



Skien Næringsforening
Postboks 299
3701 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
15/14202-38

Dato
15.12.2017

Melding om vedtak - detaljregulering for Tømmerkaia

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 12.12.2017 sak 111/17

Følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges detaljregulering for Tømmerkaia, med kart og bestemmelser datert 31.10.17, ut til offentlig ettersyn.

Følgende utredes før sluttbehandling:

- Feltene 1-4 må avklares vedr. fundamenteringsforhold, forurenset elvebunn, kulturminner under vann, samt ev. effekt på naturmangfold.
- Planområdet tar med seg arealet fram til midtlinje vei i Klostergata, for lettere å kunne se sammenhengen mellom vei og bebyggelse.
- Utrede om grepet med å kanalisere trafikken til nordre del av planområdet til østsida har betydning for trafikkavviklingen i krysset Dir. Smidths gate – Klostergata.
- Det må utredes om «tunnel 3» og «tunnel 4» (jf. gjeldende plankart) kan gjøres tilgjengelig for trafiksikre snarveier mellom øst- og vestsiden av Klosterøya.
- Utarbeide overvannsplan som viser vannveier på bakken, infiltrasjon, fordrøyning og rensing av gatevann før det ledes i elva.
- Det må sikres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse fra gatetunet og gjennom felt BS3 ned til elva.

Bystyresekretariatet

Tlf: +47 35 58 13 50
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk

Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no



Følgende følger saken videre:

Hovedutvalg for teknisk sektor (HOTS) ber om en ny plan for gangtrase ved vannfronten. HOTS ønsker at gangtraseen og vannfronten gjennomgående skal være tilgjengelig for allmenheten, også i felt 1,2 og 4.

HOTS ønsker takkonstruksjoner utformet med grønne tak, spesielt boliger over garasjeanlegg. Trekonstruksjoner, heltrebebyggelse bør vurderes der det er hensiktsmessig

Fullstendige dokumenter i saken ligger på kommunens hjemmeside under politiske møter.

Høringsfrist: 10.02.2018

Saksbehandler: Sigbjørn Hjelset, tlf. 35 58 11 05

Med hilsen

Marit Semb
spesialkonsulent
3558 1115

Brevet er godkjent elektronisk.

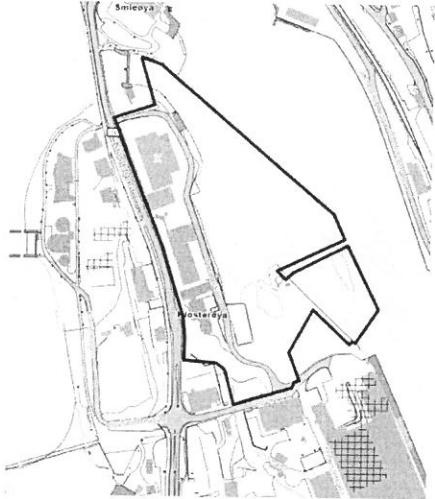
Mottakere: Blindeforbundet i Telemark, Grenland lokallag v/ Heidi Hegge-Olsen
BROVIK BORETTSLAG, Postboks 156
, 3701 SKIEN
Fiskeridirektoratets regionkontor
Fortidsminneforeningen avd. Telemark
Forum for natur og friluftsliv, Telemark
FOSLI BORETTSLAG, Postboks 156
, 3701 SKIEN
KJELLEN HANS ABRAHAM, VARPEDELET 25 A
, 3728 SKIEN
KJELLEN KNUT, MAGNUS GATE 16
, 3722 SKIEN
KLOSTERGATA 30 AS, Direktør Smidths gate 8
, 3732 SKIEN
KLOSTERØYA NÆRINGSPARK AS, Ferjegata 5
, 3921 PORSGRUNN
KLOSTERØYA VEST AS, 2 etg, Ferjegata 5
, 3921 PORSGRUNN
Moe Steinar Eiendom AS, Sverres gate 14
, 0652 OSLO
NHO Telemark
NLA Telemark v/ Hilde Lindell Vasaasen
Norges Handicapforbund
norsk maritimt museum
Norsk Ornitologisk Forening av. Telemark
Norske landskapsarkitekters forening v/Tone Telnes
PROGRESSIO BRAGE FINANS AS, Ferjegata 5
, 3921 PORSGRUNN
Skienselva elveeierlag
SOLNESS BORETTSLAG, Postboks 156
, 3701 SKIEN
Telemarkskanalens venner
Terje Sjøvaag
Bystyresekretariatet, Tarann Hyni, Postboks 158, 3701 SKIEN
Bystyresekretariatet, Halvor Ringhus, Postboks 158, 3701 SKIEN
Servicesenteret, Postboks 158, 3701 SKIEN
Vann og avløp, Rune Bjerkely, Postboks 158, 3701 SKIEN
Drift og anlegg, Bjarne Skauen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Guttorm Liebe, Postboks 158, 3701 SKIEN
Kultur, Guro Honningdal, Postboks 158, 3701 SKIEN
Statens vegvesen region sør, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
Kommunalsjef Oppvekst, Grete Gjelten, Postboks 158, 3701 SKIEN
Agder og Telemark bispedømme, Postboks 208, 4662 KRISTIANSAND S
Fylkesmannen i Telemark, Postboks 2603, 3702 SKIEN
Telemark fylkeskommune, Postboks 2844 Kjørbekk, 3702 SKIEN
Asplan Viak Sør AS, Postboks 393, 3701 SKIEN
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, postboks 2014, 3101 TØNSBERG
Riksantikvaren, Postboks 8196 Dep., 0034 OSLO
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Postboks 5091 Majorstuen, 0301
Kystverket, Postboks 1502, 6025 ÅLESUND
Skien Historielag, Postboks 318, 3701 SKIEN
Skien Næringsforening , Postboks 299, 3701 SKIEN
Grenland Havn IKS, Strømtangvegen 39, 3950 BREVIK
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046. Handelstorget, 3707 SKIEN
Grenland Friluftsråd v/Bjørnar Løkstad
Miljørettet helsevern, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Torbjørn Holm, Kisvegen 16, 3727 SKIEN
Naturvernforbundet, Vetle Mules veg 16, 3944 PORSGRUNN

Skagerak Nett AS, Postboks 80, 3901 PORSGRUNN

Reguleringsplan for Tømmerkaia

Skien kommune, hovedutvalg for teknisk sektor, vedtok 12. desember å legge «reguleringsplan for Tømmerkaia» ut til offentlig ettersyn».

Planområdet



Hensikten med reguleringsplan Tømmerkaia er å legge til rette for parkering for videregående skole, ny bebyggelse og kjøreadkomst langs kaifronten. Adkomsten skal utformes på de gående sine premisser (gatetun).

Planen legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som framgår av vedtaket.

Planen med tilhørende dokumenter finner du på Skien kommunes nettside
<http://www.skien.kommune.no/skien-kommune/politikk-og-innsyn/kunngjoringer/>

Planforslaget er også lagt ut til offentlig ettersyn på Servicesenteret, 1. etasje i Kaffehuset, Henrik Ibsensgate 2.

Saksbehandler Sigbjørn Hjelset, tlf. 35581105.

Frist for merknader **10. februar 2018.**

Merknader sendes til Skien kommune, Plan- og byggesak, pb 158, 3701 SKIEN, eller skien.postmottak@skien.kommune.no

mvh

Sigbjørn Hjelset, arealplanlegger

Tlf. 35581105



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 15/14202-33
Saksbehandler Sigbjørn Hjelset

Detaljregulering for Tømmerkaia. 1. gangs behandling.

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|----------------------------------|------------|--------|
| 1 Hovedutvalg for teknisk sektor | 12.12.2017 | 111/17 |

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 12.12.2017 sak 111/17

Møtebehandling

Asplan Viak v/ Bjørg Wethal orienterte innledningsvis og svarte på spørsmål om reguleringsplanen.

Forslag fra V v/Rui:

Hovedutvalg for teknisk sektor (HOTS) ber om en ny plan for gangtrase ved vannfronten. HOTS ønsker at gangtraseen og vannfronten gjennomgående skal være tilgjengelig for allmenheten, også i felt 1,2 og 4.

HOTS ønsker takkonstruksjoner utformet med grønne tak, spesielt boliger over garasjeanlegg. Trekonstruksjoner, heltrebebyggelse bør vurderes der det er hensiktsmessig.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt
Etter forslag fra Aas ble det enstemmig vedtatt at forslaget fra Rui følger saken videre.

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges detaljregulering for Tømmerkaia, med kart og bestemmelser datert 31.10.17, ut til offentlig ettersyn.

Følgende utredes før sluttbehandling:

- Feltene 1-4 må avklares vedr. fundamenteringsforhold, forurenset elvebunn, kulturminner under vann, samt ev. effekt på naturmangfold.
- Planområdet tar med seg arealet fram til midtlinje vei i Klostergata, for lettere å kunne se sammenhengen mellom vei og bebyggelse.
- Utrede om grepet med å kanalisere trafikken til nordre del av planområdet til østsida har betydning for trafikkavviklingen i krysset Dir. Smidths gate – Klostergata.

- Det må utredes om «tunnel 3» og «tunnel 4» (jf. gjeldende plankart) kan gjøres tilgjengelig for trafiksikre snarveier mellom øst- og vestsiden av Klosterøya.
- Utarbeide overvannsplan som viser vannveier på bakken, infiltrasjon, fordrøyning og rensing av gatevann før det ledes i elva.
- Det må sikres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse fra gatetunet og gjennom felt BS3 ned til elva.

Følgende følger saken videre:

Hovedutvalg for teknisk sektor (HOTS) ber om en ny plan for gangtrase ved vannfronten. HOTS ønsker at gangtraseen og vannfronten gjennomgående skal være tilgjengelig for allmenheten, også i felt 1,2 og 4.

HOTS ønsker takkonstruksjoner utformet med grønne tak, spesielt boliger over garasjeanlegg. Trekonstruksjoner, heltrebebyggelse bør vurderes der det er hensiktsmessig

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges detaljregulering for Tømmerkaia, med kart og bestemmelser datert 31.10.17, ut til offentlig ettersyn.

Følgende utredes før sluttbehandling:

- Feltene 1-4 må avklares vedr. fundamenteringsforhold, forurenset elvebunn, kulturminner under vann, samt ev. effekt på naturmangfold.
- Planområdet tar med seg arealet fram til midtlinje vei i Klostergata, for lettere å kunne se sammenhengen mellom vei og bebyggelse.
- Utrede om grepet med å kanalisere trafikken til nordre del av planområdet til østsida har betydning for trafikkavviklingen i krysset Dir. Smidths gate – Klostergata.
- Det må utredes om «tunnel 3» og «tunnel 4» (jf. gjeldende plankart) kan gjøres tilgjengelig for trafiksikre snarveier mellom øst- og vestsiden av Klosterøya.
- Utarbeide overvannsplan som viser vannveier på bakken, infiltrasjon, fordrøyning og rensing av gatevann før det ledes i elva.
- Det må sikres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse fra gatetunet og gjennom felt BS3 ned til elva.

Plankart



Til venstre planforslaget, til høyre gjeldende plan.

Viktige punkter i saken

- Steinar Moe Eiendom as har ervervet eiendommene som inngår i planområdet, og det er Asplan Viak as som fremmer planen på vegne av forslagsstilleren.
- Detaljreguleringen følger i hovedtrekk gjeldende reguleringsplan for Klosterøya, med alle de omfattende utredningene som er gjort der. De viktigste endringene følger i punktene under.
- Atkomst til felt BS1, BS3 og nordre del av BS2 legges via Dir. Smidths gate i stedet for via Klosterøya Vest. Brua over til Smieøya reguleres til gatetun, noe som åpner for at den kan benyttes til kjørbare gang- og sykkeladkomst til Smieøya.
- Parkeringsanlegget til Skien videregående skole (selve skolen er ikke en del av planområdet) foreslås lagt dels i dagens vegtrase, dels inn i friområdet i skråninga nord for Dir. Smidths gate.
- Det er lagt vekt på å samordne utformingen av friområdet i Klosterhavna i samarbeid med det tilstøtende uteområdet til Skien vgs.
- Felt 4 og 5 i gjeldende reguleringsplan, som ligger i friområdet i Klosterhavna, deles opp i 4 mindre felt, felt BS4, BS5, Felt 3 og Felt 4.
- Det foreslås 4 mindre felt med bebyggelse ut i elva, Felt 1-4. Disse er foreslått med publikumsrette funksjoner, og skal ikke inneholde boliger.
- Nødvendig sikkerhetshøyde for å ta hensyn til 200-årsflom, relatert til framskrivninger av havnivå, er endret fra kote 3,7 til kote 3,2. Det vises her til utredninger gjort for Skien Brygge.
- Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn med krav om ytterligere vurderinger og utredninger før sluttbehandling.

SAKSUTREDNING (vi trekker her ut noen hovedpunkter, og viser for øvrig til forslagsstillers planbeskrivelse, vedlegg 3).

Bakgrunn for saken

Asplan Viak as fremmer på vegne av forslagsstiller Steinar Moe eiendom as detaljregulering for Tømmerkaia.

Steinar Moe eiendom as har ervervet alt som er definert som planområde, og har i tillegg opsjon på kjøp av Smieøya. Forslagsstilleren er i gang med utvikling av søndre del av planområdet, hvor Tyrilistiftelsen nylig har tatt i bruk lokaler i nyoppført bygg. Han ønsker ved denne å planen å gjøre endringer fra gjeldende plan, for å utvikle området videre. I det alt vesentlige er planforslaget i samsvar med reguleringsplan for Klosterøya, godkjent 02.09.10.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter den delen av Klosterøya som er avgrenset av Dr. Smidths gate i sør og Klostergata i vest. Området er i stor forandring, blant annet etter rivingen av det markante Cellulose-bygget i 2017.

Beskrivelse av planforslaget

De viktigste endringene fra gjeldende plan er:

Som en konsekvens av utviklingen av leilighetsbygg på Klosterøya vest, er atkomsten til nordre del av planområdet, og til Smieøya, endret. Tidligere forutsatt atkomst via Klosterøya Vest, i tunnell under Klostergata, utgår. Atkomsten blir i stedet via Direktør Smidths gate på østsiden.

I forbindelse med byggesaken for Skien videregående skole ble det bestemt at parkeringsbehovet for denne skulle løses i kjeller, under friområdet i Klosterhavna. Planforslaget foreslår at parkeringen i stedet legges inn i bakken i skogholtet bak, og med boliger over.

Planen viderefører muligheten til et bredt spekter av sentrumsformål. Det er boliger som nå er tenkt å utgjøre hovedtyngden av bygningsmassen, med anslagsvis 200 boliger. Forslagsstilleren har også konkrete planer om andre mer utadretta funksjoner, som kafè, kajakkutleie etc.

Begrensningen på forretningsareal på 4500 m² BRA for hele østsiden av Klosterøya opprettholdes.

Planprosess og medvirkning

Det var varslet oppstart av planarbeidet ved utgangen av 2015.

Forslagsstilleren har oppsummert og kommentert dette i sin planbeskrivelse. Nedenfor kommer en kort oppsummering, med våre kommentarer.

Statens vegvesen

Mener bl.a. det er fornuftig å se nærmere på en kjørebru over til Smieøya. Det må ses på løsninger for å begrense/stenge dagens adkomst til Smieøya direkte fra fv. 59.

Rådmannens kommentar

Planforslaget legger opp til at ny kjørebru over til Smieøya bygges som kjørbær gang- og sykkelbru. Ved evt. utbygging av mer enn 1000 m² BRA på Smieøya utløses krav om reguleringsplan her. Eksisterende avkjørsel til Smieøya bør opprettholdes som hovedadkomst til Smieøya, og dette bør danne utgangspunkt for framtidig bruk av dette området.

Norges vassdrags- og energivesen

Sist oppdaterte rapporter fra Miljødirektoratet vedr. flom og havnivåstigning må legges til grunn.

Rådmannens kommentar

Det er gjort en omfattende vurdering av dette temaet, i reguleringsplan for Skien brygge, vedtatt i 2016. Vi ser ikke at det er forhold som tilsier at vi skal legge oss på et annet nivå på Klosterøya-siden. Vi mener derfor at samme kotehøyde, kote 3,2

m.o.h. kan legges til til grunn for hensynssone 200-årsflom, hvor også stormflo og framtidig havnivåstigning er hensyntatt.

Kystverket

Opptatt av at farleden i vassdraget hensynstas ved ny bru over til Langbryggene.

Rådmannens kommentar

I denne planen er ikke gangbrua tema, annet enn tilpasning av gangveisystemet og bebyggelse til brofestet i Klosterhavna.

Fylkesmannen i Telemark

Opptatt av uteområder, trafikksikkerhet og barn / unges interesser. Universell utforming. Påpeker naturelementer som har interesse utover det lokale; hekkeklassen til sårbar art makrellterne på Katteskjæret og utvalgt naturtype hul eik ved Dir. Smiths gate. ROS-analyse skal følges opp med relevante bestemmelser.

Rådmannens kommentar

Parken i Klosterhavna blir det største grønne innslaget i framtidig Bryggevatnet rundt, også til glede for barn som skal bo i området. Kaikanter mot brådypt vann vil alltid være en risikofaktor. Vi mener at den viste løsningen med nedtrapping er en god måte å løse kontakten med vannet på. For fuglelivet på Katteskjæret har det større betydning hvordan detaljeringen av framtidig gangbro blir, enn hva som står i bestemmelsene for denne planen. Hul eik og dens rotsone bevares. Angående tema i ROS-analysen mener vi håndtering av overvann bør konkretiseres (se annet sted).

Telemark fylkeskommune

Viser til de automatiske fredede kulturminnene, Gimsøy kloster samt gammelt bolverk under tømmerkaia. Forholder seg til at planen ikke åpner opp for tiltak / inngrep på elvebunnen.

Rådmannens kommentar

Foreslåtte felt 1-4 går ut i elva, og må klareres med kulturminnemyndighetene.

Brannvesenet

Opplyser om påkrevd tilgjengelighet for utrykningsbiler / -fartøy.

Rådmannens kommentar

Tilfredsstillende besvart fra forslagsstilleren.

Vann- og avløpsetaten

Viser til ferske erfaringer (2015) på hvordan vannstanden i Hjellevannet påvirker planområdet, nedstrøms.

Rådmannens kommentar

*Planen bør konkretisere **hvordan** flom- og overvannshåndteringen skal løses.*

Barnerepresentanten

Hovedfokus på trafikksikkerhet og trafikale forhold.

Rådmannens kommentar
Tilfredsstillende besvart fra forslagsstilleren.

Kunstnerbyen Skien

Virksomheten, som holder til i «Spritene» (kulturmiljø hensynssone 570_1), er opptatt av å sikre varelevering og avfallshåndtering.

Rådmannens kommentar
Vi forutsetter at begge deler lar seg løse, ved atkomst via gatetun, på fotgjengernes premisser.

Skagerak Nett

Tar for seg infrastruktur rundt ny netstasjon og tilknytning til fjernvarmeanlegg.

Rådmannens kommentar
Tilfredsstillende besvart fra forslagsstilleren.

Telemarkskanalen

Opptatt av farleden ute i elva.

Rådmannens kommentar
Tilfredsstillende besvart fra forslagsstilleren.

Norges blindeforbund

Kommer med en rekke konkrete tiltak, som bidrar til å fylle begrepet «universell utforming».

Rådmannens kommentar
Tilfredsstillende besvart fra forslagsstilleren.

De øvrige merknadene, fra Gimsøy lokalutvalg, Klosterøya vest as og ROM Eiendom as, er også tilfredsstillende besvart.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Planområdet innehar en særdeles rik historie. Planområdet har også i dag stor betydning for byens utvikling. Noe som illustreres av at planområdet veves inn i flere større prosjekter; Skien videregående skole, utvikling av Smieøya og turveien Bryggevatnet rundt.

Ved den store transformasjonsprosessen for Klosterøya, som startet ved papirfabrikkens nedleggelse i 2006, ble det nedlagt et betydelig (konsekvens-)utredningsarbeid. Gjeldende reguleringsplan, som ble vedtatt 02.09.2010, bygger på dette. Det henvises til denne reguleringsplanen med tilhørende konsekvensutredning for tema som ikke er belyst i det foreliggende planmaterialet.

Bebyggelse

Nord i planområdet er et av få steder i Skien som er tilrettelagt for tårn-bebyggelse. Denne muligheten beholdes i planforslaget.

For øvrig har vi ikke merknader til byggehøyder og volum innenfor de ulike områdene.

Vi oppfordrer til at ny bebyggelse tar inn over seg historikken og lever opp til navnet Tømmerkaia, med innslag av tre som bygningsmateriale. Vi legger til grunn at dette er tatt med i bestemmelsenes «pkt 3.2.3 Kvalitetsoppfølgingsprogram».

Ut fra illustrasjonene som følger planen har vi ikke innvendinger til de nye feltene (jf. eksisterende plan), felt 1-5 ut fra landskapsmessige vurderinger.

Felt 1-4 foreslås lagt ut i Skienselva. Prinsipielt mener vi det skal være svært gode grunner for å bygge ut i elva, hvor vi i de fleste andre sammenhenger ønsker å legge opp til en bebyggelsesfri strandsoner. Som en del av den urbane konteksten «Bryggevatnet rundt» mener vi likevel det under gitte omstendigheter kan være akseptabelt. Vi mener det er et vesentlig positivt moment at det her kun er snakk om publikumsrettede funksjoner, ikke privatisering i form av f.eks. boliger, og at feltene er små. Fundamenteringen av felt 1-4 er mangelfullt utredet i planen. Illustrasjonene viser betongkonstruksjoner som flyter på vannet. Det bør tydelig framgå hvilken fundamentering som tillates. Hvis det skulle åpnes for fundamentering i form av utfylling eller spunting kreves dette utredet både for å hindre at forurenset bunnslam spredes og for å hindre at ev. kulturminner i vann går tapt.

Planens vestgrense mot Klosterøya er lagt inn mot areal satt av til «offentlig veigrunn», i gjeldende plan. Fram til sluttbehandling av planen anbefaler vi at planområdet tar med seg arealet fram til midtlinje vei i Klostergata. Dette for å lettere kunne se denne overgangssonen i sammenheng med vei og bebyggelse.

Trafikale forhold, inklusiv parkering

I gjeldende reguleringsplan har de nordre delene av planområdet adkomst via vestsiden. Slik vestsiden er bygd ut med boliger er det gått bort fra en slik løsning for å få til gode boligområder her. I foreliggende planforslag er dette fulgt opp med å regulere adkomst via østsiden (Tømmerkaia). Administrasjonen er enig i at dette er en god løsning, men savner en utredning på om dette vil ha konsekvenser for trafikkavviklingen i krysset Dir. Smidths gate / Klostergata. En slik vurdering bør gjøres før sluttbehandling.

Reguleringsformålene fra gjeldende plan blir i all hovedsak videreført, og grensen for samlet utbygging, målt i m² BRA blir ikke utvidet. Samlet trafikkbelastning skal derfor ikke øke med det nye reguleringsforslaget.

I gjeldende reguleringsplan er det krav til utbedring av lyskryss Klostergata / Dir. Smidths gate, fortau på østsiden av Klostergata og bussholdeplasser i Klostergata når utbyggingen på Klosterøya passerer 40.000 m² BRA. Denne grensen blir passert ved utbygging av Skien vgs, er innarbeidet i byggetillatelsen for denne, og blir gjennomført

i forbindelse med utbygging av skolen. Planleggingen av disse tiltakene gjøres i tett samarbeid med statens vegvesen. Disse rekkefølgekravene blir derfor ikke videreført i foreliggende planforslag.

Smieøya har i dag adkomst fra fv. 59. Ved evt. utbygging av mer inn 1000 m² BRA på Smieøya utløses krav om reguleringsplan her. Eksisterende avkjørsel til Smieøya bør opprettholdes som hovedadkomst til Smieøya, og dette bør danne utgangspunkt for framtidig bruk av området på Smieøya. Planforslaget legger opp til at Smieøya kan få gang- og sykkeladkomst via ny bru fra Klosterøya og gjennom planområdet. Offentlig kjøreatkomst gjennom planområdet er hovedsakelig regulert som gatetun, med kjøring på fotgjengernes premisser. Vi mener dette er en bra løsning, både for Tømmerkaia som boligområde, for øvrige framtidige funksjoner på Tømmerkaia og Smieøya.

Opprinnelig parkeringsløsning for Skien videregående, Tyrilistiftelsen med mer, var tenkt under lokk i parken ved Klosterhavna. Parkeringsanlegget er nå plassert dels i dagens vegtrase, dels i skråningen opp mot Dir. Smidths gate 3. Arealbeslaget i skråningen vil redusere grøntarealet her noe, men de viktigste trærne blir beholdt. Totalt sett støttes den foreslåtte løsningen. Parkeringsanlegget blir liggende umiddelbart ved innkjøringa til planområdet, og dermed minimerer trafikken inn i området. Den blir liggende gunstigere til i terrenget, og legger dermed beslag på mindre areal for nedkjøringsrampe etc. Løsningen gir også bedre muligheter for å skape gode kvaliteter i parken i Klosterhavna.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Generelle hensyn vedr. 200-årsflom er tatt inn i bestemmelsene. Nytt nivå for flomhøyde er velbegrunnet i vedlegg 10 (rapport fra COWI as, i forbindelse med Skien Brygge).

Rammeplan for vann og avløp, inkludert overvann bør følge reguleringen. Den bør vise bl.a. vannveier på bakken, infiltrasjon, fordrøyning (inkludert rensing av gatevann før det slippes i elva) og avledning. Det bør konkretiseres hvordan bebyggelse og uteareal forholder seg til en 50-årsflom, når vannet flommer ned fra Hjellevannet (som i august 2015). I den forbindelse med VA-plan må det også tas stilling til VA-pumpestasjon inne på Torget, ST2.

Barn og unges interesser, inklusiv gangforbindelser

Med Skien videregående som nærmeste nabo er hensyn til de unge grunnleggende i planarbeidet, med ambisjoner om høy kvalitet på parker og uteoppholdsrom.

Planen legger opp til gode, universelt utformede gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet, og i sammenheng med omgivelsene for øvrig; til Langbryggene, bysentrum, Klosterøya vest og til Herkules. Øst- og vestsiden av Klosterøya forbindes med 5 tunneler fra industriepoken. 2 av disse, lengst i sør og lengst i nord, er i dag offentlig tilgjengelige for ferdsel. Vi mener det ville vært en stor berikelse for boligområdene både på øst- og vestsiden av øya, hvis flere av disse hadde vært tilgjengelig for ferdsel. «Tunnell 3» og «tunnell 4» er best egnet, siden de ender opp i regulert friområde på vestsiden av øya. Vi ber om at forslagsstiller før sluttbehandling

utreder muligheten for å gjøre disse tilgjengelig som gangforbindelser, og innarbeider dette i plankart og bestemmelser.

Planen legger ellers opp til en, ikke universelt utformet, snarvei langs felt 5 fram til buss-stopp.

Det bør også sikres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse fra gatetunet og gjennom felt BS3 ned til elva, slik det vist i illustrasjonsplanen.

Naturmangfold

Naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlag (§8) er godt ivaretatt, ved registreringene som er gjort til gjeldende plan. For feltene som foreslås lagt ut i elva, bør det utredes nærmere om mulige konsekvenser for anadrom fisk (jf. §9 føre-var-prinsippet).

Ved utviklingen av et urbant område er det også viktig å ta med seg gjenværende naturelementer. Som for eksempel kambrosilur-bergryggen i amfiet rundt vannspeilet i Klosterhavna.

Aktører vedr. bynært landbruk har vært tatt med i planlegginga av parken i Klosterhavna. Parken har potensiale både for mindre «kjøkkenhager» og det kan skapes nye biotoper for pollinerende insekter etc.

Konklusjon

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Det anbefales at følgende utredes nærmere før sluttbehandling:

- Feltene 1-4 må avklares vedr. fundamenteringsforhold, forurenset elvebunn, kulturminner under vann, samt ev. effekt på naturmangfold.
- Planområdet tar med seg arealet fram til midtlinje vei i Klostergata, for lettere å kunne se sammenhengen mellom vei og bebyggelse.
- Utrede om grepet med å kanalisere trafikken til nordre del av planområdet til østsida har betydning for trafikkavviklingen i krysset Dir. Smidths gate – Klostergata, og evt. nødvendige tiltak.
- Det må utredes om «tunnel 3» og «tunnel 4» (jf. gjeldende plankart) kan gjøres tilgjengelig for trafiksikre snarveier mellom øst- og vestsiden av Klosterøya.
- Utarbeide overvannsplan som viser vannveier på bakken, infiltrasjon, fordrøyning og rensing av gatevann før det ledes i elva.
- Det må sikres en offentlig tilgjengelig tverrforbindelse fra gatetunet og gjennom felt BS3 ned til elva

Effekten av saken

Effekter av saken vurdert ut fra noen utvalgte hensyn (obligatorisk)

| Perspektiv | Negativ | Nøytral | Positiv | Ingen |
|---|---------|---------|---------|-------|
| Konsekvens for klima på kort og lang sikt | | | X | |
| Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt | | X | | |
| Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv | | X | | |
| Konsekvens for folkehelsen | | | X | |

Positiv konsekvens mht klimagassutslipp begrunnes ut fra at planen samsvarer med areal- og transportpolitikken i ATP Grenland. Utbyggeren viser også stor vilje til å gjennomføre.

Konsekvensen for naturmiljøet settes til nøytral. Garasje-anlegg og boliger oppe i lia tar hensyn til utvalgt naturtype hul eik, og berører isolert sett ingen registrerte naturverdier. Arealbeslaget vil innskrenke areal for fornyelse av skogen. Og med boliger tett inntil vil det kunne oppstå press for å fjerne omkringliggende større trær. Forslaget om utbygging ut i elva har ikke noe stort omfang. Vi stiller likevel spørsmål om ev. utfyllinger og lyssetting av bebyggelsen vil kunne ha konsekvenser for oppgangen av anadrom laksefisk. Planen bidrar til å gjennomføre utbygging i Skien sentrum, og bidrar til gode løsningene for barn og unge, og for universell utforming.

Økonomiske konsekvenser settes til nøytral. Bro over Damfossen er et kostnadskrevenende infrastruktur-tiltak, som inngår i planforslaget. Det forutsettes utbyggingsavtale vedr annen offentlig infrastruktur i planområdet. Det ligger muligheter for finansiering av brua i bypakke Grenland, som del av «Bryggevannet rundt».

Konsekvensen for folkehelsen settes til positiv. Her revitaliseres en ny bydel, hvor det skapes attraktive møteplasser og nye arenaer for livsutfoldelse.

Vedlegg (der det ikke står annet er dokumentet datert 31.10.17):

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Oversikt Klosterøya og Smiøya
5. Illustrasjonsplan hele planområdet
6. Illustrasjonsplan Klosterhavna
7. Oversikt Klosterhavna og Skien videregående skole
8. Konsekvensutredning for gjeldende reguleringsplan, april 2008
9. Kvalitetsprogram fra 2010
10. Utredning vedr. flomhøyder, notat fra 2013

RETT UTSKRIFT
DATO 14.desember.2017