



SAKSFRAMLEGG

1.gangsbehandling detaljregulering for Midt-Helgen næringsområdet

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Samfunnsutviklingsutvalget	18.06.2026

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtar Samfunnsutviklingsutvalget å legge forslag til detaljregulering for Midt-Helgen næringsområde (PlanID 4018_2024_02) ut til offentlig ettersyn og høring med foreslåtte endringer.

1. Slokkevann og teknisk infrastruktur. Ny bestemmelse under § 2.1

Dokumentasjonskrav:

§ 2.1 i

"Før rammetillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon som viser løsning for etablering, finansiering, eierskap, drift og vedlikehold av slokkevannsanlegg, herunder reservekraftløsning ved bortfall av ordinær strømforsyning."

Endring av § 5.1 f:

"Før igangsettingstillatelse kan gis skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet være etablert og dokumentert i samsvar med krav fra brannmyndighetene."

Ny bestemmelse under § 5.1:

§ 5.1 h

"Nødvendige tekniske anlegg for vannforsyning, slokkevann, overvann og avløp som utløses av tiltaket skal være etablert eller sikret gjennomført før igangsettingstillatelse gis. Eventuelle nødvendige kapasitetsøkende tiltak skal være etablert eller sikret gjennomført "

2. Jakobskåsvegen.

Før sluttbehandling skal det redegjøres for om Jakobskåsvegen har tilstrekkelig standard for planlagt næringsvirksomhet, herunder konsekvenser av eksisterende aksellastrestriksjoner og eventuelle behov for oppgradering. Eventuelle nødvendige tiltak skal innarbeides i planforslaget gjennom plankart, planbestemmelser eller rekkefølgebestemmelser.

Ny bestemmelse under § 5.1:

§ 5.1 j

"Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at adkomstveg til planområdet har tilfredsstillende bæreevne og framkommelighet for planlagt virksomhet. Eventuelle nødvendige vegtiltak skal være etablert eller sikret gjennomført."

3. Skogbrann og buffersone.

ROS-analysens anbefaling om buffersone og byggegrenser mot skogsareal skal innarbeides tydeligere i plankart og bestemmelser.

4. Nettstasjoner. Følgende tillegg innarbeidet i § 3.1.2 Næringsbebyggelse:

"Det tillates etablering av nettstasjoner og annen nødvendig teknisk infrastruktur innenfor formålet."

5. Vegetasjonsskjerm. Bestemmelse § 5.1 d og plankart.

Det skal presiseres slik at det tydelig framgår hvilke vegetasjonssoner som skal bevares og hvilke områder som skal suppleres med ny vegetasjon.

Plankart: vegetasjonsskjerm mot boligbebyggelse i nord og Jakobskåsvegen i øst skal utvides til minst 15 meter. Vegetasjonsskjerm mot område KBA utvides til minst 10 meter.

6. Turveg. Endring av plankart

Arealformålet «TV – Turveg» tas ut som linjeformål og erstattes med et arealformål for grønnstruktur/turdrag med tilstrekkelig bredde til å muliggjøre framtidig etablering av terrengtilpasset turveg. Endelig plassering av turveg avklares gjennom detaljprosjektering.

7. Overvann. Ny bestemmelse under § 5.1

§ 5.1 h) (ny)

Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige overvannstiltak, herunder flomveier, avskjærende grøfter, fordrøyningsiltak og eventuelle oppgraderinger av stikkrenner, være etablert eller sikret gjennom godkjent teknisk plan.

8. Utbyggingsavtale.

Dersom gjennomføring av planen utløser behov for opparbeidelse eller oppgradering av teknisk infrastruktur eller andre tiltak som følge av utbyggingen, skal det avklares hvordan disse tiltakene skal finansieres og gjennomføres uten økonomiske forpliktelser for Nome kommune.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder 1. gangs behandling av detaljregulering for Midt-Helgen næringsområde.

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av et nytt næringsområde ved Midt-Helgen. Planområdet ligger langs rv. 36 og Jakobskåsvegen og omfatter næringsarealer, kombinert formål for næring/bevertning/veg serviceanlegg, teknisk infrastruktur og tilhørende grønnstruktur.

Det ble i 2024 fremmet planinitiativ for etablering av næringsområde i Midt-Helgen.

Planprogram for konsekvensutredning ble fastsatt i sak 036/25. Planprogrammet la rammene for videre planarbeid.

Faktiske opplysninger

Planområdet ligger i Helgen, sør for rv. 36, og utgjør ca. 100 daa. Området grenser til eksisterende boligbebyggelse og består i hovedsak av skogarealer.

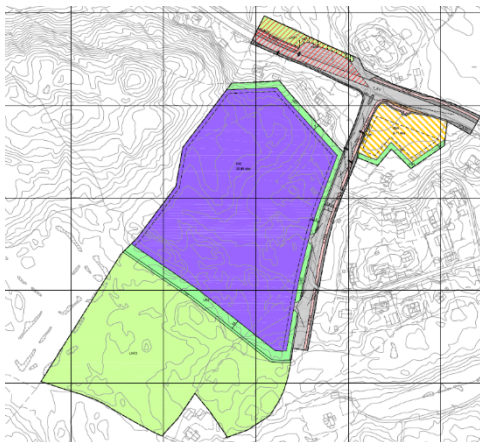


Fig. 1. foreliggende planforslag (med blant annet; lilla =næring, oransje/grå skravert= næring/bevertning/veg serviceanlegg, grønn=LNFR/vegetasjonsskjerm/buffer).

Forholdet kommuneplan)

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2020-2030) avsatt til:

- boligformål (B16)
- LNFR-område
- veg og forretning



Fig. 2. utsnitt av kommuneplan (gul=boligformål, grå=forretning, grønn=LNFR).

Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, der planforslaget legger til rette for etablering av næringsområde. Det er ikke konkretisert hvilken type næring som skal etableres.

Innkomne merknader og administrativ vurdering

Det kom inn 45 merknader ved varsel om oppstart. Flere av merknadene ble behandlet i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet, og enkelte tema er tatt inn som utredningskrav. Det er imidlertid avgjørende i denne fasen å vurdere om og hvordan disse innspillene faktisk er fulgt opp i det konkrete planforslaget.

Tema	Oppfølging i planprogram	Oppfølging i planforslag	Kommunedirektørens vurdering
1. Overordnede planfaglige merknader (kommuneplan og ATP Telemark) Innspill: - Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel - Bør vurderes gjennom rullering av kommuneplan - Risiko for å svekke kommuneplanen som styringsverktøy - Henviing til regionale føringer (ATP Telemark)	Tema er omtalt, men ikke løst – det er politisk åpnet for videre planarbeid	Det foreligger ingen ny overordnet vurdering av lokalisering av næringsareal i kommunen Alternativlokaliseringer er kun overfladisk vurdert	Planforslaget representerer fortsatt et avvik fra kommuneplanens arealdel og utfordrer prinsippet om helhetlig arealstyring.

2. Naturmangfold og miljø. Innspill: -Bekymring for tap av natur, særlig gammel skog og myrområder -Ønske om bevaring og eventuelt restaurering -Naturmangfold må kartlegges grundig	Naturmangfold er utredningstema Naturkartlegging Gjennomført Mulighet for naturrestaurering inkludert etter politisk vedtak	Planområdet er justert for å unngå registrerte naturtyper Natur omtales i planbeskrivelse Begrenset konkretisering av avbøtende tiltak	Det er positivt at planområdet er redusert, men det er fortsatt usikkerhet knyttet til samlede naturkonsekvenser og langsiktig arealbruk. Naturhensyn er delvis ivarettatt, men ikke fullt ut avklart.
3. Nærmiljø, bokvalitet og nabohensyn. -Bekymringer for støy, trafikk, lys, støv og redusert bokvalitet -Tap av rekreasjonsområder -Ønske om tydelig avstand og skjerming	Tema inkludert (folkehelse, nærmiljø, barn og unge) Krav om vurdering av avbøtende tiltak	Vegetasjonsskjerm foreslått (ca. 7 meter) Støy og nærmiljø omtalt i planbeskrivelse Begrenset konkretisering i bestemmelser	Tiltakene fremstår som utilstrekkelig konkretisert sett opp mot omfanget av inngrepet. Vegetasjonsskjermen er for smal Avbøtende tiltak er ikke juridisk tilstrekkelig sikret Kommunedirektøren vurderer at minimum 15 meter vegetasjonsskjerm bør legges til grunn, i tråd med kommuneplanens prinsipper.
4. Trafikk og trafiksikkerhet og forhold til kommunal trafiksikkerhetsplan. Innspill: -Økt trafikk i boligområde (Jakobskåsvegen) -Utrygg skolevei og for lite fokus på myke trafikanter -Behov for løsning på RV36	Trafikk er utredningstema Dialog med Statens vegvesen angående av- og påkjøring fra RV36	Trafikkvurdering gjennomført Løsninger omtalt (kryss, fortau og rekkefølgekrav)	Temaet er utredet, men det er usikkerhet knyttet til gjennomføring og finansiering av nødvendige tiltak.
5. Vann, avløp og slokkevann. Innspill: -Manglende kapasitet på vannforsyning	VAO-plan kravfestet Problemstilling tydeliggjort	Problemet er beskrevet Ikke dokumentert løsning	Dette er et kritisk forhold som ikke er løst. Dagens kapasitet: 10–12 l/s

-Store avvik mellom behov og eksisterende kapasitet -Kostnader og ansvar må avklares			Behov: 20–50 l/s Det foreligger ikke tilstrekkelig avklaring av: -teknisk løsning -kostnader -ansvar Ansvar for og kostnader av oppgradering av nødvendige tiltak må avklares.
6. Energi og teknisk infrastruktur Innspill: -Behov for avklaring av energibehov -Mulighet for lokal energiproduksjon -Kapasitet i strømmettet	Tema inkludert	Overordnet omtale Ikke konkretisert	Temaet er behandlet, men det mangler konkret avklaring.
7. Medvirkning og prosess Innspill: -Ønske om dialog -Bekymring for manglende medvirkning	Medvirkning beskrevet Informasjonsmøte gjennomført	-Innspill referert -Begrenset synlig påvirkning på planutforming	Berørte parter kan gi høringsinnspill på nytt planforslag.

Samlet vurdering av oppfølging av innspill

Planprogrammet har i stor grad fanget opp relevante problemstillinger og sikret at disse skulle utredes.

Likevel finnes det forskjeller mellom: hva som skulle utredes (planprogrammet) og hva som faktisk er løst og sikret (planforslaget)

Dette gjelder blant annet:

- Vann, avløp og slukkevannskapasitet
- nabohensyn og skjerming
- overordnet planforankring
- konkretisering av avbøtende tiltak

Etter mottak av komplett planforslag har kommunens fagavdelinger vurdert flere sider av forslaget.

Nome og Midt-Telemark brann og redning (NMTBR) viser til at planområdet må sikres en tilfredsstillende slukkevannsforsyning med kapasitet på minimum 50 l/s i én time. Som mulig løsning pekes det på etablering av to tanker à 90 m³ eller tilsvarende løsning.

Brannvesenet understreker samtidig behovet for nærmere avklaringer knyttet til teknisk utforming av anlegget, herunder sammenkobling av tankene, samt ansvar for eierskap,

drift og vedlikehold. Det etterlyses også dokumentasjon av anleggets funksjon ved strømutfall og hvordan nødvendig beredskap skal opprettholdes over tid. Videre viser NMTBR til ROS-analysens anbefaling om etablering av buffersone mot skogsareal som risikoreduserende tiltak ved skogbrann. Brannvesenet anbefaler at slokkevannsløsningen og tilhørende beredskap inngår i kommunens overordnede ROS- og beredskapsarbeid før løsningen anses endelig avklart.

Buffersone mot skogsareal bør vurderes nærmere i lys av skogbrannfare, særlig mot vegetasjonsskjerm VS3 og eksisterende furuskog vest i planområdet. Det etterlyses også bestemmelser som åpner for etablering av nødvendige nettstasjoner innenfor planområdet. Videre påpekes det at bestemmelsene om etablering av vegetasjonsskjerm bør presiseres for å unngå uklarhet om eksisterende vegetasjon skal bevares eller erstattes.

Begrenset kapasitet i eksisterende avløpssystem kombinert med vannkrevende virksomheter kan utløse behov for oppgradering av pumpestasjoner og ledningsnett. Når det gjelder vannforsyning og slokkevann, påpekes det at eksisterende ledningsnett ikke har kapasitet til å levere nødvendig slokkevannsmengde, og at oppgradering av ledningsnettet kan medføre betydelige kostnader. Dersom slokkevann skal løses med nedgravde tanker, må blant annet eierskap, drift, vedlikehold, reservekraft og teknisk løsning avklares.

Det stilles spørsmål ved om Jakobsåsvegen har tilstrekkelig standard for et næringsområde, da veien hvert år i 2-3 måneder, har aksellastbegrensning på 6 tonn på grunn av teleløsning. Det anbefales å vurdere oppgradering av veien. For overvannshåndtering etterlyses en mer helhetlig vurdering av overvannssystemet, inkludert sikker bortledning til resipient og nærmere vurdering av kapasiteten på stikkrenner og flomveger.

Naturtypekartleggingen anbefaler en buffersone på minimum 30 meter mot naturtypelokaliteten Vegmyr. Det anbefales å vurdere reduksjon av næringsarealet og utvidelse av LNF2 for å ivareta anbefalt buffersone. Det påpekes videre at vegetasjonsskjerm mellom LNF2 og næringsområdet trolig er mindre viktig enn skjerming mot eksisterende boliger nord for planområdet.

Foreslåtte turvegen i plankart er tegnet som en tilnærmet rett linje gjennom kupert terreng uten naturlig tilknytning til eksisterende stier, veger eller terrengformasjoner. Traseen er i liten grad terrengtilpasset og derfor kan være vanskelig å realisere slik den er inntegnet.

Økonomiske konsekvenser

Se eget avsnitt under vurderinger.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget innebærer nedbygging av skogarealer.

Naturmangfoldrapporten viser at området i hovedsak består av tidligere påvirket produksjonsskog med begrensede registrerte naturverdier.

Samtidig er det registrert naturtypelokaliteter i og nær planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at naturmangfoldhensyn kan ivaretas bedre gjennom etablering av anbefalt buffersone mot naturtypelokaliteten Vegmyr og tydeligere bestemmelser for LNF2.

Vurdering

Planforslaget legger til rette for etablering av et nytt næringsområde i Midt-Helgen. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, men selve tanken av utvikling av næringsområder er i tråd med kommunens mål om næringsutvikling.

Naturtypekartleggingen anbefaler at naturtypelokaliteten Vegmyr sikres gjennom hensynssone og en buffersone på minimum 30 meter. Kommunedirektøren registrerer at anbefalingen fra naturmangfoldrapporten om minimum 30 meters buffersone ikke er innarbeidet i planforslaget. Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget bør revideres slik at naturverdiene ivaretas bedre.

Etter kommunedirektørens vurdering framstår den foreslåtte turvegtraseen som lite terrengtilpasset. Turveger etableres normalt med utgangspunkt i terrengforhold, stigningsforhold, bruksmønster og tilknytning til eksisterende stinett. Den inntegnede traseen framstår i stor grad som en prinsipiell linje og gir begrenset fleksibilitet ved detaljprosjektering. Det bør vurderes å erstatte dagens turvegformål med et bredere grøntdrag eller turdrag som sikrer framtidig etablering av turveg, samtidig som den endelige traseen kan tilpasses terrenget.

Kommunedirektøren vurderer at vegetasjonsskjermene generelt er smale sett opp mot formålet om skjerming mot innsyn, støy og visuelle virkninger, og anbefaler at bredden økes før planen legges på høring.

Kommunedirektøren vil samtidig understreke at områdets verdi for friluftsliv og nærrekreasjon må vurderes uavhengig av registrerte naturverdier. Selv om naturtypekartleggingen ikke dokumenterer store naturmangfoldverdier, kan arealene fortsatt ha stor betydning som lokale ferdsels- og rekreasjonsområder.

ROS-analysen anbefaler buffersoner mot skogsarealer for å redusere risiko knyttet til skogbrann. Både brannvesenet og byggesaksavdelingen har påpekt at dette ikke er tilstrekkelig fulgt opp i plankart og bestemmelser. Dette bør vurderes nærmere før sluttbehandling.

Brannvesenet og kommunalteknisk avdeling har videre påpekt at slokkevannsløsningen ikke er endelig avklart. Eksisterende vannforsyning har ikke kapasitet til å levere nødvendig slokkevann. Kommunedirektøren mener det må dokumenteres en tilfredsstillende løsning, og at nødvendige investeringer og framtidige driftskostnader ikke skal belastes kommunen som følge av næringsutbyggingen.

Kommunen har foreløpig grovt beregnet at:

- kostnader for oppgradering av deler av vannledningsnettet fra Ø160 til Ø315 estimeres på 30 millioner kroner,
- kostnader for full oppgradering av ledningsnettet for å oppnå 50 l/s slokkevann estimeres på 60 millioner kroner.

Videre kan det bli nødvendig med:

- oppgradering av pumpestasjoner,
- oppgradering av avløpsledninger,
- etablering av slokkevannsanlegg,
- oppgradering av Jakobskåsvegen til en standard uten aksellastrestriksjoner.

Det foreligger per i dag ingen kostnadsberegning for oppgradering av Jakobskåsvegen, men tiltaket kan innebære betydelige investeringskostnader.

Kommunedirektøren vurderer at det foreligger betydelig usikkerhet knyttet til framtidige investeringsbehov og driftsansvar. Før sluttbehandling bør det dokumenteres hvordan nødvendige tiltak skal finansieres og organiseres, slik at kommunen ikke påføres økonomiske forpliktelser som følge av planforslaget.

Dersom gjennomføring av planen forutsetter tiltak utenfor planområdet eller investeringer i kommunal infrastruktur, må behovet for utbyggingsavtale vurderes før sluttbehandling. Kommunedirektøren legger til grunn at nødvendige tiltak som utløses av planforslaget ikke skal medføre uforutsette investerings- eller driftskostnader for Nome kommune. Det er per i dag ikke dokumentert hvem som skal bære kostnadene ved eventuelle oppgraderinger av vannforsyning, slokkevannsløsningen, avløpsanlegg og veg. Dette må avklares før sluttbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at det er avgjørende at planbestemmelser og eventuelle utbyggingsavtaler sikrer at kostnader bæres av utbygger og ikke av Nome kommune i tråd med vedtak om bruk av utbyggingsavtale fra 2021.

Kommunalteknisk avdeling har også pekt på at Jakobskåsvegen har årlige aksellastrestriksjoner. Dette framstår som utfordrende for et planlagt næringsområde hvor virksomheten kan være avhengig av tungtransport gjennom hele året. Kommunedirektøren vurderer derfor at vegens standard og bæreevne må avklares nærmere før sluttbehandling.

Når det gjelder overvannshåndtering, etterlyses en mer helhetlig vurdering av flomveger og mottak av overvann. Dette bør følges opp i det videre planarbeidet.

Kommunal teknikk har påpekt at planområdet har begrensede forutsetninger for lokal infiltrasjon av overvann, at kapasiteten i eksisterende stikkrenner under rv. 36 er usikker, og at sikker bortledning av overvann til egnet resipient ikke er tilstrekkelig dokumentert. Dette samsvarer med konklusjonene i VAO-planen, hvor det fremgår at håndtering av overvann i hovedsak må baseres på fordrøyning og sikre flomveier, og at kapasiteten på eksisterende stikkrenner bør vurderes nærmere. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget bør suppleres med tydeligere bestemmelser som sikrer en helhetlig overvannshåndtering for hele planområdet. Det bør dokumenteres at overvann kan håndteres uten økt risiko for oversvømmelse eller skade på omkringliggende arealer, infrastruktur og rv. 36, og at nødvendige tiltak for fordrøyning, flomveier og eventuelle oppgraderinger av overvannsanlegg er avklart før utbygging kan igangsettes.

Konklusjon:

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Planforslaget innebærer en omdisponering av areal som ikke er avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Dette tilsier at planforslaget må vurderes særskilt opp mot de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens arealstrategi ved sluttbehandling.

Planforslaget kan utløse betydelige investeringsbehov dersom kommunen skal være ansvarlig for nødvendig infrastruktur.

Planforslaget bør bearbeides videre, særlig når det gjelder naturmangfold, skogbrann, slokkevann, vegstandard, overvannshåndtering og avklaring av driftsmessige og eventuelle økonomiske konsekvenser for kommunen.

Vedlegg	
1	Planbeskrivelse for Midt-Helgen næringsområde
2	Planbestemmelser for Midt-Helgen næringsområde (1)
3	Plankart_Midt Helgen Næringsområde
4	Vedlegg 1 Illustrasjonsplan_tomteinndeling og internveg NÆ (1)
5	Vedlegg 2 Illustrasjonsplan_Omlegging av tursti (1)
6	Vedlegg 3 ROS-analyse Midt-Helgen (2)
7	Vedlegg 4 Naturmangfold - Midt-Helgen næringsområde (1)
8	Vedlegg 5 VAO-plan Midt-Helgen (1)
9	Vedlegg 6 10251200_NOT01_Slokkevann_Midt-Helgen_RIBR_A (1)
10	Vedlegg 7 Områdestabilitet Midt-Helgen næringsområde (2)
11	Vedlegg 8 Trafikkvurdering Midt-Helgen

12	Planprogram - Midt-Helgen næringsområde (L)(1065441)
13	Innkomne merknader samlet etter varsel om oppstart 2025

Kommunedirektøren,

09.06.2026 Ulefoss