



Landskapsarkitekt John Lie
Hans Bulows gate 2
3746 Skien

Deres ref.

Vår ref.
26/1789 - 10

Dato
27.02.2026

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for gbnr. 57/231 - Grinivegen 23B

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 |
|------------|---------|----------------|---------|
| 18.02.2026 | 57/231 | Bolig | 2026004 |

Til stede under møtet

| Navn | Enhet/Firma | Rolle | E-post |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|--|
| Marius Jahren | Gjerpen utvikling AS | Forslagsstiller | Marius.jahren@borgestadbygg.no |
| Morten Jahren | Gjerpen Utvikling AS | Forslagsstiller | Morten.jahren@gmail.com |
| John Lie | Landskapsarkitekt John Lie | Konsulent | John.lie@online.no |
| Andrea Nordhus Aurdal | Plan | Saksbehandler | Andrea.nordhus.aurdal@skien.kommune.no |
| Araceli Quempumil | Plan | Medansvarlig | Araceli.quempumil@skien.kommune.no |
| Geir Halvor Sollid | Plan | Møteleder | Geir.halvor.sollid@skien.kommune.no |

Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Det har blitt sendt inn et planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte angående Grinivegen 23B. Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for boligutbygging på den delen av tomta som er regulert til bolig i kommuneplanens arealdel (KPA). Forslagsstiller ønsker blant annet å diskutere planavgrensing, utnyttelse, høyder, type bebyggelse m.m.

Gjeldende plangrunnlag for området

| | |
|-------------------------|---|
| Kommuneplanens arealdel | 2023-2035, vedtatt 25.05.2023 |
| Kommunedelplan | |
| Reguleringsplan | Det finnes fire tilgrensende reguleringsplaner i området: |

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

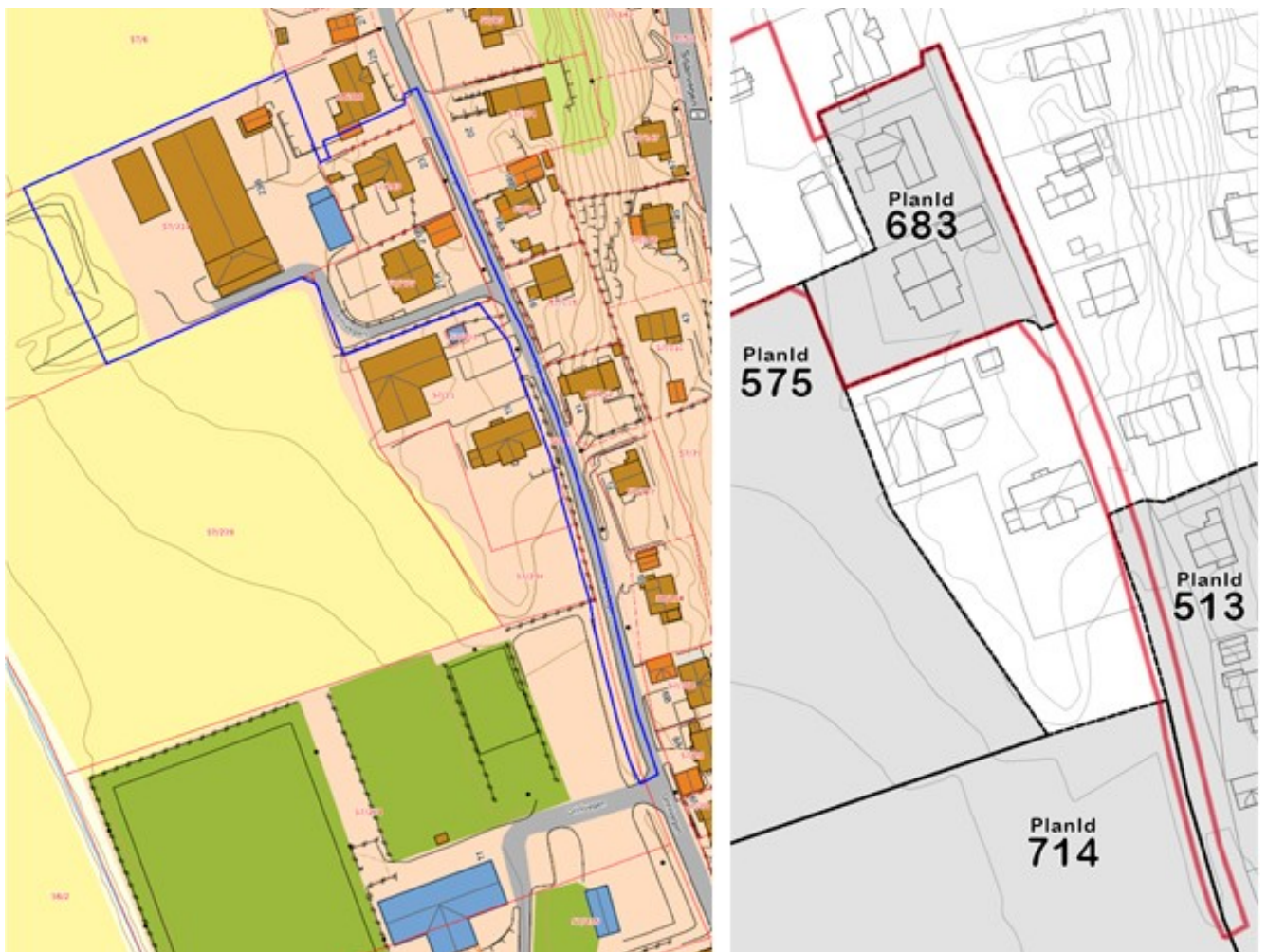
www.skien.kommune.no



| | |
|---|--|
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. PlanId 683. «Reguleringsplan for gbnr. 57, bnr. 243 og 275. GRINIVEGEN.», vedtatt 1995. 2. PlanId 513. Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd 3. PlanId 575. «Forslag til reguleringsplan for et idrettsanlegg ved Gjerpen stadion», vedtatt 1986. 4. PlanId 714. Reguleringsendring for idrettsanlegg for Gjerpen stadion. |
| Andre føringer (statlige, regionale og kommunale) | ATP Grenland |
| Pågående planarbeid | Nei |

Avgrensning av planvarsel

Planområdet ligger rett nord for Gjerpen stadion, langs Grinivegen. Området er omringet av jordbrukslandskap. Kommunen anbefaler en utvidet varslingsgrense for å bedre sikre trafiksikkerhet og skoleveg i det videre planarbeidet. Forslag til varslingsgrense er som følgende, markert med blå linje. Til høyre ses planer som berøres av varslingsgrensen:



Kommunen ser at det kan være en fordel å trekke varslingsgrensa helt ned til Siljanvegen selv om utklippet ikke viser dette. Hvis man gjennom planarbeidet kommer fram til at fortau må bygges helt fram til Siljanvegen og derfor må inn i planen må planarbeidet varsles på nytt, med de forsinkelser dette vil medføre. For å unngå dette anbefaler kommunen å dra varslingslinja ned langs Grinivegen helt ned til Siljanvegen slik, markert med hvit linje:



Figur 8 Tverrprofil fortau (F)

Utklippet viser er det enkelte hus langs veien som gjør at man ikke kan følge standardkravene i forhold til fortau.

Utklippet viser 5 meter buffer mot vest fra veikanten. Varslingsgrensen kan stoppe langs midten av veien mot øst. Det vil være aktuelt fra kommunens side å tilrettelegge for et smalere fortau forbi enkelte hus ned mot Siljanvegen. Det vil altså være mulig å avvike fra standardkravene til etablering av fortau dersom det er behov/nødvendig i det videre planarbeidet.

Forslagsstiller må selv gjøre en vurdering å velge den avgrensningen som er nødvendig for å sikre tilstrekkelig areal til frisiktsoner og eventuelt fortau.

Viktige utredningsbehov

Jf: [sjekkliste for reguleringsplaner](#)

| | |
|---|---|
| Planfaglige vurderinger | <ul style="list-style-type: none">• Forholdet til ATP Grenland• Ev konflikter med bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal begrunnes.• Snitt tegninger hvor ny bebyggelse og nabobebyggelse inngår.• Planen skal utformes slik at det ikke legges til rette for senere boligutbygging i vest. Det som ikke bebygges skal inngå i en hensiktsmessig buffersone og reguleres til LNFR. |
| Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger | <ul style="list-style-type: none">• Den delen av tomta som er regulert til LNFR, samt 15 meter inn på areal vist som fremtidig boligareal er registrert som svært god jordkvalitet og fulldyrka jord. Det samme gjelder tilgrensende jordbruksareal. Jordbruk er av nasjonale interesser og skal ikke forringes av boligutbyggingen.• Det skal være en 15 m buffersone mot dyrka mark. Buffersonen skal i så stor grad som mulig brukes til grønn vegetasjon som kan redusere støy og støv fra jordbruk. I buffersonen i vest som er registrert med god jordkvalitet og fulldyrka jord vil det ikke kunne anbefales veger eller bygninger som vil kunne forringe dette området og de kvalitetene det har. Denne buffersonen bør ikke være en del av tomtearealet, men kun fungere som en grønn buffer. |
| Naturmangfoldvurderinger | <ul style="list-style-type: none">• Det må gjennomføres en NiN-kartlegging innenfor planområdet. Fremmede arter skal kartlegges. |
| Miljøvern | <ul style="list-style-type: none">• Idrettsanleggene tilhørende Gjerpen IF er hyppig brukt særlig på kvelder og i helger. Støy/lyd fra slike anlegg kan oppleves sjenerende. Kommunen presiserer at en støyvurdering også må ta hensyn til støy som følge av aktiviteten på idrettsanleggene tilknyttet Gjerpen IF, iht. T-1442 kap. 5.4 om nærmiljøanlegg.• Anbefaler at soverom og stue plasseres slik at de i størst mulig grad er skjermet for aktiviteten på idrettsanlegget, spesielt når det gjelder lyd og eventuelt lys. |
| Kulturlandskap og kulturminner | <ul style="list-style-type: none">• Planområdet ligger i et nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap, og ligger i hensynssone for kulturlandskap i KPA. Høyder, beliggenhet og fasader på bygg må tilpasse seg dette. |
| Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse | <ul style="list-style-type: none">• ROS-analyse må gjennomføres. |

| | |
|---|--|
| Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser | <ul style="list-style-type: none"> • Det skal avsettes tilstrekkelig lekeareal som er tilrettelagt slik at det stimulerer til bruk av alle uavhengig av alder og funksjonsnivå. • Det må være gode forbindelser ned til skole og idrettsanlegg. Om man ikke ser grunn til å anlegge fortau helt ned til Siljanvegen må dette begrunnes. |
| Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport | <ul style="list-style-type: none"> • Sikkerheten for beboere og andre som ferdes i området må sikres under anleggsperioden. Dette er spesielt viktig da trafikk under anleggsperioden kan ramme veier som brukes til skolevei. • For å få mest mulig trafiksikre uteområder til opphold og lek, bør det vurderes å legge parkeringen ved innkjøringen til området, i den østre delen. Planen vil medføre en økning i biltrafikken i Grinivegen og det må vurderes om trafiksikkerheten på den er tilstrekkelig som skolevei. |
| Støy | <ul style="list-style-type: none"> • Støy og støv i anleggsperioden er et viktig tema da det er flere boliger i området. For anleggsperioden gjelder T-1442 kap. 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensnig av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet. |
| Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene | <ul style="list-style-type: none"> • Hensyn til nærliggende boligbebyggelse. Det er ikke ønskelig med høyder utover det som gjelder andre eneboliger i området. |
| Behov for utbyggingsavtale | <ul style="list-style-type: none"> • Ta kontakt med ansvarlig for utbyggingsavtaler i kommunen v/Knut Amlie – knut.amlie@skien.kommune.no |
| Særskilte behov for medvirkningsprosesser | |
| Annet | |

Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

| | |
|------------|--|
| Veg | Krav til friskt og fortau. |
| Vann | Se kommentar fra kommunalteknikk v/Rune Bjerkely |
| Avløp | |
| Overvann | |
| Renovasjon | Sette av god plass for henting av avfall. |
| Annet | |

Konsekvensutredning/planprogram

Det er ikke krav til KU eller planprogram.

Kommunens foreløpige råd og planfaglige vurderinger

Planen som utarbeides må følge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (KPA). Dersom det likevel er grunn til å fremme løsninger som er i konflikt med arealdelens bestemmelser skal dette gå tydelig fram og begrunnes i planbeskrivelsen.

Varslingsgrense

Det er ikke ønskelig å ta med LNFR-området som en del av planens avgrensning.

For å ivareta trafiksikkerhet bør varslingsgrensen utvides slik at den tar med tilliggende arealplan fra 1995 (reguleringsplan for gbnr 57/243 og 275. GRINIVEGEN), samt vegareal ned Grinivegen. Av hensyn til videre planprosess og trafikkhensyn anbefales det at varslingsgrensen trekkes helt ned til Siljanvegen.

Adkomst og veg

Grinivegen er adkomstveg inn til området. Dette er en svært smal veg, og den oppleves ikke som trygg for myke trafikanter. Av den grunn ønsker kommunen å sette krav til fortau ned langs Grinivegen. Fortauet bør minimum gå ned til idrettsanlegget, men helst helt ned til Siljanvegen. Dersom det blir besluttet at det er behov for fortau langs Grinivegen skal dette være et rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Parkering

Parkering bør være samlet inne på planområdet for å ivareta trafiksikkerhet inne i et fremtidig boligområde på best mulig måte. Planområdet er utenfor bybåndet, som betyr at det er krav til minimumsparkering for bil. Følgende bestemmelser gjelder for parkering per boenhet:

| | Innenfor bybåndet | Utenfor bybåndet |
|---|-------------------|------------------|
| Parkering på egen tomt | Maks 2 | Min 2 |
| Parkering på egen tomt, med felles besøksparkering | Maks 1,2 | Min 1,2 |
| Felles boligparkering | Maks 1,2 | Min 1,2 |

Ved felles parkering skal det opparbeides minst 1 HC-parkering. I tillegg skal det etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 plass skal være under tak og med gode låsemuligheter. Krav til sykkelparkering kan ikke løses som privat sportsbod.

Landbrukshensyn

Boligområdet vil få jordbruksareal i drift på tre sider hvis også arealet på vestsiden dyrkes opp. For å unngå konflikter mellom landbruksformålet og boligformålet er krav til buffersone viktig. Dette vil kunne opprettholde effektiv drift av jordbruksarealet, og sikre arrondering og utnyttelse av arealet. Det er også en betydelig sikkerhetsutfordring ved at arealet driftes av store maskiner tett opp til boligformål. At støv, støy og lukt vil forekomme er opplagt og kan ikke unngås, men bør like fullt begrenses så mye som mulig med beplantning og avstand.

I henhold til KPA skal buffersonen fra landbruksformål være minimum 15 m. Det kan ikke plasseres bygninger i buffersonen. Det vil være mulig å ha adkomstveg og grønstruktur innenfor bufferen. Buffersonen mot vest bør kun inneholde grønstruktur på grunn av kvalitetene dette arealet har.

Antall boenheter i planinitiativet

Foreslått antall boenheter på 18 er for høyt, med tanke på krav til uteopphold, parkering og buffersone mot landbruk. Av den grunn anbefaler kommunen å nedjustere antall boenheter.

Landskapshensyn:

Boligområdet stikker ut i jordbruks- og kulturlandskapet. Organisering, høyde og tetthet på bebyggelsen blir viktig å vurdere for å få til en god landskapstilpasning. Bolighøyden skal være tilpasset nærliggende boligområde, og dette må vises med snitt tegninger i endelig planforslag.

Tekniske krav og overvann

Det må stilles ekstra krav til filtrering av spillvann grunnet forurenset grunn. Spillvann renner nå ut i bekken vest for planområdet og videre sørover. Se innspill fra kommunalteknikk for krav til overvannshåndtering og andre tekniske krav i videre planarbeid.

Når det gjelder kapasitet på VA-anlegg må dette beregnes ut ifra antall boenheter som planen legger opp til. Forslagsstiller må gå i samtale med naboer for felles drift av va-anlegg. Dette er avtaler på annenmannsgrunn og er privatrettslig.

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

Foreslått varslingsgrense inneholder usikre grenser langs Grinivegen. Ved usikre grenser må det foretas oppmålingsforretning. Ta kontakt med Unni Gjønnes på Geodata i kommunen for å få kart som viser usikre grenser i det området dere ønsker å varsle igangsatt plan for.

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.

Utbyggingsavtale

Hvis utbyggingsavtale er ønskelig skal det i kunngjøringen av igangsetting av planarbeidet stå at arbeidet med utbyggingsavtale vil kunngjøres på et senere tidspunkt.

Planforslaget skal 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:

- Fotomontasjer
- Sol/skygge-diagram

- Perspektivtegninger
- Byggetegninger
- Veiprofiler
- Landskapsanalyser
- NiN-kartlegging
- 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 varsling bes det om å ta kontakt med saksbehandler for å avtale møtetidspunkt. Etter at fristen for forhåndsuttalelser er ute vil det kunne være fornuftig med et møte mellom forslagsstiller og kommunen for å diskutere hvordan man bør forholde seg til innspill som er kommet inn.

Framdrift*

| | |
|---|--|
| Planlagte dato for varsling/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

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
Araceli Fernanda Curin
Quempumil
Geir Halvor Sollid

Vedlegg
Grinivegen 23 B - Uttalelse fra kommunalteknikk - Vann og avløp
Grinivegen 23 B - Kart over vann og avløp

Mottakere
Gjerpen Utvikling As v/Marius Jahren
Gjerpen Utvikling As v/Morten Jahren