



Landskapsarkitekt John Lie
Porsgrunnsveien 190
3735 SKIEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Gunnar Kleven, 33371185

Uttalelse til varsel om reguleringsplan for Ytre Helgen næringspark - gbnr. 61/4 i Nome kommune

Vi viser til firmaets brev datert 30.08.2019 samt senere korrespondanse om utsatt uttalefrist til 03. d.m.

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 21 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 og 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 Investeringsselskap 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 tomten er avsatt til industriformål i gjeldende kommuneplankart (arealdelen). Vi anbefaler at forslagsstiller og kommune vurderer å innlemme denne industritomten i det forestående reguleringsarbeidet. Vi er innforstått med at areal for felles adkomstvei og kryss med rv. 36 er omfattet av det varslede planarbeidet.

Det framgår av varslingskrivet av 30.08. i år at forslagsstiller vil gjennomføre en konsekvensutredning. Dette bekrefter at forslagsstiller 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 rv. 36. Kun deler av strekningen har gang-/sykkelvei. Dette indikerer at det aktuelle næringsområdet særlig er utfordrende med tanke på persontransport og arbeidsplasser. Busstilbudet langs rv. 36 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 rv. 36.

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 næringstomten 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 rv. 36 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-/leireavsetninger 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 fordrøyning av overvann inne på eiendommen er viktige momenter for den videre planleggingen på regulerings- og byggeplanstadiet.

Vi anbefaler at krav om sikrings- og fordrøyningstiltak 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.

Med hilsen

Elisabet Rui (e.f.)
direktør i Miljøavdelingen

Gunnar Kleven
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen - region sør	Serviceboks 723 Stoa	4808	ARENDAL
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Skien kommune	Postboks 158	3701	SKIEN