

Skien, 04.04.2024

Til

BaneNOR Eiendom v/adm.dir  
BaneNOR Eiendom v/ styret  
BaneNOR SF v/ styret

## **Oppfordring til BaneNOR Eiendom om å endre planene for Skien Brygge**

**Besteforeldrenes klimaaksjon i Grenland, Naturvernforbundet Grenland, Grenland Sportsfiskere og Forum for natur og friluftsliv Telemark fremmer her en felles oppfordring. Som miljø-, natur- og friluftslivsorganisasjoner har vi hver for oss ulike hovedfokus. Men i denne saken støtter vi alle en bred argumentasjon for å endre utbyggingsplaner ved Skien Brygge.**

Vi ønsker en klima- og miljøvennlig byutvikling med boliger i sentrum, der alle generasjoner kan bo og trives. Utbyggingen må ikke hindre ferdsel for allmenheten langs kaikanten eller for båttrafikk, fisk/laks og andre dyrearter. Klimaendringer og flomfare må forventes mer i framtida.

BaneNOR Eiendom planlegger en svært kontroversiell utbygging i Skien sentrum. Tiltaket «Skien Brygge» ved sørøstre del av Skiens havnebasseng er omfattende.

Vi går ut fra at ledelsen i BaneNOR Eiendom og i BaneNOR SF kjenner planen. Vi omtaler derfor ikke planen nærmere her.

Befolkningen har store forventninger til at BaneNOR Eiendom, som statens representant, må vise stor aktsomhet ved utbyggingsprosjekter. Prosjektene må være i tråd med statlig regelverk og regjeringens politikk. Bane NOR Eiendom, ved sin forretningsvirksomhet, bør derfor ikke utfordre befolkningen, lokale og sentrale myndigheter med så kontroversielle planer som Skien Brygge.

BaneNOR Eiendom sentralt har klare mål om bærekraft. Vi mener at Skien Brygge er verken miljømessig, sosialt eller økonomisk bærekraftig.

Vår oppfordring er at planene for Skien Brygge må få to vesentlig endringer:

1. Ikke bygg i havnebassengets vannareal.
2. La allmenheten få tilgang til hele vannfronten.

Argumentene for å endre planene er i hovedsak:

1. Respekten for en elv og naturkreftene
2. Respekten for et historisk etablert lokalsamfunn
3. Prinsippet om lik behandling
4. Brudd med statlige styringssignaler
5. Tvil om rettigheter
6. Tvil om soliditet i byggemetode

### **Forventer mer av BaneNOR Eiendom som Statens aktør**

Utbyggingen ved Skien Brygge bryter med Regjeringens politikk på flere vesentlige områder, der Samferdselsministeren har øverste politiske makt.

Det er særlige forventninger til at Bane NOR Eiendom etterlever ideelle bærekraftmål og omforente prinsipper som Staten har fastsatt. Tilliten svekkes til både Bane NOR, Staten og politikere.

Utbygging 35 m ut i elva med peling og spunting i forurenset grunn vil påvirke planter og dyr. Nedbygging av natur strider mot statens prinsipper om felleseie og god forvaltning av naturmiljø.

Skien Brygge, med sine mange boliger, ivaretar ikke store samfunnsviktige funksjoner. Derfor er utbygging i vann unødvendig og kritikkverdig.

Aktørene på Telemarkskanalen har viktige innvendinger mot planene på Skien Brygge. Se vedlegg. Båtaktører etterlyser beredskapsfunksjoner. Det er behov for at nærings- og turistbåter kan legge til kai flere steder, bl.a. i påvente av sluseåpning.

Utbygginga ekskluderer allmennheten fra deler av vannfronten. Dette er svært uheldig. Elva og vannkanten bør videreføres og videreutvikles som attraksjon for Skien og allmenheten, slik som i Oslo, Drammen og andre byer.

De enkelte hovedargumentene omtales nærmere her:

### **1. Respekten for en elv og naturkreftene**

Skien Brygge planlegges bygd rett nedstrøms den strie Damfoss, der Skiensvassdraget møter havnivået i Skien sentrum. Skiensvassdraget er Norges tredje vannrikeste vassdrag, bak Glomma og Drammensvassdraget.

Høy flo fra Skagerrak inn Skienselva møter vassdraget nettopp der Skien Brygge planlegges bygd i vann. Det er innlysende, med uværet «Hans» i minnet, at plasseringen av leiligheter, næringslokaler og annen infrastruktur er svært utsatt.

Det store vassdraget er bygd opp over tusener av år. Naturkreftene bestemmer. Selv med vannregulering er Skien havn svært utsatt for flom.

Risikoen for omfattende vann- og flomskader er åpenbare nettopp ved Skien Brygge.

Bygging her strider mot BaneNOR Eiendoms satsing på bærekraft og mot statens politikk om bygging i utsatte områder.

### **2. Respekten for et historisk etablert lokalsamfunn**

Skien Brygge gir uheldige konsekvenser for Skien sentrum, det lange vassdraget og distriktene inn i Telemark, samt sjøveien til Skagerak.

#### a. Vannspeilet i Skien

Å være ved vann oppfattes som attraktivt. Utsikt til vann har høy verdi.

Skien sentrum er over lang tid etablert med unik nærhet til vann. Vannet har stor betydning for byens utvikling. Selve navnet, av «Skidan», beskriver byen ved de to vannspeilene Hjellevannet (ferskvann) og Bryggevannet (brakkvann).

Befolkningen oppfatter at vannmiljøet er et felleseie. Innbyggerne reagerer sterkt når utsikt og tilgang til vannet forsvinner.

Hvis Skien Brygge bygges etter nåværende planer, vil innbyggerne oppleve minst fire merkbare tap..

For det første blir faktisk vannareal mindre, da Skien brygge planlegges inntil ca 35 meter ut i havnebassenget. For det andre vil høye bygg ved vannfronten redusere utsikter til det gjenværende vannet. For det tredje vil større deler av vannspeilet bli skyggelagt. For det fjerde vil ferdssone

på vannet bli redusert, fordi brukerne må respektere privatlivets fred for leilighetsboerne i vannkanten.

#### b. Havnebyen

Skien er en av Norges eldste byer, etablert for over tusen år siden. Nettopp vassdraget og Skien Brygges nærmiljø gjorde Skien egnet som havneby. Historisk har handelen på sjøveien ut i verden fra det indre av Telemark og Skiensområdet vært stor.

Nå er kommersiell båttrafikk sterkt redusert i Skien havn. Union fabrikker blei nedlagt i 2006, mer varetransport skjer med lastebiler, og ny havn kom i Voldsfjorden.

EU og Regjeringens mål om mer miljø- og klimavennlig transport tilsier satsing på sjøtransport. Hvis Skien Brygge bygges, vil store kaiområder forsvinne. Vi har forståelse for at Jernbanebrygga ikke lenger egner seg som stor transporthavn. Men det er viktig å bevare en kaifront slik at tilpasset båttrafikk kan nå land. Ikke minst er dette viktig for beredskap.

Navnet «Skien Brygge» oppleves misvisende, når bryggefunksjonen forsvinner. For ukjente med båt kan dette føre til farlige misforståelser.

#### c. Telemarkskanalen

Telemarkskanalen, bygd på 1800-tallet og kåret som Telemarks tusenårssted, er unik i norsk sammenheng. Skien sluse, rett ved Skien Brygge, er inngangen til den lange transportåren helt opp til Dalen i Vest-Telemark og Notodden i Øst-Telemark.

Kanalen er en historisk viktig ferdselsåre. En av landets tidligste eksportnæringer, salg av brynestein fra Eidsborg ved Dalen, fulgte vassdraget. Dette startet for over tusen år siden.

Båttrafikkens muligheter framover vil bli negativt berørt ved bygging i havnebassenget. EUs direktiv om mer transport i vann tilsier at behovet for båttransport på kanalen bør økes.

Aktørene på Telemarkskanalen har viktige innvendinger mot planene på Skien Brygge. Se vedlegg.

### **3. Prinsippet om lik behandling**

Svært mange som har eiendom ved vann, ønsker å utnytte den ekstra verdien som vannkontakten gir. Uten strandloven og annet relevant regelverk i Norge, vil det meste av areal ved kysten, langs vassdrag og ved innsjøer bli bebygd. Byggepresset er stort.

Skien Brygge har vært gjennom en planprosess, der Skien kommune aksepterte utbygging i vann da reguleringsplanen ble vedtatt i 2016. Men både da, og ikke minst nå siden, stiller mange spørsmål ved klokskapen i vedtaket.

Vi tror Skien kommune handlet under press i 2016. Ikke minst fordi kommunen selv hadde vedtatt sentrumsplanen for å stimulere en positiv utvikling i sentrum. Ønsket om en mer livskraftig Skien by var og er sterkt.

Også andre lokale utbyggere utfordrer regelverk og etablert praksis ved å planlegge utbygging i og ved vann. På Klosterøya, dvs. motsatt side av Skien Brygge, er det to større planer for bruk av havnebassenget til byggegrunn. Vi tenker her på Tømmerkaia og Felt 17.

Vi forventer at utbyggingspresset ved vassdraget vedvarer. Skien kommune og andre offentlige myndigheter får da en stor utfordring med å argumentere mot bygging i vassdraget når Skien Brygge får tillatelse.

I dette perspektivet er det skuffende at Staten sjøl, dvs. BaneNOR Eiendom som utbygger av Skien Brygge, bryter prinsippet om at man ikke bør bygge i vann.

#### **4. Brudd med statlige styringssignaler**

Vi viser bl.a. til regjeringens Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, punktene 24, 25, 55 og spesielt punktene 65 og 66.

##### A. Både myndighet og utbygger

Staten har et troverdighetsproblem ved å være eier og pådriver i Skien Brygge-planen, samtidig med å være streng forvalter av kyst og vassdrag. Statsforvalterne og Miljødirektoratet følger nøye med på og utøver myndighet til planer om bygg/anlegg ved vann.

Staten har hatt flere roller i denne konkrete plan- og byggesaken. Staten ga innspill til reguleringsplanen og behandler søknad ifølge forurensningsloven. Fylkesmannen/Statsforvalteren har ikke stoppet planen om utbygging i vann.

##### b. Forebygge skader ved flom, ras og uvær

Regjeringen har en klar holdning til bygging der risikoen for flom er stor. Flere statsråder var aktive i media under og etter det store uværet «Hans». Regjeringen og forsikringsbransjen har siden gitt klare signaler til kommuner og utbyggere om å respektere naturkreftene, bygge forsvarlig og unngå risiko for skader ved flom, ras og uvær.

Til tross for dette velger statlige BaneNOR Eiendom å bygge i et svært flomutsatt område i Skien.

Når et lignende uvær som «Hans» rammer Telemark/Skiensvassdraget, kan følgene bli store ødeleggelser. De store vannmengdene ved et ekstremvær vil komme nettopp mot Skien Brygge.

##### c. Bevaring av naturmiljø

Havnebassenget i Skien er et naturmiljø. Selv om det ligger tett på bebyggelse og har ulike ledningsnett på bunnen, er vannet et selvstendig livsmiljø for fisk, andre vanndyr og planter.

Noe av det unike ved havnebassenget er innslaget av både saltvann og ferskvann, stor vanngjennomstrømming og laksevandring. Videre ligger antagelig store mengder forurenset masse etter tidligere industri på elvebunnen.

Bygging i vann, med bl.a. pæling av 129 stålrør ned i vannbunnen, vil påvirke livet i elva og på elvebunnen. Bygginga gir stor risiko for forurensning. Nettopp potensialet for forurensning i Skienselva er påklaget til Statsforvalteren og behandles nå av Miljødirektoratet.

Staten har internasjonalt forpliktet seg til å bevare natur, og bør da ikke samtidig bygge ned naturen.

Vi viser til vedlagte uttalelse (2 vedlegg) fra Grenland Sportsfiskere.

##### d. Nærfriluftsliv

Statens handlingsplan for friluftsliv vektlegger satsing på hverdagsmiljøet og nærfriluftslivet. Grøntområder, stier og turveier der folk bor er viktige.

Friluftslivet og naturkontakten betyr mye for folkehelsa. Derfor må attraktive uteområder skapes også i byer. Friluftslivet er mest bærekraftig ved bruk av natur nær hjemmet.

Muligheter for vandring og opphold ved vann øker friluftslivets attraktivitet. Derfor er det viktig at kaifronten forbeholdes allmennheten og ikke privatiseres.

Befolkningen er svært interessert i kaia som turvei. Men ved deler av Skien brygge blir havnefronten privatisert og utilgjengelig. Dette er uheldig for innbyggerne og besøkende.

Andre kommuner går motsatt veg og kjøper opp privat strandeiendom for å gi befolkningen fri ferdsel. Eksempler er Oslo, Færder og Porsgrunn.

### **5. Tvil om BaneNOR Eiendoms rettigheter**

BaneNOR Eiendom er eier av Jernbanebrygga i Skien. Staten var eier av den opprinnelige jernbaneeiendommen inn mot Skien G (Gamle stasjon), og BaneNOR Eiendom har kjøpt opp ekstra kaiarealer av Grenland Havn IKS.

Dette fastlandet er basis for planleggingen av Skien Brygge. Fastlandet avgrenses mot havnebassenget med en kaifront av naturstein og betong.

Få har innvendinger til at BaneNOR Eiendom utvikler sitt område på fastlandet fram til kaifronten. Men når byggeplanene går ut i vannet, blir dette som «å bygge uten å ha land».

Spørsmålet er da hvilke rettigheter som BaneNOR Eiendom har til å bygge i havnebassenget. Lokalbefolkningen oppfatter vannarealet som et felleseie.

BaneNOR Eiendom planlegger å bygge ut inntil ca 35 meter fra fastlandet. Dette er et stort inngrep i det felleseide kultur- og naturlandskapet.

Flere stiller spørsmål ved det juridiske grunnlaget for BaneNOR Eiendoms store appetitt på vannet som byggeområde. BaneNOR Eiendom og myndighetene har til nå ikke levert et klart svar som fastslår eiendomsretten.

Vi hevder at BaneNOR Eiendom ikke har rett til å bygge så langt som planlagt ut i havnebassenget.

### **6. Tvil om soliditet i byggemetode**

Skien Brygge Utvikling AS søkte i 2023 om å starte rask utbygging på elvebunnen i havnebassenget. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ga tillatelse etter forurensningsloven. Tillatelsen ble påklaget av lokale miljøorganisasjoner. Klagen er nå til behandling i Miljødirektoratet, som ikke kan love svar før desember 2024.

I Skien Brygge Utvikling AS sin opprinnelige søknad om fundamentering i vann, var det planlagt fyllmasser (stein) på en del av elvebunnen, i tillegg til lang spunting, samt pæling av 129 stålrør.

Skien Brygge forandret fundamenteringsplanen mens søknaden var til behandling hos Statsforvalteren. En vesentlig endring var å droppe utfylling med steinmasser.

I fjor høst, etter at planen for Skien Brygge virket ferdig, kom også nye krav fra Grenland Havn IKS. De gikk bl.a. ut på at den nye bryggefronten mot elva må være sterk og tåle støt fra store fartøy.

Slike plutselige endringer i byggemetode og krav til byggverket, tett opp mot byggestart høsten 2023, tyder på at utbyggingsplanene ikke er modne for realisering. Det er derfor sådd tvil om soliditeten i byggemetode i vannet, hvilket er uheldig og kan medføre uforutsette konsekvenser.

Et nærliggende og sammenlignbart eksempel er arbeidet som har startet med å lage ny gang- og sykkelbru over samme elv i Porsgrunn. Da arbeidet kom i gang med pæling av stålrør, viste det seg at utbygger hadde feilberegnet lengden på stålrør i elvebunnen. Dette medfører merarbeid, mer støy og økte kostnader.

## **Oppsummering**

Befolkningen har store forventninger til at BaneNOR Eiendom, som statens representant, må vise stor aktsomhet ved utbyggingsprosjekter. Prosjektene må være i tråd med statlig regelverk og regjeringens politikk.

Staten, ved sin forretningsvirksomhet, bør derfor ikke utfordre befolkningen, lokale og sentrale myndigheter med så kontroversielle planer som Skien Brygge.

BaneNOR Eiendom sentralt har klare mål om bærekraft. Vi mener at Skien Brygge med utbygging i vann er verken miljømessig, sosialt eller økonomisk bærekraftig.

Vannmiljøet (naturen) og personer i etablerte nabomiljø får store ulemper. Sosial bærekraft utfordres ved privatisering av vannfronten og lite mangfold av beboergrupper i leilighetene.

Økonomisk bærekraft utfordres bl.a. ved ekstra høye anleggs- og vedlikeholdskostnader i vann. Høyt prisnivå på lokaler/leiligheter vil ekskludere mange kjøpergrupper.

Vi oppfordrer BaneNOR Eiendom til å korrigere planene for Skien Brygge.

Vi mener vi avspeiler flertallet av lokalbefolkningen.

Vi har en stor medlemsmasse og nettverk som er kritisk til utbyggingen i elva, slik planene er nå. Lokalavisene har mange leserinnlegg mot planene, og den uavhengige Facebookgruppa «Ikke bygg i ælva vår» har 2408 medlemmer.

## **Vi krever følgende planendring for Skien Brygge:**

1. Ikke bygg i havnebassengets vannareal
2. La allmennheten få tilgang til hele vannfronten

*Med hilsen*

*Besteforeldrenes Klimaaksjon Grenland (BKA)  
Naturvernforbundet Grenland  
Grenland Sportsfiskere  
Forum for natur og miljø, Telemark*

Kontakt: Kari Vogsland, styremedlem BKA Grenland, tlf. 41306354. Epost: [k.vogsland@gmail.com](mailto:k.vogsland@gmail.com)

Vedlegg 3: Fra Grenland Sportsfiskere (1 + 2) og Fra aktører på Telemarkskanalen (3)

Kopi:

BaneNOR Eiendom Skien  
Skien Brygge utvikling AS  
Skien kommune  
Miljødirektoratet