



Børve Borchsenius Arkitekter As
Marie Bang Synnes
Storgata 159
3915 Porsgrunn

Deres ref.

Vår ref.
25/24712 - 2

Dato
05.12.2025

Referat for oppstartsmøte - Skolebakken 16

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet.

Møtedato	GNR/BNR	Planens formål	PlanID
02.12.2025	64/75 m.fl.	Bolig	2026003

Til stede under møtet

Navn	Enhet	Rolle	E-post
Andrea N. Aurdal	Plan	Saksbehandler	andrea.nordhus.aurdal@skien.kommune.no
Tu-Uyen Phan-Nguyen	Plan	Medansvarlig	tu-pn@skien.kommune.no
Kristin B. Vindvad	Plan	Enhetsleder	kristin.vindvad@skien.kommune.no
Geir Halvor Sollid	Plan	Møteleder	geir-halvor.sollid@skien.kommune.no
Fra forslagsstiller			
Sven Egil Kristoffersen	SK, Eiendom	Forslagsstiller	svnegil.kristoffersen@skien.kommune.no
Marie Bang Synnes	Børve Borchsenius as	Plankonsulent	mbs@borveborchsenius.no
Olav Backe-Hansen	Børve Borchsenius as	Plankonsulent	obh@borveborchsenius.no
Kjersti Nordbotn	Børve Borchsenius as	Plankonsulent	kn@borveborchsenius.no

Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bruk av skoleområdet ved Bølehøgda skole. Som følge av endret skolestruktur skal skolevirksomheten i området avvikles, og Skien kommune vil tilrettelegge for salg av kommunens eiendommer.

Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	2023-2035, vedtatt 25.05.2023
-------------------------	-------------------------------

Plan

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gate 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

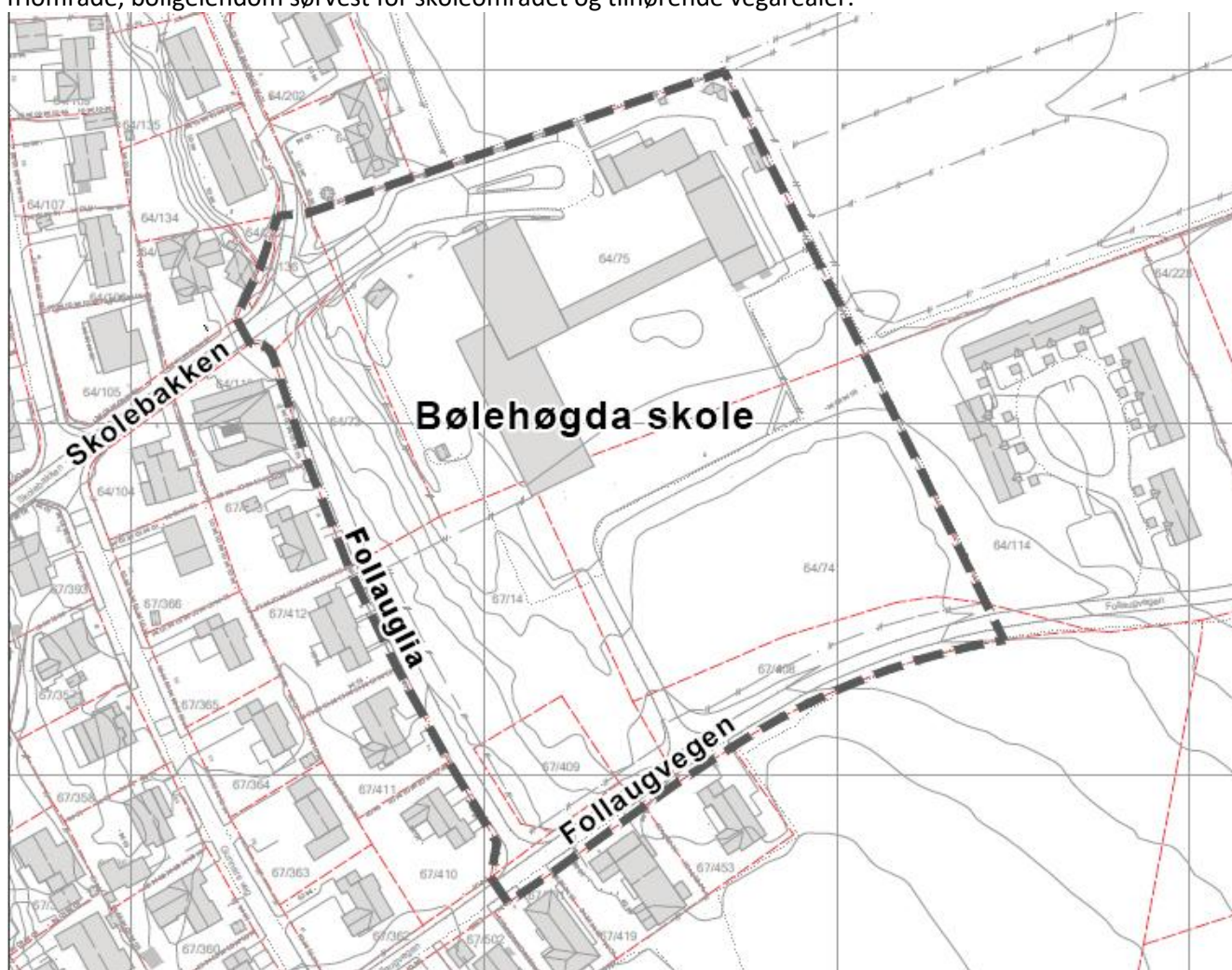
www.skien.kommune.no



	Hovedsakelig offentlig eller privat tjenesteyting. Friområde i vest. Planområdet er omfattet av følgende hensynssone i sør: 320 Flomfare
Kommunedelplan	Området er uregulert. Ingen gjeldende reguleringsplaner ligger i nærheten av planområdet.
Reguleringsplan	ATP Grenland
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Nei
Pågående planarbeid	

Avgrensning av planvarsel

Foreløpig avgrensning av planområdet omfatter arealer ved eksisterende Bølehøgda skole, tilliggende friområde, boligeiendom sørvest for skoleområdet og tilhørende vegarealer.



Viktige utredningsbehov

Jf: [sjekkliste for reguleringsplaner](#)

Planfaglige vurderinger

- Forholdet til ATP Grenland
- Ev konflikter med bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal begrunnes.

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Konsekvenser for tilliggende jordbruksareal
Naturmangfoldvurderinger	- Vurderes i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. - Naturkartlegging
Miljøvern	
Kulturlandskap og kulturminner	Ligger tett inntil registrert kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (KULA-registeret, 2025).
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	- ROS-analyse må utarbeides - Flomfare
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	- Skoleveg - Lekeareal/grøntområder for ny og eksisterende bebyggelse
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	- Behov for tiltak langs Skolebakken? Trafikksikkerheten i området må utredes med formål om å sikre gode, trygge løsninger for alle trafikanter innenfor planområdet. - Hvordan unngår man parkering langs Skolebakken?
Støy	Hvordan er forholdet til støy i anleggsperioden ivarettatt, jf. uttalelse fra miljøretta helsevern
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	- Snittegninger som viser forholdet til eksisterende og ny bebyggelse. - Sol/skyggediagram.
Behov for utbyggingsavtale	
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Anbefaler folkemøte i høringsperioden
Annet	

Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Se vedlagt dokument fra kommunalteknikk
Vann	
Avløp	
Overvann	
Renovasjon	
Annet	

Konsekvensutredning/planprogram

Det må lages konsekvensutredning med planprogram. Begrunnelsen ligger i forskrift om konsekvensutredninger, §6 b) om reguleringsplaner etter pbl. for tiltak i vedlegg I, pkt. 25: «VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Kommunens foreløpige råd og planfaglige vurderinger

Kombinasjon av bolig og evt. andre formål

I bystyret den 12.12.2024 (sak 208/24) ble det vedtatt at det skal gjennomføres en reguleringsprosess på tomte til Bølehøgda skole. Dersom det skal legges opp til andre byggeformål enn bolig må fordeler og ulemper begrunnes godt. Kommunens planavdeling anbefaler hovedsakelig boligformål, men er åpen for å vurdere muligheter for en boligmiks med eksempelvis samlingslokale eller annen offentlig eller privat tjenesteyting knyttet til boliger for eldre.

Naturhensyn og overvann

Området må kartlegges etter anerkjent metodikk (NiN). Skogsområdet består av en godt utviklet edelløvskog med flere store trær, blant annet rødlistet ask (CR) og alm (CR) i tillegg til utvalgt naturtype hul eik. Skogholtet består også av andre typer løvtrær. Kommunen er opptatt av å bevare store deler av skogområdet slik det er i dag.

Unntaket er den nordlige delen av skogen som i dag er opparbeidet til lek (uteområdet til Sirius). Dette området bør forbli grønt med mulighet for å oppgradere lekeområdet. Dersom det blir gjort funn av store naturverdier må det vurderes om det kan reguleres til naturområde.

I tillegg til at skogen må beholdes som den er, er det viktig at ask-, alm-, og eiketrær innenfor planområdet reguleres til bevaring.

Videre er skogen viktig med tanke på overvannshåndtering, og dette må tillegges betydelig vekt når planen utformes. Inne i planavgrensningen finnes det en boligtomt (gbnr. 67/409), som bør inngå som en del av grøntområdet i ny plan. Denne boligtomten er ubebygd og er en del av skogsområdet i dag.

Plassering av ny bebyggelse

Planen bør tilrettelegge for at mest mulig av eksisterende bygningsmasse beholdes eller transformeres. Som følge av arealdelen skal ny bebyggelse ha en minimum avstand til tiliggende jordbruksareal på 15 meter i form av en buffersone. Buffersonen mot landbruksarealet kan benyttes til intern veg og parkering, men ikke til lekeareal.

I nærområdet er det boliger, skogsområde og landbruk som må hensyntas.

Bestemmelser knyttet til anleggsperiode

Bestemmelsene må sikre at det utarbeides en plan for å ivareta sikkerheten til beboerne og andre som ferdes i området i anleggsperioden. Denne må også ivareta at forholdet til støy/støv blir ivaretatt og ikke vil utgjøre et problem. Retningslinje T-1442 legges til grunn for planen dersom støy skal utredes.

Adkomst

Kommunen anbefaler å kun ta bruk Skolebakken som adkomstveg, ettersom det er etablert gangvei hele vegen opp fra Gregorius Dagssons gate og opp til planområdet. Follaugvegen er ikke egnet som adkomstveg og det anbefales ikke å bruke denne som alternativ veg opp til planområdet.

Det anbefales et nytt møte etter at høringsfristen er gått ut.

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.

Er det usikre grenser i planområdet?

☒ Ja

☐ Nei

Ved usikre grenser må det foretas oppmålingsforretning.

Før varsel om planoppstart

Før varsel om planoppstart skal alt varslingsmateriale sendes inn til saksbehandler i kommunen for kontroll. SOSI-fil av planavgrensning skal sendes til kartansvarlig i kommunen. Når saksbehandler og kartansvarlig har godkjent varslingsmaterialet kan planen varsles.

Planforslaget skal alltid inneholde:

- Målestokkriktig plankart som PDF-fil
- SOSI-fil
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Målestokkriktig illustrasjon som PDF-fil
- Liste over hvem som er varslet
- Varslingsbrev
- Avisannonse
- Kopi av innkomne merknader

Følgende punkter skal vurderes i den enkelte sak:

- ☒ Fotomontasjer
- ☒ Sol/skygge-diagram
- ☒ Perspektivtegninger
- ☐ Byggetegninger
- ☐ Veiprofiler
- ☒ Landskapsanalyser
- ☐ Evt. annet som er avtalt

Se ellers det som er beskrevet må svares ut/utredes under “Viktige utredningsbehov”, lenger opp i referatet.

Dersom det er behov for ytterligere møter mellom forslagsstiller og kommunen etter varslings bes det om å ta kontakt med saksbehandler for å avtale møtetidspunkt.

Framdrift*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i>
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

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

Plangebyr

Avholding av 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.

Med hilsen

Andrea Nordhus Aurdal
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Anita Ballestad
Geir Halvor Sollid
Kristin Bjerkeseth Vindvad
Tu-Uyen Phan-Nguyen

Vedlegg
Uttalelse fra kommunalteknikk - Vann og avløp
VA kart 2025

Mottakere
Børve Borchsenius As v/Kjersti Nordbotn
Børve Borchsenius As/Olav Backe-Hansen
Sven Egil Kristoffersen