



# Klosterøya - Nye muligheter

Rapport fra  
styringsgruppa

KLOSTERØYA 



Styringsgruppa for "Klosterøya Nye Muligheter" legger med dette fram anbefalinger for videre utvikling av Klosterøya etter nedleggelsen av Union.

Rapporten oppsummerer Styringsgruppas arbeid siden høsten 2005. Prosjektleder for arbeidet med å skape ny aktivitet på Klosterøya har vært Jan Terje Olsen fra Norske Skog. Rapporten er utarbeidet i et nært samarbeid mellom Norske Skog og Skien kommune. Bjørg Wethal har vært Skien kommunes prosjektleder. Rådgivningsselskapene ECON og Asplan Viak har bistått partene i prosessen og med utarbeidelse av rapporten.

Rapporten skal danne grunnlag for beslutninger i styrende organer i Norske Skog, Skien kommune og andre berørte parter.

Skien, 21. juni 2006

Christian Rynning-Tønnesen (leder)  
Konsernsjef Norske Skog

Ruben Kaasa  
Avviklingsleder Union,  
Norske Skog

Heidi Hamadi  
Varaordfører Skien kommune

Olav Risholt  
Byutviklingssjef  
Skien kommune

Gunn-Marit Helgesen  
Fylkesordfører Telemark fylkeskommune

Randi Hestnes  
Direktør  
Innovasjon Norge

Jan Vidar Grini  
Ansattrepresentant Union

*Illustrasjon på forsiden: Copyright Scanpix.*



## Visjon:

### Klosterøya - møtestedet for kompetanse og kreativitet

**Målet er at Klosterøya skal være et fyrtårn i utviklingen av Skien og Grenlandsområdet ved at:**

- **Kompetansebaserte og kreative næringer aktivt ønsker å etablere seg på øya.**
- **Mennesker som søker seg til urbane strøk opplever øya og Skien som attraktiv – øyas næringsliv er spesielt attraktivt for unge mennesker.**
- **Øya utvikles i et langsiktig perspektiv med vekt på å framheve og utnytte øyas unike og identitetsskapende kvaliteter.**

Det er Styringsgruppas vurdering at Grenland som region har alt å vinne på at Klosterøya framstår som attraktiv for kompetansebaserte og kreative næringer. Øya har en lang historie som arnested for nyskaping og verdiskaping. Øyas sentrale plassering i Skien by gir i dag muligheter til å utvikle attraktive lokaliteter for næringer som trives best i byområder. Næringer hvor medarbeidernes kompetanse og kreativitet er den viktigste innsatsfaktoren gjør nettopp det. Slike næringer viser også sterk vekstkraft både nasjonalt og i Grenland.

Klosterøyas egenart og identitet har unike kvaliteter som vil gi konkurransefortrinn for bedrifter lokalisert på og ved øya. Klosterøya som dynamisk næringsssentrum kan dermed gi vekstimpulser for hele Grenlandsregionen.

Klosterøyas kvaliteter kan også ha stor verdi for høyere utdanningsinstitusjoner. Høyere utdanning vil være verdifullt for å stimulere til befolkningsvekst i regionen. Styringsgruppa vil anbefale at så vel grunneier som lokale myndigheter arbeider aktivt med å legge til rette for at

Klosterøya kan være attraktiv som lokaliseringssted for høyere utdanning av ulike slag.

Grenlandsregionen har også gode muligheter for videreutvikling og nyskaping innen flere typer tradisjonell produksjons- og prosessindustri. For å få til en balansert utvikling av regionen er det viktig at slike virksomheter gis gode lokaliteter andre steder i Grenland, gjerne i tilknytning til eksisterende industrielle miljøer.

Styringsgruppa har utarbeidet forslag til overordnede retningslinjer for etablering av ny næring på Klosterøya. Styringsgruppa legger til grunn at retningslinjene blir et felles styringsverktøy for Norske Skog som grunneier og Skien kommune som planmyndighet. Retningslinjene sier blant annet at det skal prioriteres å legge til rette for kompetansebaserte og kreative næringer med en intensiv utnyttelse av arealer. Virksomheter som krever mye areal per arbeidsplass, forurensere eller har et stort transportbehov skal ikke etableres på Klosterøya – heller ikke midlertidig. Styringsgruppa har videre laget forslag til kjøreregler for håndtering av etableringsforslag i påvente av ny reguleringsplan.

Interessen for å etablere seg på Klosterøya har vært økende, særlig etter at stengingen av Union var et faktum. Styringsgruppa vil spesielt framheve IKT-Grenlands ønske om å etablere seg på Klosterøya som en spennende mulighet for både disse bedriftene og næringsmiljøet i Grenland. En slik samling av IKT-miljøet på Klosterøya vil gi bedriftene en helt ny profileringsmulighet og Grenlandsregionen en mer sofistikert næringsprofil.

Etablering av Klosterøyafondet er et nytt positivt virkemiddel for å etablere ny næringsvirksomhet og arbeidsplasser i Grenlandsregionen.

Styringsgruppa foreslår en framtidig arealdisponering som bygger på en analyse av øyas unike kvaliteter og et ønske om å ta vare på og videreutvikle disse kvalitetene. I tillegg skal arealdisponering gjøre det mulig å realisere visjonen om Klosterøya som møtestedet for kompetanse og kreativitet.

For at visjonen skal virkeliggjøres er det en forutsetning at nybygging, rehabilitering og utvikling av infrastruktur er kommersielt lønnsomme. For å bidra til gode kommersielle løsninger åpnes det for en høy og

arealintensiv utnyttelse av områdene på østsiden og nordsiden av øya. På vestsiden legges det til grunn at ny bebyggelse får en åpnere karakter med lavere utnyttelse. Forslaget innebærer en samordning mellom ulike plangrep slik som grøntstruktur og vannfront, kulturminner og bevaring, trafikk og kommunikasjon, bebyggelse og byrom. Styringsgruppa anbefaler at forslaget til arealdisponering legges til grunn for de etterfølgende og formelle planarbeidene.

Styringsgruppa foreslår en rask plan- og gjennomføringsprosess som forutsetter videreføring av det nære og gode samarbeidet mellom Skien kommune, Norske Skog som grunneier, men også med næringslivet og andre aktører. Det er lagt opp til en ambisiøs framdrift, med store krav til samordning og der flere aktiviteter må kjøres parallelt. Styringsgruppa understreker behovet for effektive beslutninger hos både grunneier og planmyndighet. For begge parter er det viktig at organiseringen gjenspeiler framdriftsbehovet og at det settes av tilstrekkelig organisatoriske ressurser. Styringsgruppa peker på at et utviklings- og eiendomsselskap organisert som selvstendig aksjeselskap framstår som en robust, fleksibel og velprøvd organisasjonsform, som kan ivareta grunneierinteressene.

Det overordnende ansvaret for kommunikasjon til nærmiljø, Grenlandsregionen og nasjonalt vil inntil videre tilligge Norske Skog, og vil skje i nært samarbeid med Skien kommune og andre involverte aktører.



*Bildet viser flere av byggene på østsiden av Klosterøya. Cellulosefabrikken og Spriten er de bakerste byggene. Foto: Skien kommune ved Tove Haugland.*



## Forord s 2

## Sammendrag av styringsgruppas vurderinger og anbefalinger s 3

## Innhold s 5

### 1. Bakgrunn – ny virksomhet på Klosterøya s 6

### 2. Styre med vinden –

#### Ny aktivitet må ta hensyn til grunnleggende drivkrefter s 7

2.1 Vekst i tjenestenæringer – Skien og Porsgrunn s 7

2.2 Klosterøya – en del av Norges sterke vekstsoner s 8

2.3 Klosterøya kan gi høyere utdanning et løft s 9

2.4 Stor interesse for å etablere seg på Klosterøya s 10

2.5 De Union-ansattes kompetanse er attraktiv – de fleste har fått jobb s 11

2.6 Klosterøya som drivkraft i sentrumsutviklingen s 11

2.7 Strategisk by- og næringsutvikling basert på Klosterøyas egenart og identitet s 13

### 3. Klosterøya – møtestedet for kompetanse og kreativitet s 15

3.1 Visjon og mål s 15

3.2 Overordnede strategier s 15

### 4. Etablering av kompetansebasert og kreative næringer på Klosterøya s 16

4.1 Overordnede retningslinjer for etablering av ny virksomhet s 16

4.2 Klosterøyafondet – virkemiddel for ny næringsvirksomhet s 17

4.3 Etableringer i interimperioden trenger kjøreregler s 17

### 5 Overordnede retningslinjer for strukturell arealdisponering s 18

5.1 Grøntstruktur og vannfront s 19

5.2 Kulturminner og bevaring s 20

5.3 Trafikk og kommunikasjon s 21

5.4 Bebyggelse og byrom s 22

### 6 Andre pågående prosjekter s 23

6.1 Miljøtilstanden i grunnen kartlegges s 23

6.2 Verdifull kunst og historisk materiale tas vare på s 23

### 7 Plan for gjennomføring forutsetter samarbeid s 24

7.1 Forutsetninger for å lykkes s 24

7.2 Behov for rask plan- og byggesaksprosess s 24

7.2.1 Strukturell reguleringsplan gir nødvendige avklaringer s 24

7.2.2 VR-modell som analysverktøy s 26

7.2.3 Samarbeid er nødvendig i interimperiode og planfase s 26

7.2.4 Det er behov for videre delprosjekter og tematiske utredninger s 27

7.3 Effektive beslutninger krever hensiktsmessig organisering i Norske Skog s 28

7.4 Informasjon og kommunikasjonsstrategi s 28

### Vedlegg s 29

### Delrapporter



Bakgrunnen for prosjektet er nedleggelsen av Union. Norske Skog ønsker å bidra til en prosess som kan hjelpe fram ny næringsvirksomhet på Klosterøya og i Grenlandsområdet. Norske Skog etablerte i den forbindelse en bredt sammensatt Styringsgruppe med representanter fra Skien kommune, Telemark fylkeskommune, Innovasjon Norge og en representant fra de ansatte. Norske Skog inngikk avtale med rådgivningsselskapet ECON om bistand i arbeidet. Skien kommune inngikk avtale med Asplan Viak om bistand knyttet til byplanfaglige vurderinger.

Styringsgruppa vedtok på møte 4.1.06 følgende mandat for gruppas arbeid:

*Norske Skogindustrier ASAs representanter har i samarbeid med de øvrige oppnevnte representanter i Styringsgruppa ansvar for å:*

- a) *Finne fram til løsninger for videre bruk av Norske Skog Unions fabrikkområde i Skien. Vedtaket i Norske Skogs bedriftsforsamling om å medvirke til etablering av nye arbeidsplasser legges til grunn for arbeidet.*
- b) *Finne fram til løsninger for god og framtidsrettet bruk/forvaltning av Norske Skogs arealer i Skien.*
- c) *Finne fram til løsninger for god forvaltning av øvrige anlegg som har vært i bruk gjennom Norske Skog Unions virksomhet.*

*Den oppnevnte Styringsgruppe skal bidra til en ekstern medvirkning og forankring av arbeidet og løsningsforslagene. Dette medfører behov for en bred prosjektorganisasjon. Styringsgruppas arbeid utføres for selskapets regning. Prosess, samarbeid og kommunikasjon i arbeidet, mellom representantene i Styringsgruppa og andre involverte skal skje i overensstemmelse med Norske Skogs uttalte strategi: "Vi skal (...) bygge tillit i lokalsamfunn, hos myndigheter og andre interessegrupper gjennom vår forretningsadferd og ved åpen kommunikasjon. Vi skal bidra til livskvalitet og positiv utvikling for ansatte og lokalsamfunn."*

Styringsgruppas mål for arbeidet er å bidra til utvikle Klosterøya til et fyrårn i utviklingen av Skien som den gode møteplass med framtidsrettede arbeidsplasser. Det skal legges vekt på en utvikling av øya som utnytter øyas unike kvaliteter og konkurransefortrinn. Utviklingen skal baseres på øyas lange historie som arnested for nyskaping og verdiskaping. Styringsgruppa har videre lagt vekt på å ivareta og balansere både et kortsiktig og langsiktig perspektiv basert på en felles visjon.

Styringsgruppas anbefalinger er basert på løpende diskusjoner av hvordan øyas særegne kvaliteter kan tiltrekke seg nye virksomheter. Som grunnlag for arbeidet har Styringsgruppa fått seg forelagt:

- Løpende oppdateringer fra en rekke uformelle samtaler med ulike nærings-aktører og en formell næringsanalyse fra ECON (vedlegg 1).
- Analyse av Klosterøyas egenart fra Asplan Viak (egen rapport er utarbeidet).
- Ideer framkommet på 4 fremtidsverksteder/informasjonsmøter arrangert i regi av prosjektet. Totalt har ca 150 personer deltatt på fremtidsverkstedene/informasjonsmøtene som har hatt deltakere fra både næringsliv, Union-ansatte, politikere, offentlige myndigheter, fagfolk, frivillige organisasjoner og kulturarbeidere. Hensikten med verkstedene har vært å få et bredt tilfang av ideer og synspunkter på nye muligheter og veivalg for fremtidig bruk av øya. (Egen rapport fra Asplan Viak med oppsummering fra fremtidsverkstedene er utarbeidet).

Rapporten skal danne grunnlag for beslutninger i styrende organer i Norske Skog, Skien kommune og andre berørte parter.

## 2 Styre med vinden – Ny aktivitet må ta hensyn til grunnleggende drivkrefter



Det er Styringsgruppas vurdering at Grenland som region har alt å vinne på at Klosterøya framstår som attraktiv for kompetansebaserte og kreative næringer. Øya har en lang historie som arnested for nyskaping og verdiskaping. Øyas sentrale plassering i Skien by gir i dag muligheter til å utvikle attraktive lokaliteter for næringer som trives best i byområder. Næringer hvor medarbeidernes kompetanse og kreativitet er den viktigste innsatsfaktoren gjør nettopp det. Slike næringer viser også sterk vekstkraft både nasjonalt og i Grenland. Klosterøyas egenart og identitet har unike kvaliteter som vil gi konkurransefortrinn for bedrifter lokalisert på og ved øya. Klosterøya som dynamisk næringsentrum kan dermed gi vekstimpulser for hele Grenlandsregionen. Allerede nå kort tid etter nedleggelsen av Union, registreres en betydelig interesse for å etablere seg på øya, noe som understreker øyas unike kvaliteter.



*Klosterøya er en del av bybildet. Fontenene i bryggevaanet i forgrunnen. Foto Skien kommune ved Birgitte Hellstrøm*

Klosterøyas kvaliteter kan også ha stor verdi for høyere utdanningsinstitusjoner. Høyere utdanning vil også være verdifullt for å stimulere til befolkningsvekst i regionen. Styringsgruppa vil anbefale at så vel grunneier som lokale myndigheter arbeider aktivt med å legge til rette for at Klosterøya kan være attraktiv som lokaliseringssted for høyere utdanning av ulike slag.

### 2.1 Vekst i tjenestenæringer – Skien og Porsgrunn

De fleste arbeider i dag innenfor tjenesteytende næringer. Tre av fire årsverk i Norge er innenfor tjenesteytende næringer. Nesten halvparten av alle årsverk er private tjenester som varehandel, transport, finans, utvikling av teknologiske tjenester (IKT), formidling av informasjon, reiseliv, underholdning, rådgivning, hjelp til vask, vakt hold og en rekke andre tjenesteformer. Helse, omsorg og undervisning er andre viktige tjenesteaktiviteter som hovedsakelig organiseres i offentlig regi. Det samme bildet framkommer når vi ser på hvordan verdiskapingen er satt sammen.

Industrien har de siste 30-årene gradvis minket som andel av samlet sysselsetting. Hovedårsaken til sysselsettingsnedgangen innen industrien må delvis sees på bakgrunn av at økende globalisering har medført en stadig skarpere internasjonal arbeidsdeling av hva som produseres hvor. Arbeidsintensive produksjoner lokaliseres til land med relativ rimelig tilgang på arbeidskraft. Energikrevende virksomheter utvikler seg der hvor energitilførselen er best, mens kunnskapskrevende produksjoner lokaliseres nær kunnskapsmiljøer med god tilgang på arbeidskraft med spesialisert og relevant kompetanse. Disse overordnede utviklingstrekkene er internasjonale og preger også næringsstrukturen i Grenland.

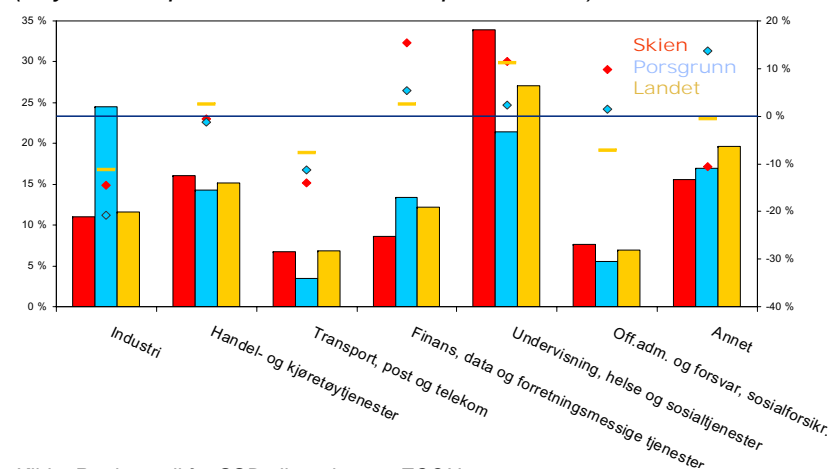
Historisk har industri vært en viktig vekstmotor for hele Grenland. Grenlands sterke prosessindustrielle miljøer, bla. på Herøya og Klosterøya, har gitt en sterk industriell kompetanse i regionen som gir grunnlag for fortsatt industriell nyskaping. Når Norske Skog avvikler virksomheten på Klosterøya, er det grunn til å anta at industriell nyskaping i Grenland vil utvikle seg videre i nær tilknytning til eksisterende industrielle miljøer lokalisert andre steder i Grenland enn på Klosterøya.

Ser vi nærmere på næringsstrukturen i Skien og Porsgrunn (Grenlands største kommuner) ser vi at Skien i dag har et meget sterkt innslag av virksomheter innenfor helse- og undervisning. Sykehuset Telemark er den viktigste forklaringen på at virksomhet innenfor helsetjenester er langt viktigere i Skien enn i landet som helhet. Det er verdt å understreke dette, både fordi slik virksomhet er viktig for å utvikle et robust og allsidig

regionalt arbeidsmarked og fordi slik virksomhet tiltrekker mange med høy spesialisert kompetanse.

På nasjonal basis er det virksomhet innenfor forretningsmessig tjenesteyting som vokser raskest. Dette er alt fra IKT-baserte virksomheter til konsulenter, arkitekter, designere o.a. På nasjonal basis er det i dag nesten like mange som arbeider innenfor slike tjenester som innenfor all industri til sammen. Bedriftene innenfor forretningsmessig tjenesteyting er typisk kunnskapsbaserte og lokalisert i større byer. Tilsvarende ser vi vekst i næringer som eiendomsdrift. Også i Skien og Porsgrunn er dette utpregede vekstnæringer, jf. Figur 2-1.

Figur 2-1  
Andel sysselsatte i Skien, Porsgrunn og landet som helhet i 2004 (venstre akse, søyler). Vekst i sysselsetting 2000 – 2004 (høyre akse, prikker over streken er positiv vekst)



Kilde: Registertall fra SSB, tilrettelagt av ECON

Grenland har om lag samme innslag av infrastrukturnæringer som, varehandel og transport som i landet for øvrig, selv om Skien framstår som en mer utpreget handelsby enn Porsgrunn. Skien har også et relativt større innslag av transportvirksomheter enn Porsgrunn.

Begge kommuner utmerker seg også med et sterkt innslag av og vekst i bedrifter innen bygg- og anlegg. Veksten i eiendomsdrift bør sees

i sammenheng med utviklingene i disse næringene. Både Skien og Porsgrunn har et lavere innslag av reiselivsvirksomheter og kulturbaserte virksomheter enn landet for øvrig.<sup>1</sup>

På bakgrunn av både historisk vekst og pågående grunnleggende økonomiske drivkrefter, er det Styringsgruppas vurdering at Grenland som region har alt å vinne på at Klosterøya framstår som attraktive for kunnskapsbaserte næringer. Det er slike som viser sterkest vekstkraft og som trives best i byområder som Klosterøya er en del av.

I vedlegg 1 er det gitt mer detaljerte opplysninger om næringsstruktur og næringsutvikling i Skien og Porsgrunn.



Vestsiden av Klosterøya inn mot kraftverket. Foto: Asplan Viak AS.

## 2.2 Klosterøya – en del av Norges sterkeste vekstzone

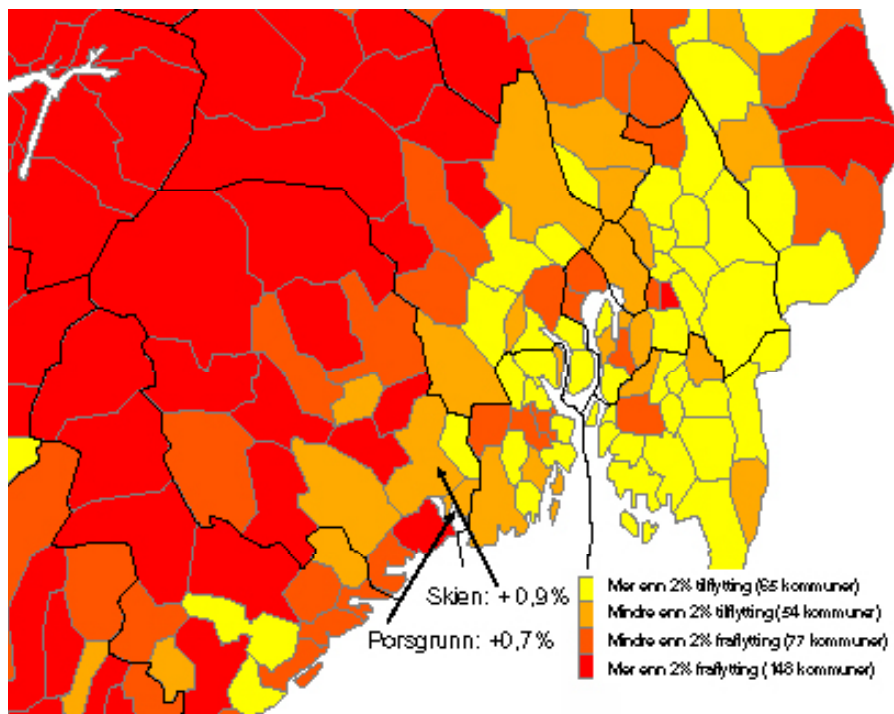
Næringsutviklingen i Grenland må sees på bakgrunn av utviklingen i befolknings sammensetningen. Som pekt på ovenfor vil næringer lokaliseres i nærheten av enten markedet (som varehandel, helse, service og reiseliv), eller der hvor innsatsfaktorene er rikelig til stede. For kompetansebaserte næringer er innsatsfaktoren kunnskap, dvs. mennesker. For alle tjenestenæringer vil det være en nær sammenheng mellom næringsvekst og befolkningsutvikling.

<sup>1</sup>I figur 2-1 er slike næringer tatt med i gruppen "Annet". Den relative sterke veksten for Porsgrunns del skyldes foruten vekst i bygg og anlegg, vekst i næringer som renovasjon og kloakk og interesseorganisasjoner.



Ser vi på data over befolkningsutvikling er Skien og Porsgrunn begge typiske tilflyttingskommuner. Begge kommunene ligger innenfor et område rundt Oslofjorden som samlet sett er den sterkeste tilflyttingsregionen i Norge. Telemark som fylke er derimot rammet av befolkningsmessig tilbakegang. Utviklingen må sees i sammenheng med den sterke tendens til at unge flytter til og blir boende i urbane strøk, gjerne også i kombinasjon med andre kvaliteter som nærhet til vann eller aktivitetstilbud av ulike slag. Også ut fra en befolkningsmessig begrunnelse er det Styringsgruppa vurdering at regionen har mye å vinne på at Klosterøya og sentrum utvikles som et sted som oppleves som attraktivt for unge som søker seg til urbane strøk, enten for å arbeide eller bo. Figur 2-2 gir en oversikt over hvilke kommuner på sentrale Østlandet som opplever befolkningsmessig framgang og tilbakegang.

Figur 2-2 Befolkningsutvikling i kommuner på Østlandet. Prosentvis endring fra 2000 – 2005. Gult er relativ høy vekst. Rødt er relativ sterk tilbakegang



Kilde: SSB, tilrettelagt av ECON

## 2.3 Klosterøya kan gi høyere utdanning et løft

Bosetting følger også utdanningsvalg. For mange vil utdanningsstedet gi ny innsikt i bo og levemuligheter. Ikke minst unge kvinner ser ut til å skifte bostedspreferanser i forbindelse med utdanningsperioden. Lokalisering av utdanningsinstitusjoner kan slik ha en viktig rolle som katalysator for tilflytting, utover aktiviteten på selve utdanningsinstitusjonen. Utdanningsinstitusjonenes ungdommelige preg gir også studiestedene viktige impulser i form av etterspørsel etter fritidsaktiviteter, "liv og røre".

Parallelt med at etablering av utdanningstilbud er viktig for lokalsamfunnet rundt, er stedskvaliteter viktig for utdanningsinstitusjonenes rekruttering.



Utsikten fra sentrum over mot Klosterøya.  
Foto: Skien kommune ved Birgitte Hellstrøm.

Den demografiske utviklingen vil gi synkende ungdomskull framover og bidra til at det blir viktig for utdanningsinstitusjonenes rekruttering å lokalisere seg slik at utdanningsstedet er attraktivt for unge som skal velge utdanningssted.

Klosterøyas framtidige næringsprofil og geografiske beliggenhet innebærer kvaliteter som kan være viktig å trekke på for høyere utdanningsinstitusjoner. Både av hensyn til utvikling av Grenlandsregionen, regionale utdanningsinstitusjoner og framtidig næringsliv på Klosterøya ser Styringsgruppa det som fordelaktig om Klosterøya også kan huse aktiviteter knyttet til høyere utdanning. Styringsgruppa vil anbefale at så vel grunneier som lokale myndigheter arbeider aktivt med å legge til rette for dette.

## 2.4 Stor interesse for å etablere seg på Klosterøya

Norske Skog har siden vedtaket om nedleggelse av Union mottatt flere ulike henvendelser for etablering av ny virksomhet på Klosterøya. Henvendelsene har tiltatt etter at stengningen ble et faktum. Henvendelsene gjenspeiler ulike behov og etablering på Klosterøya er attraktiv av ulike grunner. Nedenfor gis en tematisk oversikt over typer henvendelser. Oversikten er ikke ment som noen retningslinjer for etablering av ny virksomhet, men kun eksempler på typer virksomheter som finner øya attraktiv per våren 2006.

Kompetansebaserte bedrifter finner Klosterøyas sentrumsnære og vakre beliggenhet spesielt attraktiv. Ingeniørselskapet Unicon Engeneering er et eksempel på en slik bedrift som var tidlig ute og leiet seg inn i eksisterende kontorbygg i Klostergata 33. Et annet eksempel er vedtaket i IKT Grenland vedtak om å arbeide for samlokalisering av sine medlemsbedrifter på Klosterøya.<sup>2</sup> Flere henvendelser registreres fortløpende.

Klosterøyas bygg, historie og beliggenhet ser ut til være attraktiv også for kunstneriske og kulturelle virksomheter. Kulturbaserte virksomheters muligheter til å utvikle seg på Klosterøya vil imidlertid trolig henge sammen med offentlig tilrettelegging.



*En kunstner har etablert seg i Spritfabrikken. Foto: Asplan Viak AS.*

Unions verksteder framstår som gode lokaler for andre verkstedbedrifter og bedrifter med avansert mekanisk produksjon. Flere bedrifter har tatt kontakt for mulig leie av disse. Mindre verksted/service bedrifter har også vurdert oppstart av verkstedsaktiviteter i tilknyttede lokaler og enkelt har allerede leid seg inn på midlertidig basis. Videre verkstedproduksjon vil være avhengig av at framtidige bygningsmessige løsninger legger til rette for at slik virksomhet kan eksistere sammen med andre kompetansebaserte virksomheter.

Klosterøyas sentrale beliggenhet og relativt romslige lokaler gjør stedet aktuelt for etablering både av virksomheter som ønsker å vise fram produkter, løsninger eller tjenester. Dette kan være alt fra informasjonssentra til virksomheter som ønsker å vise fram framtidige kontorløsninger.



*Klosterøya har flere bygninger med store volumer. PM 6 og 7 som ligger på østsiden av øya har det største volumet. Foto: Asplan Viak AS.*

Det har også vært henvendelser om etablering av virksomheter som er meget logistikk- og arealkrevende. I løpet av våren har det blitt klart at det ikke er aktuelt med slik type virksomhet på Klosterøya. De fleste aktører forstår dette raskt og har søkt tilknytning til Grenlands sterke industrimiljø andre steder i regionen.

<sup>2</sup> IKT Grenland er et regionalt nettverk av IKT-bedrifter og organiserer om lag 20 IKT-bedrifter per våren 2006.

## 2.5 De Union-ansattes kompetanse er attraktiv – de fleste har fått jobb

Interessen fra arbeidslivet i Grenlandsregionen etter de Union-ansattes kompetanse har vist seg å være stor. Da nedleggelsen endelig ble besluttet i bedriftsforsamlingen 4. oktober 2005 var det ved bedriften 359 fast ansatte og 34 lærlinger. Per medio juni er det 40 av disse som ikke har tilbud om ny jobb. Alle lærlingene er sikret mulighet til å avlegge fagprøven.

### Selve nedbemanningsprosessen

Arbeidet med å skaffe arbeid til ansatte startet allerede i september 2005 hvor bedriften orienterte de største arbeidsgiverne i Grenland og Aetat om hva slags kompetanse de ansatte på Union hadde. Responser fra arbeidslivet var meget god. Firmaet Naviga ble engasjert til å opprette jobbsenter og trygdeetaten ble tidlig informert og involvert i prosessen.

Jobbsenteret ble av de ansatte tatt godt imot og har blitt flittig brukt. Jobbsenteret har siden november 2005 vært bemannet med opptil 6 personer fra Naviga. CV-skriving, jobbsøking, og intervjuutredning har stått på timeplanen. I tillegg har de ansatte fått god faglig hjelp til å vurdere sin privatøkonomi som følge av nedleggelsen.

I april 2006 inngikk bedriften et samarbeid med Hydro Produksjonstjenester (HPT). HPT har med sitt brede kontaktnett inn mot industrien/næringslivet i Grenland være en aktiv jobbformidler.

Union ansatte har selv vært meget aktive med å kvalifisere seg til arbeidslivet. Det er avlagt 697 sertifikater eller kursbevis, som sveisekurs, minidatakort, truckførerkurs o.a.

De bedriftene som har tatt inn flest Unionere er Scanwafer, SIC, R&M Industri-isolering, Isola, Maersk og Hydro Produksjonstjenester. Det er ingen tvil om at nedbemanningen så langt har godt meget bra og det er godt håp om at samtlige som er arbeidsføre vil være i arbeid i løpet av høsten 2006, et halvt år etter at siste maskin stoppet.

## 2.6 Klosterøya som drivkraft i sentrumsutviklingen

Regional stolthet i en postmoderne tid innebærer at man trenger synlige symboler både innen næringsliv, fritid, kultur og historie. Klosterøya representerer alt dette i kraft av sin unike beliggenhet, gamle historie med både handel og kloster og moderne historie som industrielt tyngdepunkt i Skien.



*Klosterøya har bygninger fra mange historiske epoker. Dette er med å gi øya identitet. Foto: Asplan Viak AS.*

Internasjonalt så vel som i Norge ser vi at vektlegging av urbane og bymessige kvaliteter er viktig. På Framtidsverkstedet 29. april 2006 formulerte stipendiat og framtidsforsker Erling Dokk Holm det slik: "Ny robust næring skapes ikke gjennom etablering av ny industri i seg selv, men gjennom å lage bymiljøer som tiltrekker seg de rette menneskene".

Urbanitet utvikles i byenes sentra. Ikke nødvendigvis i et sentrum, men i tilknytning til byens møtesteder og dynamiske aktiviteter der mennesker oppholder seg.

Ut fra sin beliggenhet kan Klosterøya bli en integrert del av byens sentrumsstruktur, men øya fungerer ikke slik i dag. På grunn av Unions tidligere virksomhet har øya i tidligere planer blitt sett på som en industrieiendom og ikke blitt vurdert som et potensial for videre sentrumsutvikling. Etter nedleggelsen åpnes helt nye muligheter til å koble utviklingen på Klosterøya både mot Skiens sentrum og tilgrensende sentrale områder slik som Smieøya, Langbryggene og Herkules. De sistnevnte er alle områder som står foran endringer. Til sammen ser vi konturene av et sammenhengende område som funksjonelt kan utfylle hverandre og styrke hele Skiens urbane struktur.

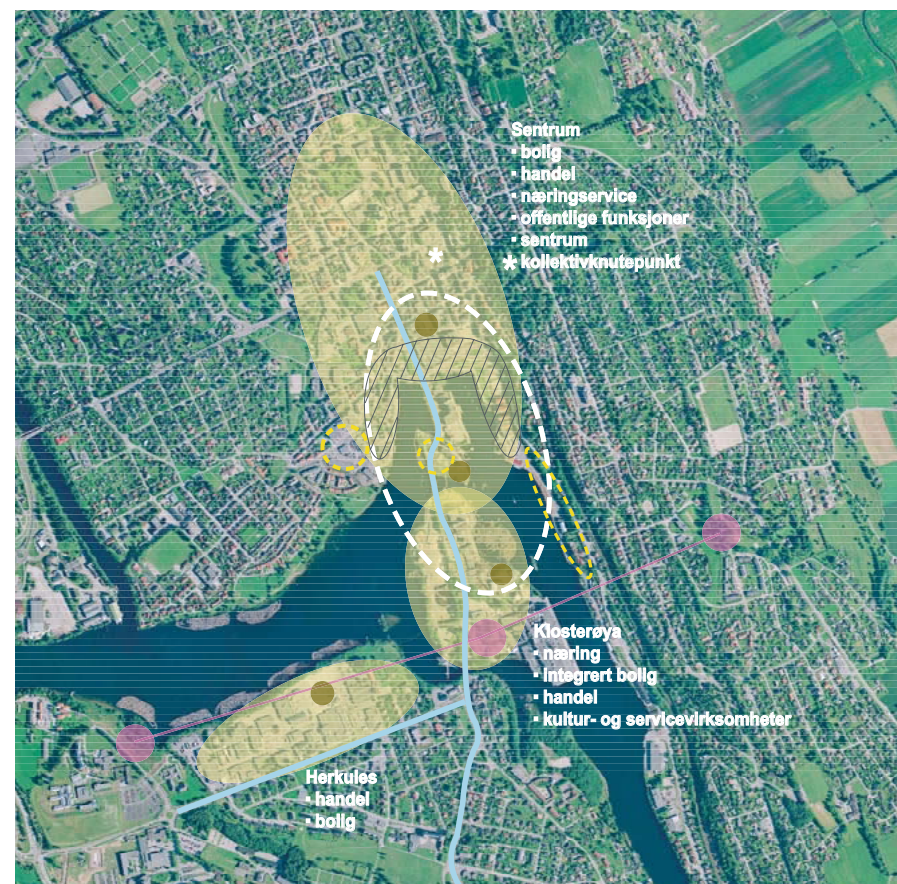
Omformingen av Klosterøya fra industri til attraksjon og nye arbeidsplasser, er en enestående mulighet der de fleste utfordringer og mål knyttet til by-, kultur- og næringsutvikling i Skien og Grenland smeltes sammen. Omforming av Klosterøya er en videreføring av både vannvei- og sentrumssatsingen i Skien, og bør brukes som et virkemiddel til å knytte byen "tettere sammen" og vitalisere vannfronten. Det blir viktig å unngå at nye Klosterøya utarmer sentrum som handels- og møteplass, men i stedet bidrar til å skape et totalt sett mer levende bysentrum hele døgnet.

Arealutnyttelse til henholdsvis næringsvirksomhet og andre anvendelser må sees i en slik sammenheng. Klosterøyas historie og potensial som arena for kreativt næringsmiljø tilsier etter Styringsgruppas vurdering at næringsliv blir prioritert ved utvikling av nye aktiviteter. For å være tiltrekkelige for kompetansebaserte næringer er det viktig at det er kort avstand og enkel tilgang til kulturtilbud, hensiktsmessige boliger, sosial infrastruktur og fungerende transportsystem. Betydningen av å se næringsarealer, kulturell og sosial infrastruktur og boliger i sammenheng ble blant annet tydeliggjort i forbindelse med IKT Grenlands forutsetninger for å utvikle en IKT-landsby på øya. Styringsgruppa ser det derfor som viktig at den samlede regulering av Skiens sentrum legger til rette for at Klosterøya kan fungere i et fruktbart samspill med byen forøvrig.

Transformasjonen av Klosterøya forutsetter betydelige investeringer. Realiserbarheten av disse forutsetter at investeringene kan gis en tilfredsstillende avkastning, noe som trolig innebærer en intensiv utnyttelse av tilgjengelige arealer. Styringsgruppa legger til grunn at de kommersielle forutsetningene blir hensyntatt i den videre utviklingen av Klosterøya.



Klostergata som går over øya binder sammen sentrum, Klosterøya og Herkules. Foto: Asplan Viak AS.



- Sentrale møteplasser
- Fremtidig bolig
- ▨ Aktiv vannfront. Servering, bevertning
- Kulturhistoriske arenaer
- Kjerneområder ved elva
- Hovedvegnett

Kilde: Asplan Viak AS

Figur 2-3 Klosterøya i samspill med Skien sentrum

## 2.7 Strategisk by- og næringsutvikling basert på Klosterøyas egenart og identitet

### 2.7.1 Klosterøyas egenart og identitet

Klosterøyas egenart er knyttet opp til landskapets og øyas mer enn 1000 år lange historie (ref. egen rapport fra Asplan Viak vedrørende "Analyse av Klosterøya"). Analysen peker på flere verdier og kvaliteter som bør ligge til grunn når ny arealbruk på øya skal vurderes.

Klosterøyas beliggenhet mellom fossene, omgitt av vann på alle kanter er en av de naturgitte kvalitetene og grunnlaget for øyas historie. Klosterøyas og Skiens historie er to sider av samme sak. Klosterøyas historie gir byen særpreg og identitet. Byggverk fra de ulike tidsepokene forteller historien.

De viktigste epokene i øyas historie er:

- Klostertiden på 1100-tallet. Gimsøy nonnekloster etableres på øya. Ingen kulturminner er bevart – man tror man vet hvor klosteret har stått.
- Herregårdstiden på 1500-tallet. Klosterøya blir sete for viktige handelsfamilier.
- På 1860-tallet tar industrien over øya og det legges til rette for treforedling og elektrisk kraft produksjon.
- 1873 - etablering av AS Union som senere danner kjernen i papirproduksjon på Klosterøya.



*Klosterøyas beliggenhet gjør området attraktivt. Foto: Asplan Viak AS.*

Landskapet og opplevelsen av Klosterøya har fine kvaliteter:

- Klosterøya er synlig fra alle kanter. Øya har bare framsider, ingen baksider.
- Det er variasjon i landskapsrom og opplevelser på øya.
- Øyas øst og vestsida har ulik karakter i dag med hensyn til landskapsrom og opplevelse. Østsida har en lukket karakter og er tungt utbygd. Vestsida har en lys karakter med lite bebyggelse.
- Klosterøya fremstår som en grønn øy med strukturer av vegetasjon som går over øya. Det finnes et par rester av opprinnelig natur. Det utøves friluftsliv knyttet opp mot elva.
- Elva er viktig i forhold til opplevelsene på Klosterøya. Tilgjengeligheten til elva er i dag liten.

Arkitektonisk kulturmiljø og identitet:

- Klosterøya er et gjennomindustrialisert landskap med en rekke interessante industribygg fra ulike perioder, hele 1900 tallets stilhistorie er representert.

Infrastrukturen på Klosterøya har verdier som kan videreføres.

- Klostergata har fulgt samme løp siden øya ble landfast på 1600-tallet. Klostergata med én adkomst til øya er en kvalitet. I gateløpet ligger vanntilførselen til øya.
- Bruene og kulvertene gjør det mulig å ferdes over øya og på tvers av øya.
- Noen av kaianleggene kan ha verdi i fremtiden.



*Klosterøya er en grønn øy. Bildet viser vestsida av øya ut mot Hjelle vannet. Foto: Asplan Viak AS.*

### 2.7.2 Fra industrisamfunn til kunnskapssamfunn – eksempler

En utvikling fra industrisamfunn til kunnskapssamfunn er ikke spesielt for Skien eller Grenlandsregionen. Dette er en trend i hele Europa. Se for øvrig vedlegg 4: Drammen – eksempel på by i transformasjon. Vi har hentet noen bilder til inspirasjon fra Malmø i Sverige.

Bildene viser ombygging av et eldre industribygg i transformasjonsområdet Vestre hamn. Byggets nye funksjon er mediautdanning. Foto: Skien kommune ved Birgitte Hellstrøm.



Mediegymsiet i Malmø er et eldre industribygg, en ubåthall, som er ombygget.



En grønn adkomst til mediegymsiet.



Gammelt og nytt i samme bygg. Uterommet fungerer som samlingsplass.



## 3.1 Visjon og mål

Basert på viktige drivkrefter og rammer for utvikling av Klosterøya beskrevet i kap. 2 har Styringsgruppa lagt følgende visjon og mål til grunn for arbeidet med ny aktivitet på Klosterøya:

### Visjon:

#### Klosterøya - møtestedet for kompetanse og kreativitet

Målet er at Klosterøya skal være et fyrtårn i utviklingen av Skien og Grenlandsområdet ved at:

- Kompetansebaserte og kreative næringer aktivt ønsker å etablere seg på øya.
- Mennesker som søker seg til urbane strøk opplever øya og Skien som attraktiv – øyas næringsliv er spesielt attraktivt for unge mennesker.
- Øya utvikles i et langsiktig perspektiv med vekt på å framheve og utnytte øyas unike og identitetsskapende kvaliteter.

## 3.2 Overordnede strategier

For å realisere visjon og mål anbefaler styringsgruppa at Norske Skog som grunneier og involverte offentlige myndigheter i den videre prosessen legger vekt på følgende overordnede strategier:

- Aktiv markedsføring av Klosterøyas muligheter og kvaliteter overfor lokale og nasjonale aktører knyttet til kompetansebaserte og kreative næringer.
- Rask, smidig og imøtekommende håndtering fra grunneier og offentlige myndigheter av henvendelser fra bedrifter som ønsker seg til øya.
- Utvikling av integrerte boliger, handel, kultur- og servicevirksomheter som støtter opp om de kompetansebaserte næringenes behov på eller i nær tilknytning til Klosterøya.

- Legge til rette for at utviklingen på Klosterøyas bidrar til ny aktivitet også i det allerede etablerte sentrumsområdet.
- Legge til rette for midlertidig etablering av virksomhet og publikumsrettede aktiviteter på øya slik at den framstår som levende og attraktiv over en lang transformasjonsperiode.
- Sikre at investeringer blir kommersielt gjennomførbare ved å åpne for en høy og arealintensiv utnyttelse av områdene på østsiden og nordsiden av øya. På vestsiden legges det til grunn at ny bebyggelse får en åpenere karakter med lavere utnyttelsesgrad.
- Prioritere og investere i utformingen av de offentlige rommene og øyas møte med vannet slik at Klosterøya framstår som attraktiv for investering og etablering. Framheve kvaliteter med fokus på bruk av vann og lys.
- Øke tilgjengeligheten til Klosterøya tidlig i prosessen ved å etablere et nett av gang/sykkelveier langs vannet rundt hele øya, med tilhørende tverr-forbindelser og broer.
- Bevare og videreutvikle eksisterende bygg og strukturer som synliggjør Klosterøyas identitet og historie, og som kan være utgangspunkt for mer stedstilpasset og nyskapende arkitektur og byutvikling.
- Bygge videre på Klosterøyas naturlige og varierende landskapskarakter gjennom bevisst utforming av nye bebyggelsesstrukturer og volumoppbygging mot nord, sør, øst og vest.



Aktivitet og avslapping på brygga i Skien. Foto: Skien kommune ved Birgitte Hellstrøm



### 4.1 Overordnede retningslinjer for etablering av ny virksomhet

Styringsgruppa anbefaler følgende overordnede retningslinjer for etablering av ny virksomhet på Klosterøya:

- **Kompetansebaserte og kreative næringer ønskes aktivt velkommen**

Grenland som region har alt å vinne på at Klosterøya framstår som attraktiv for kompetansebaserte og kreative næringer. Med kompetansebaserte næringer menes at kompetanse dvs. mennesker er bedriftens viktigste innsatsfaktor, og at det er en intensiv utnyttelse av arealer.

Eksempler på kompetansebaserte og kreative næringer er alt fra IKT-baserte virksomheter innen program- og systemutvikling til konsulenter, arkitekter, designere, annen forretningsmessig tjenesteyting (finans, revisjon, advokater), avansert verkstedproduksjon og kulturarbeidere. Forsknings- og undervisningsbaserte virksomheter hører også hjemme i dette bildet.

- **Virksomheter som krever mye areal per arbeidsplass, forurenser eller har et stort transportbehov skal ikke etableres på Klosterøya – heller ikke midlertidig.**

Virksomhet som krever store utearealer og/eller har stort transportbehov og som ikke er i tråd med visjonen, skal heller ikke etableres midlertidig. Symboleffekten ved fysisk synlighet av en næringsprofil som ikke er ønsket, vil kunne så tvil om seriositeten og viljen til å realisere øyas visjon, og kan føre til at øya framstår som mindre attraktiv for kompetansebaserte næringer som ønsker å etablere seg.

- **Det skal legges til rette for midlertidig etablering i en mellomperiode**

For Klosterøyas utvikling er det viktig at det skapes ny virksomhet og liv og røre fra dag en. Det betyr at midlertidig etablering i en mellomperiode må tillates, selv om virksomheten ikke nødvendigvis er i tråd med visjonen for nye Klosterøya. Styringsgruppa ser det derfor som uproblematisk at det åpnes for midlertidig etablering av følgende virksomheter uavhengig av næringstilknytning:

- Mindre virksomheter som ønsker å leie kontorfasiliteter som blir ledige.
- Mobile virksomheter dvs. at de med relativt lave kostnader kan finne nye egnede lokaler dersom videreutvikling av Klosterøyas krever det.
- Virksomheter som selv ønsker lokalisering av midlertidig karakter.

- **Det legges til rette for noe integrert bolig, handel – og servicevirksomhet**

Det skal legges til rette for noe integrert bolig, handel – og servicevirksomhet som skal støtte opp om de kompetansebaserte næringenes behov.

- **Tradisjonell produksjons- og prosessindustri gis gode lokaliteter i tilknytning til andre steder i Grenland**

Grenlandsregionen har muligheter for videreutvikling og nyskaping innen flere typer tradisjonell produksjons- og prosessindustri. For å få til en balansert utvikling av regionen er det viktig at slike virksomheter gis gode lokaliteter i andre steder i Grenland, gjerne i tilknytning til eksisterende industrielle miljøer.



## 4.2 Klosterøyafondet – virkemiddel for ny nærings-virksomhet

I etterkant av nedleggelsen av Union er det blitt enighet om å etablere to næringsfond for å fremme næringsutvikling i Skien og Grenlandsregionen for øvrig. Staten har bevilget 25 millioner kr til det ene, og Norske Skog har bevilget 30 millioner kr til det andre. Retningslinjer for det statlige fondet foreligger ikke per primo juni 2006. Retningslinjer for fondet finansiert av Norske Skog er fastsatt i henhold til en avtale mellom Skien kommune og Norske Skog. Dette fondet skal fremme etablering og nyskaping av næringsaktiviteter og andre tilliggende formål som bidrar til økt sysselsetting og aktivitet på Klosterøya, i Skien kommune og i Grenlandsregionen for øvrig.

Etableringsfondet kan tilføre egenkapital, lån, garantier og andre tilskudd til konkrete prosjekter. Prosjekter som bidrar til å bedre sysselsettingsmulighetene på Klosterøya i Skien kommune skal prioriteres, dog slik at den samlede effekt på regionens sysselsetting vektlegges. Den overordnede målsetning er i størst mulig grad å avlaste de lokale virkninger av at Norske Skog Union nedlegges.

Det skal opprettes et fondsstyre som skal forvalte fondets midler. I fondsstyret skal det sitte representanter fra Norske Skog, Skien kommune, Innovasjon Norge og de ansatte ved Norske Skog Union.

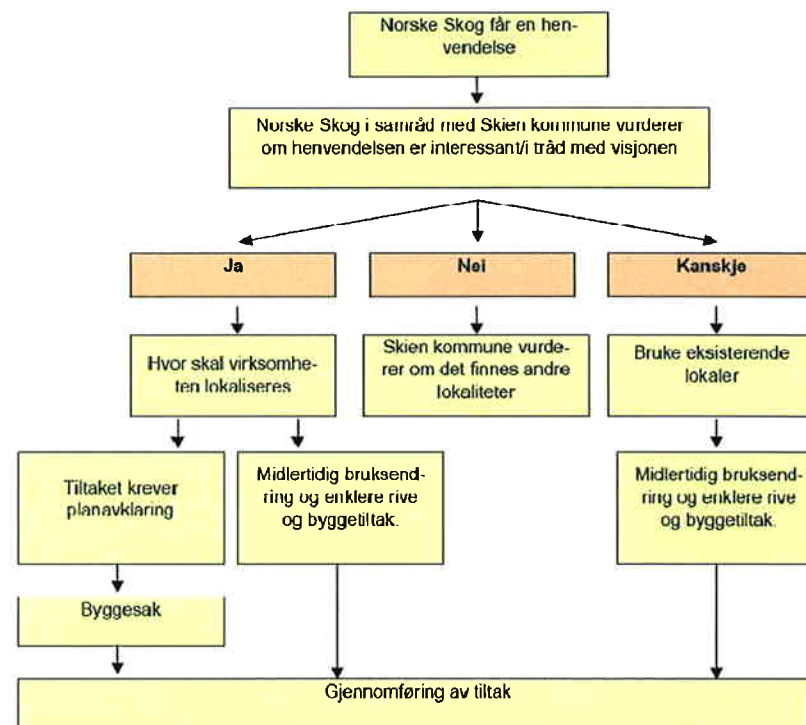
## 4.3 Etableringer i interimperioden trenger kjøreregler

Det er nødvendig å kunne løpende håndtere etableringsforslag på Klosterøya også i påvente av ny reguleringsplan. Kommunen og Norske Skog skal i samarbeid videreutvikle et eget regime for vurdering av henvendelser slik at det er en omforent forståelse for hvordan sakene skal behandles (kjøreregler for etableringer). Styringsgruppa anbefaler at tillatelse til midlertidig bruk av eksisterende bygninger og arealer må kunne gjøres uten formelle planavklaringer.

Følgende ønsker om etablering kan tenkes:

- Etableringer som er ønsket og som kan tilbys lokaler innenfor eksisterende bygningsmasse (Ja).
- Store og ønskede etableringer som krever ny reguleringsplan for området (Ja).
- Etableringer som ikke er ønsket (Nei).
- Etableringer som er ønsket og som vil kreve noe riving/nybygging (Kanskje).

Hovedprinsippene for kjørereglene er vist i Figur 4-1.



Figur 4-1 Kjøreregler for løpende etableringer i interimperioden

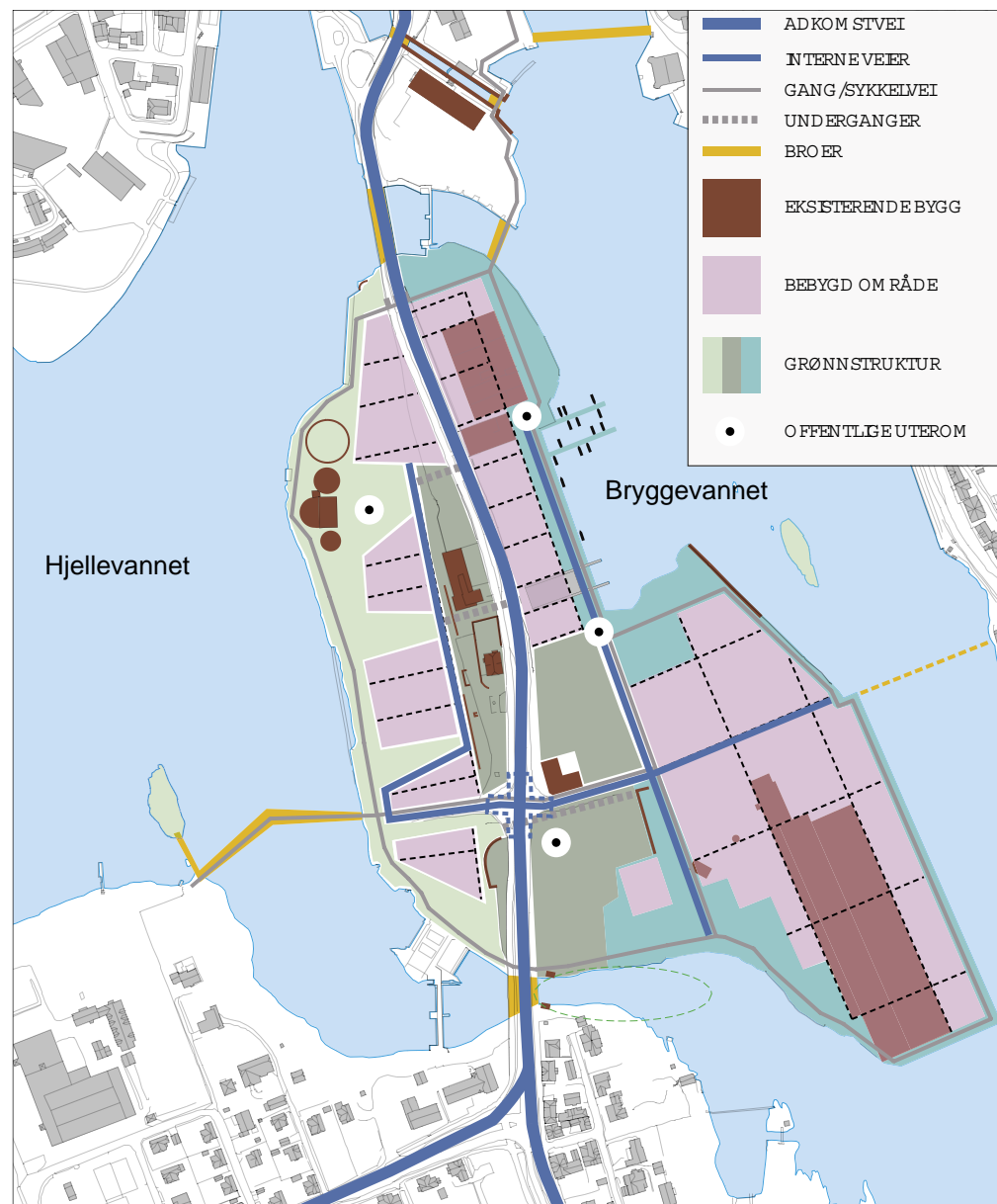
Kilde: Asplan Viak AS

## 5 Overordnede retningslinjer for strukturell arealdisponering



Styringsgruppa foreslår en framtidig arealdisponering som bygger på en analyse av øyas unike kvaliteter og et ønske om å ta vare på og videreutvikle disse kvalitetene. I tillegg skal arealdisponeringen bidra til å realisere visjonen om Klosterøya som møtestedet for kompetanse og kreativitet. Styringsgruppa anbefaler at forslaget til arealdisponering legges til grunn for de etterfølgende og formelle planarbeidene.

For at visjonen skal virkeliggjøres er det en forutsetning at nybygging, rehabilitering og utvikling av infrastruktur er kommersielt lønnsomt. For å bidra til gode kommersielle løsninger åpnes det for en høy og arealintensiv utnyttelse av områdene på østsiden og nordsiden av øya. På vestsiden legges det til grunn at ny bebyggelse får en åpnere karakter med lavere utnyttelse. Forslaget innebærer en samordning mellom ulike plangrep slik som grøntstruktur og vannfront, kulturminner og bevaring, trafikk og kommunikasjon, bebyggelse og byrom. Se figur 5-1. Det redegjøres nærmere for de ulike plangrepene i de etterfølgende avsnittene.



Figur 5-1 Oversikt over strukturelt hovedgrep

## 5.1 Grøntstruktur, vannfront og møteplasser

Klosterøya har bare framsider. Styringsgruppa mener denne påstanden bør legges til grunn for å prioritere utformingen av øyas møte med vannet. Oppfattelsen av øyas nåværende og fremtidige karakter vil være avhengig av en bevisst utforming av både bygninger, vegetasjon og installasjoner i et belte langs vannet som kan variere i dybde og karakter. Det legges spesielt vekt på en parkmessig utforming av vannlinjen mot Hjellevannet og et bryggemiljø mot Bryggevannet. Bryggemiljøet knyttes kommunikasjonsmessig mot byen med bro over til Smieøya. I tillegg skal det videreutvikles en sammenhengende grønntstruktur som følger riksveien og høydedraget over øya.

Utover disse tre klare grønntstrukturene, bør det utvikles mindre parker/ møteplasser som understreker betydningsfulle/karakteristiske historiske steder samt tverrgående forbindelser. Fire steder er markert som naturlige møteplasser på Klosterøya. I tillegg pekes det spesielt på viktigheten av å bevare og synliggjøre naturkvalitetene ved Klosterfossen:

1. Utenfor renseanlegget
2. Foran spritfabrikken
3. Området hvor man antar at klosteret har ligget
4. Den gamle markedsplassen fra klostertiden, ved havna på østsiden

Se figur 5-2.



Figur 5-2 Oversikt over grønntstruktur  
A, B og C viser de tre hovedlinjene i grønntstrukturen.  
Tallene 1 til 4 viser mulige fremtidige møteplasser.

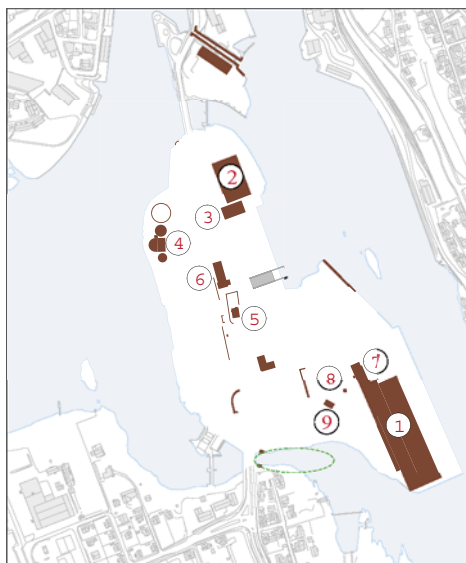


Vestsiden av Klosterøya fremstår grønn med god kontakt ut mot Hjellevannet. Foto: Asplan Viak AS.

## 5.2 Kulturminner og bevaring

Klosterøya er et gjennomindustrialisert landskap med en rekke interessante industribygg fra ulike perioder, hele 1900-tallets stilhistorie er representert. Bevaring og ny bruk av dagens mest verdifulle og karakteristiske bygninger vil – hvis de bevares – gi Klosterøya en forankring og identitet knyttet til øyas unike historie.

Figur 5-3 angir bygninger og installasjoner som Styringsgruppa forutsetter blir bevart og integrert i nye bebyggelsesstrukturer eller blir vurdert bevart. Begrunnelsen for bevaring er gitt ut fra ulike hensyn knyttet til kulturminnenes kunnskapsverdi, opplevelsesverdi (estetikk/identitet) og framtidig bruksverdi. Usikkerhet knyttet til bevaring er først og fremst knyttet til cellulosefabrikken og produksjonshallen (PM6/7). Styringsgruppa mener det vil være uheldig for øyas egenart og identitet om begge disse rives.



Figur 5-3 Oversikt over bevaringsverdige bygninger og bygninger som bør vurderes for bevaring

Følgende bygninger er karakterisert som verdifulle i en bevaringssammenheng og skal ikke rives før det er foretatt en nærmere vurdering av mulighetene for transformasjon og ny bruk:

Produksjonshallen (markert med 1 i kartskissen) utgjør en samling av store bygningsmessige volumer som sammen danner et kraftfullt uttrykk

som preger opplevelsen av Klosterøya fra sør og som også er en bærer av øyas nyere industrihistorie. Styringsgruppa mener potensialet som produksjonshallen representerer må vurderes nærmere, samtidig som det må vurderes hvilke grep som må gjennomføres for at PM 6/7 skal framstå som et profilbygg.



PM 6 og 7 sett fra Bratsberg siden. Foto: Asplan Viak AS.

Cellulosefabrikken (2) har et kraftfullt arkitektonisk uttrykk som preger oppfattelsen av øya, særlig sett fra sentrum og har sammen med PM 6/7 stor verdi som historie- og identitetsformidler. Styringsgruppa ønsker en nærmere vurdering av mulighetene for transformasjon til ny bruk. Spesielt vurderes mulighetene for å bruke bygget til kulturformål.

I tillegg anbefaler styringsgruppa bevaring av følgende bygninger:

Sprittfabrikken (3) er en svært karakteristisk bygning (lokal og eventuelt regional verneverdi). Styringsgruppa mener bygningens betydning kan økes gjennom å gi bygningen rom og fri sikt vestover og østover.

Renseanlegget (4) utgjør installasjoner som er karakteristisk for øyas nyere historie. Beliggenheten og den kunstneriske utsmykningen gjør anlegget til et landemerke. Styringsgruppa mener det er ønskelig å gi anlegget en offentlig betydning gjennom transformasjon til for eksempel restauranter, gallerier etc.

Ladegården (5) og Klostergata 30 (6) er viktige bevaringsverdige bygg. Inngangspartiet til Klostergata 30 kan gis økt betydning ved at det etableres et brudd i bebyggelsesrekka mot øst som for sprittfabrikken.

Hollenderiet (7), fyrhuset med skorstein (8) og råstoffkontoret (9) ved produksjonshallen utgjør miljøskapende elementer som beriker/supplerer ny bebyggelse.

Klosteret og herregården eksisterer ikke i dag. De synlige sporene er få og utydelige. Det er imidlertid enighet om at det er viktig å synliggjøre den delen av Klosterøya som disse to anleggene representerer.

### 5.3 Trafikk og kommunikasjon

Styringsgruppa legger til grunn at dagens riksvei opprettholdes som en viktig og gjennomgående transportåre i overskuelig framtid. Dagens trafikk, generell trafikkvekst sammen med nyskapt trafikk generert av ny virksomhet på Klosterøya, kan imidlertid skape kapasitets- og framkommelighetsproblemer som må avklares gjennom det kommende planarbeidet. Det samme gjelder atkomstløsninger som i denne sammenheng baserer seg på å opprettholde og utbedre dagens kryssløsning. Økt satsning på kollektivtrafikk vil være det tiltak som vil gi størst positive ringvirkninger både for trafikken over Klosterøya og for sentrum.

Det interne atkomstsystemet baseres inntil videre på et H-prinsipp, men med mulighet for planskilt øst-vest kjøreforbindelse for intern kommunikasjon slik som i dag. Prinsippene for interne atkomstveier vil i stor grad være avhengig av ny bygningsstruktur og atkomstbehov.

Gang- sykkelveiene følger i hovedsak grøntstrukturene. Det er ønskelig å etablere et sammenhengende gang-/sykkelsystem som følger strandlinjen rundt hele øya. Traseen vil ha ulik karakter og funksjon etter hvor du beveger deg på øya.

Klosterøyas tverrsnitt og etablerte tverrslag gjør det mulig å etablere tilnærmede horisontale tverrforbindelser mellom øst og vestsiden av øya. Styringsgruppa foreslår at etablerte tverrslag i nord og syd suppleres med tverrslag ved Klostergata 30 og Spritfabrikken.

Gang-/sykkelbro over til Herkules sammen med ny gangbro over Damfossen og gangvei langs sjøfronten på østsiden av Smieøya er sentralt

for å kunne knytte områdene bedre sammen og gi tydelige atkomstpunkter til Klosterøya. Dette vil kunne styrke bruken av bysentrum som handelsarena og møteplass. Dette støtter videre opp under en aktiv sjøfront med restauranter, puber og kafeer og gir stor fleksibilitet med hensyn til etablering av nye boligtyper, boformer tilpasset tverrsnittet av befolkningen. Se figur 5-4.



Figur 5-4 Oversikt over trafikkplan



Riksveien er en viktig gjennomgående transportåre. Foto: Asplan Viak AS.

## 5.4 Bebyggelse og byrom

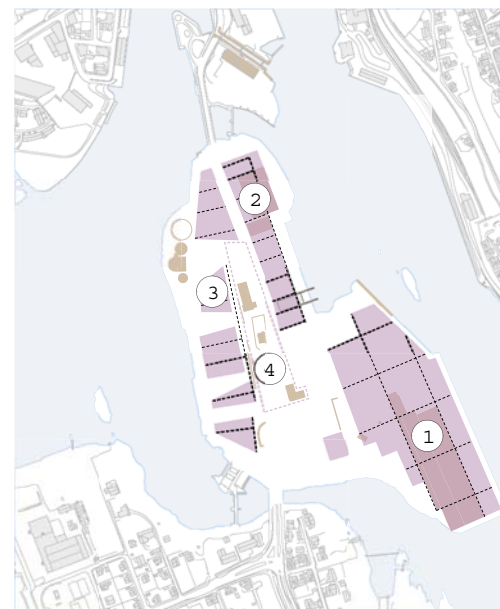
Det er tidligere påpekt at øya har en tverrprofil med en åpen og solrik karakter mot vest og en mindre solrik og tyngre bebygd østside. På midten går et langsgående høydedrag med mer spredt bebyggelse. Visjonen bygger videre på disse karakteristika og vil til dels synliggjøre og forsterke uttrykket gjennom nye bebyggelsesstrukturer og volumoppbygging.

Delområde 1. Det er Styringsgruppas anbefaling at det legges til rette for en tyngre bebyggelse i området sørøst på Klosterøya, som inkluderer produksjonshallen og omkringliggende bebyggelse. Området er vurdert som velegnet for etablering av større virksomheter. Ny utbygging kan for eksempel struktureres etter et rutenett/grid med utgangspunkt i dagens bebyggelse. Det legges til grunn intensiv arealutnyttelse.

Delområde 2. Videre er det Styringsgruppas oppfatning at området videre langs østsiden av øya og foran Spritfabrikken også er egnet for en tett bymessig bebyggelse, strukturert av bryggefronten, og i varierende høyder. Pga nærheten til sjøen og viktige forbindelseslinjer til sentrum ligger disse områdene vel til rette for en miks av ulike formål, men med utadvendte funksjoner mot bryggeanlegget.

Delområde 3. Bebyggelsen på vestsiden bør få en åpnere karakter som spiller sammen med parkdraget langs Hjellevannet og som ikke hindrer lys og luft til sentrale og østre deler av øya. Bygningsmassen tenkes noe lavere enn på østsiden, men med muligheter for mer profilerte og høyere bygg lengst nord på øya. Visjonen er å etablere bygninger i et parklandskap.

Delområde 4. Området langs riksveien, "viadukten" over Klosterøya, består av flere eldre bygninger som anbefales at bevares. Den spesielle karakteren dette området utgjør bør videreutvikles med varsomhet. Ny bebyggelse kan enkelte steder settes inn.



Figur 5-5 Oversikt over bebyggelsesstruktur

Kilde: Asplan Viak AS



Østsiden av Klosterøya er tungt bebygd. Foto: Asplan Viak AS.



### 6.1 Miljøtilstanden i grunnen kartlegges

På oppdrag fra Norske Skog har Norges Geotekniske Institutt foretatt prøvetaking på Klosterøya for miljøundersøkelse av grunnen. På bakgrunn av resultatene fra dette arbeidet blir det vurdert hvorvidt det er behov for ytterligere prøvetaking og analyse også av elvebunnen rundt Klosterøya. En endelig miljørapport vil foreligge i slutten av juni 2006.

### 6.2 Verdifull kunst og historisk materiale tas vare på

I samarbeid med Riksarkivaren, Skien kommune, Telemark Museum og Norsk Skogmuseum har Norske Skog registrert kunst og historiske gjenstander fra Union og Skotfoss. I tillegg ble produksjonen dokumentert både med film og foto rundt årsskiftet 2005/2006.

Arkivene fra Union og Skotfoss er avlevert til Riksarkivaren med en klausul i avtalen som gir Norske Skog rett til å kreve at arkivene kan deponeres (oppbevares) lokalt (Skien/nærområdene) dersom det i framtiden blir etablert et arkivtilbud som har en kvalitet som aksepteres av Riksarkivaren. Et slikt tilbud finnes ikke i dag. Avtalen er utferdiget i forståelse med blant annet Skien kommunes kulturavdeling. Norske Skog har bevilget kr 500 000 til Riksarkivarens arbeid.

Det arbeides med å finne et egnet sted for en permanent utstilling av kunst og gjenstander. Norske Skog vil komme tilbake til hvordan dette skal skje.



*Panorama som viser østsiden av Klosterøya. Foto Asplan Viak AS.*



## 7.1 Forutsetninger for å lykkes

Styringsgruppa vil peke på følgende forutsetninger for å lykkes med å utvikle Klosterøya i tråd med forslag til visjon, mål og strategier:

- Å ivareta behovet for en rask plan- og byggesaksprosess ved å formulere konkrete og robuste retningslinjer for den videre plan- og gjennomføringsprosessen.
- Å videreføre et nært og godt samarbeid mellom Skien kommune, Norske Skog, næringslivet og andre aktører med vekt på idéutveksling og dialog.
- Å ta modige beslutninger sett i et framtidsrettet perspektiv.

## 7.2 Behov for rask plan- og byggesaksprosess

Det foreligger per i dag ingen overordnede planer eller reguleringsplaner for Klosterøya som bygger opp under visjonen for området. Norske Skog arbeider aktivt med å skaffe nye virksomheter og nye arbeidsplasser som kan bygge opp under visjonen om den framtidige Klosterøya. Styringsgruppa har som ambisjon at virksomheter som passer inn i den overordnede visjonen skal få anledning til å etablere seg raskt på øya, og vesentlig raskere enn det som vil følge av en normal plan- og byggesaksprosess.

For å sikre utvikling i tråd med visjon og mål må det etableres:

- Strukturelle arealgrep og en god funksjonsdeling med øvrige deler av Skien by, jf. kapittel 5.
- En prosess som gir raskest mulig formelle planavklaringer og avtaler for gjennomføring gjennom en strukturell reguleringsplan for området.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Reguleringsplan som fastsetter hovedtrekk i arealbruk (hovedområder for næring/service/integrert boliger, veisystem, grønnstruktur/gangveierstrategiske møteplasser, verneverdig bebyggelse) og samtidig gir handlingsrom for design og utvikling av framtidige prosjekter.

Norske Skog er grunneier av så godt som hele øya, noe som gir en oversiktlig eiersituasjon og et aktivum for videreutvikling i tråd med Styringsgruppas visjon. Dialogen mellom grunneier og Skien kommune som planmyndighet bør gi et godt grunnlag for de videre plan- og gjennomføringsprosesser. Kritiske suksessfaktorer for gjennomføringen er knyttet til at dette offentlig-private samarbeidet fungerer godt, organiseringen av dette, samt finansiering av utbyggingsprosjekter.

### 7.2.1 Strukturell reguleringsplan gir nødvendige avklaringer

En ny reguleringsplan med avklaring av strukturelle løsninger for Klosterøya skal gi de nødvendige formelle planavklaringene for å gjennomføre visjonen. Planen skal trekke opp hovedgrepene for arealbruk på Klosterøya som grunnlag for utbyggingsavtale og påfølgende byggesaker og tiltak. Arbeidet med reguleringsplanen gjennomføres av Norske Skog som forslagstiller (privat reguleringsplan etter § 30 i pbl) i et samarbeid med Skien kommune. Berørte myndigheter skal målrettet trekkes inn i spørsmål der interesser berøres.

Ut fra områdets kompleksitet, størrelse og betydning som byutviklingsområde for Skien over et langt tidsperspektiv, blir det viktig å sikre et robust plangrep som gir rammer for overordnet arealbruk og utvikling av infrastruktur. Det blir også viktig å peke ut viktige satsingsområder (kvalitetsprogram) (fysisk eller tematisk) på et tidlig tidspunkt, mens detaljutforming skjer gjennom etterfølgende byggeprosjekter.

Det legges til grunn at planarbeidet kommer inn under de nye bestemmelsene om konsekvensutredninger<sup>2</sup> og skal ha planprogram som fastsettes av kommunen. I planprogrammet forankres gjennomføringen av

<sup>2</sup>Saken kommer inn under vedlegg 1 pkt 1 i forskriften av 01.04.05 om konsekvensutredninger som bla omfatter planer for industri, -nærings og kontorbygg med bruksareal mer enn 15 000 m<sup>2</sup>.

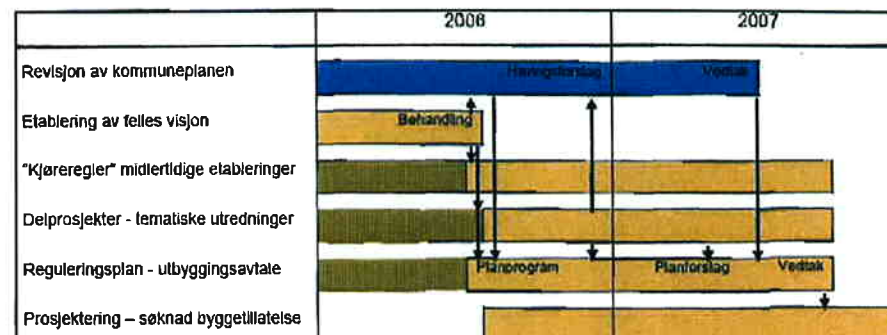


reguleringsplanarbeidet nærmere, og planprogrammet er et viktig verktøy for forpliktende avklaringer med berørte myndigheter. Planprogrammet skal høres i 6 uker, men det kan parallelt gjennomføres plan/utredningsarbeid som er nødvendig/avklart.

Reguleringsplanarbeidet skal gjennomføres etter følgende retningslinjer:

- Oppstart etter at visjon, mål og overordnede strategier er behandlet i kommunen.
- Samordnes med den pågående revisjonen av kommuneplanen der et høringsutkast forventes ferdigstilt innen utgangen av 2006.
- Planarbeidet skal bygge på kunnskap fra pågående utredninger for Klosterøya. Det skal gjennomføres nødvendige supplerende utredninger på overordnet nivå (kommuneplannivå) og områdenivå i forhold til de konkrete arealbruksløsningene som foreslås på Klosterøya. Utredningsbehovet fastsettes i planprogrammet.
- Parallelt med planarbeidet skal det gjøres kostnadsberegninger av infrastrukturtiltak (teknisk- og grønn infrastruktur, og kulturhistoriske elementer) med program for innfasing av tiltakene og utforming av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.
- Planarbeidet samordnes med utbyggingsavtaleprosess etter § 64 i plan- og bygningsloven som blant annet skal avklare kostnads- og gjennomføringsansvar for teknisk- og grønn infrastruktur.
- Det kan prosjekteres og forberedes byggesak parallelt med reguleringsplanarbeidet.
- Planprosessen skal organiseres som et offentlig-privat samarbeid mellom Norske Skog og kommunen der Norske Skog er forslagstiller.

Tabell 1. Framdrift og samordning av aktiviteter – framdriften har et høyt ambisjonsnivå der flere aktiviteter parallellkjøres. Skraverte felt viser pågående/forberedende arbeider.



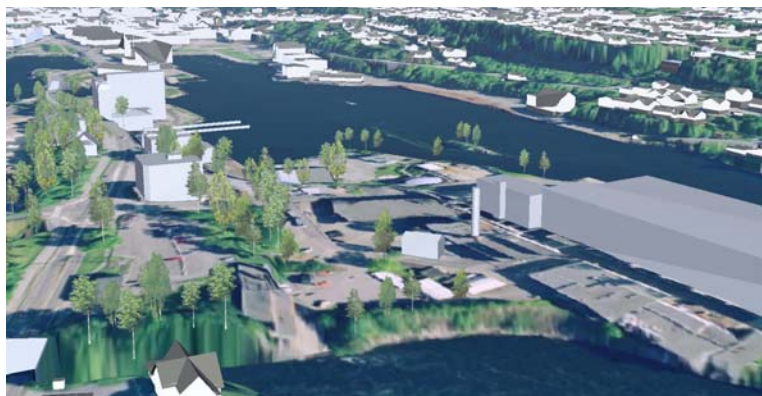
## 7.2.2 VR-modell som analyseverktøy

Det er utarbeidet en VR-modell (Virtual reality) for Klosterøya med omgivelser. Modellen beskriver dagens situasjon med terreng, bygninger og vegetasjon. Det er også utarbeidet en modell hvor all bebyggelse på Klosterøya er fjernet, med unntak av bygninger som ønskes bevart. Modellen vil bli brukt i det videre planarbeidet for å analysere konsekvenser av alternative bebyggelsesmønstre, herunder bygningsvolumer og høyder, plassdannelser og grønstrukturer. Jf. Utsnitt fra VR-modell.

Figur 7-1. Bilde fra VR modell. Dagens situasjon på Klosterøya sett fra sør.



Figur 7-2 .Bilde fra VR modell. Kun bevaringsverdige bygninger står igjen. Standpunkt sett fra sør.



## 7.2.3 Samarbeid er nødvendig i interimperiode og planfase

Plan- gjennomføringsprosessene bør som nevnt gjennomføres som et offentlig-privat samarbeid der Norske Skog og Skien kommune utgjør kjernen i samarbeidet. Styringsgruppa anbefaler følgende for organiseringen og gjennomføringen av samarbeidet:

- Rolleavklaring og kjøreregler for "interimsperioden" fram til planavklaring forankres i en felles forståelse mellom Skien kommune og Norske Skog. Hensynet til trafikkforhold bør sjekkes ut med Statens Vegvesen.
- Etablering av en administrativ arbeidsgruppe (koordineringsgruppe) i reguleringsplanfasen. Arbeidsgruppa bør ha med representanter fra kommunen og Norske Skog og en politisk kontaktgruppe. Kontaktgruppens formål er å sikre god politisk forankring i prosessen, og innspill om problemstillinger i planarbeidet er av en slik karakter at de bør løftes opp i egnede politiske fora.
- Berørte myndigheter bør trekkes inn gjennom milepæler i planarbeidet og samarbeid i delprosjekter. Det bør gjennomføres planforumsmøte med berørte myndigheter for å forankre visjonen og drøfte vider planarbeid. Planprogrammet vil bli et viktig dokument for å avklare samarbeid med berørte myndigheter.
- Utbyggingsavtale bør framforhandles på vanlig måte, og samsvar med de nye bestemmelsene i § 64 i plan- og bygningsloven. Skien kommune og Norske Skog bør avklare nærmere om hvordan gjennomføring av beregninger av infrastrukturkostnader skal gjennomføres.
- Norske Skog bærer kostnadene med reguleringsplan og nødvendige utredninger som følger av denne. Skien kommune på sin side bør ikke ta behandlingsgebyr for reguleringsplanen da dette er en områdeutvikling som er av stor betydning for regionen og Skien by.
- Det bør legges vekt på en god samordning mellom formell planprosess og løpende kommunikasjon og markedsføring, jf. kapittel 7.4.

## 7.2.4 Det er behov for videre delprosjekter og tematiske utredninger

Omfanget av utredninger skal vurderes nærmere og fastsettes gjennom eget planprogram. Det skal samtidig utarbeides en prosjektplan med aktivitetsoversikt, ansvar, framdrift og samordning mellom de ulike aktiviteter. Planprogram og prosjektplan legges fram for politisk behandling etter sommeren. Foreliggende sluttrapport fra Styringsgruppa vil inngå som en del av bakgrunnsmateriale.

Styringsgruppa anbefaler at det umiddelbart igangsettes videre delprosjekter og utredninger for å sikre en rask fremdrift i prosjektet. Følgende temaer er av stor betydning for den videre prosessen.

### **Klosterøyas rolle i by- og sentrumsutviklingen**

Klosterøya som virkemiddel for å knytte byen tettere sammen og vitalisere vannfronten. Hvordan utvikle et dynamisk, fremtidsrettet og kompetansebasert næringsliv? Hvordan skal Klosterøya komplettere Skien sentrum, hva er en god funksjonsdeling med sentrum mht bolig, kultur, handel og service, arealbruk, volum og høyder? Er det behov for tilrettelegging for sosialt mangfold?

### **Tilgjengelighet og transport**

Hvordan sikre god tilgjengelighet lokalt og regionalt; kollektivtransport, adkomst og sirkulasjon, gang, -sykkelveger, broforbindelser, kapasitet, parkering, havneanlegg og båttrafikk? Hvordan sikre universell utforming?

### **Miljøprogram**

Hvordan skal Klosterøya bli Skien- og Grenlands nye miljøtrendsetter? Hvilke ambisjoner og tekniske løsninger for energi, materialbruk, fleksibilitet, gjenbruk, vannbehandling, avfallshåndtering, med mer skal legges til grunn i anleggs- og driftsperioden?

### **Stedsidentitet og ”branding”**

Hvilke prosesser skal gjennomføres for å sikre alternativstudier og kvalitet? Hvilke signalbygg, områder og objekter skal løftes fram som spesielt viktige for å bygge opp under visjonen og Klosterøyas

framtidige identitet? Hvordan utnytte vannet og historien som øyas attraksjon? Hvordan utvikle offentlige byrom/møteplasser og bruk av kunst?

### **Bruk og aktiviteter i omformingsprosessen**

Klosterøya har vært et lukket område, og vil utvikles over tid. Hvordan gjennomføre tiltak som synliggjør kvaliteter og gjør øya tilgjengelig i omformingsprosessen? Hvordan legge til rette for aktiviteter som styrker visjonen og er med på å ”brande” øya?

Bruke Klosterøya til kunstnerisk, kulturell og kreativ virksomhet i avgrensede perioder og som arena for stedsspesifikke ad hoc prosjekter knyttet til festivaler og events. Legge til rette for ikke-permanente aktiviteter som krever et minimum av investeringer, skape mye aktivitet og som kan avvikles raskt (”Kunstnerbyen Skien”, Skien kulturskole). Drive formidling av Klosterøyas historiske profil gjennom permanente installasjoner og temporære foretelser.



Tilrettelagt fiskeplass med utsikt mot Sørenden av Klosterøya. Foto: Skien kommune ved Birgitte Hellstrøm

### 7.3 Effektive beslutninger krever hensiktsmessig organisering i Norske Skog

Etter nedleggelsen av Union har Norske Skog som grunneier ønsket å ta et langsiktig ansvar for næringsutvikling på Klosterøya. Visjonen og planene for utvikling av Klosterøya er ambisiøse med stor betydning for Grenlandsregionen og Skien. Norske Skogs kommersielle interesser knyttet til utvikling av eiendommene skal i tillegg ivaretas. Eiendomsutvikling ligger imidlertid utenfor Norske Skogs forretningsmessige kjerneområde.

Utviklingen av nye Klosterøya krever "hands on" og evne til raske beslutninger. Noen beslutninger vil være strategiske spørsmål knyttet til eiendomsutvikling. Andre vil være av by- og næringspolitisk karakter. I tillegg kreves det evne til å ta løpende beslutninger knyttet til operative oppgaver; som fortløpende håndtering av interesserte og etablerte leietakere, riving, tilrettelegging, drift og vedlikehold av eksisterende bygninger og arealer. Det kan også være behov for at grunneier legger til rette for fellesfunksjoner som felles energiløsninger, fellesarealer og bygninger som kan disponeres av alle.

En forutsetning for å lykkes med ambisjonene er derfor at Norske Skog etablerer en effektiv organisasjon med tilstrekkelig beslutningsmyndighet og ressurser. Styringsgruppa vil peke på at et utviklings- og eiendomsselskap organisert som et selvstendig aksjeselskap framstår som en robust, fleksibel og velprøvd organisasjonsform. Uansett organisasjonsform er det viktig at organiseringen ikke hindrer utvikling og drift av Norske Skogs eiendommer i tråd med visjonen for Klosterøya.

Styringsgruppa legger til grunn at ledelsen av en slik organisasjon/selskap må ha forståelse for både by- og næringspolitiske spørsmål i Skien og Grenlandsregionen, kommersiell og økonomisk kompetanse, samt evne til å håndtere løpende operative oppgaver. Gode samarbeidsevner er en absolutt forutsetning. Det vil være en stor fordel med et godt nettverk blant næringsaktører, politiske og offentlige myndigheter samt andre ressurspersoner i Skien og Grenlandsregionen.

### 7.4 Informasjon og kommunikasjonsstrategi

Både denne planen, og de konkrete resultatene av planen må kommuniseres til nærmiljøet i Grenlandsregionen. I tillegg vil utviklingen på Klosterøya fortsatt ha en viss nasjonal interesse. God kommunikasjon om mulighetene for etablering på Klosterøya er viktig for å lykkes. Kommunikasjonen må baseres på mange kanaler; åpne informasjonsmøter, egne internettsider, redaksjonell omtale lokalt og nasjonalt, brosjyrer, møter med interessentgrupper o.s.v.

Det overordnede ansvar for kommunikasjon tilligger inntil videre Norske Skog. Det samme gjelder utvikling og produksjon av informasjons- og markedsføringsmateriell samt spørsmål omkring skilting og visuell profil for Klosterøya. Informasjon og kommunikasjon vil skje i nært samarbeid med Skien kommune og andre involverte aktører.



Stemningsbilde fra "damene" på renseanlegget. Foto: Tom Erik Holland.



Vedlegg 1: Utdypende næringsstatistikk

Vedlegg 2: Status etableringer på Klosterøya per primo juni  
2006

Vedlegg 3: Et mulig bilde av Klosterøya

Vedlegg 4: Drammen - eksempel på by i transformasjon

Delrapporter



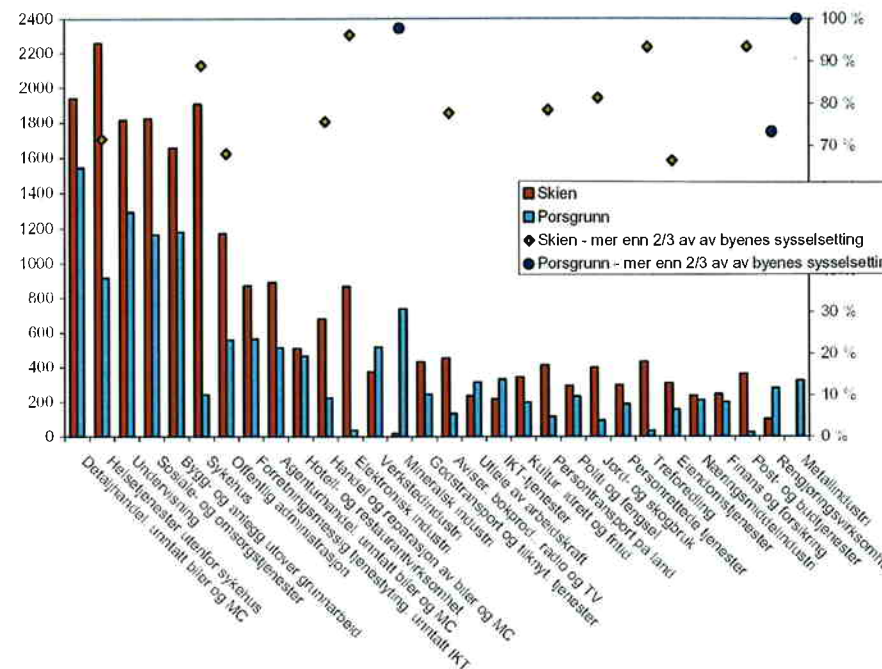
Næringsstrukturen i Skien og Porsgrunn er analysert i kapittel 2. I dette vedlegget gis en kort utdypende analyse over byenes næringsliv. Analysen er basert på bruk av detaljerte sysselsetningsdata (registerdata) fra Statistisk Sentralbyrå (SSB). Sysselsettingstall vil i stor grad også gjenspeile næringens andel av verdiskapingen. I det følgende bruker vi begrepet næring uavhengig av om aktiviteten er privat eller offentlig organisert.

Skien er en handelsby, noe som også gir seg utslag i hvilke næringer som dominerer. I tillegg har Skien et meget sterkt innslag av virksomheter innenfor helse- og undervisning. Forretningsmessig tjenesteyting, IKT-baserte virksomheter og finansiell tjenesteyting er tjenestevirksomheter som vokser i betydning. Av industri er det elektronisk industri og verkstedindustri som betyr mest.

Porsgrunn atskiller seg fra Skien først og fremst ved at prosessindustri er en langt viktigere industriell aktivitet. Porsgrunn har også relativt mindre aktivitet innen sykehustjenester og offentlig administrasjon, noe som skyldes at Skien er vertskap for fylkesadministrasjonen.

Figuren nedenfor viser de 30 største næringene i Skien og Porsgrunn samlet.

Figur 7-2 Antall sysselsatte i Skien og Porsgrunn fordelt på detaljerte næringer (venstre akse). Tall fra 2004. Prikker angir næringer hvor mer enn 2/3 av de sysselsatte i Skien og Porsgrunn arbeider i en av byene (høyre akse).

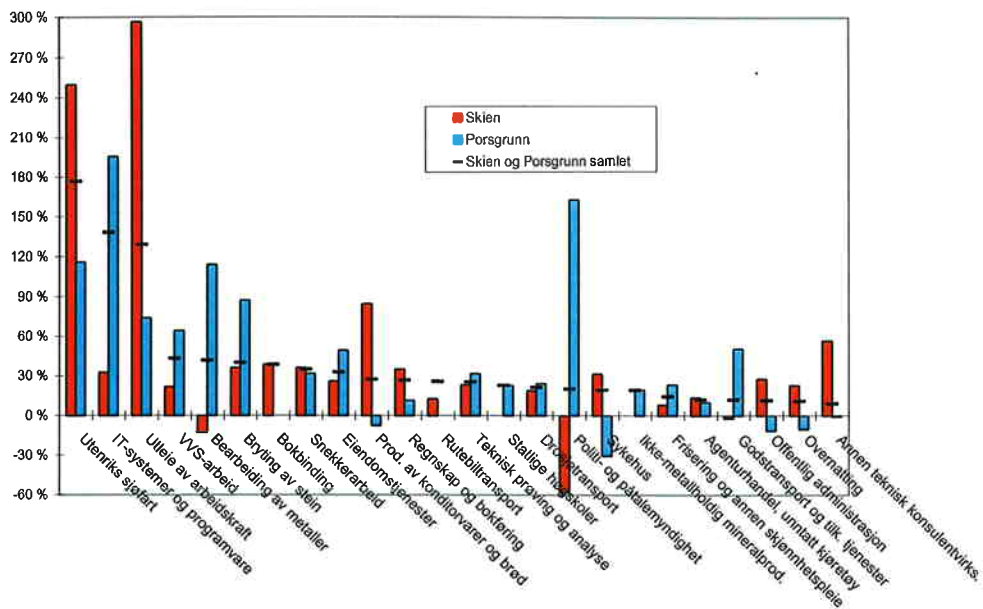


Kilde: SSB, analysert og tilrettelagt av ECON

Ser vi på hvilke næringer som har hatt den raskeste veksten de siste årene utmerker IKT-næringer og utleie av arbeidskraft seg. Sistnevnte næringsgruppe omfatter flere typer aktiviteter som konsulentrettede tjenester og støttetjenester av ulike slag. Utenriks sjøfart har også vokst sysselsetningsmessig, men ut fra et meget lavt nivå.

Figuren nedenfor viser 24 næringene med 10 pst vekst eller mer fra 2000 til 2004 i Skien og Porsgrunn samlet.

Figur 7-3 Prosentvis vekst i sysselsetting i Skien og Porsgrunn fordelt på næringer med 10 prosent eller mer vekst fra 2000 til 2004.



Kilde: SSB, analysert og tilrettelagt av ECON



Nedenfor gis en oversikt over hvilke bedrifter som enten er etablert per juni 2006, har vedtatt etablering eller har gitt tilbud fra Norske Skog. Flere virksomheter enn de oppgitte vurderer konkret etablering, men kan ikke oppgis ut fra interessentenes konfidensialitetsbehov.

*Tabell 2 Faktiske etableringer, etableringsvedtak og tilbud nær kontraktsinngåelse per primo juni 2006*

	<i>Aktivitet</i>	<i>Antall ansatte</i>	<i>Leid Areal</i>	<i>Merknad</i>
<b>Unicon Engineering AS avd. Grenland</b>	Offshorrettet ingeniør-virksomhet	7	390 m <sup>2</sup> kontor	De ansatte kommer opprinnelig fra Union.
<b>Norske Skog Research</b>	Norske Skogs kompetanse-senter på trykkbart papir	10	450 m <sup>2</sup> kontor	Videreføring av eksisterende aktivitet.
<b>Korpus Skien AS</b>	Forsikring, finansiering	2	95 m <sup>2</sup> kontor	
<b>Per Slaastuen</b>	Psykolog	1	35 m <sup>2</sup> kontor	
<b>Petroleum Technology Group</b>	Fjernkontroll av prosess-styring offshore	5-10		Tilbud er gitt.
<b>Sykehuspartner</b>	Helse Sørs IT- drift	50		Tilbud er gitt, beslutning etter sommeren.
<b>Ride-Grenland</b>	MC-verksted	1-2	100 m <sup>2</sup> verksted, 21 m <sup>2</sup> kontor	Midlertidig.
<b>Bautas</b>	Utleie av utstyr og mindre reparasjoner	2	300 m <sup>2</sup> innvendig, ca 300 m <sup>2</sup> utvendig	Ansatte fra Union. Tilbud gitt på midlertidig leie, men kontrakt ikke inngått.
<b>IKT Grenland</b>	16 bedrifter innen ulike IKT-markeder			Nettverket har besluttet å utvikle en IKT-landsby på Klosterøya. Men vedtak må også gjøres i de enkelte bedrifter.





Hvordan kan Klosterøya se ut i 2012? Flere muligheter kan tenkes. Nedenfor følger en skildring av en mulig beboers opplevelse på Klosterøya en vårdag 2012. Framstillingen er én av flere mulige tolkninger av styringsgruppas visjon.

*Det er onsdag 30. mai 2012 og dagen før historiens andre Open-source symposium på Klosterøya. Det er to år siden sist og tilstrømningene er stor, ikke minst fra Kina. Silje som er leder for symposiekomiteen er sliten, men fornøyd. Det er utrolig hvor kjent Klosterøya har blitt rundt om i verden. Hun vet jo at fascinasjonen over å komme til Ibsens fødeby hjelper godt i den internasjonale markedsføringen. Likevel, det er slående hvor populær Klosterøya har blitt som sentrum for internasjonale fagdager. Det er lett å få luft til tankene bare ved å vise til at seminaret foregår på historisk grunn: fra kunnskapsfronten i middelalderen, via industrialismens pionerer til dagens kunnskapsnæringer. Den flotte IT-gården, som den kalles i Skien, er også et trekkplaster – et profilbygg av internasjonalt format som har gitt Skien og Grenland en helt ny mediaprofil. IKT-bedriftene er blitt mange, men hun kan også skilte med både bioteknologi og ingeniører av alle slag, Og nå har finans- og konsulentfolket også kommet. Kulturfolket på nordenden, de er vel forresten også kunnskapsarbeidere? Kreative er de i hvert fall.*

*De fleste seminardeltakerne kommer med ekspressbuss og bil. Men Silje synes det er moro at stadig flere tar toget til Porsgrunn og den nye båtuta til Skien. Hun reklamerer helst for dette alternativet og merker god respons fra travle mennesker som bruker toget som kontor og båten som mentalt frikvarter. Selv supertravle folk som lander på Geiteryggen med fly fra København, Stockholm eller London, pleier å koste på seg en båttur før de dra hjem.*

*Open-source symposiumet er den andre internasjonale fagdagen denne våren og tre til er planlagt til høsten. Silje kan jo dette nå. Som nettverksansvarlig i Klosterøya AS kjenner hun nesten alle. Det er snart ikke den lille bedrift hun ikke har snakket med, enten de skal ha hjelp til å koble seg til MIT eller andre universitet eller som koordinator av konferanser og seminarer. Godt vi har biblioteket tenker Silje.*

*Åpenheten, den flotte og store bibliotekbaren, konferansesalen og alle grupperommene gjør det lett å etablere kreative konferanser midt i en travelt bydel.*

*Silje føler hun har kontroll på morgendagen og rusler ned til "The workers paradise" eller "Den gamle vakta" som tidligere unionfolk kaller den. Hun foretrekker denne lille rare mursteinspuben når hun skal slappe av. Her er det mentalt høyt under taket, alltid høy stemning, selv om klokka ikke er mer en 18. Her treffer hun de unge uvørne It-folka, de enslige håndverkerne, studenter og dropinns av ulike slag. Silje liker det litt røffe og ungdommelige miljøet.*

*Med det flotte været burde hun vel heller tatt turen over til vestsida, kjølt seg ned med et bad og besøkt "Heddass utsikt" over betongdamene. Men der er det sikkert stappende fullt. Skoleungdommer på stranda og kulturfolket på kafeen. Ja også alle sykehusfolka da, de elsker jo det stedet. Silje har heller ikke tid til noe bad i dag. Hun vil bare sette seg ned litt, ta en matbit før hun må hente Adrian i kajakkklubben. Det er jo rett over elva, i enden av Elvegata. Hun synes han er tøff 12 åringer. Padle kajakk i den alderen er jo ikke så vanlig, men padling har blitt skikkelig populært og Skien kajakkklubb rekrutterer som bare det. Adrian kunne naturligvis gått hjem til Smjøya selv, men i dag skal de shoppe i Torggata. Adrian er blitt en ordentlig moteløve og må bare innom de nye butikkene der. Det blir helst henne som følger opp Adrian, selv om hun samarbeider godt med faderen hans – tross alt. De skiltes som venner, men ser hverandre lite, enda han bor i Bakkegata og jobber i konsultentselskapet sitt i Bryggeveien, på Klosterøya. Bortsett fra når det er konsert på utescenen, da møtes de alle tre.*

*Silje griper seg i å tenke på hvor kort tid siden det er siden Unions dager. Folk mener Skien er eksemplet på hva en by kan få til når mange spiller på lag. Jo tenker Silje, rett og riktig, men like viktig er det at vi her får lov til både å ha det gøy og realisere egne ideer.*



Illustrasjonene viser et mulig framtidsbilde av Klosterøya.  
 En mulig ombygging av produksjonshallen PM 6 og 7 med bearbeidet vannfront. Illustrasjon Asplan Viak AS / MIR



Nattillustrasjon som viser en mulig situasjon hvor noen bygg er bevart, enkelte bygg er revet, noen bygg er ombygd og noen bygg er nye. Illustrasjon Asplan Viak AS / MIR



En tenkt situasjon viser mulighetene for gangbru fra Herkules til Klosterøya. Illustrasjon Asplan Viak AS / MIR



Drammen er eksempel på en by som bevisst har brukt planmessig byutvikling som redskap for å oppnå en positiv vekst. Fortellingen om Drammen er fortellingen om en by i forvandling. En by som er i ferd med å endre image og selvbilde. Bilde av Drammen var tidligere preget av at byen hadde store forurensings- og miljøproblemer. Elva var forurenset. Europaveitrafikken bølget bokstavelig talt over byens torg og påførte sentrum store støy/støv plager. I dag er bilde av Drammen i ferd med å endre seg.

Drammen har nå fått en ren elv til å bade og fiske i. Langs elva bygges nye boliger, næringsbygg samt grøntarealer/elveparker. Bragernes torg og sentrale plasser har fått en betydelig ansiktsløfting. Byens borgere begynner å ta byens offentlige rom tilbake etter at de bokstavelig talt har vært dekket av et teppe med eksos og støv og splittet opp av tunge veisystemer. Til grunn for dette ligger et langsiktig arbeid med byutvikling der de viktigste faktorene er;

- forbedring av de sentrale byrom i byaksen,
- elvesatsing og elvebredder og sist, men ikke minst,
- opprydding i veikaoset.

Byen begynner nå å høste av mange års planlegging og gjennomføring.

Forarbeidene for denne positive endringen ligger flere år tilbake i tid, men gikk i 1999-2000 over i en intensiv fase gjennom en bredt anlagt strategiprosess - Drammen 2011. Hensikten var å fastlegge og forankre retningen for utviklingen av byen fram mot byjubileet i 2011. Etter omfattende analyser av byens situasjon og utarbeidelse av ulike framtidbilder, ble det vinteren 2002 vedtatt en visjon for Drammen. Visjonen ble kalt "Naturbania" og innebærer at byen skal bli: "Miljø- og kompetansebyen Drammen – en tett, mangfoldig og levende by i et vakkert landskap".

Strategidebatten ble det største medvirkningsprosjektet i byens historie. Mange ulike arenaer ble brukt: åpne bydelkomiteemøter, barn og unges bystyre, referansegrupper for næringslivet m.v. Hensikten var å fastlegge

visjoner, mål og mulige virkemidler for utvikling av Drammenssamfunnet. Til grunn lå 4 framtidbilder:

*Drammen som brast - hvis intet skjer.* Dette var utgangspunktet at hvis intet skjedde. Da ville byen bli preget av liten befolkningsvekst, tilfeldig arealutnyttelse. En fornyelse ville utebli og byen ville forbli en søvngig by, med dårlig selvbilde i skyggen av Oslo og motorveibrua.

*Naturbania – den urbane byen med nærhet til marka,* var ett av framtidbildene. Ideen var å satse på utvikling sentralt i byen, framstå som en selvstendig, komplett by med urbane kvaliteter med nærhet til naturgoder og med kulturelt mangfold, kultursatsing og et attraktiv høgskole- og studentmiljø.

*Navet – Drammen som nasjonalt logistikkcenter.* Her skulle byens sentrale beliggenhet som kommunikasjonsknutepunkt utnyttes fullt ut. Dette innebar en sterk nærings-satsing knyttet til havn, transport og relatert kompetansevirksomhet. Fokus ble havna.

*Bydelsliv* var det siste framtidsbilde. Her sto boligbyen i fokus med attraktive boligområder, topp tjenestetilbud, gode oppvekst muligheter og med komplette bydeler.

Naturbania-visjonen fikk helt klart størst oppslutning og ble valgt som mål for arbeidet med ny kommuneplanen der strategiene for å oppnå visjonen ble utarbeidet. Strategien skulle sikre at videre vekst skal skje i bykjernen, og ikke som vekst i satellitter rundt byen eller som boligvekst inn i de grønne områdene. Målet var at en stor del av befolkningsveksten på 6-8000 innbyggere de neste 12 årene, ville komme i sentrumsområdet. Flere folk i bykjernen og sentrumsnæreområder betyr en mer aktiv og attraktiv by. Flere kan bo i gang- og sykkelavstand til arbeidsplasser og kulturtilbud. I byen skal boliger, næringsliv og kulturaktiviteter kunne blandes.

Det ble pekt ut 3 sentrale fokusområder: Byaksen, Veipakke Drammen og Elvestasingen.

**Byaksen** går fra ås til ås og forener byen på tvers av elva. På denne akse ligger kollektivknutepunktet, byens hovedkirke, storstuen "Bragernes tog", byens sentralidrettsanlegg, kino, museum etc. Det legges stor vekt på å

samle flest mulige attraksjoner og institusjoner innenfor gangavstand av byaksen og kollektivknutepunktet.

Kommunen har lagt ned 55 mill.kroner i opprusting av Bragernes Torg. Torget er revitalisert og er et av de fineste torg i landet som også klarer å holde på et yrende torghandler og blomsterhandler miljø.

**Veipakke Drammen.** En sentral forutsetning er gjennomføring av Vegpakke Drammen. Samarbeid mellom staten og kommunen er i ferd med å gi byen et nytt hovedveinett. Europaveien som før var en uoverstigelig barriere av biler gjennom byens sentrum, er nå lagt inn i tunneler. En viktig del av veipakka var å omgjøre tidligere hovedveier til bygater. Gatene er nå utformet på de gåendes premisser bl.a. for å gi lav hastighet, men likevel sikre framkommelighet også for større kjøretøy og vareleveranser.

**Elvesatsingen.** Kvalitetene ved elva brukes i dag bevisst i byutviklingsstrategien. Elva skapte byen, men byen vendte etter hvert elva ryggen og brukte vassdraget som resipient for næringsliv og husholdninger. Nå er nesten 97 prosent av bolig- og næringseiendommene tilknyttet renseanlegg og både laksen og badelivet er kommet tilbake.

Over nye avskjærende kloakkgrøfter ble det opparbeidet elvepark og turveier. Dette har tilført bysentret og bydelene langs elva helt nye kvaliteter. I de siste årene er til sammen 650 dekar istandsatt til en kostnad av over 50 mill. kr. Nå bygges elvepromenade på Strømsø siden som skal være ferdig i 2007 til en pris av 55 mill.kroner som kommunen bevilger . I tillegg skal det bygges en ny gangbru over elva som er et spleiselag mellom utbyggere og kommunen.

Parallelt med satsing på byutviklingstiltak, forsøkte kommunen aktivt å tilrettelegge for private utbygginger. På Unionområdet på Grønland – et bynært område der papirfabrikkene tidligere lå, ble det fremmet planer for 5-700 boliger samt kunnskapspark og næringsarealer. Planene ble vedtatt 2002 og nå er byggingen i full gang. To delfelt var avsatt til mulige arealer for Høgskolen i Buskerud m.fl. Her gikk kommunen aktivt inn og fikk avtale om oppkjøp av grunnen. Dette for å sikre nok moment i videre utvikling av Kunnskapspark, bibliotek med mer. På Bragernes Strand der Byggholt bygger 350 boliger har utvilsomt kommunens etablering av elvepark og badestrand gjort at området er i ferd med å bli et av de meste populære nye boligfeltene i Drammen.

## Erfaringer

Erfaringene fra Drammen viser at det er viktig å ha en bred diskusjon om hvilken byutvikling en ønsker. Dette gir grunnlag for å arbeide med en utvikling som fremmer visjonen og som demmer opp for utvikling som truer visjonen. Visjonen må være djerv, men realistisk. Ikke bare ”drømmespinn” som kan latterliggjøres når den skal brukes senere som grunnlag for vanskelige valg. Eksemplet Drammen viser at et langsiktig og målbevist arbeid gir resultater. Kan bysamfunnet etablere en felles visjon og holde fast på den, gir dette uttelling.

I Drammen har forankringen av visjonene vært så sterk at når debatten om for eksempel nye bydelshaller har kommet opp, så har et nesten samlet bystyre sagt at vi må prioritere bysentrum, slik at frie investeringsmidler skal gå dit og ikke til bydelene. Dette er tøffe politiske valg, særlig med hensyn til at kun ca 10 prosent av byens befolkning bor i de sentrumsområdene hvor investeringene kommer. Eksemplet Drammen viser også at oppgradering av byområder, gir oppslutning hos bybrukeren, gir positive virkninger for byens omdømme, og derigjennom også større vilje fra private til å satse på etableringer eller bygginger i byen.



Union i Drammen - Bragernes strand. Foto: Drammen kommune.



*Union i Drammen i 1996 - før riving og oppbygging. Copiright Mapaid AS*



*Union i Drammen i 2003 etter riving og oppbygging. Copiright Mapaid AS*



*Eksempel fra Drammen. Gammelt og nytt side om side.  
Foto: Drammen kommune.*



I tillegg til vedleggene foran er det innenfor prosjektet også utarbeidet:

- Rapport vedr. "Analyse av Klosterøyas kvaliteter" utarbeidet av Asplan Viak AS for Skien kommune
- Rapport vedr. "Oppsummering fra framtidswerkstedene" utarbeidet av Asplan Viak AS og Skien kommune