SKIEN KOMMUNE

Vår ref.	26/15350 - 14
Saksbehandler	Mona Stenberg Straume
Dato	26.10.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
59/26	Utvalg for teknisk sektor	24.11.2026

Endring av detaljregulering for Urnelund på Gulset - planid 4003 2022001 - Forenklet prosess

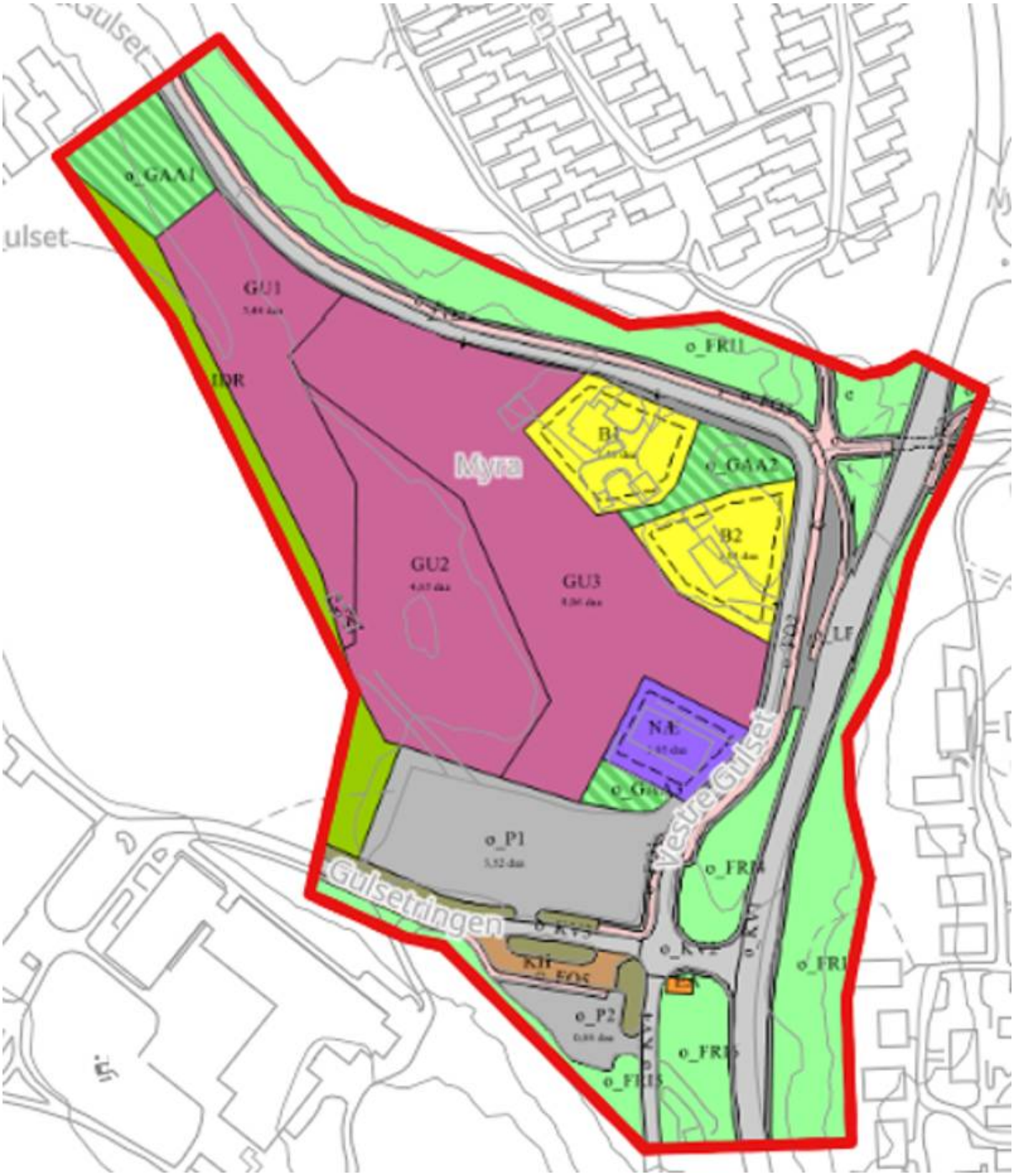
Kommunedirektørens innstilling
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, vedtas endring av reguleringsplan for Gbnr 2/191 m. fl - Urnelund på Gulset som vist på plankart og i reguleringsbestemmelser, med endringer markert med rødt.

Reguleringsbestemmelsene endres slik at det i punkt 2.3.1, tas inn krav om at godkjenning fra lokal gravplassmyndighet skal foreligge før det kan gis grave- eller byggetillatelse, og før området kan tas i bruk.

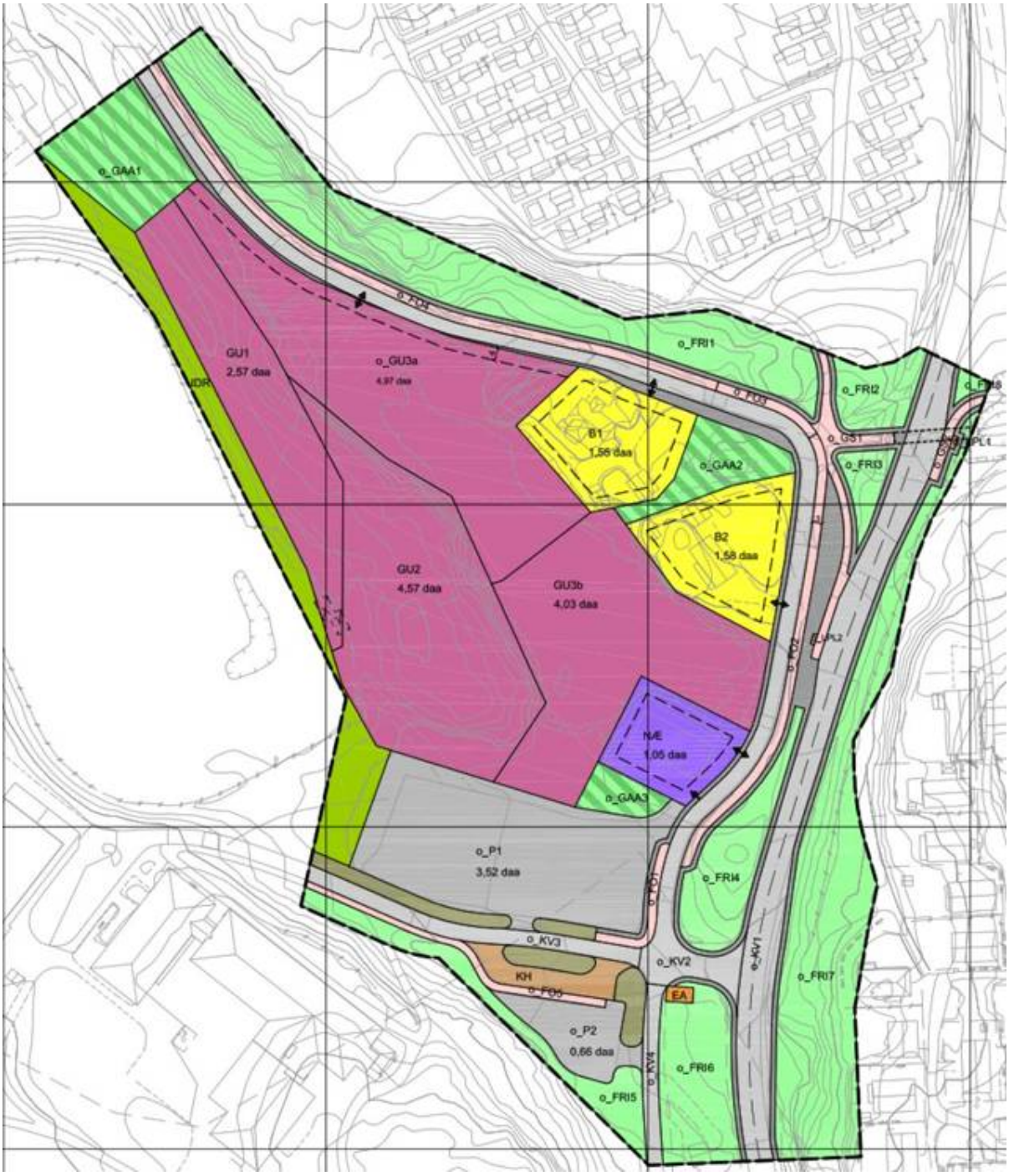
Bakgrunn for saken
Søknad om endring av plan
Detaljreguleringsplan for Urnelund på Gulset ble vedtatt 21.09.2023.
Forslagsstiller er Skien Kirkelige fellesråd med Asplan Viak AS som plankonsulent. Det er et sterkt ønske om å etablere gravplass på Gulset, men for å realisere dette, er det behov for å kunne dele utbyggingen opp i flere byggestrinn. Dette krever endring av planen.

I første byggetrinn er det planlagt parkeringsplass, driftsbygning og ca 600 urnegraver. Omtrent 30 prosent planlegges som tradisjonelle urnegravfelt, og 70 prosent som navnet minnelund. Forslagsstiller viser til utvikling der flere ønsker vedlikeholdsvennlige gravformer, og at etterspørselen etter minnelund har økt også i Skien.

På denne bakgrunn er det fremmet forslag om endringer i plankart og bestemmelser for å tilrettelegge for en etappevis/trinnvis utbygging av området.
Endringen i plankartet medfører kun en justering av formålsgrense mellom områder avsatt til grav- og urnelund.
Rekkefølgekravene er opprettholdt, men åpner for at første fase kan gjennomføres uten at det stilles krav til etablering av fortau o_FO3 og gangforbindelse gjennom o_GAA2.
Adkomst i første fase ivaretas ved at det etableres en parkering innenfor GU3a i tilknytning til Vestre Gulsetvei med direkte adkomst til grav- og urnelunden.



Gjeldende plan



Forslag til endret plan

Saksframstilling
Nærmere beskrivelse av endringen
Endringer som gjelder plankartet, innebærer at dagens område med formål **GU3, deles i to delområder, GU3a og GU3b**. Videre justeres grensen mellom GU1 og GU3 i nord slik at det legges til rette for etablering av parkeringsplasser nærmere Vestre Gulset. Avkjørselen flyttes tilsvarende nordover, og det innarbeides byggegrense mot vegen. Det blir også en mindre justering mellom GU2 og de nye områdene GU1 og GU3b. Det første byggetrinnet omfatter GU3a.

Det foreslås flere mindre justeringer av reguleringsbestemmelsene for å legge til rette for en mer hensiktsmessig og etappevis gjennomføring av prosjektet. Endringene omfatter etablering av urnevegger innenfor felt GU1, samt at krav til parkering og nytt lager/driftsbygning knyttes til felt GU3a. Videre foreslås det at krav om port knyttes til GU3b, og at eksisterende bygninger innarbeides i GU3a. Det åpnes også for nødvendige terrengjusteringer langs eksisterende turveg som er i dårlig forfatning.

Som følge av den trinnvise utbyggingen foreslås det samtidig å tilpasse rekkefølgekravene. Krav om opparbeidelse av fortau langs o_FO3 og gangforbindelse gjennom o_GAA2 foreslås først utløst ved utbygging av GU3b. Krav om etablering av minimum åtte parkeringsplasser foreslås knyttet til første byggetrinn i GU3a. De foreslåtte endringene skal sikre at nødvendige tiltak gjennomføres med etappevis utvikling av området, samtidig som reguleringsplanens overordnede formål og funksjon ivaretas.

Prosess og medvirkning
Administrasjonen har vurdert at foreslåtte endringer kan behandles som en forenklet planprosess, jf. plan- og bygningsloven §12-14 andre ledd for behandling etter forenklet prosess, ved at endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Etter kommunedriektørens vurdering innebærer planendringen i hovedsak en justering av rekkefølgekrav og gjennomføringsstrategi for å legge til rette for en trinnvis utbygging innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan.

Forslag til planendring har vært sendt på høring til naboer og øvrige myndigheter i perioden 24.09 - 23.10.2026.

Uttalelser ved høring
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
Statsforvalteren minner om at krav om godkjenning fra lokal gravplassmyndighet må være på plass før det kan gis grave- eller byggetillatelse, og før området kan tas i bruk. De ber om at dette tas inn i bestemmelsene pkt 2.3.1., og de etterlyser en avklaring om eksisterende vannledning skal flyttes helt utenfor gravplassområde. De minner samtidig om at vannledninger, kabler, drensledninger o.l ikke kan legges under gravfelt, j.f. gravplassforskriften § 8.

Kommunedirektørens kommentar
Innspillet tas til følge. Reguleringsbestemmelsene justeres slik at godkjenning av gravplass legges inn i pkt 2.3.1. Når det gjelder forholdet til vannledningen vurderes det ivaretatt gjennom krav om omlegging og teknisk planlegging i samsvar med gravplassforskriften.

Telemark fylkeskommune
Etter fylkeskommunens vurdering vil ikke endringen av reguleringsplanen være i strid med interessene de er satt til å ivareta.

Kommunedirektørens kommentar
Tas til orientering.

Stein Thorvaldsen og Unni Jørgensen
Merknaden gjelder plassering av gangveg, behov for skjerming mot naboeiendom, bevaring av vegetasjon samt spørsmål om framdrift for prosjektet.

Kommunedirektørens kommentar
Innspillet om plassering av gangveg langs eiendomsgrensen er vurdert. Den aktuelle planendringen omfatter ikke endringer av gangvegens plassering eller utforming. Formålet med planendringen er blant annet å legge til rette for for en trinnvis utbygging av urnelunden gjennom etablering av egne delområder og tilhørende rekkefølgebestemmelser. Innspillet gir derfor ikke grunnlag for å endre gangvegens trasè.

Kommunedirektøren vurderer det som viktig at eksisterende vegetasjon og terreng i størst

mulig grad bevares, både av hensyn til landskapstilpasning og skjerming mot naboeiendommer. Nærmere vurderinger av hvilke trær og vegetasjonsområder som kan bevares vil skje i forbindelse med deltaljprosjektering og gjennomføring av tiltakene. Når det gjelder ønske om skjerming mot naboeiendommen, vil dette bli vurdert i den videre prosjekteringen av anlegget. Eksisterende vegetasjon vil være et viktig element i slik skjerming.

Når det gjelder spørsmål om framdrift, legger forslag til planendring til rette for en trinnvis utbygging. Det fastsettes ikke tidspunkt for når de enkelte byggetrinnene skal gjennomføres, men rekkefølgebestemmelsene sikrer hvilke tiltak som skal være gjennomført før områdene kan tas i bruk.

Kommunedirektøren vurderer at merknaden i hovedsak omhandler forhold som allerede er avklart i gjeldende reguleringsplan eller som vil bli fulgt opp i detaljprosjekteringen. Merknadene gir derfor ikke grunnlag for endringer i det fremlagte forslaget til planendring.

Vestre Gulset 91, 93, 95, 97, 99
Innbyggere på Vestre Gulset mener at det er uheldig at første byggetrinn kan gjennomføres uten etablering av fortau o_FO3 og gangforbindelse o_GAA2. Det vises til at Vestre Gulset er en mye brukt skoleveg og adkomst til Gulsetmarka, og at manglende tilrettelegging for gående og syklende vil kunne gi økte trafikale utfordringer i byggeperioden og være i strid med mål om å prioritere myke trafikanter. Videre stilles det spørsmål ved behovet for parkeringsplasser innenfor urnelundsområdet o_GU3a, da eksisterende parkeringsplass o_P1 etter innsenders vurdering har tilstrekkelig kapasitet. Det foreslås derfor at parkeringsplassen flyttes til o_P1. De foreslår også at planlagt driftsbygning plasseres på o_P1 fremfor innenfor o_GU3a, blant annet av hensyn til områdets funksjon for overvannshåndtering.

Kommunedirektørens kommentar
Kommunedirektøren merker seg innspillet om trafikksikkerhet og hensyn til gående og syklende. Bakgrunnen for endringen er å legge til rette for en trinnvis utbygging av gravplassen tilpasset det forventede behovet over tid. Fortau og gangforbindelse vil fortsatt være sikret gjennom gjeldende reguleringsplan og skal bygges i takt med utbyggingen. Når det gjelder plassering av parkering og driftsbygg, er disse løsningene vurdert som hensiktsmessig ut fra gravplassens drift, tilgjengelighet og funksjon. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til overvannshåndtering og øvrige tekniske forhold.

Adem Vrana og Jeanett Fløysvik
Det er bekymring for omfanget av terrenginngrep, sprenging og fjerning av vegetasjon i forbindelse med opparbeiding av urnelunden. Det vises til at eksisterende skog fungerer som en viktig skjerm mot innsyn og støy. De mener at fjerning av vegetasjonen vil medføre økt innsyn til bolig og hage samt redusere kvaliteten på bomiljøet. Det bes om at randvegetasjonen bevares, at det etableres skjermende tiltak ved behov og at utforming og plassering av driftsbygningen vurderes for å redusere visuelle virkninger.

Kommedirektørens kommentar
Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren har forståelse for bekymringer knyttet til terrenginngrep, vegetasjon og innsyn. Detaljert utforming av gravplassen, herunder terrenginngrep/bearbeiding, bevaring av vegetasjon og eventuelle skjermingstiltak, vil bli vurdert i den videre prosjekteringen. Kommunedirektøren viser samtidig til at planforslaget som nå foreligger, behandles som en mindre endring av gjeldende reguleringsplan.

Gulset lokalutvalg
Hadde saken oppe til behandling 20. oktober, sak 15/26. Vedtaket ble: Gulset lokalutvalg er positive til trinnvis utbygging. Gulset lokalutvalg ber om at det tilbys avskjerming mot tilgrensende bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar

Tas til orientering. Avskjerming mot tilgrensende eiendommer, vil bli vurdert i den videre prosjekteringen.

Ungdomsrådet - UDRÅ
Saken var oppe til behandling 02.11.26, sak 69/26. Ungdomsrådet stiller seg bak begge av Gulset lokalutvalgs uttalelser. Ungdomsrådet vil også understreke at det er viktig å bevare idrettsarenaen i nærheten slik den er, og ivareta tilgjengeligheten gjennom hele prosessen. Ungdomsrådet vil også belyse aspekt med å ivareta en trygg og tilgjengelig skolevei gjennom prosessen. Ungdomsrådet mener også at man ikke bør fjerne "mindre" i denne setningen, slik endringsforslaget tilsier: Langs eksisterende turveitrase gjennom GU3a, GU1 og GU2. Det tillates terrengjusteringer for å bedre fremkommeligheten.

Kommunedirektørens kommentar
Innspillet fra Ungdomsrådet tas til orientering. Kommunedirektøren vurderer at eksisterende turvegtrase er i dårlig forfatning og at det kan være behov for terrengjusteringer for å oppnå tilfredsstillende fremkommelighet. Merknaden anbefales derfor ikke tatt til følge. Ordet terrengjusteringer erstatter ordet "mindre terrengjusteringer".

Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse
Saken var oppe til behandling 02.11.26, i sak 60/26. Rådet går imot at rekkefølgekravet til fortau o_FO3 utsettes til byggetrinn GU3b uten tidsfrist. Trygg og universelt utformet gangadkomst fra Vestre Gulset må være etablert før Urnelunden tas i bruk. Rådet ber videre om at HC-plassene i GU3a plasseres nærmest inngangen, og at gangveiene til gravfeltet i første byggetrinn utformes universelt.

Kommunedirektørens kommentar
Kommunedirektøren vurderer dette som relevante hensyn som vil bli ivaretatt gjennom planens bestemmelser og den videre detaljprosjekteringen av anlegget. Når det gjelder rekkefølgekravet til fortau o_FO3, er dette knyttet til utbyggingen av felt o_GU3b.

Eldrerådet
Saken var oppe til behandling 02.11.26, i sak 51/26. Saken tas til orientering og uttaler at kommunen må sørge for at de to boligene som grenser til urnelunden blir ivaretatt i forbindelse med behov for skjerming.

Kommunedirektørens kommentar
Tas til orientering. Avskjerming mot tilgrensende eiendommer, vil bli vurdert i den videre prosjekteringen.

Effekten av saken

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

De foreslåtte endringene medfører ingen vesentlige endringer fra gjeldende plan, og er derfor satt til nøytral.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon
Det er mottatt merknader knyttet til blant annet trafikksikkerhet, plassering av parkering, lokalisering av driftsbygg, overvannshåndtering samt konsekvenser for naboeiendommer som følge av terrenginngrep og vegetasjonsfjerning.

Kommunedirektøren vurderer at merknadene berører relevante forhold og hensyn som er naturlige å vurdere ved gjennomføring av tiltaket. Flere av innspillene gjelder imidlertid detaljutforming og gjennomføring av prosjektet, og ikke spørsmål som endrer planens hovedformål eller overordnede arealdisponering.

Når det gjelder trafikksikkerhet, innebærer planendringen ikke at regulerte løsninger for fortau og gangforbindelser tas ut av planen. Endringen gjelder tidspunktet for når tiltakene skal etableres. Kravene opprettholdes og skal gjennomføres i forbindelse med senere utbyggingstrinn.

Innspill om alternative parkeringsløsninger og plassering av driftsbygg representerer alternative planfaglige løsninger, men kommunedirektøren kan ikke se at de foreslåtte endringene medfører vesentlige negative virkninger sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Når det gjelder merknader om vegetasjon, innsyn og visuelle konsekvenser for naboeiendommer, vurderes dette som forhold som så langt som mulig bør ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Det legges til grunn at terrengtilpasning, vegetasjonsbevaring og eventuelle avbøtende tiltak vil vurderes nærmere i den videre prosessen.

Etter kommunedirektørens vurdering avdekker ingen av de innkomne merknadene nye forhold som tilsier at planendringen får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, eller at berørte interesser påvirkes i en slik grad at ordinær planprosess er nødvendig.

Konklusjon
Kommunedirektøren vurderer at foreslåtte endringer er av begrenset omfang og i hovedsak knytter seg til etappevis gjennomføring av allerede vedtatt reguleringsplan. Planens hovedformål som grav- og urnelund opprettholdes, og endringene medfører ikke vesentlige endringer i arealbruk eller planens overordnede struktur.

Kommunedirektøren kan heller ikke se at endringene berører viktige natur- eller friluftsinteresser eller vanskeliggjør gjennomføringen av reguleringsplanen.

De innkomne merknadene er vurdert og kommentert, men anses ikke å påvise virkninger av en slik karakter eller slikt omfang at vilkårene for behandling etter forenklet prosess ikke er oppfylt.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen oppfyller vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd for behandling etter forenklet planprosess, ved at endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover planens hovedrammer og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planendringen innebærer i hovedsak justering av rekkefølgekrav og gjennomføringsstrategi for å legge til rette for en trinnvis utbygging innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan. Kommunedirektøren vurderer at de innkomne merknadene ikke gir grunnlag for endringer i planforslaget, og anbefaler at endringen av detaljreguleringsplan for gbnr. 2/191 m- fl. - Urnelund på Gulset, planID 2022001, vedtas som framlagt.

Vedlegg
Brev ut til høring
Planbeskrivelse
Plankart mindre endring
Illustrasjonsskisse
Gulset urnelund_Reguleringsbestemmelser med endringer i rødt
Alle innspill