

Oppdragsgiver: FRIER VEST HOLDING AS
 Oppdragsnavn: Frier Vest - felles infrastruktur
 Oppdragsnummer: 615705-03
 Utarbeidet av: Lars Krugerud
 Oppdragsleder: Lars Krugerud
 Dato: 18.02.2026
 Tilgjengelighet: Velg et element.

Notat Frier vest - endringer i reguleringsplan

1. Innledning

2. Momenter som ønskes endret i gjeldende plan

2.1. Vei til offentlig havn

2.2. Gang- og sykkelveg langs veien Asdalstrand og mellom BN6 og BN7

2.3. Adkomst til BN7/BN8

2.4. Mindre arealer regulert til vegetasjonsskjerm mellom Frier vest og Asdalstrand 171

2.5. Industritunnel fra havn under BN7A, BN7B og BN8 til Tråk

2.6. Endring av eierform for deler av havn

Versjonslogg:

01	16.02.26	Nytt dokument	LK	BW
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Innledning

Ved utviklingen av Frier Vest ser en at det er forhold som ikke kan gjennomføres helt slik reguleringsplanen, Områderegulering for Frier Vest PlanID 335, la til grunn. Det er behov for å gjøre noen endringer i planen.

Kommunen har i epost anbefalt at det gjøres en vurdering av hvilke endringer som er aktuelle og så gjennomføre en reguleringsendring.

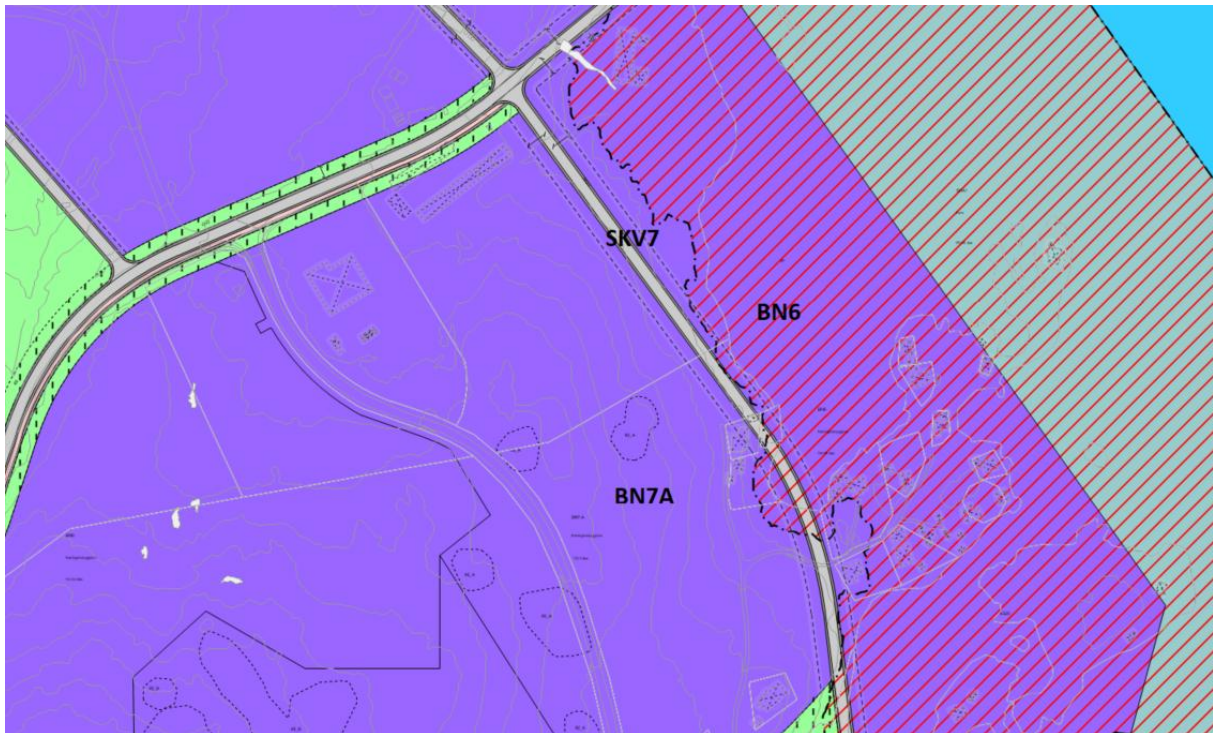
2. Momenter som ønskes endret i gjeldende plan

Følgende forhold er ønskelig å endre i gjeldende plan. Forklaring på de ulike forholdene er beskrevet i kapitlene nedenfor.

- Vei til offentlig havn
- Gang- og sykkelveg langs veien Asdalstrand og mellom BN6 og BN7
- Adkomst BN7/BN8
- Mindre arealer regulert til vegetasjonsskjerm mellom Frier vest og Asdalstrand
- Adkomsttunnel fra havn under BN7A, BN7B og BN8 til Tråk
- Endring av eierform for deler av havn

2.1. Vei til offentlig havn

I den gjeldende reguleringsplanen er det regulert en vei, SKV7, som var tenkt som en adkomst veg/samleveg for virksomheter i BN6 og BN7, samt som en vei til Asdalstrand og virksomheter syd for BN6. Det lå til grunn at terrenget der den regulerte veien ligger var på ca kote +3. Se kart under.



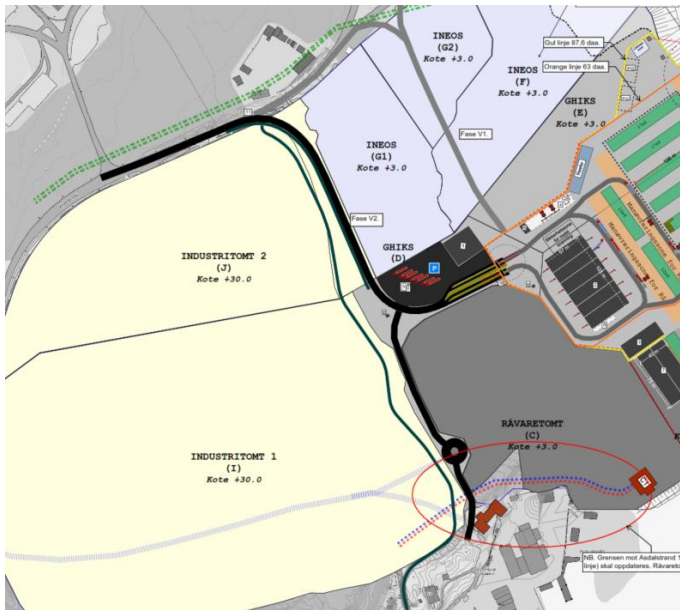
Figur 1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan

I dagens situasjon der arealene i BN7A, BN7B og BN8 er etablert på ca kote +30 er det ikke mulig/hensiktsmessig å etablere veien SKV7 slik den er regulert.

Vei til havna er nå prosjektert slik at den tar av fra veien Asdalstrand ved ca kote + 18 eller 19 og ned på havnearealet på kote +3, i trase som vist under.

Dette skaper et nytt kryss på Asdalstrand, der vei til ny havn blir primærvei og vei videre ned østover til Ineos blir sekundærvei.

Vei videre til sydover vil ta av fra den nye offentlige veien og være en felles privat adkomstveg til Råvaretomt og Asdalstrand 171. På denne adkomstveien må det også etableres et kryss (vist som rundkjøring i figur 2) der tunnel kommer ut.



Figur 2. Situasjonsplan for havna

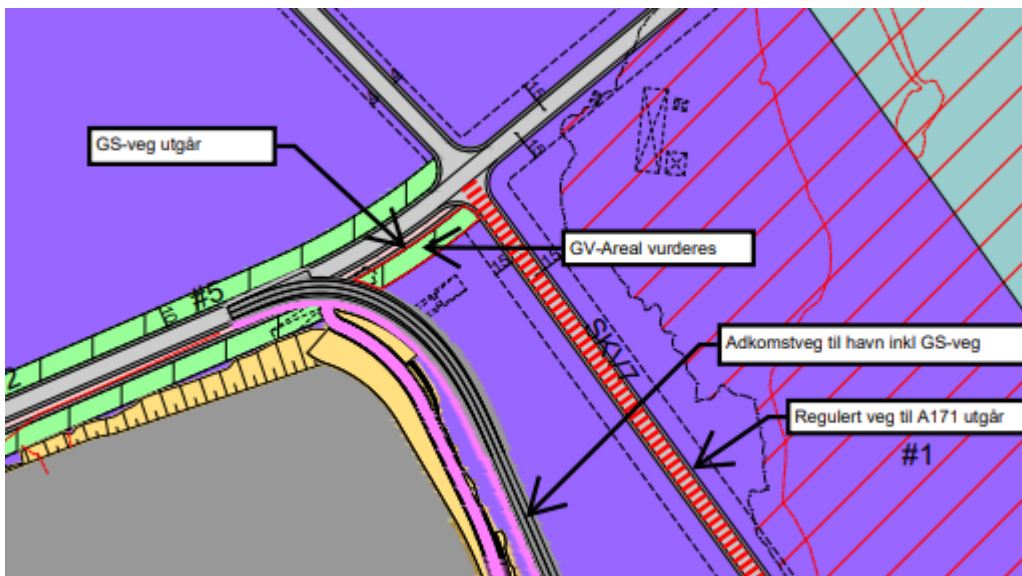
2.2. Gang- og sykkelveg langs veien Asdalstrand og mellom BN6 og BN7

På det tidspunktet flate for industritomt på kote +30 ble diskutert og omsøkt (reguleringsendring) var det gjensidig forståelse for at det skulle etableres en trase for gang- og sykkelvei gjennom området. Denne gs-veien er nå prosjektert fra avkjørsel ved fv. 353 til veien Asdalstrand ved Asdalstrand 171. Løsning er vist i tegning nedenfor.



Figur 3. Prosjektet løsning for gs-vei.

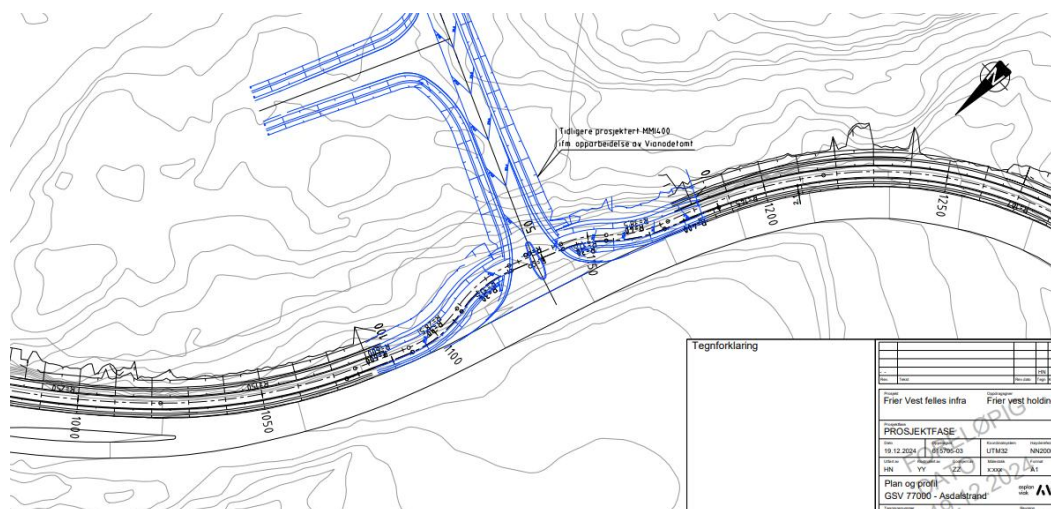
Deler av regulert gs-veg og grøntareal øst for ny gs-vegtrase kan utgå. Se figur nedenfor.



Figur 4. Endret behov for trase for gs-vei og vegetasjonsskjerm

2.3. Adkomst til BN7/BN8

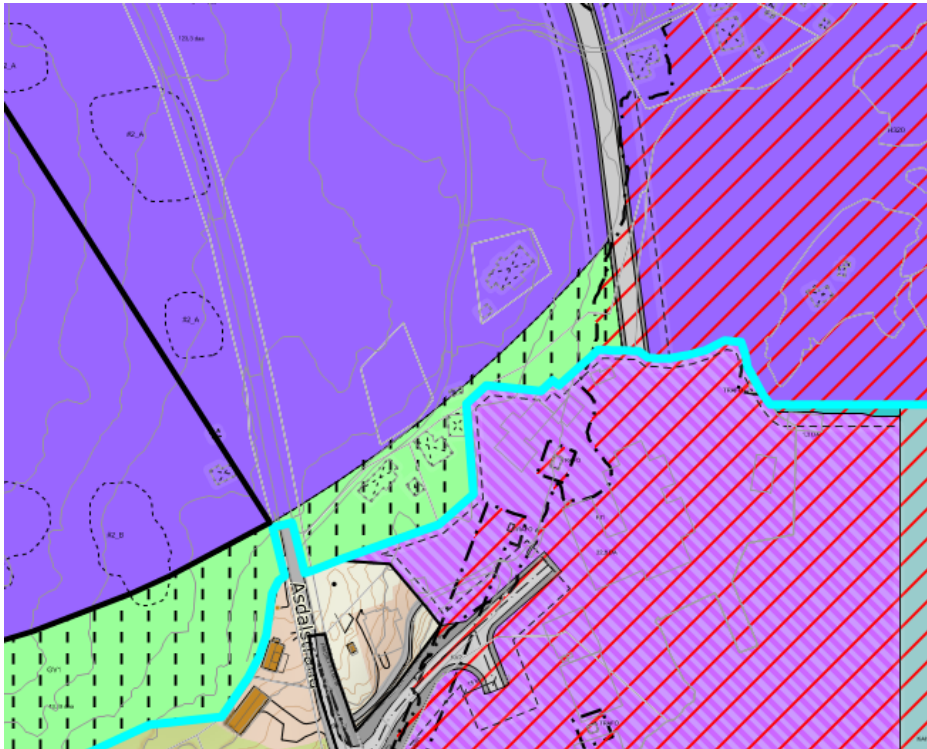
I gjeldende reguleringsplan er det ikke spesifisert hvor adkomst til BN7 og BN8 skal etableres. Med bakgrunn i at en nå endrer/fjerner SKV7 og industritomtene er etablert på kote +30 i BN7 og BN8, er adkomst fastsatt. Med bakgrunn i at adkomst fra Adalstrand også medfører behov for justering av gs-veien foreslås det at adkomsten reguleres. Plasseringer vist i figur i kap. 2.2 og utforming i figur under.



Figur 5. Prosjektert adkomst til BN7 og BN8.

2.4. Mindre arealer regulert til vegetasjonsskjerm mellom Frier vest og Asdalstrand 171

I gjeldende reguleringsplan er det regulert areal for vegetasjonsskjerm mellom felt BN7A og reguleringsplanen for Asdalstrand industriområde.



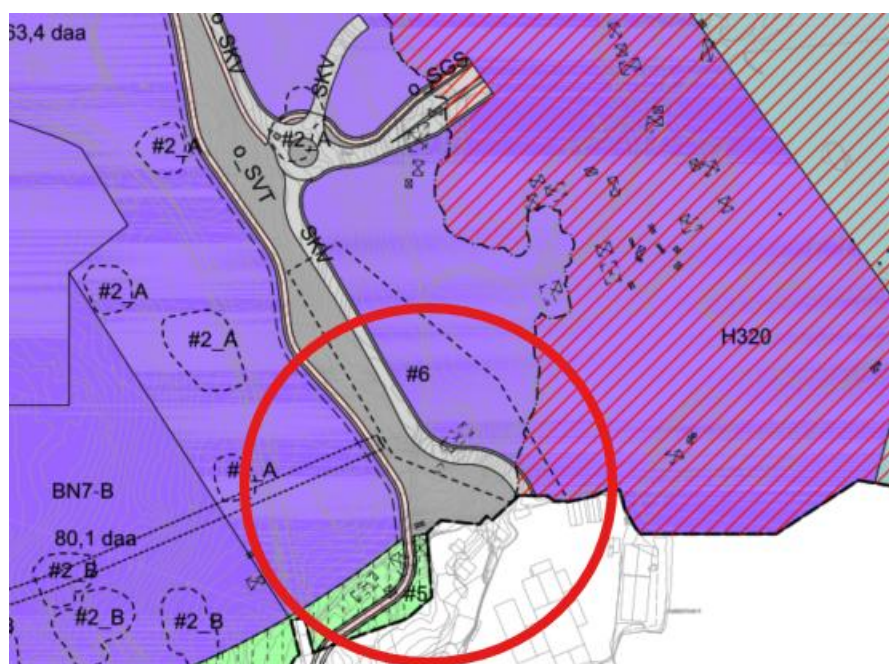
Figur 6. Gjeldende regulering. Plangrense med turkis farge.

Ved etablering av Industritomt 1 (ref. figur i kap. 2.1) på kote +30, løsning for ny gs-vei trase, trase for kjølevann og mulig løsning for ny adkomstveg, er dette området vesentlig endret.

I en ny situasjon vil arealene mellom tomten på kote +30 og gs-veitraseen, samt fylling på nedsiden av ny gs-veg kunne utgjøre en vegetasjonssone, se illustrasjon nedenfor. Det foreslås derfor at deler av de nevnte arealene regulert til vegetasjonsskjerm i gjeldende plan endres til næringsformål (se figur 14).



Figur 7. Illustrasjon av industritomt 1, ny gs-vei, skråning og grensesnitt mot havneareal.



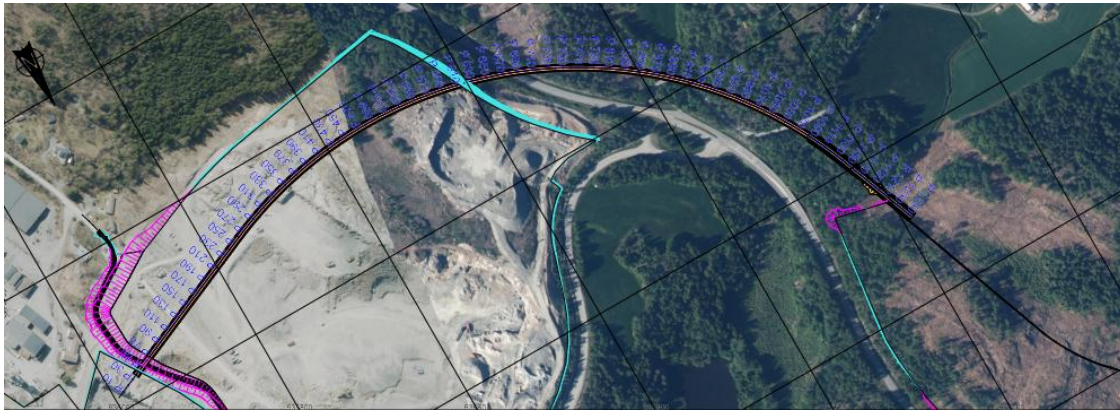
Figur 8. Skissert ny løsning for havneareal på kote +3 og ny adkomstveg.

2.5. Adkomsttunnel fra havn under BN7A, BN7B og BN8 til Tråk

Frier Vest Holding har vurdert en løsning for en adkomsttunnel (ikke offentlig trafikk) fra havnearealene på kote +3 til Tråk på vestsiden av fv. 353. I gjeldende plan er det ikke

regulert arealer i vertikalnivå 1, men det er heller ikke gitt noen restriksjoner i forhold til dette.

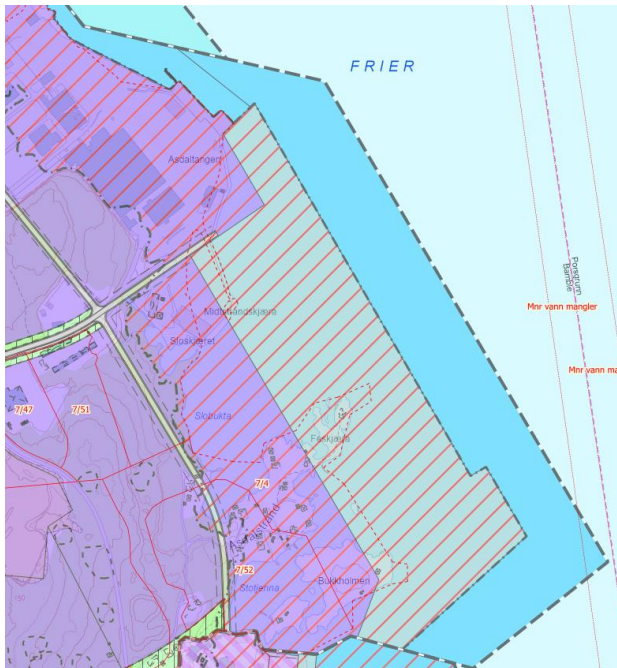
For å ha et grunnlag for å kunne etablere en tunnel i en fremtidig situasjon i en trase som vist nedenfor, foreslås det å regulere inn en trase i vertikalnivå 1 som muliggjør og gir et juridisk grunnlag for å sikre dette.



Figur 9. Tunneltrase fra havn (kote +3) til Tråk.

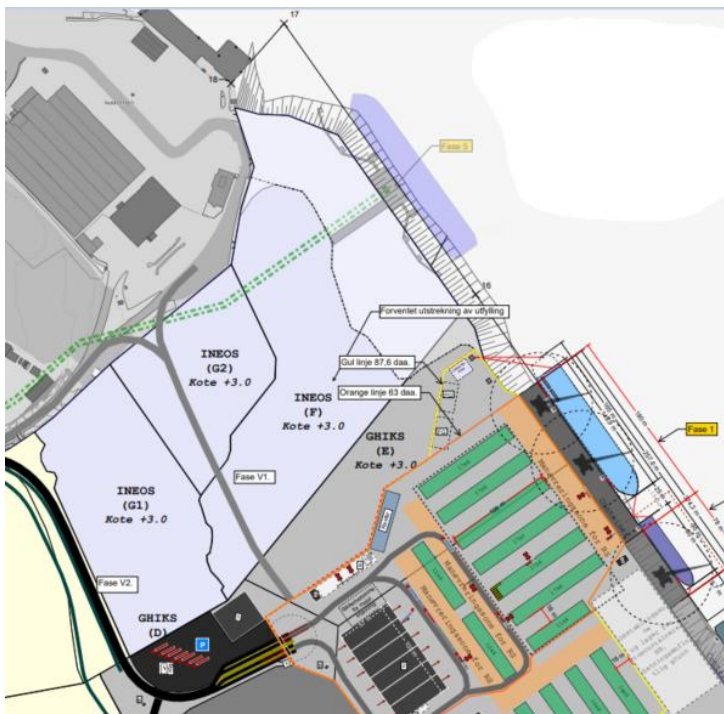
2.6. Endring av eierform for deler av havn

I gjeldende reguleringsplan er hele areal regulert til havn (SHA1) ett sammenhengende formål med uavhengig av eiendomsgrenser. I bestemmelsene er det gitt at SHA1 skal være offentlig havn. Innenfor området tillates etablert havn, havneterminal, havnelager med tilhørende installasjoner og manøvreringsareal.



Figur 10. Gjeldende reguleringsplan.

Figuren under viser hvilke arealer som GHIKS (Grenland havn IKS) disponerer og etablerer offentlig kai/havnearealer (grå farge).



Figur 11. Illustrasjon som viser eierforhold. Grå arealer er eid av Grenland havn og lyse blå arealer er eid av Ineos.

Ineos eier gbnr 7/41 og deler av areal for næring og kai vil etter utfylling inngå i denne eiendommen. Disse arealene er skissert med blått i figur over.

En bør vurdere om bestemmelsen for SHA1 kan justeres slik at deler av regulert havn kan etableres som en privat kai.

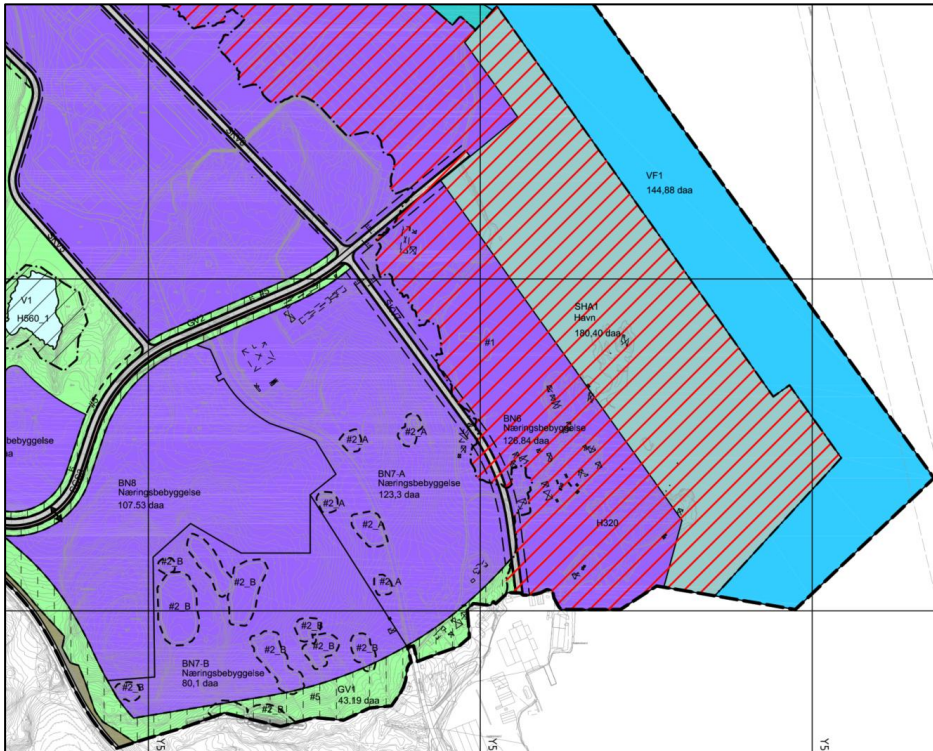
Utfylling i dette området er av de mest utfordrende sett fra et geoteknisk perspektiv og kai/kailøsning som regulert kan være lite hensiktsmessig. En eller annen type utstikkerkai som på Rafnes kan være mer relevant i dette området.



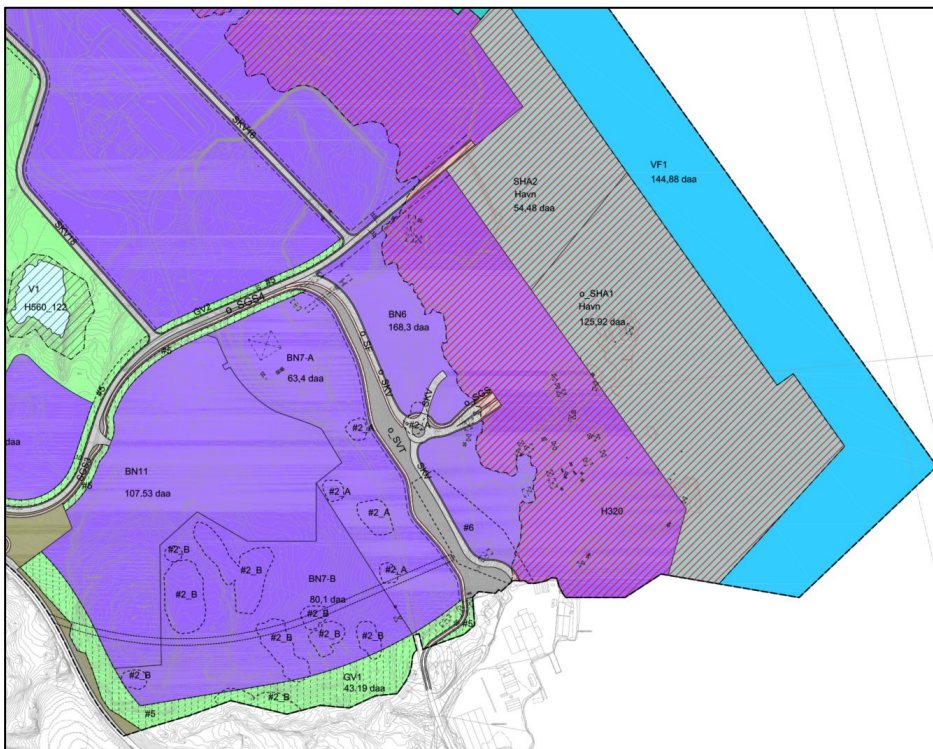
Figur 12. Eksempel på Jetty-kai ved Rafnes.

3. Oppsummering

Oppsummerende kart med endringer er vist sammen med gjeldende reguleringsplan nedenfor.



Figur 13. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.



Figur 14. Utsnitt av reguleringsplan med endringer inntegnet.