



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 gbnr. 300/700 og 300/701, Peder Claussøns gate 2 og 4. Skobi på Gjemsø

Saksnummer: 20/06963

PlanId: 2020003

Saksbehandler: Solveig Foss Haugen, Hanne Stensrød (medansvarlig)

Møtested: Kaffehuset

Møtedato: 17.06.2020

Til stede fra konsulent

Navn	Firma	Rolle	E-post
Rita Edøy	Profoyn AS	Plankonsulent	rita@profoyn.no
Herleif B. Nilsen	Norgesgruppen Vestfold Telem. AS	Tiltakshaver	herleif.nilsen@asko.no
Svein Skoe	Skobi Gjemsø AS	Tiltakshaver	sveinskoe@gmail.com

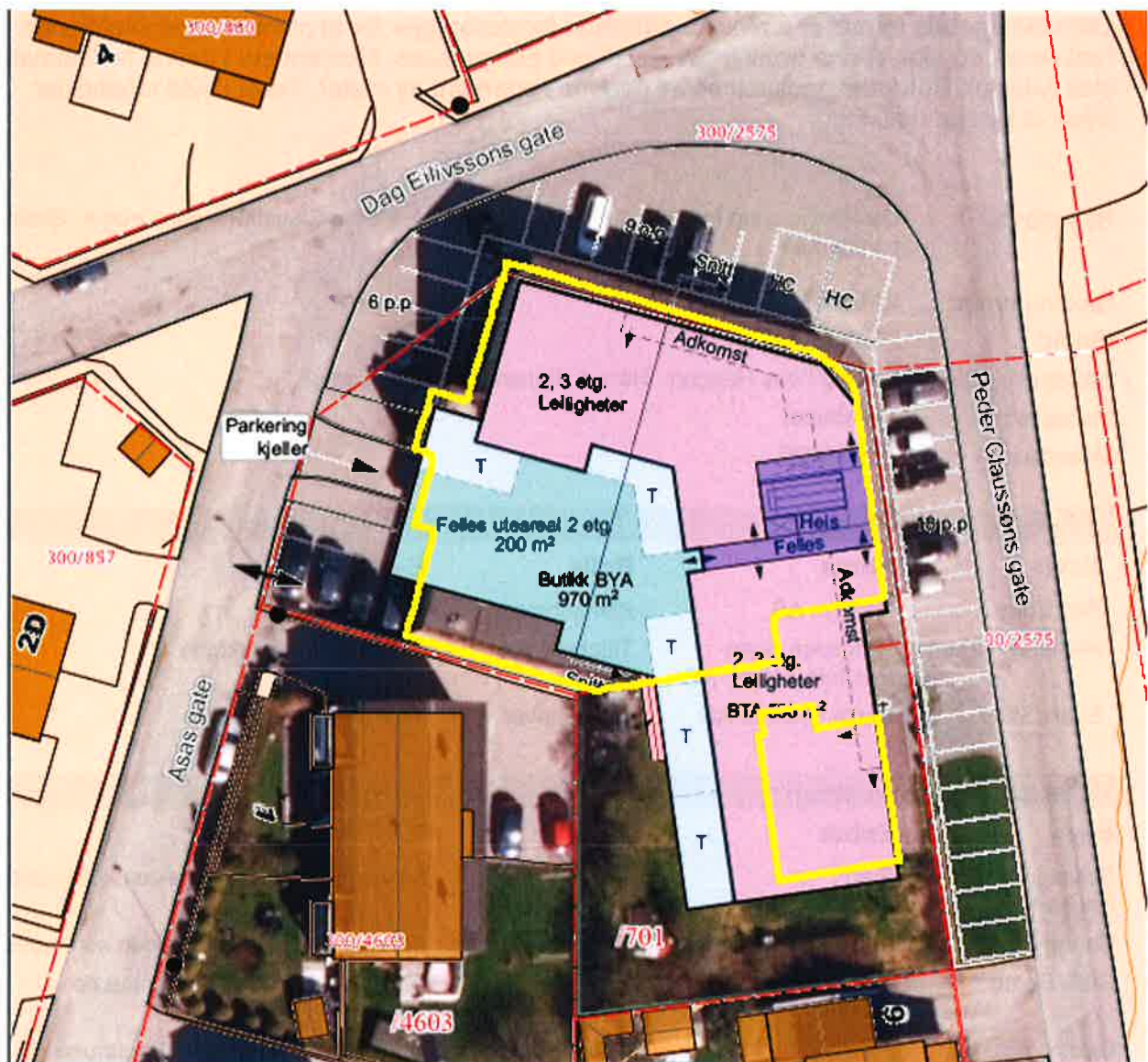
Til stede fra kommunen

Navn	Enhet	Rolle	E-post
Solveig F. Haugen	Plan	Konst. plansjef/ saksbehandler	SolveigFoss.Haugen@skien.kommune.no
Hanne Stensrød	Byggesak	Medansvarlig	HanneMarit.Stensrod@skien.kommune.no
Gisle Semb	Forvaltning og service	Veg/parkering	Gisle.Semb@skien.kommune.no
Geir H. Sollid	Plan	Møteleder/ref.	geir-halvor.sollid@skien.kommune.no

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Utvide eksisterende nærbutikk. Endre formålet fra forretning/kontor til forretning/bolig da to tomter blir slått sammen. Planlegge ny moderne nærbutikk i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje.

På neste side ses forslag til utomhusplan for eiendommene. Gule linjer viser nåværende bygningers beliggenhet.



Kommentar: På oppstartsmøtet blei det klart at forslagsstiller ønsker å rive eksisterende bygningsmasse, ikke bare bygge på.

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	Kommuneplanens arealdel	Del av eksisterende boligområde

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
305	11.01.1972	Reguleringsplan for området: Ulefossvn. – Valborgsgt. – Klosterfossen – Klostergt. Gimsøy plass, Gimsøy friareal - Barnehjemsbekken	Forretning/kontor Bolig Offentlig friområde Kjøreveg Gangveg

Kommentar: Reguleringsendringen vil hovedsakelig berøre formålene forretning/kontor og bolig. I planen fra 1972 er imidlertid store deler av eksisterende og foreslått parkering regulert til offentlig friområde, kjøreveg og gangveg, se under.



Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

ATP-Grenland

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja Nei

Merknad:

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja Nei

Merknad:

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger samt hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard](#)

Merknad:

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Hvis planforslaget forutsetter bruk av kommunal grunn bør det vurderes utbyggingsavtale. Arbeid med denne skal varsles samtidig med at planarbeidet blir varslet igangsatt.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad:

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet Ja Nei

Merknad: Hovedsakelig usikre grenser i planområdet, jfr. vedlagt kart. Disse grensene må måles opp tidlig i prosjektet.

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. *Forhåndsvarsle 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	Hvordan ny bebyggelse vil passe inn i den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området, byggegrenser, høyder.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ingen
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Støy
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ingen kjente kulturminner
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Overvannshåndtering blir et viktig tema. ROS
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Gående og syklendes adkomst til området. Behov for lekeplass/uterom.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Dette blir et spesielt viktig punkt. Hvordan har man sikret at inn-/utkjøring til parkeringsplassene skjer på en trygg måte?

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekkliste 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 leveres	
Sosifil	X
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Liste over hvem som er varslet	X
Planbestemmelser	X
Planbeskrivelse	X
Varslingsbrev	X
Avisannonse	X
Kopi av innkomne merknader	X
Utfylt sjekkliste (50-011)	X
I tillegg skal følgende materiale leveres:	
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	X
Snitt-tegninger volumoppriss som viser ny bebyggelse i forhold til nærliggende bebyggelse	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.

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:

Vann

Avløp

Overvann

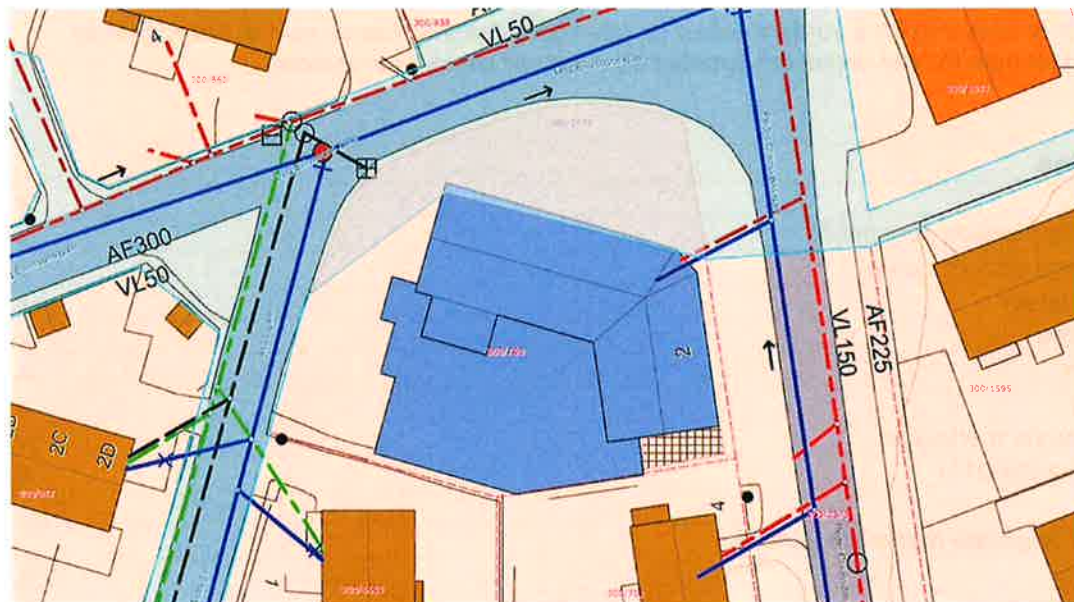
Vann, overvann og avløp er kommentert i e-post fra 17.06.2020 fra Rune Bjerkely, enhetsleder på Forvaltning og service, jfr. vedlegg. Forslagsstiller tar kontakt med enheten for egen forhåndskonferanse rundt disse problemstillingene.

7. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Gjeldende plan er vedtatt i 1972. Peder Claussøns gate i øst var i denne planen vist regulert til gangveg. Dette er ikke lenger aktuelt, og vegen er i dag kommunal kjøreveg.

Ved regulering til ny forretning bør det ses på muligheter for ny parkeringsløsning, da dagens parkering medfører rygging rett ut i kjøreveg. Parkeringsarealet er i tillegg på kommunal grunn.

Eiendomsenheten er positive til å selge deler av det kommunale arealet nord for eksisterende forretning til ordinær markedspris (anslagsvis rundt 1200 kr per m²).



Mulig areal for ev. kjøp av kommunal grunn er markert med svak rosa, nord for eksisterende bygg.

Vilkår for salg er imidlertid at reguleringsplanen legger opp til en løsning som er tilfredsstillende med tanke på drift av de kommunale vegene og de gjenværende arealene. Det å sikre akseptable siktforhold og trygge gangforbindelser til og langs ny forretning blir et viktig tema i en reguleringsprosess.

8. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? :

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](#).

9. 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.

Gebyr for oppstartsmøte/planbehandling for plansaker finner du på kommunens hjemmesider <http://www.skien.kommune.no/globalassets/servicesenteret/gebyrer/plangebyr-2020.pdf>.

10. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

Ingenting blei utdelt på oppstartsmøtet

11. Materiale som ettersendes etter møtet

- Forslag til møtereferat
- Kart som viser målte og usikre grenser, datert 15.06.20
- Uttalelse fra Forvaltning og service sent 17.06.20

12. Underskrift

Skien kommune, den 01.07.2020

Solveig F. Haugen, pvc.

Referent:

Geir H. Sollid

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstiller:

Rita Edøy

