

Planbeskrivelse - endring av plan

Detaljregulering Grasmyr nord -
Grasmyrhallen planID 452



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Grasmyrhallen AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse - endring av plan

Oppdragsnavn: Endring av reguleringsplan for Grasmyr - Grasmyrhallen

Oppdragsnummer: 653518-01

Utarbeidet av: Lars Krugerud

Oppdragsleder: Lars Krugerud

Tilgjengelighet: Åpen

01	24. jun. 2026	Nytt dokument	LK	EE
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak har vært engasjert av Grasmyrhallen AS for å gjennomføre en endring av reguleringsplan for Grasmyr nord. Hensikten med planprosessen er å endre formålet i gjeldende reguleringsplan fra offentlig formål til kombinert formål som omfatter forretning/verksted/lager.

Skien, 22.06.2026

Lars Krugerud

Oppdragsleder

Eli Eikeland

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Formål med planen	4
2. Beskrivelse av planområdet	5
2.1. Dagens bebyggelse	5
2.2. Gjeldende plan	6
3. Beskrivelse av endring av plan	7
3.1. Planlagt bebyggelse	7
3.2. Beskrivelse av endring av planen	8
3.3. Virkninger av endret plan	11
4. Merknader til varslet planendring	12
5. Planfaglig vurdering	13

1. Formål med planen

Hensikten med planprosessen er å endre formålet i gjeldende reguleringsplan fra offentlig formål til kombinert formål som omfatter forretning/verksted/lager.

Kommunen som var tidligere eier av eiendommen og Grasmyrhallen har solgt hallen på det åpne markedet, og endret bruk for privat næringsliv krever en endring av reguleringsplanen.

2. Beskrivelse av planområdet

2.1. Dagens bebyggelse

På arealet som ønskes endret står det i dag en idrettshall med parkeringsplass på østsiden. Det går offentlig veg frem til og forbi arealet.

På sydsiden av hallen er det en større parkeringsplass som blant annet benyttes av kommunens bygg «Knutepunktet» som ligger sydvest for hallen.



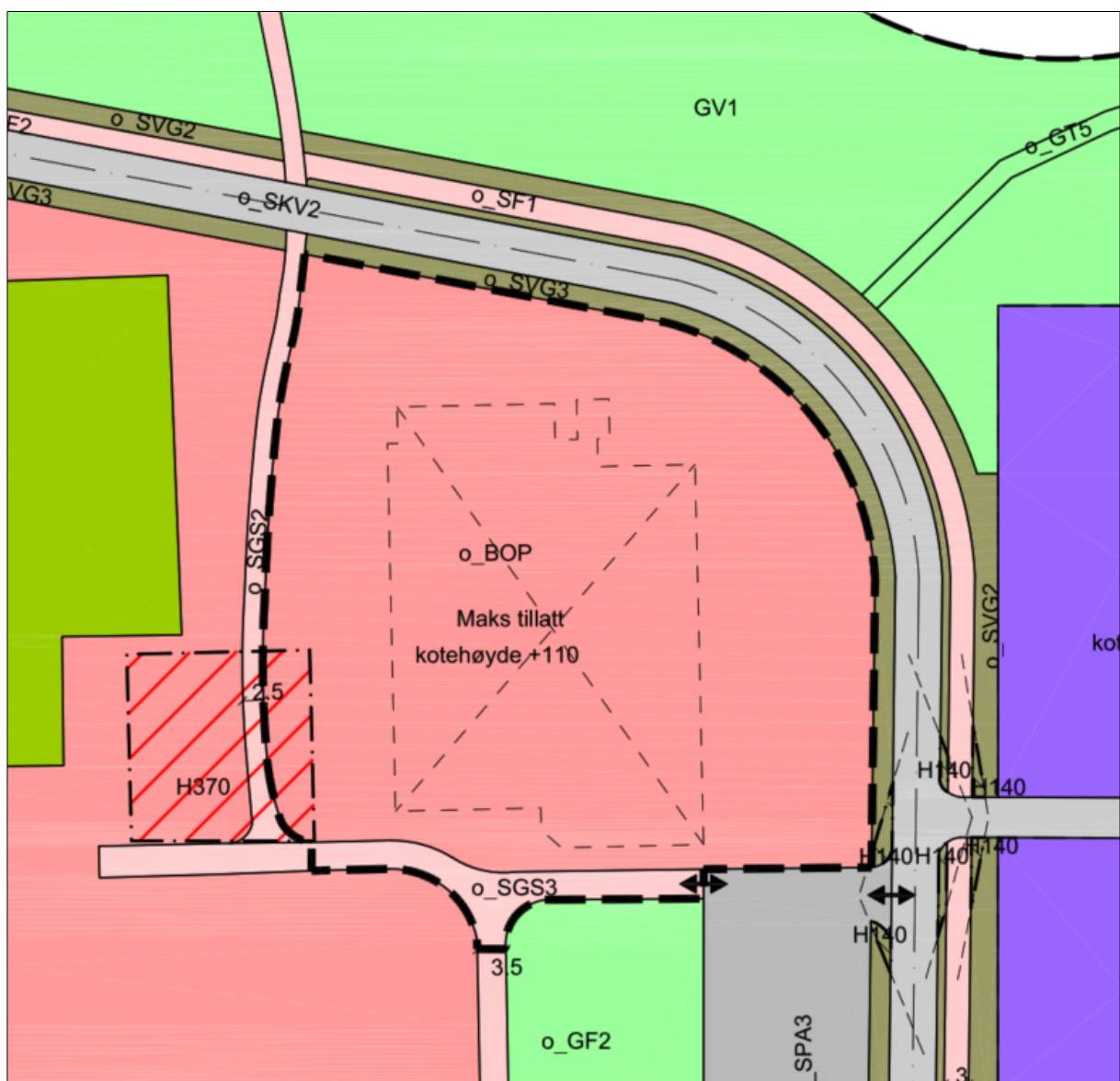
Figur 1. Bilde av Grasmyrhallen med rød farge.

2.2. Gjeldende plan

Arealet er avsatt til bebyggelse og anleggsformål - offentlig bebyggelse i kommuneplanen.

I gjeldende detaljreguleringsplan er arealet regulert til bebyggelse og anleggsformål - offentlig bebyggelse o_BOP. I den gjeldende reguleringsplanen er hallen forutsatt revet (PlanID 391).

I plankartet er det angitt en maksimal byggehøyde på kote +110.



Figur 2. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med varslet grense for endring med svart stiplet linje.

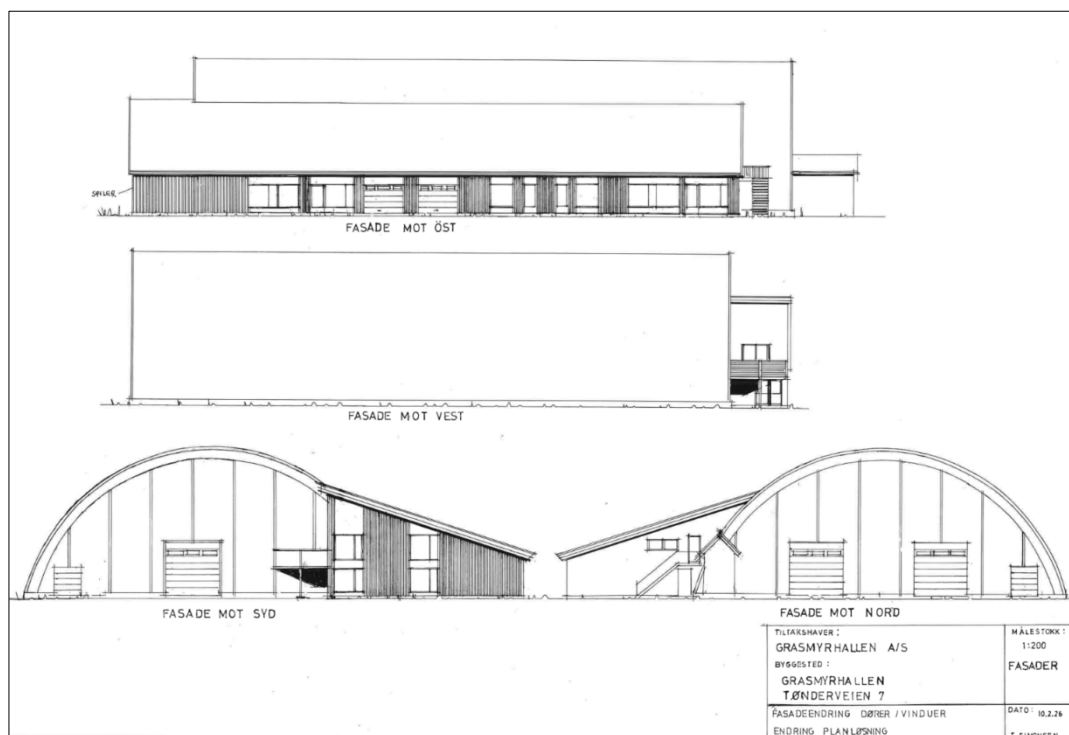
3. Beskrivelse av endring av plan

3.1. Planlagt bebyggelse

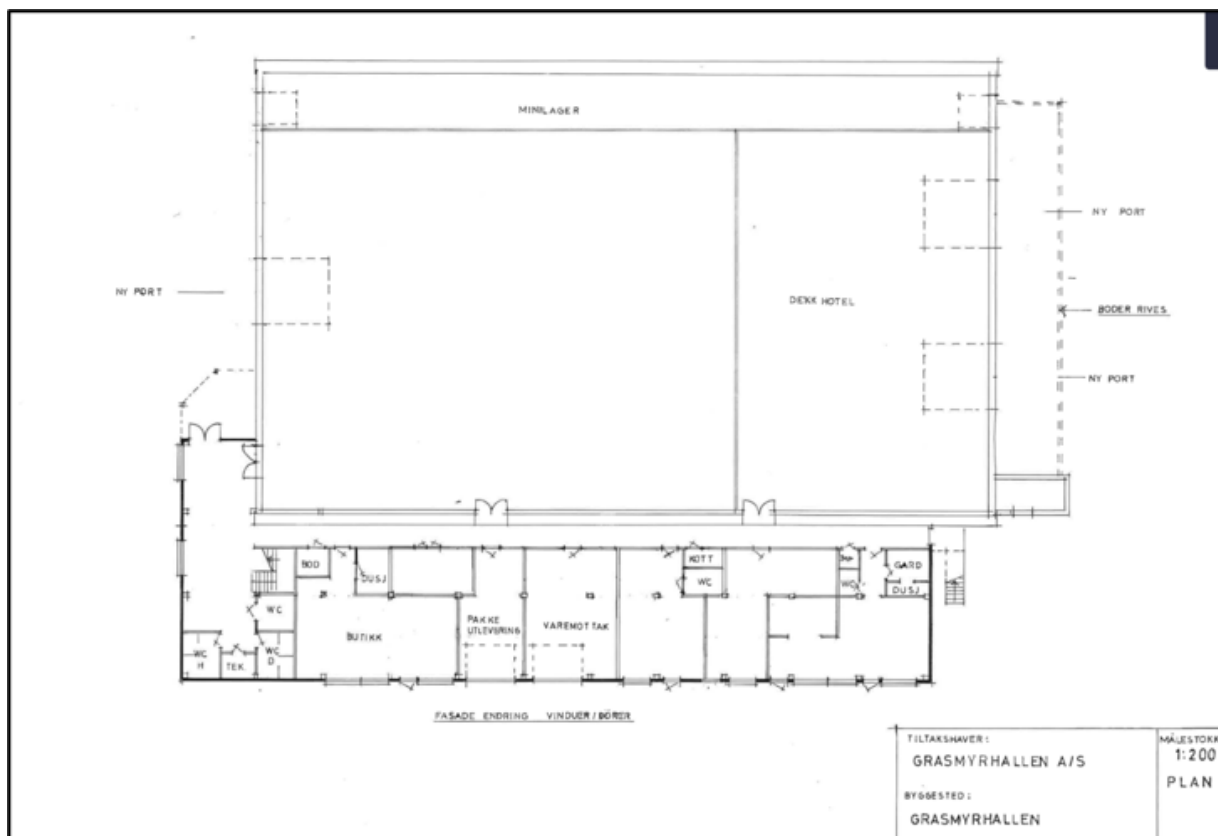
Det planlegges utbygging/endring innenfor eksisterende bebyggelses høyde og volum. Det er planlagt å beholde eksisterende bygningsmasse og bygge om for endret bruk.

Det planlegges å beholde eksisterende bygg og bygge dette om slik at det kan fungere som lager og forretning. Det er utarbeidet skisser for de endringer av bygget som er tenkt. Tegninger i figur 3 og 4 viser skisserte endringer.

I selve hallarealet er det tenkt lager i form av dekkhotell, lager for resalg - dvs dødsbo, konkurser osv. og minilager. I tilknytning til lager er det behov for noe areal for kontorer og kundemottak. I østre del av bygget der det tidligere har vært garderober og lagring, er det tenkt tilrettelegging for mindre arealer for forretning, varemottak etc. Det legges til grunn ca 200 kvm forretning/handelsareal. Eksisterende port i syd beholdes men utvides noe, nye porter i nordfasaden etableres.



Figur 3. Skisserte endringer fasader (Kilde Grasmyrhallen AS).



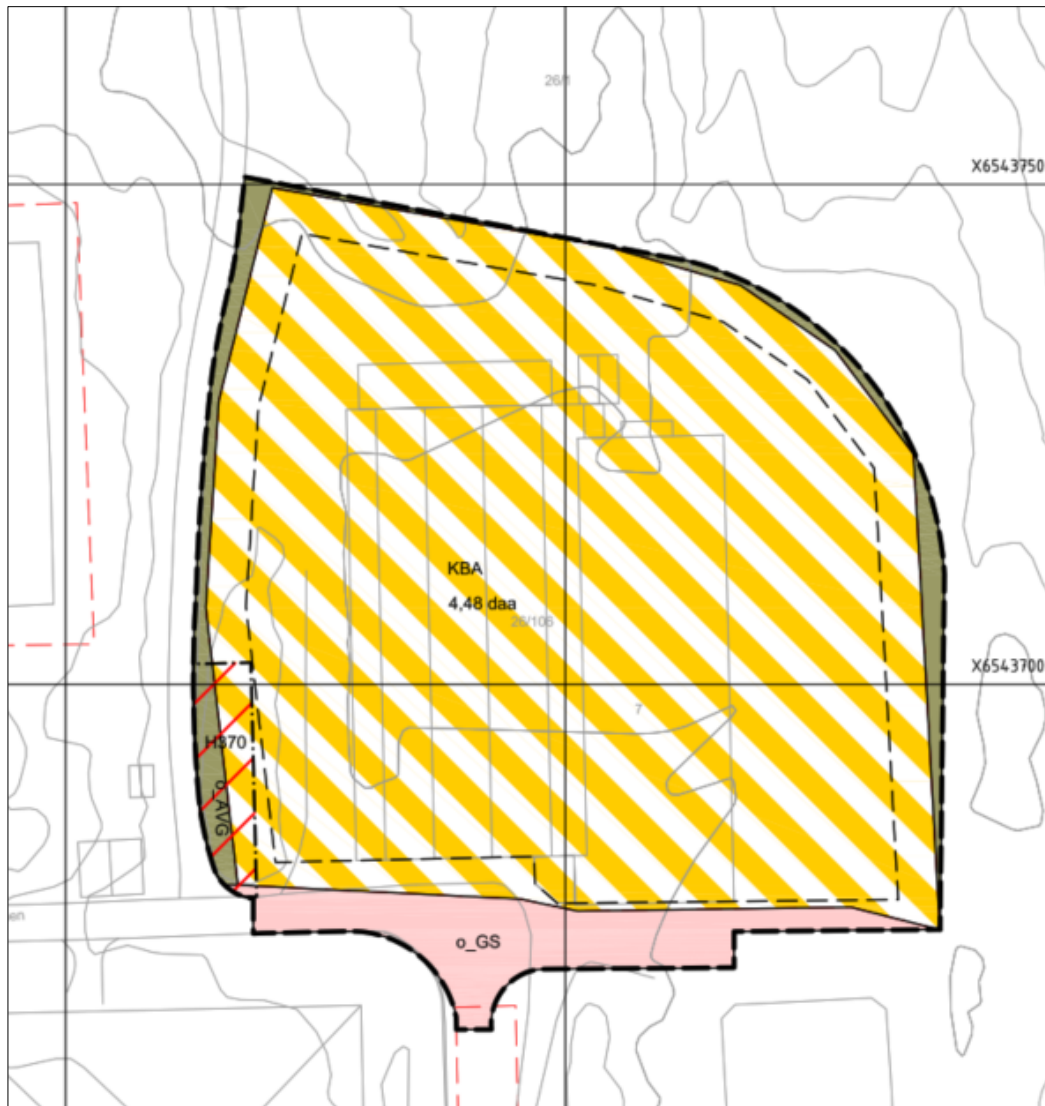
Figur 4. Skisse ny situasjonsplan (Grasmyrhallen AS).

Utgangspunktet for endringen er at eksisterende bygg beholdes. I en fremtidig situasjon der det er behov for riving og etablering av ny bebyggelse grunnet brann, skader eller liknende, legger planen til rette for ny bebyggelse innenfor de byggehøydene (maks kote +110 gjeldende plan gir rom for, men med samme begrensning for forretningsareal som ved bruk av eksisterende bygg.

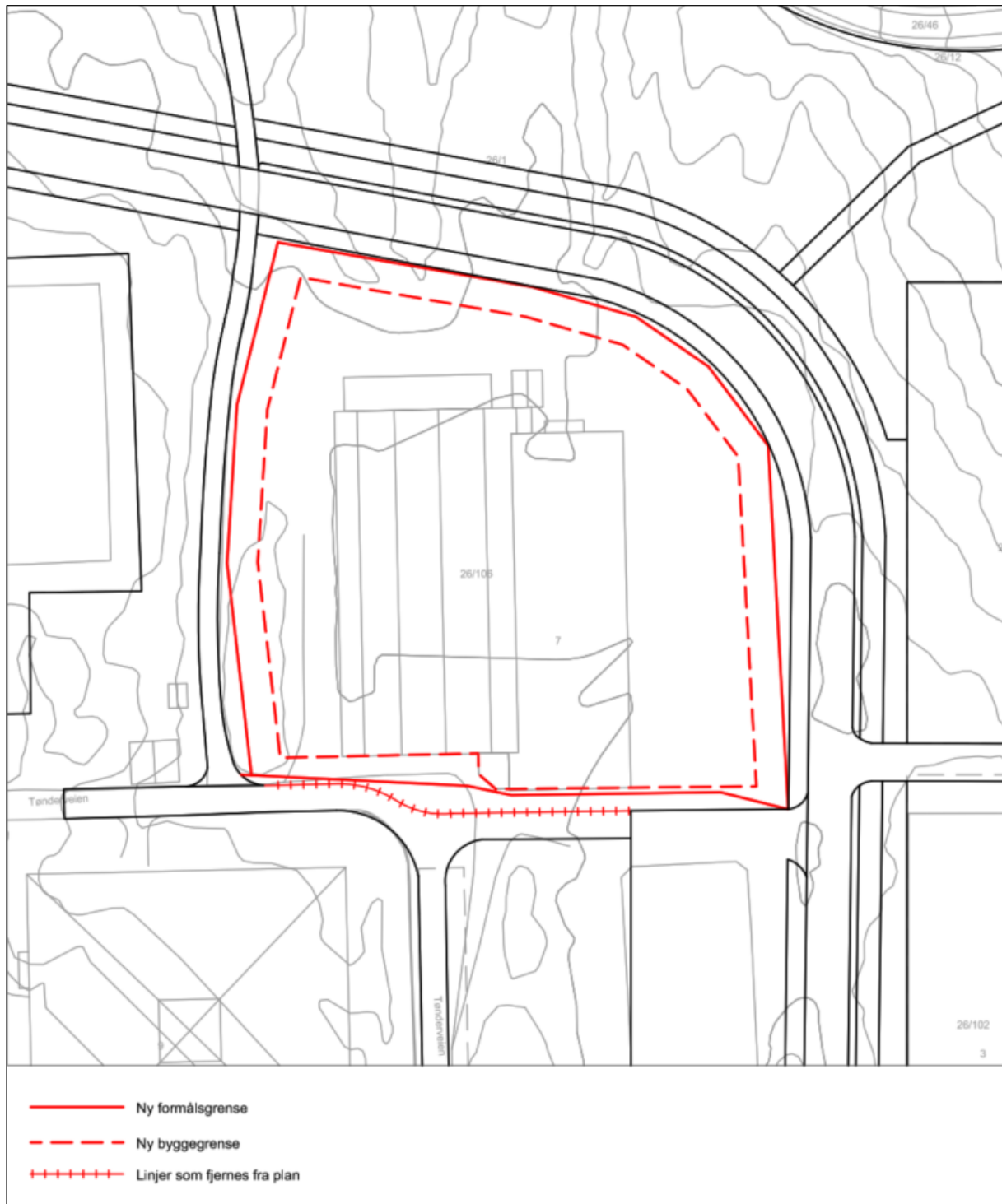
3.2. Beskrivelse av endring av planen

I all hovedsak går endringen ut på å endre formålet fra bebyggelse og anlegg – offentlig formål til bebyggelse og anlegg – kombinert formål forretning, verksted, lager.

Endring av plankart er vist i figur 5 under. I figur 6 under er teknisk tegning av endringene vist.



Figur 5. Endret del av reguleringsplan.



Figur 6. Teknisk tegning av endringer i plankartet.

Det gjøres ikke endring i gjeldende bestemmelser, men det foreslås en tilleggsbestemmelse som gjelder det kombinerte formålet.

Følgende bestemmelse foreslås:

§3.9 Kombinert formål – forretning/verksted/lager KBA.

Innenfor formålet tillates forretning, verksted og lagervirksomhet. Det tillates maksimalt 200 kvm forretning innenfor formålet.

Ved oppføring av ny bebyggelse er maksimal byggehøyde kote +110 og maks. BYA=70%.

Parkering skal løses innenfor formålet iht krav i kommuneplanens arealdel.

3.3. Virkninger av endret plan

Det er som utgangspunkt tenkt å beholde eksisterende bygg og kun endre bruken av bygget. Det vil da være tilnærmet ingen endring utover fargebruk og mindre tiltak i fasadene. Den endrede bruken vil heller ikke gi vesentlige virkninger med tanke på trafikk, støy etc., da forretningsdelen er begrenset til 200 kvm.

I en situasjon der det skal etableres ny bebyggelse, f.eks ved en brann, vil maksimal byggehøyde være som i den gjeldende reguleringen (kote +110). Det vil være en endring fra dagens situasjon/bebyggelse men ikke fra gjeldende reguleringsplan.

O_SKV2 med fortau er etablert, og rekkefølgekrav i §7.6 suppleres derfor ikke med formålet KBA.

4. Merknader til varslet planendring

Det er kommet inn 5 uttalelser til varsel om oppstart av planendringen. Merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Det er ikke kommet uttalelser som krever oppfølging i planen. Uttalelsene er enten dekket i den gjeldende reguleringsplanen med bestemmelser eller tas til orientering.

5. Planfaglig vurdering

De foreslåtte endringene i plan og bestemmelser vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen og påvirker ikke hensynet til natur- og friluftsliv. Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i planen.

Planen legger til rette for en endret bruk av eksisterende bygningsmasse og mulighet for gjenbruk av eksisterende bebyggelse vurderes som en god løsning av mange hensyn.

