



Solveig Haugen  
Asplan Viak AS, Sentrumsvegen 60  
3550 Gol

Deres ref.

Vår ref.  
26/5894

Dato  
19.05.2026

## Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan for gbnr. 300/5173 m.fl. – Skagerak Arena

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
29.04.2026	300/5173 m.fl.	Hovedsakelig bolig, samt noe næring på bakkeplan.	2026007

### Til stede under møtet

Navn	Enhet/Firma	Rolle	E-post
Steinar Moe	Steinar Moe Eiendom AS	Forslagsstiller	moe@steinarmoe.no
Solveig Haugen	Asplan Viak as	Plankonsulent	Solveig.haugen@asplanviak.no
Sigbjørn Hjelset	SK, planenheten	Saksansvarlig	sigbjorn.hjelset@skien.kommune.no
Araceli Quempumil	SK, planenheten	Medansvarlig	<a href="mailto:Araceli.quempumil@skien.kommune.no">Araceli.quempumil@skien.kommune.no</a>
Kristin Bjerkeseth Vindvad	SK, planenheten	Plansjef	<a href="mailto:Kristin.Vindvad@skien.kommune.no">Kristin.Vindvad@skien.kommune.no</a>
Geir Halvor Sollid	SK, planenheten	Møteleder	<a href="mailto:Geir.halvor.sollid@skien.kommune.no">Geir.halvor.sollid@skien.kommune.no</a>

### Bakgrunnen for oppstartsmøtet

Det har blitt sendt inn et planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte for eiendommen gbnr. 300/5173 m.fl. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leilighetsbygg under og i forlengelsen av den vestre tribunen til Skagerak Arena. Det er planlagt utbygging med leiligheter i to plan under dagens tribuneanlegg. Det er også planlagt for et nybygg nord for tribunen, i inntil fem boligetasjer over en høy næringsetasje. Næringsetasjen vil kunne inneholde inngang til boligene, atkomst til Kiwi, et lite næringslokale, noe parkering og åpen gjennomgang til banen i stadionanlegget.

Det er planlagt for inntil 16 to-romsleiligheter under tribunen, og opp mot 30 to- og tre-romsleiligheter i bygget mot nord. Fem boligetasjer med høy næringsetasje under gir anslagsvis en byggehøyde på omtrent 20 meter fra bakkenivå.

Illustrasjon av planlagt bebyggelse:



Gate perspektiv, nord vest

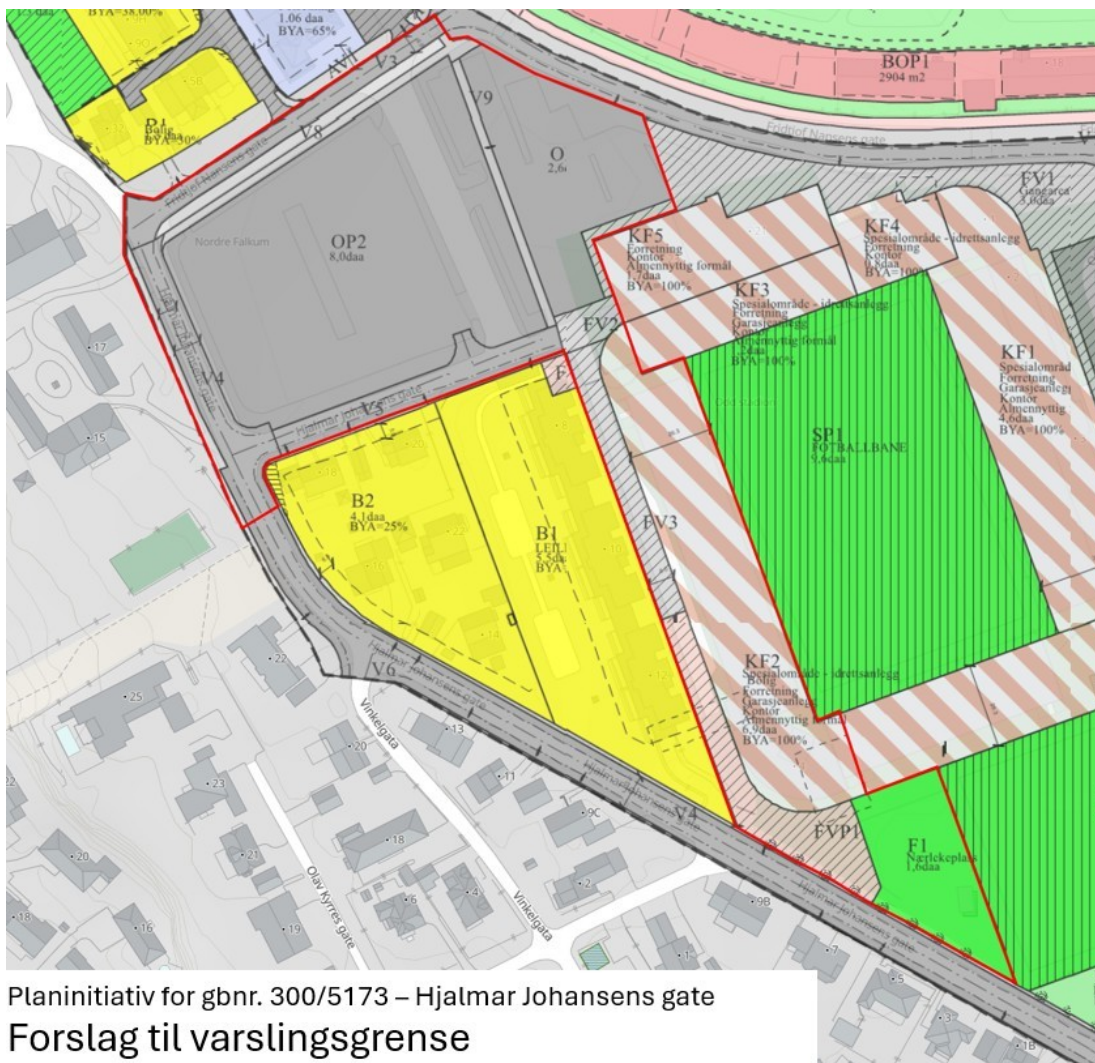
### Gjeldende plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	2023-2035, vedtatt 25.05.2023 Areal som ønskes bebygget er vist som <i>Idrettsanlegg og sentrumsformål</i>
Reguleringsplan	<ul style="list-style-type: none"><li>PlanId 883: Reguleringsplan for Odd stadion med tilgrensende arealer.</li></ul> Areal som ønskes bebygget er hovedsakelig regulert til <i>annet kombinert formål</i>
Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	<a href="#">Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no</a> ATP Grenland
Pågående planarbeid	Nei

### Avgrensning av planvarsel

Planområdet ligger vest, nordvest og sør for fotballbanen på Skagerak Arena.

Forslag til varslingsgrense er vist nedenfor markert med rød strek.



### Viktige utredningsbehov

Jf: [sjekkliste for reguleringsplaner](#)

Planfaglige vurderinger

Sjekklistas punkt under hovedtema 1 er gjennomgående relevant i denne saken. 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.

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Uaktuelt
Naturmangfoldvurderinger	Uaktuelt
Miljøvern	Bomiljø mht. støy, lys, trafikk, uteoppholdsareal med mer må utredes. Videreføring av solceller på taket bør fortsatt være aktuelt.
Kulturlandskap og kulturminner	Uaktuelt
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Det må utarbeides ROS-analyse.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Det skal avsettes tilstrekkelig lekeareal som er tilrettelagt slik at det stimulerer til bruk for alle uavhengig av alder og funksjonsnivå. Oppgradering av eksisterende regulerte lekeplass sør for stadion bør vurderes.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Atkomst- og parkeringsforhold må utredes. Inklusiv renovasjon, brannoppstillingsplasser samt varelevering til KIWI.

Støy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet.</li> <li>• Støysituasjonen etter at boligene er etablert, fra stadion for eksempel, må være en del av støyutredning.</li> </ul>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hensyn til nærliggende boligbebyggelse.</li> <li>• Tilpasning til eksisterende bygningsmasse må utredes, herunder mulig nedtrapping mot nord.</li> </ul>
Behov for utbyggingsavtale	Ta kontakt med ansvarlig for utbyggingsavtaler i kommunen, Knut Amlie: <a href="mailto:knut.amlie@skien.kommune.no">knut.amlie@skien.kommune.no</a>
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odds Ballklubb</li> <li>• Naboer i vest og sør</li> <li>• Næringsdrivende i nord</li> </ul>
Annet	Planens navn: Planområdet er en del av Skagerak arena, og navnet på planen er endret fra Hjalmar Johansens gate til Skagerak arena. Plan-id er 2026007

#### Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Veg	Kommunalteknikk har utarbeidet et foreløpig utkast av en vei- og gatenormal. Denne sendes konsulent. Kontaktperson er: Jon Gisholt Åmås: <a href="mailto:jon.anders.gisholt.amas@skien.kommune.no">jon.anders.gisholt.amas@skien.kommune.no</a>
Vann Avløp Overvann	Se kommentarer fra kommunalteknikk v/Rune Bjerkely.
Renovasjon	Sette av god plass for henting av avfall. Kontakt Renovasjon i Grenland.
Annet	

## Konsekvensutredning/planprogram

Det er ikke krav til KU eller planprogram.

### Kommunens foreløpige råd og planfaglige vurderinger

Kommunen er positiv til at det settes igang planarbeid for å etablere nye boliger i form av mindre leiligheter tilknyttet Skagerak Arena, gitt at hensyn til idrettsanlegget løses på en god måte, i dialog med Odds ballklubb. For eksempel tribuner / publikumskapasitet, stadiondrift, lagerplass, garderober med mer. Planforslaget kan komme til å berøre deler av idrettsanlegget som har fått tilskudd (spillemidler) fra Kulturdepartementet, og forslagstiller bes om å konsultere kommunens kulturenhet for å avklare om det må sendes endringsmelding til departementet.

Kommunen legger til grunn at kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer følges, for å sikre bokvaliteter (lys, støy, uteoppholdsareal, universell utforming med mer) i den nye bebyggelsen. Det må vises hvordan kravene til uteoppholdsarealer skal løses. Det oppfordres også til å utrede hvordan dette reguleringsarbeidet kan bidra til å styrke grøntinnslag og gangakser i de nærmeste omgivelsene. For eksempel i gateløpet vest for stadion samt gjennom parkeringsanlegget nordvest for stadion.

Det anbefales en egen utredning om trafikkmønster (dagens aktiviteter samt nyskapt trafikk) og trafiksikkerhet.

Byggehøyder og arkitektonisk utforming som bidrar til å lage en helhetlig arkitektonisk ramme rundt stadion blir en viktig del av utredningsarbeidet.

#### Varslingsgrense

Varslingsgrensen utvides til å omfatte areal mellom felt KF5 og Fridtjof Nansens gate (deler av det som er angitt som felt FV1 i gjeldende plan).

## 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.

### 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. Eventuelt behov for utbyggingsavtale kan tas opp med Knut Amlie som er ansvarlig for utbyggingsavtaler i kommunen.

### 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
- Plan for VA og overvannshåndtering
- Sol/skygge-diagram
- Fotomontasjer/Perspektivtegninger
- 3D-modell

**Det er viktig at vurderingene underbygges med illustrasjoner som i størst mulig grad synliggjør de faktiske konsekvensene av utbyggingen planbestemmelsene åpner for.**

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

Etter at fristen for forhåndsuttalelser er utløpt, er det forslagsstillers ansvar å vurdere behovet for å avklare faglige spørsmål med kommunen før det jobbes videre med å utarbeide et planforslag.

Oppnås ikke enighet om planforslaget som legges fram vil kommunedirektøren formidle sine motforestillinger ved behandlingen av saken, noe som kan medføre at politikerne velger å ikke legge saken ut på høring. Målet er imidlertid at det fremmes et planforslag som forslagsstiller er villig til å realisere og som kommunen kan stille seg bak.

## Fremdrift

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	<i>Så snart som mulig.</i>
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	<i>Høst 2026</i>
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	Høst 2026
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	2027
Endelig planvedtak i kommunestyret	2027

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

## Plangebyr

Oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Skien kommunes gebyrregulativ som ligger ute på kommunens hjemmesider.

## 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

Sigbjørn Hjelset (sign)  
Hovedansvarlig for planbehandlingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi til  
Araceli Quenpumil  
Geir Halvor Sollid  
Kristin B. Vindvad  
Steinar Moe Eiendom AS, Tømmerkaia 21, 3732 Skien

Vedlegg

- VA-kart
- SOSI-fil av foreslått varslingsområde