



Vår ref. 23/57528 - 21
Saksbehandler Solveig Foss Haugen
Dato 19.10.2023

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
108/23	Utvalg for teknisk sektor	14.11.2023

Detaljregulering for gbnr. 300/1093 - Amtmand Aalls gate 71-83. 1. gangs behandling.

Utvalg for teknisk sektor 14.11.2023

Behandling

Forslag fra Sv, Ap, Sp og MDG v/ Haukland:

I planbestemmelser punkt 2.1 Teknisk plan:

Formuleringen:

«Det skal legges vekt på å opprettholde et godt tilbud for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate i anleggsfasen»

Byttes med

med;

«Det må opprettholdes et tilsvarende tilbud som i dag for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate i anleggsfasen».

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremsatt av Haukland ble enstemmig vedtatt.

UTS - 108/23 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 300/1093 m.fl. – Amtmand Aalls gate 71-83, med kart og bestemmelser datert 25.10.2023 ut til offentlig ettersyn med følgende tillegg:

I planbestemmelser punkt 2.1 Teknisk plan:

Formuleringen:

«Det skal legges vekt på å opprettholde et godt tilbud for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate i anleggsfasen»

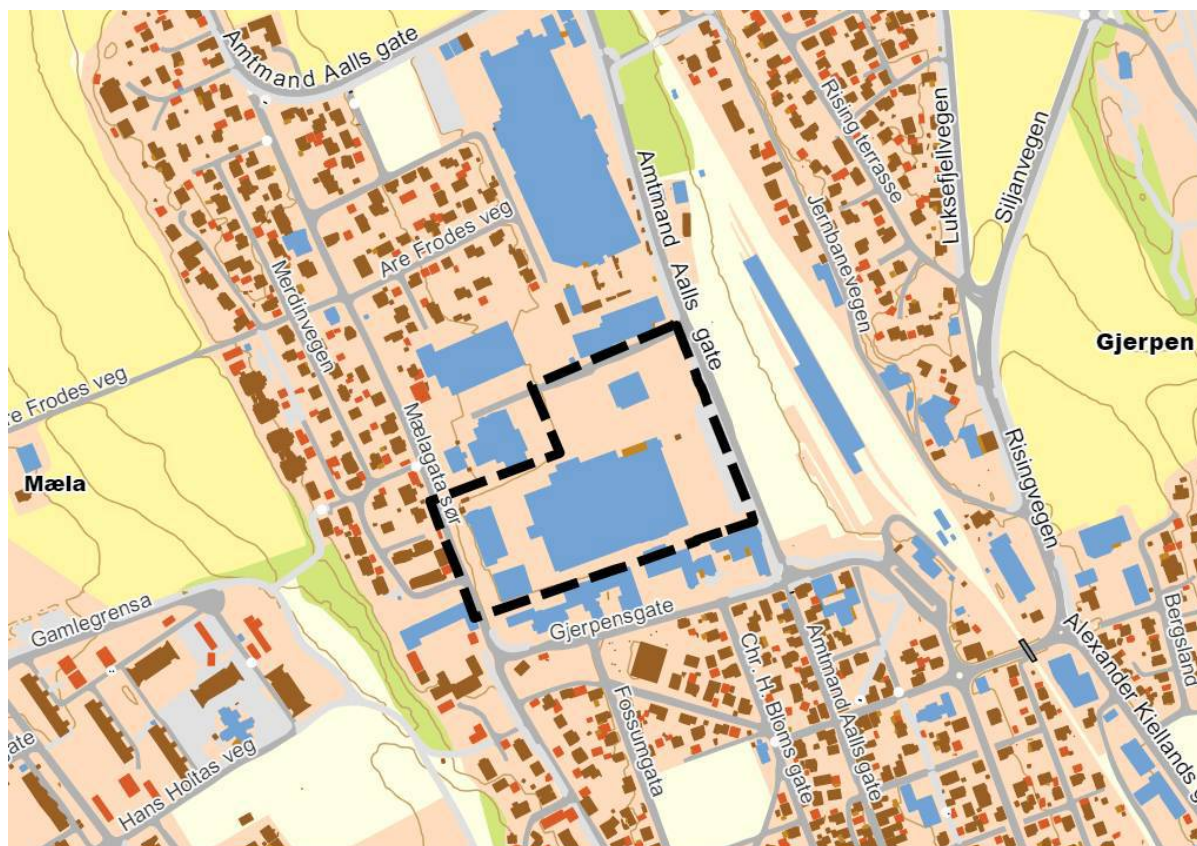
Byttes med

med;

«Det må opprettholdes et tilsvarende tilbud som i dag for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate i anleggsfasen».

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for gbnr. 300/1093 m.fl. – Amtmand Aalls gate 71-83, med kart og bestemmelser datert 25.10.2023 ut til offentlig ettersyn.



Planområdet markert med sort stiplet linje.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder 1. gangs behandling av reguleringsplan for ABB sitt område på Nylende. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av et nytt fabrikkbygg innenfor det eksisterende industriområdet.

Sammendrag

- Saken gjelder 1. gangs behandling av detaljregulering for Amtmand Aalls gate 71-83.
- Planforslaget er utarbeidet av Børve Borchsenius AS på vegne av ABB Electrification Norway AS Skien.
- Forslaget legger til rette for bygging av et nytt fabrikkbygg innenfor det eksisterende industriområdet på Nylende.
- Det ble varslet oppstart av planarbeid 24.8.2023 med høringsfrist 8.10.2023. Det kom inn 7 uttalelser ved varslingen.
- Grunnet størrelsen på planlagt fabrikkbygg er det vurdert at planen faller innunder krav om konsekvensutredning. Forslag til planprogram ble derfor lagt ut på høring samtidig med varsel om oppstart av planarbeid. Det er ikke avdekket vesentlige konflikter eller utfordringer gjennom konsekvensutredningen.
- Kommunedirektøren mener at det er svært positivt at planforslaget legger til rette for en fortetting og utvikling av eksisterende industriarealer, og anbefaler at forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

SAKSFRAMSTILLING

Hva saken gjelder

Saken gjelder behandling av forslag til reguleringsplan for gbnr. 300/1093 m.fl. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende fabrikkbebyggelse innenfor industriområdet på Nylende. Planarbeidet utføres av Børve Borchsenius Arkitekter AS på vegne av ABB Electrification Norway AS Skien.

Behovet for nytt fabrikkbygg er en følge av kommende EU-regler om endrede krav til produksjonen, men planen åpner også opp for mindre framtidige utvidelser utover dette. Prosjektet vil ikke medføre endringer i antall ansatte, transport- eller produksjonsmengde.

De nye EU-reglene er forventet å tre i kraft 1.1.2026, og for å unngå opphold i produksjonen er det lagt opp til en stram framdrift for både plan- og byggesaken.

Planstatus

En stor del av området er uregulert, med unntak av nordre del som omfattes av en eldre reguleringsplan, planID 319. Arealene er regulert til industri og atkomstveg. Det er også en smal stripe lengst øst som omfattes av reguleringsplanen for Gjerpens gate/Statens hus.

Området er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel, og er underlagt hensynssone flomfare.



Planområdet vist på kommuneplanens arealdel til venstre, og på gjeldende plansituasjon til høyre. Størsteparten av området er per i dag uregulert.

Tidligere politisk behandling

Planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, med krav til planprogram. Planprogram for planarbeidet ble fastsatt av UKMB i møte 24.10.2023, sak 101/23. Det ble fattet følgende vedtak:

Utvalg for klima, miljø og byutvikling fastsetter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9 planprogram for detaljregulering for gbnr. 300/1093 m.fl. – Amtmand Aalls gate 71-83, datert 9.10.2023 med følgende tillegg:

Det skal gjøres en vurdering av solceller på taket.

Oversendelse til administrasjonen som følger saken videre:

I planleggingen må det sikres at GS-vegen langs Amtmand Aalls gate kan holdes åpen for gående og syklende gjennom hele anleggsperioden. Dette må også sikres gjennom reguleringsbestemmelsene for det endelige planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:

Foreliggende planforslag åpner eksplisitt for solceller på tak i hele området, i inntil 2 meter høyde. Det ifølge gjeldende lovverk vanskelig å sette krav om solceller i reguleringsplan.

I oppstartsmøtet ble det fra fylkeskommunen uttrykt ønske om at fylkesvegen og g/s-vegen holdes åpen gjennom anleggsperioden. Med bakgrunn i dette er det foreslått at det før byggetillatelse skal legges fram plan for anleggsfasen, hvor det skal legges vekt på å opprettholde et godt tilbud for myke trafikanter langs Amtmand Aalls gate. Krav til anleggsplan følger av punkt 2.1 i bestemmelsene.

Ifølge forslagsstiller vil det trolig ikke være behov for å stenge g/s-vegen, og utbygger ønsker primært at den skal kunne opprettholdes også i byggeperioden. Det kan likevel ikke utelukkes at utførende entreprenør vil måtte foreta flytting av g/s-vegen for en periode for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Dersom det er forhold som tilsier at en flytting i en periode vil være best med hensyn til HMS og myke trafikanters interesser, er det lite hensiktsmessig at det må søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for å få til dette. Det er derfor ikke satt krav i bestemmelsene om at g/s-vegen må være åpen i anleggsfase.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid for reguleringsplanarbeidet for Amtmand Aalls gate 71-83 ble varslet 24.8.2023 med høringsfrist 8.10.2023. Forslagsstiller stilte i møte med Gjerpen lokalutvalg i høringsperioden for å informere om prosjektet. Til sammen er det mottatt 7 innspill til planarbeidet:

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Miljøretta helsevern i Grenland
4. Grenland næringsforening
5. Gjerpen lokalutvalg
6. Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne
7. Lede

Uttalelsene er i stor grad av generell karakter. Grenland Næringsforening uttrykker at de er positive til planarbeidet og til framtidig utvikling av området. Refererte og kommenterte uttalelser er å finne i planbeskrivelsen utarbeidet av forslagsstiller.

Beskrivelse av planområdet

Overordnet beskrivelse

Området ligger like vest for Skien jernbanestasjon på Nylende, drøye 1 km fra Skien sentrum. Atkomsten til området er fra Amtmands Aalls gate – fylkesveg 3282. Mot sør ligger Statens Hus/ Statens vegvesen. Mot vest grenser området til andre industribedrifter og eksisterende boligområde, og mot nord grenser området til større sammenhengende jordbruksområder. Øst for Amtmand Aalls gate ligger jernbanens spor for vedlikehold og hensetting av tog.



Flyfoto. Planområdet er markert med rød stiplet strek.

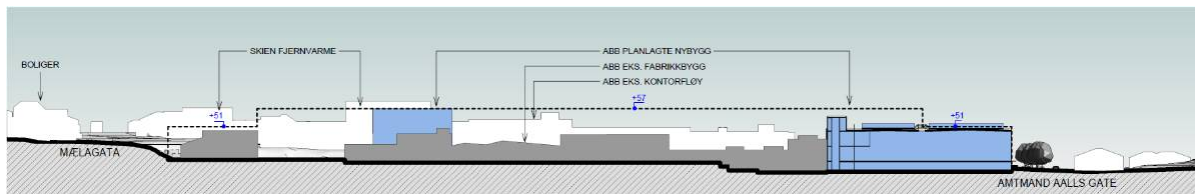
Foreslått planområde er ca. 56 daa. Selve området består av eksisterende fabrikkbebyggelse, samt større parkeringsarealer og asfalterte flater. En del av parkeringen benyttes av kontorvirksomhetene i Gjerpens gate. Skråningene mot Mælagata og mot tilstøtende eiendom i nord er delvis bevokst, delvis bart fjell. Det er opparbeidet grøntrabatter og plenarealer som avgrensning av parkerings- og trafikkarealene.

For ytterligere beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsen utarbeidet av forslagsstiller.

Beskrivelse av planforslaget

Planmaterialet inneholder illustrasjoner på planlagt nytt fabrikkbygg, men planforslaget inneholder mulighet for en vesentlig større utbygging enn dette ene bygget. Dette fremgår av plankartet (byggegrensler), bestemmelser og snitt.

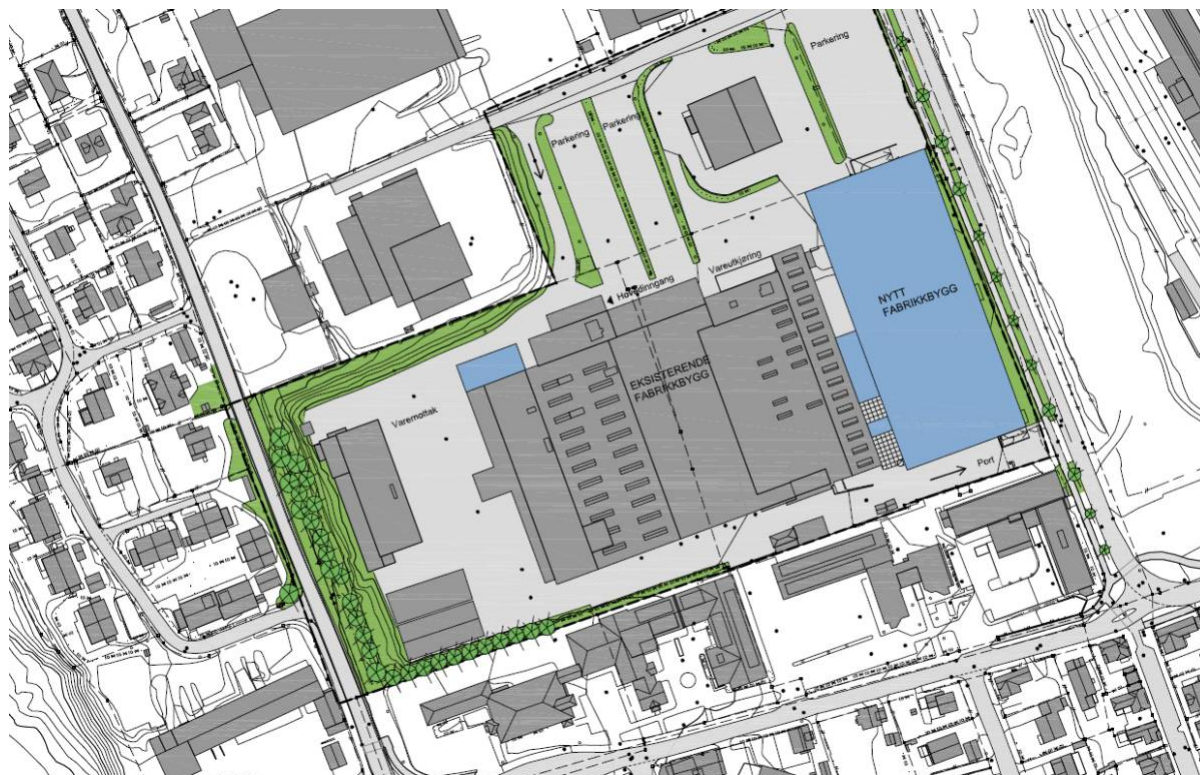
Planforslaget legger opp til at det meste av området reguleres til industri/lager som kombinert formål. Det er i bestemmelsene spesifisert at det ikke tillates tungindustri og industri med forurensnings-, støy-, brann- og eksplosjonsfare. Ny bebyggelse kan oppføres med høyder opp til kote 57, det vil si ca. 17,5 meter over bakken. I tillegg er det åpnet opp for å etablere solcelleanlegg på takflatene. Bebyggelsen er foreslått trappet ned med seks meter mot hver side (kote 51). Hvilke områder som omfattes av hvilke høydebegrensninger fremgår som soner på plankartet. Byggegrensene er lagt 4 meter fra eiendomsgrensene i nord og syd, 5 meter fra regulert atkomstveg i nord og 12 meter fra midten av fylkesvegen i øst.



Snitt uttegnet av forslagsstiller. Snittet viser planlagt bebyggelse i blått. Maksimale byggehøyder på området er tegnet inn med stiplet linje. Høydene er trappet ned i et belte på 30 meter mot hver side av planområdet av hensyn til nabobebyggelse og landskapsvirkning. En større versjon av snittet er å finne som vedlegg til saken.

Eksisterende atkomstveg i nord, som også er å finne i gjeldende reguleringsplan videreføres, men er smalnet inn fra 10 til 7 meter reguleringsbredde.

I vest er Mælagata regulert inn med eksisterende bredder og standard. Mellom Mælagata og industriområdet er det lagt inn et 10 meter bredt belte til vegetasjonsskjerm. Vegetasjonsskjermen er tenkt som en buffer mellom industriområdet og de eksisterende boligene i vest, men den er også ment å legge til rette for en bevaring av eksisterende trær som står langs østsiden av Mælagata.



Illustrasjonsplan utarbeidet av forslagsstiller. Blått er planlagte utvidelser per i dag. Det er viktig å merke seg at reguleringsplanforslaget åpner opp for en større utbygging enn det denne illustrasjonen viser, jf. plankart og snitt. Dette for å gi en framtidig fleksibilitet.



Forslag til reguleringsplankart.



Illustrasjon utarbeidet av Børve Borchsenius AS av planlagt fabrikkbygg. Illustrasjonen viser ikke maksimalt utbyggingspotensiale i henhold til planforslaget.



Illustrasjon utarbeidet av Børve Borchsenius AS av planlagt fabrikkbygg.

For ytterligere beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen utarbeidet av forslagsstiller.

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		

Det å legge til rette for ny industrivirksomhet innenfor allerede eksisterende industriområde og tett på togstasjon og sentrum vurderes å være et godt grep med tanke på både klima og miljø. Planen vil videre bidra til at ABB vil kunne fortsette sin virksomhet lokalt i stedet for å flytte produksjon og arbeidsplasser ut av kommunen (og landet), noe som styrker det lokale næringslivet og bidrar positivt inn i kommunens økonomi. Planforslaget vurderes ikke å ha innvirkning på temaet folkehelse.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Bebyggelse

Planen åpner for bebyggelse i inntil 17,5 meter over bakken, men med mulighet for å etablere solcelleanlegg på tak. I en sone på 30 meter bredde mot hver side, mot Mælagata og Amtmand Aalls gate er det maksimal byggehøyde på ca. 11,5 meter. Dette er gjort for å mykne landskapsvirkning og overgangen til omkringliggende bebyggelse.

Kommunedirektøren mener at høydene er akseptable for dette området, som er omgitt av

industri og kontorbebyggelse på flere sider. Høydene i planforslaget vurderes ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for verken naboskap eller landskapsvirkning.

Trafikk og parkering

Det er ikke lagt opp til mer trafikk eller flere parkeringsplasser enn det som er tilfellet i dagens situasjon. De parkeringsarealene som i dag er lokalisert på østsiden av planområdet vil bli videreført i form av parkeringskjeller under nytt fabrikkbygg.

Byggegrense langs fylkesveg er 50 meter ifølge veglova. Det er imidlertid vært dialog med fylkeskommunen om avstand til fylkesveg, hvor det er gitt aksept for en byggegrense i avstand 12 meter fra midt kjørebane slik reguleringsplanen legger opp til. Dette med vilkår om at vegen opprettholder dagens funksjon, har god stabilitet mot g/s-veg og snøopplag er sikret. Det er ikke lagt opp til nye avkjørsler fra fylkesvegen.

Mælagata sør er inkludert i planområdet i vest, men dette er mest av plantekniske årsaker. Det er ikke planlagt tiltak eller endringer på eller langs gatestrekningen. Gata er derfor regulert inn med dagens bredder og standard.

Naturverdier

Det er gjennomført en naturregistrering av planområdet. Registreringen avdekket høy verdi i området langs Mælagata grunnet eldre trær med tidligere funn av lavtype med nasjonal interesse (buktmessinglav). Øvrige deler av planområdet er vurdert å ha lav til middels verdi. Området langs Mælagata er i planforslaget lagt inn med formål vegetasjonsskjerm, og eksisterende trær er underlagt hensynssone naturmiljø. Det er satt bestemmelser om at det ikke tillates å felle større trær innenfor dette området. Med bakgrunn i dette mener kommunedirektøren at planen ikke vil ha negative konsekvenser for viktige naturtyper eller naturmiljø.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget hvor flere tema er utredet. For temaene grunnforhold, forurenset grunn og flom er det vurdert behov for å innarbeide krav til tiltak i planbestemmelsene. Grunnforholdene innenfor planområdet er preget av leire, med stedvis store avstander til fjell. Stabiliteten er likevel vurdert som tilfredsstillende. Det er i bestemmelsene satt krav om at lokal stabilitet, samt grave- og fundamenteringsforhold må dokumenteres før det kan gis byggetillatelse. Planområdet er, med de kravene som er satt i reguleringsbestemmelsene, generelt sett vurdert å være lite sårbart.

Området er til dels støyutsatt fra Amtmand Aalls gate, men ikke i en slik grad at det vil være behov for tiltak. Det er i bestemmelsene satt at grenseverdier for støy skal følge statlige retningslinjer for støy. Det er videre satt bestemmelser om at tungindustri ikke tillates, ei heller industri med forurensnings-, støy-, brann- og eksplosjonsfare.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til en fortetting og utvikling av eksisterende industriområde. Kommunedirektøren stiller seg svært positiv til en slik fortetting, som bidrar til å unngå byspredning, tap av natur og nedbygging av landbruksjord. Økt næringsaktivitet er i seg selv også et overordnet mål for kommunen, noe som inkluderer at eksisterende bedrifter får mulighet til å fortsette sin virksomhet. Med de rammer og krav som følger av bestemmelser og plankart vurderer kommunedirektøren at planforslaget ikke har spesielle negative konsekvenser for verken naturmiljø, barn og unge, nabobebyggelse, trafikkforhold eller risiko og sårbarhet. Det anbefales derfor at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Forslag til vedtak fremgår av sakens første side.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse

- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Fasader og terrengsnitt
- 6 Perspektiver
- 7 Notat naturregistrering
- 8 Notat områdestabilitet
- 9 Rapport VAO
- 10 Plan for overvann
- 11 Konsekvensutredning forurenset grunn
- 12 ROS-analyse