



Skien kommune

DETALJREGULERING FOR GRANMO MASSEGJENVINNING

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:

PlanID: 2013011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 17.12.2024

Dato for siste revisjon av plankartet 17.12.2024

Planbestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak 07.03.2019, endret ved administrativt vedtak 26.02.2025

1 GENERELT

1.1 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hovedmålet med planen for Granmo Massegjenvinning er å legge til rette at Rolf Grohs AS kan etablere sin virksomhet her med mottak av masser for lagring og for gjenvinning, herunder asfalt og betong for knusing, og jordmasser for sortering og produksjon av matjord. Videre kan det innenfor området etableres bebyggelse for kontor-, lager- og verkstedvirksomhet.

1.2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL

REGULERINGSFORMÅL, PBL § 12-5

Bebyggelse og anlegg:

Næringsbebyggelse

N1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg

KV1-4

Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft

Grønnstruktur:

Turveg

Vegetasjonsskjerm

V1-2

HENSYNSSONER, PBL § (11-8) 12-6:

Sikringssoner:

Frisikt

H140_1-2

2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse / igangsettingstillatelse

- skal det foreligge godkjent landskapsplan og teknisk plan for området;
- skal det dokumenteres at det blir tilstrekkelig parkeringsareal i henhold til kravene i pkt. 2.5.
- skal det i teknisk plan legges særlig vekt på overvannshåndtering.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for tiltak innenfor planområdet

- skal veger og parkering innenfor planområdet være ferdig opparbeidet;
- skal atkomstvei fra avkjørselen ved Lyngbakken sykehjem og inn til planområdet, rustes opp og være ferdig asfaltert i henhold til kommunal standard for slik veg;
- skal bom være ferdig etablert ved avkjørsel til veg KV3;
- skal port være ferdig etablert ved avkjørsel til veg KV4;
- skal terrengvoller med vegetasjon - i henhold til landskapsplanen, være ferdig opparbeidet;
- skal øvrige uteområder, med voller og vegetasjonsetablering med mer, være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Se pkt. 2.2 ved ferdigstilling av bygg vinterstid skal arealene være ferdig opparbeidet innen rimelig tid påfølgende sommer.

Gjennomføring av tiltak etter at sandtaket er ferdig gjenfylt

Voll og vegetasjon i område turvei skal etableres når hele sandtaksområde er ferdig gjenfylt – og innen høsten 2019.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

Landskapsplan

Før byggearbeidene kan starte opp skal det foreligge godkjent Landskapsplan, målestokk 1:500, som skal gjelde for hele planområdet. Planen skal vise:

- eksisterende og planlagt bebyggelse,
- lokalisering og utforming av atkomst med stigningsforhold,
- parkerings- og biloppstillingsplasser,
- nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner,
- utvendig lagringsareal,
- terreng-behandling med gamle og nye koter,
- terrengvoller med vegetasjon,
- inndeling av tomter med tomtegrenser,
- eksisterende vegetasjon, og planlagt ny beplantning,
- skiltbruk
- belysning
- universell utforming
- mm

TEKNISK PLAN

Før byggearbeidene kan starte opp skal det foreligge godkjent Teknisk plan.

Planen skal vise:

- bebyggelse,
- avkjørsler, veger og plasser,
- vann og avløpsledninger - avløpsanlegg,
- renovasjonsløsning,
- lokalisering av transformatorbokser og el-kabler, fibernettkabler og annet nødvendig kabelnett som skal legges i bakken.
- veglys
- håndtering av overvann – takvann, overflatevann og drensvann.

2.3 AUTOMATISK FREDT KULTURMINNER

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i Kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

2.4 TEKNISKE ANLEGG

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/data-kommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.5 PARKERING

Parkering skal være i henhold til kommuneplanens arealdel - sone B, med 0,7 plasser fast pr 100 m² BRA. Det skal være 0,5 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA.

2.6 OVERFLATEVANN

Overvannshåndteringen innenfor området skal baseres på lokale løsninger. Avrenning av overflatevann fra virksomhetens drift skal håndteres slik at det ikke medfører skade eller ulempe for miljøet.

2.7 MILJØFOHOLD

Støy

Virksomhetens bidrag til utendørs støy ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner og barnehager skal ikke overskride støygrenser som fremgår av tabell 2 for øvrig industri i rundskriv T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging. Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

Støv

I forhold til bolig skal nedfall av mineralsk andel målt ved nærmeste nabohus ikke overskride 5 g/ m² i løpet av 30 dager.

Støvmålinger skal utføres på Lyngbakken sykehjem og nærmeste bolighus. Måling skal gjøres i henhold til retningslinjer fra Norsk Institutt for Luftforskning (NILU), og skal utføres kontinuerlig over tid, med innlevering av prøver hver 2. måned.

Øvre del av Lyngbakkvegen fra avkjørselen til Lyngbakken sykehjem og inn til Granmo Massegjenvinning skal rustes opp og asfalteres i henhold til kommunal standard. Det skal føres kontinuerlig tilsyn med Lyngbakkvegen, fra Porsgrunnsvegen opp til avkjørsel til Granmo Massegjenvinning og det skal rutinemessig – avhengig av vær og årstid – utføres hensiktsmessige tiltak som vanning, salting og soping for å unngå støvflukt fra kjørevegen mot tiliggende boliger i Lyngbakkvegen.

Ved behov skal prosessutstyr for knusing, sikting og transport av betong og asfalt ha et vannpåsprøytingsanlegg med hensiktsmessige plasserte og effektive dyser. Ved behov skal lager av masser/materialer fuktes på en effektiv måte for å hindre støvflukt.

Forurensning

Det tillates ikke virksomhet som avgir sjenerende lukt for lokalbefolkningen. Virksomheten skal ikke overskride kravene til virksomheter med diffuse utslipp. Frekvensen av gjenkjennbar plagsom lukt ved omkringliggende boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, utdanningsinstitusjoner og barnehager mv. skal ikke overstige 1 prosent av timene i en måned(frekvens/hyppighet).

UTVENDIG LAGRING - AVFALLSHÅNDTERING

For områdene N1-2 tillates utvendig lagring av materiell og utstyr som inngår i produksjonen. Lagringsareal skal framgå av landskapsplanen.

Plassering av miljøstasjon/avfallsboder vises i landskapsplan ved utendørs plassering. Avfallsdunker/containere skal samles og plasseres på hensiktsmessig sted og i henhold til landskapsplanen.

2.8 AVKJØRSLER

Plassering av avkjørsel til områdene N1-2 er vist på plankartet. Vegene KV1-2 er samleveg for planområdet, og KV3-4 atkomstveger for områdene N1-2 og N/KV.

2.9 UTNYTTINGSGRAD – BYGGEGRENSER

Utnyttingsgrad skal måles i % BYA av netto tomteareal og inkludere biloppstillingsplasser.

Byggegrense er fastsatt i plankartet. Der det ikke er vist til byggegrense i plankartet, ligger byggegrensa i formålsgrensa.

2.10 UNIVERSELL UTFORMING

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK10 § 12-2).

Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

3 REGULERINGSFORMÅL – PBL § 12-5

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 NÆRINGSBEBYGGELSE INDUSTRI / NÆRING-, KONTOR-, LAGER- OG VERKSTEDVIRKSOMHET – OMRÅDE BN1-2

Område N1 kan benyttes til industri/ næring-, kontor-, lager-, og verkstedvirksomhet. Kontor-, lager- og verkstedvirksomhet på området skal ha sammenheng med primærvirksomheten.

Innenfor formålsområdet tillates maksimum 50 % bebygd areal – BYA=50 %. Tillatt maksimum kotehøyde for bygg skal være 51,2 moh.

Fasademateriale skal være av høy kvalitet og kan bestå av glass og behandlet betong, tre eller stål. Tekniske installasjoner på tak skal være tilbaketrukket og arkitektonisk tilpasset bygningen.

Det tillates oppført midlertidige bygg, som til enhver tid skal underkastes nødvendig vedlikehold. Midlertidige bygg skal ha maks levetid 1 år.

Utvendig lagring tillates på områder vist i landskapsplanen.

Anlegg av parkeringsplasser skal skje som vist i landskapsplanen.

Område N2 skal benyttes til lagring av mottatte masser, og all utvendig virksomhet – bruk av maskiner og utstyr til intern transport, knusing av asfalt og betong for gjenvinning, og til matjordproduksjon. Innenfor området tillates videre oppføring av midlertidige bygg som plathaller lokalisert som vist i landskapsplanen. Støyende virksomhet skal i størst mulig grad skjermes mot omgivelsene av ferdigvarehauger vist i landskapsplanen.

Innkjøring av masser som ikke trenger å bearbeides, til videresalg, tillates ikke. Det være seg strø, sand- og grusprodukter og lignende.

3.1.2 ÅPNINGSTIDER

Driftstider forutsettes innenfor tidsrommet kl. 07.00-17.00 mandag-fredag. Drift utover dette tillates ikke.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1.3 KJØREVEG – KV1-4

Lyngbakkveien – område KV1-2, er felles privat veger og samleveg for planområdet. Vegene KV3-4 er felles private veger, og skal nyttes som atkomst til byggeområdene N1-2. Vegene skal være stengt med porter utenom arbeidstid.

Veg KV3 er hovedatkomst til områdene N1-2. Frisikten skal her være 4x40 m i hver retning, og svingradius er 13 m. Veg KV3 skal være avstengt med vanlig bom. Veg KV4 skal fungere som alternativ veg og skal ikke være i daglig bruk. Den skal være stengt med port som er minst 2,20 meter høy og skal ha tett fasade for å hindre innsyn og samtidig ha støyskjermende effekt. Porten skal her tilpasses tilliggende støyvoller i områdene V1-2.

3.1.4 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG – GRØFT – SVT

Annen veggrunn – områdene SVT, ligger utenfor kjøreområdene. Dette arealet nyttes til grøfter, snøopplag mv. Jord-skjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gressfrøblanding som er egnet for stedet.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.1.5 TURVEG

Område turveg skal sikre gangatkomst fra boområdene på Nenset øst for planområdet til Hvitsteintjern og andre friluftsområder i åsene vest for planområdet.

3.1.6 VEGETASJONSSKJERM – V1-2

I områdene V1-2 skal det etableres terrengvoller med 4 meters høyde og sideskråninger med fall 1:1,5-1:2. De skal plantes til med vegetasjon av stedegen karakter. Vegetasjonsskjermen skal virke som buffer mellom næringsområdet og områdene omkring, og skal skjøttes slik at den til en hver tid har nødvendig skjermingseffekt.

4. HENSYNSSONER

4.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT – H140_1-2

Område H140_1-2 viser frisiktsoner på 4x40 meter i avkjørselen til byggeområdene N1-2. Innenfor sonene skal det ikke være sikthindring som er høyere enn 0,5 meter over bakkenivå.