

Detaljregulering for Granmo Massegjenvinning

Planbeskrivelse for endring etter forenklet prosess

Arkivsak:
Planens navn: Detaljregulering for Granmo Massegjenvinning
PlanID: 2013011
Gjeldende planer: Detaljregulering for Granmo Massegjenvinning, vedtatt 07.03.2019 – planID 2013011

Forslagsstiller: Lyngbakkvegen AS
Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato: 17.12.2024
Ny planID: 2013011
Planendring vedtatt: 26.02.2025



Flyfoto som viser omtrentlig avgrensning av planområdet

1. Bakgrunn for planendringen

1.1. Forslagsstiller

Forslagsstiller er Lyngbakkvegen AS, eiere av eiendommen gbnr. 221/2545.

1.2. Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen 32/98 er:

- Detaljregulering for Granmo Massegjenvinning, vedtatt 07.03.2019 – planID 2013011.

1.3. Dagens situasjon

Området er i bruk til mottak av masser for lagring og gjenvinning i tråd med reguleringsplanen. Rekkefølgebestemmelsene setter krav til at en rekke tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse til tiltak innenfor planområdet. Det er ikke søkt om nye tiltak innenfor planområdet etter at reguleringsplanen er vedtatt. Følgende tiltak er i dag gjennomført:

- Adkomst og port ved avkjøring KV3 er etablert
- Lyngbakkvegen er rustet opp og asfaltert fram til adkomsten
- Terrengvoll med vegetasjon er etablert
- Lokalt overvannssystem med infiltrasjon er etablert
- Adkomst og port ved avkjørsel KV4 er etablert. Her er plasseringen justert litt i forhold til planen, slik at den vender mot eiendommen 221/20 (mot sør). Denne blir benyttet til transport av masser mellom disse eiendommene i forbindelse med matjordproduksjon.



Adkomst ved avkjøring KV3 – dagens situasjon



Vegetasjonsskjerm rundt anlegget – her sett fra sør. På utsiden av vegetasjonsskjermen er det etablert turvegtrase i samsvar med reguleringsplanen.

1.4. Bakgrunn for forslagsstillers ønske om endring av reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 07.03.2019. Deler av planområdet er regulert til kombinert formål næringsbebyggelse/kjøreveg. For dette området er det vedtatt begrensninger i arealbruken:

- Området tillates utnyttet næringsformål inntil ny rv. 36 er planlagt.
- Det tillates ikke ny bebyggelse i dette området.

Planen ble utarbeidet med utgangspunkt i det som var gjeldende arealdel til kommuneplanen. Området var her vist som næringsområde. Gjennom området var det vist en framtidig hovedvegtrase for rv. 36 som del av en framtidig løsning for rv. 36 mellom Skjelbredstrand (Skien) og Skjelsvik (Porsgrunn), i form av en linje på plankartet.

Status for rv. 36 på reguleringstidspunktet

Bypakke Grenland var på det tidspunktet igangsatt. Ett av prosjektene i Bypakke Grenland var utbygging av en av parsellene på denne strekningen: Skjelbredstrand-Skyggestein. Dette prosjektet er blitt realisert, og ble åpnet for trafikk i 2018. Det var forventninger til at flere delparseller skulle innarbeides i en mulig senere fase av Bypakke Grenland, og det ble arbeidet for at prosjekt rv. 36 skulle inn i NTP.

Videre arbeid med rv. 36 gjennom Grenland

Prosjektet rv. 36 Skyggestein-Skjelsvikdalen ble tatt inn i NTP 2022-33, og arbeid med kommunedelplan for traseen ble igangsatt i regi av statens vegvesen. Som følge av lokale vedtak i Grenland ble imidlertid arbeidet satt på pause 31. mars 2023 i påvente av ny NTP våren 2024. I NTP 2025-36, behandlet i Stortinget i juni 2024, er prosjektet rv. 36 Skyggestein-Skjelsvikdalen nå tatt ut av planporteføljen, og lagt inn i utviklingsporteføljen. Det innebærer at det ikke er satt av midler til større planleggings- eller utbyggingstiltak i planperioden fram til 2036.

Revisjon av kommuneplanens arealdel 2023-35

Vegvesenets beslutning om å sette arbeidet med kommunedelplan for rv. 36 Skyggestein-Skjelsvik på pause fikk konsekvenser for Skien kommunes sluttbehandling av kommuneplanens arealdel. Tidligere i prosessen var det lagt inn større områder som skulle båndlegges for ny rv. 36. Vegvesenets beslutning førte til at den foreslåtte båndleggingen ble fjernet, og linjene på plankartet som viser framtidige veg- og jernbanetraseer fra forrige arealdel ble lagt inn igjen. Etter at ny arealdel ble vedtatt i mai 2023 ble det sendt ut et brev som forklarer hva dette betyr for arealutviklingen i berørte områder (se vedlegg 3).

Her framgår det bl.a. følgende:

Ved sluttbehandling av arealdelen valgte kommunen å innarbeide linjene fra rv. 36 fra forrige arealdel fremfor å innarbeide en omfattende båndleggingssone, som foreslått ved høring. Linjene ble i hovedsak lagt inn i plankartet for å vise at kommunen ønsker en ny rv. 36 i fremtiden.

Når det gjelder Grenlandsbanen var det i forrige arealdel innarbeidet en båndleggingssone for å sikre muligheten for videre planlegging. Det foregår imidlertid ingen aktiv planlegging av Grenlandsbanen nå og prosjektet ligger ikke prioritert i nasjonal transportplan. Båndleggingssonen ble derfor ikke videreført, men samferdselslinjen viser likevel at dette er et prosjekt kommunen ønsker i fremtiden.

Administrasjonen har forståelse for at samferdselslinjene for rv. 36 og Grenlandsbanen kan skape usikkerhet knyttet til regulering av næringsarealene som omfattes av disse linjene. Vi har ved tidligere spørsmål og henvendelser signalisert at samferdselslinjene ikke vil legge begrensninger på utvikling av næringsområdene og denne vurderingen står vi ved fortsatt. Linjene ligger der som informasjon om samferdselsprosjekter kommunen ønsker i fremtiden.

Ønske om endring av gjeldende reguleringsplan

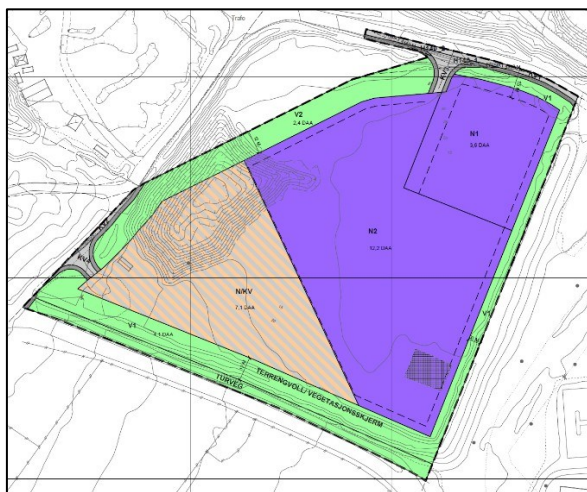
Som følge av det det nå ikke pågår planleggingsarbeid for rv. 36 foreslås at de begrensningene som er innarbeidet i gjeldende reguleringsplan av hensyn til en framtidig rv. 36, fjernes. Det vises også til at gjeldende arealdel nå også inneholder andre framtidige næringsområder som er i konflikt med nevnte veg- og jernbanetraseer. I forbindelse med planoppstart av andre reguleringssaker av denne typen er det fra kommunen gitt signaler om at de nevnte traseene ikke trenger å hensyntas.

2. Beskrivelse av planendringen

Det foreslås at plankartet erstattes i sin helhet. Forslag til planendring innebærer følgende endringer:

Plankartet:

Område N/KV «kombinert formål næringsbebyggelse/kjøreveg» tas ut av planen. Området omreguleres til del av område N2 «næringsbebyggelse». Arealet som begrenses av byggegrense rundt område N2 utvides slik at byggegrensen legges fire meter fra ytterkant av nytt område N2.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan



Forslag til planendring

Reguleringsbestemmelsene:

Bestemmelser knyttet til område N/KV og ny rv. 36 tas ut. Bestemmelsene som foreslås fjernet, er vist med rødt og overstrøket nedenfor.

Pkt. 3.1.1, siste avsnitt:

~~Næringsbebyggelse/kjøreveg~~

~~Området kan benyttes som næringsområde frem til ny rv. 36 er planlagt. Det tillates ikke bebyggelse på området.~~

Pkt. 3.1.3, siste avsnitt:

~~KV4 er midlertidig frem til ny rv. 36 er planlagt.~~

3. Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering

Planendringen vil ikke føre til endringer i dagens virksomhet. I gjeldende reguleringsplan tillates område N/KV benyttet til samme type virksomhet som område N2: lagring av mottatte masser, bruk av maskiner og utstyr til intern transport, knusing av asfalt og betong for gjenvinning og til matjordproduksjon.

Innenfor område N2 tillates midlertidige bygg som plasthaller. Slike skal i henhold til reguleringsbestemmelsene ha en maks. levetid på 1 år. Planendringen innebærer at midlertidige bygg nå vil kunne tillates også innenfor området som i gjeldende reguleringsplan er regulert til N/KV. Endringen vil også gi muligheter for å planlegge mer langsiktig innenfor området og gjøre investeringer som krever lengre nedbetalingstid, siden man ikke lenger trenger å ta hensyn til en kommende hovedveg. Det vurderes at endringen ikke vil generere mer trafikk til virksomheten.

Det påbegynte arbeidet med kommunedelplan for rv. 36 Skyggestein-Skjelsvikdalen viste mange trasealternativer. Når/hvis arbeidet gjenopptas vil arbeidet måtte ta utgangspunkt i eksisterende

forhold som er blitt etablert på det tidspunktet. Det virker lite sannsynlig at ny trase for rv. 36 vil følge den traseen som er vist i kommuneplanens arealdel.

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er datert 26.10.2015. Risiko- og sårbarhetstema som ble vurdert som relevante her, er støv, støy og trafikk. I 2017 innførte Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) ny veileder for ROS-analyser, og i 2019 innførte NVE ny veileder for vurdering av områdestabilitet. Det vurderes at forslag til planendring ikke vil ha konsekvenser for relevante risiko- og sårbarhetstema i denne saken. Det er derfor ikke utarbeidet ny ROS-analyse.

På denne bakgrunn vurderes at endringen ikke vil ha betydning verken risiko og sårbarhet, lokalmiljø eller planleggingsmuligheter for framtidig rv. 36.

4. Konklusjon

Samlet sett vurderes forslaget å ikke ha negative konsekvenser. Det vurderes at endringsforslaget ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og de går ikke ut over hoveddrammene i planen. Hensynet til natur- og friluftsområder blir ikke berørt.

Oppsummert mener forslagsstiller at de foreslåtte endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. plan og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Vedlegg

1. Plankart, datert 17.12.2024
2. Reguleringsbestemmelser, endringer vist med rødt, datert 17.12.2024
3. Reguleringsbestemmelser, med endringene innarbeidet, datert 17.12.2024
4. Brev fra Skien kommune, datert 26.10.2023
5. Landskapsplan utarbeidet for gjeldende reguleringsplan, datert 05.12.2017