



Nome kommune

INNKALLING

Samfunnsutviklingsutvalg

Møtedato: 02.03.2020
Møtested: Nome rådhus, Vranfoss
Møtetid: Kl. 09:00

Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig i møteportalen, eller tlf. 35 94 62 00/postmottak@nome.kommune.no slik at varamedlem kan innkalles.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Møtet satt kl 9 med 6 medlemmer. Av ordinære medlemmer møtte ikke Bjørn Henning Orekåsa og Linda Torsteinsen.
Sondre Melås møtte som (generell ?) vara.

900-1000: Hvordan jobber vi med folkehelse i Nome? Folkehelseprofil. Folkehelse i kommuneplanens samfunnsdel osv. Avd leder kultur, fritid og folkehelse Heidi Kvale
1010-1100: Plan og bygningsloven/plandelen. Videreføring av første økt. Avd leder arealforvaltning Bjørn Lona

1110- 1130: Introduksjon til forurensningsloven med eksempler fra forurensnings- og forsøplingssaker i Nome. Plan og utviklingsrådgiver Kirsti A. Nesheim

1130-1200: lunsj

1200-1500: Prosessarbeid plan for klima/samfunnssikkerhet/miljø. SU utvalget er planutvalg. Prosessleder plan og utviklingsrådgiver Kirsti A. Nesheim

Følgende saker foreligger til behandling:

Sak nr.	Tittel
008/20	Reguleringsplan for Ytre Helgen næringspark - nordre del. Første gangs behandling. PlanID 2019_03

Nome kommune
John Harald Rønningen
politiker SP

Eva Rismo
Sekretær



**Nome
kommune**

Reguleringsplan for Ytre Helgen næringspark - nordre del. Første gangs behandling. PlanID 2019_03

Arkivsaknr: **19/2297**

Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
2020002906	K2-L12	Bjørn Erik Lona

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	02.03.2020	008/20

Innstilling fra kommunedirektøren:

Planforslag for ytre Helgen næringspark – nordre del legges ut til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 12.

Forslaget er datert 18.02.20 med revisjoner fram til 28.02.20.

(SU-utvalget gjør endelig vedtak)

Vedlegg:

02.03.2020	Plankart - 08-02-20	315057
02.03.2020	Regbest-26-02-20 -Endelig	315054
02.03.2020	Planbeskrivelse-08-02-20 .endelig	315053
02.03.2020	ROS-analyse - sist revidert 26-02-2020	315058
02.03.2020	Referat opsptartmøte 2018	315061
02.03.2020	Uttale fra Telemark Fylkeskommune	315064
02.03.2020	Uttale fra Fylkesmannen	315065
02.03.2020	Uttale fra Statens vegvesen	315066
02.03.2020	Uttale fra Miljøhygienisk avdeling	315067
02.03.2020	Uttale fra Midt-Telemark Energi	315068
02.03.2020	Uttale fra DSB	315073
02.03.2020	ILLUSTR-PL-08-02-20	315062
02.03.2020	ILLUSTR-PL-08-02-20-KANAL-AVKJ	315063
02.03.2020	Arbeidsdokument - næringsområder	315079

KORT SAMMENDRAG

Saken gjelder første gangs behandling av planforslag for Ytre Helgen næringspark – nordre del. Området ligger ca 600m fra grensa mot Skien kommune. Arealet er på om lag 22 daa, hovedsakelig skogsområde, som nå er avvirket. Det grenser til Sør Norsk Boring AS i nord. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for industri/lager. Det åpnes ikke for handelsvirksomhet – verken for plasskrevende varegrupper eller detaljhandel eller annen

virksomhet som tilrettelegger for stort antall besøkende. Forslaget er ikke forankret i kommuneplanen, og det blir i innspillene til oppstart av planarbeidet stilt spørsmål om forslaget er i tråd med fylkets Areal- og transportplan. Forslaget er fra kommunens side vurdert opp mot kommuneplanens arealdel. Det er forankret politisk og administrativt gjennom dette pågående arbeidet. Beliggenheten er også i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt i juni 2019.

De sentrale problemstillingene er knyttet til trafiksikkerhet, håndtering av støy og overflatevann. Saken drøfter utfordringen med beliggenheten langt fra sentrum/tettstedene som aktualiseres i Areal- og transportplanen for fylket. Miljøvennlig transport, gang- og sykkelveier, vann- og avløp mv. er drøftet.

Både Planbeskrivelsen og saksutredningen vurderer overnevnte spørsmål. Planbestemmelsene forutsetter utbedring av midlertidig felles avkjøring ved Sør Norsk Boring for å øke trafiksikkerheten. Det kreves dessuten plan for overvannshåndtering, landskapsplan mv. for å ivareta viktige sider når eventuelle tiltak skal gjennomføres.

Aktuell plan er en liten del av et område på om lag 200 daa som kommunen jobber for å tilrettelegge som nytt næringsområde. Arealdelen rulleres som sagt nå, og forventes ferdigbehandlet høsten 2020. Det er imidlertid viktig å understreke at planforslaget som foreligger skal behandles uavhengig andre planprosesser. Saksutredningen konkludere med å anbefale at forslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

INNLEDNING

Plan og prosess

Nome kommune mottok reguleringsforslag 18.02.2020, og har etter dette justert mindre deler av forslaget i samråd med forslagsstiller. Forslaget benevnes «Ytre Helgen næringspark – nordre del». Planforslaget inneholder plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse. Planbeskrivelsen inneholder mye informasjon som det er lite hensiktsmessig å gjenta i saksutredningen, og det vises til denne beskrivelsen underveis.

Det ble gjennomført oppstartkonferanse den 01.08.2019. Formell oppstart av planarbeidet ble varslet 30.08.19 med frist 30. 09.19. Kommunen har hatt møte med Fylkesmannen og Fylkeskommunen der det er orientert om saken. Forslagsstiller har også hatt møte med Statens vegvesen underveis i prosessen.

Det var tidlig i 2019 aktuelt å igangsette planarbeidet i forbindelse med en annen etablering i samme område, men dette ble kanselert. Det var i den forbindelse kontakt med Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens vegvesen. Kommunen hadde også egne møter med statens vegvesen i etterkant av dette. Alt i alt er saken gitt mye oppmerksomhet, og sentrale offentlige myndigheter som skal uttale seg til planene kjenner hovedelementene i saken. Kommunen har ellers hatt tett og god dialog med forslagsstillers arkitekt underveis prosessen.

Kommuneplanens arealdel er under rulling. Planutvalget for overordna planer (formannskapet) har i den sammenheng gitt et tydelig signal om at et større areal mot grensa til Skien skal foreslås som nytt næringsområdet. Dette område kalles nå «Ytre Helgen næringspark», og er foreløpig anslått å være på i størrelsesorden ca 200 daa inkl. Sør Norsk

Boring. Også arealet som nå skal behandles er del av dette. Kommuneplanens arealdel er ventet sendt på høring før sommeren 2020 og blir forhåpentligvis vedtatt til høsten.

Presisering knyttet til behandling av planforslaget

Den reguleringsplanen som nå skal behandles, ligger rett sør for Sør Norsk boring AS, og *utgjør en mindre del av det som vil bli foreslått som nytt næringsområde i kommuneplan.* Området er på ca. 22 daa. Det er en viktig presisering at det nå er et mindre område som skal behandles, og ikke det store næringsområdet som først må forankres i overordna plan (kommuneplanen).

Det foreligger vedlagte illustrasjoner som viser en tenkt regulering av hele Ytre Helgen næringspark. Hovedhensikten med dette er å vise mulig løsning på en fremtidig avkjøring, krysningsmulighet til bussholdeplass i retning Ulefoss og siktlinjer. Dette er relevant fordi den avkjøringen som beskrives i forslaget vil være av midlertidig karakter. Den får allikevel en bedre utforming en dagens avkjøring til Sør Norsk Boring AS. *Det understrekes igjen at dette IKKE skal behandles nå, men legges ved som en orientering da det er bedt om dette fra Statens vegvesens side.*

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

I forbindelse med varsel om oppstart ble det gitt 5 tilbakemeldinger og innspill til planarbeidet. Disse blir ikke gjengitt i saksbehandlingen, men er vedlagt sakspapirene. Innspillene er også referert til i Planbeskrivelsen på side 19-29, de også er kommentert av forslagsstiller/arkitekt

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Brev datert 02.10.2019

Overordnede rammer

Fylkesmannen mener at en forankring i kommuneplanen ville ha sikret et mer helhetlig beslutningsgrunnlag.

Saksbehandler enig med Fylkesmannen i dette. Imidlertid kan kommunen bekrefte at der har vært jobbet med næringsområdene i Nome et års tid. Det foreligger en konsekvensvurdering som viser at et nytt næringsområde i Ytre Helgen er forankret politiske innspill, gjennom flerfaglig vurderingsarbeid og forankring i kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt sommeren 2019. Det er til orientering lagt ved en matrise over næringsområdet som skjematisk viser kommunens vurdering av de ulike næringsområdene.

Kommunen ønsker ikke å regulere Sør Norsk boring AS i denne omgang, slik Fylkesmannen foreslår. Det er ulike årsaker til dette. For det første ønsker vi i denne omgang å regulere kun det nødvendige, for ikke å få en forlenget planprosess. For det andre mener vi det er riktigere å regulere dette sammen med resten av Ytre Helgen næringspark. Manglende forankring til kommuneplanen er påpekt av flere, og da er det viktig at vi ikke nå regulerer mer enn det den aktuelle situasjonen tilsier. Behovet for en helhetlig planlegging er ønskelig og ofte nødvendig for et godt resultat. Dette er viktig både med tanke på infrastruktur som vei/vann/avløp/overvannshåndtering, men også hvordan tilgrensende arealer kan ivaretas best mulig.

Planens konsekvenser for transport

Fylkesmannen peker både på effektiv og sikker trafikkutnyttelse samt utviklingen av bærekraftige tettsteder og byer der det tilrettelegges for næringsutvikling og der helse, miljø og livskvalitet blir fremmet. Fylkesmannen har merket seg at det i kommuneplanens

samfunnsdel er vedtatt å tilrettelegge for næringsetablering langs transportbåndet Skien-Ulefoss-Lunde-Bø.

Transportbåndet inkluderer RV36, og et næringsområde i ytre Helgen er et uttalt ønske fra næringslivet. Forslaget støttes også av vårt næringsapparatet (MTNU) og Nome Investeringsselskap. Saken er godt forankra politisk og har fått lokal sterk støtte som også er påpekt i lokalavisa.

RV36 er den strekning i vår kommune som har klart best kollektivdekning. Det er buss-holdeplasser nær det forelåtte området, og dette er planlagt tilrettelagt enda bedre hvis det store nye næringsområdet blir vedtatt i ny kommuneplan. RV36 mot Grenland er oppgradert, og saksbehandler mener at den aktuelle plasseringen bidrar til mindre transport enn om dette hadde ligget sentrumsnært (som foreslått). Det er store markeder både i Grenland og vestover i fylket vårt, og gode transportårer både mot Oslo og sørlandet.

Det må påpekes at det sentrumsnært ikke finnes egnete alternative arealer til et større næringsareal langs hovedtransportbåndet i Nome. Lunde er i hovedsak omgitt av dyrka mark, arealer som har et høyt og priorisert vern i Nome. På Ulefoss er det lite tilgjengelig areal utover det som trengs til detaljhandel, møteplasser og ny sentrumsnær boligbebyggelse. Så må det gjentas at nye næringsarealer i Helgen *ikke* skal omfatte handel, forretning eller det vi kan kalle tjenesteyting. Det reguleres til *industri/lager og produksjon*. Slik drift kan ofte komme i konflikt mer boligformål og allminnerlige sentrumsfunksjoner.

Landbruk og miljømangfold

Fylkesmannen skriver at planforslaget ikke er i konflikt med viktige landbruksinteresser.

Saksbehandler kan bekrefte at lokal landbruksforvaltningen (sambeidsløsning med Midt-Telemark) har vært med i det forberedende arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Forvaltningen er godt kjent med næringsplanene i Helgen. Deres representant har også deltatt i drøftingen om hvilke areal som skal prioriteres til næringsformål. Det vises ellers til omtalen i Planbeskrivelsen.

Skogen i det aktuelle området er nylig avvirket, og skogbunnen er preget av dette.

Kommunen har ikke ytterligere opplysninger som tilsier at verdifull natur vil gå tapt. Området er dels grunnlendt med fjell i dagen. Dette er også nærmere vurdert i Planbeskrivelsen etter befaringer i området.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Fylkesmannen peker spesielt på trafikkikkerhet og vurdering av byggegrunn/løsmasser.

Når det gjelder det første, så vil dette bli omtalt under saksbehandlers kommentar til innspillet fra Statens vegvesen. På dette mindre området som nå reguleres blir det planlagt bygd på fjellgrunneller oppfylling på fjell. Vi anser derfor at geotekniske vurderinger i denne fasen ikke er nødvendig. Dette er også forslagsstillers vurdering slik det fremkommer i Planbeskrivelsen.

Det er for øvrig gjennomført en ROS-analyse som er vedlagt planforslaget.

Støy

Området har naturlig nok en betydelig trafikkstøy med om lag 4000 passeringer i døgnet. Det er særlig en nærliggende bolig som blir berørt av dette, og eventuell støy fra industrivirksomheten vil komme i tillegg. Der er derfor viktig at det er kontroll på støyforholdene. For øvrig er boligen nå på salg, og fremtidig bruk og eierskap er ikke avklart. Bestemmelsene har tatt høyde for tiltak mot støy, og det er også presisert at

«Støyforskriften» T-1442/2016 legges til grunn i det videre arbeidet.

Klimarelaterte spørsmål

Fylkesmannen peker særlig på at området etter utbygging kan være utsatt for økte overvannsmengder.

Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal lages egne planer for overvann som skal følge byggesøknaden. Det er også beskrevet fordrøyning i massene og takløsninger som skal forsinke avrenningen. Det er i tillegg tegnet inn grønne soner i plankartet for å lede vannet i overflaten. Eksisterende dreneringsnett er kartlagt. Det såkalte «3-trinnsprinsippet» legges til grunn. 3-trinnsprinsippet er et prinsipp om forvaltning av regnvann. Mindre vannmengder infiltreres i bakken slik at grønstrukturen styrkes, moderate vannmengder avledes i rør og store vannmengder gis fritt løp gjennom åpne flomveger. Tretrinnsprinsippet sikrer god kapasitet til lagring av vann i landskapet og minsker faren for flom.

Andre forhold

Kommunen har kostnadskalkulert kommunalt vann og avløp til Ytre Helgen. Vi har også vært i kontakt med Skien kommune om et eventuelt samarbeid. I denne fasen, med en begrenset utbygging, vil vann/avløp løses lokalt. På lengre sikt vil det bli krevd påkopling til kommunalt nett også for eksisterende bedrifter i området. Kommunen benytter seg av kompetansen fra Miljøhygienisk avdeling / Notodden i slike spørsmål. Den formelle saksbehandlingen av utslipp utføres av våre byggesaksbehandlere.

Fylkesmannen har bedt om at landskapsvirkningen av næringsbyggene vises. Det foreligger ikke endelige modeller for dette, men dette vil foreligge i forbindelse med tiltaket. Krav til kvalitet, høyder, farger osv. er forsøkt konkretisert i bestemmelsene.

Telemark Fylkeskommune

Brev datert 30.09.2019

Fylkeskommunen har en rekke innspill til planarbeidet. Dette er et innspill basert på varsel om oppstart av planarbeidet. I dette tilfellet er kommunen midt i en kommuneplanprosess, og sitter på mer informasjon enn vi normalt gjør på et tidlig fase av et reguleringsarbeid. Kommunen har derfor hatt et oppfølgende møte der planprosesser og informasjonen er utdypet.

Areal og transport

Innledningsvis mener Fylkeskommunen at det er svært uheldig at det settes i gang detaljregulering uten at dette er forankret i overordna plan. Det problematiseres også i forhold til hva slags næringsvirksomhet som planlegges. Fylkeskommunen mener i tillegg at det aktuelle planarbeidet ikke er i tråd med Areal- og transportplanen (ATP) for Telemark.

Det er en litt tyngre og mindre forutsigbare prosess når reguleringsplaner ikke er forankret i en overordna plan. Når kommunen allikevel ønsker å fremme denne planen, så henger det sammen med aktuelle næringssaker som er jobbet fram over tid. Kommunen har ikke hatt kapasitet til å rullere gjeldende kommuneplan som ble vedtatt så tidlig som i 2009. Denne er derfor noe utdatert – noe som igjen presser fram planprosesser som i dette tilfellet.

Når det gjelder næringsvirksomhetens karakter, så er både forslagsstiller og kommunen krystallklare på at det reguleres til *industri, produksjon og lagervirksomhet*. Forretning, handel og tjenesteyting inngår IKKE!

I motsetning til Fylkeskommunens innspill, mener kommunen at planforslaget ikke er i strid med ATP. Det kan ikke være slik at industriområder skal ligge i kompakte tettsteder der det

er konflikter i forhold til flere andre hensyn. Dette gjelder både støy/lukt, tungtransport i/gjennom sentrum og en bygningsmasse som areal- og volummessig vanskelig kan harmonere med eksisterende bebyggelse. Saksbehandler tror også at miljø-regnestykket, der transport mot Grenland/Oslo er mest nærliggend, er et bedre alternativ enn å legge slik utbygging til Ulefoss eller Lunde. Når det gjelder arbeidsvei, så har kommunen ledige tomtearealer i Helgen. Veien til Grenland er oppgradert og det er 12 min fra Geiteryggen til planområdet.

Kommunen har hatt en grundig prosess ift. Ytre Helgen næringspark, en prosess initiert politisk. En flerfaglig administrativ gruppe har jobbet gjennom høsten og vinteren der alle næringsområder er grundig gjennomgått, og konkludert. Helgen blir fremmet som et nytt næringsområde i forslag til ny arealplan for kommunen som kommer i 2020.

Klima, miljø, vannforvaltning.

Fylkeskommunen minner om det i planarbeidet må tas hensyn til at vann er et element som kan bli påvirket av diverse inngrep og tiltak. Vannforskriftens §12 må legges til grunn ved vedtak.

Det er vist til omtalen av vann og avløp tidligere i saksutredningen, og i Planbeskrivelsen. På lengre sikt vil all næringsvirksomheten i området bli tilkoplek kommunalt vann og offentlig avløp. Det vil også bli tilrettelagt for slukkevann. Eksisterende og den virksomhet som nå planlegges på kort sikt, har ikke behov for produksjonsvann, og har et begrenset vannforbruk. Utslippstillatelser vil bli underlagt ordinær behandling, og strenge rensekrav. Resipienten vil til slutt være Norsjø, så både er en viktig vannkilde for mange mennesker, og som har et stort volum. Dette er også resipienten for det kommunale avløpet og drikkevannet.

Kulturminner

Det er lagt inn planbestemmelser knyttet til kulturminner slik Fylkeskommunen har foreslått.

Konklusjon

Fylkeskommunen konkluderer med å foreslå at kommunen velger et annet område for næringsutvikling, og viser bl.a. til ATP-Telemark. Aktuell plassering støtter ikke opp under stedsutviklingen og samlet areal- og transportpolitikk. Kommunen inviteres også til å diskutere denne saken nærmere.

Kommunen tok etter dette et initiativ til et møte med Fylkesmannen og Fylkeskommunen (13. nov. 2019) for å gi mer utdypende informasjon om bakgrunnen for reguleringen og forankringen lokalt. Dette ble et konstruktiv og oppklarende møte. Så må det samtidig respekteres at overordna myndigheter skal ivareta overordna og statlige forhold. Når opplysningene fra kommunen som grunnlag for innspill er tynnt i tidlig planfase, blir innspillene ofte mer omfattende.

Kommunen deler ikke Fylkeskommunens konklusjoner i forhold til ATP-Telemark og planens virkning på stedsutviklingen. Dette er begrunnet tidligere i saksutredningen. Kommunen minner også om at det er et stort handelstap til Grenland/Bø, og betydelig med pendling ut av kommunen i den sammenheng. Utbygningspresset og handel- og næringsvirksomheten i byene brer om seg. Lang transport ut av vår kommunen, enten det er detaljvarehandel eller industri med tilhørende arbeidsplasser, kan uansett ikke være det mest bærekraftige alternativet.

Statens vegvesen (SVV)

Brev datert 11.09.2019

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.

Kommunen hadde tidlig i 2019 kontakt med Statens vegvesen om eventuell etablering av ny næring i ytre Helgen. Noen av de tidlige tilbakemeldingene henger godt sammen med innspillet fra Fylkeskommunen og for så vidt også Fylkesmannens. Både trafikksikkerhet, forholdet til areal- og transportplanen (ATP), styrkingen av tettstedene og miljøaspektet ved transporten har vært sentralt.

Når det gjelder trafikksikkerheten i området, så er saksbehandler enig med Statens vegvesen i at eksisterende avkjøring til Sør Norsk boring AS ikke er noen god varig løsning. Det har vært flere møter om denne saken med Statens vegvesen, også møter der ordfører har vært tilstede. Forslagsstiller har i tillegg hatt egen direkte kontakt med Statens vegvesen om løsninger.

Reguleringsforslaget tar trafikkutfordringene på alvor. Det foreslås både bortspregningen av fjell for å øke siktlinjene, og en bredere og forbedret innkjøring til området. Uansett er det enighet om at denne avkjøringen skal være midlertidig. En ny løsning må på plass senest innenfor en 5-års periode (se rekkefølgebestemmelser om dette). Inkludert i denne perioden skal arealplanen avklares med eventuell påfølgende regulering. Vi regner også med behov for markarbeid med hensyn til arkeologi og registreringer av biologisk mangfold før tiltak kan gjennomføres. Det må derfor sikres nok tid til å gjøre denne jobben.

Etter avtale med Statens vegvesen er det laget en illustrasjonsplan som viser en mer varig løsning for kanalisert kryss som hovedatkomst til den fremtidige Ytre Helgen næringspark. Det stilles dessuten krav om at den midlertidige avkjørselen ved Sørnorsk Boring skal stenges når ny løsning er etablert. Det vises for øvrig til planbestemmelser, illustrasjonsplan og planbeskrivelsen.

Innspillet om en helhetlig planlegging er relevant. Når kommunen allikevel velger å fremme forslaget, så er dette begrunnet tidligere i saksutredningen. Forslaget er tyngre forankret i Nome enn det som kom frem i varsel om oppstart.

Midt-Telemark Energi

E-post datert 27.09.2020

Midt-Telemark Energi skriver at de 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.

Det forutsettes at kraftlinjen som går gjennom planområdet legges i jordkabel, og at plassering av trafo avklares med Midt-Telemark Energi når dette blir aktuelt.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og bredskap DSB

Brev datert 11.09.2020

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.

Dette er en tilbakemelding fra DSB av generell karakter, og ikke alle elementene er aktuelle i denne reguleringsplanen. Når det gjelder samfunnssikkerhet vises til Fylkesmannens overordnede ansvar. Innspillet tas til etterretning.

Miljøhygienisk avdeling Notodden

Brev datert 10.09.19

Miljøhygienisk avdeling påpeker at området ikke er satt av til næringsområde i kommuneplanens arealdel, og at planarbeidet dermed utløser krav om konsekvensutredning. Miljøhygienisk avdeling har ingen merknader til planarbeidet på aktuelt tidspunkt, men ønsker å komme tilbake med eventuelt innspill på et senere tidspunkt i planprosessen. Saksbehandler tar innspillet til etterretning. Miljøhygienisk avdeling er også medlem av kommunens planfaggruppe og deltar både i kommuneplanprosessen og ulike reguleringsprosesser, og kjenner derfor til planarbeidet fra tidligere.

ANDRE FAKTISKE OPPLYSNINGER

Kort beskrivelse av planområde og beliggenhet

Planområde ligger i ytre Helgen, nær grensen til Skien kommune. Det er om lag 4 km til Helgen sentrum og 10 km til Ulefoss sentrum. Området ligger rett ved og sør for RV36. Sør Norsk Boring AS er etablert på naboeiendommen. Mesteparten av planområdet som skal reguleres til næringsbebyggelse ligger om lag 8-10 meter høyere enn RV36. Arealet er grunnlendt, tidligere dels bevokst med skog som ble avvirket i fjor. Området nord for RV er dyrka mark. Gårdsbebyggelsen ligger ca. 200-400 unna planområdet. Det ligger én eldre bolig rett nord for RV36 som nå ligger ute for salg. Reguleringen skjer i nært samråd med Sør Norsk Boring som også ønsker å erverve deler av det arealet som nå reguleres. Denne bedriftens eiendom i dag er ikke regulert, men ligger i gjeldende kommuneplan med industri/håndtverksformål. Det er nærliggende å regulere denne eiendommen sammen med resten av Ytre Helgen næringspark når arealene er forankret i ny kommuneplan.

VIKTIGE TEMA OG UTREDNINGSBEHOV

Forholdet til overordna planverk.

Både når det gjelder Statelige planretningslinjer (SPR) og Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

vises det til planbeskrivelsen. Areal- og transportplanen (ATP) for regionen er særlig aktuell å kommentere for saksbehandler.

Aktuell reguleringsplan er som sagt *ikke* forankret i gjeldende kommuneplan som er under rullering. Dette er uheldig for store og omfattende planer. Vi har nå en så gammel plan at det tvinger seg fram situasjoner som gjør at kommunen allikevel ønsker å regulere, tross manglende forankring. Den aktuelle plan er et slikt tilfellet der vi uten å regulere ville gått glipp av en viktig næringsetablering.

Regional ATP er problematisert i flere av innspillene som er mottatt av overordna myndigheter. For å unngå for mye gjentakelse vises til kommentarene for innspillene fra Fylkesmannen og særlig Telemark Fylkeskommune. Saksbehandler mener at beliggenheten i ytre Helgen er forsvarlig hvis helheten tas i betraktning. Industrivirksomhet sentrumsnært er konfliktfylt av flere åpenbare årsaker. Satsingen i Helgen er forankret i samfunnsdelen som ble vedtatt i juni 2019, der det presiseres at ny næringsetablering skal ligge i forbindele med transportbåndet gjennom kommunen.

Plasseringen i ytre Helgen er ønsket av næringsaktørene våre, og har fått tilslutning i lokalmiljøet og media. Det er noen få konflikter knyttet til beliggenheten. Utfordringene for kommunen er først og fremst økonomiske, og dreier seg om fremføring av vann- og avløp, slokkevann, gangveier mv.

Enkelte vil kanskje peke på alternativ mulighet for utbygging på det regulerte reservearealet til Ulefoss Jernverk. Området ligger mellom eksisterende fabrikk og Ulefoss sentrum. Det er et pågående planarbeid der arealene reguleres bort fra industriformålet. Dette er svært viktige arealer for sentrumsvekst som skal sikre kompakte sentrumsfunksjoner, sentrumsnær boligbebyggelse, handel/næring og kompetansebedrifter med høy besøksfrekvens. Saksbehandler mener at dette er i tråd med ATP og også en riktig vurdering i forhold til ønsket klima- og miljøserting. Dette grepet vi styrke sentrumsfunksjonene på lengre sikt.

Andre sentrale problemstillinger i saken

Kravene til utredning er større når planen ikke er avklart i kommuneplanens arealdel. I dette tilfellet er det et begrenset område på ca 22 daa som skal vurderes. De sentrale problemstillingene er knyttet til *trafikksikkerhet, avrenningsforhold* og håndtering av eventuell *støy* fra næringsvirksomheten.

Adkomst og trafikksikkerhet

Planområdet skal bruke eksisterende felles adkomst med Sør Norsk Boring. Denne på/avkjøringen skal utbedres med økt bredde og bedre siktlinjer. Det understrekes at adkomsten vil være midlertidig og erstattes av en mer trafikksikker avkjøring nærmere grensa til Skien. En mulig ny løsning for dette er vist på vedlagt illustrasjon (ILLUSTR-PL-08-02-20.pdf). Det understrekes at kryssløsningen ligger utenfor det området som nå reguleres, og er derfor ikke en del av planforslaget som skal behandles.

Det er ikke gang- og sykkelvei (G/S-vei) langs RV36 i dette området. Velforeningen i Helgen har tidligere tatt opp behovet for G/S-vei, både politisk og med Statens vegvesen.

Problemstillingen er derfor både aktuell og reell. Eksisterende G/S-vei gjennom Helgen sentrum stopper ved avkjøringen til Wærstad ca. 2 km lenger nord i retning Ulefoss.

Regulering av G/S-vei bør vurderes når kommunen skal fram med offentlig vann og avløp til Ytre Helgen Næringspark. Påkoplingen her ligger om lag 4 km nord-vest, ved Helgen kirke.

Midt-Telemark Energi skal fram med høyspent jordkabel samme vei, og det er nærliggende å søke felles løsninger på alt dette.

Klima og miljø

Det er forventet endringer i klima som medfører at kommunen må planlegge for mer nedbør og mer konsentrert nedbør. Når et større område med skog blir blottlagt, og jord, trær, busker og gress forsvinner, fører dette i seg selv til en mer konsentrert avrenning. Det er lagt inn elementer i planen for å forsinke/fordrøye avrenningen fra planområdet (3-trinnsprinsippet igjen...). Under veis i planprosessen er det også drøftet mulighetene for å bygge «blå tak», dvs. tak som tilrettelegges for vannlagring med trange nedløp som avgir vannet over tid. Dette er en form for fordrøyning som kan være effektiv når takene allikevel må bygges for å tåle snølast. Dette forventer kommunen blir vurdert i forbindelse med utarbeidelse av teknisk plan.

RV36 har den beste kollektivdekningen gjennom vår kommune og antakelig også i midtre region av Telemark. Vi håper at transportbåndet gjennom vår kommune vil bli styrket i årene som kommer.

Næringsområde i ytre Helgen vil i stor grad være avhengig av offentlig eller privat jobbtransport, men området er ikke lenger unna Helgen og Ulefoss enn at det kan tilrettelegges for sykling. Industrien vil være avhengig av tungtransport, og vi mener at Helgen er en gunstig beliggenhet i det perspektivet. Området er nær hovedtransportbåndet, slik kommuneplanens samfunnsdel forutsetter, og vi unngår at tung trafikk ledes inn/gjennom sentrum og boligområder.

Håndtering av vann, avløp og overvann.

Det aktuelle planområdet skal ha en midlertidig lokal løsning for vann og avløp tilsvarende det som Sør Norsk Boring har i dag. Denne skal være en forsvarlig løsning, som gir fullgod rensing av utslipp og godkjent drikkevann. Når kommunalt vann og avløp blir fremført vil alle bedriftene i området bli tilkople.

Overvannshåndteringen er gitt betydelig omtale i planbeskrivelsen og er ivaretatt i bestemmelsene. Igjen legges 3-trinnsprinsippet til grunn. Både ulike prinsipper for fordrøyning, rørsystemer og grasdekte vannveier skal etableres. Tiltakene skal beskrives i egen Teknisk plan for håndtering av dette. Dette er viktige prinsipper som vi også vil kunne videreføre når tilgrensende arealer eventuelt skal reguleres etter rullering av arealplanen.

Støy

Det er i dag om lag 4000 passeringer langs RV36 forbi planområdet, noe som selvsagt medfører bakgrunnstøy nær sagt døgnet rundt. Trafikken fra næringsutvidelsen som det nå søkes om, vil være forsvinnende liten i forhold til dagens trafikksituasjon på riksveien. For omgivelsene vil eventuell støy fra bedriftene allikevel komme på toppen av dette. Støyforskriften legges til grunn, og det vil være bedriftene som eventuelt støyer som blir pålagt støydempende tiltak hvis det blir behov for det. Vi er kjent med at Sør Norsk Boring har en aktivitet fra tidlig morgen til seint kveld/natt. Gode rutiner, sammen med eventuelle støybegrensende tiltak, er aktuelt. Dette er ivaretatt i bestemmelsene i fremlagt planforslag og vil bli videreført i fremtidig regulering av næringsområdet.

Naturverdier

Området har varierende bonitet, men er nå avvirket slik en kan se av bildene i Planbeskrivelsen. Skogbunnen er preget av at skogsmaskiner er brukt. Området er gjennomgått av landskapsarkitekt John Lie. I planbeskrivelsen er områdets botanikk beskrevet så langt det har latt seg gjøre. Når resten av næringsparken skal registreres, så forventer vi at det blir gjennomført et markarbeid på biologisk mangfold, i tillegg til arkeologiske undersøkelser. Det er imidlertid ikke registrerte viktige verdier i eksisterende baser, og dermed heller ingen rødlista arter.

Friluftsinnteresser/barnetråkk

Kommunen har gjennomført barnetråkk-registreringer blant annet i Helgen-ytre Helgen. Vi har ingen registreringer i selve planområdet, verken i det som nå skal behandles eller i det området vi tenker blir berørt av forslaget til ny arealplan (kommuneplanen). Vi har 2 registreringer i nærområdet. Den ene går på manglende sykkelvei, og den andre på trafikk. De tiltakene som er foreslått i illustrasjonsplanen vil kunne avhjelpe dette. I tillegg kunne det vært fristende å foreslå en liten utvidelse av 70-sonen for å imøtekomme barnas behov og samtidig sikre gode på/av-kjøringsforhold til planområdet. Kjente folk i området er forespurt om turveier/stier. Det går en tursti i området som bør ivaretas med adkomst, men dette ligger utenfor det mindre arealet som nå skal reguleres.

KOMMUNENS HELHETLIGE VURDERING

Det er aldri helt greit å behandle en viktig reguleringsplan som ikke er forankret i overordna plan. En god og helhetlig kommunal planlegging må være et mål. Aktuell plan er vurdert opp mot den kommuneplanleggingen som nå foregår, så kommunen mener å ha gjort gode vurderinger selv om den formelle forankringen ikke er på plass.

Det har vært en tett og god prosess i samarbeid med forslagsstillers arkitekt, og det er også gjennomført avklarende møter med Nome Investeringsselskap/deres representanter. Det har vært kontakt med sentrale overordna myndigheter ved flere anledninger gjennom det siste året. Kommunens næringsapparat (MTNU) er konsultert mht. til beliggenhet mv.

Planforslaget er et selvstendig forslag, uavhengig av ytterligere reguleringer. Kommunen har imidlertid vært helt åpen på at det i kommuneplan-sammeheng arbeides med å tilrettelegge et større areal til industri/lager i samme område.

De viktigste temaene i saken gjelder forholdet til overordnede planer, trafiksikkerhet, overvannshåndtering og støy. Saksbehandler viser til bestemmelser, plankart, beskrivelser og andre vedlegg i saken, og mener at saken er forsvarlig opplyst og utredet så langt. Kravene til tekniske planer og landskapsplan vil sikre forslaget ytterligere før tiltak kan igangsettes.

Planforslaget anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

Ulefoss, 02.03.2020
Kommunedirektøren