

# SKIEN KOMMUNE

Arkivsak: 23/48930  
PlanID: 2024001

---

## Detaljregulering for gbnr. 57/161 Siljanvegen 36 PLANBESKRIVELSE

---



*Del av planområdet - bilde tatt fra vestsiden av fylkesvegen – fv. 32*

Sist revidert 06.01.2026

## Innhold

|      |                                                                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Sammendrag .....                                                                                            | 5  |
| 2    | Bakgrunn .....                                                                                              | 6  |
| 2.1  | Hensikten med planen .....                                                                                  | 6  |
| 2.2  | Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold.....                                                          | 6  |
| 2.3  | Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet.....                                                  | 6  |
| 2.4  | Utbyggingsavtaler .....                                                                                     | 6  |
| 2.5  | Krav om konsekvensutredning.....                                                                            | 6  |
| 3    | Planstatus og rammebetingelser .....                                                                        | 7  |
| 3.1  | Overordnede planer og formål .....                                                                          | 7  |
| 3.2  | Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til ..... | 8  |
| 3.3  | Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet.....           | 8  |
| 3.4  | Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....                                                           | 8  |
| 3.5  | Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.....                         | 8  |
| 4    | Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....                                                       | 8  |
| 4.1  | Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området .....                                                       | 8  |
| 4.2  | Historikk og tidligere bruk av området .....                                                                | 9  |
| 4.3  | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....                                                             | 9  |
| 4.4  | Stedets karakter .....                                                                                      | 9  |
| 4.5  | Landskap .....                                                                                              | 9  |
| 4.6  | Kulturminner og kulturmiljø .....                                                                           | 10 |
| 4.7  | Naturverdier og fremmede arter .....                                                                        | 10 |
| 4.8  | Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....                                                          | 10 |
| 4.9  | Trafikkforhold.....                                                                                         | 10 |
| 4.10 | Barns interesser .....                                                                                      | 10 |
| 4.11 | Sosial infrastruktur.....                                                                                   | 10 |
| 4.12 | Universell tilgjengelighet .....                                                                            | 11 |
| 4.13 | Teknisk infrastruktur .....                                                                                 | 11 |
| 4.14 | Grunnforhold .....                                                                                          | 12 |
| 4.15 | Luftforurensning .....                                                                                      | 12 |
| 4.16 | Elektromagnetisk stråling .....                                                                             | 12 |
| 4.17 | Risiko- og sårbarhet .....                                                                                  | 12 |
| 4.18 | Næring.....                                                                                                 | 12 |

|      |                                                                                 |    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.19 | Analyser/utredninger .....                                                      | 13 |
| 5    | Planprosessen .....                                                             | 13 |
| 5.1  | Oppstartsmøte og eventuelle andre møter .....                                   | 13 |
| 5.2  | Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist.....                 | 13 |
| 6    | Innkomne merknader .....                                                        | 14 |
| 6.1  | Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – brev datert 08.03.2024 .....          | 14 |
| 6.2  | Vestfold og Telemark fylkeskommune– brev datert 11.03.2024 .....                | 19 |
| 6.3  | Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – epost mottatt 06.03.2024.....     | 21 |
| 6.4  | Lede AS – E-post datert 08.02.2024.....                                         | 22 |
| 6.5  | Gjerpen lokalutvalg – Brev datert 15.03.2024.....                               | 25 |
| 6.6  | Miljørettet helsevern i Grenland – Brev datert 05.03.2024 .....                 | 25 |
| 6.7  | Skien kommune - Barnerepresentant Torbjørn Holm – Brev datert 21.02.2024 .....  | 27 |
| 7    | Beskrivelse av planforslaget.....                                               | 28 |
| 7.1  | Planlagt arealbruk .....                                                        | 28 |
| 7.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse.....          | 28 |
| 7.3  | Bebyggelsens plassering og utforming .....                                      | 29 |
| 7.4  | Boligmiljø/bokvalitet.....                                                      | 30 |
| 7.5  | Parkering .....                                                                 | 30 |
| 7.6  | Tilknytning til infrastruktur .....                                             | 30 |
| 7.7  | Trafikkløsning .....                                                            | 30 |
| 7.8  | Planlagte offentlige anlegg .....                                               | 30 |
| 7.9  | Miljøoppfølging.....                                                            | 30 |
| 7.10 | Forurensning .....                                                              | 31 |
| 7.11 | Universell utforming .....                                                      | 31 |
| 7.12 | Uteoppholdsareal .....                                                          | 31 |
| 7.13 | Landbruksfaglige vurderinger .....                                              | 31 |
| 7.14 | Kollektivtilbud .....                                                           | 31 |
| 7.15 | Kulturminner .....                                                              | 31 |
| 7.16 | Sosial infrastruktur.....                                                       | 31 |
| 7.17 | Kriminalitetsforebygging.....                                                   | 31 |
| 7.18 | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett – teknisk plan..... | 31 |
| 7.19 | Plan for avfallshenting– utvendig lagring og avfallshåndtering.....             | 32 |
| 7.20 | Avbøtende tiltak med hensyn til ROS .....                                       | 32 |
| 7.21 | Rekkefølgebestemmelser.....                                                     | 34 |

|        |                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 8      | Konsekvensutredning:.....                                  | 34 |
| 9      | Virkninger/konsekvenser av planforslaget: .....            | 34 |
| 9.1    | Ny bebyggelse .....                                        | 34 |
| 9.2    | Landskapsbilde .....                                       | 34 |
| 9.2.1  | Nær- og fjernvirkning .....                                | 35 |
| 9.3    | Sol- og skyggeforhold .....                                | 40 |
| 9.4    | Kulturminner og kulturmiljø .....                          | 40 |
| 9.5    | Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven ..... | 40 |
| 9.6    | Friluftsliv.....                                           | 43 |
| 9.7    | Trafikkforhold.....                                        | 43 |
| 9.8    | Barns interesser .....                                     | 44 |
| 9.9    | Universell utforming .....                                 | 44 |
| 9.10   | Energibehov – energibruk.....                              | 44 |
| 9.11   | Støy .....                                                 | 44 |
| 9.12   | Utslipp til vann og grunn.....                             | 45 |
| 9.13   | Naturressurser – skog/ jordbruk .....                      | 46 |
| 9.14   | Tekniske anlegg, renovasjon med mer .....                  | 46 |
| 9.14.1 | Vann og avløp.....                                         | 46 |
| 9.15   | Næringsområde Siljanvegen 36 - Illustrasjonsplan.....      | 46 |
| 9.16   | Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting.....     | 47 |
| 9.17   | Samfunnsmessige konsekvenser .....                         | 47 |
| 10     | Avsluttende kommentarer:.....                              | 47 |
| 11     | Vedlegg: .....                                             | 47 |

## **1 Sammendrag**

Grinitoppen Eiendom AS ønsker å satse på sin næringsvirksomhet ved Siljanvegen, og vil derfor å rive eksisterende boliger og bygge et nytt næringsbygg. Målet med nybygget er å rydde opp i en vanskelig driftssituasjon for City Bil Skien AS, som i dag er på området. Bedriften ønsker å bygge en utstillingshall slik at utstilte biler ikke må stå ute, hvilket er en utfordring med tanke på støv fra trafikken på Siljanvegen. Utstillingshallen er også tenkt benyttet til klargjøringshall/vaskehall for biler som er til salgs, og til kontorer.

Planområdet omfatter er preget av næringsvirksomheten som er på stedet i dag. Det er lokalisert inntil fv. 32 og vil bli eneste næringstiltak i dette område. Det ligger åpent mot omgivelsene spesielt mot fylkesvegen i vest, og mot landskapsrommet over Gjerpensdalen i øst.

Planartiltaket antas å ha noe virkning på tiliggende eiendommer i form av trafikk til og fra. Planområdet omfatter også tiliggende kjøreveg -fv. 32 og gangveg langs denne i vest. Adkomst til planområdet vil krysse gs-veg med direkte avkjørsel fra fv. 32. Eksisterende gangveg er del av planen, avkjørsel med deler av fv. 32 (halve vegbanen), dette gjøres for å avklare siktkravet som skal reguleres.

Planområdet ligger i gul og rød støysone fra fv. 32.

Virksomheten knyttet til tiltaket vil ha marginal støyende effekt mot omgivelsene. Det er viktig at området profileres mot fylkesvegen som er hovedveg for planområdet. Således skal det ikke settes opp støyskjerming mot veggside. Imidlertid skal det være skjerming av virksomheten mot nabobebyggelse. Dette er også gjort i forhold til eksisterende næringsvirksomhet på stedet - mot naboer i nord og sør – disse vil bli opprettholdt.

Planarbeidet er varslet med brev til berørte rettighetshavere, naboer og myndigheter. Planarbeidet ble kunngjort med annonse i TA/ Varden 7. februar 2024, og på Skien kommunes hjemmeside – med frist for å komme med merknader 10. mars 2024.

Det kom inn 6 uttalelser fra berørte myndigheter, andre institusjoner og berørte parter. Sammendrag av høringsuttalelsene med kommentarer om hvordan disse er hensyntatt i planen, er tatt med i planbeskrivelsen i kapittel 6.

Det er gjort støyvurdering spesielt – datert 04.06.2024, utført av Akustikk-konsult AS. Det konkluderes med at støy fra et slikt næringsområde lokalisert slik som planen viser, vil være innenfor krav.

Det er gjort vurdering av naturmangfold i forhold til Naturmangfoldlovens §§8-12 – av AsplanViak v/ biolog Rune Solvang. men vegetasjon er registrert på stedet, og omhandles i planbeskrivelsen. Konklusjon: Det er ikke spesielle naturtyper, arter eller biotoper innenfor planområdet.

Innenfor hele planområdet er det fjellgrunn. Grunnforholdene er stabile.

Eksisterende avkjørsel fra Siljanvegen – fv. 32, skal være atkomst til planområdet. Tiltakshaver som er Grinitoppen Eiendom AS er også eier av eiendommene innenfor planområdet øst for fylkesvegen, og er ansvarlig for utarbeidelse av detaljreguleringsplan og for gjennomføring av nødvendige tiltak i samarbeid med kommunen og andre aktører slik at næringsvirksomhet kan etableres på området.

Det konkluderes med at tiltaket med etablering av næringsvirksomhet her, ikke har særlige negative virkninger på miljø, naturressurser og samfunn.

Detaljreguleringsplan for Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer blir behandlet i Skien kommune og sendt ut på høring til offentlige instanser, naboer og berørte parter. Frist for merknader vil gå fram av avisannonse og brev.

## **2 Bakgrunn**

### **2.1 Hensikten med planen**

Hensikten med planen for næringsområde Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer, er å legge til rette for etablering av næringsareal med tilhørende veger og plasser, og gi området en god arealmessig og bygningsmessig standard slik at det kan skapes trivsel og aktivitet på området. Området vil omfatte eksisterende verksted, veger og plasser, og nytt næringsbygg for utstilling av biler og med vaskehall og kontorer.

### **2.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold**

Grinitoppen Eiendom AS er forslagsstiller for prosjektet, og er også eier av berørte eiendommer innenfor planområdet - med unntak av gs-veg og del av fv 32), som eies av Telemark fylkeskommune. Landskapsarkitekt John Lie er ansvarlig planlegger.

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

| Gnr | Bnr | Navn              | Hjemmelshaver                                      |
|-----|-----|-------------------|----------------------------------------------------|
| 57  | 161 | Siljanvegen 36    | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 23  | Siljanvegen 32    | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 24  | Siljanvegen 34    | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 25  |                   | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 82  |                   | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 85  |                   | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 185 |                   | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 228 |                   | Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien |
| 57  | 252 | Gang-og sykkelveg | Skien kommune / Telemark fylkeskommune             |
| 415 | 1   | Fylkesveg 32      | Telemark fylkeskommune                             |

Tabell: Berørte eiendommer

### **2.3 Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet**

Planarbeidet er avklart politisk - det vises til behandling av plansaken i UKMB – sak 86/23 – møte 19.09.2023: Alternativ 2 (forslaget fra Aas): «Omregulere for å legge til rette for utvidet næringsareal slik utvikler ønsker» - enstemmig vedtatt.

### **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det er ingen utbyggingsavtaler knyttet til planområdet.

### **2.5 Krav om konsekvensutredning**

Det vises til Forskrift om konsekvensutredning – fastsatt ved kgl.res. 21. juni 2017. Planområde og formål er avklart politisk i UKMB's vedtak i sak 86/23. Det er videre få og ganske avklarte tema som skal beskrives/ utredes, og det er få konflikter som skal håndteres. Tiltak som skal gjennomføres innenfor planområdet går ikke frem av vedlegg I

eller vedlegg II jf §§ 6 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger.

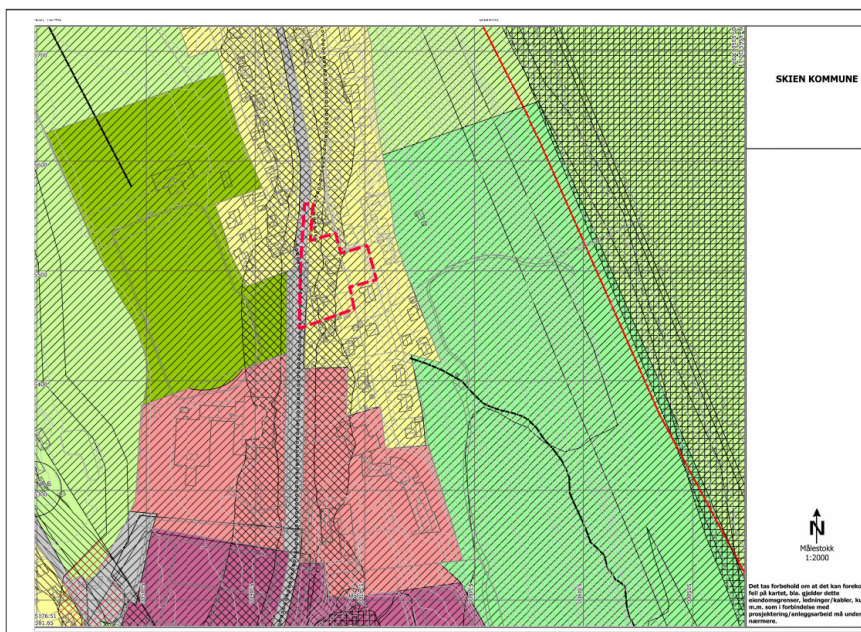
Planen utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning/ planprogram. Det lages egen ROS-analyse for prosjektet.

### **3 Planstatus og rammebetingelser**

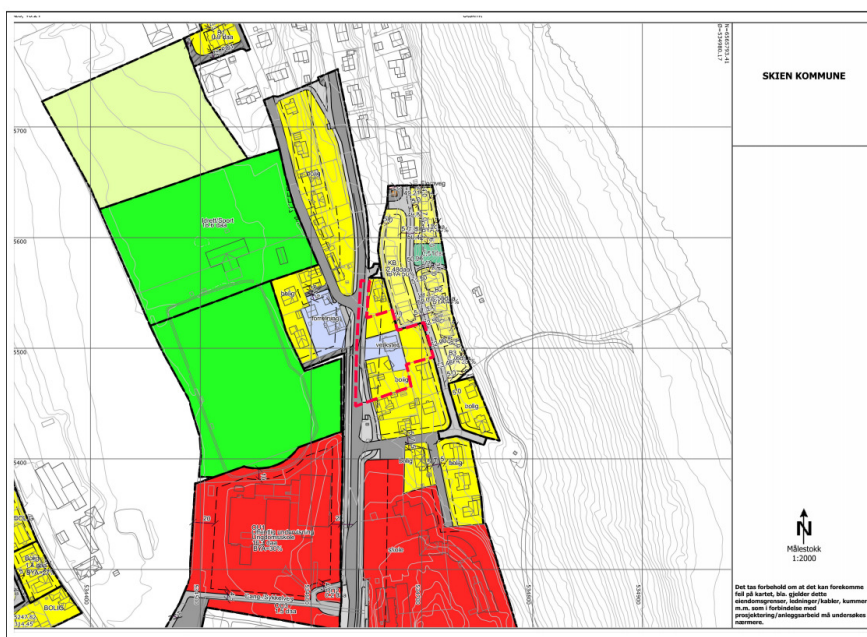
#### **3.1 Overordnede planer og formål**

##### Kommuneplanens arealdel

Området som reguleres er avsatt til boligformål i arealdelen til kommuneplanen for Skien.



*Utdrag av kommuneplanens arealdel fra 2023-2035 – plangrense vist med rød strek – Formål er Hensyn landskap og Boligbebyggelse – Nåværende*



*Utdrag av gjeldende reguleringsplan - fra 6.9.1984 – plangrense vist med rød strek – Formål er Boligbebyggelse og Verksted/ lager.*

Planområdet omfatter også tilliggende kjørevege – fv.32 og gang- og sykkelveg i vest. Eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen vil krysse gang- og sykkelvegen vil være adkomst/avkjørsel til planområdet. Eksisterende gang- og sykkelveg sikres ved regulering til formålet gang- og sykkelveg i planen. Planområdet ligger i gul og rød støysone i forhold til trafikk fra fv. 32.

### **3.2 Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til**

Området inngår i “Reguleringsplan for et område på Grini begrenset av Gjerpen kirke i syd og Grinivn. 14, Siljanvn. 43 i nord.” Plan ID 4003 513. Ikrafttredelsesdato er 6.9.1984. Del av tomten avsatt til verksted, mens øvrige arealer er avsatt til boligformål.

### **3.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet**

Nærmeste reguleringsplan ligger inntil omsøkte plan i øst, og gjelder et boligområde i Grinilia – «Reguleringsplan for gamle Siljanveg» – PlanID 2014012 (4003 714) – Ikrafttredelse 8.3.2018.

### **3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer**

#### **Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer som er lagt til grunn for planarbeidet:**

- *Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser; Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.*
- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging;*
- *Den statlige planretningslinjen for klima og energiplanlegging og klimatilpasning setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.*

### **3.5 Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.**

Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland 2014-2025 (ATP Grenland).

Visjon 2025:

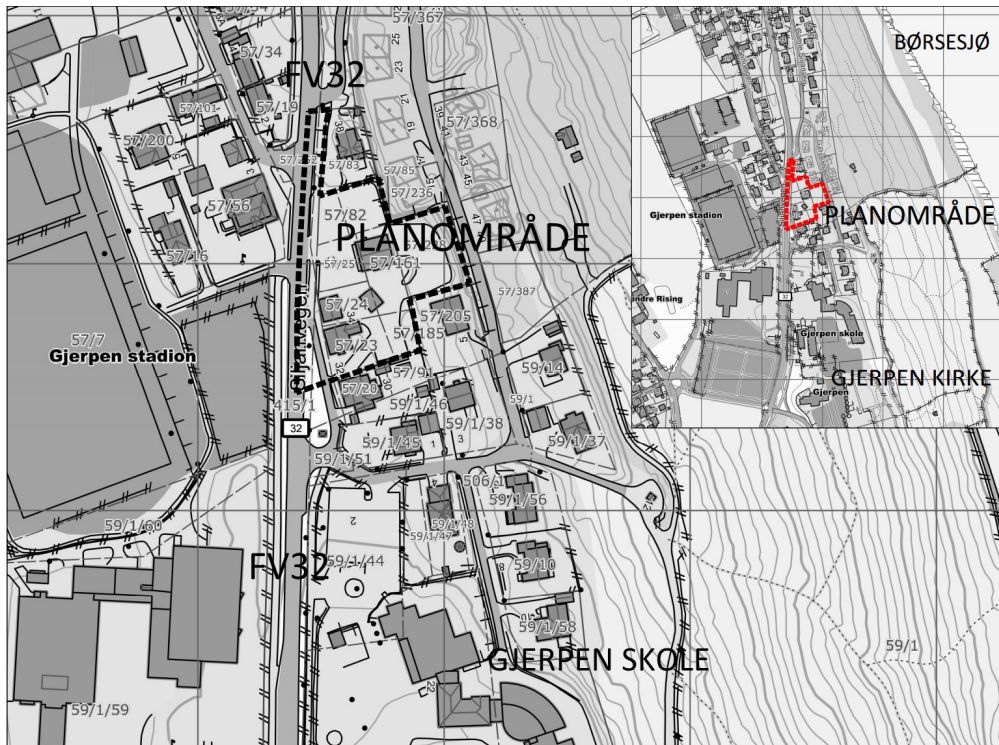
I 2025 er Grenland et tyngdepunkt for befolkningsutvikling og næringsutvikling sør-vest for Oslo. På grunn av spennende jobbmuligheter og gode bykvaliteter velger folk fra hele landet å flytte til Grenland.

## **4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### **4.1 Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området**

Planens geografiske avgrensning i forhold til omgivelsene – influensområde er de nære områdene til næringsområdet (nærvirkning) og landskapsrommet som åpner seg spesielt mot øst – Gjerpensdalen – se kartet under.

Planområdet ligger ved fv. 32 like nord for skolene i Gjerpen i Skien kommune – avkjørsel til planområdet skjer fra fv. 32. Størrelsen på planområdet er ca. 4,20 dekar.



#### 4.2 Historikk og tidligere bruk av området

Planområdet er tidligere boligområde – etablert i mellomkrigstiden. Det ble etablert verksted i området på 1960-tallet. City Bil Skien AS har hatt tilhold her siden 1996.

#### 4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det er eldre boligbebyggelse på eiendommene innenfor planområdet. Disse er ikke beboelige. Verkstedbygget ligger sentralt i planområdet. Det er eksisterende boligbebyggelse på østsiden av Siljan vegen og inn til planområdet både i sør og nord. Like øst for og nedenfor planområdet – er det utbygging på gang for boligetablering.

#### 4.4 Stedets karakter

Eiendommen til Grinitoppen Utvikling AS er sammensatt av åtte bruksnummer og utgjør ca. 3,2 dekar. To eldre bolighus ligger langs Siljanvegen. Boligene er av dårlig forfatning. Et større område er asfaltert og benyttes til parkering knyttet til næringsvirksomheten ved kjøp og salg av biler og for verksteddriften. Virksomhetene har direkte atkomst fra Siljanvegen.

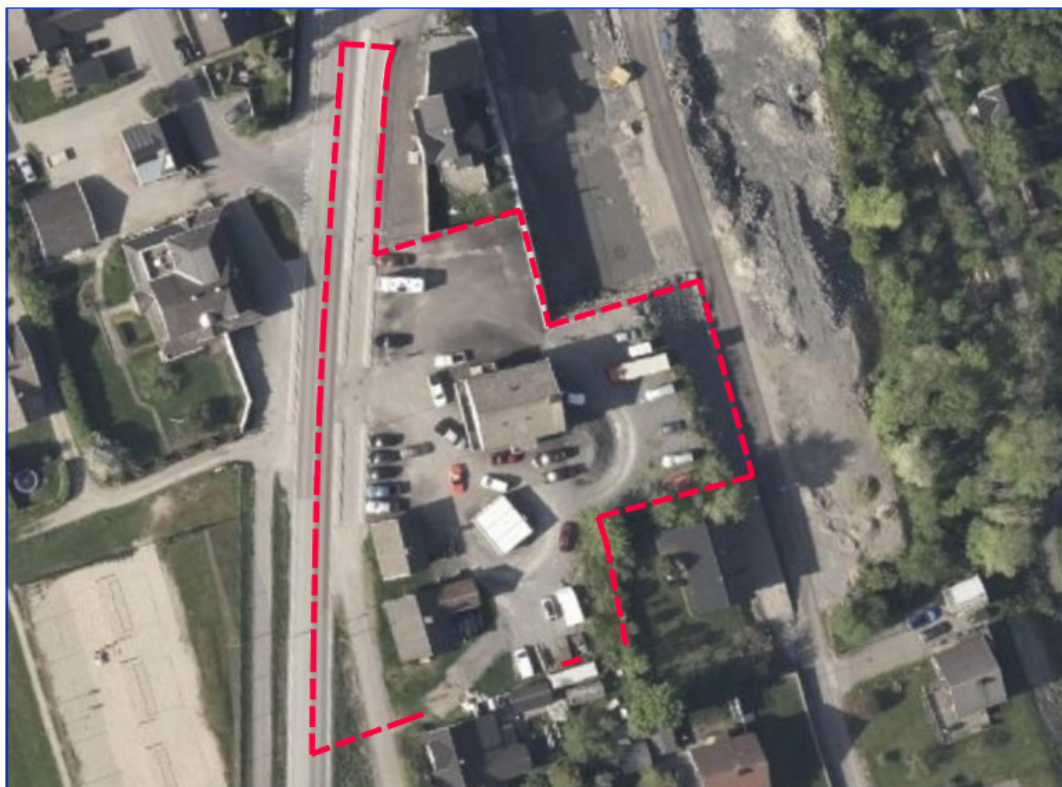
#### 4.5 Landskap

Landskapet innenfor planområdet er relativt flatt og har liten variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde. Mot øst faller terrenget 3-4 høydemeter ned mot Gjerpenhavna. Terrenget innenfor planområdet åpner seg mot det flate jordbrukslandskapet i vest og mot det markerte og særpregede landskapsrommet over Gjerpensdalen i sørøst, øst og nordøst. Planområdet har visuell fjernvirkning mot Gjerpensdalen.

Det vil være nærvirkning fra nærliggende bebyggelse på begge sider av fylkesvegen – mot sør, litt mot nord og mot vest. Det er også nærvirkning fra boligbebyggelsen nedenfor i Grinihavna – mot øst.

#### 4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.



*Flyfoto over viser dagens arealbruk. Planområdet er vist med stiptet grønn strek. Det er lite vegetasjon innenfor planområdet. Trær står i kantsonen mot bebyggelsen i sør.*

#### 4.7 Naturverdier og fremmede arter

Det er i miljøforvaltningens databaser Naturbase og Artskart ikke registrert verdifulle naturtyper, arter eller biotoper. Det er gjort en egen registrering i område etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, §§ 8 – 12.

Konklusjon: Det er ikke spesielle naturtyper, arter eller biotoper innenfor planområdet.

#### 4.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har ingen rekreasjonsverdi eller uteområder for allmenn bruk. Gang- og sykkelvegen langs fv. 32 sikrer imidlertid gang- og sykkelvegatkomst områder i Gjerpensdalen som har stor rekreasjonsverdi.

#### 4.9 Trafikkforhold

Avkjørselen fra f.v. 32 som er hovedavkjørsel for planområdet. Atkomsten fra fv. 32 krysser gang- og sykkelvegen som går langs vestsiden av næringseiendommen. Det blir ingen eller svært marginal mertrafikk i avkjørselen som følge av regulering av næringsformål.

#### 4.10 Barns interesser

Det er ikke spesielle forhold innenfor planområde som er av betydning for barns lek og opphold i friluft.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært til viktige ferdselsåre som fylkesveg 32. Det er tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvegnett som ligger like ved – med aksess nordover mot Gjerpensdalen, områdene ved Børsesjø og andre siden av Gjerpensdalen.

Mot sør er det god gang- og sykkelvegforbindelse mot sentrum av Skien, og mot Limi og Jønnevald og videre mot Luksefjell.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er per i dag godt tilgjengelig med etablert gang- og sykkelveg like inn til planområdet. Planområdet har for det meste flatt terreng – med helling ned mot Grinilia i øst. Det ligger vel til rette for universell tilgjengelighet intern i planområdet.

#### 4.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpssystem – spillvannsledning, overvannsledning, vannledning, ligger i nærområde til planområdet.



VAO-plan for planområdet – eksisterende situasjon. Avløp med spillvann og overvann ledes mot nord til vassdraget Børsesjø med elven Leirkupp som ledes ut Gjerpensdalen og møter Skiensvassdraget i Porsgrunn

Nærmeste trafo-stasjon er lokalisert til et område like ved Siljanvegen ca. 70 m sør for avkjørselen til planområdet.

#### 4.14 Grunnforhold

Grunnen består gjennomgående av fjell og er svært stabil. Det er ikke marine avsetninger innenfor planområdet.

#### 4.15 Luftforurensning

Området er ikke spesielt utsatt for luftforurensning med unntak av noe fra vegtrafikken på fv.32. Planområdet ligger eksponert til i forhold til vind.

#### 4.16 Elektromagnetisk stråling

Dette er ikke et aktuelt tema.

#### 4.17 Risiko- og sårbarhet

Tenkelige hendelser, risiko- og sårbarhetsvurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. Alle punktene i sjekklisten er vurdert, men ikke alle er funnet relevante i denne planen.

| Fare                                    | Vurdering                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NATURBASERET FARER:</b>              | <b>naturlige, stedlige farer som gjør arealet sårbart og utsatt for uønskede hendelser</b>                                                                                                                                |
| Skredfare (snø, is, stein, leire, jord) | Det er ingen registrerte aktsomhetsområder for skred i eller i relevant nærhet til planområdet (kartgrunnlag NVE/NGI). <b>Temaet vurderes ikke.</b>                                                                       |
| Grunnforhold                            | Det er i planområdet ikke registrert marin leire. <b>Temaet vurderes ikke.</b>                                                                                                                                            |
| Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann   | Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Dette krever lokale og gode løsninger for håndtering av overvann. <b>Temaet vurderes.</b> |
| <b>INFRASTRUKTUR</b>                    |                                                                                                                                                                                                                           |
| VA-anlegg/-ledningsnett                 | Det forutsettes at eksisterende VAO-ledninger hensyntas under anleggsarbeidet og at kommende VAO-anlegg/ledningsnett dimensjoneres i iht. planlagt utbygging. <b>Temaet vurderes ikke.</b>                                |
| Trafikkforhold                          | Det blir ingen mertrafikk som konsekvens av utbyggingen innenfor planområdet. <b>Temaet vurderes ikke.</b>                                                                                                                |
| Støy                                    | Siljanvegen – fv. 32, ligger inn til planområdet, og planområdet vil bli noe påvirket av støy fra vegtrafikken. Nybygget vil gi noe støy mot omliggende boliger. <b>Temaet vurderes.</b>                                  |
| Fremkommelighet for utrykningskjøretøy  | Byggeteknisk forskrift TEK17 (§ 11-17) setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy, og det forutsettes at dette følges. <b>Temaet vurderes ikke..</b>                                                          |
| Brannvannforsyning                      | Byggeteknisk forskrift TEK17 (§ 15-9) setter krav til brannvannforsyning, og det                                                                                                                                          |
| Brann                                   | Brann i næringsbygg kan spre seg til tiliggende boligbebyggelse i sør, og omvendt. <b>Temaet vurderes</b>                                                                                                                 |

Fløgende temaer er relevante i planen:

- Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann
- Trafikkforhold - Vej, bru, knutepunkt
- Støv og støy; trafikk
- Brann

Det vises til egen ROS-analyse datert 12.08.2025.

#### 4.18 Næring

Innenfor området i dag er det næringsvirksomhet med verksted- og bilpleiedrift i et eldre eksisterende bygg - Grini Bilepleie v/ Kjell Arne Grini, og salg og formidling av brukte biler - 1 med kontor, som drives av City Bil Skien AS v/ Bjørn og Terje Rød.

## 4.19 Analyser/utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet:

- Støyvurdering utført av Akustikk Konsult AS - datert 04.06.2024.
- E-post vedr. Naturmangfold, utført av Asplan Viak - datert 30.12.2024.

## 5 Planprosessen

### 5.1 Oppstartsmøte og eventuelle andre møter

Det ble avholdt oppstartsmøte 15. januar 2024 med Skien kommune i forkant av varslingen. Referat fra møtet foreligger.

Det er avholdt møter med tiltakshaver under arbeidet med planen.

### 5.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart med dato for frist

Det varsles privat planarbeid for reguleringsplan for «Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer» i Skien kommune. Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4, varsles det nå oppstart av detaljreguleringsplan for Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer, samtidig kunngjøres det også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Alle gis mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til fristen den 10.03.2024. Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8.

Med unntak av gs-veg og del av fv. 32, eies arealer innenfor planområdet av tiltakshaver Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien. Dette gjelder eiendommene gnr.57 bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24 og 185.



Kartutsnitt med forslag til planavgrensning.

Formålet med planen er å legge til rette for at det kan videreføres næringsvirksomhet på eiendommene gnr. 57/ bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24, og 185, med oppføring av nytt næringsbygg knyttet til virksomheten. Fylkesveg 32 og gang- og sykkelvegen parallelt med denne blir delvis berørt av reguleringen. Planområdet ligger sørøst for krysset Grinivegen – Siljanvegen (fv. 32), og nord for Gjerpen barneskole. Planområdet er ca. 4,2 dekar.

#### Plan ID er 2024001

Det er - ifølge Naturbase, ikke registrert verdifull vegetasjon og naturverdier innenfor planområdet. Området er satt av til bolig og næringsområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket blir ikke rammet av vedlegg I eller vedlegg II jf §§ 6 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger. Planen utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning/planprogram.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie på vegne av Grinitoppen Eiendom AS. Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i Skien kommune.

Eventuelle merknader sendes til:  
**Landskapsarkitekt John Lie,**  
**Nedre Hjellegate 2, 3724 Skien**

E-post: [john.lie@online.no](mailto:john.lie@online.no),  
Kopi sendes til: **Skien kommune,**  
**Postboks 158, 3701 Skien**  
E-post: [post@skien.kommune.no](mailto:post@skien.kommune.no)

For å lese dokumenter, gå inn på Skien kommunes hjemmeside:  
<https://www.skien.kommune.no/kunngjoringer>  
Frist for å komme med merknader:  
10. mars 2024.

Annonser for varsling av planarbeid – slik den fremstod i Varden 07. februar 2024

Det varsles privat planarbeid for reguleringsplan for «Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer» i Skien kommune. Samtidig kunngjøres oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4, varsles det nå oppstart av detaljreguleringsplan for Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer, samtidig kunngjøres det også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Alle gis mulighet til å komme med synspunkter om det kommende planarbeidet fram til fristen den 10.03.2024.

Mer om oppstartsvarsling finner du i plan- og bygningslovens § 12-8.

Med unntak av gs-veg og del av fv. 32, eies arealer innenfor planområdet av tiltakshaver Grinitoppen Eiendom AS, Siljanvegen 36, 3719 Skien. Dette gjelder eiendommene gnr.57 bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24 og 185.

Formålet med planen er å legge til rette for at det kan videreføres næringsvirksomhet på eiendommene gnr. 57/ bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24, og 185, med oppføring av nytt næringsbygg knyttet til virksomheten. Fylkesveg 32 og gang- og sykkelvegen parallelt med denne blir delvis berørt av reguleringen. Planområdet ligger sørøst for krysset Grinivegen – Siljanvegen (fv. 32), og nord for Gjerpen barneskole. Planområdet er ca. 4,2 dekar.

#### Plan ID er 2024001

Det er - ifølge Naturbase, ikke registrert verdifull vegetasjon og naturverdier innenfor planområdet.

Området er satt av til bolig og næringsområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket blir ikke rammet av vedlegg I eller vedlegg II jf §§ 6 og 8 i Forskrift om konsekvensutredninger. Planen utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning/planprogram.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt John Lie på vegne av Grinitoppen Eiendom AS.

Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i Skien kommune.

Eventuelle merknader sendes til:

**Landskapsarkitekt John Lie – Nedre Hjellegate 2, 3724 Skien**  
E-post: [john.lie@online.no](mailto:john.lie@online.no)

Kopi av uttalelse sendes til:

**Skien kommune, Postboks 158, 3701 Skien**  
E-post: [post@skien.kommune.no](mailto:post@skien.kommune.no)

For å lese dokumenter, gå inn på Skien kommunes hjemmeside:  
<https://www.skien.kommune.no/kunngjoringer>

**Frist for å komme med merknader: 10. mars 2024**

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisene Varden og TA 07. februar 2024.

Det ble sendt varsel om oppstart den 05. februar 2024, i form av brev, til:

- Grunneier som er berørt av planarbeidet samt eiere av tilgrensende naboeiendommer
- Statsforvalteren i Telemark
- Telemark fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Skagerak Energi AS
- Lede AS
- Etater og virksomheter i Skien kommune
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – DSB
- Miljøhygienisk avdeling
- Med flere

Frist for merknader ble satt til 10. mars 2024.

Under kap. 6.0 er det laget en sammenfatning av innkomne merknader med kommentarer til disse.

Frist for merknader ble satt til 10. mars 2024.

Under kap. 6 er det laget en sammenfatning av innkomne merknader med kommentarer til disse.

## **6 Innkomne merknader**

Det kom inn 6 merknader fra: Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Lede AS, Miljørettet helsevern i Grenland, og Gjerpen lokalutvalg og Barnerepresentanten i Skien kommune, til varsel om oppstart av reguleringsplan for Siljanvegen 36 med tiliggende eiendommer.

Nedenfor er merknadene referert og det kommenteres hvordan de tas hensyn til i forslag til reguleringsplan.

### **6.1 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark – brev datert 08.03.2024**

Det påpekes at Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og knyttet til gravplasser. **Rollen til Statsforvalterens fagavdelinger**

Statsforvalterens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse, barn og unges interesser og gravplasser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Vestfold og Telemark fylkeskommune inngikk en samarbeidsavtale 13.01.2021. Avtalen innebærer at fylkeskommunen ivaretar barn og unges interesser i reguleringsplaner også på vegne av Statsforvalteren. Avtalen begrenser ikke vår adgang til å fremme innsigelse til planforslag som er i strid med barn og unges interesser. Samarbeidsavtalen videreføres inntil videre med nye Telemark fylkeskommune.

## **Fagavdelingenes vurderinger**

### **Naturmangfold**

Vi minner om at naturmangfoldloven §§ 8-12 må legges til grunn for planarbeidet.

Statsforvalteren kan ikke se at det i Naturbase er registrert arter eller naturtyper av nasjonal interesse innenfor planområdet. Det er imidlertid ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold her. Vi registrerer at det oppgis i referatet fra oppstartsmøte at eiendommene gbnr. 57/23 og 185 skal kartlegges og vi legger dette til grunn.

Kartlegging må gjennomføres etter NiN-metoden. Planen må ivareta eventuelle naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse. Hva dette omfatter, oppgis i punkt 3.6 i rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis.

Vi minner for øvrig om hensynet til nærliggende Børsesjø naturreservat.

#### Samfunnssikkerhet og ROS-analyse

Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analysen skal være basert på oppdatert veiledningsmateriell, og vi viser til DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging(2017) og tilhørende sjekkliste, samt Klimahjelperen(2015) og Sjekkliste til ROS-analyser til planer(2018). Resultatene av ROS-analysen skal innarbeides i planbeskrivelsen.

ROS-analysen skal som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene, hvilke kilder/opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene og fagmiljøet/institusjonene som har vært involvert i analysearbeidet. ROS-analysen skal være et premiss for planforslaget, inkludert planbestemmelsene. Dersom vurderingene konkluderer med at det må iverksettes tiltak for å avverge uønskede hendelser, skal disse tiltakene gis en grundig beskrivelse i analysedelen. Videre skal nødvendige risiko- eller konsekvensreducerende tiltak som fremgår av ROS-analysen, reflekteres i planbestemmelsene. Område med risiko og sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone.

Utredninger av farer og tiltak mot farer må gjennomføres på reguleringsplannivå og kan ikke skyves til byggesak, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartements rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling*.

Det må også tas en vurdering av hvordan klimaendringer kan påvirke og eventuelt forsterke risikomomentene i ROS-analysen.

#### *Grunnforhold og skred*

Planområdet er i NGUs kartlag registrert med svært stor sannsynlighet for marin leire, men usammenhengende eller tynt. Vi ser av referat fra oppstartsmøtet at grunnforhold skal undersøkes. Vi forventer at dette følges opp og vurderes nærmere i planarbeidet og ROS-analysen. For råd og veiledning om forhold knyttet til grunnforhold, flom og skredfare, henviser vi til NVE som er nasjonal flom- og skredmyndighet.

#### Klimatilpasning

Det må gjennomgående tas hensyn til forventede fremtidige klimaendringer gjennom

klimatilpasning av planer for utbygging, se Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018), og tilhørende veileder om klimatilpasning. Veiledning om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanlegging er også gitt i DSBs temaveileder «Klimahjelperen», «Klimaprofil for Telemark» og NVEs faktaark 7/2018 «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen». Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Det forespeiles blant annet en økt sannsynlighet for intens korttidsnedbør som kan skape utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Dette stiller større krav enn tidligere til å planlegge for håndtering av dette. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealer med betydning for klimatilpasning. Planen må blant annet sikre forsvarlig overvannshåndtering. Å ta vare på, restaurere eller etablere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes. Dersom andre løsninger blir valgt, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

#### Støy og luftkvalitet

Vi ser at planområdet omfattes av både gul og rød støysone. Dette kan gi utfordringer med tanke på boligformål.

Vi forutsetter at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivaretatt i henhold til retningslinjen. Dette inkluderer støy i anleggsfasen. Hensynet til nærliggende støyfølsom bebyggelse må ivaretas. Det kan også være aktuelt å vurdere støy fra nærliggende idrettsanlegg. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må sikres gjennom planarbeidet.

Vi minner også om at planarbeidet må ivareta lokal luftkvalitet, jf. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012.

#### Grunnforurensning

Det kommer ikke frem i oversendt materiale om kommunen har vurdert om det finnes forurensset grunn innenfor planområdet. Forurensset grunn finnes vanligvis i sentrumsområder, og på steder der det har vært industri, verksted, avfalls plass, branntomt, båthavn/opplag, gartnerier, bensinstasjoner m.m. Forurensning kan også ha spredd seg til nabotomter.

Dersom det er mistanke om at det finnes forurensset grunn innenfor planområdet, må planen ta hensyn til dette. Ved ny arealbruk i områder med forurensset grunn må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser og risikovurdering. Vi viser til forurensningsforskriften kapittel 2. Eventuelle områder med forurensset grunn skal vises i planen med hensynssone.

#### Universell utforming

Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1 følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Statsforvalteren forventer at det i utforming av område og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at lokalisering av ulike funksjoner sees i sammenheng slik at ferdsel og tilkomst blir enklest mulig.

#### Landskap

Vi ser at det er presisert i referat fra oppstartsmøte at nær- og fjernvirkning sett fra østsiden av Gjerpensdalen ved Børsesjø må synliggjøres. Vi minner om at planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b. Gjennom Europarådets landskapskonvensjon har Norge forpliktet seg til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Konsekvensene for landskapet må belyses, og landskapseffekten synliggjort gjennom gode og relevante illustrasjoner.

#### Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

#### **Fagavdelingenes vurderinger**

##### Naturmangfold

AsplanViak v/ biolog Rune Solvang har gjennomført kartlegging av naturmangfold innenfor planområdet.

Naturmangfold er undersøkt, og det inkluderer NIN-kartlegging. Det ble ikke opprettet NIN-kartleggingsområde da området var svært urbant (utbygd, bebyggelse) og det var usannsynlig at det var viktige naturtyper i området. Kartleggingen bekreftet det.

Til informasjon kartlegges Skien by og nordre Skien dette året slik at området blir NIN-kartlagt. De vil heller ikke finne naturtyper innenfor planområdet - Siljanvegen 36.

Rent praktisk ble det gjennomført kartlegging i desember 2024 og da prosjektinnmelding stengte 15.11 ble det ikke opprettet kartleggingsområde.

Statsforvalter har blitt prinsipielle og ønsker NIN-kartlegging selv om potensialet er ubetydelig. Hvis ikke begrunnelsen over aksepteres, kan Asplan Viak v/ biolog Rune Solvang i ettertid opprette et NIN-kartleggingsområde med null innhold.

Ved undersøkelsen 30.12.2024, skriver biolog Rune Solvang følgende:

*«Lokaliteten er en sterkt menneskepåvirket tomt med dominans av utfylte steinmasser og med fjellgrunn oppe i dagen. Det kunne potensielt vært gamle trær på tomten, men det er det ikke. Det er noe halvstore spisslønn og ospetrær i kanten mot naboeiendommen i sørøst. Det er betydelig med fremmede arter med negativ påvirkning på stedegent naturmangfold med syrin, vinterkarse, rødhyll, kanadagullris, spirea, fremmed bergknapp. En eventuell utbygging bør fjerne disse fremmede artene, og ikke spre disse artene videre. Forøvrig var det vanskelig å kartlegge arter 30.12, men trolig er det få arter av forvaltningsrelevans innenfor denne eiendommen, og vurderingen er at det trolig ikke er forvaltningsrelevante arter på eiendommen».*

Det vil bli lagt vekt på å fjerne fremmede arter fra området ved utbygging slik at disse ikke blir spredd videre. Dette sikres ved rekkefølgekrav til i planens bestemmelser.

Børsesjø Naturreservat ligger i god avstand fra planområdet. Tiltak som skal gjennomføres innenfor vil ikke påvirke naturreservatet på noen måte.

Det er altså ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet. Av den grunn gir utbyggingen ingen konsekvens for naturmangfold.

#### Samfunnssikkerhet og ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

ROS-analysen baseres på oppdatert veiledningsmateriell. Resultatene av ROS-analysen er innarbeidet i planbeskrivelsen.

#### Grunnforhold og skred

Planområdet er i NGUs kartlag registrert med svært stor sannsynlighet for marin leire, men usammenhengende eller tynt.

Grunnforholdene er undersøkt. Det konstateres at planområdet i sin helhet omfattes av fast fjellgrunn – med fjell i dagen og stedvis svært tynt jordsmonndekke.

Det er ingen flom og skredfare innenfor planområdet.

#### Klimatilpasning

Det er nedfelt i bestemmelsene at:

- det ved rammesøknad skal utredes miljøvennlige alternative energi-kilder/ løsninger, og det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.
- det skal etableres el-ladere for el-biler.
- det legges til rette for etablering av sykkelparkering innenfor planområdet.

Klimaendringer, som flom, ras og skred er vurdert i ROS-analysen som følger planen.

Planområdet dekker et mindre areal – regulert næringsområde har et omfang på ca. 3,2 dekar. Arealet innenfor reguleringsgrensen utgjør til sammen 4,2 dekar – 1 dekar av dette er kjøre- og gangarealer med tilliggende annet vegformål. Næringsområdet ligger på et høydedrag, og nytt næringsbygg skal lokaliseres til det høyeste partiet.

Terrenget faller svakt både mot vest, sør og nord, og med en litt brattere terrengskråning mot øst. Ingen bekker eller overvann som flom ved regnskyll kommer utenfra og inn gjennom planområdet. Område har således et svært marginalt nedbørsfelt, og overvann som berører området er kun nedbørbasert.

For overvannshåndteringen vurderer vi en løsning der takvannet fordrøyes med etablering av «grønt» tak og ved videre infiltrering av takvannet i undersprengte masser i grunnen før det ledes til kommunal overvannsledning langs fylkevegen. Overvannsledningen faller mot nord og overvann ledes da mot åpen vannvei som fører til Gjerpensdalen og med Børsesjø og elven Leirkupp.

Håndteringen av overvann sikres gjennomført ved dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav i planens reguleringsbestemmelser.

#### Støy

Det er utarbeidet notat vedr. støy av Akustikk-konsult AS datert 04.06.2024.

Planområdet ligger i sin helhet delvis i rød og delvis i gul støysone fra fv. 32 - Siljanvegen. Dette vil imidlertid ikke ha innvirkning på bygging av næringsbygg innenfor planområdet. Tiltakene er ikke omfattet av støyretningslinje T-1442, og kan legges i både gul og rød støysone.

Innvendig støy skal tilfredsstille krav gitt i TEK 17, som vist til NS8175. Dette sikres i bestemmelsene.

### Grunnforurensning

Det er ikke mistanke om at det finnes forurensset grunn innenfor planområdet.

### Universell utforming

Prinsippet om universell utforming – jf. formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, legges til grunn for planlegging og kravene til byggetiltaket. Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

### Landskap

Planområdet ligger øverst oppe på vestsiden av Gjerpensdalen - et bredt og åpent landskapsrom avgrenset av skogkledd åsside mot øst.

Landskapet har innenfor planområdet liten variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde.

Terrenget er tilnærmet flatt og har svak helling både mot sør, vest, og nordvest, og med en litt brattere skråning mot øst der terrenget har godt fall videre ned mot Børsesjø i bunnen av Gjerpensdalen.

Planområdet har slik beliggenhet i landskapet at det vil ha noe fjernvirkning fra østsiden av Gjerpensdalen - fra lavere partier ved Børsesjø og fra åssiden ovenfor.

Tiltaket vurderes å ha nærvirkning mot tiliggende boliger, Gjerpenskolene og idrettsanleggene ved Gjerpen - i sør og vest.

## **6.2 Vestfold og Telemark fylkeskommune– brev datert 11.03.2024**

### Fylkeskommunens innspill til varselet

Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planarbeidet som berører våre ansvarsområder:

### Barn og unges interesser i planlegging

Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR barn og planleggingpkt. 4 og 5, samt forvaltningsloven § 17.

I dette planområdet er det på grunn av nærheten til Gjerpen barneskole og ungdomsskole viktig å opprettholde og videreutvikle gode gang- og sykkelforhold langs Siljanvegen.

### Samferdsel

Det må planlegges for maksimalt én atkomst til området, og den kan gjerne samsvare med eksisterende. Den må reguleres i tråd med gjeldende håndbøker når det gjelder linjeføring og frisikt mot kjørevegen og gang-/sykkelvegen (GS – vegen). Parkering kan ikke skje i frisiktsonene.

Alt areal som eies av fylkeskommunen langs vegen må reguleres til vegformål (kjøreveg, GS - veg, annen veggrunn). Rabattene mellom GS-vegen og parkeringsarealet må reguleres til annen veggrunn. Det bør reguleres rabatt utenfor eiendommen Siljanvegen 34 i området mellom GS-vegen og kjørevegen.

Rekkefølgekrav til rabatt utenfor Siljanvegen 34 og atkomst i tråd med gjeldende håndbøker (linjeføring og frisikt) må framkomme i reguleringsbestemmelsene.

### Kulturarv

Hensyn til automatisk fredede kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i direkte konflikt med

reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Når det er sagt så ligger planområdet i nærheten til to viktige kulturmiljø, Gjerpensdalen og Fossumog Gjerpen middelalderkirkested.

Kulturmiljøet Gjerpensdalen og Fossum er med i fagrapporten for Riksantikvarens sitt pågående arbeid med å etablere en landsomfattende oversikt over Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Det kulturhistoriske landskapet er et godt eksempel på et helhetlig jordbrukslandskap i full drift, med utallige spor etter jordbruk og forhistorisk bosetning som spanner hundrevis av år.

Kulturmiljøet ved Gjerpen kirke består av både middelalderkirkested og kirke som har en strategisk plassering i landskapsrommet.

For begge kulturmiljøene er det viktig at siktlinjer ivaretas og at det blir tatt hensyn til landskapsvirkningene med tanke på kulturmiljøene.

Vi vil i tillegg gjøre oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten.

Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

*Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Fylkeskommunen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).*

Eventuelle spørsmål kan rettes til arkeolog Brynhildur Baldursdottir på telefon 971 10 625 eller [b.baldursdottir@telemarkfylke.no](mailto:b.baldursdottir@telemarkfylke.no).

### **Avslutningsvis**

Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser, ingen ytterligere kommentarer til varselet om oppstart av planarbeid.

### **Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:**

#### **Barn og unges interesser i planlegging**

Eksisterende gang- og sykkelveg langs Siljanvegen opprettholdes som i dag.

#### **Samferdsel**

Det planlegges for én atkomst til området, og den samsvarer med eksisterende. Den er nylig bygd i tråd med gjeldende håndbøker når det gjelder linjeføring, horisontalgeometri og frsikt mot kjørevegen og gang-/sykkelvegen (GS-vegen). Parkering skjer ikke i frsiktsonene. Alt areal som eies av fylkeskommunen langs vegen reguleres til vegformål (kjøreveg, GS-veg, annen veggrunn). Rabattene mellom GS-vegen og parkeringsarealet reguleres til annen veggrunn. Det reguleres rabatt utenfor eiendommen Siljanvegen 34 i området mellom GS-vegen og kjørevegen.

Rabatt utenfor Siljanvegen 34 og atkomst er allerede bygget i tråd med gjeldende håndbøker (linjeføring og frisikt).

### **Kulturarv**

Meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og følgende tekst benyttes:

*Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Fylkeskommunen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).*

### **6.3 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) – epost mottatt 06.03.2024**

Vi viser til NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

I referatet fra oppstartmøtet står det: «ROS-analyse må utarbeides. • Hvordan er overvann fra næringsområdet ivarettatt? Viktig å sikre at ikke overvann blir et problem for nærliggende bebyggelse, jf uttalelse fra kommunens forvaltningsenhet. • Grunnforhold må undersøkes.»

### **Overvann**

Ved håndtering av overvann er det viktig å være tilstrekkelig detaljert allerede på detaljreguleringsnivået, og ikke utsette disse problemstillingene til byggesak og illustrasjonsplaner.

Som et minimum må en beskrive dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør (gjentakintervall og dimensjonerende klimafaktor) og lokalisere og stedfeste ev. flomveger i plankartet. Forhold som behovet for, og valget av for eksempel åpne eller lukkede magasin, regnbed, infiltrasjonsgrøfter og flomveger, bør avklares tidlig og benyttes som et grunnlag for det videre planarbeidet.

For å sikre og etablere gode løsninger for overvann, viser vi til at det skal velges åpne løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort, se Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – Lovdata, de to siste avsnittene i kap. 4.

Ev. konsekvenser utenfor planområdet som følge av tiltaket bør drøftes og ev. avbøtende tiltak må beskrives. Vi viser til NVEs overvannsveileder som kan være til hjelp i dette arbeidet. [https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022\\_04.pdf](https://publikasjoner.nve.no/veileder/2022/veileder2022_04.pdf). Tabell 4-6 i veilederen foreslår lovhemler for ulike arealformål.

Vi anbefaler at en i forbindelse med overvannsvurderingene tar utgangspunkt i et klimajustert nedbørsintervall (gjentakintervall) på 100 år. Fra og med 01.01.2024 gjelder endringer i pbl. § 15-8 i tråd med disse anbefalingene.

Vi viser også til NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan punkt 3 og 4 for flere råd og mer informasjon.

### **Kvikkleire**

Etter NVE Temakart, kartlaget Aktsomhet marin leire, ser det ikke ut som det er fare for kvikkleire i planområdet. Men vi har ikke den nøyaktige plangrensen, så dette må avklares nærmere.

### **Generelle råd**

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå.

### **NVEs oppfølging av planarbeidet**

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til oss.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om våre saksområder.

### **Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:**

#### **Overvann**

Planområdet dekker et mindre areal – regulert næringsområde har et omfang på ca. 3,2 dekar. Arealet innenfor reguleringsgrensen utgjør til sammen 4,2 dekar – 1 dekar av dette er kjøre- og gangarealer med tilliggende annet vegformål. Næringsområdet ligger på et høydedrag, og nytt næringsbygg skal lokaliseres til det høyeste partiet.

Terrenget faller svakt både mot vest, sør og nord, og med en litt brattere terrengskråning mot øst. Ingen bekker eller overvann som flom ved regnskyll kommer utenfra og inn i planområdet. Område har således et svært marginalt nedbørsfelt, og overvann som berører området er kun nedbørbasert.

For overvannshåndteringen vurderer vi en løsning der takvannet fordrøyes med etablering av «grønt» tak og ved videre infiltrering av takvannet i undersprengte masser i grunnen – med fordrøyningsmagasin – lokalisert i infrastrukturene vest for nytt næringsbygg og parallelt med kommunalt ledningssystem langs offentlig gs-veg, før det ledes inn på kommunal overvannsledning langs fylkevegen. Overvannsledningen faller mot nord og overvann ledes da mot Gjerpensdalen med Børsesjø og elven Leirkupp som åpne vannveier. Håndteringen av overvann sikres gjennomført ved dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav i planens reguleringsbestemmelser.

#### **Kvikkleire**

Hele planområdet består av fjellgrunn der mye av fjellet er synlig – oppe i dagen. Det er ikke registrert kvikkleire i området og derfor er det ingen fare knyttet til dette.

### **6.4 Lede AS – E-post datert 08.02.2024**

Lede AS («Lede») viser til utsendt varsel om oppstart av privat planarbeid for reguleringsplan for Siljanvegen 36 m.fl. i Skien kommune. Høringsfristen er 10.03.2024 og uttalelsen er dermed innen fristen.

Lede har etter energiloven områdekonsesjon i Skien kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I tillegg eier og drifter nettselskapet regionalnettet i kommunen.

### **1. Elektriske anlegg i planområdet**

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

### **2. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)**

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### **2.1. Eksisterende høyspenningskabler**

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablens plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

#### **2.2. Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittstående nettstasjon**

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet.

Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner.

Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv. Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

### **2.3. Kostnader knyttet til strømforsyning**

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariffer. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

## **3. Andre forhold**

### **3.1. Vedlagt kart**

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Skal slettes etter bruk da nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke offentliggjøres da det er unntatt offentligheten jf. offentleglova § 13 og kraftberedskapsforskriften § 6-2
- Må ikke anses som kabelpåvisning

### **3.2. Inntegning på plankartet**

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

### **3.3. Elektromagnetisk stråling og støy**

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

### **3.4. Kapasitet**

Basert på effektbehov fra utbygger avklares det om Lede har tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet frem til planområdet. Dersom dette ikke er tilfelle kan det bli behov for en mer omfattende planleggingsprosess fra vår side. Erfaringsmessig vet vi at en slik prosess kan ta lang tid.

## **4. Annet**

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt på firmapost@lede.no dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

#### Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Merknaden tas til etterretning.

Det sikres i planens rekkefølgebestemmelser, at tiltakshaver skal kontakte Lede AS for opplysning om effektbehovet for ny bebyggelse innenfor planområdet. Om det skulle være behov for ny nettstasjon vil den kunne oppføres nært til eksisterende nettstasjon som ligger utenfor – like sør for planområdet, eller at nettstasjon integreres i nytt bygg. Det er derfor ikke regulert ny nettstasjon innenfor planområdet. Se pkt. **9.9 Energibehov – energibruk.**

### **6.5 Gjerpen lokalutvalg – Brev datert 15.03.2024**

Gjerpen lokalutvalg har behandlet saken i møte 11.03.2024 sak 05/24.

#### **Følgende vedtak ble fattet:**

Gjerpen lokalutvalg mener det er positivt at området utvikles/forskjønnes. Det som er av grønne rabatter håper vi kan videreføres og evt. forsterkes med trekke el.l.

Trafikksikkerhet/støyproblematikk må hensyntas. Avkjørselsforholdene og nærheten til skoleveg, tilsier at det ikke er forenelig med næringsvirksomhet som genererer økt trafikk.

Stenfyllingskråning i bakkant av 57/228 (mot Børsesjø) ønsker vi blir revegetert med stedegne naturplanter av hensyn til rassikring og av naturmangfold som har blitt ødelagt i området.

#### Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

I forhold til trafikk så vurderes det at trafikkøkningen vil være i forhold til dagens situasjon, og det konkluderes med at næringsvirksomheten knyttet til nytt næringsbygg ikke vil generere økt trafikk.

Skråningen mot øst er en steinfylling som ligger stabilt uten fare for masseras. Den skal revegeteres med stedegne naturplanter for å skape variasjon i vegetasjonsbilde lokalt.

### **6.6 Miljørettet helsevern i Grenland – Brev datert 05.03.2024**

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt planarbeid for Siljanvegen 36 med tilliggende eiendommer i Skien kommune til uttalelse.

Formålet med planen er å legge til rette for at det kan videreføres næringsvirksomhet på eiendommen gnr. 57/ bnr. 161, 82, 85, 25, 228, 23, 24, og 185, med oppføring av nytt næringsbygg knyttet til virksomheten. Området er satt av til bolig og næringsområde i kommuneplanens arealdel.

#### **Miljørettet helsevern i Grenland har følgende merknader til planforslaget:**

I forbindelse med at saken ble behandlet i oppstartmøte med Skien kommune i januar 2024, ga Miljørettet helsevern i Grenland innspill til planen. Med bakgrunn i at planområdet ligger i gul og delvis rød støyzone og sannsynligvis også gul luftkvalitetssone, frarådet vi etablering av bolig. Vi var på det tidspunkt ikke kjent med at det allerede er en eksisterende bolig i 2. etasje på verkstedbygget. Med mindre det ikke skal bygges nye boliger på eiendommen, trekkes denne anbefalingen tilbake. Øvrige deler av innspillet opprettholdes.

#### **Støy og luftkvalitet**

Støy er det miljøproblemet som rammer flest mennesker i Norge. Nesten 2,1 millioner er utsatt for støy over 55 dBA utenfor huset sitt. Forskning viser at støy kan gi psykisk stress, og helseplager som muskelspenninger og muskelsmerter. Støy kan også være en medvirkende årsak til høyt blodtrykk og utvikling av hjertesykdom. Det er ikke bare støynivået målt i desibel som avgjør om støy er skadelig eller ikke. Hvor lenge støyen varer og hvor ofte man blir utsatt for den, er også viktig.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet. Vi anbefaler videre at det settes tydelige krav til støy, eksempelvis kan følgende krav spesifiseres i reguleringsbestemmelsene:

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 gjøres gjeldende for planområdet. For innendørs lydnivå legges NS 8175/2019 til grunn.

Vi anbefaler at retningslinje T-1520 for lokal luftkvalitet legges til grunn.

Ved endring av eksisterende eller etablering av ny bolig skal alle boenheter ha tilfredsstillende støyforhold før de tas i bruk.

#### Mulig støypåvirkning tiltaket kan medføre for omgivelsene:

Da næringsområdet ligger i et etablert boligområde, nær skoler og idrettsanlegg og det i tillegg planlegges nye boliger tett opptil planområdet, anbefaler vi at det stilles krav til type virksomhet som tillates på området. Dette for å unngå at det etableres støyende og/eller forurensende virksomhet i fremtiden.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at støy utredes iht. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Vi anbefaler videre at det settes tydelige krav til støy ved etablering av støyende virksomhet, eksempelvis kan følgende krav spesifiseres i reguleringsbestemmelsene:

Følgende grenseverdier for støy skal overholdes (jmf. T-1442/2021):

Lydnivå fra tekniske installasjoner, vifter o.l. i samme eller annen bygning skal tilfredsstille grenseverdier i tab. 3 NS-8175.

#### **Støy og støv i anleggsperioden**

Miljørettet helsevern gjør oppmerksom på at det i anleggsperioden erfaringsmessig vil kunne oppstå forhold som er belastende for beboerne i og ved området. Dette dreier seg i første rekke om støy, støving og redusert sikkerhet for naboene. Miljørettet helsevern anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsene inneholder klare krav til bl.a. støygrenser, arbeidstider, kompenserende tiltak for å redusere støy- og støvbelastning osv. i anleggsperioden.

Vi viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) kapittel 6 om bygge- og anleggsstøy, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) kapittel om begrensning av luftforurensning fra bygg- og anleggsvirksomhet og foreslår følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

«For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.»

Miljørettet helsevern i Grenland viser til retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6. For å fastslå om tiltaket vil berøre følsom arealbruk i anleggsperioden bør tiltakshaver vurdere følgende aktiviteter og forhold:

- omfanget av støvgenererende aktiviteter

- lokalisering av byggeplass og transportveier - nærhet til følsom arealbruk
- omfanget av kjøretøy og anleggsmaskiner (til/fra og på byggeplass)
- omfanget på rivearbeider
- behovet for knusearbeid eller lignende på byggeplassen
- potensialet for at skitt og støv kan frigjøres til luft på byggeplassen
- lokalklimatiske forhold

Denne vurderingen bør dekke alle faser av byggearbeidene og inkludere alle leverandører og underleverandører.

Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav til at avbøtende tiltak skal gjennomføres i byggeperioden.

#### Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Det skal ikke bygges nye boliger i dette området.

Det er laget egen støyvurdering for planområdet – utført av Akustikk-konsult AS datert 04.06.2024. I forhold til støy, støv og lukt sikres følgende bestemmelser til planen.

- Innenfor planområdet tillates ikke etablering av virksomhet eller anlegg som medfører fare for forurensning som støy, støv, lukt o.l. som vil være til ulempe for omgivelsene.
- Innendørs ekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå,  $L_{p,AT}$ , skal ikke overstige 35 dB i kontor og møterom fra veitrafikk i brukstid.
- Støy fra tiltaket ved naboer (boliger) skal ikke overstige grenseverdien for teknisk støy,  $L_{pAmax} = 45/40/35$  dB i tidsrommet 07-19/19-23/23-07.
- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

I forhold til anleggsstøy, forurensning og avfallshåndtering, sikres dette med følgende bestemmelser knyttet til planen:

- *Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19. Det tillates avvik mht støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.*
- *Del av virksomhet som kan gi lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.*
- *For felt NÆ tillates ikke utvendig lagring av materiell og utstyr, men plasser for biler kan skje på oppmerkede plasser i hht. landskapsplan. Alt avfall innenfor næringsområde skal oppbevares i bygg. Plassering av miljøstasjon vises i landskapsplan ved utendørs plassering.*

#### **6.7 Skien kommune - Barnerepresentant Torbjørn Holm – Brev datert 21.02.2024**

Barnerepresentanten er enig med Miljørettet helsevern at det ikke tillates bolig i verkstedbygget.

Det er også viktig for barnerepresentanten at man sikrer gangsoner til/fra Gjerpen barneskole og Gjerpen ungdomsskole som vil krysse inn/utkjøring fra næringsområdet.

Barnerepresentanten er svært lite glad for slike utkjøringer som krysser gang/sykkelstier, da det lett kan skape situasjoner der det blir tvil om hvem som skal stoppe for hvem.

Det er bra at kommunen stiller krav ved eventuell regulering av gbnr. 57/161 m.fl. Stenfyllingskråning i bakkant av 57/228 (mot Børsesjø) ønsker vi blir revegetert med stedegne naturplanter av hensyn til rassikring og av naturmangfold som har blitt ødelagt i området.

#### Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Merknaden tas til etterretning hva gjelder bolig i verkstedbygget og revegetering av skråning i øst. Vi har følgende kommentarer:

Gangsonen med etablert gang- og sykkelveg langs fylkeveg 32, ligger vest for næringsbygget. Denne er regulert i sin helhet i forslag til plan sammen med avkjørsel til næringsarealet! Denne avkjørselen er utformet i henhold til retningslinjer som Statens vegvesen har til slik utforming – blant annet med siktlinjer som tilfredsstiller krav. Avkjørselen er svært oversiktlig i begge retninger. Avkjørselen har eksistert siden det ble etablert verkstedvirksomhet på stedet. Virksomheten knyttet til nytt bygg genererer liten eller ingen mertrafikk.

## **7 Beskrivelse av planforslaget**

Planen er utformet som detaljreguleringsplan. Plankartet er i A1 format med målestokk 1:500. Det er laget et sett bestemmelser som knytter seg til detaljreguleringsplanen.

Planforslaget har navnet: *Detaljreguleringsplan for Siljanvegen 36*

Planområdet omfatter eiendommene 57/ 161, 23, 24, 25, 82, 85, 185, 228 – disse eiendommene eies i dag av Grinitoppen Eiendom AS. Deler av Siljanvegen – fv. 32, til omtrent midtlinje av vegen – eiendommen 415/ 1, sammen med langsgående gang- og sykkelveg – eiendommen 57/ 252, mellom fylkesvegen og næringsområdet, omfattes også av planen.

### **7.1 Planlagt arealbruk**

Hovedformålet i reguleringsplanen vil være Næringsbebyggelse. Videre reguleres nødvendig grønnstruktur og vegformål.

### **7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse**

Planen omfatter et areal på omkring 4,2 dekar, der område for næringsformål utgjør ca. 2,9 dekar, og vegformål ca. 0,4 dekar. Annet vegformål – rabatter - felt AVT, utgjør ca. 0,1 daa, og Annet vegformål – grøntareal, felt AVG ca. 0,2 daa. Gang- og sykkelvegarealet – felt GS, utgjør ca. 0,3 daa. Bågrønnstruktur - felt BG, sikrer etablering av vegetasjonssone i skråning øst i planområde mot Gjerpenhavna - ca. 0,5 dekar.

Planområdet omfattes av følgende formål:

#### **Bebyggelse og anlegg**

Næringsbebyggelse – NÆ – kode 1300

Område for næringsbebyggelse er vist som ett område – felt NÆ. Det er i dekker nesten alt areal som ligger på høyde med fylkesvegene med unntak av et litt lavere parti i øst ned mot brattskrenten – felt BG.

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg – o\_KV- kode 2011

Område o\_KV fylkesveg 32 – Siljanvegen, som er offentlig veg og samleveg/ atkomstveg for planområdet. Avkjørselen fra Siljanvegen er vist med avkjørselspil og skal ligge der den er etablert – slik som regulert.

#### Gang- og sykkelveg – o\_GS – kode 2015

Område o\_GS - som er offentlig gang- og sykkelveg, sikrer opprettholdelse av eksisterende gang- og sykkelveg langs Siljanvegen.

#### Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft – o\_AVT – kode 2018

Annen veggrunn skal sikre grøfteprofil for drenering av vann og opplagring av snø med mer. Områdene o\_AVT er rabatter opparbeidet med fast dekke, der offentlige områder vender mot og er knyttet til fylkesveg 32. Øvrige rabatter er private og er lokalisert til østsiden av gang- og sykkelvegen – mot felt NÆ.

#### Annen veggrunn – grøntareal – o\_AVG – kode 2019

Annen veggrunn – grøntareal, er offentlig område, og skal sikre grøntområder/ plenarealer på begge sider gang- og sykkelvegen sørvest i planområdet.

### **Blå -grønnstruktur**

#### Blå-grønnstruktur – BG – kode 3002

Område BG skal sikre naturlig vegetasjonsetablering øst for felt NÆ, som skal underlegges parkmessig skjøtsel.

### **Hensynssoner**

#### Sikringssone – Frisiktkrav – H140 - kode H140

Frisiktklinjer for avkjørselen til felt NÆ fra fylkesvegen skal være 6x50 meter langs Siljanvegen - mot vest og mot nord. Frisikten innenfor siktklinjene skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

#### Særlige krav til infrastruktursoner – Infrastruktursone – H410\_1-2 – kode H410

Sone H410\_1 er vist med ca. 3 meters bredde og markerer eksisterende kommunal ledningsstruktur etter regulert gang- og sykkelveg, gjennom planområdet - for vann, avløp og overvann, samt ledningssystemet knyttet til eksisterende verkstedbygg som ligger sentralt i planområdet.

Sone H410\_2 viser aktuelt område der overvann fra taket på nytt næringsbygg skal fordrøyes på forsvarlig måte før det knyttes til kommunal overvannsledning i sone H410-1 – for derfra å ledes mot leirkupp vassdraget som resipient.

### **7.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelsen plasseres inntil fv. 32 med tilliggende gang- og sykkelveg – og det søkes i denne planen om 15 meters byggegrense fra midtlinje fv. 32.

Manøvreringsarealet med det meste av parkering legges oppe på platået der avkjørselen kommer inn fra fylkevegen. Noe av parkeringen skal også skje på et nedre platå i øst.

Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

#### **7.4 Boligmiljø/bokvalitet**

Dette er ikke aktuelt tema da planen tilrettelegger for etablering av næringsvirksomhet.

#### **7.5 Parkering**

Innenfor planområdet vil det være ca. 26 p-plasser tilknyttet næringsområdet, i tillegg er det lagt opp til 1 HC-plass nært til næringsbyggets inngang.

#### **7.6 Tilknytning til infrastruktur**

Det er lokalisert en transformatorboks ved gang- og sykkelvegen ca. 70 meter sør for planområdet. Det er ved rekkefølgekrav sikret en bestemmelse til planen om at Lede AS skal kontaktes for opplysning om effektbehovet for ny bebyggelse innenfor planområdet. Om det skulle være behov for ny nettstasjon vil den kunne oppføres nært til eksisterende nettstasjon som ligger utenfor og like sør for fremtidig næringsbygg. Det er derfor ikke regulert ny nettstasjon innenfor planområdet.

Vann- og avløpsløsning for området skal være slik den er i dag. Offentlige vann-, avløps- og overvannsledninger ligger i bakken ved gang- og sykkelvegen langs fv. 32, der avløp og overvann faller mot nord.

#### **7.7 Trafikkløsning**

Trafikk til og fra det regulerte næringsområdet vil være tilnærmet lik slik trafikksituasjonen er i dag. Således vil det ikke bli noen nevneverdig trafikkøkning ved etablering av nytt næringsbygg innenfor planområdet.

Det er ikke gjort trafikkberegninger for etablering av næringsområde NÆ.

#### **7.8 Planlagte offentlige anlegg**

Offentlig anlegg innenfor planområdet gjelder fv. 32 – Siljanvegen som offentlig kjørevei og gang- og sykkelvegen langs denne – med tilliggende Annet vegformål – med rabatter og grønareal.

#### **7.9 Miljøoppfølging**

##### Støy, støv og lukt

Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442-2016). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomheten som etablerer seg innenfor område NÆ. Det skal tas hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved nabo.

Følgende bestemmelser sikres i planen:

- Innenfor planområdet tillates ikke etablering av virksomhet eller anlegg som medfører fare for forurensning som støy, støv, lukt o.l. som vil være til ulempe for omgivelsene.
- Innendørs ekvivalent (gjennomsnittlig) støynivå,  $L_{p,AT}$ , skal ikke overstige 35 dB i kontor og møterom fra veitrafikk i brukstid.
- Støy fra tiltaket ved naboer (boliger) skal ikke overstige grenseverdien for teknisk støy,  $L_{pAmax} = 45/40/35$  dB i tidsrommet 07-19/19-23/23-07.
- Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6. Støyende aktivitet som f.eks. peling, boring, pigging, sprenging skal foregå på dagtid mellom kl. 07-19.

- Det tillates avvik mht støy for disse aktivitetene, forutsatt varsling til alle berørte naboer i støyfølsom bebyggelse.

Bestemmelsene skal gjelde både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.

#### **7.10 Forurensning**

Del av virksomhet som kan gi lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt

#### **7.11 Universell utforming**

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17). Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

Det er planlagt for 1 HC-parkeringsplasser ved hovedinngang.

#### **7.12 Uteoppholdsareal**

Det er ikke lagt opp til at det etableres uteoppholdsareal innenfor planområdet. Det skal imidlertid sikres grønne områder som sone mellom nybygget og Siljanvegen i øst og i område mellom bygg og nabobebyggelse i sør. Innenfor feltet bågrynstruktur i øst skal det sikres stedegen vegetasjonsetablering. Grøntsonen mellom Siljanvegen og næringsbygget skal benyttes til fordrøyning av overvannet. Inntil støyskjermene som er etablert mot naboer inntil planområdet kan det etableres mindre beplantninger.

#### **7.13 Landbruksfaglige vurderinger**

Ikke aktuelt.

#### **7.14 Kollektivtilbud**

Det er i dag busslommer sentralt ved Gjerpen skolene – i gangavstand fra næringsområde – og med godt etablert gang- og sykkelvei-forbindelse.

#### **7.15 Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

Meldeplikten etter kulturminneloven er tatt med i bestemmelsene til planen – se bestemmelsene pkt. 2.6

#### **7.16 Sosial infrastruktur**

Gang- og sykkelvegen innenfor planområdet blir opprettholdt. Dette er knyttet til overordnet og offentlig gang- og sykkelvegnett fra Gjerpensdalen mot skoler og idrettsanlegg og kirke ved Gjerpen, med god forbindelse mot Skien sentrum.

#### **7.17 Kriminalitetsforebygging**

Ikke aktuelt.

#### **7.18 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett – teknisk plan**

Det skal for hele planområdet foreligge godkjent overordnet Teknisk plan som skal vise ny bebyggelse, avkjørsler, veger og plasser, vann og avløpsledninger - avløpsanlegg, samt renovasjonsløsning, lavspentanlegg med kabelgrøfter, kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon, og veglys.

Ved prosjektering av og oppføring av bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavt energiforbruk per bebygd areal. Strømforsyningen skal skje fra regulert energianlegg NÆ. Det skal etableres el-ladestasjoner ved parkeringsplasser som etableres innenfor næringsområde.

### 7.19 Plan for avfallshenting– utvendig lagring og avfallshåndtering

Det skal gjennomføres kommunal ordning for avfallshenting ved næringsområde.

For felt NÆ tillates ikke utvendig lagring av materiell og utstyr. ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtেকker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede konteinere eller i særskilt bygg.

Plassering av miljøstasjon/avfallsboder skal vises i landskapsplan ved utendørs plassering.

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

### 7.20 Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Det er laget egen ROS-analyse for tiltaket – datert 12.08.2025.

Oppsummering av risikoanalysen er vist i tabellen under med risikoreduserende tiltak. Med risikoreduserende tiltak implementert i planforslaget, vurderes risikoen å være akseptabel.

| Uønsket hendelse                              | Risiko    |            |                    | Risikoreduserende tiltak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|-----------|------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | Liv/helse | Stabilitet | Materielle verdier |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann      |           |            |                    | Overvannet skal håndteres lokalt ved fordrøynings tiltak som sikres i planens bestemmelser og i egen overvannsplan som dokumentasjonskrav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 18. Trafikkforhold - Vei, bru, knutepunkt     |           |            |                    | Det blir marginal el. ingen mertrafikk som følge av utbyggingen til næring i dette område. Det går en gang- og sykkelveg langs Siljanvegen. Denne krysser avkjørselen på oversiktlig sted. Situasjonen har vært slik i mange år, og avkjørselen er ganske nylig blitt oppgradert og er godkjent av Telemark fylkeskommune. Ytterligere fysiske tiltak i forhold til lokalisering av avkjørsel, geometri og siktforhold er ikke nødvendig å gjennomføre. |
| 21. Brann – lite sannsynlig – stor konsekvens |           |            |                    | Krav til brannteknisk prosjektering må være del av byggprosjekteringen. Bruk av brannmotstandsdyktige materialer og brannvegger er viktige tiltak for å redusere risikoen for brannspredning.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 30. Støv og støy, trafikk                     |           |            |                    | Tiltak skal skje i forhold til støy mot omgivelsene – nærliggende boligbebyggelse - i tråd med anbefalinger gitt av Akustikkonsult AS datert 04.06.2024<br>Dette sikres i bestemmelsene til planen                                                                                                                                                                                                                                                      |

### **Hendelser i gule felt:**

#### (21) Brann – lite sannsynlig – stor konsekvens

Det liten avstand – under 8 m, mellom nytt næringsbygg og tiliggende boligbebyggelse oppført i tre, sør i planområdet. Således er det risiko for brannspredning, og dette vil kreve strengere brannsikringstiltak.

Avbøtende tiltak:

Krav til brannteknisk prosjektering må være del av byggprosjekteringen.

Bruk av brannmotstandsdyktige materialer og brannvegger er viktige tiltak for å redusere risikoen for brannspredning.

### **Hendelser i grønne felt:**

#### (4) Klimaendring/ ekstremnedbør/ overvann – sannsynlig – liten konsekvens

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Dette krever lokale og gode løsninger for håndtering av overvann.

Avbøtende tiltak:

Alt overvann skal håndteres lokalt og på en slik måte at erosjon unngås.

Dette sikres ved at det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

Fordrøying av overvann ved etablering av grønne tak og infiltrasjon i grunnen/ etablering av regnbed/ fordrøyningsmagasin som takvann/ overflatevann ledes mot – innenfor regulerte infrastruktursoner, skal også være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering innenfor området.

Fordrøyd overflatevann ledes til etablert offentlig overvannssystem etablert i grunnen under gang- og sykkelvegtraséen som går gjennom planområdet. Vannet ledes mot Børsesjø- og Leirkupp-vassdraget i Gjerpensdalen.

#### (18) Trafikkforhold – lite sannsynlig – middels konsekvens

Gangsonen med etablert gang- og sykkelveg langs fylkeveg 32 - Siljanvegen, ligger vest for næringsbygget. Denne er regulert i sin helhet i forslag til plan sammen med avkjørsel til næringsarealet! Avkjørselen er svært oversiktlig i begge retninger.

Avkjørselen har eksistert siden det ble etablert verkstedvirksomhet på stedet.

Virksomheten knyttet til nytt bygg genererer liten eller ingen mertrafikk.

Avbøtende tiltak - utført:

Det er ganske nylig etablert avkjørsel til næringsområdet og som krysser gang og sykkelvegen på oversiktlig sted – med tilfredsstillende geometri og siktlinjer.

#### (30) Støy – sannsynlig – liten konsekvens

Det er utarbeidet notat vedr. støy av Akustikk-konsult AS datert 04.06.2024.

Nytt næringsbygg ligger tett på omkringliggende boligbebyggelse med 6 m, 13 m og 12 m mot henholdsvis sør, øst og nord. Det forutsettes at teknisk utstyr som f.eks. luftavkast, rister og kjølemaskiner ikke monteres synlig for nærmeste bebyggelse (skjermet) og må plasseres i minimum 20 m avstand fra nærmeste bebyggelse: Samlet støyutslipp fra bygget og utendørs aktivitet skal ikke overstige lydeffekt:

- Dag (07-19): LwA = 81 dB
- Kveld (19-23): LwA = 76 dB
- Natt (23-07): LwA = 71 dB

Ved høyere lydeffekt eller kortere avstand til bebyggelse, må støydempende tiltak vurderes.

Avbøtende tiltak:

Det er etablert støysskjerming mot tiliggende boligeiendommer. Det er utarbeidet notat vedr. støy av Akustikk-konsult AS datert 04.06.2024. Avbøtende tiltak i forhold til, nytt næringsbygg iverksettes i hht. anbefalinger i støyrapport

## **7.21 Rekkefølgebestemmelser**

### ***Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse***

- Skal det foreligge Landskapsplan, Plan for overvannshåndtering og Teknisk plan i hht. Dokumentasjonskrav pkt. 2.1;
- Skal det gjøres en nøyaktig kartlegging av fremmede arter i byggeområdet - felt NÆ, det må lages en tiltaksplan for fremmede arter som følge av kartleggingen, med kartfesting, organisering, krav til gjennomføring, dokumentasjon, etterundersøkelser og oppfølging/kontroll. Dette må følges for å unngå spredning av fremmede arter;
- Skal Lede AS kontaktes for opplysning om effektbehovet for ny bebyggelse innenfor planområdet. Om det skulle være behov for ny nettstasjon vil den kunne oppføres nært til eksisterende nettstasjon som ligger utenfor og like øst for planområdet. Det er derfor ikke regulert ny nettstasjon innenfor planområdet.

### ***Før bebyggelse tas i bruk/ gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest:***

- Skal interne veger, plasser og parkering internt i felt NÆ – i henhold til landskapsplan være ferdig opparbeidet; se pkt. 2.1.1;
- Skal felt BG og øvrige uteområder innenfor felt NÆ, være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer;
- Skal grønne tak og regnbed (fordrøyningsmagasin i grunnen), samt ledegrøfter for overvann, være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering for området. Se pkt. 2.1.2;
- Skal øvrige utomhus-områder for omsøkt område være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan; se pkt. 2.1.1; ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer;
- Skal felt for etablering av felles renovasjonsområde/ miljøstasjon – i hht. landskapsplanen, være ferdig anlagt;
- Skal gjerde mot Siljanvegen – fv. 32 – vist i landskapsplanen, være ferdig anlagt.

## **8 Konsekvensutredning:**

Det er ikke krav om konsekvensutredning for dette planprosjektet. Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel - se også referat fra oppstartsmøte.

## **9 Virkninger/konsekvenser av planforslaget:**

### **9.1 Ny bebyggelse**

Ny næringsbebyggelse skal i volum – høyde bredde og lengde, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, godt tilpasset omgivelsene.

Det skal ikke benyttes reflekterende platekledning i fasader og tak skal være matt.

Fargesettingen skal være fra middels til mørk slik at det ikke eksponeres spesielt mot omgivelsene ved fjernvirkning.

Takform skal være tilnærmet flat og ha takvinkel mellom 0 og 10 grader.

Utforming og plassering av bygg og plasser skal tilpasses eksisterende terreng, og skal vises på landskapsplanen.

Målet er å få et område med god arkitektur, grønnsstruktur og standard på utearealene.

Næringsområdet er relativt lite. Reguleringsbestemmelsene krever at det må vises en helhetsløsning i landskapsplanen for området, for å sikre det overordnede grepet.

### **9.2 Landskapsbilde**

Influensområdet for landskapsbilde vil være selve planområdet og arealene omkring som kan

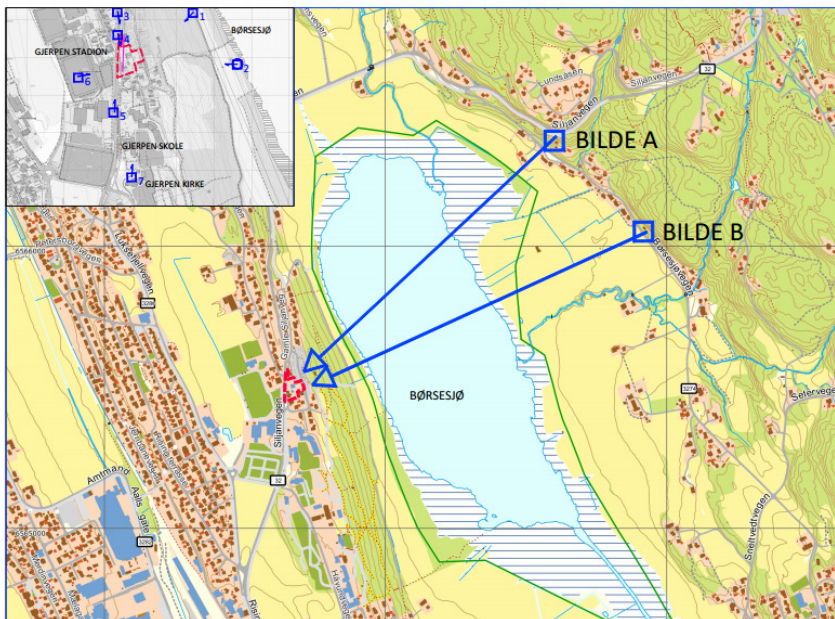
sies å utgjøre en landskapsmessig helhet - nærvirkning.

Influensområdet gjelder også områder lengre unna der planområdet er synlig og har betydning for landskapsopplevelsen – fjernvirkning.

Planområdet ligger øverst oppe på vestsiden for Gjerpensdalen - et bredt og åpent landskapsrom avgrenset av skogkledde åssider mot øst. Landskapet har innenfor planområdet liten variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde.

Terrenget faller svakt både mot vest, sør og nord, og med en litt brattere terrengskråning mot øst.

### 9.2.1 Nær- og fjernvirkning



Kartet gir en oversikt over standpunkt for behandlede bilder A-B, tatt fra andre siden av Gjerpensdalen – som viser fjernvirkningen sett fra dette området, og for 5 3D-bilder som viser byggets nærvirkning mot omgivelsene – standpunkt 3-7, samt oversiktsbilder fra luften i øst – standpunkt 1-2.



Nybygg vist med lysblå farge – sett fra fv. 32 i lia øst for Børseesjø – bildestandpunkt A

Planområdet er eksponert i forhold til fjernvirkning mot Gjerpensdalen i øst. Tiltaket vurderes å ha nærvirkning mot tiliggende boliger, nærmeste deler av Gjerpenskolene, og idrettsanleggene her - i nord og vest. Planområdet har slik beliggenhet i landskapet at det vurderes å ha noe fjernvirkning fra østsiden av Gjerpensdalen – fra lavere partier ved Børsesjø og fra åssiden ovenfor. Nytt bygg vises i bildene under med lysblå farge og blir med det vist mer iøynefallende – i bilde. Bestemmelsene sier at bygget skal ha mørkere farge i gråtone.



*Nybygg vist med lysblå farge – innmarksområdene øst for Børsesjø – bildestandpunkt B*



*3D-vis - standpunkt 1 – Nybygg vist med lysblå farge - oversiktsbilde fra nordøst*



*3D-vis - standpunkt 2 – Nybygg vist med lysblå farge - oversiktsbilde fra øst*



*3D-vis - standpunkt 3 – fra Siljanvegen – Nybygg vist med lysblå farge - sør for planområdet*



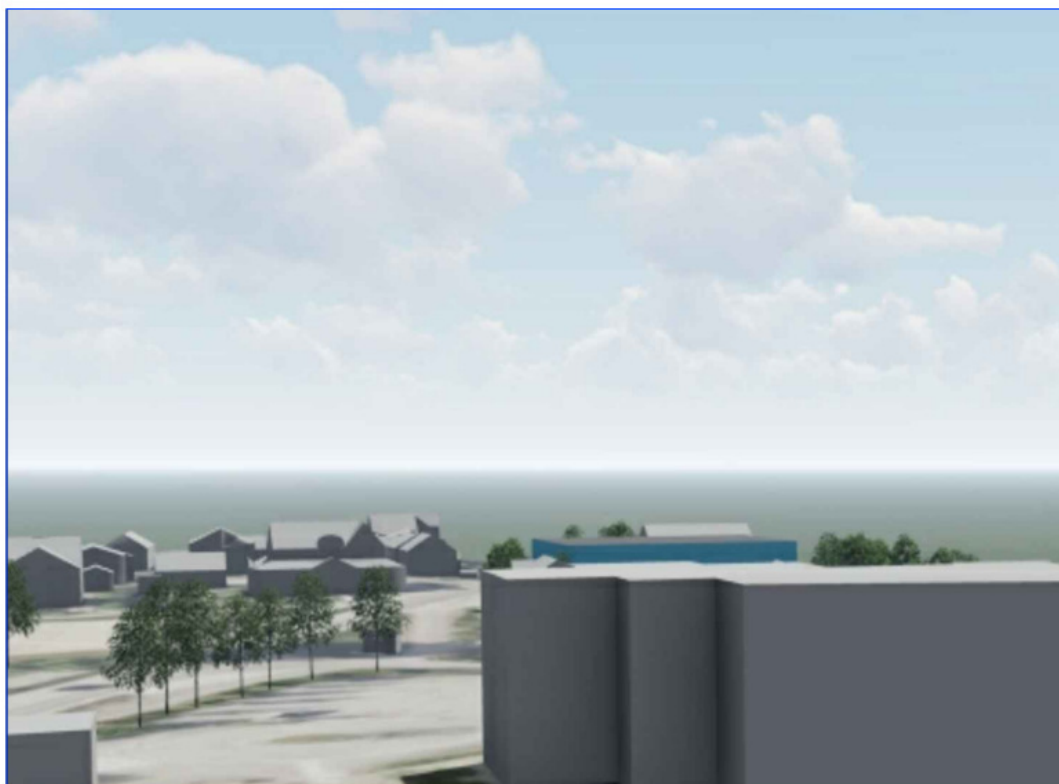
*3D-vis - standpunkt 4 – Nybygg vist med lysblå farge - fra Siljanvegen – nord for planområdet – krysset ved Grinivegen*



*3D-vis - standpunkt 5 – Nybygg vist med lysblå farge - fra Siljanvegen – sør for planområdet*



*3D-vis - standpunkt 6 – Nybygg vist med lysblå farge - sett fra Gjerpen stadion*



*3D-vis - standpunkt 7 – Nybygg vist med lysblå farge – standpunkt ved Gjerpen kirke – vegetasjonen nord for kirken vil skjerme og i realiteten gjøre at bygget ikke blir synlig derfra.*

### 9.3 Sol- og skyggeforhold

Landskapet har innenfor planområdet er eksponert spesielt mot øst. Terrenget faller svakt både mot vest, sør og nord, videre mot sør hever terrenget seg opp mot Gjerpen kirke, og mot øst ned til Gjerpensdalen. Dette innebærer at solforholdene er gode på stedet. Nytt næringsbygg - ca. 8 m høyt, vil ikke virke ruvende i terrenget. Men når det gjelder sol- og skyggeforhold vil bygget «kaste» skygge for sol fra vest – hvor horisonten er lav, mot bebyggelse i øst, spesielt mot kveld ved høst- og vårjevndøgn. Det er spesielt eiendommen gbnr. 57/205 – Gjerpenhavna 5, som får skygge av næringsbygget. Dette er vist i sol- og skyggediagram som er vedlagt som eget plandokument.

### 9.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturmiljø eller kulturminner innenfor planområdet, ei heller nært til planområdet.

#### Bestemmelse om meldeplikt:

*Om det viser seg først - mens arbeidet er i gang, at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne som ikke er registrert innenfor planområdet, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).*

### 9.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

#### Naturverdier - biologisk mangfold

Det gjennomført en naturfaglig befaring i planområdet av naturforvalter Rune Solvang (Asplan Viak) v/ befaring 28.08.2025. Se vedlagt rapport datert 25.09.2025.

I rapporten skriver Rune Solvang blant annet følgende:

*«Lokaliteten er en sterkt menneskepåvirket tomt med dominans av utfylte steinmasser. Det kunne potensielt vært gamle trær på tomten, men det er det ikke. Det er noe halvstore alm, spisslønn, poppel og ospetrær i kanten mot naboeiendommen i sørøst. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter i området, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold. I 2025 kartlegges denne delen av Skien kommune for viktige naturtyper på oppdrag for Miljødirektoratet. Da det ikke er viktige naturtyper på tomten, er det ikke opprettet et eget kartleggingsareal da område inngår i pågående kartleggingen i Skien. Typiske arter for sterkt menneskepåvirkede areal er registrert på eiendommen. Det er betydelig med fremmede arter med negativ påvirkning på stedegent naturmangfold på eiendommen med syrin, vinterkarse, rødhyll, kanadagullris, spirea, bergknapp m.m. En eventuell utbygging bør fjerne disse fremmede artene, og viktigst ikke spre disse artene videre.»*

Børsesjø Naturreservat ligger i god avstand fra planområdet. Tiltak som skal gjennomføres innenfor vil ikke påvirke naturreservatet på noen måte.

Det er altså ikke registrert naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet. Av den grunn gir utbyggingen ingen konsekvens for naturmangfold.

#### Bilder av vegetasjonen tatt våren 2024:

*Vegetasjon ved eksisterende bebyggelse:*



*Vegetasjon ved skråning ned mot :*



*Ingen vegetasjon nordøst i planområdet – fjellgrunn i dagen:*



*Urter, busker som bunndekke samt trær i nabogrensen i sørøst:*



*Høyere trær i grensen mot naboens i sørøst :*



*Snaut med vegetasjon sett fra østsiden neden for planområdet, og fra vest ved fv. 32:*



Bildene over bekrefter et lite variert vegetasjonsbilde, og at det ikke finnes naturtype-lokaliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold, basert på Miljødirektoratets håndbok 13 i plan- og influensområdet.

#### Fremmede arter:

Fremmede arter er registrert innenfor planområdet. Se egen oversikt med registrerte fremmede arter (11 stk. - trolig er det flere arter) i naturmangfoldrapporten. Det vil bli lagt vekt på å fjerne fremmede arter fra området ved utbygging slik at disse ikke blir spredd videre. Dette sikres ved rekkefølgekrav i planens bestemmelser.

Det skal gjøres en nøyaktig kartlegging av fremmede arter innenfor planområdet, og det skal lages en tiltaksplan for fremmede arter som følge av kartleggingen, med kartfesting, organisering, krav til gjennomføring, dokumentasjon, etterundersøkelser og oppfølging/kontroll. Dette må følges for å unngå spredning av disse artene.

Retningslinjer for fjerning av fremmede arter, oppsummert hos Misfjord og Angell-Pedersen (2018). Dokumentet følger som vedlegg til planen.

### **9.6 Friluftsliv**

Det er ikke registrert spesielle verdier for allment friluftsliv innenfor planområdet, og det ingen turaktivitet innenfor planområde, med unntak av gangtrafikken etter eksisterende gang- og sykkelveg langs Siljanvegen.

Tiltaket vil således ikke være til hinder for noen form for fritidsaktivitet.

### **9.7 Trafikkforhold**

#### Trafikkbelastning på veinettet til/fra området

Det vises til kap. 7.7.

Fv. 36 – Siljanvegen, med tilliggende gang- og sykkelveg er hovedveg og samleveg for planområdet. Planområdet ligger strategisk til i forhold til rask forbindelse til sentrale områder på øst- og sørlandet.

Det vil ikke bli gjort trafikkberegninger for etablering av næringsområde – felt NÆ.

#### Kapasitets- og avviklingsmessige konsekvenser

Det er ingen kapasitets- og avviklingsmessige konsekvenser av tiltaket.

#### Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet påvirkes av trafikkmengdene. I dette tilfelle vil økes ikke andel trafikk ut på fv32 - og er således ikke merkbar.

Det er trafikksikker gangatkomst fra fv. 32 etter etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og fram til planområde – gang- og sykkelvegen går videre i begge retninger mot Gjerpensdalen i nord og Skien sentrum i sør.

Gangsonen med etablert gang- og sykkelveg langs fylkeveg 32, ligger vest for næringsbygget. Denne er regulert i sin helhet i forslag til plan sammen med avkjørsel til næringsarealet! Denne avkjørselen er utformet i henhold til retningslinjer som Statens vegvesen har til slik utforming – blant annet med siktlinjer som tilfredsstiller krav. Avkjørselen er svært oversiktlig i begge retninger. Avkjørselen har eksistert siden det ble etablert verkstedvirksomhet på stedet. Virksomheten knyttet til nytt bygg genererer liten eller ingen mertrafikk.

## Kollektivtrafikk

Kollektivholdeplasser sikres ikke i planen. Det er i dag busslommer sentralt ved Gjerpenskolene like sør for planområdet – i gangavstand fra næringsområde – og med god etablert gang- og sykkelveg-forbindelse.

### **9.8 Barns interesser**

Det er ikke spesielle interesser knyttet til barns ferdsel eller behov for leke- og oppholdsarealer innenfor eller i nærheten av planområdet. Planen har derfor ingen negative konsekvenser for barns interesser.

### **9.9 Universell utforming**

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17).

Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Det skal etableres 1 HC-plasser nært til hovedinngang.

### **9.10 Energibehov – energibruk**

Energibehovet skal løses slik Lede AS kommenterer i sin uttalelse. Se pkt. 6.4. Behovet for strømforsyning vil bli vurdert for næringsområdet. En transformatorstasjon ligger like sør for planområdet – inntil gang- og sykkelvegen – ca. 70 m fra fremtidig næringsbygg.

Et rekkefølgekrav sikrer nødvending kontakt med Lede AS i god tid før byggestart:

#### ***Før det gis byggetillatelse/ igangsettingstillatelse***

- Skal Lede AS kontaktes for opplysning om effektbehovet for ny bebyggelse innenfor planområdet. Om det skulle være behov for ny nettstasjon vil den kunne oppføres nært til eksisterende nettstasjon som ligger utenfor og like øst for planområdet. Det er derfor ikke regulert ny nettstasjon innenfor planområdet.



*Bilde viser trafokiosken*

### **9.11 Støy**

Planområdet ligger innenfor rød og gul støysone fra fv. 32 - Siljanvegen. For næring/ industri er det imidlertid ikke hensynsone mht støy. Støysonene i retningslinje T-1442 gir kun føringer for støyfølsom bebyggelse som bolig, skoler, helseinstitusjoner o.l. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å legge hensynssoner for støy på planområdet.

Det vises til eget notat om støy datert 04.06.24 – utført av **Akustikk-konsult AS**. Se også under kap. **7.9 Miljøoppfølging – Miljøtiltak** - under Støy.

Akustikk-konsult gir slik vurdering:

#### Anleggsstøy

Nærmeste boliger ligger nært til planområdet i sør og sørøst, og i nord.

Gjerpenskolene – med barnehage, ligger i ca. 100 m fra planområdet i sør.

En må regne med et støynivå på opp mot 55 dB de mest støyende dagene. Dette er innenfor krav.

Gjerpens kirke med gravlund ligger i en avstand på ca. 300 m fra planområdet. Det er ikke krav til støy fra anleggsdrift på slike områder. Støy i anleggstiden vil imidlertid bli tidvis godt hørbar, og en bør vurdere varsling av tidspunkter for de mest støyende arbeidene (boring/pigging, peling o.l.).

#### Støy fra næringsvirksomheten

Lydeffekt fra utvendige tekniske installasjoner på planområdet skal samlet ikke overstige LWA 115/110/105 dB i tidsrommene 07-19/19-23/23-07. For normal næringsvirksomhet (ikke støyende industri) er dette uproblematisk å få til, selv med stor bygningsmasse på området. Støy fra transport på planområdet er uproblematisk i forhold til krav ved naboer.

Veitrafikk generert av tiltaket ved støyfølsom bebyggelse:

- Adkomst til planområdet ligger ikke inntil støyfølsom bebyggelse
- Ekstra trafikk generert av tiltaket på eksisterende veinett vil gi en økning på < 1 dB ved støyfølsom bebyggelse. Dette er uproblematisk i forhold til krav.

Det er ikke krav til støy fra næringsvirksomheten på planområdet til kirken/ gravlundene. Støy fra virksomhetene vil bli beskjeden på kirkens område.

#### Støy i næringsvirksomheten fra utendørs lydkilder

Før rammesøknad skal det utarbeides et støysonekart/ støyberegninger for næringsområdet, for beregning av fasader. Dette er en del av byggesaken.

Foreløpig grov vurdering av støy på næringsområdet tilsier at en ikke vil ha et støynivå som er høyere enn  $L_d = 70$  dB ved fasadene. Med standard fasade og valg av rette støydempede vinduer vil dette ta vare på krav til innendørs støy.

#### Hensynssone støy

For næring/ industri er det ikke noe hensynssone mht støy. Støysonene i retningslinje T-1442 gir kun føringer for støyfølsom bebyggelse som bolig, skoler, helseinstitusjoner o.l. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å legge hensynssoner for støy på planområdet.

### **9.12 Utslipp til vann og grunn**

For virksomhet som medfører utslipp av forurenset vann skal det sammen med byggesøknad leveres søknad om utslippstillatelse som redegjør for type og mengde av utslipp og eventuelle rensetiltak. Dette sikres gjennom TEK17.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse – dette skal skje ved fordrøying i henhold til tretrinnsprinsippet.

Dette temaet er ikke aktuelt.

### 9.14 Tekniske anlegg, renovasjon med mer

Renovasjon skal håndteres i h.h.t. det til enhver tid gjeldende reglement i kommunen – herunder hvor søppelcontainere – evt, dypoppsamling i bakken, skal være lokalisert knyttet til bedriftsvirksomheten innenfor planområdet.

Vann- og avløpsforholdene skal utvikles i samsvar med godkjent Teknisk plan som plan for vann- og avløpssystemet skal være en del av.

Vegetasjon som viser mørk grønn farge viser eksisterende trær/ busker, i soner der vegetasjon er vist med lysere grønn farge kan det etableres ny stedegen vegetasjon av trær / busker.

46

bindende for den fremtidige løsningen for dette område, men viser tilnærmelsesvis fremtidig situasjon. Planen vil være veiledende for utformingen av Landskapsplanen - et dokumentasjonskrav i bestemmelsene til reguleringsplanen, og som skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak og skal godkjennes av kommunen før tiltak igangsettes.

Her vil nødvendige detaljer i utbyggingen bli nærmere avklart.

#### **9.16 Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting**

Det er i egen Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjort vurderinger i forhold til sårbarhet og risiko knyttet til etablert næringsområde. Det vises til egen Risiko- og sårbarhetsanalyse for prosjektet – datert 01.06.2025. Det vises også til kapitlene 4.17 og 7.20 i planbeskrivelsen.

#### **9.17 Samfunnsmessige konsekvenser**

Næringsområde ligger sentralt ved Gjerpen inn til Siljanvegen – Fv. 32.

Det er etterspørsel etter områder for etablering av næringsvirksomhet. Dette gir positiv effekt på Skien som næringslivskommune, og Grenland som region. Virksomheten som er etablert her har arbeidsplasser og vil generere besøkende til Grenland. Disse vil i tillegg benytte tjenestetilbudet i kommunen forøvrig, noe som er positivt for øvrig næringsvirksomhet.

### **10 Avsluttende kommentarer:**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og følger opp plan og bestemmelser i den nye kommuneplanen. Området ligger tett ved overordnet vegnett med kollektivholdeplasser samt et sammenhengende nett av gang- og sykkelveier. Området har dermed en lokalisering som bygger opp under arealstrategien i Regional plan for samordna areal og transportplan i Grenland.

### **11 Vedlegg:**

- Reguleringsplankart – PDF-fil datert 12.08.2025
- Reguleringsplankart – SOSI-fil datert 12.08.2025
- Illustrasjonsplan med snitt og 3D-perspektiv – PDF-fil datert 12.08.2025
- Planbeskrivelse – PDF-fil datert 12.08.2025
- Planbeskrivelse – WORD-fil datert 12.08.2025
- Planbestemmelser – WORD-fil og PDF-fil datert 12.08.2025
- ROS-analyse – PDF-fil datert 12.08.2025
- Naturkartlegging Siljanvegen 36 – Rapport datert 25.09.2025
- Sjekkliste 50-011 – 12.08.2025
- Retningslinjer for fjerning av fremmede arter, oppsummert hos Misfjord og Angell-Pedersen (2018)
- Adresseliste ved varsling – PDF-fil
- 3D-visualisering – PDF-filer
- Sol- og skyggediagram
- Vurdering av støyforhold fra vei – Siljanvegen 36 – Utført av Akustikk-konsult AS – PDF-fil datert 04.06.2024