



Oppstartsmøte Tømmerkaia

Saksnavn: Detaljregulering for Tømmerkaia
Saksnummer: 23/05906
PlanId: 2023003
Saksbehandler: Solveig Foss Haugen, Andrea Nordhus Aurdal (medansvarlig)
Møtested: Kaffehuset
Møtedato: 24.04.2023

Til stede fra konsulent

Navn	Firma	Rolle	E-post
Olav Backe-Hansen	Børve Borchsenius AS	Plankonsulent	obh@borveborchsenius.no
Heidi Sjerne	Steinar Moe Eiendom AS	Utbygger	heidi@steinarmoe.no
Steinar Moe	Steinar Moe Eiendom AS	Utbygger	moe@steinarmoe.no

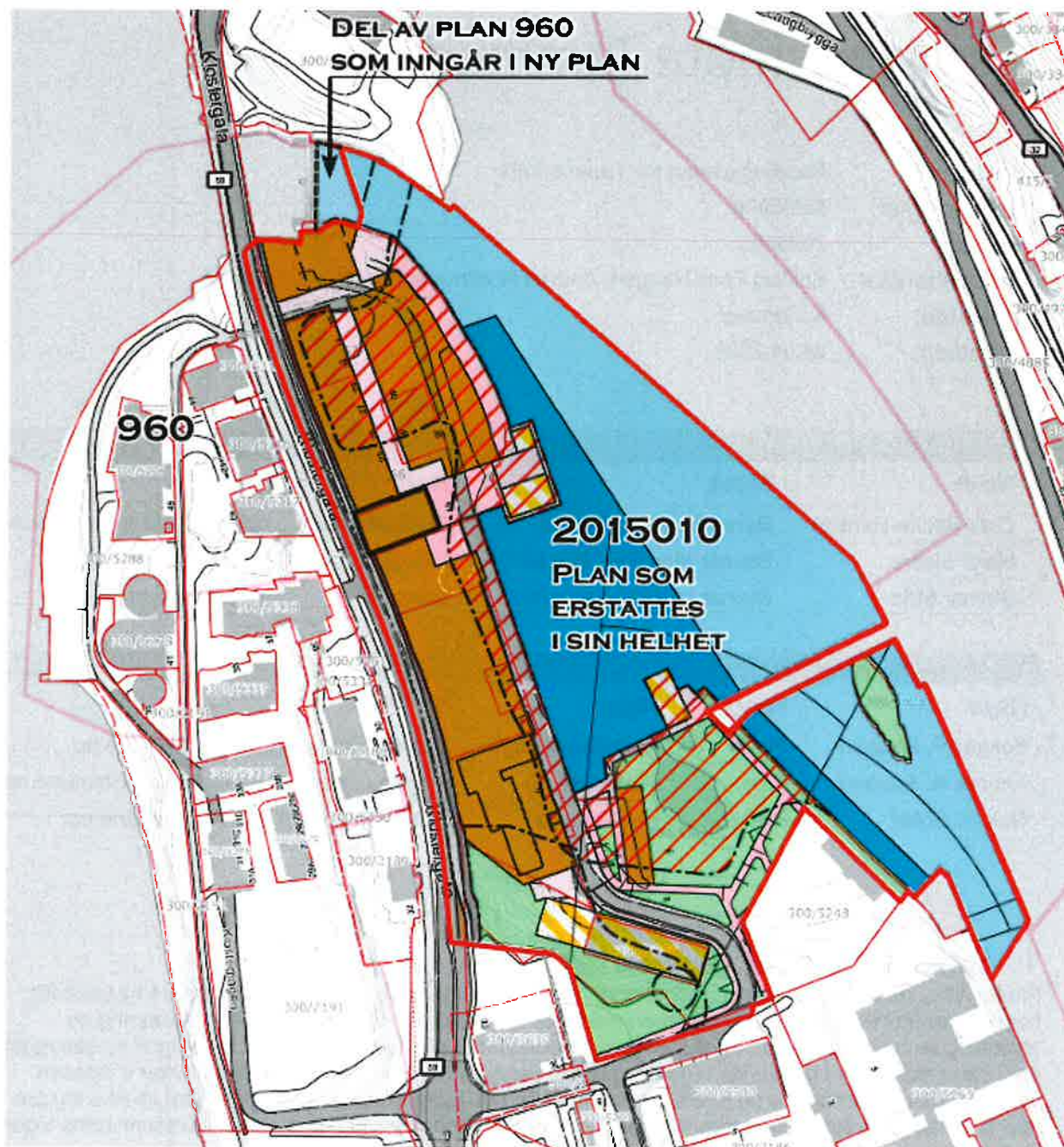
Til stede fra kommunen

Navn	Enhet	Rolle	E-post
Solveig F. Haugen	Plan	Hovedansvarlig	Solveig.Haugen@skien.kommune.no
Andrea N. Aurland	Plan	Medansvarlig	andrea.nordhus.aurdal@skien.kommune.no
Geir H. Sollid	Plan	Møteleder/ref.	geir-halvor.sollid@skien.kommune.no

1 Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Planlagt bru mellom Klosterøya og Smieøya har fått ny plassering, i hovedsak for å sikre tilstrekkelig høyde over flomkanalen. Dette, sammen med krav til universell utforming, påvirker plassering og utforming av ny bebyggelse i tilgrensende områder. Det er gitt byggetillatelse til brua og til ny bebyggelse med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Steinar Moe Eiendom AS (SME) ønsker å tilpasse planen til disse endringene og foreta noe omfordeling av byggevolumer og høyder. Det vil ikke legges opp til økt byggevolum eller endrede reguleringsformål i forhold til gjeldende plan. Allmennhetens tilgang til vannfronten skal ivaretas som i gjeldende plan.

Planen tar sikte på å erstatte hele planområdet til gjeldende plan – Reguleringsplan Tømmerkaia, vedtatt 03.05.2028 med planID 2015010. I tillegg vil planen ta med seg en mindre del av naboplanen med planID 960 for å legge inn riktig plassering av brua, dvs. der den er under oppføring. Det vil også bli noen mindre endringer som kommer som en konsekvens av at brua flyttes høyere enn opprinnelig planlagt.



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 (gjeldende)	Sentrumsområde, nåværende Friområde, nåværende Hensynssone flomfare
2011977	17.06.2011	Kommunedelplan for Skien sentrum (oppstart av arbeid med ny «sentrumsplan» varsles i disse dager	Sentrumsformål, framtidig Kombinert bebyggelse og anlegg, framtidig Friområde, framtidig Veg, nåværende Park, framtidig Hensynssone flomfare
2015010	03.05.2018	Detaljregulering for Tømmerkaia	Sentrumsformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Torg Gatetun Friområde Bygg som skal bevares med mere

Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

☒ Ja ☐ Nei

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram?

☐ Ja ☒ Nei

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

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

☒ Ja ☐ Nei

Jfr. **PBL kapittel 17**

Merknad: Det jobbes allerede med utbyggingsavtale for området

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

☒ Ja ☐ Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet

☒ Ja ☐ Nei

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. 24.04.23)

3 Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsele oppstart av planarbeid 52-02i Grenlandsstandard](#)

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 varslingsmateriale.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrense – 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	Allmennhetens tilgang til vannfronten Hvordan påvirkes eksisterende bygninger av endret plassering av nye bygninger? Hvordan sikrer man areal til riggområde i tilknytning til «landingsplass» for ny bru
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ingen
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Konsekvenser for miljø i vann
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Hensynet til Spriten (synlighet, endrede grep sammenlignet med gjeldende plan)
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Hensynet til flom ROS-analyse (må utarbeides etter oppdatert veiledningsmaterieell fra DSB)

4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldres interesser	Lek/ uteoppholdsareal. Se forøvrig pkt. 4.8.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Trafiksikkerheten internt i området. Hensynet til myke trafikanter til og fra bruene, skoleungdom, beboere, biltrafikk/varelevering.
4.8 Andre kommentarer	Redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt i planen, jfr. forslag til nye bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Spesielt fokus på bakken syd i området, ned til selve Tømmerkaia.

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
Målestokkriktig plankart som pdf-fil
Liste over hvem som er varslet
Planbestemmelser
Planbeskrivelse. Eventuelle avvik fra overordnet plan <u>skal begrunnes</u> .
Varslingsbrev
Avisannonse
Kopi av innkomne merknader
Utfyllt sjekkliste (50-011)
Skisseplan som viser trasé for vann- og avløpsledninger
Fotomontasje (illustrasjon som viser konsekvenser for innsyn til Spriten sett fra Jernbanebrygga)
Fotomontasjer som viser bygningenes høyder, volum og plasseringer både ut ifra dagens plan og ny plan

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 Forhold som kom fram under møtet

Gjeldende reguleringsplan åpner for en viss utbygging ut i vannet. SME ønsker å se på justert lokalisering for en slik utbygging slik at utbyggingen i vannet blir samlet. Det er videre ønske om å fylle ut noe nord for parken, slik at man får en større park.

Hvorvidt ny reguleringsplan bør omfatte Smieøya ble drøftet. SME har ingen konkrete planer for utbygging på øya per nå. Atkomst vurderes å være tilfredsstillende ivaretatt via ny Smieøyabru.

SME ønsker å kunne se på muligheten for å benytte eksisterende tunnel i nordspissen av Klosterøya (ikke åpen per i dag) til framtidig byggeprosjekt. Varslingsgrensen utvides til å omfatte arealet, og reguleringsplanen må vise tunnelen som nivå under bakken. Bruken av tunnelen må avklares med fylkeskommunen som er eier av Klostergata.

7 Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- Allmennhetens tilgang til vannet bør opprettholdes på samme måte som i gjeldende plan
- Nye byggeområder i vann må utredes med hensyn til miljøkonsekvenser
- Endrede byggehøyder må fremgå tydelig av planforslaget og det bør synliggjøre bygningenes høyder, volum og plasseringer både ut ifra dagens plan og ny plan
- Konsekvensene for Spriten (sikt, synlighet) må illustreres
- Det må vises hvordan grøntområder og uteopphold skal løses. Arealene må ikke reduseres sammenlignet med gjeldende plan.
- Universell utforming av utendørsarealene er viktig, spesielt med tanke på forbindelsene mellom de to nye bruene.

8 Prosessen videre

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 hjemmeside

10 Underskrift

Skien kommune, den 28.04.2023



Referent:

Geir H. Sollid

Referatet er godkjent og mottatt.



For forslagsstiller:

Olav Backe-Hansen