

Planbeskrivelse

DETALJREGULERINGSPLAN

FOR

YTRE HELGEN NÆRINGSPARK – NORDRE DEL

Plan ID 2019_03



Ytre Helgen Næringspark – Nordre del – sett fra Sørnorsk Boring

Sist revidert: 26.02.20

FORORD

Denne delen av Ytre Helgen Næringspark omfatter et område sør for Sørnorsk Boring og er lokalisert til eiendommen – gnr 61/ bnr 4. Næringsområdet ligger like inn til Rv36 ca. 5 km sør for Helgen og like nord for grensen til Skien kommune.

Forestående planlegging har som hensikt å utvikle nytt næringsområde i samsvar med kommuneplanens arealdel som er under utarbeidelse.

Planarbeidet er varslet med brev til berørte rettighetshavere, naboer og myndigheter. Planarbeidet ble kunngjort med annonse i Varden og TA i september 2019, og på Nome kommunes hjemmeside.

Det kom inn 5 uttalelser fra berørte myndigheter, andre institusjoner og berørte parter. Sammendrag av høringsuttalelsene med kommentarer om hvordan disse er hensyntatt i planen, er tatt med i planbeskrivelsen i kapittel 8.

Det er ikke gjort støyvurdering spesielt mot et bolighus som ligger like nordøst for planområdet – ved Rv36. Dersom det viser seg at det er behov for skjerming på grunn av støy fra etablert virksomhet innenfor planområdet og som dokumenteres ved måling av støyen, skal nødvendige tiltak gjennomføres - som oppføring av støyskjerming i næringsområdets formålsgrensen mot Rv36.

Det legges opp til å benytte eksisterende avkjørsel ved Rv36 som midlertidig løsning. Atkomst til fremtidig næringsområde skal etableres i eget kanalisert kryss ca. 250 meter lengre sør ved Rv36. Midlertidig avkjørsel skal stenges når nytt kryss til Ytre Helgen Næringspark er ferdig anlagt.

Tiltakshaver som er Nome Investeringsselskap AS har avtale med eier av den berørte eiendommen 61/4 om utbyggingen, og er ansvarlig for utarbeidelse av detaljreguleringsplan og for gjennomføring av nødvendige tiltak i samarbeid med kommunen og andre aktører slik at næringsvirksomhet kan etableres på området.

Arbeidet med detaljreguleringsplan for Ytre Helgen Næringspark er utført av landskapsarkitekt John Lie.

Det konkluderes med at tiltaket med etablering av Ytre Helgen Næringspark ikke har særlige negative virkninger på miljø, naturressurser og samfunn.

Detaljreguleringsplan for Ytre Helgen Næringspark blir behandlet i Nome kommune og sendt ut på høring til offentlige instanser, naboer og berørte parter. Frist for merknader vil gå fram av avisannonse og brev.

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold.....	5
2.3 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	5
3.2 Avklaring med offentlige myndigheter.....	6
3.3 Brukermedvirkning.....	6
4. Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1 Overordnede planer – føringer og retningslinjer for planarbeidet	7
4.2 Gjeldende reguleringsplan	7
4.3 Tilgrensende planer	7
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	8
5.1 Beliggenhet – Dagens arealbruk	8
5.2 Forurensset grunn	8
5.3 Landskap og topografi, stedets karakter	8
5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
5.5 Naturverdier – Naturmangfoldloven §§ 8-12.....	9
5.6 Landbruk - skog.....	9
5.7 Trafikkforhold	9
5.8 Barns interesser.....	9
5.9 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk	9
5.10 Teknisk infrastruktur – vann og avløp, strømforsyning.....	10
5.11 Grunnforhold	10
5.12 Risiko og sårbarhet	10
6. Beskrivelse av planforslaget	10
6.1 Planlagt arealbruk	10
6.1.1 Reguleringsformål	10
6.2 Gjennomgang av reguleringsformål	11
6.2.1 Bebyggelse og anlegg.....	11
6.2.2 Samferdselsanlegg	11
6.2.3 Grønnstruktur.....	11
6.2.6 Hensynssoner	11
6.3 Tilknytning til infrastruktur	12
6.4 Vei og trafikkforhold	12
6.5 Miljøoppfølging - miljøtiltak	12
6.6 Universell utforming.....	13
6.8 Kulturminner	13
6.9 Overordnet Teknisk plan	13
6.10 Avfallshåndtering	13
6.11 ROS-analyse	13
6.12 Rekkefølgebestemmelser	13
7. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget	14
7.1 Ny bebyggelse	14
7.2 Landskapsbilde	14
7.2.1 Nær- og fjernvirkning	14
7.3 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	15
7.4.1 Naturverdier - biologisk mangfold.....	15
7.5 Friluftsliv	16
7.6 Trafikkforhold	16
7.7 Barns interesser.....	18
7.8 Universell utforming.....	18
7.9 Energibehov - energibruk	18
7.10 Støy.....	18

7.11 Utslipp til vann og grunn	18
7.12 Naturressurser - skog	18
7.13 Tekniske anlegg, renovasjon med mer	18
7.13.1 Vann og avløp	19
7.14 Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting	19
7.15 Samfunnsmessige konsekvenser	19
8. Innkomne innspill – kommentarer	19

1. Sammendrag

Detaljreguleringen sikrer etableringen av et nytt næringsområde på eiendommene – gnr 64/ bnr 4. Ytre Helgen Næringspark er ikke satt av til formålet i kommuneplanens arealdel. Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel skjer i disse dager. Reguleringsplanarbeidet for næringsområdet skal skje parallelt med dette.

Da planområdet ikke samsvarer med arealdelen til kommuneplanen. Det vises til Forskrift om konsekvensutredning – fastsatt ved kgl. res. 21. juni 2017. Administrasjonen i Nome kommune har i forbindelse med oppstartsmøte for planarbeidet, vurdert forholdet til planprogram og konsekvensutredning slik:

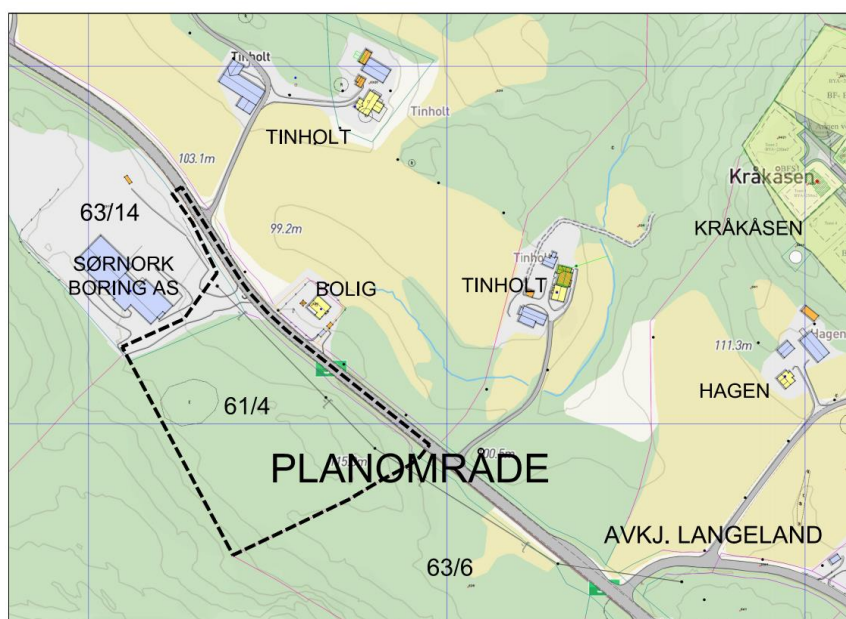
Kommunen ser ikke behov for planprogram. En grundig beskrivelse vil i praksis dekke utredningsbehovet. Det er få og ganske avklarte tema som skal beskrives/utredes, og der er så langt få konflikter som skal håndteres. Det skal lages en ROS-analyse.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490, og belyser virkningene av tiltaket med hensyn på følgende tema:

- Landskapsbilde
- Kulturminner og kulturmiljø
- Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven – herunder naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon og økologiske funksjoner
- Friluftsliv
- Trafikkforhold
- Barns interesser
- Universell tilgjengelighet
- Energibehov - energibruk
- ROS – forurensning i grunnen/ utslipp til vann og grunn, og ulykkesrisiko.
- Naturressurser
- Teknisk infrastruktur – herunder vann og avløp, strømforsyning (trafo) med mer
- Samfunnsmessige konsekvenser

Med bakgrunn de virkninger/ konsekvenser tiltaket vil ha på omgivelsene, konkluderes det med at tiltaket ikke er til særlig ulempe for miljø og samfunn i området.

2. Bakgrunn



Planens geografiske avgrensning i forhold til omgivelsene – influensområde er de nære områdene til næringsområdet (nærvirkning) og landskapsrommet som åpner seg mot øst og nord. Planområdet har liten eller ingen visuell fjernvirkning mot omgivelser der mennesker er etablert. Det er nærvirkning mot bolighus og gårdsbruk (gården Tinholt) på nordøstsiden av Rv36.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre en høyere beredskap med næringsområder for Nome kommune. Nome har strategisk lokalisering i regionen og med utbedret Rv 36, er vegen blitt raskere til markedene sentralt i Grenland og ellers i regionen.

Hovedmålet med planen for Ytre Helgen Næringspark er å legge til rette for etablering av næringsarealer med tilhørende vegnett, og gi området en god arealmessig og bygningsmessig standard slik at det kan skapes trivsel og aktivitet på området.

I denne planen legges det opp til å tilby næringsareal med ulike krav og egenskaper – og området skal omfatte industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Det bør være kontorvirksomhet som knyttes til den enkelte bedrift som etableres.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Grunneierne er forslagsstiller for prosjektet.

Landskapsarkitekt John Lie er ansvarlig planlegger.

Følgende eiendommer inngår i planområdet:

Gnr	Bnr	Navn	Hjemmelshaver
61	4		Per Joleik Obrestad, Skiensvegen 713, 3830 Ulefoss
63	14		Herregård Eiendom AS, Skiensvegen 720, 3830 Ulefoss
		Rv 36	Statens vegvesen Region Sør - Postboks 723, 4808 Arendal

Tabell: Berørte eiendommer

2.3 Krav om konsekvensutredning

Det vises til Forskrift om konsekvensutredning – fastsatt ved kgl. res. 21.06.2017.

Administrasjonen i Nome kommune har i forbindelse med oppstartsmøte for planarbeidet – møte 01.08.2019 – sak 19/2297, vurdert forholdet til planprogram og konsekvensutredning slik:

Kommunen ser ikke behov for planprogram. En grundig beskrivelse vil i praksis dekke utredningsbehovet. Det er få og ganske avklarte tema som skal beskrives/utredes, og der er så langt få konflikter som skal håndteres. Det skal lages en ROS-analyse.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid ble annonsert i avisene TA og Varden 4.09.2019.

Det ble sendt varsel om oppstart den 30.08.2019, i form av brev, til:

- Grunneiere som er berørt av planarbeidet samt berørte og tilgrensende naboeiendommer
- Fylkesmannen i Telemark
- Telemark fylkeskommune
- Statens vegvesen
- NVE
- Midt-Telemark Energi AS
- Skien kommune
- Etater og virksomheter i Nome kommune
- Indre Agder og Telemark avfallsselskap – IATA
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – DSB
- Miljøhygienisk avdeling
- Med flere

Frist for merknader ble satt til 30.09.2019. Under kap. 8 er det laget en sammenfatning av innspillene med kommentarer.

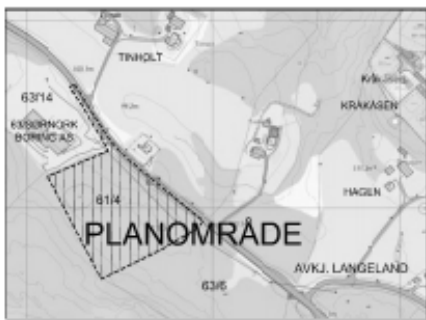
3.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte 01.08.2019 med Nome kommune i forkant av varslingen. Referat fra møtet foreligger.

3.3 Brukermedvirkning

Det er avholdt møter med tiltakshaver og grunneiere under arbeidet med planen.

**IGANGSETTING AV DETALJ-REGULERING I NOME KOMMUNE
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE FOR YTRE HELGEN NÆRINGS-PARK**



I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for et nytt næringsområde i Ytre Helgen – på eiendommen gnr. 61/ bnr 4. Naboeiendommen 63/14 og Rv 36 blir også berørt av reguleringen - for å sikre atkomst til det nye området.

Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i kommunen. I henhold til bestemmelse i plan- og bygningslovens § 17-4, kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Hensikten med planleggingen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på del av eiendommen 61/4. Området er ikke satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel. Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel skjer i disse dager. Kommunens administrasjon sier at reguleringsplanarbeidet for næringsområdet kan skje parallelt med dette. Da planområdet ikke samsvarer med arealdelen til kommuneplanen, vil planarbeidet utløse krav til konsekvensutredning.

Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie på vegne av tiltakshaver Nome Investeringsselskap AS v/ Aslak Fjeld - Ulefoss.

Synspunkter og innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig til:
Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien. E-post: john.lie@online.no
Kopi av uttalelse sendes: Nome kommune, Ringsevja 30, 3830 Ulefoss.
E-post: postmottak@nome.kommune.no
Innen: 30. september 2019

IGANGSETTING AV DETALJREGULERING I NOME KOMMUNE VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE FOR YTRE HELGEN NÆRINGS-PARK

I hht. plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det igangsetting av detaljregulering for et nytt næringsområde i Ytre Helgen – på eiendommen gnr. 61/ bnr 4. Naboeiendommen 63/14 og Rv 36 blir også berørt av reguleringen - for å sikre atkomst til det nye området.

Varslingen av planarbeidet er avklart med administrasjonen i kommunen.

I henhold til bestemmelse i plan- og bygningslovens § 17-4, kunngjøres det samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Hensikten med planleggingen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på del av eiendommen 61/4. Området er ikke satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel. Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel skjer i disse dager. Kommunens administrasjon sier at reguleringsplanarbeidet for næringsområdet kan skje parallelt med dette.

Da planområdet ikke samsvarer med arealdelen til kommuneplanen, vil planarbeidet utløse krav til konsekvensutredning.

Planen utarbeides av landskapsarkitekt John Lie på vegne av tiltakshaver Nome Investeringsselskap AS v/ Aslak Fjeld - Ulefoss.

Det vises til kommunens hjemmeside:

<http://www.nome.kommune.no>, der en kan lese dokumenter knyttet til saken.

Synspunkter og innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig til:
Landskapsarkitekt John Lie – Porsgrunnsvegen 190, 3735 Skien

E-post: john.lie@online.no.

Kopi av uttalelse sendes Nome kommune, Ringsevja 30, 3830 Ulefoss.

E-post: postmottak@nome.kommune.no

Innen: 30. september 2019

Fig. 2: Annonse for varsling av planarbeid – slik den fremstod i Varden 4. september

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer – føringer og retningslinjer for planarbeidet

Kommuneplanen for Nome

Området som reguleres er foreløpig ikke avsatt til framtidig næringsområde i arealdelen til kommuneplanen for Nome. Reguleringen vil være første fase av et eventuelt større område som skal avklares gjennom rullering av kommuneplanen.

Forslagsstiller er også godt kjent med at gjeldende kommuneplan er under rullering, og at det i kommunen jobbes med grunnlaget for Ytre Helgen Næringspark.

Det videre reguleringsplanarbeidet skal samkjøres med kommuneplanens tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Statlige planretningslinjer (SPR)

SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – 2014

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

- *Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.*
- *Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*
- *Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og naturområder.*
- *Ved utforming av boligområder og trafikksystem skal det tas hensyn til statlige normer og retningslinjer for miljøkvalitet.*
- *I regioner eller områder der befolkningstettheten kan gi grunnlag for kollektivbetjening som et miljøvennlig og effektivt transportalternativ, skal det ved utformingen av utbyggingsmønsteret og transportsystemet legges vekt på å tilrettelegge for kollektive transportformer.*
- *Regionale publikumsrettete offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.*

SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene - 2009, skal legges til grunn for planleggingen av næringsområdet.

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.

Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – T-2/08, skal også legges til grunn.

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området.

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende planer til Detaljreguleringsplanen for Ytre Helgen Næringspark. Det pågår ikke annet planarbeid i nærområdet.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet – Dagens arealbruk

Planområdet ligger ved Rv36 ca. 4 km sør for sentrum Helgen.



Flyfoto viser dagens arealbruk med gårdsbebyggelse og åpne innmarksområder nord og øst for planområdet. Like nordvest for planområdet ligger Sørnorsk Boring. Et bolighus ligger ved Rv36 like nord for planområdet. Plangrensen er vist med stiplet gul linje. Skogen innenfor planområdet er i dag avhogd og fremstår som hogstflate.

5.2 Forurenset grunn

Området som reguleres til næringsområde berører et rent skogsområde – grunnen er ikke forurenset.

5.3 Landskap og topografi, stedets karakter

Planområdet ligger på sørsiden av et åpent landskapsrom som preges av jordbruksarealer knyttet til nabogårdene Tinholt og Hagen i nord og øst.

Landskapet har variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde, og har således kontinuitetspreg. Terrenget innenfor planområdet heller mot Rv36 i nord, planavgrensningen går i midtlinje veg. Det er skogområde som utgjør planens yttergrense mot vest. 95 % av planområdet er skogområde – dette er i dag avhogd og mesteparten fremstår som hogstflate. I planområdets østside ligger en terrengkulle med fjellgrunn opp i dagen med påstående furuskog preget av lyng i marksjiktet. Mot nord vest ligger en næringstomt – Sørnorsk Boring.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente kulturminner eller spesielt kulturmiljø innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier – Naturmangfoldloven §§ 8-12

Det er i miljøforvaltningens databaser Naturbase og Artskart ikke registrert verdifulle naturtyper, arter eller biotoper. Det er gjort en egen registrering av dette etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, især §§ 8 – 12.

5.6 Landbruk - skog

Kartportalen *Kilden* fra instituttet Nibio viser at den aktuelle næringstomta i hovedsak består av granskog med middels – høy bonitet samt litt furu- og lauvskog nærmest riksveien. Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.



Løsmasseområde ligger vest i planområde – mot Rv36

5.7 Trafikkforhold

Avkjørselen fra Rv36 som er samleveg/ hovedveg for planområdet, har ikke tilfredsstillende frisikt og horisontalkurvatur. Vertikalkurvaturen synes å være tilfredsstillende. Det er 70 km-sone etter Rv36 forbi avkjøringen til planområdet. Rv36 har i dag en års-døgntrafikk (ÅDT) på ca. 4000 kjøretøy.

5.8 Barns interesser

Det er ikke spesielle forhold ved eller innenfor planområde som er av betydning for barns lek og opphold i friluft.

5.9 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk

Innenfor planområdet er det ikke registrert stier som benyttes til allmenn ferdsel innenfor planområdet og som benyttes til allment friluftsliv.

5.10 Teknisk infrastruktur – vann og avløp, strømforsyning

Det er ikke etablert eget vann- og avløpssystem innenfor planområdet. Det er ført strøm fram til trafokiosk som ligger sentralt nord i planområdet – ved avkjørselen til Sørnorsk Boring.

5.11 Grunnforhold

Det vil ikke være behov for geoteknisk vurdering ved dette plan- og byggetiltaket.

5.12 Risiko og sårbarhet

Trafikkfare

For dette planområdet er trafikkfare knyttet til avkjøring fra Rv36 et risikomoment som belyses.

Byggegrunn

Når det gjelder byggegrunn, er det hovedsakelig fjellgrunn som blir berørt. Et etablert myrdrag som er lokalisert vest i planområdet innunder fjellsiden er relativt grunt over fjellgrunn. All løsmasse som blir berørt av regulert næringsområde og veg skal renskes for løsmasse og erstattes av blokker, kult og pukk.

Klimaendring/ Overvann/ ekstremnedbør

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Dette krever lokale og gode løsninger for håndtering av overvann.

Flomfare

Det gjøres vurdering i forhold til flomfare ved ekstremnedbør og overflatevann som fort renner av fjellgrunn i tilliggende åspartier i vest.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planen er utformet som detaljreguleringsplan. Plankartet er i A1 format med målestokk 1:1000. Det er laget et sett bestemmelser som knytter seg til detaljreguleringsplanen.

Planforslaget har navnet: *Detaljreguleringsplan for Ytre Helgen Næringspark – Nordre del.*

Planområdet omfatter hovedsakelig deler av eiendommen 61/4, litt av naboeiendommen 63/14 – Sørnorsk Boring, og deler av Rv36 – til midtlinje veg.

I vest avgrenses planområdet mot skogområde på eiendommen 61/4, i nordøst mot Rv36, og i sør mot eiendommen 63/6.

6.1 Planlagt arealbruk

Hovedformålet i reguleringsplanen vil være Næringsbebyggelse. Videre reguleres nødvendig grønnstruktur og vegformål.

6.1.1 Reguleringsformål

Planen omfatter et areal på omkring 21,6 dekar, der område for næringsformål utgjør ca. 13,5 dekar, og veiareal ca. 5,3 dekar. Grønnstruktur som sikrer bekkeløp/ løp for overvann og vegetasjonssone mot Rv36, utgjør til sammen ca. 2,7 dekar.

Planområdet omfattes av følgende formål:

REGULERINGSFORMÅL, PBL § 12-5			
1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1	Kartkode	Kode Rp	Areal - daa
Industri/lager	BN	1340	13,5 daa
Høyspenningsanlegg	BE	1510	0,004 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2			
Kjøreveg	SKV1-3	2011	2,7 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	2018	2,6 daa
3. Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3			
Grønnstruktur	G	3001	0,9 daa

Vegetasjonsskjerm	GV	3060	1,8 daa
HENSYNSSONER, PBL 11-8 og § 12-6			
1. Sikringssone			
Frisikt	-	-	0,0 daa
Høyspenningsanlegg – kraftlinje og trafo	H370_1	H370	0,15 daa

Formål og arealoversikt

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Næringsbebyggelse – BN

Område for næringsbebyggelse er vist som ett område – BN1, og måler om lag 13,5 dekar. Det er i sin helhet knyttet til eiendommen 61/4. Området har felles avkjørsel fra Rv36 med næringstomten på eiendommen 63/14 – Sørnorsk Boring.

Energianlegg – BE

Område BE1 skal sikre areal for plassering av transformatoriosk – dette er eksisterende trafo i dag. Dersom kiosken som blir lokalisert til område BE1 ikke vil dekke fremtidig behov, skal evt. nye transformatorer innenfor planområdet, tilpasses dette behovet der lokalisering avklares med lokalt elverk som er Midt-Telemark Energi.

6.2.2 Samferdselsanlegg

Kjøreveg – SKV

Område o_SKV1 gjelder Rv36 som er offentlig veg og samleveg/ hovedveg for planområdet. Avkjørselen fra Rv36 er regulert der denne ligger i dag – område f_SKV2-3 er felles private veier. Veg SKV2 ledes mot vest langs sørsiden av Sørnorsk Boring, Veg SKV3 føres fra SKV2 og videre sørover gjennom vestre del av planområdet – og inn til vestsiden av område BN1. Avkjørselen fra Rv36 er vist med horisontalgeometri og siktlinjer i henhold til krav fra Statens vegvesen.

Annen veggrunn – tekniske anlegg – SVT

Annen veggrunn skal sikre grøfteprofil for drenering av vann og opplagring av snø med mer. Områdene o_SVT1-2 er offentlige områder og er knyttet til Rv36. f_SVT3-5 er felles private områder knyttet til private veier SKV2-3

6.2.3 Grønnstruktur

Grønnstruktur – G og GV

Område G1-2 skal sikre gjennomrenning av overflatevann i bekk som kommer fra åssiden i vest – og ned til Rv36, og ledes i stikkrenne under Rv36 og i lukket system til resipient/bekk i nordøst. Område G3 sikrer et område nord for avkjørselen for veg SKV2 for bevaring av terreng og vegetasjon. Trafo i område BE1 er lokalisert til dette område.

Område GV1 sikrer vegetasjonsskjerm mellom Rv36 og næringsområde BN1.

6.2.6 Hensynssoner

Sikringssone – Frisikt – H140_1-2

Frisiktsonene ligger innenfor regulert Annen veggrunn og er derfor ikke regulert som sone med skravur. Det skal ikke være sikthindring som går høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå innenfor regulerte siktlinjer. Det er 70 m-sone på Rv36 forbi planområdet. Frisiktkravet er satt til 10x140 meter mot sør, og 10x100 i nordlig retning.

Høyspenningsanlegg – Trafostasjon – H370_1

Område H370_1 viser faresone på 5 meter fra formålslinjen for område BE1 som viser byggeformålet for trafostasjonen.

6.3 Tilknytning til infrastruktur

Behov for og lokalisering av ny transformator - utover eksisterende transformator som er regulert, innenfor planområdet for å sikre tilstrekkelig strømforsyning, skal tilpasses behovet og avklares med lokalt elverk som er Midt-Telemark Energi. Det er ikke vist lokalisering av evt. ny trafo i forslag til plan, men de skal gis hensiktsmessig plassering innenfor byggeformålene i planen – i samsvar med en overordnet Teknisk plan som viser det interne strømmettet som jordkabler innenfor planområdet. Plan for strømmettet som jordkabler sammen med annet kabelnett, skal være et dokumentasjonskrav i bestemmelsene til reguleringsplanen – vist i Teknisk plan.

Når det gjelder vann- og avløpsløsning for området så skal dette tilpasses fremtidig utvikling av øvrige deler av næringsområdet mot sør, og bygges ut etter behov i samsvar med Teknisk plan som skal utarbeides i henhold til dokumentasjonskravene i bestemmelsene til planen.

6.4 Vei og trafikkforhold

Trafikkmengde -Trafikkberegninger

Det vil skje en trafikkøkning til og fra det regulerede området. Trafikkmengden vil øke marginalt i avkjørselen i takt med utbyggingen av næringsområdet. Dette vil innebære en marginal økning i timetrafikken for Rv36.

Type næringsvirksomhet som blir etablert i området vil være avgjørende for hvor stor økning i trafikkmengden en vil få for området.

Dagens trafikk på Rv36 forbi planområdet har en ÅDT på 4000 kjøretøy/ døgn.

Det vil ikke bli gjort trafikkberegninger for etablering av næringsområde BN1.

Trafikkberegninger skal først gjøres ved senere planlegging og videre utvikling av Ytre Helgen Næringspark.

Avbøtende tiltak i kryss

Planområdet ligger like inn til Rv36 og avkjørselen til næringsområdet skal være lokalisert slik den ligger i dag og skal være felles for det nye næringsområde og eksisterende næringstomt nord for planområdet – der Sørnorsk Boring er etablert. Dette skal være en midlertidig løsning for atkomst. Ved rekkefølgekrav sikres det at midlertidig avkjørsel stenges når nytt kanalisert kryss er etablert og tatt i bruk 250 meter lengre sør – ved Langelandavkjørselen. Nytt kryss skal være opparbeidet innen 5 år fra vedtatt plan.

Det blir endringer i utformingen av eksisterende kryss, og det legges opp til at siktforhold og geometrisk utforming med vertikal- og horisontalkurvatur slik Statens vegvesen krever – med friskt på 10x140 meter mot sør og 10x100 meter mot nord, og bedring av svingradius i innersving i begge retninger – med radius på 18 meter mot sør og 20 meter med innkjøring fra nord..

Det er ikke spesielle terrengmessige forhold som vanskeliggjør gjennomføringen av ny vei fra eksisterende avkjørsel opp til det nye næringsområdet - og som er vist i reguleringsplanen.

6.5 Miljøoppfølging - miljøtiltak

Støy

Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442-2016). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomhetene som etablerer seg innenfor område BN1. Det skal tas hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved nærmeste nabo.

Bestemmelsene skal gjelde både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer. Støyende virksomhet innenfor næringsområdene kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 08.00 til 13.00 på lørdager.

Energiforsyning

Ved prosjektering av og oppføring av bygg skal det velges miljøvennlige energiløsninger som gir lavt energiforbruk per bebygd areal.

Forurensning

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

Utvendig lagring - Avfallshåndtering

For område BN1 tillates utvendig lagring av materiell og utstyr som inngår i produksjonen. Lagringsareal skal framgå av landskapsplanen og skal ikke overstige 20 % av brutto tomteareal og skal ikke være i strid med byggegrenser og andre bestemmelser. Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvttekker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Arealer som benyttes til utendørs lagring skal gjerdes inne med tilstrekkelig høyt gjerde - minimum 1,8 meter høyt. Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde. Plassering av miljøstasjon/avfallsboder vises i landskapsplan ved utendørs plassering. Avfallsdunker/containere skal samles og plasseres i tilknytning til varelevering.

6.6 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17). Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

6.8 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, og planen viser ingen hensynsone for vern av kulturminner. Meldeplikten etter kulturminneloven er tatt med i bestemmelsene til planen.

6.9 Overordnet Teknisk plan

Det skal for hele planområdet foreligge godkjent overordnet Teknisk plan som skal vise eksisterende bebyggelse, avkjørslar, vegar og plasser, vann og avløpsledningar - avløpsanlegg, renovasjonsløsning, lavspantanlegg med kabelgrøfter, kabelnett for tele-/tv-/data-kommunikasjon, veglys, håndtering av overvann – takvann, overflatevann og dreivann.

6.10 Avfallshåndtering

Det skal gjennomføres kommunal ordning for avfallshenting ved Ytre Helgen Næringspark. Se også under pkt. 6.5 Miljøoppfølging.

6.11 ROS-analyse

Det er laget en egen Risiko- og sårbarhetsanalyse for prosjektet.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Det er vist egne bestemmelser om infrastrukturtiltak med mer, som må gjennomføres før det gis byggetillatelse og midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for byggetiltakene innenfor byggeområde BN1: Det skal foreligge god plandokumentasjon før byggetillatelse gis; som Landskapsplan og Teknisk plan, der blant annet vegar og parkeringsplasser, vann- og avløpssystemet samt kabelnettet, skal dokumenteres. I forhold til veitiltak legges det opp midlertidig avkjørsel fra Rv36 skal være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplanen med hensyn til siktforhold og horisontalgeometri. Videre skal vegar og parkering til omsøkt område være ferdig opparbeidet, og øvrige uteområder for omsøkt område skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent landskapsplan. Ledegrøfter for overvann med nødvendige nye stikkrenner som er dimensjonert for å ta flomvann fra overkant av Rv36 skal også være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for overvannshåndtering innenfor området.- der det også legges vekt på å gjennomføre nødvendige fordrøyningsiltak etter det såkalte tre-trinnsprinsippet.

7. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

7.1 Ny bebyggelse

Det skal legges stor vekt på å få et helhetlig arkitektonisk uttrykk i bebyggelsen innenfor hele planområdet. Dette er viktig for å unngå at området får et preg av mange mindre og mellomstore bygg med hvert sitt arkitektoniske uttrykk. I reguleringsbestemmelsene kreves det at ”Ny bebyggelse skal i volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg”.

Målet er å få et område med god arkitektur, grønnstruktur og standard på utearealene. Næringsområdet er relativt lite. Det kan bli bygget ut i etapper. Reguleringsbestemmelsene krever at det må vises en helhetsløsning i en landskapsplan for hele området, selv om det skal bygges ut i etapper. Dette er gjort for å sikre at det overordnede grepet vises og at utbyggingen av første etappe ikke er til hinder for en god utnyttelse av resterende areal.

7.2 Landskapsbilde

Influensområdet for landskapsbilde vil være selve planområdet og arealene omkring som kan sies å utgjøre en landskapsmessig helhet- nærvirkning.

Influensområdet gjelder også områder lengre unna der planområdet er synlig og har betydning for landskapsopplevelsen – fjernvirkning.

Planområdet ligger på sørsiden av et åpent landskapsrom som preges av jordbruksarealer knyttet til nabogårdene Tinholt og Hagen i nord og øst.

Landskapet har variasjon i terreng- og vegetasjonsbilde, og har således kontinuitetspreg. Terrenget innenfor planområdet heller mot Rv36 i nord, planavgrensningen går i midtlinje veg. Det er skogområde som utgjør planens yttergrense mot vest. 95 % av planområdet er skogområde – dette er i dag avhogd og mesteparten fremstår som hogstflate. Mot nord vest preges landskapet av etablert næringsbebyggelse – Sørnorsk Boring.

Totalt sett gir landskapet med eksisterende gårdsbebyggelse og kulturlandskap og menneskeskapte terrenginngrep som ligger i influensområde til planområde allikevel et godt totalinntrykk.

7.2.1 Nær- og fjernvirkning

Planområdet er relativt lite eksponert i forhold til fjernvirkning mot omgivelser som er bebygd. Tiltaket vurderes å ha nærvirkning mot Tinholtgårdene som ikke ligger så langt unna at det kan sies å være fjernvirkning – avstanden er i underkant av 200 meter. Når det gjelder gården Hagen og boligområde Kråkåsen mot vest vil dette bli visuelt skjernet av vegetasjon og terreng.

I de helt nære omgivelsene til planområdet ligger et bolighus like inntil og på nordsiden av Rv36. Dette vil bli spesielt visuelt eksponert for byggetiltakene i område.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget, og det er også mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet.

Meldeplikten skal innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark og Vestfold fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

7.4.1 Naturverdier - biologisk mangfold

Det er foretatt skogavvirkning innenfor planområdet. Et mindre myrparti vest i planområdet er som følge av dette endret terrengmessig, med vannspeil i overflaten kjørespor etter skogsmaskin. Myrpartiet har tydelig egenskaper som vannmagasin.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.



Bildene er tatt fra nord mot sør i planområde – myrparti er blitt endret ved skogavvirkning

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Vegetasjon og naturtyper



Bildene viser det avhogde skogområdet – i sonen mot Rv36 preges vegetasjonen av lyngfuruskog der fjellet ligger i dagen og løsmasselaget er skrint. Det er innslag av gran og lauv-vegetasjon der løsmasselaget er dypere – spesielt er det mest lauv-vegetasjon i sonen nærmest Rv36

Vegetasjonen i området domineres av lyngfuruskog over de høyere partiene med delvis fjell i dagen – her er innslag av einer, lavtvoksende eik, samt gran i sekkene med tykkere løsmasselag. Lyngartene på de høyeste og tørreste partiene er i hovedsak røsslyng, det er innslag av blåbær og tyttebær. Det er mose – spesielt etasjemose i marksjiktet og videre en del spredt forekomst av reinlav og lavtvoksende bregner. I de lavereliggende områdene langs Rv36 er det høyere bonitet med påstående lauv-vegetasjon, her finnes et større eiketre, bjørk, selje, hassel, rogn, nype, høye bregner og gressarter med smyle i overgangen mot de grunnere fjellpartiene. Der skogen er avhogd vest i planområdet har det stått større granbestand – her har blåbærlyngen dominert i marksjiktet.

Det er ikke gjort funn av særlig kravfulle planter i området. (Kilden, Skogoglandskap). Det er ikke registrert noen spesiell naturtype i området (Naturbase).



I «Skog og landskap» er skogen innenfor planområdet vist som produktiv skog. Over den markerte terrengkollen sørøst i planområdet er det sporadisk skrint jorddekke mellom fjellgrunnen som ligger oppe i dagen – dette utgjør ca. 1/3 av skogområde innenfor planen, og er «impediment» med lav produksjonsevne. Skogen her karakteriseres som lyngfuruskog – avgrensning av dette område er vist med rød strek

Fauna

Det er ikke dokumentert spesielle verdifulle viltbiotoper i det aktuelle området.

Avbøtende tiltak:

Eksisterende kantvegetasjon langs Rv36 skal bevares i egen vernesone som vegetasjonsskjerm.

7.5 Friluftsliv

Det er ikke registrert spesielle verdier for allment friluftsliv innenfor planområdet, og det er lite eller ingen turaktivitet i dette området.

Tiltaket vil ikke være til hinder for noen form for fritidsaktivitet i dette området.

7.6 Trafikkforhold

Trafikkbelastning på veinettet til/fra området

Det vises til kap. 6.4.

Trafikken langs Rv36 har i dag ÅDT 4000.

Trafikkvekst på trafikken ved fullt utbygd næringsområde sør for innkjøring vil være marginal. Tiltak i avkjørselen vil imidlertid bli gjennomført i samsvar med bestemmelsene til planen.

Kapasitets- og utviklingsmessige konsekvenser

Basert på trafikkveksten vil tiltaket bidra til liten endring av trafikkforholdene i området. Det skal allikevel gjennomføres tiltak for å bedre utviklingen av biltrafikken ved innkjøringen til næringsområdet.

Trafikksikkerhet - Konsekvenser for fotgjengere og syklister - Kryssløsning

Trafikksikkerhet påvirkes av trafikkmengdene. I dette tilfelle vil økning av andel trafikk ut på Rv36 øke marginalt og vil være lite merkbar.

Utformingen av krysset i reguleringsplanen tar utgangspunkt i de merknader som Statens vegvesen har gitt i forbindelse med varsel om planarbeid og i møter forut for dette.

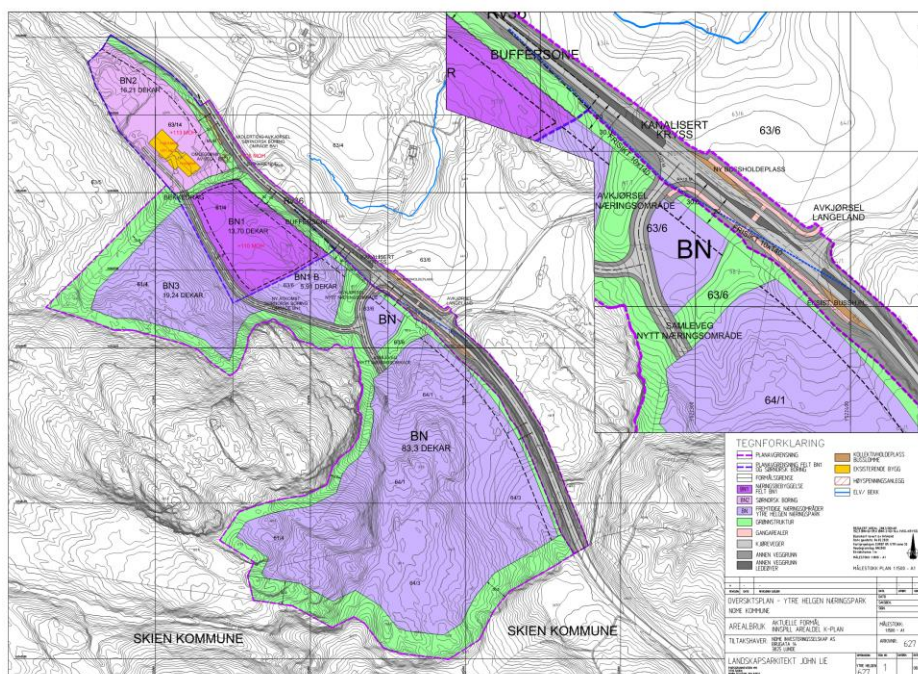


Eksisterende avkjørsel ved Rv36 har gode siktforhold i sørlig retning – mot nord er sikten noe begrenset. Det er 70 km-sone på strekningen forbi avkjørselen.

Eksisterende kryss med Rv36 – i dag avkjørsel til SørNorsk Boring, skal være avkjørsel også for det nye næringsområde BN1. Det må imidlertid utbedres noe. Spesielt er dette viktig for å bedre sikten nordover. Avbøtende tiltak vil være å ta bort terrenghindring innenfor siktsonen som i planen er satt til 10x140 m mot sør. Mot nord er siktkravet satt til 10x100 m.

Det understrekes at dette er en løsning som er midlertidig. Når nytt kanalisert kryss med avkjørsel til Ytre Helgen Næringspark er etablert, senest 5 år etter planvedtak – planen er lokalisering ved avkjørselen til Langeland ca. 250 m sør for avkjørselen til SørNorsk Boring, område BN1 og SørNorsk Boring skal knytte seg til dette med egen internveg. Det er ikke etablert gang og sykkelvei langs Rv36 forbi planområde. Planen legger ikke opp til at det reguleringsmessig skal sikres noen gang- og sykkelveiforbindelse langs Rv36. Dette må tas opp til vurdering når detaljregulering av hele næringsparken skal finne sted.

Ny fremtidig kanalisert kryssløsning for Ytre Helgen Næringspark – Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplan som viser reguleringsområde BN1 – mørk fiolett farge, fremtidig kanalisert kryss ved Rv36 – med nødvendige internveger – blant annet til område BN1 og Sørnorsk Boring i nord, og øvrige fremtidige næringsområder innenfor Ytre Helgen Næringspark.

Kollektivtrafikk

Kollektivholdeplasser sikres ikke i planen. Det er i dag busslommer ved avkjørselen til Langeland. Disse busslommene med nødvendig gangareal skal tilpasses ny kryssløsning i dette område. Se planløsning over.

7.7 Barns interesser

Det er ikke spesielle interesser knyttet til barns ferdsel eller behov for leke- og oppholdsarealer innenfor eller i nærheten av planområdet. Planen har derfor ikke negative konsekvenser for barns interesser.

7.8 Universell utforming

Tilgjengelighet for alle skal i størst mulig grad sikres gjennom universell utforming, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK17). Utearealene, parkeringsareal og inngangspartier skal tilfredsstille kravene til universell utforming.

7.9 Energibehov - energibruk

Energibehovet skal løses slik Midt-Telemark Energi kommenterer. Behovet for strømforsyning vil bli vurdert avhengig av type næringsvirksomhet som etablerer seg innenfor det regulerte næringsområdet. Det er vist lokalisering av transformatorstasjon nord i planområdet der det er transformator knyttet til høyspentlinjen i dag. Linjen forutsettes tatt ned og lagt som jordkabel. Øvrige el-kabler skal også legges i bakken.

7.10 Støy

Det utelukkes ikke at det kan bli støy fra produksjon inkl. impulsstøy eller transport på den planlagte næringstomta. Forholdet er slik på næringstomten i nordvest – der Sørnorsk Boring er etablert. Når det gjelder boligeiendommen som utgangspunktet er sterkt påvirket av veitrafikkstøy fra riksveien, så skal det tas høyde for nødvendig tiltak mot denne om det viser seg at støy fra næringsvirksomheten bli verre enn veitrafikkstøyen. Det er regulert støyskjerming i næringsområdets formålsgrense mot Rv36 i nord. Hvis det viser seg at støyen fra næringsområdet sprenger støygrensene i forhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*, kan støyskjerm etableres som avbøtende tiltak. Boligeiendommen er under salg – det kan være at den fremtidig ikke skal ha funksjon som bolig.

Anleggsstøy

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet*.

7.11 Utslipp til vann og grunn

For virksomhet som medfører utslipp av forurenset vann skal det ifølge med byggesøknad sendes inn søknad om utslippstillatelse som redegjør for type og mengde av utslipp og eventuelle rens tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse – dette skal skje ved fordrøyning i henhold til tretrinnsprinsippet.

7.12 Naturressurser - skog

Skogen i området er produktiv av middels til høy bonitet. Skogen er nylig avhogd.

Se også under pkt. **7.4.1 Naturverdier – biologisk mangfold**, under **pkt. 7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven**.

7.13 Tekniske anlegg, renovasjon med mer

Utarbeidelse av planer for de tekniske anleggene vil bli foretatt i nært samarbeid med kommunen med tanke på søknad om kommunal overtakelse i ettertid. Det forutsettes inngått utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen før utbygging skjer og som omhandler standard på kommunaltekniske anlegg, vilkår for overtakelse av disse, utbyggingstakt m.m.

Renovasjon skal håndteres i h.h.t. det til enhver tid gjeldende reglement i kommunen - herunder hvor søppelcontainere skal være lokalisert knyttet til den enkelte bedrift innenfor planområdet

7.13.1 Vann og avløp

Vann- og avløpsforholdene skal utvikles i samsvar med godkjent Teknisk plan som plan for vann- og avløpssystemet skal være en del av.

7.14 Rosanalyse, sikkerhet, etterbruk og istandsetting

Det er i egen Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) gjort vurderinger i forhold til sårbarhet og risiko knyttet til etablert næringsområde. Det vises til egen Risiko- og sårbarhetsanalyse for prosjektet.

Ras- og skredfare

Det er ikke spesiell ras- og skredfare innenfor planområdet.

Flomfare

Et bekkedrag – som er en flombekk fra lia ovenfor, går gjennom nordlige del av planområdet, langs vegen til SørNorsk Boring og ned til Rv36 og i stikkrenne under denne. Som avbøtende tiltak er det regulert inn en grønnkorridor der overvann fra lia i vest skal ledes gjennom og føres stikkrenna under riksvegen. Tiltaket er sikret ved rekkefølgekrav til planen.

Utslipp til vann og grunn

Del av virksomhet som kan gi lukt eller annen lokal forurensning skal dokumenteres å skje innelukket og være teknisk effektivt ivaretatt.

Støy

Se under pkt. 7,10 over.

Fareområde - høyspenningsanlegg

Det går en kraftlinje innenfor planområdet. Denne forutsettes lagt som jordkabel. Det er regulert trafo der eksisterende trafo er lokalisert ved Sørnorsk Boring. Trafostasjon er vist med formålet Fareområde – høyspenningsanlegg i planen.

7.15 Samfunnsmessige konsekvenser

Ytre Helgen Næringspark ligger like inn til Rv36 ca. 4 km sør for Helgen og like nord for grensen til Skien kommune.

Det er registrert etterspørsel etter områder for etablering av næringsvirksomhet i Nome kommune. Dette gir positiv effekt på Nome som næringslivskommune. Virksomhetene som etableres vil generere mer trafikk og flere besøkende Nome. De vil i tillegg benytte tjenestetilbudet i Nome forøvrig, noe som er positivt for nærings- og bygdeutvikling.

8. Innkomne innspill – kommentarer

Detaljplanarbeidet ble varslet igangsatt 30.08.2019. Frist for uttalelse ble satt til 30.09.2019.

Det er innkommet 5 merknader til varsel om reguleringsplanarbeidet.

Nedenfor følger et sammendrag av merknadene som har betydning for planarbeidet, med kommentarer til hvordan de er tatt hensyn til i forslaget til plan:

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark – brev datert 02.10.2019

Plansaken

Nome Investeringselskap AS vil med bistand fra firmaet Landskapsarkitekt John Lie utarbeide forslag til reguleringsplan for et næringsområde på eiendommen gbnr. 61/4. Det aktuelle næringsområdet dekker et skogområde på 18 dekar (daa) som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med adgang til spredt boligbebyggelse. Det samlede planområdet inkl. veiareal utgjør 22 daa.

Forslagstiller legger til grunn at det skal utarbeides konsekvensutredning med henvisning til manglende samsvar med kommuneplanens arealdel.

Forslagstiller viser til at kommunens administrasjon har akseptert utarbeidelse av reguleringsplan parallelt med at kommunen arbeider med rullering av kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannens rolle

Fylkesmannens fagavdelinger skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer etter loven ikke er i strid med nasjonale er viktige regionale interesser innenfor miljø, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse eller barn og unges interesser.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eventuelle klager på kommunens reguleringsvedtak vil bli behandlet av Fylkesmannens justis- og vergemålsavdeling, med mindre kommunen omgjør vedtaket i tråd med klagen(e).

Vår vurdering

Vi vil nedenfor gi innspill til planarbeidet innenfor noen relevante saksområder.

Overordnede rammer

Vi forstår det slik at Nome Investeringsringsselskap AS ønsker å klargjøre en industritomt i kommunen raskt for å imøtekomme behovet til en konkret bedrift.

Vi tillater oss likevel å gi uttrykk for at det pågående arbeidet med kommuneplanens arealdel ville ha sikret et mer helhetlig beslutningsgrunnlag, samt muliggjøre vurdering av ulike alternativer for nye næringsarealer.

Denne næringstomta grenser til et område som disponeres av firmaet Sørnorsk Boring AS. Vi har merket oss at denne tomte av avsatt til industriformål i gjeldende kommuneplankart (arealdelen).

Vi anbefaler at forslagstiller og kommune vurderer å innlemme denne industritomta i det forestående reguleringsarbeidet. Vi er innforstått med at areal for felles adkomstvei og kryss med Rv36 er omfattet av det varslede planarbeidet.

Det framgår av varslingsskrivet av 30.08.2019 at forslagstiller vil gjennomføre en konsekvensutredning. Dette bekrefter at forslagstiller ønsker å oppfylle kravene i pbl. § 4-2. *Planbeskrivelse og konsekvensutredning.*

Planens konsekvenser for transport

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26.09.2014 inneholder mål om at planleggingen skal fremmes samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk-sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal videre bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling og fremme helse, miljø og livskvalitet, kfr. kap. 3 *Mål*, første avsnitt.

Det planlagte næringsområdets beliggenhet er utfordrende hva gjelder enkelte av målene referert ovenfor, så som å stimulere bærekraftige tettsteder og fremme trafikk-sikkerhet. Avstanden til Ulefoss sentrum er som kjent omkring 10 km langs Rv36. Kun deler av strekningen har gang-/ sykkelvei. Dette indikerer at det aktuelle næringsområdet særlig er utfordrende med tanke på persontransport og arbeidsplasser.

Busstilbudet langs Rv36 vil være avgjørende i denne forbindelsen.

Når det gjelder varetransport med laste- og varebil vil imidlertid beliggenheten være gunstig. Videre har vi merket oss at kommuneplanens samfunnsdel i Nome vedtatt sommeren 2019 har som mål å legge til rette for næringsetablering langs hovedtransportbåndet Skien grense – Ulefoss – Lunde – Bø og særlig langs den delen som dekkes av Rv36.

For ordens skyld vil vi markere at Fylkesmannen ville ha betraktet tilrettelegging for handel i dette næringsområdet å være klart i strid med nasjonale retningslinjer.

Landbruk

Kartportalen *Kilden* fra instituttet Nibio viser at den aktuelle næringstomta i hovedsak består av granskog med middels – høy bonitet samt litt furu- og lauvskog nærmest riksveien. Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.

Vi vurderer på denne bakgrunnen at reguleringsformålet ikke er i vesentlig konflikt med landbrukets areal-/produksjonsressurser.

Vi legger til grunn at planbeskrivelsen må klargjøre nærmere arealer av ulike skogtyper og -boniteter som vil bli beslaglagt av planforslaget.

Naturmangfold

Det er i miljøforvaltningens databaser Naturbase og Artskart ikke registrert verdifulle naturtyper, arter eller biotoper. Dette kan imidlertid skyldes manglende kartlegging.

Vi viser i denne forbindelsen til naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking, især §§ 8 – 12. Krav til beslutningsgrunnlaget er beskrevet i § 8.

Risiko og sårbarhet

Det framgår av pbl. § 4-3 at alle planer etter loven skal følges av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som omhandler alle risiko- og sårbarhetsforhold.

For dette planområdet vil vi peke på trafikkfare knyttet til avkjøring fra Rv36 som et risikomoment som fordrer gode løsninger.

Når det gjelder byggegrunn, viser det grovmaskede løsmassekartet fra NGU at planområdet dels er dekket av tynnere silt-/leiravsetninger og dels fjell i dagen. Det kan dermed ikke utelukkes delområder med dårlig byggegrunn. Dette gjør det nødvendig med geotekniske vurderinger knyttet til ny bebyggelse.

Støy

Avhengig av bransje kan det ikke utelukkes støy fra produksjon inkl. impulsstøy eller transport på den planlagte næringstomta. Vi minner om at den nærmeste boligtomta her ligger helt inntil riksveien vis a vis næringstomta. Denne boligeiendommen er i utgangspunktet påvirket av veitrafikkstøy fra riksveien. Vi legger til grunn at støyforholdene vurderes i samsvar med *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*. Om nødvendig må det planlegges avbøtende tiltak som sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene. Eventuelle fysiske skjermingstiltak, slik som tradisjonelle støyskjermer, skal i tillegg vises på plankartet.

Klimarelaterte spørsmål

Publikasjonen *Klimaprofil Telemark* fra Norsk Klimaservicesenter (oppdatert i 2017) konkluderer med at klimaendringene for Telemarks del særlig vil føre til at episoder med kraftig nedbør vil øke vesentlig både i hyppighet og intensitet.

For dette planområdet kan klimaendringene især merkes i form av økte overvannsmengder som strømmer inn mot næringstomta, samt at overvannsmengdene etter utbygging kan bli vesentlig høyere fra planområdet enn i dag. I neste omgang kan dette medføre skader eller ulemper på riksveien eller på jordbruksareal på motsatt side av riksveien.

Dette peker i retning av at sikring mot akutte skader av overvann ved ekstrem nedbør, samt fordrøynings av overvann inne på eiendommen er viktige momenter for den videre planleggingen på regulerings- og byggeplanstadiet.

Vi anbefaler at krav om sikrings- og fordrøyningsstiltak for overvann nedfelles i reguleringsbestemmelsene.

Andre forhold

Vi forutsetter at spørsmål om sanitærløp samt eventuelle påslipp av prosessvann avklares med Nome kommune. Denne næringstomta vil sammen med nabobedriften ligge i et småskala jordbrukslandskap. Dette skaper utfordringer for en god tilpasning av større næringsbygg. Vi anbefaler at landskapsvirkningen fra planlagte næringsbygg bearbeides og illustreres som del av planmaterialet.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Overordnede rammer

Nome Investeringsringsselskap AS ønsker å klargjøre en industritomt i kommunen raskt for å imøtekomme behovet til en konkret bedrift.

Kommuneplanens arealdel som er under rulling i Nome kommune vil sikre et mer helhetlig beslutningsgrunnlag. Det er så langt gjort en politisk vurdering i Nome kommune om prioritering av fremtidige næringsarealer og lokalisering av disse. Ytre Helgen Næringspark er prioritert som høyst aktuell i denne sammenheng.

Etablering av ny næringstomt grenser til et område som disponeres av firmaet Sørnorsk Boring AS, som er avsatt til industriformål i gjeldende kommuneplankart (arealdelen). Denne næringstomta blir ikke regulert sammen med omsøkte områder, men vil bli regulert sammen med øvrige næringsarealer i Ytre Helgen Næringspark når dette er avklart i arealdelen i forestående kommuneplanarbeid.

Det blir ikke gjort konsekvensutredning for dette plantiltaket. Kommunens administrasjon har i denne sammenheng gjort slik vurdering:

Kommunen ser ikke behov for planprogram. En grundig beskrivelse vil i praksis dekke utredningsbehovet. Det er få og ganske avklarte tema som skal beskrives/utredes, og der er så langt få konflikter som skal håndteres. Det skal lages en ROS-analyse.

Planens konsekvenser for transport

Målsettingen for planarbeidet er slik:

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre en høyere beredskap med næringsområder for Nome kommune. Nome har strategisk lokalisering i regionen og med utbedret Rv36, er vegen blitt raskere til markedene sentralt i Grenland og ellers i regionen.

I denne planen legges det opp til å tilby næringsareal med ulike krav og egenskaper – og området skal omfatte industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Det skal være kontorvirksomhet som knyttes til den enkelte bedrift som etableres.

Ved fremtidig etablering av Ytre helgen Næringspark vil det fra kommunens side bli lagt vekt på å få på plass alt av nødvendig infrastruktur til området. Det skal sikres offentlig vann- og avløp. Nytt kanalisert kryss skal være etablert nært til avkjørselen til Langeland – 250 meter lengre øst enn nåværende avkjørsel til Sørnorsk Boring som ved utbedring skal fungere som midlertidig avkjørsel også or det nye næringsområdet. Ved nytt kanalisert kryss sikres også to-sidige kollektivholdeplasser slik som det er i dag ved avkjørselen til Langeland.

Utbedringen av eksisterende kryss sikres ved rekkefølgebestemmelser til planen. Dette krysset skal være midlertidig inntil nytt kanalisert kryss er etablert. Det er laget en illustrasjonsplan som viser ny kanalisert kryssløsning ved Rv36 samt avgrensning av mulige fremtidige byggeområder for næringsbebyggelse med hensiktsmessig grønnstruktur for blant annet sikring av nødvendige vernesoner og bekkedrag for overflatevannavrenning. Se Illustrasjonsplan datert 08.02.2020.

Et aktuelt fremtidig tiltak vil også være etablering av sammenhengende gang- og sykkelvei på strekningen Ulefoss – Ytre Helgen Næringspark, og etablering skal skje på nordøstsiden av Rv36. Dette vil skje i samråd med Statens vegvesen og i henhold til deres prioriteringer. Når denne skal være på plass avhenger av politisk prioritering og budsjettbehandling.

Det er busstilbud langs Rv36 i dag.

Beliggenheten er gunstig når det gjelder varetransport med laste- og varebil. I kommuneplanens samfunnsdel i Nome ble det vedtatt sommeren 2019 et mål om å legge til rette for næringsetablering langs hovedtransportbåndet Skien grense – Ulefoss – Lunde – Bø og særlig langs den delen som dekkes av Rv36.

Landbruk

Kartportalen *Kilden* fra instituttet Nibio viser at den aktuelle næringstomta i hovedsak består av granskog med middels – høy bonitet samt litt furu- og lauvskog nærmest riksveien. Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.

Reguleringsformålet er ikke i vesentlig konflikt med landbrukets areal-/produksjonsressurser.

Planbeskrivelsen klargjør nærmere arealer av skogtyper og –boniteter og artsmangfoldet innenfor området som blir beslaglagt av planforslaget.

Naturmangfold

Det er i miljøforvaltningens databaser Naturbase og Artskart ikke registrert verdifulle naturtyper, arter eller biotoper. Det er gjort en egen kartlegging av det etter prinsipper for offentlig beslutningstaking, især §§ 8 – 12.

Risiko og sårbarhet

Det følger en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som omhandler alle risiko- og sårbarhetsforhold. For dette planområdet er trafikkkfare knyttet til avkjøring fra Rv36 et risikomoment som belyses.

Når det gjelder byggegrunn, er det hovedsakelig fjellgrunn som blir berørt. Et etablert myrdrag som er lokalisert vest i planområdet innunder fjellsiden er relativt grunt over fjellgrunn. All løsmasse som blir berørt av regulert næringsområde og veg skal renskes for løsmasse og erstattes av blokker, kult og pukk. Det vil ikke være behov for geoteknisk vurdering ved dette plan- og byggetiltaket.

Støy

Det utelukkes ikke at det kan bli støy fra produksjon inkl. impulsstøy eller transport på den planlagte næringstomta. Forholdet er slik på næringstomten i nordvest – der Sørnorsk Boring er etablert. Når det gjelder boligeiendommen som utgangspunktet er sterkt påvirket av veitrafikkstøy fra riksveien, så skal det tas høyde for nødvendig tiltak mot denne. Det er regulert støyskjerming i næringsområdets formålsgrense mot Rv36 i nord. Hvis det viser seg at støyen fra næringsområdet sprenger støygrensene i forhold til *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)*, kan støyskjerm etableres som avbøtende tiltak.

Boligeiendommen er under salg – det kan være at den fremtidig ikke skal ha funksjon som bolig.

Klimarelaterte spørsmål

Området som næringstomten foreslås regulert ligger på en terrenghøyde i dag. Mot vest imidlertid er det et dalsøkk som i hovedsak drenerer overvann ut østlig retning – der det er etablert et bekkedrag. Noe av avrenningen skjer også mot nord helt nordvest i planområdet i sonen mot Sørnorsk Boring. Here er det også en bekk som renner ned til en stikkrenne under Rv36. Overflatevannet som kommer fra skogen i vest skal sikres god drenering også ved etableringen av dette næringsområdet. Bekken i nordvest sikres ved regulert grønnstruktur gjennom planområdet. For å ta overvannet fra skogen i vest og sikre avrenning av dette i østlig retning skal dette skje etter en grøftesone som skal etableres langs vestsiden av regulert veg. Videre er det slik at det ved oppbygging av både veglegeme og selve næringstomten som skal etableres der løsmassesonen i vest blir berørt, skal skje ved underbygning av et bære- og forsterkningslag med steinblokker, kult og pukk oppå fjellgrunnen, etter at all løsmasse er fjernet i denne sonen og at det i fjellgrunnen under er sikret avrenning mot øst ved at evt. terskelhindringer er tatt bort. Denne sonen vil ha funksjon som et større fordrøyningsmagasin for overvannet fra skogen i vest.

Overvannsmengdene som blir større ved utbygging skal det sikres avrenning for overflatevannet i henhold til 3-trinnsprinsippet – sikret ved egen bestemmelse. Etablering av grønne og blå tak som forsinker regnvannet før taknedløpet, er slike tiltak som sikres, og skal være knyttet til etablering av næringsbebyggelsen. Det skal sprenges i fjell over en stor del av næringsområdet – ned til kote 110 moh. Det vil også skje en undersprengning i dette område. I grunnen under næringsområdet vil det således være et større magasin som kan fordrøye overvann som kan ledes/ dreneres ned fra asfalterte flater og takvann ved synkekummer/ sluk og i egen grønnstruktur der åpne vannveier kan etableres. Avrenningen vil skje mot øst og ned til en større avløpsrenne under Rv36.

Målet ved slik løsning for behandlingen av overflatevannet er at etableringen av næringsbebyggelsen ikke skal medføre skader eller ulemper på riksveien eller på jordbruksareal på nordsiden av riksveien, og vil være en sikring mot akutte skader av overvann ved ekstrem nedbør. Kravene om sikrings- og fordrøynings tiltak for overvann er altså nedfelt i regulerings-bestemmelsene til planen.

Andre forhold

Løsning for sanitærvløp samt eventuelle påslipp av prosessvann skal avklares med Nome kommune. Den nye bedriften som skal etableres på næringstomten BN1, skal tilpasses landskapet på best mulig måte. Det legges opp at det mellom nye næringsbygg - med byggegrense på 30 meter fra midtlinje Rv36, og landskapsrommet med gårder og innmarksområder i nord og nordvest, skal etableres en vegetasjonssone som vil bidra til å dempe inntrykket av nybygg disse omgivelsene – denne sonen har en regulert bredde på 16 meter fra midtlinje veg til formålsgrensen for næringsbebyggelsen. Område BN1 vil bli liggende 4 høydemeter over Rv36 – og 3 meter lavere enn nivået på nabotomten til Sørnorsk Boring i nordvest. Dette er vist på illustrasjonsplan med lengde- og tverrsnitt.

2. Telemark og Vestfold fylkeskommune – brev datert 30.09.2019

Hensikten med planleggingen er å legge til rette for at det kan etableres næringsvirksomhet på del av eiendommen 61/4. Området er ikke satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel. Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel skjer i disse dager. Kommunens administrasjon sier at reguleringsplanarbeidet for næringsområdet kan skje parallelt med dette. Da planområdet ikke samsvarer med arealdelen til kommuneplanen, vil planarbeidet utløse krav til konsekvensutredning. Fylkeskommunen er regional planmyndighet og har ansvaret for å samordne den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i regionen. Vi samordner interesser knyttet til nasjonal og regional arealpolitikk, statlige planretningslinjer, regionale planer og ivaretar nasjonale og regionale kulturminneinteresser. Vi uttaler oss som planmyndighet når disse interessene berøres.

Areal og transport

Nome kommune har startet arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel. Vi mener det er svært uheldig at det settes i gang med en detaljreguleringsplan nå. Oppstartsvarelet gir ikke opplysninger om hvilken type næring det er tenkt å legges til rette for på området. Spørsmål knyttet til næringsutvikling og næringsareal bør avklares i overordnet plan. Det er viktig at tema næringsutvikling blir satt inn i en større sammenheng, etter en grundig medvirkningsprosess.

Areal og transportplan for Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark) vedtatt 10.12.2014, har som mål å bidra til befolkningsvekst og bærekraft i Telemark. Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende. Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafikktrygghet, god folkehelse, og god samfunnsøkonomi. Planen omhandler arealspørsmål som er viktige for å få til en god samordning av areal- og transportsektoren og som er særlig viktige for stedsutvikling og attraktivitet.

En viktig strategi i planen er å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling. Dette utdypes i kapittel 7 om senterstruktur og stadutvikling, der det vises til strategi om å prioritere tettstedsutvikling som bidrar til å øke fortetting og attraktivitet innenfor bosetning og næring. Telemark sine byer og tettsteder skal være attraktive og tilgjengelige for boligutvikling, bedrift og besøk. Byer og tettsteder skal styrkes som motorer i regional utvikling. Næringsetableringer i tilknytning til sentrum er viktig for å få øket tetthet mellom funksjoner, effektive miljøvennlige reiser og å øke attraksjonskraften. I dette ligger det en viktig føring om at arbeidsplasser skal legges til sentrumsområdet.

I kapittel 8 står det følgende retningslinjer: Arealbruken skal være bærekraftig både i forhold til arealbeslag, arealutnytting, lokalisering og transport. Tjenester, arbeidsplasser, bussetting og oppleveling/rekreasjon bør derfor samlokaliseres i sentrene og knyttes til kollektivtilbud og gang-/sykkelveger.

Vi mener at reguleringsplanen som nå varsles ikke er i tråd med ATP-Telemark. Et nytt næringsområde ved Ytre Helgen er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Næringsområdet er derfor ikke satt inn i en større sammenheng eller vist som del av en overordnet næringsstrategi.

Ytre Helgen ligger langt utenfor sentrumsområder og eksisterende næringsklynger som i eller nært til Ulefoss eller Lunde, og vil ikke bygge opp under attraksjonskraften for disse stedene.

Arbeidsplasser knyttet til det foreslåtte næringsområdet vil medføre arbeidspendling og økt transportbehov. Etableringen medfører ikke god tilrettelegging for gange eller sykkel, og selv om bussholdeplass knyttet til ekspressbussene kan legges inn oppfattes området som bilbasert. Arealbruken vil derfor ikke være bærekraftig i forhold til lokalisering, transport eller i forhold til sentrumsoppbygging og attraksjonskraft.

Ved å velge lokaliseringer på rimelige tomter ved kommunegrensene, inntil veg og vegkryss, styrer en ikke potensialet til samordna samfunnsutvikling der både klima, lokalisering som styrker stedsutvikling og nærings samarbeid utnyttes. Vi anbefaler å ta planforslaget med i overordna kommuneplanarbeid slik at næringsutviklingen trekkes inn i et langsiktig perspektiv for næringer, arbeidstakere, kommunen, og gjerne regionen.

Klima, miljø, vannforvaltning

Vi minner om at det i planarbeid må tas hensyn til at vann er et element som kan bli påvirket av diverse inngrep og tiltak. Det må derfor vurderes om det er vannforekomster som kan bli påvirket,

hvordan de blir påvirket, om påvirkningen kan føre til at miljømålene for vannforekomsten ikke nås, om det kan settes inn tiltak for å beskytte vannforekomsten, eller om §12 i vannforskriften må anvendes. Dersom planlagte inngrep kan eller vil forringe økologisk og/eller kjemisk tilstand i berørte eller nærliggende vannforekomster, må vannforskriften § 12 legges til grunn ved vedtak. I § 12 legger man blant annet vekt på at alle praktiske gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstenes tilstand og at samfunnsnyttene av et nytt inngrep skal være større enn tap av miljøkvalitet. Det er satt miljømål som er bindende for hver enkelt vannforekomst. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand (se *Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken for planperioden 2016-2021* og <https://www.vannnett.no/portal/>).

Kulturarv

Hensyn til automatisk freda kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Om det påvises automatisk fredete kulturminner er det Riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Konklusjon

Vi vil anbefale at ikke settes i gang med reguleringsplanarbeid for Ytre Helgen. Det bør i forbindelse med kommuneplanens arealdel blir satt i gang et utredningsarbeid for næringsutvikling, og at det gjøres en større analyse på hvor Nome kommune ønsker næringsareal. ATP-Telemark må legges til grunn for dette arbeidet. Reguleringsplanen for Ytre Helgen Næringspark er etter vårt syn i strid med føringene i ATP-Telemark, og støtter ikke opp under mål om stedsutvikling og samordnet areal og transportpolitikk. Vi kan gjerne diskutere denne saken med Nome kommune, og vil oppfordre til å bruke planforum som skal være samarbeidsorgan for å effektivisere saksbehandlingen, gi større forutsigbarhet og minske konfliktnivået knyttet til regionale og kommunale planer i Telemark.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Det blir ikke gjort konsekvensutredning for dette plantiltaket. Kommunens administrasjon har i denne sammenheng gjort slik vurdering:

Kommunen ser ikke behov for planprogram. En grundig beskrivelse vil i praksis dekke utredningsbehovet. Det er få og ganske avklarte tema som skal beskrives/utredes, og der er så langt få konflikter som skal håndteres. Det skal lages en ROS-analyse.

Areal og transport

Nome kommune har startet arbeidet med å rullere kommuneplanens arealdel. For Nome kommune er det viktig at det startes reguleringsarbeid for å sikre etablering av næringsvirksomhet i dette område når dette

etterspørres. Næringsetablering prioriteres høyt i kommunen. Kommuneplanens arealdel i Nome kommune vil sikre et mer helhetlig beslutningsgrunnlag. Det er så langt gjort en politisk vurdering i kommunen om prioritering av fremtidige næringsarealer og lokalisering av disse. Ytre Helgen Næringspark er prioritert som høyst aktuell i denne sammenheng.

Målsettingen for planarbeidet er slik:

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre en høyere beredskap med næringsområder for Nome kommune. Nome har strategisk lokalisering i regionen og med utbedret Rv 36, er vegen blitt raskere til markedene sentralt i Grenland og ellers i regionen.

I denne planen legges det opp til å tilby næringsareal med ulike krav og egenskaper – og området skal omfatte industri-, håndverks- og lagervirksomhet, mens forretning, handel og tjenesteyting ikke inngår. Det skal være kontorvirksomhet som knyttes til den enkelte bedrift som etableres.

Ved fremtidig etablering av Ytre helgen Næringspark vil det fra kommunens side bli lagt vekt på å få på plass alt av nødvendig infrastruktur til området. Det skal sikres offentlig vann- og avløp. Nytt kanalisert kryss skal være etablert nært til avkjørselen til Langeland – 250 meter lengre øst enn nåværende avkjørsel til Sørnorsk Boring som ved utbedring skal fungere som midlertidig avkjørsel også or det nye næringsområdet. Ved nytt kanalisert kryss sikres også to-sidige kollektivholdeplasser slik som det er i dag ved avkjørselen til Langeland.

Utbedringen av eksisterende kryss sikres ved rekkefølgebestemmelser til planen. Dette krysset skal være midlertidig inntil nytt kanalisert kryss er etablert. Det er laget en illustrasjonsplan som viser ny kanalisert kryssløsning ved Rv36 samt avgrensning av mulige fremtidige byggeområder for næringsbebyggelse med hensiktsmessig grønnstruktur for blant annet sikring av nødvendige vernesoner og bekkedrag for overflatevannavrenning. Se Illustrasjonsplan datert 08.02.2020.

Et aktuelt fremtidig tiltak vil også være etablering av sammenhengende gang- og sykkelvei på strekningen Ulefoss – Ytre Helgen Næringspark, og etablering skal skje på nordøstsiden av Rv36. Dette vil skje i samråd med Statens vegvesen og i henhold til deres prioriteringer. Når denne skal være på plass avhenger av politisk prioritering og budsjettbehandling.

Det er busstilbud langs RV36 i dag.

Beliggenheten er gunstig når det gjelder varetransport med laste- og varebil. I kommuneplanens samfunnsdel i Nome ble det vedtatt sommeren 2019 et mål om å legge til rette for næringsetablering langs hovedtransportbåndet Skien grense – Ulefoss – Lunde – Bø og særlig langs den delen som dekkes av Rv36.

Arealbruken vil derfor på sikt være bærekraftig i forhold til lokalisering og transport og også attrakjonskraft.

Klima, miljø, vannforvaltning

Området som næringstomten foreslås regulert ligger på en terrenghøyde i dag. Mot vest imidlertid er det et dalsøkk som i hovedsak drenerer overvann ut østlig retning – der det er etablert et bekkedrag. Noe av avrenningen skjer også mot nord helt nordvest i planområdet i sonen mot Sørnorsk Boring. Her er det også en bekk som renner ned til en stikkrenne under Rv36. Overflatevannet som kommer fra skogen i vest skal sikres god drenering også ved etableringen av dette næringsområdet. Bekken i nordvest sikres ved regulert grønnstruktur gjennom planområdet. For å ta overvannet fra skogen i vest og sikre avrenning av dette i østlig retning skal dette skje etter en vel etablert grøftesone langs vestsiden av regulert veg. Videre er det slik at det ved oppbygging av både veglegeme og selve næringstomten som skal etableres der løsmassesonen i vest blir berørt, skal skje ved oppbygning av et bære- og forsterkningslag med steinblokker, kult og pukk oppå fjellgrunnen, etter at all løsmasse er fjernet i denne sonen og at det i fjellgrunnen under er sikret avrenning mot øst ved at evt. terskelhindringer er tatt bort. Denne sonen vil ha funksjon som et større fordrøyningsmagasin for overvannet fra skogen i vest.

Overvannsmengdene som blir større ved utbygging skal det sikres avrenning for overflatevannet i henhold til 3-trinnsprinsippet – sikret ved egen bestemmelse. Etablering av grønne og blå tak som forsinker før taknedløpet, er slike tiltak som sikres, knyttet til etablering av næringsbebyggelsen. Det skal sprenges i fjell over en stor del av næringsområdet – ned til kote 110 moh. Det vil også skje en undersprengning i dette

område. I grunnen under næringsområdet vil det således være et større magasin som kan fordrøye overvann som kan ledes/ dreneres ned fra asfalterte flater og takvann ved synkekummer/ sluk og via en intern grønnstruktur med evt. åpne vannveier – i henhold til plan for overvannshåndtering som er et dokumentasjonskrav. Avrenningen vil skje mot øst og ned til en større avløpsrenne under Rv36.

Målet ved slik løsning for behandlingen av overflatevannet er at etableringen av næringsbebyggelsen ikke skal medføre skader eller ulemper på riksveien eller på jordbruksareal på nordsiden av riksveien, og vil være en sikring mot akutte skader av overvann ved ekstrem nedbør. Slik vil heller ikke eventuell vannforekomst nedstrøms næringsområde bli påvirket.

Kravene om sikrings- og fordrøynings tiltak for overvann er altså nedfelt i regulerings-bestemmelsene til planen.

Kulturarv

Hensyn til automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. I forhold til meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd brukes følgende tekst i bestemmelsene knyttet til automatisk fredete kulturminner:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Kommentarer til Konklusjon

Det vises til kommentarer over der det begrunnes hvorfor planarbeidet er igangsatt og vil bli gjennomført. Det er blitt avholdt møte mellom Nome kommune og Telemark fylkeskommune og Fylkesmannen. Det vises til referat fra dette møte som ble avholdt 13.11.2019. Her ble forhold som gjelder Nome kommunes satsing på næringsetablering og at Ytre Helgen Næringspark er prioritert i så henseende, klarlagt. Dette og mål og hensikt med denne planen er beskrevet i avsnittene over.

Med dette er det gitt en større forutsigbarhet i arbeidet med denne reguleringsplanen, der det også legges vekt på at denne planen skal gi føringer for videre reguleringsarbeid for tilrettelegging for ytterligere etablering av næringsarealer i Ytre Helge Næringspark.

3. Statens vegvesen (SVV)– brev datert 11.09.2019

Det vises til brev datert 30.09.2018 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

En sak av denne typen hører hjemme under arbeidet med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Det er uheldig å håndtere denne saken isolert.

I en reguleringssak må hele industri-/næringsområdet reguleres, ikke kun området for utvidelse.

Lokalisering av felles atkomst til området må vurderes i planarbeidet, slik at best mulig lokalisering av atkomst kan oppnås.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Nome Investeringsselskap AS ønsker å klargjøre en industritomt i kommunen raskt for å imøtekomme behovet til en konkret bedrift.

Kommuneplanens arealdel som er under rullering i Nome kommune vil sikre et mer helhetlig beslutningsgrunnlag. Det er så langt gjort en politisk vurdering i Nome kommune om prioritering av fremtidige næringsarealer og lokalisering av disse. Ytre Helgen Næringspark er prioritert som høyst aktuell i denne sammenheng.

Etablering av ny næringstomt grenser til et område som disponeres av firmaet Sørnorsk Boring AS, som er avsatt til industriformål i gjeldende kommuneplankart (arealdelen). Denne næringstomta blir ikke regulert sammen med omsøkte område, men vil bli regulert sammen med øvrige næringsarealer i Ytre Helgen Næringspark når dette er avklart i arealdelen i forestående kommuneplanarbeid.

Det blir ikke gjort konsekvensutredning for dette plantiltaket. Kommunens administrasjon har i denne sammenheng gjort slik vurdering:

Kommunen ser ikke behov for planprogram. En grundig beskrivelse vil i praksis dekke utredningsbehovet. Det er få og ganske avklarte tema som skal beskrives/utredes, og der er så langt få konflikter som skal håndteres. Det skal lages en ROS-analyse.

Det vises til møter med Statens vegvesen – i Nome kommune 16.09.2019, og i Statens Hus 18.12.2019. Fra møte i Nome kommune uttrykte Statens vegvesen villighet til å kunne akseptere 30 meters byggegrense utfra en vurdering om at en evt. veiutvidelse/ etablering av gang- og sykkelvei ville skje på nordøstsiden av Rv36. Videre var det åpning for at eksisterende avkjørsel til Sørnorsk Boring kunne brukes som midlertidig avkjørsel også til det nye næringsområde. Dette ville betinge utbedring av avkjørselen spesielt med tanke på horisontalgeometri og frisiktkrav. Det ble enighet om at det skulle lages en illustrasjonsplan som viste løsning for kanalisert kryss som hovedatkomst til den fremtidige Ytre Helgen Næringspark, og at det skulle stilles krav om at midlertidig avkjørsel ved Sørnorsk Boring skulle stenges når etablering av kanalisert kryss og ny atkomst fra dette til næringsområdet var etablert.

I møte 18.12.2019 ble plan for kanalisert kryss presentert for Statens vegvesen – med en rekkefølgebestemmelse som sikrer prioriteringen nevnt over. Illustrasjonsplanen er justert i henhold til vegvesenets merknader fra møte, og presenteres som egen illustrasjon i planbeskrivelsen til planen.

4. Midt-Telemark Energi – E-post datert 27.09.2019

Midt-Telemark Energi har en 22 kV høyspentlinje som går i kanten av det regulerte området, parallelt med RV 36.

Iht. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg skal den horisontale avstand fra ytterste ledning på høyspentlinjen og til nærmeste bygningsdel minimum være 6 m.

Det må settes av plass til en nettstasjon innenfor det regulerte området.

Plassering må vi komme tilbake til når det foreligger en detaljert reguleringsplan.

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Det er vist område for trafo innenfor det regulerte område. Det forutsettes at kraftlinjen som går gjennom planområdet skal legges i jordkabel.

5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB – Brev datert 11.09.2019

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor dette generelle svaret.

Det er Fylkesmannen som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

Fylkesmannen har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Fylkesmannen har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Fylkesmannens oppfølging. DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter

Hvordan merknadene er hensyntatt i planen:

Det vises til kommentarer til Fylkesmannens merknader over – se pkt. 1. Merknaden tas for øvrig til etterretning.