



DET KONGELIGE  
MILJØVERNDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Telemark  
Statens Hus  
3708 SKIEN

Deres ref  
06/5524

Vår ref  
200801872-/LKM

Dato **31 OKT. 2008**

## **Skien kommune - innsigelse til reguleringsplan for Ibsenhuskvartalet.**

Saken ble oversendt til Miljøverndepartementet av fylkesmannen 8.mai 2008 for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2.

**Miljøverndepartementet stadfester ikke reguleringsplan for Ibsenhuskvartalet, Skien kommune. Av hensyn til de nasjonale kulturminneinteressene i eksisterende bysentrum, kan ikke området reguleres slik bystyret har vedtatt. Innsigelsen fra Riksantikvaren er dermed tatt til følge.**

### **Sakens bakgrunn**

Reguleringsplan for Ibsenhuskvartalet er fremmet av Utbyggingselskapet Prinsessegata AS. Planområdet omfatter tilgrensende arealer samt deler av kulturhuset Ibsenhuset og utgjør i alt 6.439 m<sup>2</sup>, hvorav 3.593 m<sup>2</sup> kan bebygges med inntil 35.254 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger til rette for bruk av området til nytt kurs-/konferansehotell, kulturformål (utvidelse av Ibsenhuset og bibliotek), næring, bolig, parkering (P-hus med 180 plasser) og trafikkområder (adkomst/gatetun). Planforslaget har en utnyttelse på byggeområdene med TU fra 500% til 2700%. Planforslaget omfattes av kravet om konsekvensutredning i forhold til eksisterende kulturminner, nasjonale kulturminneinteresser og i forhold til innvirkning på bybildet.

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007, er hele sentrumsområdet angitt med arealformål *Bysenter*, samtidig som det framgår at kommunedelplanen for Skien sentrum fortsatt skal gjelde. Gjeldende plangrunnlag for området er dermed kommunedelplan for Skien sentrum, vedtatt 07.03.1996. Planområdet inngår i denne med store deler innenfor "enhetlig område murbyen", med en maksimal byggehøyde på 3 etasjer + loft. Omkring halvparten av området inngår også i bevaringsområde og 3 bevaringsverdige bygg grenser inn mot (omslutter delvis) planområdet.

Skien kommune vedtok den 13.11.2007 å igangsette arbeidet med revidering av kommunedelplanen for sentrum.

**Riksantikvaren** fremmet i brev av 12. oktober 2007 innsigelse mot reguleringsplanen for Ibsenhuskvartalet med begrunnelse at den påvirker nasjonalt viktige verneverdier (både enkeltminner og bylandskapet), og manglende avklaring av planforslagets konsekvenser for disse verdiene. Innsigelsen er i hovedsak knyttet til at det åpnes for å oppføre et høyhus på 63,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrenghøyde.

Riksantikvaren framhever at Skiens bykjerne samlet sett er av nasjonal interesse. Planforslaget i sin nåværende form kommer i konflikt med de kulturminneinteresser Skien bykjerne og bylandskap representerer. Prosjektet vil virke sterkt inn på Skiens bybilde, og beslutningen som tas i angjeldende sak vil være av stor betydning for byutviklingen av Skien i framtiden.

Riksantikvaren savner en helhetsvurdering for byen sett under ett som tar opp spørsmålet om man i det hele tatt vil ha høyhus, og i tilfelle ja, spørsmålet om hvor i byen man vil kunne akseptere slike monumentale høyhus. Mulig lokalisering av høyhus i Skien bør etter Riksantikvarens mening tas opp som tema ved den forestående rullering av kommunedelplanen for sentrum. Riksantikvaren anbefaler at Skien kommune avklarer problemstillingene knyttet til høyhus i sentrum før denne og andre planer for høyhus tas opp til realitetsvurdering.

**Telemark fylkeskommune** har behandlet saken administrativt og muntlig orientert fylkesutvalget om reguleringsplanen og kulturminneforvaltningens faglige innvendinger.

I den administrative helhetsvurderingen ble det konkludert med at reguleringsplanen ikke medførte så store regionale eller nasjonale konflikter at det ble anbefalt innsigelse fra regionalt politisk nivå. Fylkesutvalget ble opplyst om at kulturminneforvaltningen på selvstendig grunnlag ville oversende fylkeskommunens uttalelse til Riksantikvaren i tråd med § 3 i forskrift om faglig ansvarsfordeling innen kulturminnevernet av 29. mai 2000.

Fylkeskommunen ber i sin administrative uttalelse av 30. august 2007 om at kommunen vektlegger at den regionale kulturminneforvaltningen mener planen kommer i konflikt med et bylandskap av nasjonal bevaringsverdi, og at planarbeidet ikke i tilstrekkelig grad har belyst konsekvensene for bylandskapet med kulturminner og kulturmiljø. De anmodet videre kommunen om å finne alternative løsninger som i større grad tar hensyn til de kulturminneverdier Skien bykjerne representerer. Konklusjonen var at Telemark fylkeskommune totalt sett ikke fant tilstrekkelig grunnlag for innsigelse, men at saken i forhold til kulturminnene av nasjonal interesse var oversendt Riksantikvaren.

**Mekling** i saken ble gjennomført 29. januar 2008. Det ble konkludert med at Skien kommune og Riksantikvaren ikke kunne komme til enighet.

**Bystyret i Skien** vedtok reguleringsplanen for Ibsenhuskvartalet 13. desember 2007.

**Skien kommune** sendte saken til fylkesmannen i brev av 12. februar 2008. Kommunen viste blant annet til tiltakshavers anbefaling i konsekvensutredningen, som gir en mer positiv konklusjon på tiltakets konsekvenser for bybildet enn det som framkommer i innsigelsen. Videre vises det til at gjennomføringen av planen er viktig for å kunne videreutvikle kulturkvartalet rundt Ibsenhuset og styrke Skien som kurs- og konferanseby.

Det ble påpekt at i den aktuelle saken har både bygningen og konsekvensene for byrommet vært underkastet god faglig vurdering og bred debatt i folkevalgte organer og i media. Denne

debatten har både berørt det arkitektoniske uttrykket så vel som næringspolitiske og andre hensyn.

I dag framstår bysentrum i likhet med mange andre byer som slitent og i en generell dårlig forfatning. Det er behov for å trekke viktige og sentrale funksjoner tilbake til sentrum og således fokusere og skape liv i sentrumskjernen igjen. Revidering av sentrumsplanen gir rammen for utviklingen og en storsatsning på Ibsen kulturhus er startskuddet på satsningen i sentrum.

Skien kommune er klar over de konsekvenser et nytt høyhus representerer, særlig for middelalderbyen, Skien kirke og Skiens byplan fra 1886. Kommunen mener at de positive konsekvensene utbyggingen gir for Skien by som kulturby og muligheter for fornyelse i sentrum vil overstige de negative konsekvensene. I arbeidet med ny sentrumsplan vil spørsmålet om høyhus bli vurdert. Et vedtak om nytt høyhus i tilknytning til Ibsen kulturhus gir ikke noen form for presedens for flere høyhus i sentrum. I forhold til et eventuelt nytt høyhusprosjekt vil kommunestyret ikke være bundet av tidligere vedtak.

Selv om det pr i dag ikke foreligger noen egen utredning av hvor det kan være aktuelt å tillate utbygging med høyhus innenfor Skien sentrum som helhet, er saken etter kommunens syn tilstrekkelig opplyst til at denne planen kan godkjennes.

**Fylkesmannen** tilrår i oversendelsesbrevet av 8. mai 2008 at ettersom det ser ut til å være tvil om hvilke konsekvenser tiltaket får for bybildet, bør innsigelsen bli tatt til følge. Spørsmålet bør tas opp i forbindelse med rulleringen av kommunedelplanen for Skien sentrum.

**Befaring og møte om saken** ble gjennomført 27. juni 2008, med representanter fra kommune, fylkesmann, fylkeskommune, forslagsstiller ved Dynam AS, Veidekke AS og Ibsenhuset AS, forslagsstillers arkitekt, Riksantikvaren og Miljøverndepartementet til stede.

### **Miljøverndepartementets vurdering**

Skien sentrum er stramt regulert i byplanen vedtatt etter brannen i 1886, og kirken utgjør et markant landemerke. Gatestrukturen, plassene og flere viktige bygninger i bybildet gjør byens historie etter bybrannen godt lesbar. Konflikten i denne saken dreier seg i stor grad om det skal tillates et nytt markant landemerke i byens sentrum, og hvilke konsekvenser dette gir for byen. Skien kirke har en sentral plassering som fondmotiv for den sentrale akse i byen, og troner på høyden over "bygryta". Et konkurrerende landemerke, som er plassert uten spesiell tilknytning til den historiske bystrukturen, vil være en betydelig endring i bylandskapet som også vil påvirke opplevelsen av middelalderbyen. Til nå er bystrukturens system med akser, plasser, hjørnemarkeringer og ulike fondmotiv i stor grad ivaretatt ved nybygg. Det foreslåtte høyhuset bryter med denne strukturen, med sin asymmetriske plassering inne i Ibsenhuskvartalet.

Miljøverndepartementet har forståelse for ønsket om å etablere konferansehotell i tilknytning til Ibsenhuset, og ser at det kan være et godt prosjekt for vitalisering av byen. Hensynet til Skien sentrum som et område med nasjonale kulturminneinteresser må imidlertid veie svært tungt. Foreslått lokalisering av høyhus vil etter departementets syn medføre så store og uheldige konsekvenser for Skien sentrums historisk viktige bykjerne, at prosjektet ikke bør gjennomføres.

Riksantikvaren påpeker mangler ved beslutningsgrunnlaget ved at det ikke er foretatt en vurdering av muligheter og begrensninger for høyhus i Skien før reguleringsplanen ble behandlet. Miljøverndepartementet anbefaler at det i forbindelse med utarbeidelse av

sentrumsplanen gjennomføres en analyse av muligheter og effekter ved å tillate høyhus ved andre lokaliseringer i Skien, som ikke har så store negative konsekvenser for de nasjonale kulturminneinteressene.

Lokaliseringen og utformingen av nye hotellalternativ må vurderes med de begrensninger som den eksisterende bystrukturen og bygningsmassen kan tåle. Vi tilrår at det lages en grundig analyse av dette i samarbeid med kulturminnemyndighetene. Planforslaget som foreligger angir en høyde og utnyttelse som overstiger tålegrensen for de nasjonale kulturminneinteressene i eksisterende bysentrum og stadfestes ikke.

### Vedtak

**I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 finner Miljøverndepartementet ikke å kunne stadfeste Skien bystyre sitt vedtak 13. desember 2007. Innsigelsen fra Riksantikvaren er tatt til følge.**

Kommunen er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Erik Solheim

Kopi til:

Skien kommune, Postboks 3004 Handelstorget, 3707 Skien

Telemark fylkeskommune, Fylkeshuset, 3706 Skien

Riksantikvaren, Postboks 8196 Dep., 0034 Oslo