



Vår ref. 23/48930 - 35
Saksbehandler Andrea Nordhus Aurdal
Dato 15.08.2025

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
50/25	Utvalg for teknisk sektor	14.10.2025

Detaljregulering for gbnr. 57/161 - Siljanvegen 36 - 1.gangsbehandling

Utvalg for teknisk sektor 14.10.2025

Behandling

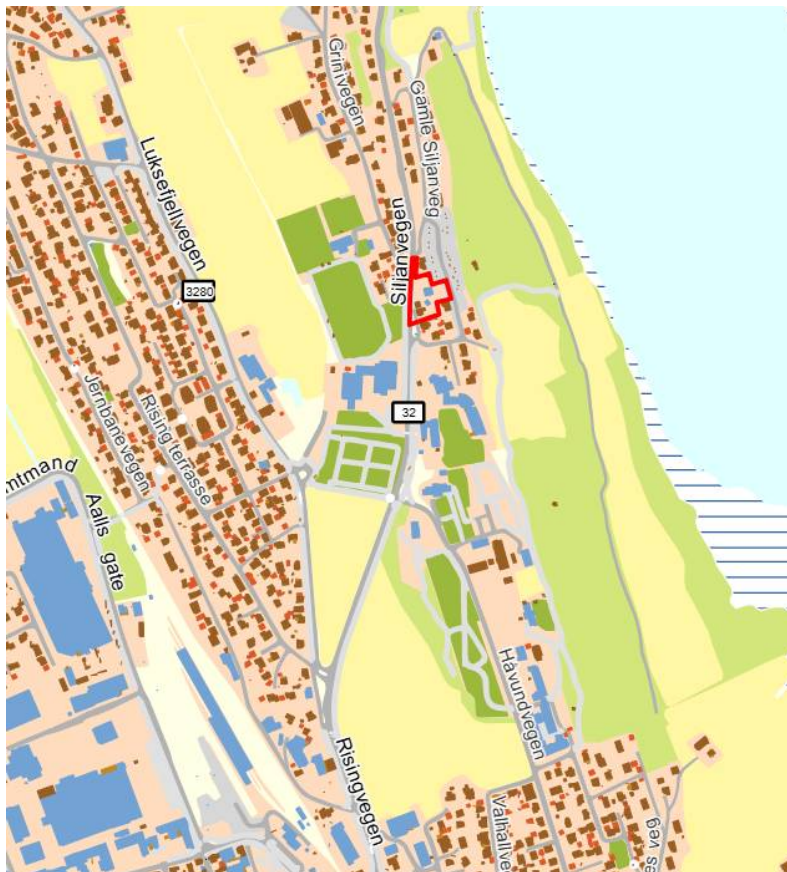
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UTS - 50/25 vedtak

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 57/161 – Siljanvegen 36, med kart datert 20.05.2025 og bestemmelser datert 29.08.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Den delen av planforslaget som erstatter deler av "Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd og Grinivn 14, Siljanvn. 43 i nord" (vedtatt i 1984) blir opphevet ved sluttbehandling.

Kommunedirektørens innstilling

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 57/161 – Siljanvegen 36, med kart datert 20.05.2025 og bestemmelser datert 29.08.2025, ut til offentlig ettersyn.
2. Den delen av planforslaget som erstatter deler av "Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd og Grinivn 14, Siljanvn. 43 i nord" (vedtatt i 1984) blir opphevet ved sluttbehandling.



Bildet viser planområdet, markert med rød strek. Børsesjø ligger i øst.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder 1. gangs behandling av detaljregulering for gbnr. 57/161 - Siljanvegen 36. Planforslaget er utarbeidet av John Lie, på vegne av forslagsstiller Grinitoppen Eiendom AS, som også er grunneier. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næring på området. Området vil i stor grad beholdes som det er - med eksisterende verksted og adkomst, men mulighet for å bygge nytt næringsbygg.

Planen vil erstatte deler av "Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd og Grinivn 14, Siljanvn. 43 i nord", vedtatt i 1984.

Sammendrag

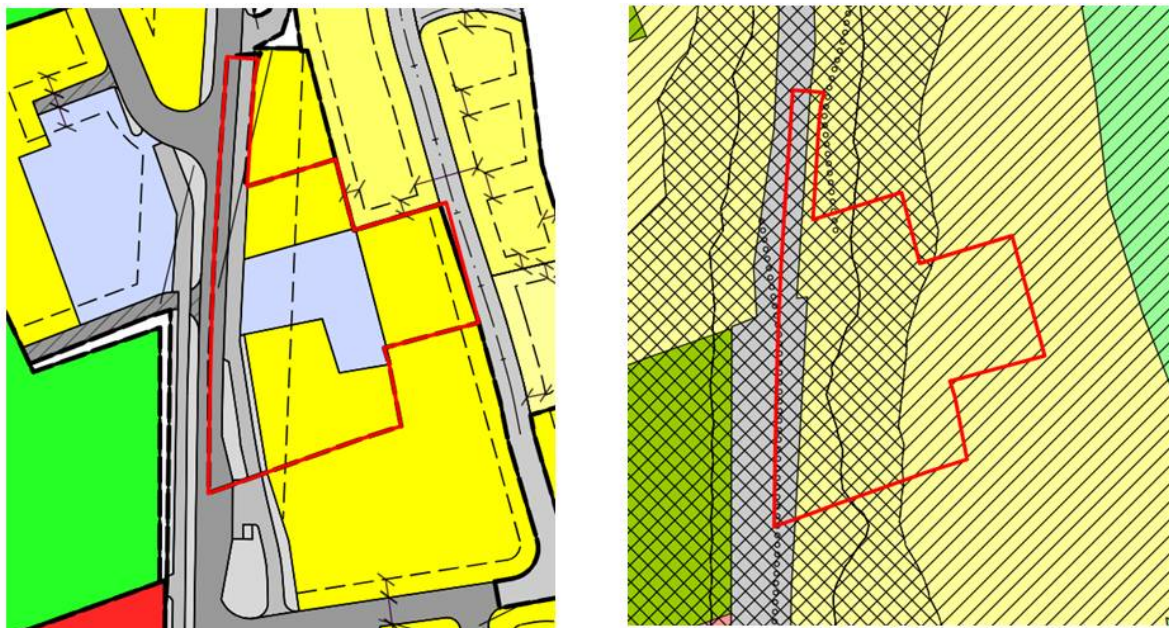
- Saken gjelder 1.gangsbehandling av planforslag for gbnr. 57/161 - Siljanvegen 36.
- Planforslaget er utarbeidet av John Lie, på vegne av Grinitoppen Eiendom AS
- Planområdet er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til næringsareal, og er dermed ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Det har kommet inn 7 innspill. Innspillene er stort sett generelle, men med fokus på hensynet til kulturlandskapet, trafiksikkerhet, nærheten til Børsesjø, samt støy- og støvutfordringer.
- Kommunedirektøren anbefaler å sende planen ut til offentlig ettersyn.

SAKSFRAMSTILLING

Planstatus

Planområdet er en del av en reguleringsplan fra 1984 "Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd og Grinivn 14, Siljanvn. 43 i nord.". Del av tomten er avsatt til verksted, mens øvrige arealer er avsatt til boligformål. Foreslått reguleringsplan vil erstatte deler av gjeldende plan fra 1984. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til

boligformål, med hensynssoner for landskap, samt gul og rød støysone. Planforslaget legger opp til næring på tomte, som betyr at den er i strid med kommuneplanens arealdel (KPA).



Bildet viser 2 illustrasjoner. Til venstre er gjeldende reguleringsplan fra 1984, med planforslagets omriss markert med rødt. Bildet til høyre viser planomriss (markert med rød strek) i forhold til kommuneplanens arealdel (KPA).

Tidligere politisk behandling

Planområdet har tidligere vært gjennom en politisk prinsippavklaring i UKMB - sak 86/23, den 19.09.2023. Vedtaket er som følger:

“Alternativ 2: Omregulere for å legge til rette for utvidet næringsareal slik utvikler ønsker.”

Kommunedirektørens innstilling om at det ikke settes igang planarbeid for å tilrettelegge for næringsvirksomhet falt. Forslagsstiller har av den grunn fremmet planforslaget som nå skal behandles, i tråd med prinsippavklaringen som ble gjort. Bakgrunnen for at kommunedirektøren ikke ønsket å tilrettelegge for næring i Siljanvegen 36 er at næringsvirksomhet heller burde etableres i allerede avsatte næringsområder i kommuneplanens arealdel.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 02.02.2024 med frist for innspill 10.03.2024. Det kom inn totalt 7 merknader:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 08.03.2024
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune, 11.03.2024
3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.03.2024
4. Lede AS, 08.02.2024
5. Gjerpen lokalutvalg, 15.03.2024
6. Miljørettet helsevern i Grenland, 05.03.2024
7. Barnerepresentanten v/Torbjørn Holm, 21.02.2024

Uttalelsene er referert og kommentert i den vedlagte planbeskrivelsen (s.14). Uttalelsene som helhet ligger vedlagt saken. Flere av innspillene handler om hensynet til kulturlandskapet og nærheten til Børsjesjø, samt støy- og støvutfordringer. Trafikksikkerhet med tanke på skolevei er også et tema som blir tatt opp av flere.

Beskrivelse av planområdet



Skråfoto viser området slik det ser ut idag. Rød strek viser plangrensen.

Det aktuelle området ligger langs fv. 32 Siljanvegen, nord for Gjerpen skole, innenfor et eneboligstrøk. Tomta består av et bilverksted og en kontorbrakke, plassert sentralt i området. Langs kjørevegen ligger det to eldre bolighus som er i dårlig forfatning. Øvrige arealer er benyttet til parkering, lagring og utstilling for verkstedsvirksomheten. Det er én adkomst direkte inn til området via Siljanvegen.

I vest, på motsatt side av Siljanvegen og utenfor planområdet, ligger idrettsområdet til Gjerpen IF. Området ligger i umiddelbar nærhet av både barne- og ungdomsskole, med gode forbindelser for gående og syklende. Arealet øst for området omfattes av en relativt ny reguleringsplan som legger til rette for utvidelse av boligstrøket.

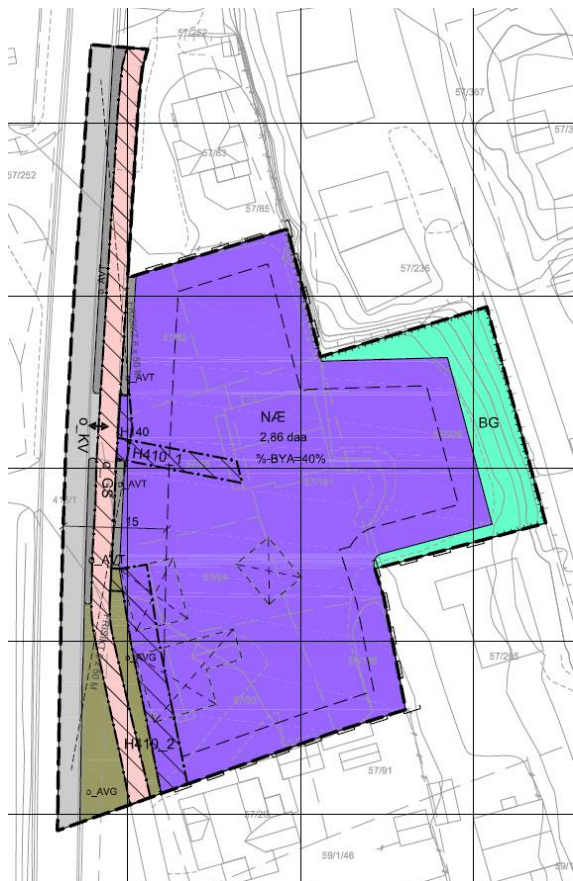
For inngående beskrivelse av planområdet vises det til vedlagt planbeskrivelse.

Beskrivelse av planforslaget

Plangrep

Planområdet er på 4.2 dekar, hvor areal avsatt til næring utgjør 2.9 dekar. Resterende areal består av infrastruktur som kjøreveg og gang/sykkelveg, samt blågrønn struktur som skal sikre etablering av vegetasjonssone i skråning mot Gjerpenshavna.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsbebyggelse, med nødvendig grønnstruktur og infrastruktur. Innenfor området tillates maksimum 70 % bebygd areal (BYA). Det er avsatt et blågrønt areal i skråningen mot Børsesjø som skal fungere som en vegetasjonssone. Boligene på tomten er i dårlig forfatning, og det foreslås å rive disse. Planen tilrettelegger for å bygge nytt næringsbygg. Næringsbygget vil fungere som kontor/utstillingshall/vaskehall for bilverkstedet. Planområdet er tilgjengelig med etablert gang- og sykkelveg, og det er stort sett flatt terreng - med helling ned mot Gjerpenshavna på den østlige delen av området.



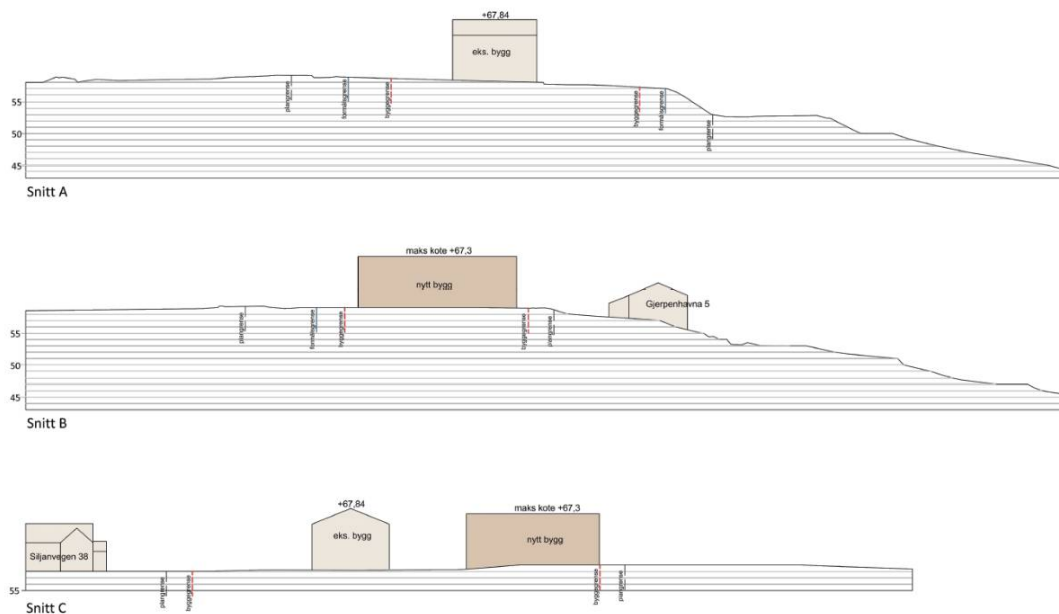
Plankartet slik det er foreslått.

Utforming av bebyggelse og landskapsvirkning

Eksisterende verkstedbygg skal beholdes slik det er. Nytt næringsbygg er foreslått plassert sør i planområdet, og har et grunnareal på 511 m². Plasseringen er noe trukket inn fra vegen sammenliknet med eksisterende boligbygg.

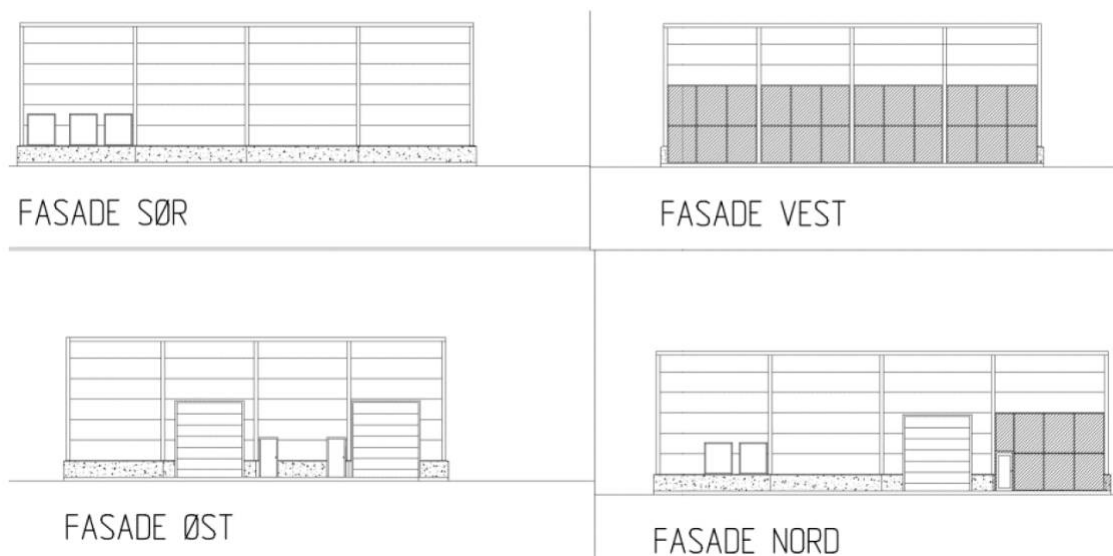


Illustrasjonen viser plassering av bygg slik de er foreslått. Eksisterende bygg er i oransje, og nytt næringsbygg er blått. Illustrasjonen viser også parkeringsplasser.



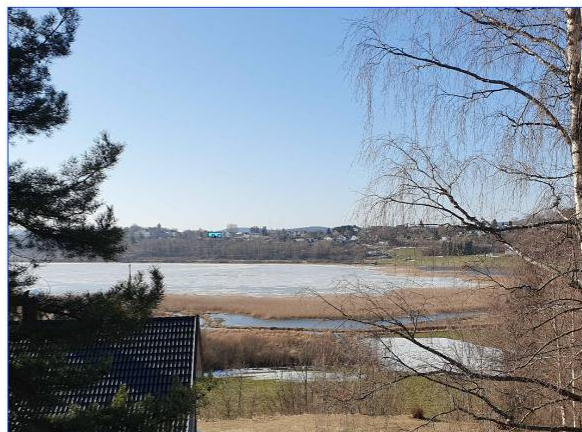
Illustrasjon viser snittegninger av planområdet. Nytt bygg er markert med brun farge, og eksisterende bebyggelse er i grå. Snitt A og B viser hvordan området skråner ned mot Gjerpenhavna, og snitt C viser hvor høyt nybygg vil være i forhold til eksisterende bebyggelse rundt. Selve planområdet er stort sett flatt.

Ny næringsbebyggelse har en maksimal bygningshøyde på 7,8 m, med flatt tak (0-10 grader). I tillegg tillates det mindre takoppbygg for heissjakt, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over den tillatte bygningshøyden.



Illustrasjon som viser mulig fasade til nytt næringsbygg. Vestfasaden vil peke ut mot vegen og vil fungere som utstillingsvindu. Østfasaden ut mot Børsesjø har ingen vinduer som kan reflektere.

Bestemmelsene setter krav til utforming i form av fasader av glass og betong, tre eller stål. Reflekterende platekledning i fasaden er ikke tillatt og taket skal være matt. I tillegg er det sikret i bestemmelsene at det ikke kan plasseres vinduer på fasadens østside. Videre skal fargesettingen være dempet/mørk slik at det ikke eksponeres mot omgivelse med tanke på fjernvirkning mot Gjerpensdalen.



Bildene over viser fjernvirkningen sett fra Siljanvegen og Børsesjøvegen. Nybygget er illustrert med lyseblå farge for å tydeliggjøre virkningen. Bygget vil ha en dempet/mørk farge i virkeligheten.

Trafikk, parkering og fremkommelighet – g/s-veger

Innenfor planområdet er det avsatt 26 parkeringsplasser knyttet til næringsområdet, samt i 1 HC parkering. Trafikken inn og ut av området vil gå via dagens adkomstveg fra fylkesvegen. Ettersom næringen allerede er etablert på tomten, vil det ikke bli nevneverdig trafikkøkning ved etablering av nytt næringsbygg inne på tomten gitt at dagens drift videreføres. Næringsbygget vil fungere som en utstillingshall/vaskehall, som betyr at bilene som i dag står til utstilling langs vegen vil flyttes inn i et nytt bygg.

Gjerpen ungdomsskole og Gjerpen barneskole, samt Gjerpenshavna barnehage, ligger ca. 100 m sør for planområdet. Gang- og sykkelvegen er av den grunn en viktig skoleveg, og den skal ikke endres i den foreslåtte planen.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt		x		
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt		x		
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		x		
Konsekvens for folkehelsen	x			

Planforslaget ligger et godt stykke utenfor sentrum, og langt unna næringsområdene på Kjørbekk og Rødmyr. Tilrettelegging av næring utenfor områdene som er avsatt til næring i KPA vil generere mer trafikk og støy enn boligformål. Sett i et folkehelseperspektiv vil dette få negative konsekvenser for beboere og brukere av gang/sykkelvegene i området. Videre handler planforslaget om å videreutvikle en tomt som allerede er bebyggt, samt å fortsette driften i eksisterende bygg. Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse er positivt i et gjenbruksperspektiv. Ved å sette gjenbruksperspektivet opp mot økt trafikk vurderes konsekvens for klima å være nøytral.

Det tilrettelegges for en grønn vegetasjonsskjerm i skråningen ned mot Gjerpenshavna, men dette vil ikke medføre nevneverdig konsekvenser for miljøet på kort eller lang sikt. Konsekvens for miljøet vurderes dermed som nøytralt.

Alle offentlige veiareal i planområdet vil være likt som i gjeldende plan, og av den grunn vil det ikke bli noen ytterligere driftsmessige konsekvenser for kommunen.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Forhold mellom KPA, gjeldende reguleringsplan og planforslag

I gjeldende plan fra 1984 er området avsatt til verksted og bolig, og rent boligformål i KPA. Foreliggende planforslag legger opp til næringsformål, som betyr at planforslaget ikke er i tråd med KPA. Av den grunn strider dagens bruk av tomta med deler av gjeldende reguleringsplan. Med tanke på at næringsformål gir økt trafikkmengde og følgende støy- og støvutfordringer i forhold til boligformål, vurderer kommunedirektøren det som negativt å tilrettelegge for etablering av nye næringsområder langt utenfor de næringsarealene som allerede er avsatt i KPA.

I tillegg vil omregulering til næring på denne tomten stride med regional areal og transportplan (ATP). ATP setter krav til å samordne næringsområder og se dette i en større sammenheng framfor å spre næring utover kommunens arealer. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at det helst ikke etableres næring på dette området, men har likevel forståelse for at næring allerede er etablert på tomta, og at planforslaget er fremmet i lys av den politiske prinsippavklaringen fra 2023.



Bildene viser forslagets plankart (til venstre) i forhold til gjeldende reguleringsplan (i midten) og KPA (til høyre).

Dagens bebyggelse

Nåværende boligbebyggelse er ubebodd, og har vært det i flere år. Boligene er i dårlig forfatning, og ligger svært nærme vegen (9 og 12 meter fra kjørevegens midtpunkt). Dette er innenfor rød støysone, og det er ikke anbefalt å ha boliger så tett innpå en vei, spesielt uten noen form for skjerming. Det er en utfordring å få et godt bomiljø på en tomt som ligger så nærme fylkesvegen, spesielt med tanke på utfordringer knyttet til støy og støv fra trafikk. Likevel skulle kommunedirektøren sett at det ble tilrettelagt for bolig i området, i tråd med KPA.

Et rent boligformål ville gitt området et mer helhetlig boligstrøkspreg, og det ville ført til mindre biltrafikk langs skolevegen. I et slikt tilfelle ville det vært mulig å trekke boligbebyggelsen lenger inn på tomten, og gjort avbøtende tiltak i forhold til støy og støv. Et boligområde vil medføre mindre trafikk, og være bedre for bomiljøet i området. KPA viser at området er en del av "hensynssone 550 - hensyn landskap". Dette hensynet vil ikke være til hinder for å etablere nye eller flytte boliger på tomten, så lenge høyde, form og plassering er vurdert ut i fra fjernvirkning.

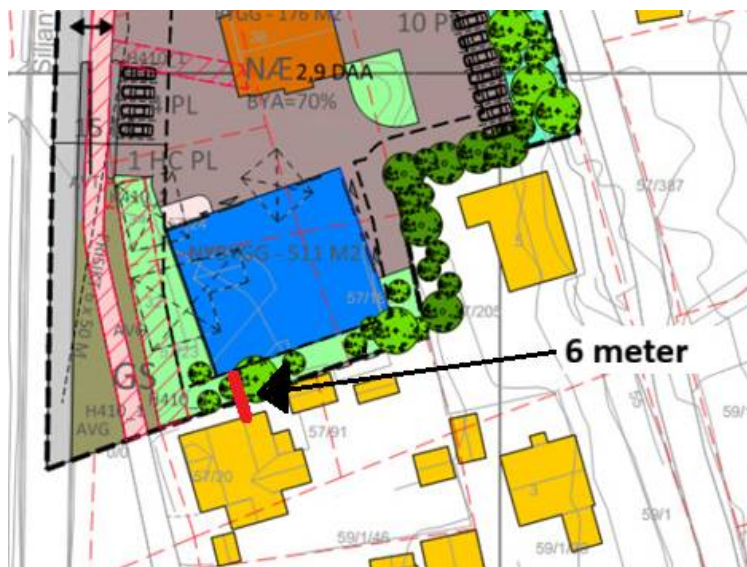


Bilder av dagens bebyggelse slik det ser ut sommeren 2025.

Utforming av ny bebyggelse og landskapsvirkning

Det nye næringsbygget planlegges å plasseres der hvor dagens boliger og kontorbrakke står. Byggegrensen vil være 15 meter fra vegen, som vil si at ny næringsbebyggelse vil være mer trukket inn fra vegen enn nåværende boliger. Ny bebyggelse plasseres nærmere nabohuset i sør enn dagens bebyggelse, noe som kan oppleves veldig tett innpå.

Byggegrensen er på 4 meter, og nybygget er planlagt å plasseres inntil denne grensen. Huset til nabo i sør er plassert 2 meter fra eiendomsgrensen. Det vil si at nybygget kun vil ha en avstand på 6 meter fra naboens husvegg.



Utklippet viser illustrasjon over nybygg (markert med blå) og avstand til nabo i sør. Det er 6 meter mellom husveggene.

Dagens boligbebyggelse ligger omtrent 12 meter fra naboens husvegg.



Utklippet viser nabobebyggelse sør for planforslaget. Fasaden som møter nybygget har ikke store vindusflater.

Naboens husvegg er i liten grad rettet nordover, med kun små vinduer som peker mot planområdet. I tillegg vil nybygget være lenger trukket inn fra vegen, som betyr at nabobebyggelsen ikke får hele sin nordvendte husvegg dekket av nybygget. Planområdet er plassert nord og i øst for nærmeste nabobebyggelse, som betyr at solforholdene ikke vil forringes i særlig grad, til tross for nybyggets størrelse og omfang. Se vedlegg 9 for å se sol- og skygge-analysene i sin helhet.



illustrasjon som viser sol- og skygge, ved vårjevndøgn den 20.mars, kl 1500.



Illustrasjon som viser sol- og skygge, ved høstjevndøgn den 22. september, kl 1500

Siden planområdet ligger høyt i terrenget i forhold til Børsesjø vil et nybygg være synlig fra østsiden av Gjerpensdalen. Av den grunn er det ikke tillatt med vinduer på fasadens østside, og det skal ikke bygges med reflekterende flater. Spesielt vinduer kan skape sterke solrefleksjoner på mange kilometers avstand. Kommunedirektøren vurderer dermed at bestemmelsene sikrer at utformingen av et eventuelt nytt næringsbygg vil være så dempet som mulig i forhold til fjernvirkning.

Tomten vil ellers fremstå relativt lik som dagens situasjon. Dagens verkstedbygning forblir slik den er, noe som er positivt sett fra et gjenbruksperspektiv. Dagens verkstedbygning har skråtak og er mer tilpasset naboeiendommene enn nybygget.

Kommunedirektøren ser at det er tatt hensyn til fjernvirkning og at "hensynssone 550 - hensyn landskap" er ivarettatt i både fargevalg og fasade. Det er sikret i bestemmelsene at fargen skal være dempet/mørk, og at selve nybygget skal ha en maksimum høyde på 7,8 meter (kote 67,3 moh). Av den grunn vurderes det at et nytt næringsbygg på tomten ikke vil ha betydelig fjernvirkning eller påvirke landskapshensynet i særlig negativ grad. I tillegg vil formålet avsatt til blågrønt areal i skråningen bli en vegetasjonsskjerm som vil myke opp inntrykket.

Trafikk, parkering og fremkommelighet – g/s-veger

Kommunedirektøren anser det som positivt at adkomstvegen er lik som dagens løsning, siden endret kjøremønster ikke er ønskelig. Gang- og sykkelvegen krysser adkomstvegen til området, noe som kan være en fare for myke trafikanter. Gang- og sykkelvegen ligger i umiddelbar nærhet til Gjerpen barneskole og idrettsanlegget, som betyr at veien brukes av

barn og unge. Likevel er ikke dette et område som er utsatt for ulykker, ettersom området er oversiktlig og fartsgrensen ligger på 50 km/t. Siktlinjene ut fra adkomstveien er sikret i kart og bestemmelser.



Utklippet viser adkomstvegen, med kryssende g/s-veg.

Fylkesvegen har en ÅDT på 5 130 (tall fra 2024, kilde: Statens vegvesen). Det vil si at dette allerede er en relativt godt trafikkert vei. Ettersom næringen allerede er etablert på tomta, vurderer kommunedirektøren at en omregulering vil føre til en marginal økning. Dersom næring ikke hadde vært etablert på tomten ville en omregulering trolig hatt mer å si for ÅDT. Det er ikke gjennomført noen trafikkanalyse i denne sammenheng.

Når det gjelder parkering på tomta så vil plassering av nytt næringsbygg gi et mer ryddig uttrykk på tomta og tydeligere grenser for hvor parkering skal være.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12

Slik det fremgår i naturmangfoldloven skal kommunens vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 fremgå i reguleringssaker. Et notat om naturmangfold er vedlagt saken, utført av Rune Solvang (enmannsforetak) den 24.09.2025 (se vedlegg 11). Artskartleggingen har hatt fokus på karplanter, og det ble gjennomført befarings den 28.08.2025.

Naturmangfoldloven (nml) §8 handler om kunnskapsgrunnlaget. Det er gjort en kartlegging av området i forbindelse med planarbeidet, og kommunedirektøren anser dermed kunnskapsgrunnlaget som oppdatert. Det er ikke registrert verdifulle naturtypelokaliteter eller artsforeskomster, men det finnes fremmede arter som skal håndteres. Eksempelvis er det store mengder kanadagullris som har etablert seg langs sprekker i asfalten og i skråningen ned mot Gjerpenshavna, typiske "hagerømlinger".

Nml §§9-10 handler om føre-var-prinsippet, og hvordan planen evt kan medføre en samlet belastning for økosystemet. Planområdet er en lokalitet som er sterkt menneskepåvirket med store mengder utfylte steinmasser. Det er sikret i bestemmelsene at det skal gjøres en nøyaktig kartlegging av fremmede arter i byggeområdet - felt NÆ. Videre skal det lages en tiltaksplan for fremmede arter som følge av kartleggingen, med kartfesting, organisering, krav til gjennomføring, dokumentasjon, etterundersøkelser og oppfølging/ kontroll. Dette skal følges for å unngå spredning av fremmede arter, jf. punkt 2 i planens rekkefølgebestemmelser.

Videre tar nml §11 for seg kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som planen kan medføre. Dette ansvaret ligger hos forslagsstiller, og det er sikret forebyggende tiltak mot å videre spre fremmedarter i bestemmelsene.

Til slutt handler nml §12 om at kommunen må påse at planforslaget som berører naturmangfoldet har tatt grep for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet.

Planområdet inneholder ingen eksisterende grøntområder, men det finnes likevel vegetasjon i området, samt at planen legger opp til et eget blågrønt formål som skal fungere som en vegetasjonsskjerm med egnet vekstjord for etablering av naturlig vegetasjon. I denne planen vil det dermed være viktig å bekjempe fremmede arter, og sørge for at vegetasjonsskjermen kun etableres med stedegne arter. Dette er sikret i planens rekkefølgebestemmelser.

På bakgrunn i det ovenstående vurderer kommunedirektøren av planforslaget hensyntar naturmangfoldloven §§8-12.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til å etablere næringslokaler utenfor allerede avsatte områder, noe som strider mot kommunens egen arealplan, samt nasjonale og regionale strategier. Kommunedirektøren skulle helst sett at boligformålet i KPA ble videreført på tomte, slik at hele området langs Siljanvegen 36 kunne transformert til et mer helhetlig boligstrøk. Utfordringer knyttet til støy og støv kunne blitt løst med avbøtende tiltak i et slikt tilfelle.

På en annen side ser kommunedirektøren at utfordringene vil påvirke bokvaliteten negativt. I tillegg har området vært delvis regulert til verkstedsvirksomhet siden 1984, som betyr at det har vært etablert en form for næring her siden området ble bygget ut. Videre mener kommunedirektøren at det er positivt at planen legger opp til å videreutvikle en allerede bebygd tomt, som kun består av "grå arealer" og at det legges opp til at eksisterende næringsbygg skal videreføres istedenfor å rives. Kommunedirektøren viser også til tidligere prinsippavklaring UKMB - sak 86/23.

På bakgrunn i det ovenstående vurderer kommunedirektøren at området kan omreguleres til næring framfor bolig, til tross for at det ikke er i tråd med KPA.

Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS
5. Snittegninger
6. Illustrasjoner av nybygg
7. Fasade nybygg
8. Fjernvirkning
9. sol/skygge analyser
10. Rapport om trafikkstøy
11. Rapport om naturmangfold
12. Alle uttalelser