

Plan- og bygningslovens § 12-8 krever at det før oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte.

Navn på bestiller: SPIR ARKITEKTER AS

Gebyret sendes til: [SOLVANG EIENDOM AS, VERSVIKVEGEN 6A, 3937 PORSGRUNN, FAKTURA PR. E – POST: FAKTURA@AVEN.NO](#)

Gebyrets størrelse finner du på den enkelte kommunes hjemmeside.

Forslag til plannavn: DETALJREGULERING FOR VERSVIKVEGEN 6A.

### Hvem deltar på oppstartsmøtet fra forslagsstiller?

- Klikk + tegnet nede til høyre hvis du vil legge til flere deltakere.

Deltaker: KRISTIAN OTTESEN Firma: SPIR ARKITEKTER AS

Rolle: PLANKONSULENT E-post: kristian@spir.no

Deltaker: SVEIN OLAV MUNTHE Firma: SOLVANG EIENDOM AS

Rolle: FORSLAGSSTILLER E-post: svein.munthe@aven.no

### Forslagsstillers forventninger til oppstartsmøtet

Er det forhold dere må ha avklart for å kunne ta stilling til om dere skal gå videre med planarbeidet?

Ønsket formål er i tråd med kommuneplanen, så det antas at oppstart av planarbeid vil være kurant.

Er det forhold du ellers anser som viktig blir diskutert på møtet?

Planavgrensning og byggegrenser mot vei. Krav til temauredninger.

### Opplysninger fra forslagsstiller til oppstartsmøtet

#### I: Krav til planinitiativet

I forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven er det satt krav til at private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Hva det her skal redegjøres for finner du i forskriftens [§ 1 Krav til planinitiativet](#). Merknadene til § 1 beskriver hva som ligger i begrepet «i nødvendig grad».

**Det bes derfor om at det i nødvendig grad redegjøres for punkt a) tom pkt. I).**

**a) Hva er formålet med planen?**

Aven er en del av DTE Group, som er Skandinavias ledende produsenter av lastepaller og treemballasje. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av anlegget til Aven Holmestrand AS avdeling Solvang. Utvidelsen vil gjøre det mulig med en samlokalisering med avdelingen på Thingstad. Byggegrensene i det gjeldende reguleringsplanene gjør utvidelsen av anlegget vanskelig.

**b) Beskriv planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

På området har i dag Aven Holmestrand AS avdeling Solvang sitt anlegg for produsenter av lastepaller og treemballasje

Planområdet ligger rett vest for E18 inntil Rv. 36, på veien mellom Herøya og Skjelsvik. Versvikvegen 6A er del av et næringsområde, som ligger i bunnen av et dalsøkk. Dalen strekker seg i retning øst – vest med høye fjellskrenter mot nord og syd.

Planens avgrensning følger i hovedsak avgrensning av næringsområdet på gjeldende reguleringsplan og eiendomsgrensene. Planområdet er på ca. 17 daa. Se vedlagte illustrasjonsplan.

Aven Holmestrand AS avdeling Solvang har inngått avtale med Statens vegvesen om midlertidig bruk av arealene (midlertidig omlegging av veiene) i forbindelse med byggen av ny Rv. 36, og uttak av fjell i skrenten mot syd. Uttak av fjell gjør det mulig med plassering av lagerbygg 3 – 5 slik det er vist på illustrasjonsplanen.

Ønsket utnyttelse er i tråd med formålet på kommuneplanen, og ligger som del av et større næringsområde. Området har direkte adkomst til hovedvegsystemet. Det antas ingen vesentlige virkninger utenfor planområdet.

**c) Beskriv planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Det planlegges for lagerbygg og kombinasjonsbygg for administrasjon og produksjon.

**d) Hvilket utbyggingsvolum og hvilke byggehøyder tas det sikte på?**

De planlagte lagerbyggene sør på tomta (nr. 1 – 5) har en byggehøyde på ca. 6,5 meter, og et samlet bebygd areal på ca. 2.000 m<sup>2</sup>. Det er gitt byggetillatelse for lager merket 1 og 2 på vedlagte illustrasjonsplan, og disse byggene er under oppføring. Mot nabo i vest etableres det brannvegg (vest for lager 1).

Kombinasjonsbygget for administrasjon/produksjon er planlagt med et bebygd areal på ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Det antas at administrasjonsdelen vil bli bygd i 2 etasjer. Antatt byggehøyde ca. 10 – 12 meter.

Jf. vedlagte illustrasjonsplan er byggegrensen lagt ca. 25 meter fra senterlinje (midt 4 kjørefelt) fra regulert ny Rv. 36 (reguleringsplanen for E18 Preståsen – Kjørholt). Mot regulert gang- og sykkelvei er det et grøfteareal på 3 meters bredde og så et areal med vegetasjon (4 meters bredde).

**e) Redegjør for funksjonell og miljømessig kvalitet**

Den planlagte utvidelsen gjør det mulig å flytte produksjonen på Thingstad til Versvikvegen. Antall ansatte på anlegget inkludert administrasjonen vil bli på ca. 25 personer. Plasseringen inntil hovedveinettet og uten boliger i området gjør området svært egnet til slik produksjonsvirksomhet.

**f) Redegjør for tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser**

Planområdet er del av et eksisterende næringsområde, som ligger inntil hovedvei og avgrenset av bratte fjellskrenter/åsrygger mot nord og sør. De tilgrensende boligområdene ligger inne på toppen av åsryggene høyt over næringsområde, og vil ikke bli påvirket av planene. Den planlagte bebyggelsen vil innebære en fortetting innenfor allerede utbygd næringsområde og vil ha liten konsekvens for landskap/omgivelser. Næringsområde vil få direkte adkomst til E18 via nye påkjøringsramper/tunneler.

- g) Hvordan vil planforslaget forholde seg til kommuneplanen, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid?

Ønsket utnyttelse er i samsvar med formålet næring på kommuneplanen, som omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Området er på kommuneplanens arealdel (2018 – 2030) avsatt til næringsområde (nåværende).

Utsnitt av kommuneplankartet:



I de utfyllende bestemmelsene § 2.1.9 Næringsbebyggelse står det følgende:

*Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.*

Jf. planbeskrivelsen skal arealer for næringsutvikling lokaliseres ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planforslaget er i tråd med disse hensynene. Det foreslåtte kombinasjonsbygget vil inneholde noen kontorer tilknyttet virksomheten.



Versvikvegen 64 omfattes av eller grenser til flere reguleringsplaner:

- Skjelsvikdalen – nye E18 og tiliggende arealer (27.04.89). PlanID 738.
- Brattåsområdet – friområde (12.07.29). PlanID 721.
- E18 Preståsen – Kjørholt (17.03.22). PlanID 841.

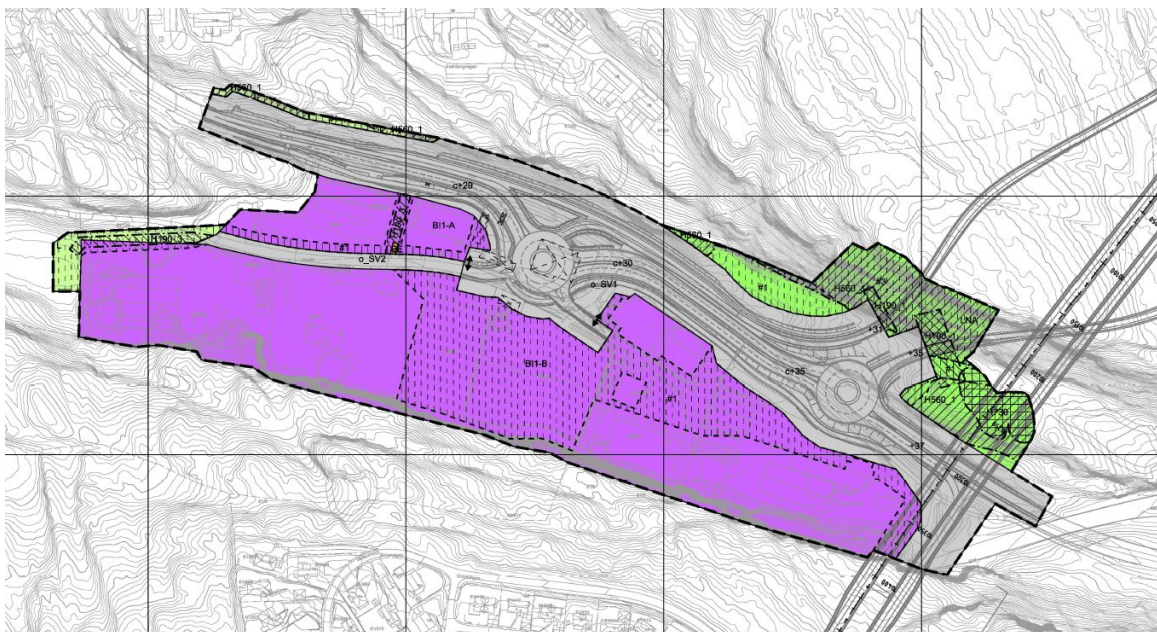


Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner.

I bestemmelsene (§ 2.8 byggegrenser) er det blant annet satt krav om 60 meters byggegrense for riksveier, og 15 meter for kommunale veier. Etter utbygging er byggegrensene 50 meter fra senterlinje riksvei. I Skjelsvikdalen er byggegrense satt til fasadelivet for eksisterende bygg. Jf. § 3.1 for BI1 (industri) er det stilt krav til plassering av lagring og beplantning mv.



E18 Preståsen – Kjørholt (17.03.22). PlanID 841. Plankart R10 (tunneler).



E18 Preståsen – Kjørholt (17.03.22). PlanID 841. Plankart R08.

h) Hvilke interesser berøres av planinitiativet?

Jf. gjeldende reguleringsplan er byggegrensene satt i fasadelivet og/eller 50/ 60 meter fra senterlinje av riksveien. Det nye veisystemet er ferdig regulert og under bygging, og det antas derfor at byggegrensene kan reduseres. Nytt veisystem (v. 36) er antatt å stå ferdig i 2025/2026.

i) Redegjør for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko- og sårbarhet.

Jf. Pbl § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Det utarbeides ROS-analyse basert på oppdatert veiledningsmaterieill, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) og tilhørende sjekklister.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser mener dere bør varsles om planoppstart?

Velg ut fra [hjelpemiddel 52-023](#) i Grenlandsstandard og legg ved som vedlegg.

k) Hvordan ser dere for dere samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte?

Antar at det særlig vil være aktuelt med et møte med Statens vegvesen i forbindelse med fastsettelse av byggegrenser.

- l) Er planen omfattet av [forskrift om konsekvensutredninger](#), og hvis JA – hvordan vil kravene bli ivare tatt?

Det vises til forskrift om konsekvensutredning (01.07.17). Jf. § 6b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid ha konsekvensutredning. Vedlegg I nr. 24 omfatter blant annet næringsbygg, med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup> (BRA). Foreslått bebyggelse i planen omfatter et mindre areal enn dette, og fanges dermed ikke opp av vedlegg I.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding, hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I vedlegg II inngår næringsbygg.

Jf. § 10 1. ledd skal det i vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, ses til egenskaper ved planen eller tiltaket. Lokalisering og påvirkning på omgivelsene er relevante kriterier. Ønsket utnyttelse av eiendommen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og lokaliseringen i samsvar med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Planene fanges ikke opp av vedlegg I eller II og det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

## **II: Andre opplysninger**

- a) Er det ønske om å inngå [utbyggingsavtale](#) med kommunen? **Vet ikke**
- b) Er det andre forhold du mener kommunen bør være kjent med i forkant av oppstartsmøtet?

[Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.](#)



**Vedlegg som følger med e-posten****I: Vedlegg som alltid skal ligge ved:**

- Dette bestillingsskjemaet ferdig utfylt
- Situasjonkart med forslag til plangrense
- Enkel skisse ([se vedlagt illustrasjonsplan](#))
- Oversikt over grunneierforhold
- 52-023 Felles varslingsliste som viser forslag til varslingsinstanser

**II: Andre vedlegg som følger bestillingen:**

- Klikk + tegnet til høyre hvis du vil legge til flere vedlegg.

- [Illustrasjonsplan.](#)

**Innsending av bestillingen**

Utfylt skjema sender du som vedlegg til e-post sammen med øvrig materiale, til den kommune du ønsker oppstartsmøtet med.

Bamble : [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)  
Drangedal : [postmottak@drangedal.kommune.no](mailto:postmottak@drangedal.kommune.no)  
Kragerø : [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)  
Porsgrunn : [postmottak@porsgrunn.kommune.no](mailto:postmottak@porsgrunn.kommune.no)  
Siljan : [post@siljan.kommune.no](mailto:post@siljan.kommune.no)  
Skien : [skien.postmottak@skien.kommune.no](mailto:skien.postmottak@skien.kommune.no)