



Olav Backe-Hansen
Børve Borchsenius AS
obh@borveborchsenius.no

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Amtmand Aalls gate 71-83 - planid 2023006

Referat fra oppstartsmøte 24.08.2023

Plannavn:	Detaljregulering for gbnr. 300/1093 m.fl. – Amtmand Aalls gate 71-83	PlanId:	2023006
Møtedeltakere fra kommunen med mer		Møtedeltakere fra forslagsstiller	
Solveig Foss Haugen , SK/planenheten		Olav Backe-Hansen , plankonsulent, BB AS	
Andrea Nordhus Aurdal , SK/planenheten		Torgunn Osmundsen , ABB Electrification Norway AS Skien	
Geir Halvor Sollid , SK/planenheten		Geir Hafredal , ABB Electrification Norway AS Skien	
Tu-Uyen Phan-Nguyen , SK/planenheten		Jan Ove Vinjevoll , Real Byggteknikk as	
Kristin Bjerkeseth Vindvad , SK/planenheten		Jan Erik Martinussen , Børve Borchsenius AS	
Frode Johannessen , SK/byggesak			
Gisle Semb , SK/veg			
Hanne Birte Hulløen , VTFK/			
Per Johs. Otterdahl Møller , VTFK/			

Planforutsetninger

GNR/BNR: 300 / 1093	Planens formål: Næring
-------------------------------	----------------------------------

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	2023-2035, vedtatt 25.05.2023
Reguleringsplan	PlanId 319: Reguleringsendring industriområde – nordre bydel, vedtatt 08.03.1973

	• PlanId 615: Reguleringsplan for Mælagata 41 – gnr. 300 bnr. 310 – og et område i nord begrenset av Are Frodes veg i Skien, vedtatt 21.06.1990
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Viser til forslag til planprogram, kap. 3.
Pågående planarbeid	Nei

Planens avgrensning

Planområdet omfatter i hovedsak et uregulert areal innenfor dagens industriområde. Planen strekker seg fra Amtmand Aalls gate i øst til Mælagata i vest. Planen vil erstatte deler av planene nevnt over.

Viktige utredningsbehov

Planfaglige vurderinger	
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfoldvurderinger	Det bør gjøres en vurdering av vegetasjonen langs Mælagata. Naturbase opplyser om at det er registrert spesielle trær og lavarter i området.
Miljøvern	Forurensning (utredes i KU, jfr. Planprogram) • Støy og vibrasjoner • Luftforurensning • Vannforurensning • Grunnforurensning Planbeskrivelsen skal inneholde en beskrivelse av berørt vannforekomst, dagens økologiske og kjemiske tilstand, vedtatte mål og forbedringstiltak og hvordan planforslaget påvirker dette.
Kulturlandskap og kulturminner	Ingen kjente. Behov for arkeologiske undersøkelser vurderes per nå av kulturarv i Vestfold og Telemark fylkeskommune.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må gjennomgås fra forslagsstiller.</i> <i>Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere.</i> Det skal gjennomføres grunnundersøkelser, og områdestabilitet skal dokumenteres i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019. Evt. krav til sikring av lokalstabilitet skal innarbeides i planen.

Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i> Ingen spesielle forhold.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Innkjøring/utkjøring og trafikk til området. Mobilitetsplan. Avstand til fylkesvegen.
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Ingen spesielle forhold.
Behov for utbyggingsavtale	Trolig ikke behov.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Ingen spesielle behov. Mulig behov for en dialog direkte med NVE. Høre med lokalutvalget om de ønsker å få presentert prosjektet i varslingsperioden.
Foreligger det usikre eiendomsgrenser?	Ja, jfr. kart fra Geodata datert 17.08.2023. Disse bør rettes opp snarest.
Annet	

Konsekvensutredning/planprogram

Det er krav om konsekvensutredning med planprogram da bygget planlegges med en BRA på rundt 20-25 000 BRA. Det følger av forskriftens vedlegg 1, pkt. 24 at næringsbygg over 15.000 m² skal konsekvensutredes.

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag? Ja

Skal alltid foreligge:

- Målestokkriktig plankart som pdf-fil
- SOSIfil
- planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Liste over hvem som er varslet
- varslingsbrev
- avisannonse
- Kopi av innkomne merknader

I tillegg:

Det planlegges for parallell behandling av plan og byggesak. Det innebærer at planforslaget som legges fram til 1. gangs behandling viser detaljerte tegninger av nytt bygg:

- Fasadetegninger i målestokk
- Snitt med nabobebyggelse i målestokk
- 3D-illustrasjoner

Forøvrig er det opp til forslagsstiller å vurdere hva som best mulig synliggjør konsekvensen av planforslaget når bestemmelsene utnyttes fullt ut.

Innspill som kom fram i møtet

Både kommunen og fylkeskommunen er positive til prosjektet.

Fylkeskommunen:

Avstand til fylkesveg ble opplyst å bli 12 meter fra midt kjørebane.

Fylkeskommunen hadde ingen innvendinger til dette, så lenge vegen opprettholder dagens funksjon, har god stabilitet mot g/s-veg og snøopplag er sikret. Ønsker at vegen og g/s-vegen er åpen gjennom anleggsperioden.

Positivt at midtre avkjørsel stenges, fordel for gående og syklende med færre krysningspunkter.

Opplyste om at man i Bypakke Grenland er i ferd med å snakke med store arbeidsplasser om FUS, et fordelsprogram for å bidra til å endre arbeidstrafikken. Fylkeskommunen vil gjerne komme til ABB å snakke om dette.

Det er svært mange parkeringsplasser på området for ansatte. Oppfordrer generelt til bedre og flere sykkelparkeringsplasser, og at det gjøres en vurdering av hvor mange parkeringsplasser for privatbiler som faktisk er nødvendig, jf. nullvekstmål for klimautslipp. Retningslinjer i ATP Grenland støtter utvikling av arbeidsplasser i bybåndet, og anbefaler at det utarbeides mobilitetsplan.

Kommunen:

Det bør gjennomføres en naturmangfoldskartlegging langs Mælagata. Naturbase opplyser om at det er gjort funn av blant annet buktmessaginglav. Dette bør undersøkes nærmere.

Det er foreløpig ikke vurdert som aktuelt å legge inn fortau langs Mælagata, men vegenheten skal gjøre en nærmere vurdering og gi tilbakemelding.

Det er åpning for å ha en parallell prosess plan/byggesak, og Frode Johannessen er satt opp som saksbehandler. Det å varsle byggesaken samtidig med at planen legges ut på høring vil være en fordel tidsmessig. Planmaterialet må da inneholde illustrasjoner av nybygget på et nivå som tilfredsstiller nabovarsel i byggesak.

Kommer det inn uttalelser i forhåndsvarslingsperioden eller høringsperioden som kan være utfordrende for fremdriften bør disse diskuteres med kommunen umiddelbart.

Det er lagt opp til en stram framdrift. Det forutsetter at materialet leveres til avtalt tid. Nøyaktig datoer for innlevering må avklares nærmere.

Framdrift*

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Uke 34
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Uke 43
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Uke 46
Offentlig ettersyn	Uke 47 tom uke 1 (2024)
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Uke 4/5
Endelig planvedtak i kommunestyret	Uke 6/7/8

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Gjennomført oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Skien kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.