



SKIEN KOMMUNE

Arkivsaknr: 17/29679

PlanID: 2017018

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole

Detaljregulering / Områderegulering (hvis ikke dette framgår av plannavnet)

PLANBESKRIVELSE – saksframlegg med vedtak

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtak, jfr. Plan- og bygningslovens § 4-2

Godkjent av bystyret 07.03.2019 i sak 6/19

INNHOLD

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte 07.03.2019 i sak 6/19
- Vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor ved sluttbehandling i møte 12.02.2019 i sak 12/19
- Saksframlegg for sluttbehandling 17/29679-35
- Vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor ved 1. gangsbehandling i møte 06.11.2018 i sak 100/18
- Saksframlegg for 1. gangsbehandling 17/29679-22
- Forslagsstillers planbeskrivelse, datert 22.10.2018

KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen er kunngjort 16.03.2019 med frist for eventuelle klager 06.04.2019

Saksprotokoll

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. - Lunde barneskole

Arkivsak-dok.	17/29679		
Saksbehandler	Solveig Foss Haugen		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor		12.02.2019	12/19
2 Bystyret		07.03.2019	16/19

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak/innstilling

Forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med plankart og bestemmelser datert 16.1.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Bystyret har behandlet saken i møte 07.03.2019 sak 16/19

Møtebehandling

Det ble ikke fremmet forslag under behandling av saken

Votering

Hovedutvalg for teknisk sektor sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

Forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med plankart og bestemmelser datert 16.1.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksprotokoll

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. - Lunde barneskole

Arkivsak-dok.	17/29679		
Saksbehandler	Solveig Foss Haugen		
Behandlet av		Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor		12.02.2019	12/19
2 Bystyret			

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med plankart og bestemmelser datert 16.1.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 12.02.2019 sak 12/19

Møtebehandling

Det ble ikke fremsatt forslag ved behandlingen av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak/innstilling

Forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med plankart og bestemmelser datert 16.1.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Arkivsak-dok. 17/29679-35
Saksbehandler Solveig Foss Haugen

Saksgang

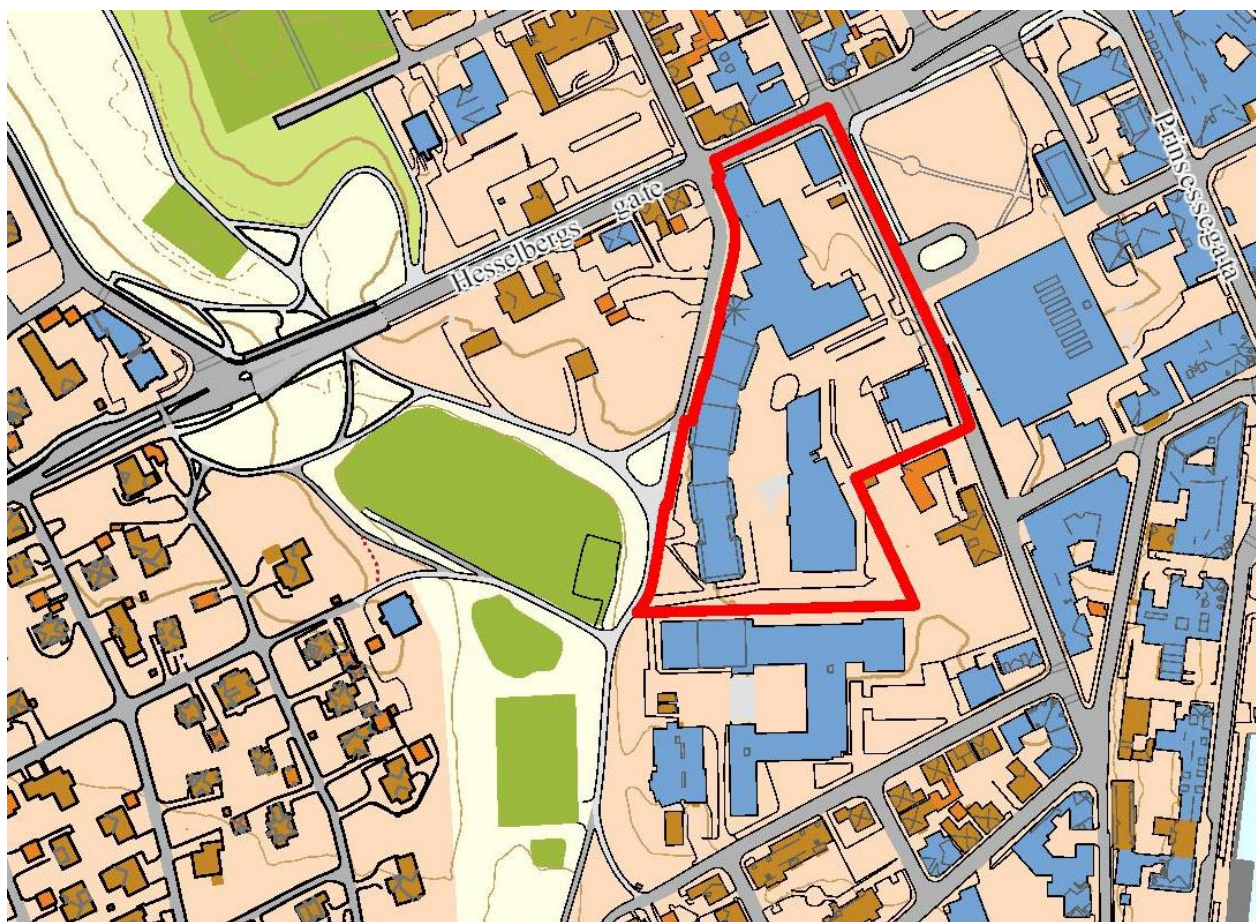
Møtedato

Hovedutvalg for teknisk sektor
Bystyret

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. - Lunde barneskole

Rådmannens innstilling:

Forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med plankart og bestemmelser datert 16.1.2019, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.



Planområdet merket med rød strek

Viktige punkter i saken

- Planforslaget er utarbeidet av Sweco på vegne av eiendomsenheten i Skien kommune.
- Hensikten med reguleringsplanen er hovedsakelig å legge til rette for etablering av flerbrukshall med tilhørende uteområder.
- Reguleringsplanen omfatter hele skoleområdet til Lunde barneskole, i tillegg til planlagt utbyggingsareal. Dette for blant annet å sikre sammenheng i uteområder og overvannshåndtering, og sørge for regulert vern av fredet skolebygg.
- Planforslaget legger opp til at en stor andel av eksisterende bygningsmasse rives til fordel for ny flerbrukshall og utvidelse av skolens uteområder. Samtlige av disse byggene er

undervisningsbygg av ulik alder, der det eldste er den såkalte gymnastikksalen nordvest i området.

- Det er et stort eiketre innenfor området som er åpnet for utbygging. Bestemmelsene legger opp til kompenserende tiltak ved å stille krav om å finne egnet plassering til stamme og store greiner for naturlig nedbryting.
- Fylkeskommunen har gjennomført arkeologisk registrering på området som foreslås åpnet for ny bebyggelse. Det ble ikke påvist arkeologisk fredete kulturminner.
- Det er ett fredet bygg innenfor planområdet (S-bygget), og to bygninger som er klassifisert som B-objekter. Det ene av disse er gymnastikksalen, som forutsettes revet til fordel for oppføring av flerbrukshall, og det andre er den tidligere pikeskolen. Pikeskolen har blitt underlagt hensynssone C i planforslaget.
- Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Skien sentrum.
- Innkomne merknader i høringsperioden dreier seg først og fremst om trafiksikkerhet i Hesselbergs gate, samt den nye flerbrukshallens tilpasning til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø.

SAKSFRAMSTILLING

1 Bakgrunn for saken

Saken gjelder 2. gangs behandling av reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole.

Planforslaget legger til rette for etablering av ny flerbrukshall der det i dag står flere eldre skolebygninger. Forslaget legger også opp til ny gang- og sykkel forbindelse mellom Lundedalen og Lundegata, utvidelse av skolens uteområder, sykkelparkering og anlegg for overvannshåndtering.

For inngående beskrivelse av planområde og planforslag vises det til vedlagte planbeskrivelse, samt saksutskrift fra 1. gangs behandling.

2 Tidligere politisk behandling

Saken ble behandlet i HOTS den 6.11.2018 sak 100/18 og det ble fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med kart og bestemmelser datert 22.10.2018 ut til offentlig ettersyn.

3 Høring og offentlig ettersyn

Saken ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn den 17.11.2018. Det er mottatt fem uttalelser i saken:

1. Statens vegvesen
2. Telemark fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
4. Skagerak energi
5. Skien historielag

1. Statens vegvesen, datert 10.1.2019

Statens vegvesen er bekymret for trafiksikkerheten knyttet til Hesselbergs gate, og gir flere sterke faglige råd i saken:

- Mener at fortauet langs Hesselbergs gate er for smalt, og at dette burde få en økt bredde, samt plass til snøopplag.
- Mener sikten i krysset med Prestegårdsgata er for dårlig, særlig mtp sikkerheten for myke trafikanter, og at reguleringsplanen burde sikre bedre siktlinjer her. Dette kunne vært gjort enten ved å trekke det nye bygget lenger inn fra Hesselbergs gate eller skrå hushjørnet inn mot Prestegårdsgata.

- Mener at foreslått g/s-veg fra øvre del av Prestegårdsgata og inn i skoleområdet vil gi økt trafikkfare ved at den vil oppmuntre gående og syklende til å krysse Hesselbergs gate ved Prestegårdsgata. Her er det ikke gangfelt, og det er også starten av avkjøringsfeltet til krysset med Lundegata. I uttalelsen står det at g/s-vegen heller burde kunne ut lenger syd i Prestegårdsgata, men etter muntlig dialog er anbefalingen at denne g/s-vegen tas ut av planen i og med at det allerede er lagt opp til en forbindelse lenger sør.

Vegvesenet forutsetter også at Hesselbergs gate holdes åpen for trafikk gjennom anleggsperioden.

Rådmannens kommentar

Rådmannen ser utfordringene knyttet til smalt fortau og dårlig siktlinjer, men ønsker likevel å holde på de byggegrensene som er foreslått langs Hesselbergs gate. Dette av hensyn til bevaring av kvartalsstrukturen (ny byggegrense følger linjen til den gamle pikeskolen), i tillegg til praktisk utforming av selve flerbrukshallen. Ny situasjon vil imidlertid gi en liten forbedring fra dagens situasjon, i og med at eksisterende gymnastikkbygg ligger lenger ut på fortauet enn det flerbrukshallen vil gjøre.

Når det gjelder g/s-vegen ser rådmannen utfordringene med krysset, og at en g/s-veg som foreslått vil kunne føre til en økning av farlige situasjoner i Hesselbergs gate. G/s-vegen er derfor tatt ut av planforslaget. Det er samtidig opprettholdt byggegrenser som sikrer at passasjen blir liggende fri for bebyggelse slik at man ikke stenger for muligheten til å etablere g/s-veg her i framtiden, dersom forholdene på Hesselbergs gate skulle endres.

2. Telemark fylkeskommune, datert 11.1.2019

Areal og transport:

Mener at prinsippene for prosjektet «Hjertesone», som er tiltak og holdningsskapende arbeid med mål om tryggere skolevei, bør ligge til grunn for planleggingen. Det er særlig viktig at dropsoner for henting og levering ikke kommer i konflikt med målet om trafiksikker skolevei og atkomstsoner for de som går og sykler.

Mener videre at det bør stilles krav i bestemmelsene om at en del av sykkelparkeringsplassene opparbeides med tak.

Kulturminner:

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor området, men det minnes likevel om meldeplikten etter kulturminneloven.

Når det gjelder nyere tids kulturminner ønsker fylkeskommunen en utvidet hensynssone rundt det fredete S-bygget, med en tilhørende bestemmelser.

Når det gjelder selve flerbrukshallen mener fylkeskommunen at denne er for dårlig tilpasset omgivelsene og omkringliggende kulturmiljø. Mener bestemmelsene burde gitt sterkere føringer for materialbruk og tilpasning, f.eks. med tanke på takform. Mener det er beklagelig at den gamle gymnastikksalen ikke bevares.

Rådmannens kommentar

Slik planforslaget nå er utformet mener rådmannen at dropsoner og gang-/sykkelforbindelser er godt og tydelig atskilt. Planen legger også opp til ny og universelt utformet gangforbindelse mellom Lundegata og Lundedalen. Forholdene for de myke trafikantene anses som forbedret gjennom planforslaget. Krav om tak over deler av sykkelparkeringen (min. 40 stk) legges inn i bestemmelsene.

Utvidet hensynssone er lagt inn i nytt plankart, og begge hensynssonene knyttet til S-bygget har fått bestemmelse som foreslått. Når det gjelder utforming av hallen mener rådmannen at det er tatt relativt godt hensyn til kulturmiljøet i området. Hallen forholder seg blant annet til kvartalsstrukturen i området, og fasadelivet følger linjen til pikeskolens fasadeliv, og også delvis eksisterende bebyggelsesstruktur i Hauges gate. Bygget er også forsøkt holdt i en høyde som ikke vil dominere for mye i området, og byggehøyden er lavere enn mønet på pikeskolen. Saltak er vurdert, men med den bredden som er nødvendig for en flerbrukshall ville saltaket gjort bygget vesentlig mer ruvende, og volumet ville uansett ikke blitt et saltakshus som ville ligne de omkringliggende. Når det gjelder materialbruk er det satt krav om bruk av tre for å imøtekomme omkringliggende

trehusbebyggelse. Konkret farge, overflatebehandling og utforming på dette er naturlig å ta som en del av byggesaken.

3. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, datert 10.1.2019

Mener at naturmangfold håndteres på en tilfredsstillende måte gjennom planforslaget. Har videre forslag til at trevirket fra eika som må fjernes som en konsekvens av planforslaget henlegges i Lundedalen, ved Johannes kirkegård, hvor det også er forekomst av et par hule eiker. På denne måten kan organismer som lever i trevirket få mulighet til å flytte seg over til de levende eiketrærne.

Rådmannens kommentar

Det er lagt inn bestemmelse om at trevirket skal legges ved eiketrærne ved Johannes kirkegård i Lundedalen. Dette er avklart med kommunens driftsenhet.

4. Skagerak energi, mottatt 20.12.2018

Ønsker en tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området for å kunne avgjøre hvor mye av eksisterende nett som kan benyttes. Ønsker også at eventuelle nye elanlegg blir vist i selve reguleringsplanen eller at det i reguleringsbestemmelsene tas inn en formulering om at utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon. Ev. flytting av eksisterende elanlegg i området må i sin helhet bekostes av utbygger.

Rådmannens kommentar

Prosjektleder i kommunen har hatt dialog med Skagerak, og vil følge opp innspillene.

5. Skien historielag, datert 2.1.2019

Slutter seg til uttalelsen fra Telemark fylkeskommune innsendt ved varsel om oppstart. Fremhever pikeskolens, gymnastikksalens og den tidligere brannkasernens historiske verdi. Ønsker videre at det ved nybygg tas hensyn til omkringliggende bebyggelse mht. høyder og generell utforming.

Rådmannens kommentar

Det vises til rådmannens kommentar til fylkeskommunens uttalelse tidligere i saken.

4 Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er gjort i plankartet:

- G/s-veg i nordvestre del av plankartet er tatt ut.
- Det er lagt inn hensynssone C (H570) rundt fredet S-bygg

Det er lagt inn følgende tillegg i bestemmelsene:

- Krav om takoverbygg på minimum 40 sykkelplasser
- Konkret lokalisering av trevirke fra hul eik
- Bestemmelser knyttet til fredet s-bygg

Det er i tillegg gjort mindre justeringer av bestemmelsene som del av kvalitetssikringen.

5 Rådmannens vurdering og konklusjon

5.1 Rådmannens vurdering

Det er gjort få endringer i planen etter 1. gangs behandling. de endringer som er gjort er som følge av innkomne uttalelser. Det vises derfor til uttalelsene, samt rådmannens kommentar til disse tidligere i saksframstillingen.

For inngående vurdering av saken, inkludert effekten av saken på klima, miljø, økonomi og folkehelse, vises det til saksframlegg fra 1. gangs behandling (vedlegg 4).

5.2 Konklusjon

Rådmannen mener planforslaget legger til rette for at den framtidige utviklingen av området vil

være positiv for mange fler enn bare brukerne av flerbrukshallen, med flere gang- og sykkelforbindelser, mer uteområder og større andel grønt enn det som finnes i dag. Planforslaget sikrer også bevaring av noen av byens viktigste kulturminner, samtidig som rammene for ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelseshøyde. Forslag til vedtak fremkommer av sakens første side.

Vedlegg:

1. Plankart datert 16.1.2019
2. Bestemmelser datert 16.1.2019
3. Planbeskrivelse
4. Saksutskrift fra 1. gangs behandling
5. Innkomne høringsuttalelser



Saksprotokoll

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. - Lunde barneskole

Arkivsak-dok.	17/29679
Saksbehandler	Solveig Foss Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor	06.11.2018	100/18

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med kart og bestemmelser datert 22.10.2018 ut til offentlig ettersyn.

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 06.11.2018 sak 100/18

Møtebehandling

Det fremkom ingen forslag ved behandlingen av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for teknisk sektors vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med kart og bestemmelser datert 22.10.2018 ut til offentlig ettersyn.

Arkivsak-dok. 17/29679-22
Saksbehandler Solveig Foss Haugen

Saksgang

Møtedato

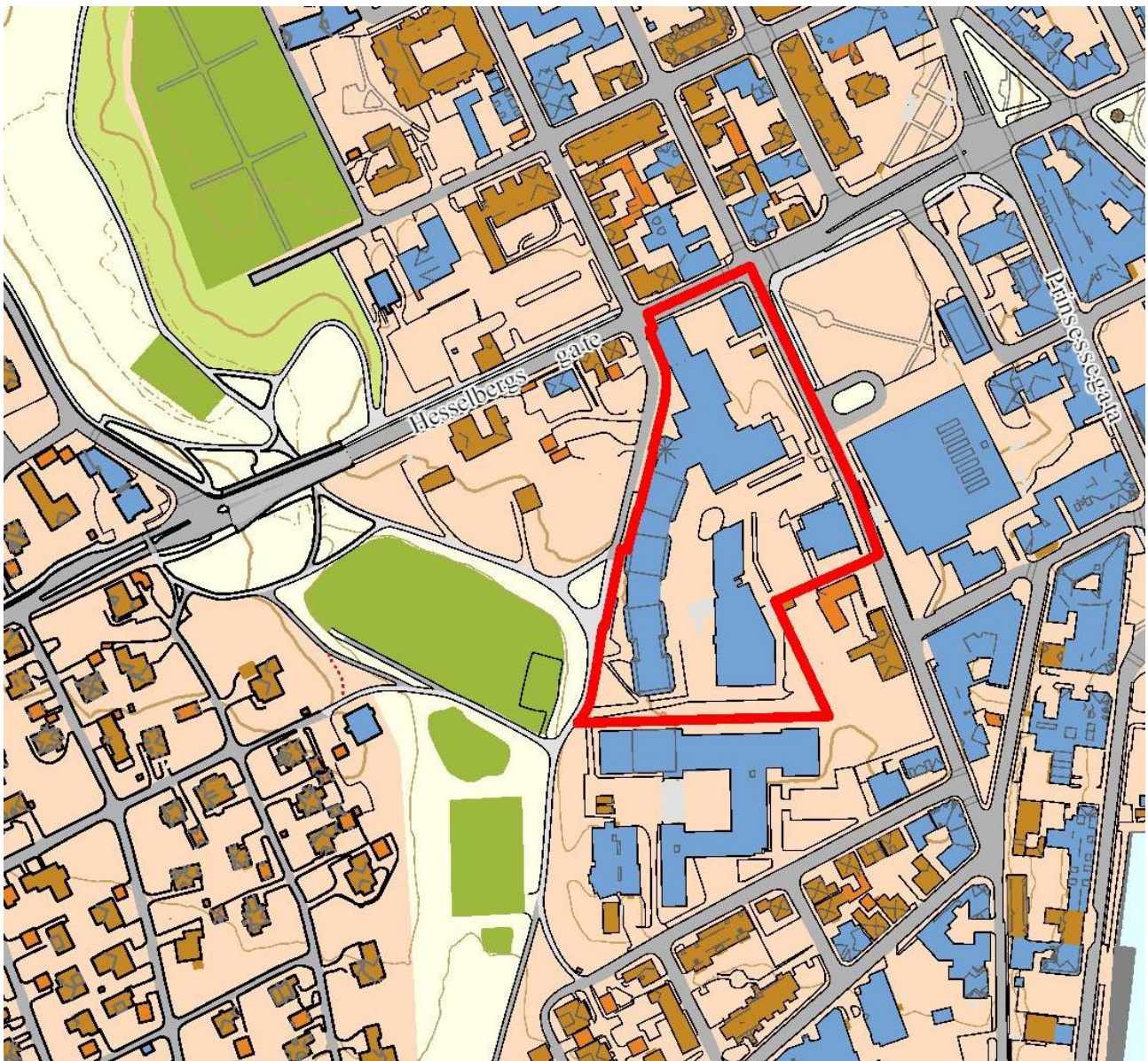
Hovedutvalg for teknisk sektor

Detaljregulering for gbnr. 300/2669 m.fl. - Lunde barneskole

1. gangs behandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 legges forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/2669 m.fl. – Lunde barneskole, med kart og bestemmelser datert 22.10.2018 ut til offentlig ettersyn.



Viktige punkter i saken

- Planforslaget er utarbeidet av Sweco på vegne av eiendomsenheten i Skien kommune.

- Hensikten med reguleringsplanen er hovedsakelig å legge til rette for etablering av flerbrukshall med tilhørende uteområder.
- Reguleringsplanen omfatter hele skoleområdet til Lunde barneskole, i tillegg til planlagt utbyggingsareal. Dette for blant annet å sikre sammenheng i uteområder og overvannshåndtering, og sørge for regulert vern av fredet skolebygg.
- Planforslaget legger opp til at en stor andel av eksisterende bygningsmasse rives til fordel for ny flerbrukshall og utvidelse av skolens uteområder. Samtlige av disse byggene er undervisningsbygg av ulik alder, der det eldste er den såkalte gymnastikksalen nordvest i området.
- Det er et stort eiketre innenfor området som er åpnet for utbygging. Bestemmelsene legger opp til kompenserende tiltak ved å stille krav om å finne egnet plassering til stamme og store greiner for naturlig nedbryting.
- Fylkeskommunen har gjennomført arkeologisk registrering på området som foreslås åpnet for ny bebyggelse. Det ble ikke påvist arkeologisk fredete kulturminner.
- Det er ett fredet bygg innenfor planområdet (S-bygget), og to bygninger som er klassifisert som B-objekter. Det ene av disse er gymnastikksalen, som forutsettes revet til fordel for oppføring av flerbrukshall, og det andre er den tidligere pikeskolen. Pikeskolen har blitt underlagt hensynssone C i planforslaget.
- Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen for Skien sentrum.

SAKSUTREDNING

1 Bakgrunn for saken

Sweco AS fremmer på vegne av Eiendomsenheten i Skien kommune forslag til reguleringsplan for Lunde barneskole. Hensikten med reguleringsplanen er i hovedsak å legge til rette for etablering av en ny flerbrukshall med tilhørende utearealer. I tillegg setter planen rammer for nytt overvannshåndteringsanlegg i kombinasjon med lekeareal, riving av deler av eksisterende skolebebyggelse, vern av det såkalte S-bygget, samt ny g/s-forbindelse over skoleområdet.

2 Planstatus

2.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel hovedsakelig underlagt sentrumsformål. Området er underlagt hensynssone for ras og skred.

2.2 Kommunedelplan for Skien sentrum

I kommunedelplan for sentrum er området hovedsakelig avsatt til kombinert formål; bolig/næring/tjenesteyting. Området er i sin helhet underlagt faresone for ras og skred. Den del av planområdet som grenser mot Hesselbergs gate er underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø (trebyen). Bebyggelseshøyden mot Lundegata og Hesselbergs gate er satt til 11,1 meter, mens øvrig bebyggelse har en begrensning på 14,8 meter.

Kommunedelplanen setter rammer for parkering til barneskole til 2 p-plasser og 20 sykkelparkeringsplasser per 10 årsverk.

2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Området er per i dag uregulert. Ny reguleringsplan må imidlertid samordnes med tilliggende planer; reguleringsplan for Prestegårdsgata og reguleringsplan for Prestejordet (gamle Skien videregående skole).

3 Eiendomsforhold

Eiendommene innenfor planområdet er i hovedsak eid av Skien kommune, samt Opplysningsvesenets fond. Det er inngått samarbeid med Opplysningsvesenets fond i forkant av reguleringsplanprosessen. Eksisterende bedehus er eid av Skien indremisjon i fellesskap med Normisjon region Telemark.

4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter et areal mellom Ibsenhuset og Lundedalen, og omfatter hele eksisterende Lunde barneskole, inkludert den eldre skolebebyggelsen mellom eksisterende skolebygg og Hesselbergs gate. I tillegg er Skien misjonsforenings bedehus ved Lundegata innlemmet i planområdet. Store deler av området er i bruk til skoleformål med tilhørende utearealer og parkering, men det er også mye eldre bygningsmasse på området som i dag ikke er i bruk.

Et av skolebyggene, det såkalte S-bygget, er fredet etter lov om kulturminnevern. Det er i tillegg to bygninger klassifisert som B-objekter innenfor planområdet. Det ene bygget er den såkalte gymnastikksalen, mens det andre er den gamle pikeskolen, bygget i 1862. Pikeskolen er lokalisert i det nordøstre hjørnet av planområdet, og er i dag benyttet til kontorvirksomhet.

Det er få naturlokaliteter innenfor planområdet, men et eiketre vurdert som lokalt viktig naturtype står i eksisterende parkeringsområde i nordre del. Det er også en rekke/gruppe med lindetrær rett vest for Lundegata, hvorav ett har en stammediameter på ca 50 cm.

Fylkeskommunen har gjennomført arkeologisk registrering på deler av området i forbindelse med planarbeidet. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner.

Det vises til planbeskrivelsen utarbeidet av Sweco for utfyllende beskrivelse av planområdet.

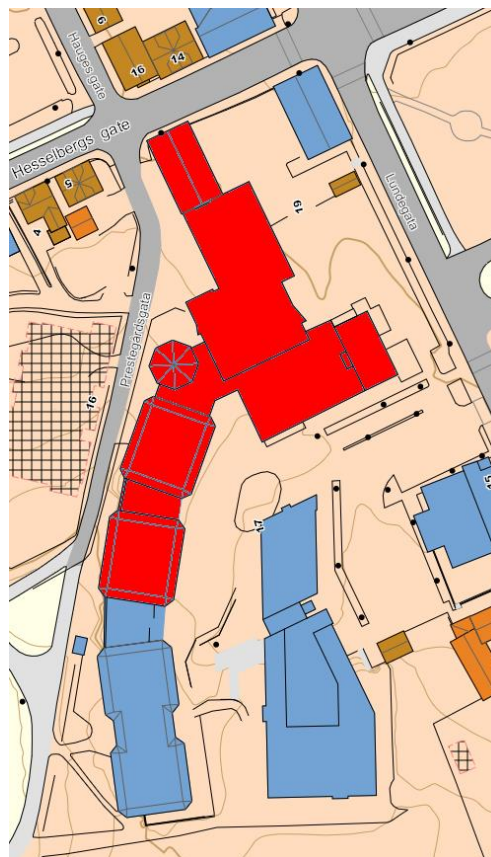
5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viderefører dagens bruk for skolebebyggelsen og de områdene som i dag er opparbeidet til skolens uteområder. For å gi plass til ny flerbrukshall, samt mer uteareal og areal til overvannshåndtering, er det forutsatt i planen at en god del av den eldre bebyggelsen fjernes. Dette gjelder bebyggelsen nord for S-bygget (med unntak av sløydsalen), det tidligere ungdomsskolebygget og den gamle gymnastikksalen.

Flerbrukshallen er foreslått plassert i nordre del av planområdet, opp mot Hesselbergs gate og i linje med fasadelivet til den gamle pikeskolen. Området nord for S-bygget er tiltenkt overvannshåndtering og uteområde for skolen.

Det er foreslått sammenhengende gang- og sykkelforbindelse fra Hesselbergs gate i nord til Prestejordet i sør, hvor den møter regulert g/s-veg i reguleringsplanen for Prestejordet. Det er også lagt opp til en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse mellom Lundegata i øst og Lundedalen i vest.

For å gi muligheter til endret bruk i framtiden er det lagt opp til sentrumsformål på den gamle pikeskolen og på det eksisterende bedehuset til Skien indremisjon. Pikeskolen har i tillegg fått hensynssone C for bevaring kulturmiljø.



Bygninger som i planforslaget er forutsatt revet

Planforslaget slik det foreligger er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel/kommunedelplanen for Skien sentrum, med unntak av et mindre areal i sørvestre hjørne. Dette arealet er avsatt til friområde i KP/KDP, men er nå regulert til undervisningsformål.

Det vises til planbeskrivelsen utarbeidet av Sweco for utfyllende informasjon om planforslaget.

6 Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble varslet 9.2.2018, med frist for uttalelse 12.3.2018. Det er registrert åtte høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Telemark
2. Telemark fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Norges vassdrags- og energidirektorat
5. FAU ved Lunde barneskole
6. Fortidsminneforeningen avd. Telemark
7. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne
8. Skagerak energi

Merknadene er referert og kommentert nedenfor og følger i sin helhet som vedlegg til saken.

1. Fylkesmannen i Telemark (7.3.2018)

- Planområdet ligger svært sentralt i Skien sentrum, med gode koblinger for gående/syklende og reisende med kollektivtrafikk. Planforslaget må stimulere til økt bruk av sykkel, gange og kollektiv. Er positive til at det planlegges for en gangakse gjennom planområdet.
- Minner om de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge og om kravet til universell utforming.
- Understreker viktigheten av at støydokumentasjon inngår i planarbeidet så tidlig som mulig, og at utilstrekkelig støydokumentasjon i planforslag blir regnet for avvik som kan være grunnlag for innsigelse.
- Minner om kravet til ROS-analyse.
- Ber om at det gjennomføres en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommentar:

Det er lagt inn nye forbindelser for gående og syklende gjennom området, både i retning nord-sør og øst-vest. Forbindelsene vil bli universelt utformet. Det er foreløpig ikke utført en støyberegning for planforslaget, men det er i forslag til vedtak lagt inn som krav at dette skal være utført før. 2. gangs behandling av planen. ROS-analyse er utarbeidet som grunnlag for bestemmelsene. Vurdering etter naturmangfoldloven er å finne i planbeskrivelsen utarbeidet av Sweco. Rapport fra Biofokus vedr. naturmangfold ligger som vedlegg til saken.

2. Telemark Fylkeskommune (12.3.2018)

Den sentrale beliggenheten gjør at planområdet har gode forutsetninger for at reiser til og fra skole og flerbrukshall kan skje i form av miljøvennlige reiser. Viktig å legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser. Behovet for antall og type sykkelparkering må avklares gjennom mobilitetsplan. Minner om et vedtaksfredet bygg, samt flere verneverdige bygninger innenfor planområdet. Ønsker at pikeskolen og gymnastikksalen skal få hensynssone C, mens den fredete delen av S-bygget skal få hensynssone D. Fylkeskommunen setter videre krav om at det gjennomføres arkeologiske registreringer, og gjør også oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8.

Kommentar:

Den fredete delen av S-bygget er lagt inn med hensynssone D, og pikeskolen har fått hensynssone C. Gymnastikksalen er i planforslaget foreslått revet til fordel for ny flerbrukshall. Det er ikke laget mobilitetsplan for området, men det er satt krav om opparbeidelse av 150 sykkelplasser i forbindelse med bygging av flerbrukshallen, noe som er langt flere sykkelplasser

enn det som er satt som krav i kommunedelplanen for sentrum. Det ble gjennomført arkeologiske undersøkelser i juni 2018. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner. Meldeplikten er lagt inn i bestemmelsene.

3. Statens vegvesen (12.3.2018)

Planen må utarbeides slik at den legger til rette for økt bruk av sykkel, gange og kollektiv. Gangveien langs fv.357 er smal og uten snøopplag. Minner om at det er 2 meter byggegrense mot Hesselbergs gate.

Kommentar:

For å følge kvartalsstrukturen i området er byggegrense mot Hesselbergs gate lagt i linje med fasadelivet til pikeskolen. Gymnastikksalen, som stikker noe lenger ut i Hesselbergs gate enn pikeskolen, er forutsatt revet. Reguleringsplanen legger dermed opp til at fortausbredden kan økes noe i dette området, samtidig som det vil bli en forbedring av siktlinje østover ved utkjøring fra Prestegårdsgata. Det vil imidlertid ikke bli bedre forhold for snøopplag.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (8.3.2018)

NVE har oversendt et generelt innspill. Det gjøres oppmerksom på at områder med potensiell fare skal utredes. Områder med reell fare skal reguleres som hensynssone jf. PBL 12-6.

Kommentar:

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport om grunnforholdene innenfor planområdet. Det er ikke påvist fareområder. Det er videre lagt inn en rekkefølgebestemmelse om krav til dokumentasjon på at terrengstabiliteten i området blir ivaretatt.

5. FAU ved Lunde barneskole (udatert)

Opptatt av trafiksikkerhet i området på dag og kveldstid. Ønsker at det blir etablert en tryggere sone for av og påstigning for skolen og flerbrukshallen og at den bilfrie skolevegen gjennom Lundedalen blir bevart. Videre har de også et ønske om en trafiksikker parkering for helheten i området.

Kommentar:

Som et ledd i planarbeidet er ulike løsninger for trafikkavvikling og parkering på området blitt vurdert. Kiss&ride-løsningen ved skolen er modifisert, men utformingen beholdt. Gangforbindelser blir bedret. Bilfrie veger opprettholdes.

6. Fortidsminneforeningen (5.3.2018)

Forteller om historikken til eksisterende bygninger på området, deriblant pikeskolen, gymnastikksalen og den tidligere brannkaserna (ungdomsskolen). Fortidsminneforeningen anser disse tre bygningene som verneverdige. Videre pekes det på den fredete skolebygningen (S-bygget) og Skien prestegård. Det bes om at det utformes planbestemmelser som sikrer at ny bebyggelse får en skala og struktur som passer inn i området.

Kommentar:

Pikeskolen blir opprettholdt, og har fått hensynssone C, bevaring kulturmiljø. Både gymnastikksalen og den gamle ungdomsskolen, samt bebyggelsen nord for S-bygget (med unntak av sløydsalen), er i forslaget foreslått revet til fordel for ny flerbrukshall og utvidelse av skolens uteområder/overvannshåndtering. Det er vanskelig å avpasse skalaen til flerbrukshallen til miljøet rundt, men utformingen er søkt ivaretatt gjennom bestemmelser, og det er også lagt opp til at bygget skal følge de ytre linjene i den gamle kvartalsstrukturen. Det fredete S-bygget er ivaretatt med båndleggingssone som angir at bygget er fredet. Prestegården er utenfor planområdet, og det er ikke lagt opp til noen ny bebyggelse ved siden av denne i dette planforslaget.

7. Skagerak energi (21.2.2018)

Ønsker en tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området. Det er svært sannsynlig at det må settes av plass til ny netstasjon, frittstående eller i bygg, innenfor planområdet. Forholdet til elektromagnetisk stråling må avklares.

Kommentar:

Det er foreløpig avklart at det ikke er behov for ny nettstasjon. All strømforsyning skjer i jordkabel.

8. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne behandlet saken den 12.3.2018, sak 30/18. Det ble fattet følgende vedtak:

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne registrerer i referat fra oppstartsmøte at det ikke er fokusert på universell utforming (jf. punkt 4.6). Vi forutsetter at dette temaet belyses og ivaretas i det videre planarbeidet fram mot offentlig ettersyn.

Kommentar:

Universell utforming anses tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

7 Rådmannens vurdering

7.1 Forholdene for gående og syklende

Rådmannen mener at planforslaget legger opp til en vesentlig forbedring for gående og syklende som skal til eller gjennom området. Planforslaget legger opp til en gang- og sykkelforbindelse tvers gjennom området både i retning nord-sør og i retning øst-vest. Forbindelsene kopler seg på eksisterende gangvegnett på tre sider, mens forbindelsen i sør kopler seg på regulert g/s-veg ved Prestejordet. Alle forbindelsene vil bli universelt utformet.

7.2 Trafikksikkerhet

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse skal følge eksisterende kvartalsstruktur, og at ny flerbrukshall langs Hesselbergs gate legges i linje med fasadelivet til den gamle pikeskolen. Dette går på tvers av Statens vegvesens innspill om byggegrense på to meter fra fortau, men vil være i samsvar med kommunedelplan for sentrum, hvor det for denne delen av sentrum gjelder:

«Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje» (pkt. 5.2.3). Sammenlignet med dagens situasjon vil imidlertid en plassering som foreslått være en forbedring, i og med at den gamle gymnastikksalen i dag stikker noe lenger ut. Dette betyr at fortauet kan lages noe bredere enn det er i dag når flerbrukshallen bygges, samtidig som det vil bli bedre sikt mot høyre for kjørende som skal ut fra Prestegårdsgata.

7.3 Støy

Det er utført en støysoneregning av Sweco. Denne viser at trafikkstøy fra Hesselbergs gate vil føre til at deler av de «nye» uteområdene i vest vil bli liggende innenfor gul støyzone (55-60 dB). Det aller meste av skoleområdet vil imidlertid ha relativt lav støybelastning fra trafikk, og ligge under 45 dB. Rådmannen vurderer med bakgrunn i dette den samlede støybelastningen som akseptabel.

7.4 Parkering

Planforslaget ønsker å stimulere til økt bruk av sykkel og gange, og det er derfor ikke lagt opp til ansattparkering for skolen. Sammenlignet med dagens situasjon vil parkeringsløsningen ved barneskolen være omtrent som i dag, med offentlig parkering blant annet både ved skolens inngang og ved Marensro. En del parkeringsplasser som i dag finnes nord i området vil forsvinne som følge av planforslaget, da disse arealene går med til flerbrukshall og uteaktivitetssone. Ut fra skolens sentrale beliggenhet og hensynet til utearealer for skolebarna mener rådmannen at dette er et riktig grep.

Det er videre lagt opp til 315 nye sykkelparkeringsplasser innenfor området, der minimum 150 plasser skal plasseres i forbindelse med inngangsområdet for ny flerbrukshall. Kommunedelplanen for sentrum legger opp til 20 plasser per 10 årsverk. Med ca 60 årsverk vil dette være mer enn tilstrekkelig antall plasser.

7.5 Kulturmiljø og tilpasning

Planforslaget innebærer at store deler av det gamle skoleanlegget blir revet. Selv om det fredete S-bygget ikke blir berørt, vil planforslaget derfor ha en betydelig negativ konsekvens for kulturmiljøet i området. Planen har ingen direkte konsekvenser for pikeskolen eller for bomiljøet nord for planområdet. Riving av gymnastikksalen vil likevel svekke sammenhengen og lesbarheten noe. I og med at den aktuelle bygningsmassen så å si har stått ubrukt i flere år, og også er vanskelig å benytte til skoleformål, mener rådmannen at det å rive bygningene til fordel for ny og sentralt plassert flerbrukshall vil være mer verdifullt for byen enn å legge opp til en bevaring.

Planforslaget tilpasser seg til det eksisterende kulturmiljøet ved at det legges opp til at hovedvolumet til ny flerbrukshall vil følge linjene i den eksisterende kvartalsstrukturen nord for området. Hallen legges også i linje med fasadelivet til den gamle pikeskolen. Høyden på flerbrukshallen er satt til maksimalt 10,5 meter på det høyeste, noe som vil være 1,5 meter lavere enn mønehøyden på pikeskolen. Det er også lavere enn de høydebegrensningene som ligger inne i kommunedelplan for sentrum. Videre er det lagt inn krav i bestemmelsene om at fasaden mot Hesselbergs gate skal deles opp visuelt og tilpasses skalaen til den tilliggende trehusbebyggelsen. Slik sett mener rådmannen at flerbrukshallen er tilpasset eksisterende bygningsmiljø så godt det lar seg gjøre.

7.6 Biologisk mangfold

Av naturlokaliteter er det eiketreet nord i området som utpeker seg. Planforslaget forutsetter felling av treet, men eika er likevel underlagt hensynssone bevaring kulturmiljø selv om treet vil måtte vike ved bygging av flerbrukshall. Hensynssonen er lagt inn for å sikre en tilfredsstillende håndtering av trevirket ved felling, men også for å sikre vern av treet dersom det mot formodning ikke skulle bli bygget en flerbrukshall som planlagt. Videre er det lagt inn bestemmelser som sikrer eksisterende lind mellom Lundegata og ny flerbrukshall under anleggsperioden. Rådmannen mener med dette at hensynet til det biologiske mangfoldet på området er tilfredsstillende ivarettatt. En mer inngående vurdering av naturmangfoldet i planområdet er å finne i notat vedlagt saken, samt i planbeskrivelsen utarbeidet av Sweco.

7.7 Effekten av saken

Effekter av saken vurdert ut fra noen utvalgte hensyn:

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

- Planforslaget åpner for å rive en god del eksisterende bygningsmasse, noe som anses negativt for klimaet. Samtidig legges det da til rette for ny flerbrukshall i et sentrumsnært område med gode atkomstmuligheter for gange/sykkel/kollektiv.
- Konsekvensene for miljøet vil være negativt med tanke på eksisterende eiketre og rivingen av de bevaringsverdige bygningene.
- Planforslaget legger til rette for etablering av flerbrukshall, noe som i seg selv anses positivt for folkehelsen. I tillegg legges det til rette for flere nye gang- og sykkelforbindelser gjennom området.

8 Oppsummering og konklusjon

Rådmannen mener planforslaget legger til rette for at den framtidige utviklingen av området vil være positiv for mange fler enn bare brukerne av flerbrukshallen, med flere gang- og sykkelforbindelser, mer uteområder og større andel grønt enn det som finnes i dag. Planforslaget sikrer også bevaring av noen av byens viktigste kulturminner, samtidig som rammene for ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelseshøyde. Forslag til vedtak fremkommer av sakens første side.

Vedlegg:

1. Plankart datert 22.10.2018
2. Bestemmelser datert 22.10.2018
3. Planbeskrivelse utarbeidet av Sweco
4. Illustrasjonsplan for uteområder
5. Innkomne høringsuttalelser
6. ROS-analyse
7. Notat biologisk mangfold
8. Notat forskriftsfredet eik
9. Notat støy
10. Støyrapport
11. Støysonekart
12. Rapport arkeologisk registrering
13. Illustrasjon flerbrukshall

PLANBESKRIVELSE

PROSJEKTNUMMER 10203106

DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/2669 M.FL. - LUNDE BARNESKOLE



[HØRINGSUTKAST]

22.10.2018

Rapporteringsstatus:☒ Endelig☐ Oversendelse for kommentar☐ Utkast

Utarbeidet av: Simen Storøy, Alexander Stettin	Sign.:
Kontrollert av: Erlend Larsen Sandnes	Sign.:
Prosjektleder: Arild Gonsholt	Prosjekteier: Arnt Ivar Hvammen

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag	1
2	Bakgrunn	2
2.1	Innledning	2
2.1.1	Formål med planarbeidet	2
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.	2
2.3	Begrunnelse for utredningsplikt	2
2.4	Utbyggingsavtaler	2
3	Planstatus og rammebetingelser	3
3.1	Kommuneplanen og kommunedelplanen	3
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	3
3.3	Igangsatte planer i nærheten av planområdet	3
3.4	Temaplaner eller andre planer	3
3.5	Statlige planretningslinjer og veiledere	3
3.6	Eiendomsforhold	4
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	5
4.1	Beliggenhet og avgrensning	5
4.2	Historikk og tidligere bruk av området	5
4.3	Dagens bruk	5
4.4	Stedets karakter	6
4.5	Landskap	6
4.5.1	Topografi og landskap	6
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	6
4.7	Naturverdier	7
4.7.1	Naturtyper	7
4.7.2	Vegetasjon	7
4.7.3	Rødlisterarter	7
4.8	Barns interesser	7
4.9	Sosial infrastruktur	7
4.10	Universell utforming	8
4.11	Trafikkforhold	8
4.11.1	Ulykkessituasjon	8
4.11.2	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	9

4.12	Senterstruktur- og handelstilbud	9
4.13	Teknisk infrastruktur	9
4.13.1	Eksisterende VA-anlegg	9
4.14	Energiforsyning	10
4.15	Grunnforhold	10
4.15.1	Løsmasser	10
4.15.2	Radon	10
4.16	Støy	10
4.17	Luftforurensning	10
4.18	Eksisterende risiko og sårbarheter.	11
4.19	Næring	11

5 Planprosessen 11

5.1	Oppstartsmøte og planprosess	11
5.2	Varsel om planoppstart	11
5.3	Innkomne merknader	11

6 Beskrivelse av planforslaget 14

6.1.1	6.1 Planlagt arealbruk (<i>reguleringsformål</i>)	14
6.1	Området reguleres til følgende formål:	14
6.2	Aktuelle reguleringsformål	14
6.2.1	Flerbrukshallen	14
6.2.2	Gang- og sykkelforbindelse fra Lundedalen mot Ibsenhuset	15
6.2.3	Sykkelparkering	15
6.2.4	Overvannshåndteringen U2	16
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	16
6.4	Parkering og sykkelparkering.	17
6.5	Tilknytning til infrastruktur	18
6.6	Trafikkløsning	18
6.7	Planlagte offentlige anlegg	18
6.8	Miljøoppfølging (miljøtiltak)	18
6.9	Universell utforming (kravspesifikasjon, løsningsforslag)	18
6.10	Uteoppholdsareal	18
6.11	Kollektivtilbud	19
6.12	Kulturminner (løsningsforslag)	19
6.13	Sosial infrastruktur	19
6.14	Kriminalitetsforebygging	19
6.15	Tilknytningspunkter vann til forbruk og brannvann, flerbrukshall og Pikeskolen	20
6.16	Tilknytningspunkt for spillvann, flerbrukshall og Pikeskolen	20
6.17	Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	20
6.18	Rekkefølgebestemmelser	21

7	Konsekvenser av planforslaget	21
7.1	Kriminalitetsforebyggende tiltak	21
7.2	Gang- og sykkelveg	21
7.3	Landskapsbilde estetikk	22
7.4	Vurdering av grunnforhold	22
7.5	Kulturminner og kulturmiljø	23
7.6	Naturmiljø	23
7.6.1	Vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven	23
7.7	Overvannshåndtering	24
7.8	Brannvann	24
7.9	Friluftsliv, nærmiljø og folkehelse	25
7.10	Barns interesser	25
7.11	Universell utforming	25
7.12	Støyforhold	25
8	Avsluttende kommentar	26

1 Sammendrag

Sweco Norge AS, region Telemark, har fått tildelt arbeidet med å utarbeide reguleringsplan for Lunde skole i forbindelse med kommunens prosjekt ved skolen. Planområdet er på totalt ca. 20.000 m².

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for riving av deler av eksisterende bygningsmasse og etablering av en ny flerbrukshall i nordre del av planområdet. Store deler av området reguleres til det som er dagens situasjon.

Planforslaget legger opp til en styrking av barn og unges interesser ved at skolegården utvides med nye areal og elementer der den gamle bygningsmassen fjernes. Den nye flerbrukshallen vil også tjene som gymsal for skolebarna og legge til rette for en aktiv skolehverdag. Videre legger planen opp til å etablere en ny gangforbindelse fra frområdet i Lundedalen til Ibsenhuset. Denne forbindelsen vil gå øst- vest i planområdet og bli universelt utformet. Denne forbindelsen knytter områdene rundt Ibsenhuset og Lundedalen tettere sammen og legger til rette for trafiksikker ferdsel for myke trafikanter i dette sentrumsområdet. Denne forbindelsen vil bli en del av hovedvegnettet for sykkel i Skien Sentrum.

Planforslaget legger opp til en åpen overvannshåndtering i henhold til Skien kommune sitt ønske. Dette vil føre til en bedring i overvannssituasjonen ved at det meste av overvannet håndteres lokalt i planområdet. En åpen overvannshåndtering vil også bidra til nye spennende landskapsellemt i området.

Ved at eksisterende bebyggelse fjernes legges det til rette for et mer åpent område. Landskapsplanen som er utarbeidet viser et oversiktlig område med gode leke- og oppholdsareal for skolebarna, samt et godt tilbud til gående og syklende i sentrum. Planforslaget vil legge til rette for en god gjenbruk av disse arealene. En realisering av planforslaget slik det nå ligger vil være med på å styrke tilbudet i Skien Sentrum.

2 Bakgrunn

2.1 Innledning

Sweco Norge AS, region Telemark, har fått tildelt utarbeiding av reguleringsplanen for Lunde skole i forbindelse med kommunens prosjekt ved skolen. Det skal utarbeides forslag til reguleringsplan for del av gnr. 300, bnr. 2669, samt i tillegg følgende bnr: 1474, 1563, 2668, 2671, 2672, 2673, 3521, 3519 og 3520. Området er på totalt ca. 20.000 m².

2.1.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en flerbrukshall med tilhørende uteområder. Planen vil også regulere inn området for overvannshåndtering og en øst-vest gang- og sykkelforbindelse. Planen har som intensjon å tilføre området kvalitet gjennom en ny flerbrukshall for ulike former av organisert aktivitet. Planforslaget vil også styrke eksisterende skolegård ved at denne utvides og tilføres nye elementer.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.

Tiltakshaver er Skien kommune ved eiendomsavdelingen. Sweco Norge AS, region Telemark er engasjert som plankonsulent for arbeidet med å utarbeide detaljreguleringsplan for Lunde barneskole. Kommunen eier største delen av planområdet. De resterende områdene eies av opplysningsvesenets fond.

2.3 Begrunnelse for utredningsplikt

Planforslaget samsvarer med overordnet plan, der området er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Siden planforslaget samsvarer med overordnet plan er det ikke stilt krav om konsekvensutredning.

2.4 Utbyggingsavtaler

Planforslaget medfører ikke behov for utbyggingsavtaler.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanen og kommunedelplanen

I kommuneplanens arealdel er tomtene hovedsakelig avsatt til sentrumsformål mens kommunedelplanen viser kombinert formål; bolig / næring tjenesteyting. Det skal etableres en grønn tverrforbindelse fra Lundedalen til Ibsenhuset som går gjennom planområdet. Kommuneplanens arealdel har bestemmelser om antall parkeringsplasser. For skole er kravet for bilparkerings maksimum 1 parkeringsplass pr.10 årsverk. Når det gjelder sykkelparkering er kravet minimum 48 plasser pr.10 årsverk.

Sentrumsplanen gir føringer for blant annet høyde på bebyggelse mot Hesselbergs gate og Lundegata. Bebyggelse mot Hesselbergs gate og Lundegata skal ha maks byggehøyde på 11,1 meter øvrig bebyggelse, 14,8 meter. Deler av planområdet lengst vest vises som grønnstruktur. Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. Etasje på bakkeplan skal brukes til publikumsrettede funksjoner.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ingen detaljplaner for området i dag. Ny plan vil derfor ikke virke inn på noen eksisterende reguleringsplaner.

3.3 Igangsatte planer i nærheten av planområdet

Det er ikke varslet igangsetting av planarbeid i umiddelbar nærhet eller direkte tilknytning til planområdet. Det er imidlertid intensjon om å sette i gang planarbeid på 300/1614,3266 m.fl. Planarbeidet vil ha implikasjoner på situasjonen inntil planområdet Lundebarneskole. Planområdet grenser videre mot reguleringsplan for Prestegårdsgata som ble vedtatt 12.02.2015. Planene for Lunde skole og Prestegårdsgata regulerer begge hver sin del av samme funksjon (fortau) langs Prestegårdsgate.

3.4 Temaplaner eller ander planer

- Areal- og transportplan for Telemark 2015-2025
- Areal og transportplan for Grenland 2014-2025

3.5 Statlige planretningslinjer og veiledere

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (04.09.2009)
- T-2/08 Om barn og planlegging (rundskriv 12.6.2008)

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (20.09.1995) FOR-1995-09-20-4146
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520/2012 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- T-1057/ 1994 Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveger etter plan- og bygningsloven
- Flaum- og skredfare i arealplanar, NVE (Retningslinje 2/2011)
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming, Statensvegvesen (sist endret 13.11.2013)

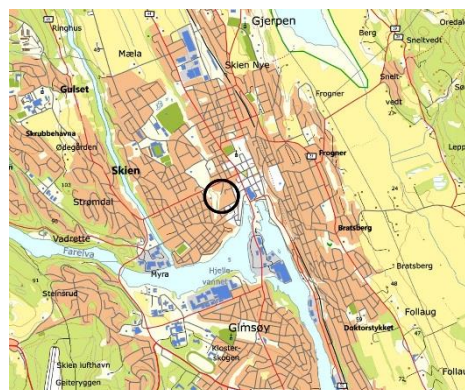
3.6 Eiendomsforhold

Store deler av planområdet eies av skien kommune. De resterende arealene eies av Opplysningsvesenets Fond. Det opplyses at det er etablert et samarbeid mellom de to grunneierne.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og avgrensning

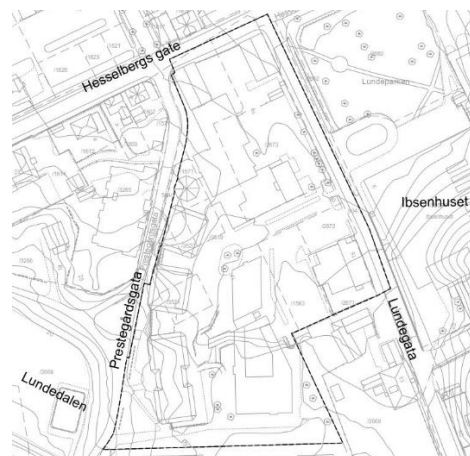
Planområdet er lokalisert i Skien sentrum mellom Lundedalen og Ibsenhuset. Planområdet er avgrenset av Prestegårdsgata i vest og av Lundegata i øst. I nord grenser området mot Fv. 357 Hesselbergs gate mens det i sør avgrenses av tidligere Skien videregående skole. Planområdet er på ca. 20 000m². Området ligger sentralt i Skien sentrum og er lett tilgjengelig med god kollektivdekning samt gang og sykkelforbindelser. Det er cirka 400 meter til Skien bussterminal på Landmanstorget.



Figur 1. Viser planområdets lokalisering i Skien sentrum.

4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Området har siden 1800-tallet blitt brukt til undervisningsformål. Skolen bestod av to to-etasjes bygg, Pike- og Gutteskolen og var i en årrekke byens eneste folkeskole. Gutteskolen, bygget i 1876 er revet mens pikeskolen som ble oppført allerede i 1862 fremdeles ligger der inntil krysset Lundegata/Hesselbergs gate. Sammen med lekeplasser og tilhørende bygninger utgjorde skoleområdet et helt kvartal.



Figur 2: Planområdets avgrensning

4.3 Dagens bruk

I dag brukes store deler av planområdet til skole med tilhørende uteområder. Skolen består i dag av et stort, nytt bygg som stod ferdig i 2012. Dette bygget har en undervisningsdel og en administrasjonsdel. I tillegg benyttes deler av de gamle lokalene til barne- og ungdomsskolen. Uteområdene er opparbeidet til skolegård med lekeapparater og områder tilrettelagt for sosialt samvær med benker og sitteplasser. Den nordre delen av planområdet består av den gamle pikeskolen som i dag brukes til kontor. I tillegg består den av en nedlagt skolebygning og en gymsal fra eldre tider. Disse bygningene er ikke i bruk.

4.4 Stedets karakter

Planområdet ligger på Lundetoppen og grenser ut mot Lundedalen som er et stort friområde i Skien. Området inngår i en naturlig kvartalsstruktur i sentrum av Skien. Det er en klar siktakse øst-vest langs Hesselbergs gate. Bebyggelsen i området framstår i ulike arkitektoniske uttrykk og bærer preg av å være fra ulike tidsepoker. Av skolebebyggelsen fra 50-tallet er det det freda S-bygget som utpreger seg. Store deler av planområdet er i dag benyttet til skolegård, med opparbeidede utearealer.

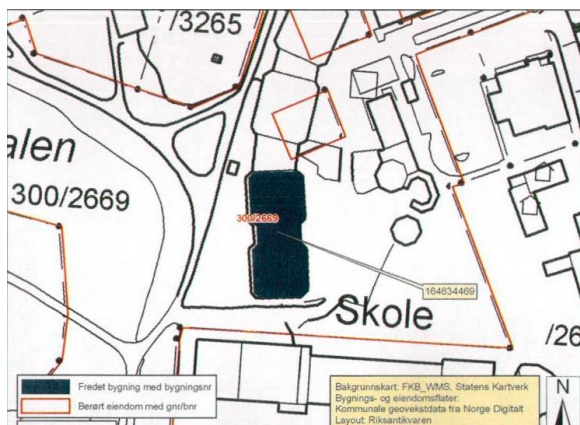
4.5 Landskap

4.5.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger i Skien sentrum og bærer i stor grad preg av tidligere utbygging og bearbeiding. Fra plangrensen ved Hesselbergs gate og sørover er terrenget svakt hellende mot Lunde barneskole. Terrenget heller også ned mot Lundedalen og det er en viss høydeforskjell fra skoleområdet og ned til Lundedalen. Planområdet består av store planerte flater uten de store topografiske forskjellene.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Lunde skole ligger i et område med stor betydning for Skien, og omfatter en bygning som er fredet og to bygninger som er verneverdige. Av størst betydning er det såkalte S-bygget, som ble oppført i 1957, og fredet i 2009. S-bygget er den eldste delen av en sammenhengende bygningsrekke, hvor det kun er de eldste paviljongene som er fredet. S-bygget ved Lunde skole er vurdert å ha høy arkitekturhistorisk verdi av nasjonal betydning.



Figur 3 Viser det vedtaksfreda S-Bygget

På hjørnet Lundegata/Hesselbergs gate ligger «pikeskolen» fra 1862, som er det eldste bygget ved Lunde skole. Vest for pikeskolen ligger gymnastikksalen i sveitserstil, trolig bygget i siste halvdel av 1800-tallet. Deler av bebyggelsen nord for planområdet utgjør et enhetlig bomiljø fra siste del av 1800-tallet, som inngår i en tidsmessig og arkitektonisk sammenheng med pikeskolen og gymnastikksalen. Gymnastikksalen er vurdert å ha middels kulturhistorisk verdi, mens pikeskolen og bomiljøet nord for planområdet blir vurdert å ha noe lavere verdi.

Sørøst for planområdet ligger det freda anlegget Skien prestegård, som har stor kulturhistorisk verdi. Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner i planområdet.

4.7 Naturverdier

4.7.1 Naturtyper

Planområdet består i dag stort sett av bygninger og asfalterte flater. Potensiale for viktige naturtyper er derfor lite. Området er typisk for sentrumsområder og har generelt sett lite naturlig vegetasjon. Innenfor planområdet står det et stort eiketre. Dette treet omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper § 3 punkt 3. Eiketreet framstår som et relativt ungt individ, men med en stor stammediameter. Denne naturtypen er videre omtalt i vedlagt nota samt i BioFokus sin rapport, datert 04.05.2018. Utover dette finnes det ingen naturtyper innenfor planområdet.

4.7.2 Vegetasjon

Som beskrevet over består planområdet stort sett av asfalterte flater og bygninger. Det er likevel en del trær innenfor planområdet. Det står blant annet en rekke med Lindetrær mot Lundegata. Disse danner en skjerm mellom planområdet og Lundegata / Ibsenhuset. Det er også plantet noen enkeltstående trær innenfor planområdet.

4.7.3 Rødlistearter

Det er ikke gjort funn av rødlistearter innenfor planområdet. Planområdet vurderes som godt undersøkt og potensiale for eventuelle uoppdagede rødlistearter vurderes som lavt. Litt interessant er likevel forekomst av svart rosettlav (*Phaeophyscia nigricans*), som generelt sett er ganske uvanlig men trolig relativt vanlig/utbredt i byområdet her, med god forekomst bl.a. i Lundeparken

4.8 Barns interesser

Planområdet omfatter skolegården ved Lunde barneskole som har stor betydning for barn og unge i Skien sentrum. Skolegården består i stor grad av asfalterte flater, men det er tilrettelagt med lekeapparater som stimulerer til fysisk aktivitet. Det er også etablert flere sosiale møteplasser i skolegården i form av sitteplasser. Skolegården er åpen og tilgjengelig også utenom skoletiden. Den søndre delen av skolegården har i dag en direkte adkomst ut mot Lundedalen. Dette gjør at skolegården har potensiale for å bli en naturlig forlengelse av tilgjengelig areal for barn og unge i sentrumsområdene. Det er generelt begrenset med areal tilgjengelig for barn og unge i byområder og det er derfor viktig å ta vare på disse områdene.

4.9 Sosial infrastruktur

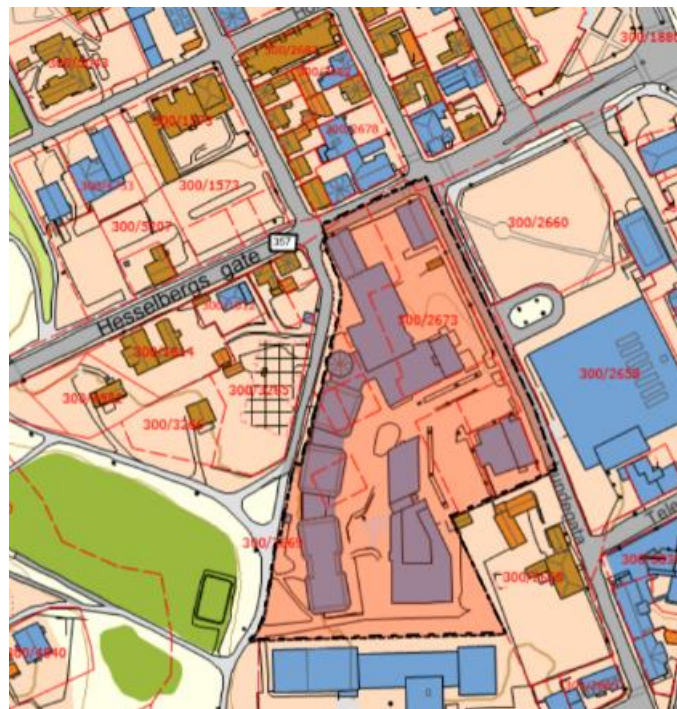
Innenfor planområdet ligger Lunde barneskole som er en offentlig grunnskole med 1-7 trinn. Skolen har 459 elever og 43 lærere. I direkte tilknytning til planområdet ligger Ibsenhuset som er en stor kulturarena i regionen. Ellers er det en rekke sentrums og handelsfunksjoner innenfor gangavstand til planområdet.

4.10 Universell utforming

Området er per i dag opparbeidet og lett tilgjengelig for alle brukergrupper. Mye av den gamle bebyggelsen som skal rives tilfredsstiller ikke dagens krav til universell utforming. Det nye skolebygget stod ferdig i 2012 og tilfredsstiller dagens standard for tilgjengelighet.

4.11 Trafikkforhold

Reguleringsområdet er avgrenset av Fv. 357 Hesselbergs gate i nord, Lundegata i øst og Prestegårdsgata i vest. Fylkesvegen fungerer som gjennomfartsåre fra Skien sentrum til Skien vest og har derfor høy ÅDT 12800 (målt i 2017). Fylkesvegen har fartsgrense 40 km/t forbi planområdet. 200 meter vest for planområdet er fartsgrensen på fylkesvegen 50 km/t, og trolig kan det faktiske fartsnivået være noe høyere enn 40 km/t forbi nordsiden av planområdet. Fylkesvegen har fortau på begge sider av vegen forbi planområdet, noen steder er fortau smalere enn 2,5 meter. Lundegata er en kommunal veg som leder til kjøreadkomsten i øst, som ligger 100 meter sør for lyskrysset mellom Hesselbergs gate og Lundegata. I dette området er det etablert parkeringsplasser for ansatte og besøkende, noen HC-plasser, samt av-/påstigningsplass for personbiler (kiss&ride-løsning). Prestegårdsgata er en mindre trafikkert blindveg som fungerer som adkomst til noen få boliger i vest, samt parkområdet Lundedalen med gang- og sykkelvegnett.



Figur 4. Viser planområdet plassering og tilkomst fra Hesselbergs gate via Lundegata

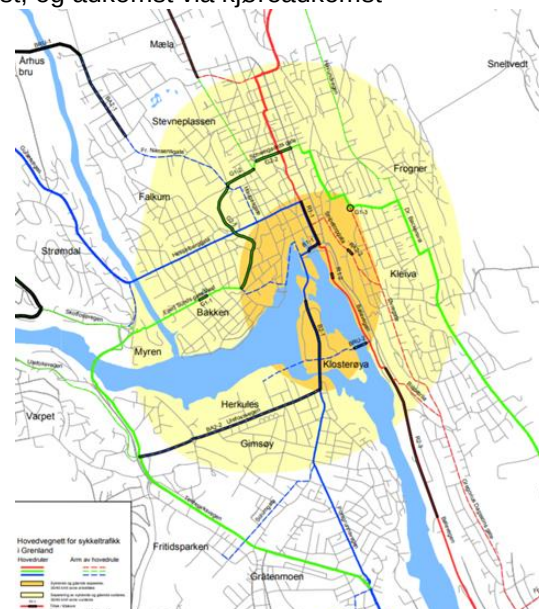
4.11.1 Ulykkessituasjon

Dersom man ser på ulykkene som har skjedd rundt planområdet de siste fem årene har man rundt 9 politirapporterte personskadeulykker. 2 av disse er bilulykker i kryss med lettere personskade, 4 av disse er sykkelulykker og de 3 siste er fotgjengerulykker. Av syklistene ble to lettere skadd. En av syklistene ble alvorlig skadd i lyskrysset mellom Hesselbergs gate og Lundegata, mens en syklist ble meget alvorlig skadd i krysset mellom Hesselbergs gate og Liegata øst for planområdet. En av fotgjengerne ble alvorlig skadd ved kryssing av Prinsessegata 150 meter øst for planområdet.

4.11.2 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

I dagens situasjon har syklende og gående to hovedatkomster til planområdet. Bilfri adkomst via gang -og sykkelvegnettet i Lundedalen fra øst, og adkomst via kjøreadkomst fra Lundegata i vest. Ved kjøreadkomsten kan myke trafikantene benytte seg av eksisterende fortau og oppmerket gangfelt langs østsiden av Lundegata, deretter gang- og sykkelveg som føres inn på området et lite stykke forbi bilparkeringen. Begge adkomstene har sykkelparkering.

De som går av bussen på nordsiden av Ibsenhuset må krysse Cappelens gate, fylkesvegen, deretter Lundegata for å komme inn på planområdet. Første kryssing er tilrettelagt med oppmerket gangfelt, andre kryssing signalregulert gangfelt og tredje kryssing signalregulert gangfelt/evt. opphøyd gangfelt lengre sør i Lundegata. De som går av på sørsiden av Ibsenhuset må følge fortau/gang- og sykkelveg bort til Lundegata, så krysse vegen ved lysregulert gangfelt/evt. opphøyd gangfelt som nevnt ovenfor. De som går av bussen på nordsiden av holdeplass Lundedalen må krysse inn- og utkjøringen til en bensinstasjon, deretter lysregulert gangfelt over Hesselbergs gate før de føres inn i parkområdet Lundedalen. De som går av på sørsiden av holdeplass «Lundedalen» føres rett inn på gang/sykkelveg i Lundedalen uten å foreta kryssing av kjøreveg



Figur 5. Viser Hovedvegnett for Sykkel i Skien

Planområdet har veldig god dekning med tanke på kollektivtransport. Det er cirka 400 meter i gangavstand til Landmanstorget som er hovedholdeplass for buss i Skien med overgang til regionale ruter. Det er også et godt tilbud med flere lokale ruter som har avgang hvert 20 minutt store deler av dagen. Nærmeste holdeplass for disse rutene er ved Ibsenhuset. Hesselbergs gate er del av blå hovedrute for sykkel, mens Lundegata inngår som lokal rute i hovednettet for myke trafikanter.

4.12 Senterstruktur- og handelstilbud

Planområdet ligger i sentrum av Skien by og innen gangavstand til flere viktige sentrums- og handelsfunksjoner. Innenfor planområdet er det i dag Skole og SFO tilbud. De tomme lokalene leies ut til ulike lag og foreninger.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Eksisterende VA-anlegg

Det ligger i dag VA-ledninger i følgende gater, se tegning H100:

- Hesselbergs gate. Disse skal ikke brukes som tilknytningspunkt til dette formål.

9(26)

- Inne på skoleområde. Disse skal ikke brukes som tilknytningspunkt til dette formål.
- Lundegate. Disse skal ikke brukes som tilknytningspunkt til dette formål.
- Prestegårdsgate. Her ligger en Ø250 OV, Ø200 SPV og en Ø200 VL.

4.14 Energiforsyning

Skagerak nett har elforsyningsanlegg inne på planområdet. Krafttilgangen i området vurderes som tilfredsstillende, netteier har varslet behov for vurdering av ny nettstasjon.

4.15 Grunnforhold

4.15.1 Løsmasser

Området ligger under marin grense, løsmassene i området bærer tydelig preg av tidligere utfyllinger og byggeaktivitet. Området ligger innenfor aktsomhetsområdet for kvikkleire i NVE-Atlas. Området er plassert i risikoklasse 0 men ligger innenfor kvikkleiresonen 90691. Store deler av sonen er tidligere undersøkt. For å sikre at området har tilstrekkelig stabilitet er det utført en utvidet geoteknisk undersøkelse.

4.15.2 Radon

Det stilles krav til håndtering av eventuell radonproblematikk i byggeteknisk forskrift (TEK 10/TEK 17). området er i NGU sitt aktsomhetskart for radon vist med aktsomhetsgraden moderat til lav.

4.16 Støy

Statens vegvesen sine støykart for riks- og fylkesveger viser at en liten del av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det er kun en avgrenset del av planområdet som ligger innenfor disse sonene. Det står i dag en støyskjerm mellom byggene mot Hesselbergs gate. Virkningen av denne er ikke synliggjort i støysonekartene og trolig er støybelastningen på området mindre enn hva støysonekartene viser.

4.17 Luftforurensning

Luftkvaliteten i Grenland har som følge av reduksjon i lokale industriutslipp bedret seg betraktelig de siste 30-40 årene. I samme perioden har biltrafikken økt og denne utgjør nå den største kilden til lokalluftforurensning. I Grenlandsområdet utføres det kontinuerlig overvåkning av luftkvalitet. Resultatene fra disse målingene viser at det i enkelte perioder har vært verdier på parameteren svevestøv (PM10) som har vært over den grenseverdien som er satt i forskrift om lokal luftkvalitet. Hovedkilden til forurensning av svevestøv er kjøring med piggdekk på bar asfalt

4.18 Eksisterende risiko og sårbarheter.

Planområdet grenser mot Hesselbergs gate som er en trafikkert vegforbindelse i Skien sentrum. Dette medfører at det i tilknytning til planområdet er en viss risiko for trafikkulykker. Videre ligger planområdet under marin grense og i området med potensiell fare for kvikkleire. Planområdet omfatter en barneskole som potensielt kan være mål for terrorhandlinger, en barneskole er likevel lite trolig et terrormål.

4.19 Næring

Det er per i dag ingen næringsaktører innenfor planområdet.

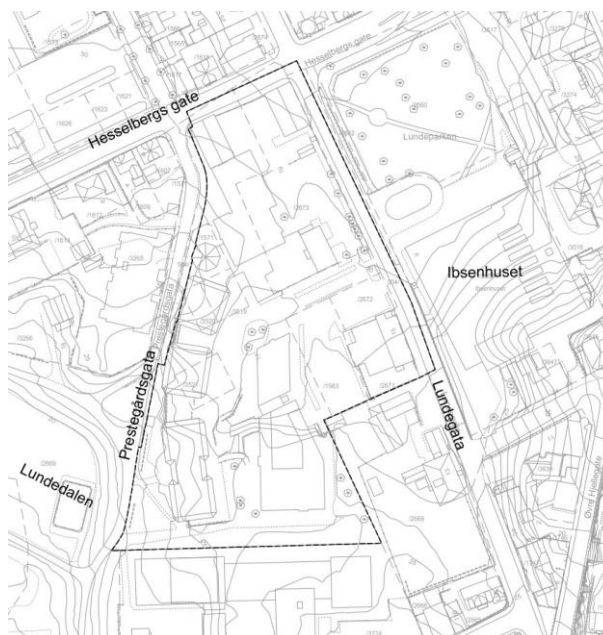
5 Planprosessen

5.1 Oppstartsmøte og planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med kommunen den 15.12.2017 der det stilte flere representanter fra forslagsstiller og kommunen. Det ble drøftet en rekke ulike temaer på møtet og kommunen kom med faglige råd og vurderinger.

5.2 Varsel om planoppstart

Varsel om oppstart ble kunngjort i avisene og på kommunens hjemmeside 09.02.2018. Fristen for å komme med innspill ble satt til 12.03.2018.



Figur 6 Viser området det ble varslet planarbeid for

5.3 Innkomne merknader

Det kom i alt 8 merknader til planforslaget.

Fylkesmannen i Telemark:

Planområdet ligger svært sentralt i Skien sentrum, med gode koblinger for gående/syklende og reisende med kollektivtrafikk. Planforslaget må stimulere til økt bruk av sykkel, gange og kollektiv. Er positive til at det planlegges for en gangakse gjennom planområdet. Minner om de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge og om kravet til universell utforming. Fylkesmannen minner også om kravet til ROS-Analyse og ber om vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kommentar: Merknadene er tatt til etterretning og hensynene fremgår av planen.

Telemark Fylkeskommune:

Den sentrale beliggenheten gjør at planområdet har gode forutsetninger for at reiser til og fra skole og flerbrukshall kan skje i form av miljøvennlige reiser.

Minner om et vedtaksfredet bygg, samt flere verneverdige bygninger innenfor planområdet. Fylkeskommunen gjør også oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven §8.

Kommentar: Merknadene er tatt til etterretning og hensynene fremgår av planen.

Statens vegvesen:

Planen må utarbeides slik at den legger til rette for økt bruk av sykkel, gange og kollektiv. Gangveien langs fv.357 er smal og uten snøopplag. Minner om at det er 2 meter byggegrense mot Hesselbergs gate.

Kommentar: Merknadene tas til etterretning. Byggeavstand vises i plankartet. Det legges ikke opp til snøopplag langs fortauet.

NVE:

NVE har oversendt et generelt innspill. Det gjøres oppmerksom på at områder med potensiell fare skal utredes. Områder med reell fare skal reguleres som hensynssone jf. PBL 12-6.

Kommentar: Det er utarbeidet en geoteknisk rapport om grunnforholdene innenfor planområdet. Det er ikke påvist fareområder.

FAU ved Lunde barneskole:

Opptatt av trafiksikkerhet i området på dag og kveldstid. Ønsker at det blir etablert en tryggere sone for av og påstigning for skolen og flerbrukshallen og at den bil frie skolevegen gjennom Lundedalen blir bevart. Videre har de også et ønske om en trafiksikker parkering for helheten i området.

Kommentar: Som et ledd i planarbeidet er ulike løsninger for trafikkavvikling og parkering på området blitt vurdert. Kiss&Ride løsningen ved skolen er modifisert, men utformingen beholdt. Gangforbindelser blir bedret. Bilfrie veger opprettholdes.

Fortidsminneforeningen:

Området omfatter to freda bygg samt tre verneverdige bygninger. Ber om at det utformes planbestemmelser som sikrer at ny bebyggelse tilpasses en skala som passer inn i området.

Kommentar: Prestegården er utenfor planområdet. S-bygget er ivaretatt. Pikeskolen videreføres, men ilegges ingen særskilt vern. Gymsalen er foreslått revet. Det er vanskelig å avpasse skalaen i idrettshallen til miljøet rundt, men utformingen ivaretas gjennom bestemmelser.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne:

Forutsetter at tema universell utforming belyses og ivaretas i det videre planarbeidet

Kommentar: Dette ivaretas i planarbeidet.

Skagerak Energi:

Ønsker en tilbakemelding om forventet effektbehov for hele det regulerte området. Det er svært sannsynlig at det må settes av plass til ny nettstasjon, frittstående eller i bygg, innenfor planområdet. Forholdet til elektromagnetisk stråling må avklares.

Kommentar: Det er foreløpig avklart at det ikke er behov for ny nettstasjon. All strømforsyning skjer i jordkabel.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1.1 6.1 Planlagt arealbruk (reguleringsformål)

6.1 Området reguleres til følgende formål:

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål – S

Undervisning - U

Annen offentlig eller privat tjenesteyting – AT

Energianlegg – E

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – K

Fortau – F

Gang-/sykkelveg – GS

Parkeringsplasser – P

§12-5 Nr. 2 – Grønnstruktur

Frrområde – FRI

Vegetasjonsskjerm – V

§12-6 – Hensynssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

§12-7 – Bestemmelsesområder

Område hvor det skal bygges gang- og sykkelsti #1

Område for sykkelparkering #2

6.2 Aktuelle reguleringsformål

Store deler av planområdet er allerede utbygd med bygninger og infrastruktur. Her regulerer planen inn det som er dagens faktiske situasjon. Dette gjelder for områdene U1 S1, og S2. Dette er alle eksisterende bygninger som vil bli videreført i reguleringsplanen.

I tillegg vises det vedtaksfreda S-bygget med Hensynssone H730.

Under gis en kort beskrivelse av de nye elementene i planen.

6.2.1 Flerbrukshallen

Det skal etableres en flerbrukshall over to etasjer.

Denne skal blant annet fungere som gymsal for Lunde



Figur 7 Viser flerbrukshallen

14(26)

PLANBESKRIVELSE

22.10.2018

[HØRINGSUTKAST]

barneskole. Flerbrukshallen skal gis en universell utforming som sikrer tilgjengeligheten for alle brukergrupper. I første etasje skal det etableres hallområde, garderober, dusjrom samt HC- toalett. I tillegg ulike lagerrom og diverse tekniske rom til bruk i driften av hallen. I andre etasje legges det opp til et tribuneområde. Inngangsområdet til den nye hallen henvender seg mot barneskolen og Ibsenhuset.

6.2.2 Gang- og sykkelforbindelse fra Lundedalen mot Ibsenhuset

Det skal etableres en gang- og sykkelforbindelse fra Lundedalen mot Ibsenhuset. Denne gangvegen krysser planområdet i øst- vest retning og vises i plankartet som bestemmelsesområde #1 Område hvor det skal bygges gang- og sykkelsti. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en universelt utformet gang- og sykkelsti i samsvar med Skien kommunes vegnorm. GS-vegen skal være en funksjonell øst-vest forbindelse mellom Lundedalen og Ibsenhuset.

Forbindelsen skal utformes slik at den blir et godt bindeledd mellom friområdet i Lundedalen, planområdet og videre mot Ibsenhuset. Adkomsten til GS-stien i vest skal gå via plassen foran sløydsalen. Det østre endepunktet skal ha en direkte overgang til fortsettelsen i den funksjonell øst/vest aksen mot Ibsenhuset. Det legges opp til et dekke som er fartsdempende for syklist slik at risikoen for konflikt mellom syklist og gående minimeres.

Langs GS-stien skal det etableres visuelle og fysiske hindre mot tilstøtende områder for å hindre ferdsel/lek på tvers av GS-stiens retning. Hindrene skal utformes med vegetasjon eller med urbant utemøblement.

Møtesteder mellom GS-stien og interne stier på skolegården/andre GS-stier skal utformes med belegget og sideareal som er visuelt og funksjonelt fartsdempende.

Det reguleres også inn en gangforbindelse fra Einar Østvedts gate i sør og nordover gjennom planområdet. Denne vil sikre gode gangforbindelser gjennom hele planområdet.

6.2.3 Sykkelparkering

Det legges opp til en god dekning av behovet for sykkelparkeringer i planen. Det er krav om at det skal være minimum 315 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Det etableres to sykkelparkeringer i øvre del av planområdet innenfor bestemmelsesområde #2. Disse er på henholdsvis 70 og 80 plasser og er tenkt å dekke behovet for sykkelparkering i forbindelse med skolen og flerbrukshallen. I tillegg legges det opp til en stor sykkelparkering innenfor område U1 hvor skolebygget ligger. Her legges det opp til ca.



Figur 8. Viser forslag til sykkelparkering foran den nye hallen

150 plasser for sykler. Med disse plassene er behovet for sykkelparkeringer godt ivaretatt, og føringene fra overordnede planer tatt opp i planforslaget.

6.2.4 Overvannshåndteringen U2

Alt overvann/regnvann fra tak og uteområder føres til område for fordrøyning /infiltrasjon. Dette skjer gjennom ledninger fra taknedløp, sluk og sandfang og overvannsflomveger på terreng. Overvann fra parkering og område øst for flerbrukshall, ut mot Lundegt, føres til område for fordrøyning/infiltrasjon gjennom et nett av sluk/sandfang og overvannsledninger. Antall sluk og sandfang og plassering gjøres i en detaljeringsfase.

Det skal etableres overvannsflomveger for de situasjonene der sluk og sandfang ikke fungerer optimalt pga for eksempel frost eller dårlig vedlikehold. Det skal også etableres en overvannsflomveg fra område for fordrøyning/infiltrasjon videre til Lundedalen.

Overvannsflomveger bygges med fall og høyder for å unngå vannskader på blant annet nye og eksisterende bygg.

Det legges opp til en blågrønn overvannshåndtering innenfor planområdet. Denne overvannshåndteringen er tenkt kombinert med leke/oppholdsområder i et parklandskap med lekeøyer. Overvann fra harde flater og tak skal tilføres dette systemet og renne sakte gjennom området. Overvannshåndteringen skal utformes slik at den gjennom infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordamping til luft skal kunne håndtere lokale nedbørsmengder på 0-20mm/døgnet uten at dette medfører påslipp til overvannsnettet. Tilgangen til lekeøyene skal sikres ved bru eller kulvert over arealet for overvannshåndtering.



Figur 9. Viser Flomveger innenfor endringssonen i planområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget regulerer i stor grad området slik det er utbygd pr dags dato. Det legges kun opp til ett nytt bygg og det er flerbrukshallen som reguleres til formålet AT. Dette bygget plasseres på tomt der den tidligere ungdomskolen og gymsalen er i dag.

Flerbrukshallen består av to deler, den store hallen med baner og tribuner, og en lavere del med inngang og flerbrukshallens andre fasiliteter. Fasadene på hallen består av forskjellige tre- kledninger og fasadeplater i både kjølige og varme farger, der det er sammensatt i et mønster. Langs den lave del av bygningen er det kun bekledd med tre i varm farger, delt opp av vinduer. Plasseringen ved vegkrysset og med hallens størrelse

og mønster, gjør at det vil fungere som et attraktivt punkt og være det første du ser når du kommer til skolen.

BYA=2510 m². Det skal brukes flatt tak med takfall mot gesims. Maksimalt 60% av byggets takflate kan ha et toppunkt på 10,5 m og en gesimshøyde på 9,5 m. Resten av takflaten skal ha toppunkt på 5,2 m og en gesimshøyde på 4,2 m. Rekkverk mot fallsikring og tekniske installasjoner er tillatt med høyder ut over dette.



Figur 10. Viser Flerbrukshallen sett fra sør- øst.

Lundegata 15 som er Nordmisjonen sin eiendom er pusset opp de senere årene og har status som tatt i bruk. Dette bygget anses som ferdig bygd og er ikke en aktiv del av reguleringsplanen, men bestemmelsen gir følgende føringer BYA=570 m².

Maksimal mønehøyde er 11,0 m. Maksimal gesimshøyde er 6,5 m.

Lundegata 19 «pikeskolen» brukes i dag til kontorer, og blir i planforslaget regulert til sentrumsformål. Intensjonen i planen er å bevare dette bygget som er fra 1862. Bygget er ikke en aktiv del av reguleringsplanen, men bestemmelsene gir følgende føringer. Maksimal mønehøyde er 44 m.o.h. Maksimal gesimshøyde er 39,7 m.o.h.

S- bygget som er vedtaksfredet etter kulturminneloven reguleres i planforslaget med hensynssone H730. Planen legger ikke opp til tiltak for dette bygget utover å vise det med korrekt hensynssone.

Det nye barneskolebygget stod ferdig i 2012 og er tatt i bruk. Det foreligger ikke planer om utvidelse av bygningsmassen men byggegrenser og Det planlegges ikke for nye tiltak i tilknytning til dette skolebygget eller skolegården forøvrig.

Med unntak av det vedtaksfreda S-bygget og sløydsalen skal den gamle skolebebyggelsen rives for å gi plass til overvannshåndtering, uteområder og ny flerbrukshall.

6.4 Parkering og sykkelparkering.

Planforslaget ønsker å stimulere til en økt bruk av sykkel og gange. Det legges derfor opp til maksimumsbestemmelser for bilparkering. På området avsatt til parkering skal det ikke være mer en 44 biloppstillingsplasser. Av dette skal 6 plasser reserveres for bevegelseshemmede.

I tillegg åpner bestemmelsene for at det kan etableres 7 parkeringsplasser hvor av 1 skal være tilpasset forflytningshemmede inne på området avsatt til Kirke/annen religionsutøvelse. Innenfor området avsatt til Sentrumsformål skal det maksimalt etableres 4 parkeringsplasser hvorav minst 1 skal være tilpasset forflytningshemmede

Det åpnes altså for at det maksimalt kan etableres 55 biloppstillingsplasser innenfor planområdet, hvorav minst 8 plasser skal være avsatt til bevegelseshemmede. Viktigste grepet i planen er at eksisterende parkeringsplass øst for flerbrukshallen fjernes og erstattes med en aktivitetssone i forbindelse med skolegården.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Bestemmelsene stiller detaljerte krav om en plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp og energiforsyning) Planen skal vise overordnet sammenheng og legge føringer for hele planområdet.

6.6 Trafikkløsning

Trafikkløsningene blir omtrent som i dag. Det legges opp til å benytte eksisterende tilkomst til planområdet. Planforslaget er ikke ventet å føre til noen vesentlig vekst i trafikken. I planforslaget forlenges eksisterende gang- og sykkelveg fra kjøreadkomst i øst, slik at det dannes en gjennomgående akse fra øst til vest i planområdet, med utgang til Lundedalen. Denne nye aksene skal inngå som en del av hovedsykkelvegnettet i Skien sentrum. Det skal også etableres en ny akse fra nord, ved at fortauet på sørsiden av fylkesvegen forlenges og føres ned Prestegårdsgata og inn på planområdet. Det settes opp nye sykkelparkeringsplasser ved inngangen til flerbrukshallen, hvor de to aksene møter hverandre. Eksisterende parkeringsplass øst for flerbrukshallen fjernes og erstattes med en aktivitetssone i forbindelse med skolegården.

6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det er Skien kommune som er oppdragsgiver og store deler av planområdet består av offentlig anlegg med tilknytning til skolen. Flerbrukshallen vil bli et kommunalt anlegg i tilknytning til skolen.

6.8 Miljøoppfølging (miljøtiltak)

For bygningene som skal rives er det gjennomført en miljøkartlegging slik at sanering av disse byggene kan foregå med minimal risiko for forurensning.

6.9 Universell utforming (kravspesifikasjon, løsningsforslag)

Planforslaget legger opp til en universelt utformet gang- og sykkelveg gjennom planområdet med en maksimal stigning på 5%. Flerbrukshallen gis en universell utforming i henhold til de krav som er stilt i teknisk forskrift.

6.10 Uteoppholdsareal

I forhold til dagens situasjon legger planforslaget opp til en økning i størrelsen på uteoppholdsarealene for skolen.

Planforslaget legger opp til at det etableres ny vegetasjon som vist i landskapsplanen. Her vises også eksisterende vegetasjon som skal bevares. Det legges opp til at trerekken som i dag står langs Lundegata i øvre del av planområdet bevares. Denne er regulert som vegetasjonsskjerm i plankartet.

6.11 Kollektivtilbud

Det er godt busstilbud forbi planområdet, bussen går hvert 10. minutt på morgen og ettermiddag, hvert 20. minutt på formiddag og tidlig kveld, og hver halvtime senere på kvelden. Ibsenhuset og Lundedalen er de to nærmeste holdeplassene til planområdet og ligger langs Hesselbergs gate. Holdeplassene ligger ca. 350 meter fra hverandre. Ibsenhuset ligger nærmest planområdet ca. 50-100 meter fra flerbrukshallen, mens Lundedalen har en større gangavstand på ca. 250-300 meter.

6.12 Kulturminner (løsningsforslag)

For å ivareta kravene knyttet til fredningen av S-bygget, er byggets omriss foreslått regulert båndleggingssone etter lov om kulturminner. Rundt bygget er det også foreslått hensynssone bevaring, for å ivareta byggets kontekst, innsyn og utsyn. Sløydalen, som er knyttet opp mot S-bygget på kjellernivå, er foreslått bevart slik at S-bygget skal forbli fysisk uberørt. Dersom tiltaket skal kunne realiseres lar det seg ikke gjøre å bevare hele bygningsrekken, og de senere tilføyde paviljongene er derfor foreslått revet.

I planen er pikeskolen foreslått bevart, mens gymnastikksalen er foreslått revet i forbindelse med planer om oppføring av ny idrettshall.

Reguleringsplanen tar høyde for avveininger med hensyn til å ikke påvirke andre kulturmiljøer i nærheten på en negativ måte. Dette inkluderer Skien prestegård og bebyggelse i Hesselbergs gate, gjennom nøye planlagte høyde på nybygg, og utforming av veger og lekeområde.

6.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget legger til rette for etablering av ny flerbrukshall og regulerer ellers eksisterende forhold innenfor planområdet. Hele planområdet består av tiltak direkte rettet mot den sosiale infrastrukturen som allerede er etablert i planområdet.

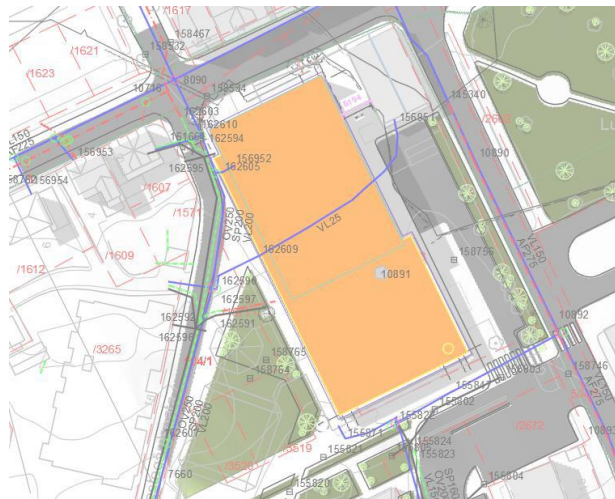
6.14 Kriminalitetsforebygging

Tilrettelegging for en flerbrukshall vil kunne være med på å styrke tilbudet til barn og unge. Et godt tilbud til barn og ungen vil kunne ha en kriminalforebyggende effekt og bidra til et mer aktivt nærmiljø. Samt at området åpnes opp og gjøres mer oversiktlig.

6.15 Tilknytningspunkter vann til forbruk og brannvann, flerbrukshall og Pikeskolen

Ledninger til dette formål tilknyttes i eksisterende kommunal vannkum 162590 i Prestegårdsgate. Dimensjon på ledning for forbruksvann og brann/sprinklervann må bestemmes i en detaljeringsfase og endelig tilknytning i kum avtales med kommunen.

Øst for ny flerbrukshall ligger et eksisterende bygg kalt Pikeskolen. Det er antatt at dette bygget i dag har vannledning fra eksisterende kum 162590 i Prestegårdsgate. Denne ledningen må opprettholdes. Eventuelt kan ny tilknytning for vannledning/kum i Lundgate for å unngå å ha VL under eller rundt nytt bygg, noe som tilsier på mange måter nødvendig lang stikkledning.



Figur 11 kart over kommunalt VA-nett (opptegnet utomhusområde fra et eldre skisseutkast fra arkitekt)

6.16 Tilknytningspunkt for spillvann, flerbrukshall og Pikeskolen

Tilknytning av stikkledning for spillvann skal tilkobles eksisterende ledningsende som er tatt ut fra kum 162592 i Prestegårdsgate. Dimensjon på ledning for spillvann må bestemmes i en detaljeringsfase ut i fra forbruk og fall og endelig tilknytning til ledningsende avtales med kommunen.

Avløp fra Pikeskolen antas å ha utløp til Lundegata/Hesselbergsgate.

6.17 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Basert på funnene i ROS-analysen legges det opp til en god overvannshåndtering. Med hensyn til skredfare er det i bestemmelsene satt krav til dokumentasjon på at terrengstabiliteten vil bli ivarettatt.

Det skal etableres et åpent overvannssystem innenfor planområdet. Dette medfører at det vil bli anlagt dammer/ åpne vannspeil i forbindelse med leke og oppholdsarealet til skolen. I perioder med nedbør vil det bli stående vann i disse dammene, noe som utgjør en potensiell risiko for at barn som leker i området kan ramle uti og i ytterste konsekvens drukne. Det anbefales derfor at det stilles strenge krav til sikringen av disse dammene slik at risikoen for denne typen ulykker minimeres.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet er det satt krav til at det skal foreligge godkjent landskapsplan, teknisk plan og overvannsplan. Før det gis igangsettingsbestemmelser for tiltak innenfor planen skal det foreligge dokumentasjon på at terrengstabiliteten vil bli ivaretatt, samt at det skal legges fram en beskrivelse av hvordan man i anleggsperioden vil sikre lindetreet som er avmerket på kartet som hensynssone H560_2.

7 Konsekvenser av planforslaget

Da planforslaget er i tråd med overordnet plan er det ikke stilt krav til konsekvensutredning av tiltaket.

Ny flerbrukshall i nordre del av planområdet bygges. Området bli mer åpent både funksjonelt og visuelt gjennom etablering av en øst-vest gang- og sykkelforbindelse mellom Ibsenhuset og Lundedalen. Store deler av planområdet reguleres som bygget.

Planforslaget er i tråd med føringen fra overordnet plan hvor det reguleres til sentrumsformål. Kommunedelplanen viser kombinert formål; bolig / næring tjenesteyting. Siden planforslaget samsvarer med overordnet plan er det ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Planområdet ligger i skien sentrum med gode gang og sykkelforbindelser. Planområdet har også en god kollektivdekning og en lokalisering av en flerbrukshall med en høy besøksfrekvens i dette området er i tråd med føringene gitt i ATP- Grenland. Planforslaget bygger opp under eksisterende kollektivtilbud og det legges til rette for at gående og syklende skal velge å reise kollektivt til anlegget.

Etablering av en flerbrukshall inne på det gamle skoleområdet bidrar til fortetting med kvalitet, og gjenbruke dette området til en flerbrukshall bidrar til økt kvalitet for skolebarna og for nærmiljøet. Det legges opp til etablering av nye leke oppholdsarealer i forbindelse med planen. Disse er i førsteomgang tenkt som områder for uteopphold i forbindelse med kolen og hallen, men vil sekundært tjene som leke områder for tilgrensende boligområder.

7.1 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Planforslaget legger opp til et økt tilbud til barn og unge også utenom skoletid noe som i seg selv kan ha en kriminalitetsforebyggende effekt. Utover dette er det tatt grep i planforslaget som åpner området mere opp og skaper oversiktlig. Det er stilt krav om at landskapsplanen skal vise et område som er oversiktig visuelt samt at gangaksene skal lyssettes. Det at området åpnes opp og gangforbindelsene lyssettes bidrar til å redusere risikoen for at det skal begås kriminelle handlinger innenfor planområdet.

7.2 Gang- og sykkelveg

Gående og syklende får en bedre situasjon med ny øst- vest akse, samt ny nord – sør akse og flere sykkelparkeringer.

7.3 Landskapsbilde estetikk

Reguleringsplanen åpner for etablering av en ny flerbrukshall denne vil bli et markert element i landskapet. Den nye flerbrukshallen vil likevel ikke endre landskapsbildet



Figur 12 viser eksisterende situasjon i Prestegårdsgata. kilde Googlestreet view.

betraktelig, da den etableres på areal hvor det pr i dag står et ganske ruvende bygg. Virkningen av det nye bygget vil være størst ut mot Hesselbergs gate. Her vil det komme en større og mer dominerende fasade enn hva som er tilfelle i dag. For å bøte på dette er fasaden på bygget forsøkt brutt opp ved hjelp av arkitektoniske grep. Sett fra Ibsenhuset vil det nye bygget framstå som mer tilbaketrukket enn dages bygg. Inngangspartiet på den nye hallen vil også henvende seg mot Lundegata, her er det tatt arkitektoniske grep som myker opp det visuelle inntrykket. Videre vil rivningen av, eksisterende bygg mot Lundedalen, medføre at det blir åpnet en siktlinje fra Ibsenhuset og videre vestover mot dalen.

Størst endring i landskapsbildet vil det bli langs Prestegårdsgata. Når eksisterende bebyggelse rives. Vil landskapet åpne seg og det vil bli utsikt ned til friområdet i Lundedalen. Dette sammen med gangforbindelsen som alt er regulert langs prestegårdsgata, vil dette kunne bli en viktig innfallsport til Lundedalen og bidra til å binde friområdet tettere sammen med bebyggelsen nord for Hesselbergs gate.

7.4 Vurdering av grunnforhold

Området ligger under marin grense, løsmassene i området bærer betydelig preg av tidligere utfyllinger og byggeaktivitet. Området ligger innenfor aktsomhetsområdet i NVE-Atlas. Området er plassert i risikoklasse 0 og ligger innenfor kvikkleiresonen 90691. Store deler av sonen er tidligere undersøkt. Det er gjennomført en geoteknisk grunnundersøkelse i sammenheng med denne reguleringsplanen. Denne påviser ikke

22(26)

PLANBESKRIVELSE
22.10.2018
[HØRINGSUTKAST]

kvikkleire i området. For å sikre tilstrekkelig sikkerhet i anleggsfasen og permanent stiller bestemmelsene krav om dokumentasjon på at terrengstabiliteten er ivaretatt.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget innebærer at S-bygget i seg selv vil forbli uberørt, men for det helhetlige bygningsmiljøet som S-bygget inngår i blir planen vurdert til å ha betydelig negativ konsekvens. Planforslaget innebærer også rivning av gymnastikksalen, noe som utgjør en alvorlig konsekvens.

Planen har ingen direkte konsekvenser for pikeskolen eller for bomiljøet nord for planområdet. Rivning av gymnastikksalen vil likevel svekke sammenhengen og lesbarheten noe. For disse vurderes konsekvensen av planen å være liten negativ. For Prestegården og parkanleggene Lundedalen og Lundeparken vurderes planen å ha ubetydelig konsekvens, ettersom disse kulturmiljøene kun vil påvirkes visuelt i mindre grad.

Reguleringsplanforslaget har ingen konsekvens for automatisk freda kulturminner.

7.6 Naturmiljø

Planforslaget vil ikke ha vesentlige virkninger for naturmiljøet, men medfører at en forskriftsfredet eik må fjernes. Planområdet består i dag stort sett av bygninger og asfalterte flater. Potensiale for viktige naturtyper er derfor i utgangspunktet lite. Siden det er kjent at Skien sentrum er et viktig levested for den sjeldne arten Buktmessinglav ble planområdet undersøkt av spesialist fra Biofokus uten at det ble gjort funn av interesse. (se vedlagt rapport datert 04.05.2018)

Området er typiske for sentrumsområder og har generelt sett lite naturlig vegetasjon. Innenfor planområdet står det imidlertid et stort eiketre. Dette treet omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper § 3 punkt 3 Eiketret framstår som et relativt ungt individ, men med en stor stammediameter. Denne naturtypen er videre omtalt i vedlagt nota samt i Biofokus rapport datert 04.05.2018. Planforslaget vil medføre at eika må fjernes, noe som medfører en reduksjon i denne naturtypen. I vedlagt notat er det skissert en del avbøtende tiltak for å avbøte på konsekvensen for naturmangfoldet som følge av at eiketreet fjernes.

7.6.1 Vurdering etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Det er ikke gjennomført tidligere registreringer av biologisk mangfold i planområdet. Planområdet er nå grundig befart både av Sweco og Biofokus.

Potensialet for å finne ukjente verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som meget godt for den planlagte utbyggingen.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

Dersom kunnskapsgrunnlaget er faglig svakt eller andre usikkerhetsmomenter gjør vurderingen usikker, skal det etter føre-var prinsippet legges en spesielt restriktiv holdning til grunn. Kunnskapsgrunnlaget om tiltakets virkning på biologisk mangfold vurderes som godt.

Økosystem tilnærming og samlet belastning (§10).

Formålet med §10 i naturmangfoldloven er å sikre at den enkelte lokalitet med verdi for biologisk mangfold blir vurdert ut fra en større og mer helhetlig sammenheng. Ett av formålene er å unngå «bit for bit» nedbygging av norsk natur.

Planforslaget innebærer at en forskriftsfredet eik må fjernes. Denne er nøye omtalt i vedlagt notat. Fjerning av denne eika medfører tap av biologisk mangfold. Det er likevel vurdert at fjerning av eika vil kun ha små lokale konsekvenser for forekomsten av eik i Skien. Og liten til ingen betydning på et regionalt nivå.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Paragrafen sier at det er den som ønsker å få utført et tiltak som kan eller vil ha negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet, som må bekoste kunnskapsinnhenting og gjøre eventuelle avbøtende eller kompenserende tiltak hvis dette er aktuelt. Tiltakshaver må bære kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak i forbindelse med fjerning av eika. Forslag til avbøtende tiltak er skissert i vedlagt notat.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Denne paragrafen skal sikre at tradisjonell utnyttelse av naturen med positiv samfunnsnytte ikke blir hindret av hensynet til biologisk mangfold. I dette tilfellet er det ikke noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette.

7.7 Overvannshåndtering

Overvannshåndteringen vil bedre situasjonen i området og medføre en mindre belastning på overvannsnett. Overvannsdammene vil også tilføre området visuelle kvaliteter i form av åpne vannspeil.

7.8 Brannvann

Mengde vann for eventuelt sprinkleranlegg må beregnes i detaljprosjekteringen. Beregningen gjøres ut i fra arealer på bygg og formål. Når behov/mengde/trykk er beregnet skal dette sendes Skien kommune for beregning av kapasiteten i det eksisterende kommunalt vannledningsnett. Vann hentes fra eksisterende kum 162590 i Prestegårdsgate

7.9 Friluftsliv, nærmiljø og folkehelse

Planforslaget griper ikke inn i viktige friluftsliv- eller nærmiljøområder, men grenser mot Lundedalen som er et av Skiens viktigste nærfriluftslivsområder. Planforslaget legger opp til en gang- og sykkelforbindelse mellom Lundedalen og Ibsenhuset. Dette vil bidra til å åpne opp området og gjøre tilgjengeligheten enda bedre enn i dag. Etablering av en flerbrukshall vil legge til rette for fysisk aktivitet både for skolebarna som skal nytte hallen som gymsal, men også for andre grupper som kan benytte hallen til ulike former organisert aktivitet.

7.10 Barns interesser

Planforslaget vil ivareta barn og unges interesser på en god måte. Dagens skolegård forblir uendret. Samtidig som det legges opp til en utvidelse av leke og oppholdsarealene i kombinasjon med området for overvannshåndtering. Planforslaget legger opp til å styrke barn og unges mulighet for en trafiksikker ferdsel gjennom Skien Sentrum med nye ferdselsårer.

7.11 Universell utforming

Planforslaget legger opp til en løsning der de ulike funksjonene er sett i sammenheng slik at det er enkelt å orientere seg i området. Bestemmelsene til planen stiller eksplisitte krav om universelt tilgjengelige uteområder. Det er også stilt krav om at det ved etablering av lekeapparater skal gis et tilbud til bevegelseshemmede brukere.

Den nye flerbrukshallen utformes universelt og vil tilfredsstille kravene i Teknisk forskrift. Videre legges det opp til at gang- og sykkelforbindelsen som krysser planområdet i øst-vest retning blir universelt utformet.

7.12 Støyforhold

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Planen legger opp til skjermingstiltak der dette er nødvendig. Bestemmelsene stiller tydelige krav i forhold til hvilke støynivå som er tillat i for eksempel uteområdene. Det vil bli (re-)etablert støyskjerm mellom flerbrukshallen og eksisterende kontorbygg. Ved at eksisterende bygninger rives kan støybildet endre seg og som en følge av dette bør det vurderes om det er behov for nye tiltak til det som blir den nye situasjonen i området, jfr. pkt. 2.1.3 i bestemmelsene.

8 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger opp til gode planfaglige løsninger, plasseringen av flerbrukshallen er valgt i dialog med kommunen og utformingen er foreslått av arkitekt. Det er valgt arkitektoniske løsninger som tilpasser seg omkringliggende byrom på en fin måte. Plassering av en flerbrukshall her vil bidra til og støtte oppunder tilbudet i Skien sentrum og legge til rette for bruk av kollektiv og gange som transportmåter til og fra anlegget. Flerbrukshallen vil styrke barneskolens fasiliteter og kunne bidra til en mer aktiv skoledag, noe som er positivt for elevenes trivsel og helse. Planforslaget legger også opp til en utvidelse og styrking av skolegården med nye leke- og oppholdsområder. Ved etablering av en øst-vest forbindelse for gående og syklende vil planforslaget bidra til å binde byen tettere sammen. Ved at eksisterende bebyggelse fjernes i deler av planområdet, vil området åpnes opp og Lundedalen friområde blir lettere tilgjengelig for byens innbyggere. En realisering av intensjonene i planen vil tilføre Skien sentrum kvalitet og bidra til en positiv byutvikling.

26(26)

PLANBESKRIVELSE

22.10.2018

[HØRINGSUTKAST]