



**Nome
kommune**

Planprogram for konsekvensutredning - reguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde

Arkivsaknr: **24/1806**

Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
2025013219	K2-L12	Valentijn van Ammers

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	28.08.2025	031/25
Samfunnsutviklingsutvalg	15.10.2025	036/25

Innstilling fra kommunedirektøren:

Nome kommune fastsetter planprogram for reguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde (datert 05.08.25).

Fastsettelsen gjøres i henhold til §§12-9, 4-1 og 5-2 i plan- og bygningsloven.

(Samfunnsutviklingsutvalget gjør endelig vedtak).

Samfunnsutviklingsutvalg 15.10.2025:

Behandling:

Tilleggsforslag fra Claus Sohn Andersen, MDG:

1. Samfunnsutviklingsutvalget presiserer at vi ønsker at evt. grunnnerverv baseres på frivillighet, og vi forutsetter at forslagsstiller har god dialog med berørte innbyggere.
2. Utvalget ber også om at det under temaet naturmangfold i planprogrammet vurderes mulighet for naturrestaurering av myrområdet sør i planområdet.

Kommundirektørens innstilling ble votert over først. Vedtatt med fire mot tre stemmer (Frp, SP).

Tilleggspunkt 1, votering - enstemmig vedtatt.

Tilleggspunkt 2, votering - enstemmig vedtatt.

SU- 036/25 Vedtak:

Nome kommune fastsetter planprogram for reguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde (datert 05.08.25).

Fastsettelsen gjøres i henhold til §§12-9, 4-1 og 5-2 i plan- og bygningsloven.

Samfunnsutviklingsutvalget presiserer at vi ønsker at evt. grunnnerverv baseres på frivillighet, og vi forutsetter at forslagsstiller har god dialog med berørte innbyggere.

Utvalget ber også om at det under temaet naturmangfold i planprogrammet vurderes

mulighet for naturrestaurering av myrområdet sør i planområdet.

Samfunnsutviklingsutvalg 28.08.2025:

Behandling:

Utsettelsesforslag: Claus Sohn Andersen, MDG:

Saken utsettes til neste møte. Utvalget ønsker at det gjennomføres en befaring med forslagstiller og utreder/plankonsulent. Det er også ønskelig at representanter fra grunneier/nabolag blir invitert til befaringen.

Utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

SU- 031/25 Vedtak:

Saken utsettes til neste møte. Utvalget ønsker at det gjennomføres en befaring med forslagstiller og utreder/plankonsulent. Det er også ønskelig at representanter fra grunneier/nabolag blir invitert til befaringen.

Vedlegg:

21.08.2025	Planprogram - Midt-Helgen næringsområde	491935
21.08.2025	Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med kommentar (endret etter innspill/kommentar fra Nome kommune)	491934
21.08.2025	Oppsummering av innspill til varsel om oppstart JUNI 2025 - med kommentar og endringsforslag fra Nome kommune i gull	492004
21.08.2025	Oppstartsmøte Midt Helgen januar 2025 (004)	492005
21.08.2025	Innkomne merknader samlet	492040

Bakgrunn for saken

Saken gjelder fastsettelse av planprogrammet for reguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde. Planprogrammet er en del av reguleringsplanprosessen knyttet til detaljregulering av Midt-helgen næringsområdet. Krav til innhold i planprogram er fastsatt i KU-forskriftens § 14. Den viktigste funksjonen til et planprogram er å avklare hvilke temaer som skal utredes i konsekvensutredningen, og hvordan utredningen skal gjennomføres.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses viktig å utrede nærmere i forhold til miljø og samfunn. Fastsatt plan- og utredningsprogram kan ikke påklages.

Asplan Viak AS er engasjert av forslagsstiller Nome Investeringsselskap AS (NI) til å utarbeide forslag til detaljregulering for et nytt næringsområde i Midt- Helgen i Nome kommune.

Bakgrunnen for planforslaget er Nome investeringsselskap sitt ønske om å regulere et næringsområde i Midt-Helgen. Det gjøres oppmerksom på at det er privat planprosess og at Nome kommunen er planmyndighet i saken, og ikke forslagstiller.

Faktiske opplysninger

Planområdet

Foreslåtte planområde ligger i Helgen på sørsiden av RV36 og grenser til/er en del av Helgen boligfelt. Planområdet er på ca. 100 daa. Over halvparten av foreslåtte planområdet har i gjeldende kommuneplan et boligformål, nåværende boligbebyggelse eller framtidig boligbebyggelse (B16 Stigen). Resten av planområdet har formål: LNFR_B5, veg og forretning.

Forholdet til kommuneplanen

Deler av området er avsatt til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel, resterende del av planområde er LNFR-område.

Foreslåtte planområde hadde i kommuneplanene i både 2002 og 2008 formål industri, i gjeldende kommuneplan ble formålet endret til boligbebyggelse.

Formålsendring til «bolig» for område B16 kom etter bestilling fra formannskapet i førstegangsbehandling ved forrige kommuneplanrullering. I kommuneplanprosessen ble det vurdert at en formålsendring til bolig skulle være positivt for lokalsamfunnet. I tillegg ble den vestlige delen av tidligere Helgen industriområde omgjort til LNFR. Dette på grunn av gammel skog i området.

Innkomne innspill/merknader

I april 2025 ble det varslet om oppstart av planarbeid samtidig som planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det har kommet inn 45 innspill/merknader.

Vedlagt ligger oppsummeringen av innkomne uttalelser med kommentarer.

Innkomne innspill/merknader gjelder stort sett oppstart av planarbeidet kun en mindre del av innspill/merknader gjelder planprogrammet. Saken her gjelder fastsettelse av planprogram, innspill/merknader angående selve planoppstart skal behandles og kommenteres ved 1.gangsbehandling av planforslaget.

Telemark Fylkeskommune har kommet med følgende planfaglig råd i sin høringsuttale:

«Området er ikke vist som næringsområde i arealdelen (vedtatt 21.09.2021). Nome kommune har i planstrategien (vedtatt 01.10.2024) satt opp rullering av ny arealdel. Dette vil være riktig plannivå å vurdere behovet for flere næringsområder. Prinsipielt vil vi peke på at kommuneplanens arealdel er et viktig politisk styringsverktøy. Tiltak i strid med planen kan gi uheldige signaler om betydningen av arealdelen.

Vi minner i tillegg om at nylig vedtatte statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet også vil legge føringer for arealutviklingen i kommunen».

Kommunedirektøren viser her til at vurdering om å fravike kommuneplanens arealdel har vært til politisk vurdering ved behandlingen av prinsippavklaring om omregulering i samfunnsutvalget (saksnr. 049/24).

Kort oppsummering av innspill/merknader på planprogrammet:

<u>Overvann:</u> Håndtering av overvann anbefales å allerede i detaljregulering. Minimum bør det være beskrevet dimensjoneringsgrunnlaget for nedbør og lokalisere flomveger. Valg av magasintype, regnbed,	<u>Endring i planprogram:</u> § 4.11. Som en del av reguleringsplanarbeidet vil det bli utarbeidet en VAO-plan (Vann, Avløp, Overvann), som omfatter både brannslukkevann og overvannshåndtering.
--	--

infiltrasjonsgrøfter og flomveger bør avklares så tidlig som mulig i planarbeidet.	Godkjenning av VAO-planen er en forutsetning før igangsettelse av tiltak. Det vil også bli stilt rekkefølgekrav om tekniske planer i forbindelse med reguleringen av planområdet. I tråd med innspill fra planprosessen, vil VAO-planen bli utviklet med fokus på dimensjonering for ekstrem nedbør, valg av løsninger som regnbed og infiltrasjonsgrøfter, samt plassering og utforming av flomveier for en helhetlig overvannshåndtering.
<u>Tap av rekreasjonsareal og grønnstruktur:</u> Det anbefales at tap av rekreasjonskvaliteter og tilgang til nærliggende grøntområder vurderes i folkehelsekapitlet og ikke bare under naturmangfold. Det anbefales i tillegg kompenserende tiltak som for eksempel grønn buffersone, tursti, større skjermvegetasjon mm. vurderes i videre planlegging.	<u>Endring i planprogram:</u> Tap av rekreasjonskvaliteter og tilgangen til nærliggende grøntområder er tatt in som tema i planprogrammet i kapittel om friluftsliv, nærmiljø/nabolag, folkehelse og barn og unge. § 4.13. Videre vil planarbeidet vurdere hvordan tiltakene kan påvirke bokvalitet, nærmiljø og landskapsbildet. Avbøtende tiltak som buffersone, skjerming, vegetasjon eller annen utforming for å redusere negative effekter vil bli inkludert i planarbeidet. Denne strukturen sikrer at alle relevante aspekter av samfunnspåvirkning og energitilgang knyttes sammen med fokus på en balansert utvikling.
<u>Luftkvalitet og støv:</u> Det bes om at det innarbeides krav om vurdering av støv- og partikkelspredning både i anleggs- og driftsfase, særlig ved tung trafikk, varelevering og eventuell håndtering av masser utendørs.	<u>Endring i planprogram:</u> § 4.7. Luft- og grunnforurensning Luftforurensning vil bli vurdert spesielt for bebyggelser som er sårbare overfor slike påvirkninger innen eksisterende områder. Fagtemaet vil bli behandlet i et eget kapittel i planbeskrivelsen, med tilhørende planbestemmelser. I ROS-analysen bør fokus være på mulig støv- og kjemikalierelaterte hendelser som kan utgjøre risiko for liv, helse eller miljø, inkludert vurdering av mulige farehendelser som brann og eksplosjon.

<u>Energi:</u> Det er ikke opplyst hva slags tiltak eller industri som skal etableres. Dersom det kommer kraftkrevende næring eller større ladestasjoner bør tilgang på kraft avklares med netteier. Det bør vurderes om: • det kan produseres fornybar energi på området, om det skal legges til rette for utnyttelse av lokale varme- og kjølekilder, herunder overskuddsvarme • det er aktuelt å legge til rette for fjernvarme eller andre felles løsninger for varme- og kjøleforsyning der det er hensiktsmessig • det er aktuelt å sette av egnede areal til hurtiglادestasjoner og fyllestasjoner for hydrogen og biodrivstoff for kjøretøy.	<u>Endring i planprogram:</u> § 4.13. For å sikre en forutsigbar utvikling av planområdet i tilknytning til energitilgang, vil det være avgjørende å kartlegge energibehovet. Dette omfatter vurdering basert på potensielle virksomheter og infrastruktur, samt tilrettelegging for lokal energiproduksjon og utnyttelse av lokale energiressurser gjennom felles energiløsninger.
<u>Slokkevann:</u> Det vil være kostbart å få slokkevann opp til Helgen i de mengder som kreves for et næringsområde. I dagens situasjon ligger kapasiteten på de offentlige vannnettet i Helgen rundt 10-12 liter per sekunde, næring krever 50 liter per sekunde og i noen tilfeller - med slokkevannreduserende tiltak- 20 liter per sekunde. Så også med reduserende tiltak/krav ligger dagens kapasitet under kravet	<u>Endring i planprogram:</u> § 4.11. Som en del av reguleringsplanarbeidet vil det bli utarbeidet en VAO-plan (Vann, Avløp, Overvann), som omfatter både brannslukke vann og overvannshåndtering. Godkjenning av VAO-planen er en forutsetning før igangsettelse av tiltak. Det vil også bli stilt rekkefølgekrav om tekniske planer i forbindelse med reguleringen av planområdet. I prosessen må ansvarsforhold som gjelder ledninger og infrastruktur inn i planområdet avklares. Næringsområdets slokkevannskrav ligger på 50 liter per sekund, mens eksisterende vannforsyning kun dekker 10-12 liter per sekund. Kostnader for nødvendig oppgradering av ledningsnettet vil bli vurdert i konsekvensutredningen.
<u>Trafikksikkerhet:</u> Samlokalisering av næring og boligformål til samme kommunale vegnett kan gi sikkerhetsutfordringer som må utredes	§ 4.12. Trafikale forhold Som en del av reguleringsplanarbeidet vil det bli etablert dialog med Staten Vegvesen om avkjøring fra rv 36. Dersom

og håndteres. Statens vegvesen har nylig utbedret langs Rv 36 gjennom Helgen basert på dagens situasjon. Videre planarbeid må redegjøre for trafikkbelastningen et næringsområde er forventet å skape og hvorvidt nye utbedringer er nødvendig.	det kommer krav om kanalisert kryss inn til næringsområdet, vil dette kunne etableres ved å ta i bruk areal på sørsiden av rv 36. Ved ev. krav om kanalisert kryss vil boligeiendommer på nordsiden av rv 36 sikres ny adkomst til rv 36 innenfor varslet planområde. Etablering av næringsområde vil gi økt trafikkbelastning på kommunal veg (Jakobskåsvegen), Denne vegen er i dag tilkomstvei til boligfeltet. Vegsystem må være på plass før igangsetting av tiltak i planområdet, og dette vil sikres gjennom rekkefølgekrav. Frisiktsoner vil reguleres inn. Trygg kryssing av riksvegen skal vurderes som en del av planarbeidet.
---	--

Økonomiske konsekvenser

Tilrettelegging til et næringsområde i Helgen vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er likevel verdt å nevne at infrastruktur som vann og avløp er en utfordring i området. Krav til slokkevann er 20 l/s for boligfelt mens krav til næringsområde er 50 l/s. Dagens tilstand av slokkevannkapasitet ligger rundt 10 l/s. Ansvar for kostnader for nødvendig oppgradering av ledningsnettet bør avklares på et tidlig tidspunkt og før reguleringsplan vedtas.

Miljø- og klimakonsekvenser

Den vestlige delen av planområdet er klassifisert som gammel skog. Ved formålsendring fra industri til bolig i gjeldende kommuneplanen ble arealet (B16) redusert slik at de vestlige delene ble omgjort til LNFR. Boligformål vil trolig gi et mindre inngrep i landskapet enn et næringsområde. Konsekvenser for sårbar eller truet naturmangfold anses som høyest i den vestre delen med gammel skog.

Vurdering

Forslag til endringer/justeringer av planprogrammet fra overordna myndigheter og andre interessenter er imøtekommet og besvart i foreliggende planprogram datert 05.08.2025. Konsekvenser, både nåværende og potensielle skal behandles i konsekvensutredningen. Planprogrammet må være fastsatt før konsekvensutredning kan gjennomføres. Alle aspekter som er vesentlig for videre planarbeid er tematisk beskrevet i planprogrammet.

Oppsummering/konklusjon

Kommunedirektøren støtter forslagsstiller endringer i justert planprogrammet etter innkomne innspill/merknader. Kommunedirektøren vurderer at planprogrammet kan fastsettes slik det foreligger.

Ulefoss, 06.08.2025
Kommunedirektøren