



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Detaljregulering for Telemarksvegen 61
Saksnummer:
PlanId 2019001
Saksbehandler: Sigbjørn Hjelset, Solveig Foss Haugen (medansvarlig)
Møtested: Kaffehuset
Møtedato: 01.04.2019

Til stede fra forslagsstiller

Kjell Aage Verpe, ITV Eiendomsutvikling, Eiersiden
Kristian Larsen, ITV Eiendomsutvikling, Eiersiden
Geir Ove Tørnkvist, WSP Norge, Fagkonsulent
(Skype)

Til stede fra kommunen

Sigbjørn Hjelset, Planenh. (saksbehandler)
Olav Backe-Hansen, Planenh (Plansjef)
Geir H. Sollid, Planenh. (møteleder/referent)

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

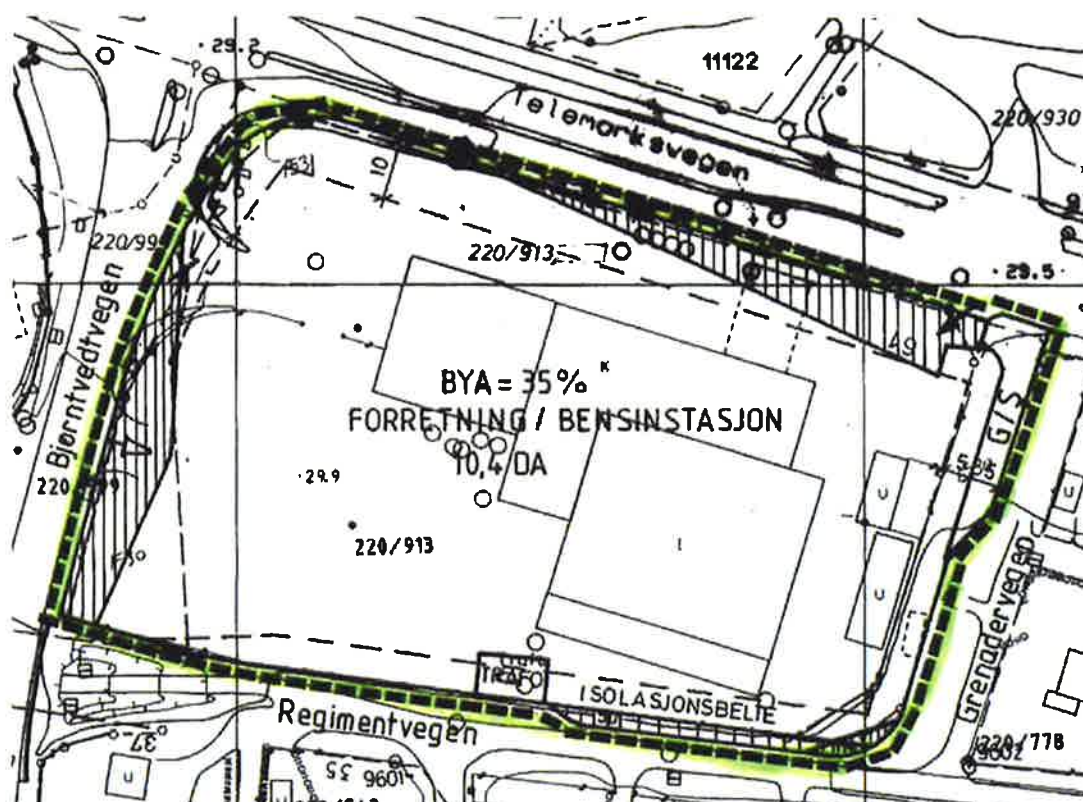
"I utarbeidelse av ny detaljregulering av eiendommen ønsker følgende formål innarbeidet som bebyggelse og anlegg:

- **Forretning/bensinstasjon** (dette er samme som dagens formål)
- Innen begrepet forretning tenkes plasskrevende varer som er i tråd både med dagens reguleringsplan, og også gjeldende kommuneplan.
- Det tenkes etablert kontorarbeidsplasser i forbindelse med næringsaktiviteten. Dette er i samsvar med gjellende praksis.
- **Bolig.** Det oppfattes i møte med kommunen 15/8-18 at Skien kommune er positive til at det detaljreguleres til bolig på eiendommen.

Slik vi oppfatter det, så er det grunnlag for oppstartsmøte hvor formålene for ny detaljregulering er forretning/bensinstasjon (inkl kontor) og bolig.

I tillegg til formålene ovenfor som vi antar er ok for kommunen, så er forslagstiller av den oppfatning at dagligvare inntil 1500 m² bør kunne diskuteres i et oppstartsmøte. Det er i Skien og Grenland som i resten av landet et svært stort fokus på reduksjon i bilbruk. I denne sammenheng vises til Byutredning Grenland, januar 2018, og Bypakke Grenland handlingsprogram 2019 – 2022, vedtatt høsten 2018. Målet er nullvekst i persontransport med bil og det skal stimuleres til at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Slik vi ser det vil etablering av en dagligvareforretning på eiendommen både føre til mindre bilbruk for omkringliggende boliger, og det vil føre til mindre bilbruk for eventuelle nye boliger på eiendommen. Nærhet i form av gangavstand / sykkelavstand til dagligvareforretningen er et virkemiddel for redusert bilbruk.

- Vi anmoder om oppstartsmøte med formål å utarbeide detaljregulering primært for forretning/bensinstasjon (inkl kontorer) og bolig. I tillegg ønskes diskutert dagligvareforretning med begrunnelse i målene og tiltakene i Byutredning Grenland og Bypakke Grenland."



2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad:

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2012013	23.04.2015	Kommuneplansns arealdel	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Andre planer:

ATP-Grenland

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
679	20.10.94	Reguleringsplan for gnr. 220 bnr. 913, 1530 og 1531	Forretning/ Bensinstasjon
658	22.06.93	Reguleringsplan for Skoglassene/Gråtenmoen	Kjøreveg,

Merknad:

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad: Vegvesenet holder på med en reguleringsplan for å tilrettelegge for kollektivfelt langs Telemarksvegen og Bjørntvedtvegen.

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad: Kan ikke besvares før man vet med sikkerhet hva det skal tilrettelegges for. Bolig og kontor med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser vil ikke være i samsvar med overordnet plan. Kontor generelt ønskes etablert i bysentrum. Kontor i tilknytning til næring på stedet er ok. Dagligvare er i tråd med overordnet plan under forutsetning av at handelsanalysen viser at en ny etablering ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med dagligvareforretningene på Gråtenmoen, jfr. pkt. 24 i bestemmelsene til arealdelen.

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard

Merknad: For reguleringsplaner som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn skal planbeskrivelsen inneholde konsekvensutredning, jfr. pbl § 4-1 og 4-2. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger er det krav til konsekvensutredning for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Dette området er i overordnet plan vist som område for bebyggelse og anlegg, med underformål næring og forretning (plasskrevende varer). En endring av underformål til bolig ligger innenfor hovedformålet i arealdelen, og vurderes å ikke gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Kommunen mener derfor at det ikke er behov for konsekvensutredning ved omregulering helt eller delvis til boligformål.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Usikkert pr. i dag. Forslagsstiller bør uansett vurdere å varsle arbeid med utbyggingsavtale samtidig som planarbeidet varsles igangsatt i tiffelle det viser seg å bli behov for dette.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området ?

Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet

Ja Nei

Merknad: Se kart fra Geodata med målte og usikre grenser datert sikre 26.03.2019

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer. Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 første ledd fortsetter å gjelde [jfr. plan og bygningsloven av 2008 § 34-2](#).

for styrking av barn og unges interesser

for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

- [for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
 [for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
 [for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)
 (foreligger ingen pr. 14.02.19)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarse oppstart av planarbeid 52-02](#)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Hvilke kvaliteter tilfører den nye reguleringen stedet?
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
4.3 Miljøvernfaglige vurderinger	Utredning om støy- og luftforurensning (støv) Forurensning i grunnen
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	ROS-analyse Eksplosjonsfare (bensinstasjon)
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Lek/uteopphold Universell utforming
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Skoleveg, adkomster til området, konsekvenser for omkringliggende boligområder
4.8 Andre kommentarer	Hva som må utredes vil komme som en konsekvens av hva man ønsker å tilrettelegge for

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planbestemmelser	x
Planbeskrivelse	x
Liste over hvem som er varslet	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknader	x
Utfylt sjekklister (50-011)	x

NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser, jfr. [§24](#) i forskrift om konsekvensutredninger.

Vurderes i den enkelte sak

Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil
 Fotomontasjer
 Sol-/skyggediagram
 Perspektivtegninger
 Lengdesnitt gjennom området
 Vegprofiler
 Landskapsanalyser

Det kan være behov/ønske om mer dokumentasjon enn det som er krysset av for over. I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter i størst mulig grad skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i bestemmelsene.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Uttalelse fra Forvaltning og service-enheten vedlegges
Vann	Ikke mottatt materiale fra kommunens Forvaltning og serviceenhet. Det bør tidlig tas direkte kontakt; Kontaktperson: Rune Bjerkely, rune.bjerkely@skien.kommune.no , tlf. 35 58 12 58 / 994 18 900.
Avløp	
Overvann	

7. Drøfting

Geir Ove Tørnkvist orienterte om deres tanker så langt. De ønsker primært å tilrettelegge det samme som gjeldende reguleringsplan, dvs. bensinstasjon, næring/handel (plasskrevende varer) samt kontor tilknyttet handelen. I tillegg ønsket de å forhøre seg om mulighet for å etablere separat kontorvirksomhet og dagligvareforretning på eiendommen.

Kommunen orienterte om gjeldende planer for området, vegvesenets igangsatte planarbeid samt sin holdning til diverse forhold rundt planarbeidet, se pkt. 8. Forslagsstiller ville vurdere hva de ønsker å gå videre med i lys av det som kom fra i oppstartsmøtet.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen er positiv til at det arbeides videre med planer for omregulering av området. Utgangspunktet bør være at det legges opp til en arealbruk i tråd med det kommuneplanens arealdel hjemler. Da arealdelen blei behandlet var intensjonen for Telemarksvegen 61 å hjemle den arealbruk som allerede var på denne eiendommen. Bortsett fra bilforretningen på motsatt side av riksvegen er imidlertid Telemarksvegen 61 beliggende inne i et etablert boligområde og kommunen vil være positive til at det tilrettelegges for at hele eller deler av eiendommen benyttes til boligformål hvis dettye er et ønske fra forslagsstiller. Det vises i den forbindelse til pkt. 2 hvor vi begrunner hvorfor vi mener boligbebyggelse ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesen har igangsatt arbeide for et større område som også berører Telemarksvegen 61. Hovedintensjonen med dette planarbeidet er å tilrettelegge for kollektivfelt langs Telemarksvegen og Bjørntvedtegen. Dette vil kunne medføre at dagens adkomst til Bjørntvedtegen på sikt må stenges. Dette vil i så fall sette premisser for hvilken arealbruk som vil være hensiktsmessig å ha på Telemarksvegen 61. Uavhengig av om vegen stenges eller ikke bør det vurderes om det kan benyttes alternative adkomster, for eksempel i fra Huskebruvegen, for hele eller deler av området. Planen må sikre at det kun er boligbebyggelsen som i så fall får adkomst via Huskebruvegen.

Dagligvareforretning; hvis dette ønskes må det utarbeides en handelsanalyse, jfr. pkt. 24 i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kontorformål; Ikke ønskelig, skal etableres i sentrum eller i lokalsenter (kontorer tilknyttet handel på steder er imidlertid ok).

Handel, plasskrevende varer; ok

Detaljhandel; ikke ok

Boligformål; ønskelig fra kommunens side. Viktig å merke seg innspill fra miljøretta helsevern.

Bensinstasjon; ok i forhold til arealdelen. Hvis adkomst mot Bjørntvedtegen må stenges synes imidlertid fortsatt bensinstasjonsdrift som vanskelig å få til. Hvis adkomst kan beholdes og dette kan kombineres på en fornuftig måte med øvrige formål i planen vil administrasjonen i kommunen ikke motsette seg fortsatt bensinstasjonsdrift. Man bør imidlertid merke seg at bensinstasjonen og ikke minst adkomstene til denne beslaglegger store areal, og setter sterke føringer og begrensninger for annen arealbruk. Kombinasjonen bensinstasjon og boligformål er utfordrende.

Behovet for en alternativ veg til eventuelle nye boliger vil forsterkes hvis eksisterende adkomst til Bjørntvedtegen må stenges. Kommunen har derfor anbefalt at Huskebruvegen tas inn i varslingsområdet. Hvis man satser på adkomst via Huskebruvegen vil dette skape et nytt trafikkbilde på stedet og eksisterende bommer må vurderes fjernet/flyttet. Eventuelt behov for fortau langs Huskebruvegen må utredes. I tillegg til allerede regulert veg må varslingskartet ta med 8 meter til hver side, 3 meter for eventuelt fortau og 5 meter til for å få med ny byggegrense innenfor planområdet. Fortau vil bare være aktuelt på én side men da vi ikke vet om den bør ligge på østsiden eller vestsiden av Huskebruvegen må varslingsgrensen settes slik at man seinere kan velge. Behovet for fortau vil aktualiseres jo flere som skal ha adkomst denne vegen. Det er ikke aktuelt å lede annet enn boligtrafikk via Huskebruvegen.

Det anbefales en tett dialog med kommunen undervegs i prosessen. Dette vil være spesielt viktig i denne saken hvor det i øyeblikket er høyst usikkert hva man ønsker å fremme av arealformål. Det anbefales derfor at det holdes et nytt møte med Plan og byggesaksenheten når varslingsfristen er gått ut for å diskutere hvordan man bør forholde seg til innkomne merknader. Regionale myndigheter blir også viktig å holde en tett dialog med, spesielt vegkontoret da deres planer vil kunne få store konsekvenser for arealbruken i planen for Telemarksvegen 61.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen: Usikkert pr. idag

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker ligger på denne siden:

<http://www.skien.kommune.no/globalassets/servicesenteret/gebyrer/plangebyr-2019.pdf>

11. Materiale som ettersendes etter møtet

- Forslag til referat
- Innkomne uttalelser til oppstartsmøtet
- Sosi-fil med varslingsgrense/plangrense
- Diverse materiale produsert i forkant av oppstartsmøtet

12. Underskrift

Skien kommune, den 10.04.2019

Referent :


Geir Halvor Solli

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Geir Ove Tørnkvist