

Arkivsak 25/24712
PlanID 2026003

Detaljregulering for Skolebakken 16, Skien kommune Planprogram

Høringsforslag 24.09.2026



BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Oppdragsgiver:	Skien kommune v/ Eiendom
Oppdragsgivers kontaktperson:	Sven Egil Kristoffersen
Plankonsulent:	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kontaktperson hos plankonsulent:	Sivilarkitekt Marie Bang Synnes

1			
0	24.09.2026	Planprogram, høringsforslag	MBS
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av

Innhold:

1. Formål	4
1.1 Bakgrunn	
1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning	
1.3 Planprogram	
2. Dagens situasjon	5
2.1 Beliggenhet	
2.2 Avgrensning av planområdet	
2.3 Eiendomsforhold	
2.4 Landskap	
2.5 Dagens arealbruk	
2.6 Eksisterende bygninger og anlegg	
2.7 Mobilitet og samferdsel	
2.8 Landbruk	
2.9 Friluftsliv og rekreasjon	
2.10 Blågrønn struktur	
2.11 Naturverdier	
2.12 Kulturmiljø og kulturminner	
2.13 Grunnforhold / terrengstabilitet	
2.14 Trafikkstøy	
2.15 Grunnforurensing	
2.16 Luftkvalitet	
3. Rammer og premisser for planarbeidet	17
3.1 Nasjonale retningslinjer og føringer	
3.2 Regionale føringer	
3.3 Kommunale rammer og føringer	
4. Alternativer, metode og utredningstema	20
4.1 Alternativer	
4.2 Metode	
4.3 Utredningstema	
4.3.1 Landskap og kulturmiljø	
4.3.2 Barn og unges interesser	
5. Forhold som skal omtales i planbeskrivelsen	22
6. Risiko- og sårbarhetsanalyse	24
7. Planprosess, informasjon og medvirkning	25

1 FORMÅL

1.1 Bakgrunn

Skien kommune har vedtatt å igangsette arbeid med reguleringsplan for skoleområdet ved Bølehøgda skole. Som følge av politisk vedtak om ny skolestruktur i Skien kommune skal skolevirksomheten ved Bølehøgda skole avvikles, og Skien kommune ønsker å selge det kommunalt eide skoleområdet.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boligbygging i planområdet.

Mulighet for felles-/servicefunksjoner og eventuell annen offentlig eller privat tjenesteyting i tilknytning til boligformålet, skal vurderes og avklares som ledd i planarbeidet.



Figur 1, Flyfoto over planområdet, foreløpig plangrense er markert med sort stiplet linje

1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning

Børve Borchsenius Arkitekter AS er engasjert av Skien kommune v/ Eiendom for å utarbeide forslag til detaljregulering for det aktuelle området.

Oppstartsmøte for plansaken ble avholdt 05.12.2025.

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes å være omfattet av forskriftens §6 b) – om reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg 1, pkt. 25:

VEDLEGG 1

Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning

.....

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Dette innebærer at det i forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal utarbeides konsekvensutredning med planprogram.

1.3 Planprogram

Hensikten med planprogrammet er å styrke den innledende fasen av planarbeidet, og å avklare hvilke temaer som skal konsekvensutredes. Planprogrammet skal legges på høring i 6 uker, samtidig med at oppstart av planarbeidet varsles. Planprogrammet skal deretter fastsettes av kommunen.

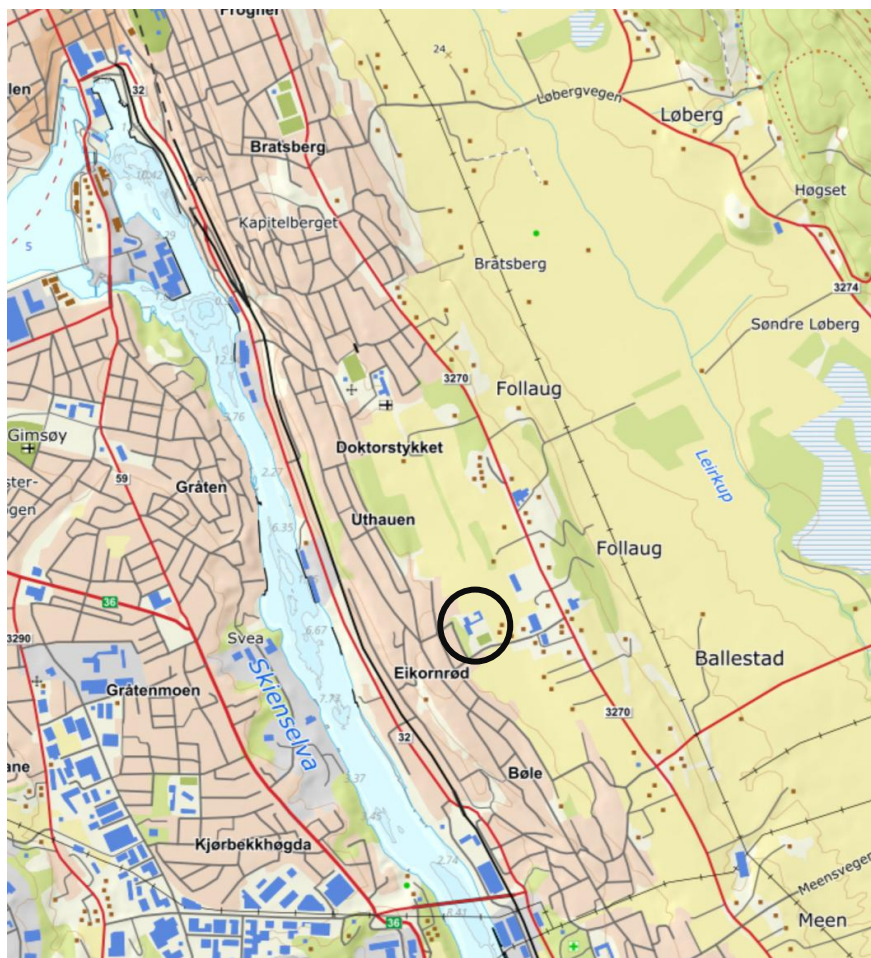
Planprogrammet legger premisser for planarbeidet, og skal følges opp i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal være en integrert del av planbeskrivelsen, og skal inneholde utredning av relevante tema.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning er en del av planmaterialet som skal følge planforslaget når det legges ut til offentlig ettersyn, før planen kan vedtas i kommunestyret.

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vestvendt, oppe på høydedraget mellom Skienselva og Gjerpensdalen. Området ligger inntil arealer med sammenhengende, småskala boligbebyggelse i vest - og grenser mot jordbruksareal i nord og sør. Planområdet ligger ca. 3,5 km sør for Skien sentrum.



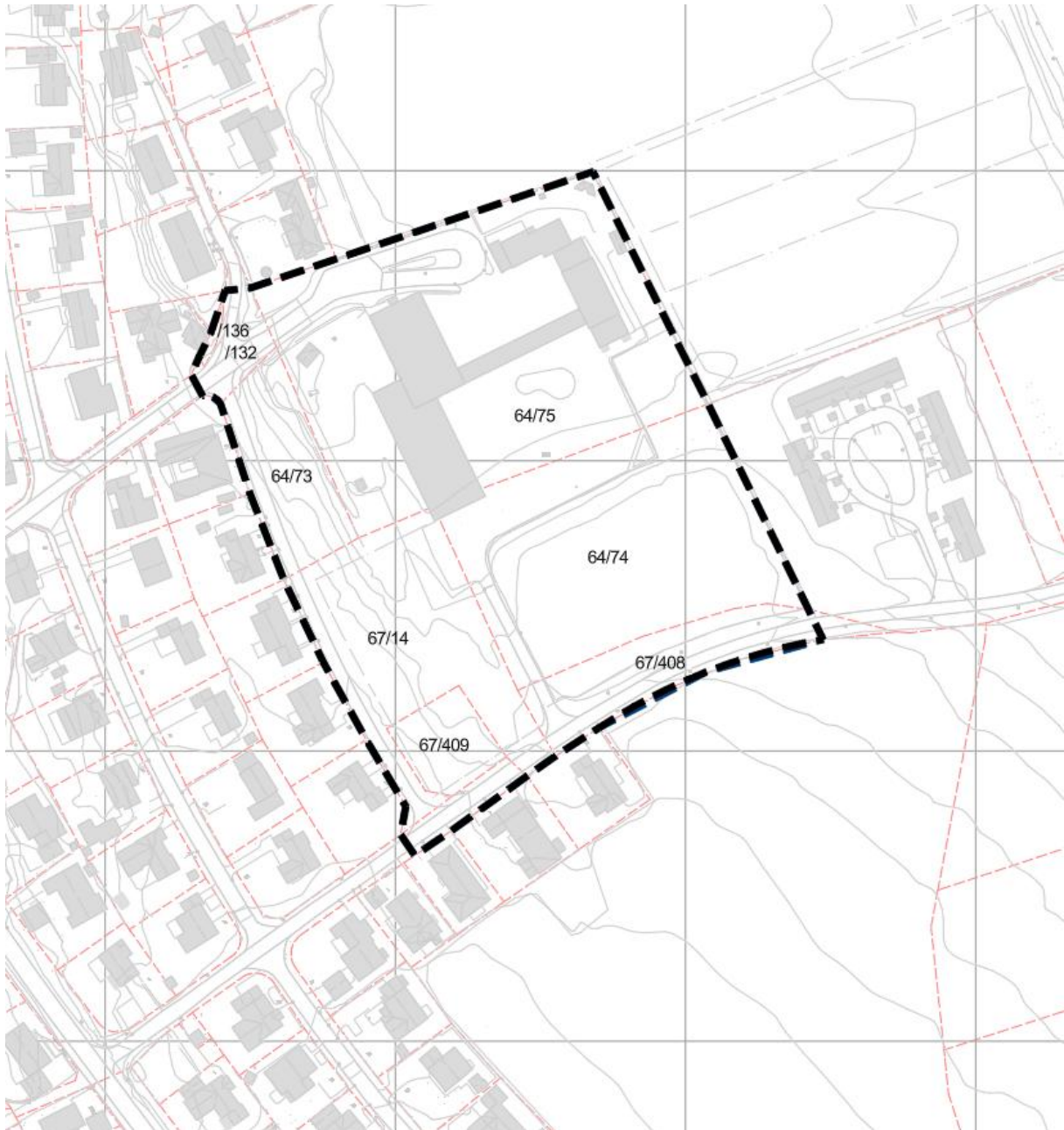
Figur 2, Planområdets beliggenhet

2.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet foreslås avgrenset slik at det omfatter:

- bebygd areal og utomhusarealer ved Bølehøgda skole
- friområde vest/sørvest for skolen
- ubebygd boligeiendom sør for skoleområdet
- tilliggende veger i nord, vest og sør

Skien kommune er eier av alle eiendommer innenfor den foreslåtte planavgrensningen, jf. pkt. 2.3. Utstrekning av foreslått planområde er 28,74 daa.



Figur 3: Foreslått avgrensing av planområdet

2.3 Eiendomsforhold

Eiendommene som inngår (helt eller delvis) i det foreslåtte planområdet er i kommunalt eie:

Gårds- og bruksnummer	Hjemmelshaver
64/14	Skien kommune
64/73	Skien kommune
64/74	Skien kommune
64/75	Skien kommune
64/132	Skien kommune
64/136	Skien kommune
64/408	Skien kommune
64/409	Skien kommune

2.4 Landskapsbilde

Bølehøgda utgjør del av det sammenhengende høydedraget som løper nord-sør, langs østside av Skienselva og langs vestsiden av Gjerpensdalen.

Håvundvegen passerer på høybrekket av høydedraget, ca. 300 meter øst for planområdet. Herfra faller terrenget slakt vestover gjennom/forbi planområdet, som ligger åpent og solrikt i randsonen mellom sammenhengende arealer med enhetlig småhusbebyggelse og åpent landbruksareal med spredt gårdsbebyggelse. Et 1 etg. høyt boligkompleks er etablert like øst for planområdet.



Figur 4: Flyfoto mot nord. Kilde: Google Earth.

2.5 Dagens arealbruk i planområdet

Bølehøgda skole har vært i sammenhengende drift siden den ble grunnlagt i 1966. Skolen er en-parallel barneskole, med «forsterket enhet» for barn med ulike funksjonsvariasjoner. Kommunal nettside oppgir at skolen pr. 2026 har til sammen ca. 150 elever.

Bygningsmassen ved skolen er sammensatt av bygningsvolumer i 1-2 etg. høyde, med flate tak. En lengre takoverdekning bidrar til å binde bygningsmassen sammen, og danner skille mellom kjøre-/parkeringsareal i nord og skolegård/uteoppholdsareal i sør.

Skolens uteoppholdsareal er opparbeidet med møblering og lekeapparater, skolegård/ballbaner med henholdsvis hardt/asfaltert underlag og gressdekke. Skolens bygningsmasse (i hovedsak gymsal og skolekjøkken) benyttes av/leies ut til lag og foreninger utenom skoletid. Skolens uteoppholdsarealer er tilgjengelige for allmenn bruk utenom skoletid.

Vest for Bølehøgda skole ligger et lite skogholt, der den nordre delen er tilrettelagt for «avdeling Sirius» (forsterket enhet). Skogholtet er ellers adskilt fra skoleområdet med gjerde.

Boligeiendom lengst sør i planområdet er ikke utbygget, og fremstår som del av skogholtet.



Figur 5: Flyfoto som viser planområdet. Kilde: 1881.



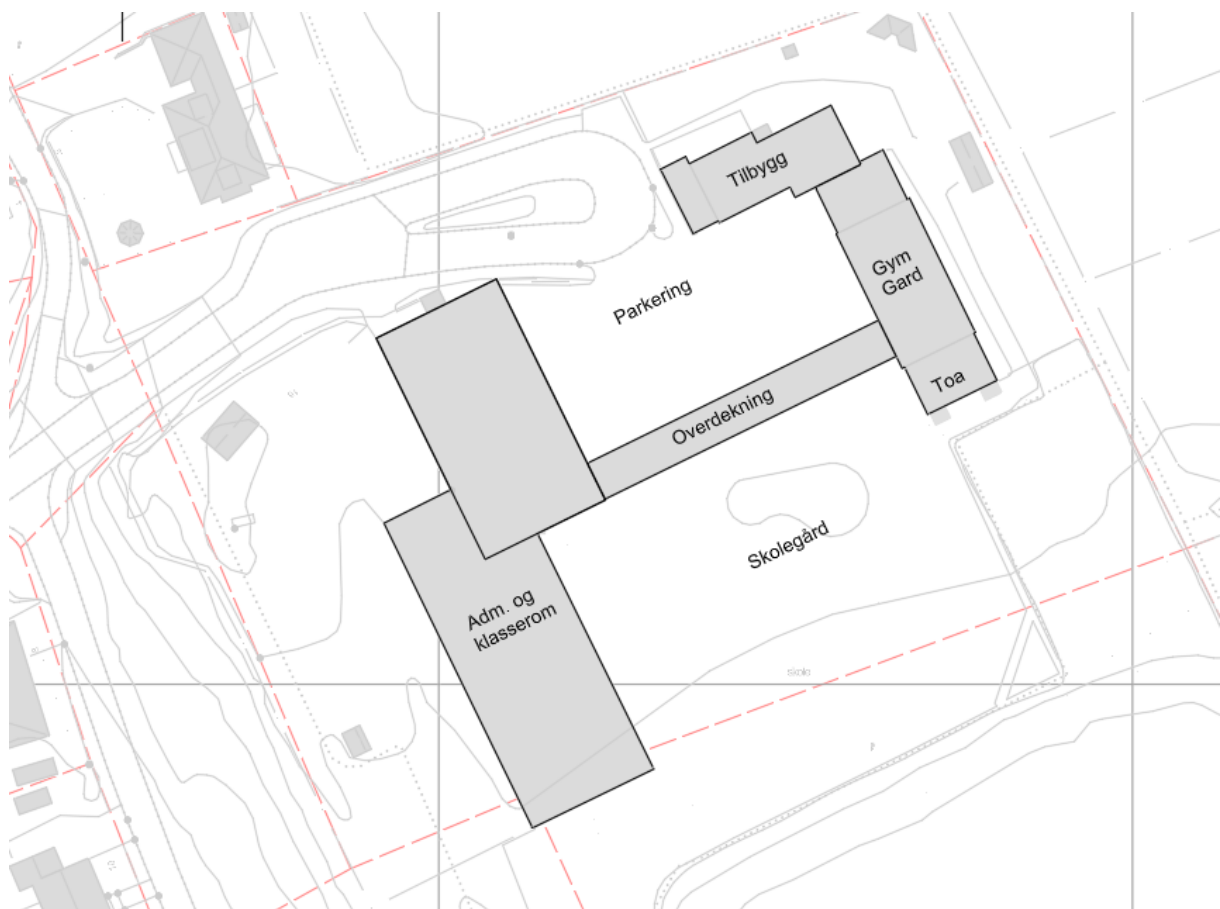
Figur 6: «Streetview» fra Skolebakken - mot nordre del av skoleanlegget. Kilde: Google Earth.

2.6 Eksisterende bygningsmasse

Bygningsmassen Bølehøgda skole består av:

- **Administrasjons- og klasseromsbygg** – i vestre del av skoleområdet. Bygningsmassen er sammensatt av to bygningsvolum i henholdsvis 1 og 2 etg. høyde. Samlet grunnflate ca. 1.500m² BYA, og bruksareal ca. 2.000m² BRA.
- **Gymsal og toalettanlegg** – i østre del av området. Grunnflate ca. 400m² BYA.
- **Garderobes og lagerrom (tilfluktsrom)** – i kjeller under gymsal og toalettanlegg. Grunnflate ca. 400m². Kjelleranlegget har også status/funksjon som «privat tilfluktsrom».
- **Tilbygg** – nord for gymsal. Tidligere helsestasjon, nå undervisningsrom + kjeller med lagerrom. Grunnflate ca. 250m² BYA.
- **Takoverdekning** – Foran hovedinnganger, skiller parkering/skolegård, og gir forbindelse mellom Administrasjons-/klasseromsbygg og gymsal. Grunnflate ca. 270m² BYA.

Det foreligger en tilstandsvurdering (2024) mht. brukskrav til skoleanlegget. For å kunne ta stilling til bygningsmassens nåværende standard, egnethet og muligheter mht. ombruk/gjenbruk, må det i henhold til gjeldende forskrifter og standarder foretas ytterligere kartlegging og vurdering.



Figur 7: Oversikt organisering og innhold, Bølehøgda skole.

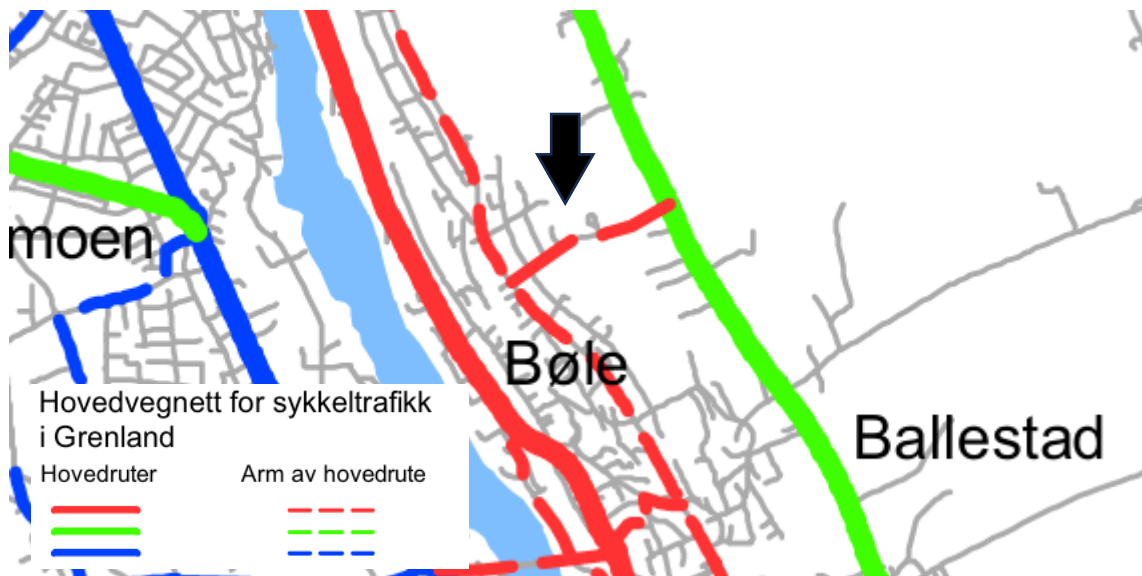
2.7 Mobilitet og samferdsel

Planområdet omfatter deler av de kommunale vegene Skolebakken, Follaugvegen og Follauglia.

- **Skolebakken** utgjør i dag hovedadkomst til Skoleområdet. Skolebakken avsluttes i en snuplass på nordside av eksisterende skolebebyggelse. Fra Gregorius Dagssons gate er Skolebakken opparbeidet med fortau på nordside fram til Follauglia – og med tosidig fortau videre opp til skoleområdet.
- **Follaugvegen** er i dag fysisk stengt for inn-/utkjøring – både til/fra Gregorius Dagssons gate, og til/fra Håvundvegen. Follaugvegen er en smal adkomstveg som gir kjøreadkomst til et fåtall eiendommer. Det er etablert avkjørsel fra Follaugvegen til skoleområdet, men denne er normalt stengt med bom. Follaugvegen gir gangforbindelse mellom hovedvegene Gregorius Dagssons gate og Håvundvegen, og inngår som «arm av rød hovedrute» i «Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland».
- **Follauglia** er en smal adkomstveg som betjener tilstøtende boligeiendommer. Vegen ender blindt like nord for planområdet.
- **Gunnars veg** er en smal adkomstveg, som via Ballestadveien (i sørøst) har kjøreforbindelse til/fra Håvundvegen. Vegen ender blindt like nord for planområdet.
- **Fv3270 Håvundvegen** passerer oppe på høybrekket øst for planområdet. GS-veg langs Håvundvegen inngår som del av «grønn hovedrute» i «Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland».
- **Gregorius Dagssons veg** er en kommunal hoved-/samleveg som passerer på vestsiden av planområdet. Vegen er opparbeidet med fortau på strekningen forbi planområdet, og inngår som «arm av rød hovedrute» i Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland.
- **Bussholdeplasser** er etablert i Gregorius Dagssons gate og i Håvundvegen, ca. 200m vest / ca. 300m øst for planområdet.



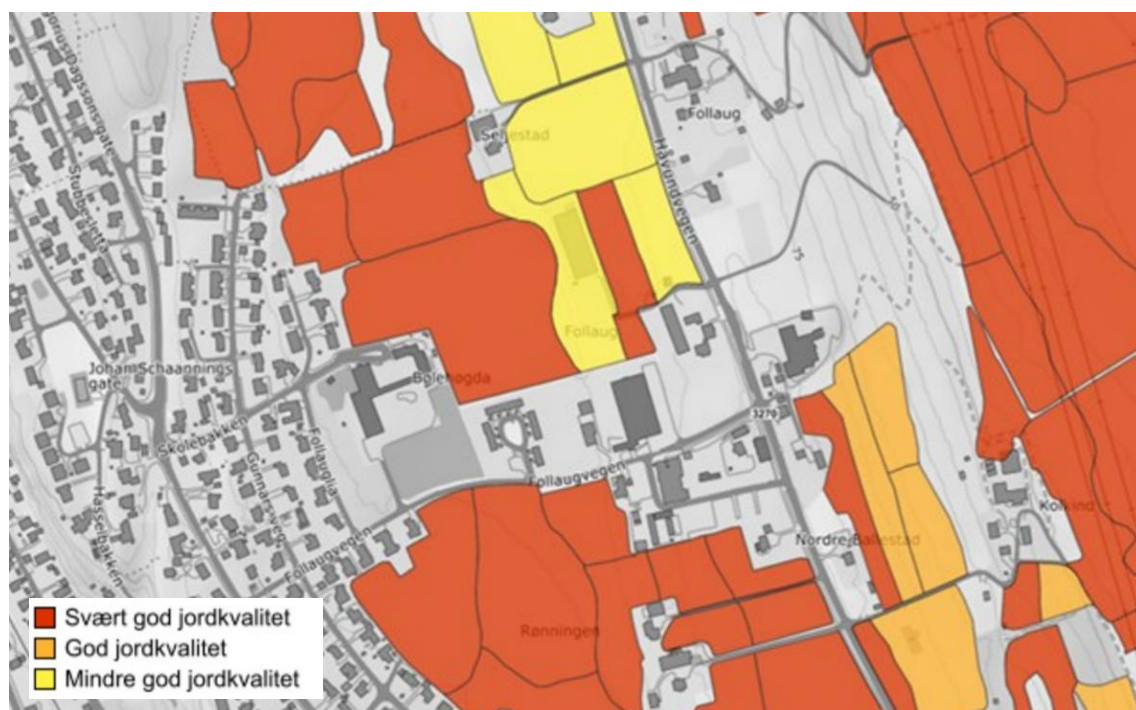
Figur 8: Prinsippskisse – Kjøreveger og gangforbindelser i nærhet av planområdet.



Figur 9: Utsnitt fra Tegning B1 - Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland. Planområdets beliggenhet markert med sort pil.

2.8 Landbruk

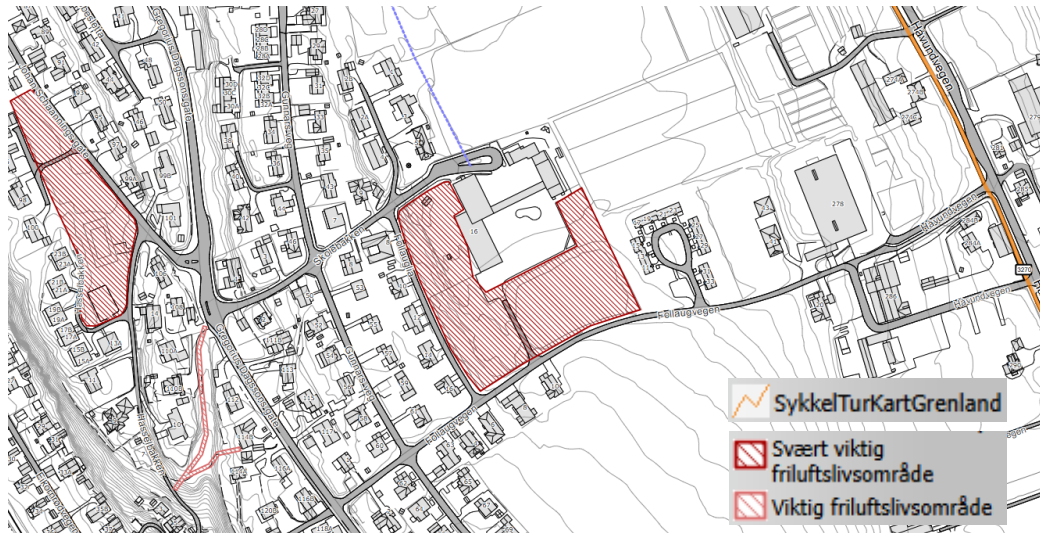
Planområdet ligger inntil jordbruksareal i nord (Follaug) og sør (Rønningen). På NIBIOs kartside «kilden.nibio.no» er jordbruksarealene som omkranser planområdet kartlagt med «*svært god jordkvalitet*».



Figur 10: Utsnitt fra nibiokilden.no, jordkvalitet

2.9 Friluftsliv og rekreasjon

På kommunens og på Miljødirektoratets kartsider er ballbaner og skogholt i planområdet registrert som et svært viktig friluftsområde for lek og rekreasjon, med «*flotte uteområder; skog, lekeapparater og fotballøkke*». Gangveg langs Håvundvegen er en mye brukt trasé for rekreasjon, og inngår i hovedvegnettet for sykkel i Grenland. Follaugvegen utgjør en viktig gang-/sykkelforbindelse til/fra Håvundvegen jf. pkt. 2.7 / figur 9.



Figur 11: Utsnitt fra Kommunal kartside – sykkeltrasé og friluftslivsområder.

2.10 Blågrønn struktur

Kommunal kartside viser at avrenningslinjer/flomvei kommer inn mot planområdet fra høybrekket på Håvundvegen i øst - går sørover langs østre kant av planområdet – følger Follaugvegen mot sørvest – for så å følge Gunnars veg videre mot sørøst.

Selve planområdet drenerer ut mot sør. Skogholt i vest og ballbane (gressdekke) i sør antas å bidra til lokal drenering og fordrøying av overvann i planområdet.



Figur 12: Utsnitt fra kommunal kartside – avrenningslinjer

2.11 Naturverdier

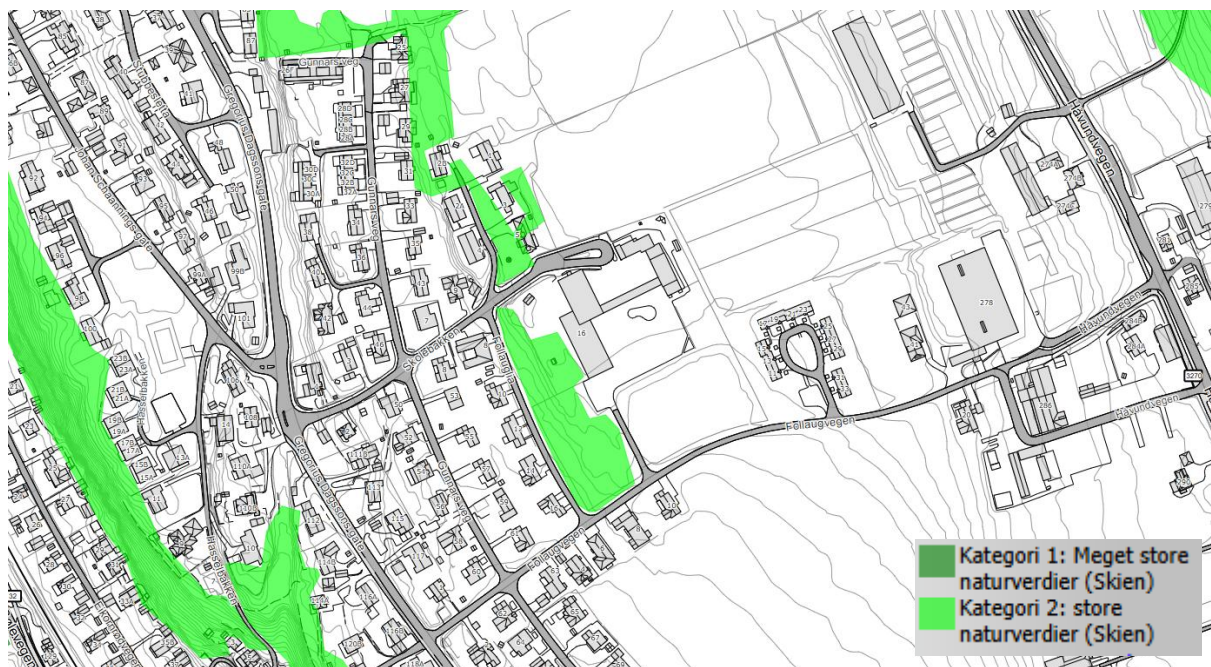
Det ble i 2025 foretatt NiN-kartlegging av det kalkrike beltet fra Langesund i Bamble til Lindalselva nord i Skien, som del av Miljødirektoratets nasjonale naturtypekartlegging. Det ble ikke registrert naturtyper innenfor planområdet eller i tilleggende områder.

Miljødirektoratets kartside «Naturbase» viser forekomst av 3 asketrær i skogholt vest i planområdet. Trærne er gitt rødlistekategori «EN-sterkt truet», og verdikategori «Svært stor verdi».



Figur 13: Utsnitt fra Naturbase – naturtyper og arter

På temakart «Naturverdi» på kommunal kartside er skogholt vest i planområdet verdisatt med «Kategori 2 - store naturverdier (Skien)».



Figur 14: Utsnitt fra Naturbase – naturtyper og arter

2.12 Kulturmiljø og kulturminner

På Riksantikvarens kart-/innsynsside «Askeladden» er jordbruksarealene som omgir planområdet definert som del av «Lokalitet 625, Gjerpensdalen og Fossum, Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» - og omtales bl.a. med følgende:

- *Beskrivelse*

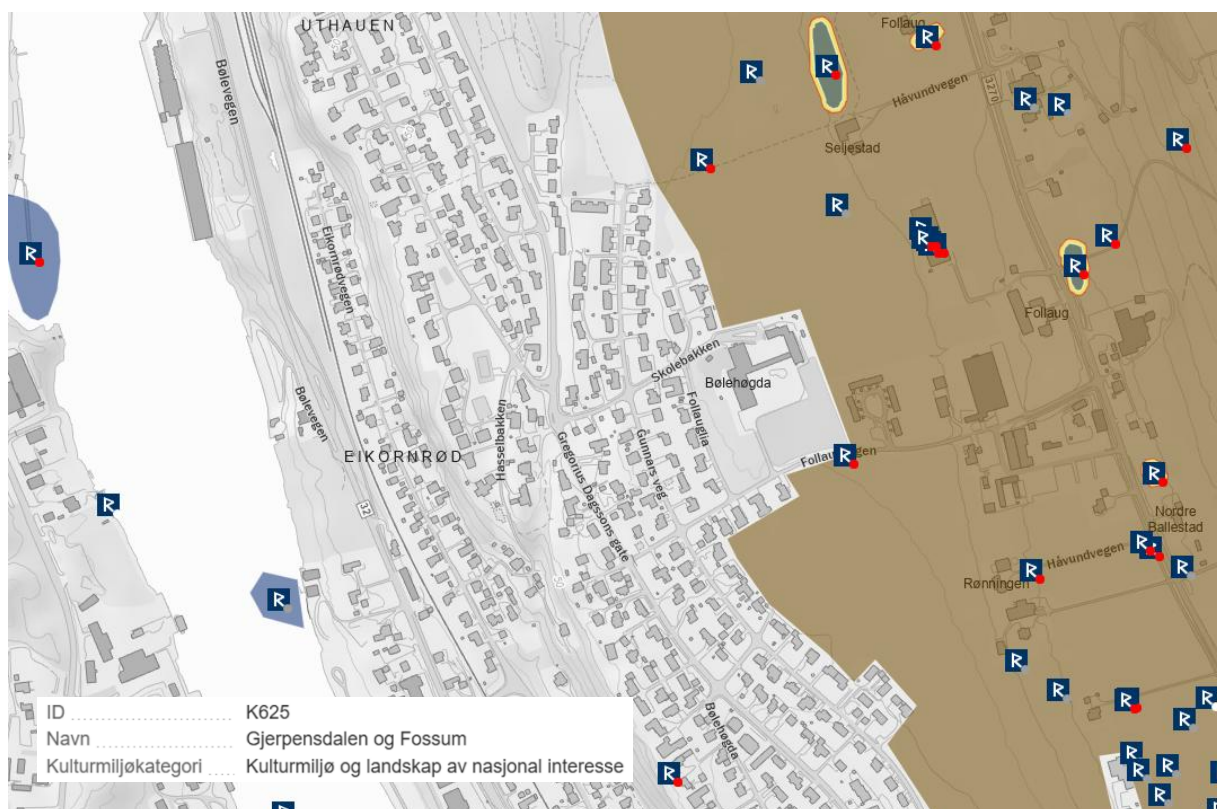
Det kulturhistoriske landskapet Gjerpensdalen og Fossum, også kalt Skiens spiskammers, er av nasjonal interesse som et helhetlig jordbrukslandskap i full drift, med utallige spor etter hundrevis av år med jordbruk. De mange helleristningsfeltene og gravhaugene knyttet til gårdsbrukene, samt bygdeborgene som ligger i åsene omkring, er med på å understreke området's tidsdybde. Smale eiendomsteiger som strekker seg fra dalbunnen og opp til åskammene på hver side, er karakteristiske for området. Landskapets sentrale beliggenhet knytter de indre delene av Telemark til havet gjennom Skienselva.

- *Kulturmiljø/landskapskarakter*

Landskapet strekker seg gjennom midtre del av Skien kommune og er omkranset av skogkledde høydedrag. I nord og nordvest dominerer skog med skjerp, mens resten er jordbrukslandskap. Åkerholmer av berg gir små åkerlapper og et variert terreng. Dalbunnen er bred og nesten helt oppdyrket, med gårdstun liggende på rekke langs dalsidene. Børsesjøen ligger sentralt i landskapet og renner ut i Leirkup.

- *Sårbarhet*

Fortsettelse av jordbruksdrift er avgjørende for å bevare landskapets karakter. Bygningsstrukturen er sårbar for endringer og nyetableringer som ikke tilpasses miljøet. Forfall og klimabelastninger kan svekke kulturmiljøverdiene. Ny bebyggelse utenfor etablerte boligfelt og arealkrevende inngrep kan endre landskapets karakter.

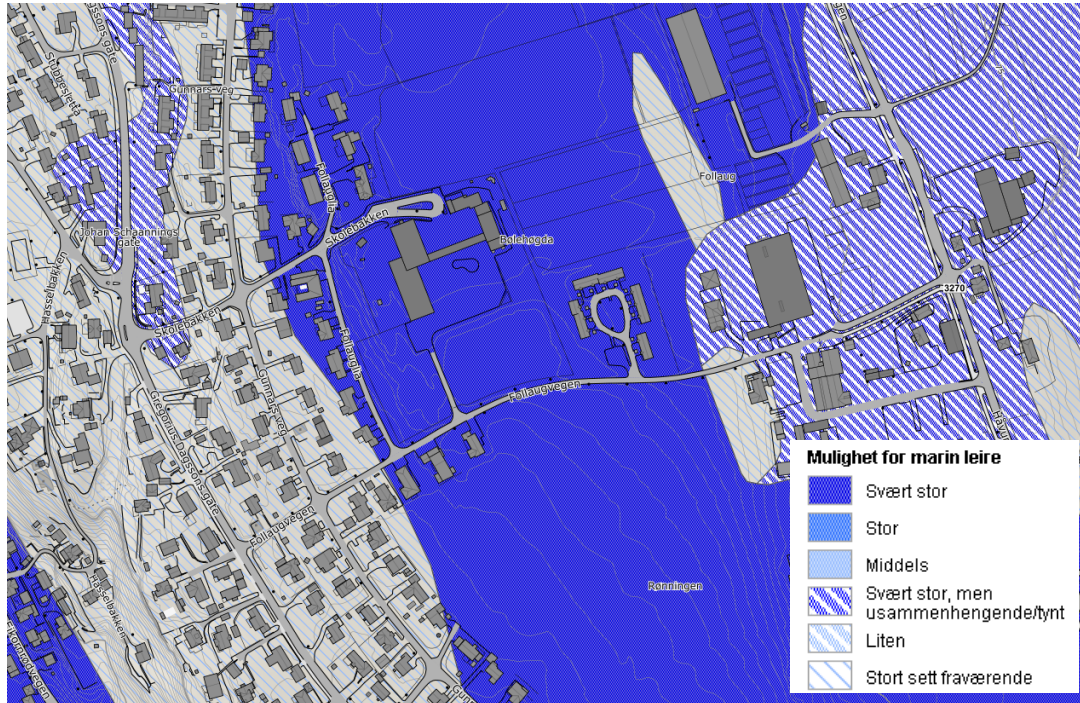


Figur 15: Utsnitt fra Riksantikvarens innsynsside «Askeladden» – kulturminner og kulturlandskap

2.13 Grunnforhold/terrengstabilitet

På NGUs kartside er planområdet kartlagt som et område der det er svært stor mulighet for forekomst av marin leire i grunnen.

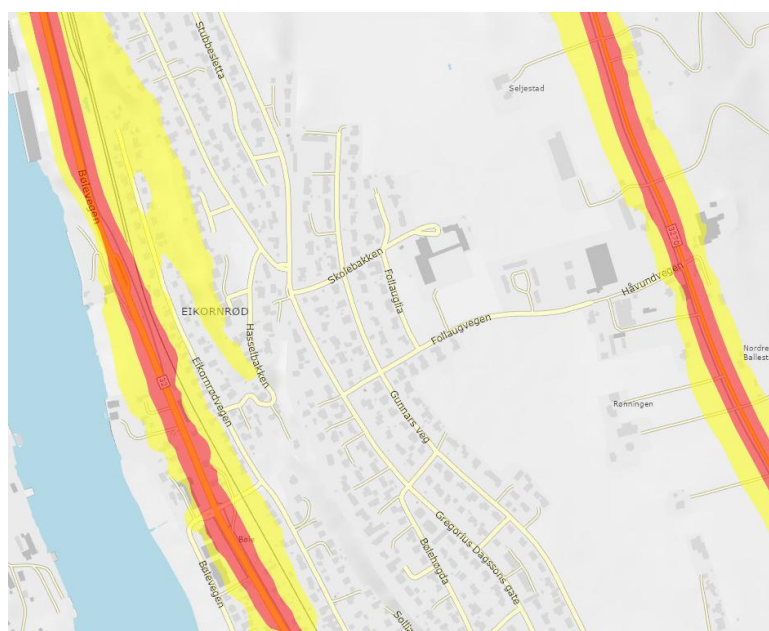
Befaring på stedet bekrefter at det er synlig fjell i dagen i den vestre delen av planområdet.



Figur 16: Løsmasser. Utsnitt fra NGUs kartside.

2.14 Trafikkstøy

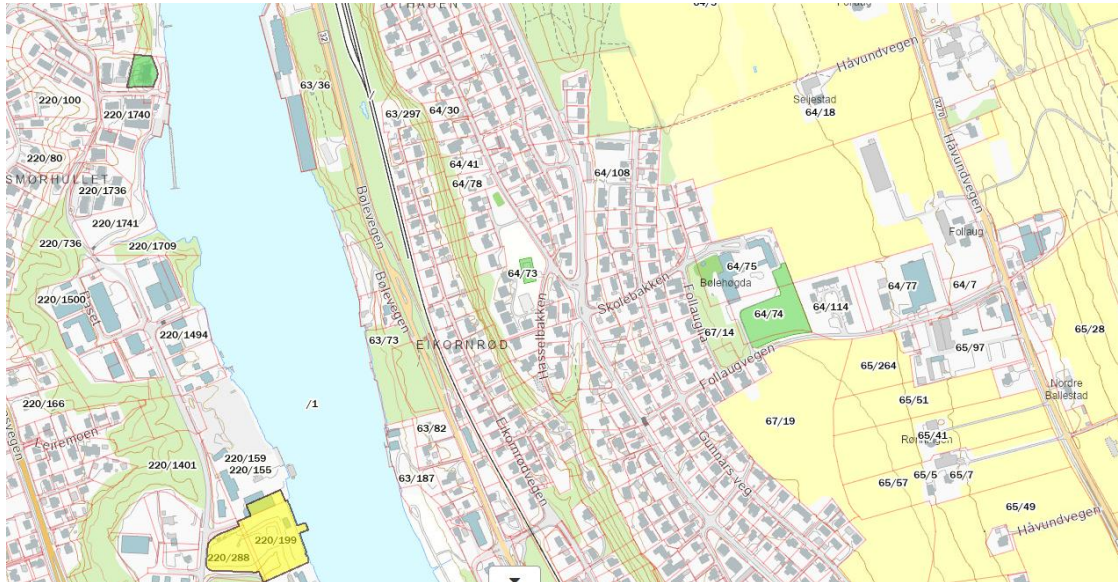
Vegvesenets støysonekart (for riks- og fylkesveger) bekrefter at planområdet ikke ligger utsatt for trafikkstøy fra hovedveger. Gitt den lave trafikkbelastningen på lokalvegnettet antas det at trafikkstøy ikke representerer noen utfordring eller ulempe i planområdet.



Figur 17: Støysoner. Kilde: vegkart.no

2.15 Grunnforurensning

Miljødirektoratets innsynsside «Grunnforurensning» viser ikke registrering av forurenset grunn i/nær planområdet. Tidligere arealbruk på stedet tilsier at det er lite sannsynlig at grunnen i planområdet er forurenset.

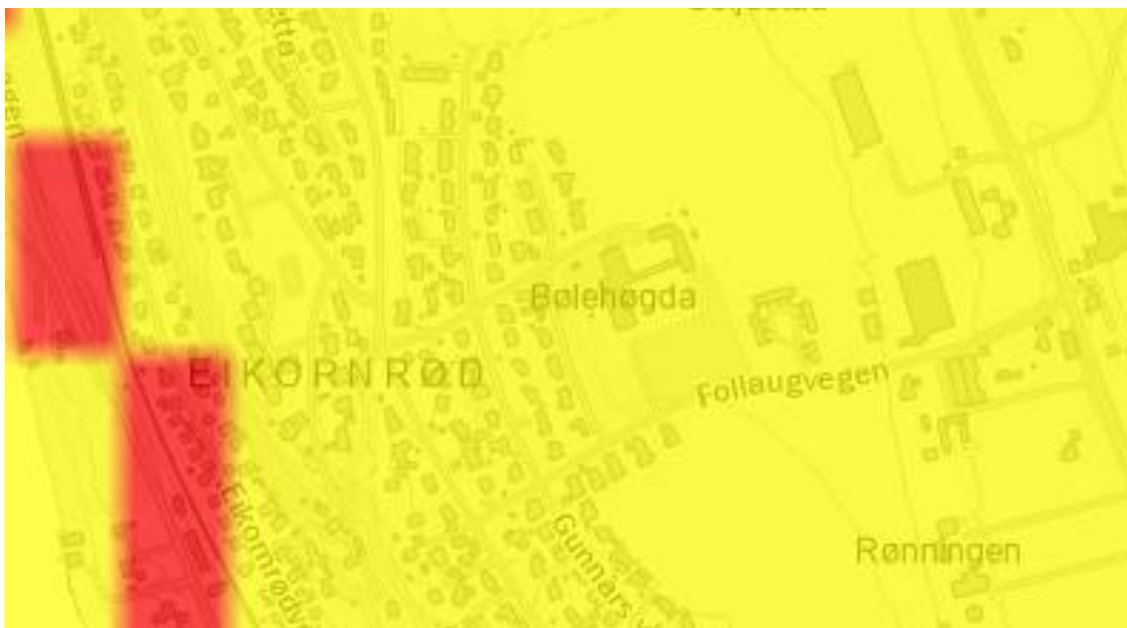


Figur 18: Grunnforurensning. Utsnitt fra Miljødirektoratets kartside «Grunnforurensning».

2.16 Luftkvalitet

På Miljødirektoratets innsynsside «Luftkvalitet i Norge» viser «Luftsonekart» at planområdet ligger i «gul sone», med følgende (beregnete) konsentrasjoner av fint og grovt svevestøv:

- NO₂ årsmiddel 12,5 µg/m³
- NO₂ vintermiddel 17,3 µg/m³
- PM₁₀ 8.høyeste døgnmiddel 42,3 µg/m³



Figur 19: Utsnitt fra Miljødirektoratets kartside «Luftkvalitet i Norge».

På den samme nettsiden er det redegjort for vurdering/håndtering av luftkvalitet ifm. arealplanlegging med følgende:

«Hensikten med Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er å forebygge helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging. Fordi luftforurensning forebygges gjennom en langsiktig areal- og transportplanlegging, er det spesielt viktig å vurdere arealbruksformål i overordnede planer og i en tidlig fase i reguleringsplaner.

Luftsonekart utarbeides som en del av T-1520, og brukes til å vurdere luftkvaliteten i arealplaner på bakgrunn av gule og røde soner. Luftsonekartet presentert her er basert på konsentrasjoner av grovt og fint svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO2). Hovedregelen er at det ikke bør etableres boliger, skoler, barnehager, annen sårbar bebyggelse eller forurensende virksomhet innenfor rød sone. I gul sone bør man gjøre en nærmere vurdering av luftkvaliteten ved ny bebyggelse.»

3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale retningslinjer og føringer

3.1.1 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 24.01.2025

- Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser.
- Planlegging skal ivareta trafikkikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.
- Planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. For byområdene bør det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet.

3.1.2 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 20.12.24

- Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging, siste versjon 13.09.2019

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.1.4 Tilgjengelighet for alle, Rundskriv T 5/99B

- Gjennom sin arealplanlegging kan kommunene ivareta den overordnede målsetning om bedret tilgjengelighet.

3.1.5 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.1.6 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520

- Retningslinjer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.1.7 Rom for kvalitet, Nasjonal arkitekturstrategi

- Føringer skal legges til grunn for planarbeidet.

3.2 Regionale føringer

3.2.1 ATP Grenland 2014 - 2025

- Utforme arealpolitikk for en bærekraftig samfunnsutvikling. (folkehelse og klima og energi).
- Innenfor bybåndet skal det i nye utbyggingsområder legges til rette for en tetthet med minimum 2 boliger per dekar. Tetthet skal i Skien og Porsgrunn beregnes per reguleringsplan. Interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre felles funksjoner ligger utenfor.

3.2.2 Bypakke Grenland

- Bypakke Grenland skal øke trivselen og skape et enda bedre bymiljø i Grenland, og gjøre regionene mer attraktive både for næringsliv og innbyggere.

3.2.3 Strategi og plan for myke trafikanter i Grenland

- Det skal være attraktivt å gå og sykle for alle

3.2.4 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

- Arm av rød hovedrute går i Follaugvegen, og langs Gregorius Dagssons gate
- Grønn hovedrute går langs Håvundvegen.

3.3 Kommunale rammer og føringer

3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034, oktober 2022

Skien kommune har som sin visjon å være den gode møteplassen, og har vedtatt tre satsningsområder:

- grønn kommune:
 - lavutslippssamfunn
 - naturmangfold, matjord og friluftsliv
 - ren by – mindre avfall
- attraktiv kommune:
 - levende sentrum
 - mangfoldig næringsliv og nye jobber
 - boliger for alle
- inkluderende kommune:
 - trygg oppvekst og selvstendige individer
 - arbeid og aktivitet – mening og tilhørighet
 - aldersvennlig samfunn

3.3.2 Kommunedelplan for klima- og energi – Skien og Porsgrunn 2018-25, juni 2017

Klima- og energiplanen er kommunenes plan for reduksjon i energibruk og klimagassutslipp samt tilpasning til klimaendringer som vil komme. Det er utarbeidet et klimaregnskap og vedtatt tiltak innenfor følgende hovedområder:

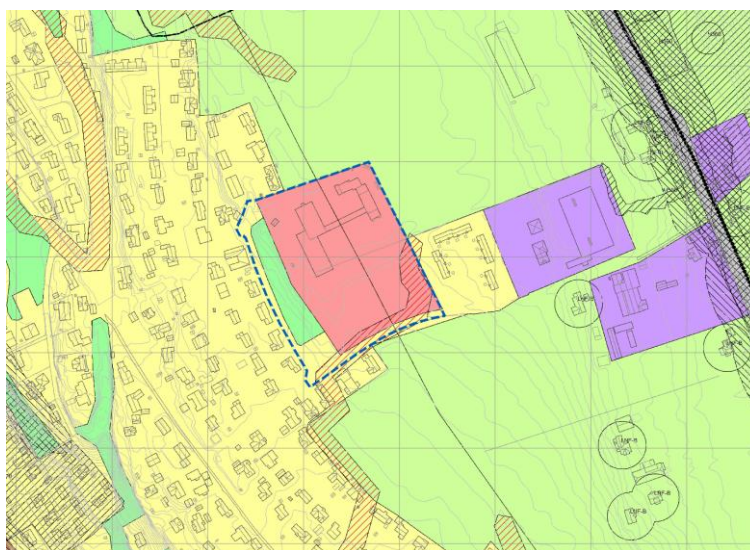
- Arealbruk og transport
- Energibruk i bygg
- Forbruk og avfall
- Klimatilpasning

3.3.3 Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 25.05.2023

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på fortetting og transformasjon for å unngå byspredning og forbruk av urørte arealer. Hensikten er å redusere tap av naturverdier, landbruksjord og å redusere klimagassutslipp. Gjeldende kommuneplan viser følgende arealbruk/føringer for planområdet:

- Nåværende offentlig eller privat tjenesteyting (skole)
- Nåværende friområde
- Nåværende boligformål
- Hensynssone flomfare, flomveg (H320)
- Grense for bestemmelsesområde for bybåndet går gjennom planområdet

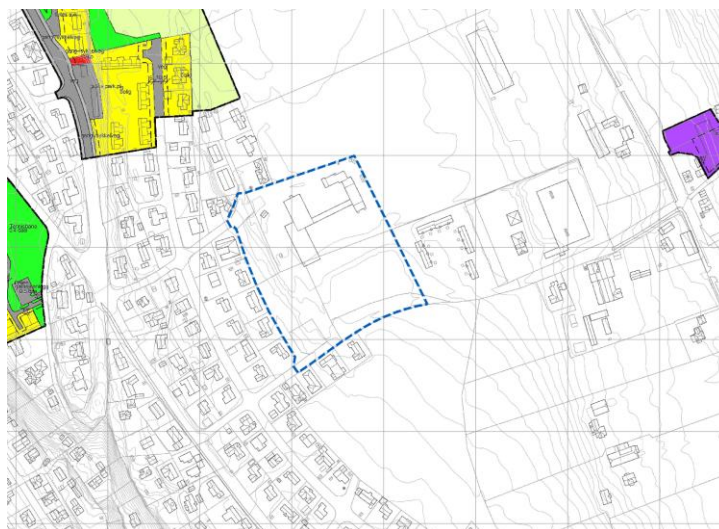
Tilliggende områder til planområdet er vist med formål nåværende LNF (landbruk/natur/friluftsliv) og bolig i kommuneplanens arealdel.



Figur 20: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet markert med blå, stiplet linje

3.3.4 Reguleringsplaner

Planområdet på Skolebakken 18 er uregulert. Det foreligger heller ikke gjeldende reguleringsplaner for arealene som grenser inntil planområdet.



Figur 21: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er markert med blå stiplet linje

4 ALTERNATIVER, METODE OG UTREDNINGSTEMA

I henhold til plan- og bygningsloven og Forskrift om konsekvensutredninger skal detaljreguleringsplaner for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning (KU).

Detaljregulering for Skolebakken omfattes av KU-forskriften på dette punktet, jfr. planprogrammets pkt. 3.3.3. Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn ved varsling om oppstart av planarbeidet, og skal deretter fastsettes av utvalg for teknisk sektor i Skien kommune.

I dette kapittelet beskrives forhold som vurderes å være vesentlige i plansaken, og som derfor skal konsekvensutredes, jfr. pkt. 4.4. Tema som skal omtales i planbeskrivelsen - men ikke konsekvensutredes – fremkommer i pkt. 5.

I KU vil planlagte tiltaks virkninger for miljø og samfunn bli vurdert. KU skal utarbeides med utgangspunkt i det fastsatte planprogrammet.

4.1 Alternativer

4.1.1 Utbyggingsalternativ

Det utredes ett utbyggingsalternativ i planarbeidet. Dette alternativet skal legge til rette for boligbygging. Mulighet for boligbebyggelse kombinert med felles-/ servicefunksjoner og eventuell annen offentlig eller privat tjenesteyting i tilknytning til boligformålet, skal vurderes og avklares. For områder og tema der det kan være flere relevante og realistiske løsninger, blir de ulike mulighetene utredet og drøftet - før utbyggingsalternativet velges. I konsekvensutredningen vil utbyggingsalternativet sammenlignes med et «nullalternativ», jf. pkt. 4.1.2.

I utbyggingsalternativet skal ulike hensyn vektes og vurderes mht. utforming av løsninger – bl.a.:

- Forhold til etablert boligmiljø i nabolaget
- Boligsammensetning, bokvalitet og bomiljø
- Nærhet til landbruksareal
- Innvirkning på nasjonalt viktig kulturlandskap
- Energibruk/fotavtrykk
- Mulighet for ombruk av bygningsmasse og anlegg
- Trafikkavvikling, trafiksikkerhet og parkering
- Blågrønne strukturer
- Barn og unges interesser
- Tilgjengelighet for alle
- Renovasjon og elforsyning
- Effektiv arealbruk

Kjøreadkomst til planområdet planlegges fra Gregorius Dagssons gate via Skolebakken. Adkomst – og trafikkforhold er nærmere beskrevet i pkt. 5.7 nedenfor.

4.1.2 Nullalternativ

Nullalternativet skal beskrive den sannsynlige utviklingen av området, dersom det opprettholdes som i dag. Dette innebærer at:

- Området i fortsettelsen kan benyttes til skoleformål eller annen type virksomhet som kan knyttes til skole/opplæring - i samsvar med gjeldende kommuneplan.
- Nødvendig vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygningsmasse kan foretas
- Begrenset utvidelse av bygningsmassen (500m²) kan foretas – jf. plankrav i kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.2.3
- Skogholt i vestre del av planområdet opprettholdes som grønnstruktur/friområde.

4.2 Metode

Tema innenfor klima og miljø skal basere seg på metodikk i veileder M-1941, utgitt av MD i 2020. For tema som ikke dekkes av denne veilederen skal vegvesenets veileder V712 benyttes.

Foreliggende data vil bli gjennomgått og nyttiggjort så langt de er tilgjengelige og av relevans for utredningsoppgaven. Dersom nødvendige data ikke er tilgjengelige, er utdaterte eller ikke er av tilfredsstillende kvalitet, må det foretas supplerende datainnsamling. Basert på de temavise vurderingene gjøres en helhetlig vurdering og sammenstilling av planen og dens virkninger. Det utarbeides egne fagnotat for hvert KU-tema. KU-rapporten refereres og oppsummeres i planbeskrivelsen.

4.3 Utredningstema

Tema som skal konsekvensutredes og vurderes opp mot nullalternativet skal være relevante, med betydning for om planen kan vedtas eller ikke.

Tema	Vurdering
1. Landskap og kulturmiljø	<u>Dagens situasjon</u> Planområdet ligger inntil et kulturlandskap av nasjonal interesse, jf. omtale på Riksantikvarens nettside «Askeladden»: <i>«....Det kulturhistoriske landskapet Gjerpensdalen og Fossum, også kalt Skiens spiskammers, er av nasjonal interesse som et helhetlig jordbrukslandskap i full drift, med utallige spor etter hundrevis av år med jordbruk....</i> <i>.....Ny bebyggelse utenfor etablerte boligfelt og arealkrevende inngrep kan endre landskapets karakter.»</i> <u>Aktuelle problemstillinger</u> Ved utbygging vil området endre karakter. Nye bygningsvolum og økte byggehøyder kan ha vesentlig innvirkning på kulturlandskapet. <u>Utredningsbehov</u> Det skal utarbeides konsekvensutredning som beskriver landskapsvirkningen av utbyggingsalternativet i forhold til 0-alternativet - i form av terrengsnitt og 3D-illustrasjoner. Arkitektonisk og estetisk utforming av planlagt bebyggelse skal forankres i reguleringsplan, og skal omtales i planbeskrivelse. Behov for avbøtende tiltak, f.eks. i form av bufferoner eller bearbeiding av planlagt bebyggelse, skal vurderes.
2. Barn og unges interesser (Friluftsliv/folkehelse)	<u>Dagens situasjon</u> Planområdet representerer i dag en verdifull ressurs mht. barn og unges (og andres) tilgang til arealer som er egnet for lek og rekreasjon, jf. Miljøverndirektoratets registrering av utomhusanlegget ved Bølehøgda skole som et svært viktig friluftsområde, med: «<i>flotte uteområder; skog, lekeapparater og fotball-løkke</i>». Også bygningsmassen ved Bølehøgda skole representerer i dag en positiv verdi, mht. mulighet for forsamling og aktivitet utenfor skoletid. <u>Aktuelle problemstillinger</u> Utbygging i planområdet vil etter alt å dømme medføre nedbygging av areal som i dag nyttes som leke- og rekreasjonsområder. Samtidig kan det hevdes at nedleggelsen av Bølehøgda skole vil redusere behovet for denne type areal i området. Det legges til grunn at problemstillinger knyttet til skolebytte (for elevene på Bølehøgda skole) er belyst og vurdert ifm. vedtak om skolesammenslåing, og at

	eventuelle problemstillinger knyttet til dette ikke tas opp til vurdering i denne plansaken. <u>Utredningsbehov</u> Det skal gjøres en kartlegging og vurdering av tilgjengelig areal for barn og unges lek, rekreasjon og opphold – i og omkring planområdet. Mulige avbøtende tiltak skal vurderes, f.eks. i form av tilrettelegging av nye arealer for lek og opphold og/eller redusert utbyggingsvolum/økt andel areal for lek og opphold innenfor planområdet. Det bemerkes at hensyn til barn og unges interesser i stor grad vurderes å være sammenfallende med hensyn til friluftslivsinteresser, folkehelse og sosial infrastruktur – som også vil bli omtalt i planbeskrivelsen.
--	---

5 FORHOLD SOM SKAL OMTALES I PLANBESKRIVELSEN

Følgende tema skal ikke konsekvensutredes, men skal vurderes og omtales i planbeskrivelsen:

Tema	Vurdering
1. Naturverdier	Det legges til grunn at skogholt med asketrær (svært stor verdi) i vestre del av planområdet skal opprettholdes som grønnstruktur. Område opparbeidet til lek i nord (uteområde til Sirius) vurderes beholdt som grønt lekeområde. Skoleområdet for øvrig (utbyggingsområdet) består i hovedsak av nedbygde/grå arealer, og antas å ha lav naturverdi. Det vil bli gjennomført supplerende registrering av naturmangfold innenfor planområdet, iht. Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Fagrapport for naturverdier skal inneholde ○ redegjørelse for naturverdier ○ vurdering av virkning av planlagte tiltak ○ vurdering iht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 Temaet skal omtales i planbeskrivelse. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema naturverdier.
2. Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Ev. behov for å foreta arkeologisk registrering i planområdet vil bli avklart ifm. kulturvernets uttale til varsling om oppstart av planarbeid. Hensyn til kulturminner vil bli ivarettatt i videre planarbeid – i samråd med kulturminnemyndighet. Temaet omtales i planbeskrivelsen. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema Kulturminner.
3. Vannmiljø, VA og overvann	Planområdet drenerer til Skienselva, som ligger i Skien – Grenlandsfjordene vannområde. Vassdraget omfattes av Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021. Utbygging kan endre planområdets evne til å oppta og håndtere overvann, og kan påvirke tilstanden i berørt vannforekomst. Dersom planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12. Området skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Det skal utarbeides VAO-rammeplan med forslag til løsninger for VA-anlegg og overvannshåndtering.

	I VAO-rammeplan skal det også vurderes om planforslaget innvirker på berørt vannforekomst. VAO-rammeplan skal vedlegges planforslaget. Temaet skal omtales i planbeskrivelsen. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema VA og overvannshåndtering.
4. Støy	På Vegvesenets nettside vises støysoner langs riks- og fylkesveger. Støysoner langs FV32 Bølevegen og FV3270 Håvundvegen framgår her – de kommer ikke i berøring med planområdet. Gitt den moderate trafikkbelastningen på lokalvegnettet antas det at trafikkstøy ikke representerer noen utfordring i planområdet. Planlagt arealbruk vil ikke generere støy som påvirker omgivelsene negativt. Føringer gitt i støyretningslinje T1420-2021 skal gjøres gjeldene for planområdet, både i anleggsfase og permanent situasjon. Det vurderes at det ikke er behov for fagutredning av støy ifm. planarbeidet, men temaet skal omtales i planbeskrivelsen. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema støy.
5. Luftkvalitet	Planlagte tiltak (bolig) vil ikke generere utslipp til luft av betydning. Mdirs nettside Fagbrukertjeneste for luftkvalitet viser at planområdet ligger i «gul sone». Planlagte formål (bolig) er følsomme for luftforurensning. Iht. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) anbefales dermed nærmere vurdering av temaet. Luftkvalitet skal omtales nærmere i planbeskrivelsen. Behov for utarbeidelse av fagnotat for temaet avklares i samråd med kommunen. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema luftkvalitet.
6. Forurensset grunn	Planområdet er et skoleområde med et tilliggende skogholt. På bakgrunn av historisk bruk er det ikke grunn til å anta at i grunnen i planområdet er forurensset. Det forutsettes at planlagte tiltak (inkl. rivings- og grunnarbeider) i området vil bli forskriftsmessig gjennomført – uten spredning av forurensning til omgivelsene. Planforslaget skal ikke legge til rette for virksomhet som medfører utslipp til grunnen. Det vurderes at det ikke er behov for fagutredning av forurensset grunn ifm. planarbeidet, men temaet skal omtales i planbeskrivelsen. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema forurensset grunn.
7. Trafikk og trafiksikkerhet	Nåværende hovedtrasé for kjøre- og gangadkomst til planområdet (Skolebakken) vurderes å være effektiv og trafiksikker – og til liten sjenanse/ulempe for nærmiljøet. Skien kommune ønsker (både som grunneier og som planmyndighet) at Skolebakken opprettholdes som hovedadkomst for planområdet. Planlagt utvikling/endret arealbruk i planområdet vil likevel medføre endring av trafikkbildet. Det må redegjøres for fremtidig trafikk situasjon og parkeringsløsning i planbeskrivelse. Anleggsfase må hensyntas. Det skal legges til rette for miljøvennlige og sikre løsninger for transport og tilgjengelighet, i samsvar med kommunale føringer. Fagnotat med trafikkvurdering skal utarbeides som dokumentasjon til plansaken. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema trafikk.
8. Energibruk	Bruk av miljøvennlige, alternative energikilder/-løsninger skal vurderes som ledd i planarbeidet – og omtales i planbeskrivelse. Mulighet for ombruk/gjenbruk av eksisterende bygningsmasse og konstruksjoner skal vurderes – og redegjøres for i planbeskrivelse (jf. pkt. 10). Det kreves ikke konsekvensutredning for tema energibruk.

9. Områdestabilitet	NGU-kartside viser at det er svært stor mulighet for forekomst av marin leire i grunnen i planområdet. Dette tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred i eller omkring planområdet. Fagnotat med vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i samsvar med NVEs veileder nr. 1/2019. Eventuelle nødvendige krav for å sikre stabilitet skal innarbeides i reguleringsplan. Temaet skal omtales i ROS-analyse og planbeskrivelse. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema områdestabilitet.
10. Klimagassutslipp	Planforslaget kan medføre nedbygging/reduksjon av arealer med naturlige karbonlagre og reduksjon av arealer som opptar CO₂. NIBIO har utviklet en klimagasskalkulator for å beregne klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealer. Det skal redegjøres for klimaeffekt av ombruk (jf. pkt. 8). Temaet skal omtales i planbeskrivelse. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema klimagassutslipp.
11. Landbruk	Planområdet ligger inntil jordbruksareal, jf. pkt. 2.8. Planforslaget vil ikke medføre nedbygging av dyrket mark. Kommuneplanens vedtatte føringer for avstand og bufferzoner mot dyrket mark skal legges til grunn for utvikling av utbyggingskonsept – og omtales i planbeskrivelse. Det kreves ikke konsekvensutredning av tema Landbruk.
12. Arkitektonisk og estetisk utforming	Området skal utformes slik at det gis gode rammer for bomiljø og fellesskap. Bebyggelse skal fremstå vakker og harmonisk i seg selv, og i forhold til bygningsmiljø og kulturlandskap i omgivelsene. Utforming av planlagt bebyggelse og anlegg skal forankres i reguleringsplan, omtales i planbeskrivelse og visualiseres i illustrasjonsplan, oppriss/terrengsnitt og 3D-illustrasjoner (jf. pkt. 4.4.1) Føringer i kommuneplanens arealdel med hensyn til utforming og krav til kvalitet skal legges til grunn for planforslaget. Det kreves ikke konsekvensutredning for tema arkitektonisk og estetisk utforming.

6 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse, i samsvar med DSBs veileder 2017. Følgende tema vurderes pr. nå som relevante:

- Skred (kvikkleire) / terrengstabilitet
- Store nedbørsmengder / urban flom / overvann
- Trafikksikkerhet
- Beredskap, herunder bruk av eksisterende tilfluktsrom i planområdet

ROS-analysen skal dokumenteres med fagnotat og oppsummeres i planbeskrivelsen. Det kreves ikke konsekvensutredning av ROS-tema.

7 PLANPROSESS, INFORMASJON OG MEDVIRKNING

7.1 Prosess

Det tas sikte på følgende gjennomføring/rekkefølge for «milepælene» i planarbeidet:

1. Oversendelse av planinitiativ og utkast til planprogram (utført)
2. Oppstartsmøte med Skien kommune (avholdt 05.12.2025)
3. Varsling om oppstart av planarbeid og høring av planprogram
4. Fastsetting av planprogram
5. Utarbeiding av planforslag med konsekvensutredning
6. Overlevering av planforslag for kommunal behandling
7. Politisk behandling, UTS
8. Høring og ettersyn av reguleringsplan
9. Ev. merknadsbehandling og bearbeiding/supplering av planmaterialet
10. Sluttbehandling, UTS og Bystyre. Kunngjøring av planvedtak.

Dialog med berørte parter og kommunal planmyndighet skal ivaretas underveis i planprosessen, jf. pkt. 6.2.

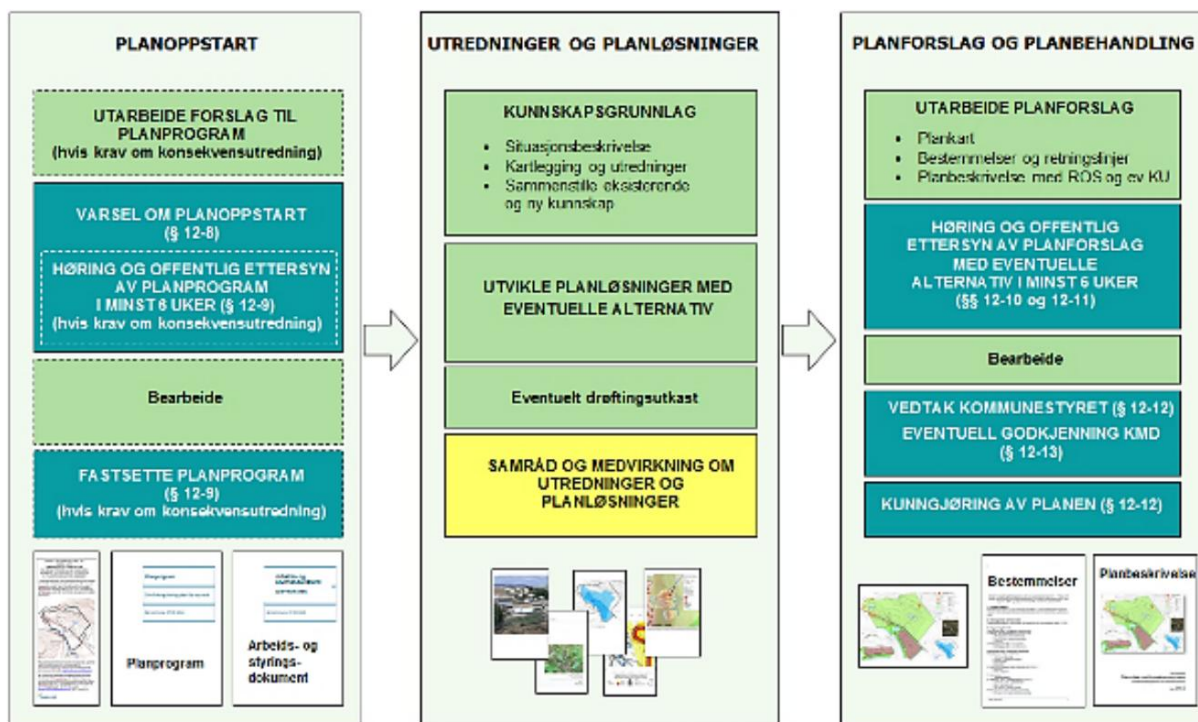


Fig. 22: Hovedtrinn i reguleringsplanprosessen (kilde Reguleringsplanveileder)

7.2 Informasjon og medvirkning

7.2.1 Varsling om oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Berørte parter (og allmennheten) vil bli varslet – og kan uttale seg ifm. varsling av planarbeidet og høring av planprogram. Det tas sikte på åpent møte for naboer og berørte parter, og møte med Ytre Gjerpen lokalutvalg i varslings-/høringsperioden. Oppsummering av mottatte merknader og referat etter møter vil bli vedlagt planprogram som presenteres for stadfesting. Oppsummering og referat vil også bli vedlagt planforslag som overleveres for kommunal behandling.

7.2.2 Høring og ettersyn av planforslag

Berørte parter (og allmennheten) vil bli varslet – og kan uttale seg ifm. høring og ettersyn av planforslag med tilhørende konsekvensutredning. Det tas sikte på nytt åpent møte i høringsperioden for planforslaget. Oppsummering av mottatte merknader og referat etter møter vil bli vedlagt saksfremlegg som presenteres for sluttbehandling av reguleringsplanen.

7.3 Fremdrift

Det tas sikte på følgende fremdrift i planprosessen:

- | | |
|---|----------------|
| 1. Varsel om planoppstart og høring av forslag til planprogram | september 2026 |
| 2. Frist for uttale til varsel om oppstart og planprogram | november 2026 |
| 3. Fastsetting av planprogram (Utvalg for teknisk sektor, UTS) | januar 2027 |
| 4. Første gangs behandling av forslag til reguleringsplan (UTS) | mai 2027 |
| 5. Høring og ettersyn av planforslag | juni 2027 |
| 6. Sluttbehandling av reguleringsplan (UTS) | september 2027 |
| 7. Vedtak av reguleringsplan (Bystyret) | november 2027 |