Nome kommune

Vedtatt dato:
Dato for siste mindre endring:

Detaljreguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 4018_2024_02

Dato: 12.05.2026

Revidert etter 1. gangbehandling: 18.08.2026 (rev A)

Revidert i forbindelse med offentlig ettersyn: 17.11.2026 (rev B)

Detaljreguleringsplan for Midt-Helgen næringsområde erstatter Reguleringsplan for Helgja industriområde (4018_1979_02). Reguleringsplan for Helgja industriområde oppheves.

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av næringsområde og kombinert formål i Midt-Helgen. Næringsvirksomheten skal være forenlig med tilgrensende boligområde. Næringsområdet kan være aktuelt for støttefunksjoner for en eventuell framtidig gruve på Fen. Det reguleres også for kombinert formål, der det tillates næring, bevertning og vegserviceanlegg.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for plankart datert 12.05.2026, rev B 17.11.2026.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Dokumentasjonskrav

Før det gis rammetillatelse for nye tiltak eller nye bygninger i felt NÆ og KBA skal det:

- *a) Foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for tiltaket som omsøkes som skal inneholde; Bygninger, adkomstveg, parkering, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng, overvannshåndtering, forstøtningsmurer og/eller fyllinger/skjæringer med angitt høyde. Utomhusplanen skal være godkjent av Nome kommune før rammetillatelse gis.*
- *b) Foreligge lengdesnitt for området som omsøkes, som viser nye bygninger og tilliggende anlegg. Snitt skal vise eksisterende og nytt terreng, stigning og høyde på skjæringer/fyllinger og høyde på murer.*
- *c) Foreligge teknisk plan for veg som er godkjent av Nome kommune.*
- *d) Foreligge rammeplan for vann (inkl. drikkevann), brannvann, avløp og overvann som er godkjent av Nome kommune.*
- *e) Ved etablering av vanntank for slokkevann, må minimum kapasitet dekke 1 time med brannslokking/tapping (50 liter per sek.) = minst 180.000 liter vann.*
- *f) Foreligge en godkjent overvannsplan som viser håndtering av regnvann fra tak, veg og andre harde flater. Planen skal sikre lokal avledning, fordrøyning og/eller infiltrasjon, og ivareta risiko for flom, erosjon og naboeffekter.*

g) *Foreligge dokumentasjon på at grenseverdier for støy er ivaretatt, i henhold til tabell 2 i retningslinje T-1442/2021.*
h) *Foreligge byggeplan for kanalisert kryss på o_KV og avkjøring innenfor område V. Byggeplanen skal være godkjent av Statens vegvesen.*
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.*

2.2 Automatisk freda 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).*

2.3 Avkjørsler

- *Avkjørsler er vist med pil på plankartet. Plassering av avkjørsel tillates justert i forbindelse med søknad om tiltak. Justering skal være trafikksikkerhetsmessig forsvarlig.*
- *Nye avkjørsler skal være godkjent av vegmyndighet.*

2.4 Byggegrenser

- *Byggegrenser fremkommer av plankartet. Der byggegrenser ikke er satt, gjelder vegloven og formålsgrense. Det er satt 8 meter byggegrense mot skogareal, av skogbrannhensyn. Det tillates parkering utenfor byggegrensen.*

2.5 Støy og støv

- *Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for reguleringsplanen. Tabell 4 i retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for støy i anleggsfasen.*
- *Hensyn til støvproblematikk i anleggsfasen skal håndteres i samsvar med Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).*

2.6 Energi

- *Det er eksisterende 230V i området.*

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.2 Næringsbebyggelse (NÆ)

- *Område NÆ omfatter areal til næringsbebyggelse. Næringsvirksomheten må være forenlig med tilgrensende boligområder. Lager, kontor og verksted er aktuelle virksomheter.*
- *Maksimalt tillatt byggehøyde er 9 meter, målt over gjennomsnittlig planert terreng.*

- *Maksimalt tillatt %BYA = 70% inkl. parkering og sykkelparkering.*
- *Krav til parkering og sykkelparkering skal følge bestemmelser i gjeldende kommuneplanens arealdel.*
- *Det skal tilrettelegges for etablering av fornybar energiproduksjon på næringsbebyggelse innenfor området. Solcelleanlegg kan etableres på tak og fasader. Solcellepaneler skal ikke være reflekterende. Solcelleanlegg på tak er ikke begrenset av maksimal byggehøyde.*
- *Det tillates etablering av nettstasjoner og annen nødvendig teknisk infrastruktur innenfor formålet.*
- *Sonen mellom næringsområdets formålsgrense og byggegrense skal holdes fri for vegetasjon av hensyn til skogbrannfare.*

3.1.3 Kombinert formål (KBA)

- *Område KBA omfatter areal til kombinert formål. Innenfor formålet tillates næring, bevertning og vegserviceanlegg.*
- *Maksimalt tillatt %BYA = 60% inkl. parkering og sykkelparkering.*
- *Krav til parkering og sykkelparkering skal følge bestemmelser i gjeldende kommuneplanens arealdel.*
- *Maksimalt tillatt byggehøyde er 7,5 meter, målt over gjennomsnittlig planert terreng.*
- *Mellom KBA og rv36 skal det oppføres gjerde/fysisk stengsel, men hensikt å hindre at gående- og syklende krysser riksvegen på en plass son ikke er tilrettelagt og trafikksikker.*

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV)

- *Område o_KV er offentlig kjøreveg.*

3.2.2 Veg (V)

- *Innenfor område V skal det etableres felles adkomstveg til gbnr. 55/36, 51/18 og 51/17.*
- *Det tillates kollektivholdeplass og gang- og sykkelveg innenfor området.*
- *Avkjørsel kan flyttes langs hele grensen mellom o_KV og V. Det skal kun være én avkjørsel fra V til o_KV.*

3.2.3 Fortau (FO)

- *Område o_FO1, 4 og 5 er planlagt offentlig fortau langs Jakobskåsvegen.*
- *Område o_FO2-3 er eksisterende offentlig fortau langs rv. 36.*

3.2.4 Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)

- *Område o_AVT omfatter sideareal, trafikkøyer og andre relevante områder tilhørende offentlig veg.*

3.2.5 Kollektivholdeplass (KH)

- *Område o_KH er kollektivholdeplasser langs rv. 36.*

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur (KG)

- *Område KG er eksisterende grønnstruktur som skal videreføres.*
- *Det tillates etablering av terrengtilpasset turveg innenfor formålet. Endelig plassering av turveg avklares gjennom detaljprosjektering.*

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS)

- *Områdene VS 1-4 omfatter eksisterende grønnstruktur som skal videreføres og ytterligere beplantes med flersjiktet vegetasjon for å oppnå skjermingsformålet. Vegetasjonsskjermen skal fungere som buffer mot eksisterende bebyggelse og skjerme mot innsyn, og fylle hele formålets bredde. Vegetasjonsskjermen skal reetableres ved inngrep. Stedegen vegetasjon skal benyttes.*
- *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Vegetasjonsskjermenes funksjon skal opprettholdes gjennom hele planens levetid. Død eller fjernet vegetasjon skal erstattes.*
- *Vegetasjonsskjerm mot eksisterende boligbebyggelse i nord og mot Jakobskåsvegen skal ha en bredde på minimum 15 meter. VS4 mot område KBA skal ha en bredde på minimum 10 meter.*

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNFR (LNFR)

- *Område LNF1 omfatter eksisterende skogs- og landbruksområder som skal videreføres.*
- *Område LNF2 omfatter Vegmyr og område rundt. Innenfor formålet tillates naturrestaurering.*

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 H390 Annen fare (kvikkleire)

Innenfor angitt hensynssone må det før tiltak utføres grunnundersøkelser, og dokumenteres at stabiliteten ikke forverres som følge av nye tiltak innenfor sonen. Det må dokumenteres tilstrekkelig høy sikkerhetsfaktor for skråningsstabilitet og gjøres en vurdering av om erosjon noe sted kan ha innvirkning på tiltaket.

4.2 H140 Frisikt

Innenfor sonen er det ikke tiltatt med elementer i en høyde på over 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

5. Bestemmelsesområder (§ 12-7)

#1 Midlertidig bygge- og anleggsområde for avkjøring til gbnr. 55/36, 51/18 og 51/17.

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse

a) *Før igangsettingstillatelse skal kanalisering på o_KV være etablert i tråd med godkjent byggeplan.*
b) *Før igangsettingstillatelse skal det opparbeides fortau innenfor o_FO1, 4 og 5.*
c) *Før igangsettingstillatelse skal turveg ved område TV legges om, i henhold til prinsipper vist i illustrasjon datert 05.03.2026.*
d) *Før igangsettingstillatelse for NÆ skal vegetasjonsskjerm VS1-3 etableres. Før igangsettingstillatelse for KBA skal vegetasjonsskjerm VS4 etableres. Eksisterende vegetasjon skal bevares, og der det mangler vegetasjon skal det foretas supplerende beplantning av stedegne arter. Det skal beplantes flersjiktet vegetasjon, som skal skjerme for innsyn.*
e) *Før igangsettingstillatelse skal kraftbehovet basert på potensielle virksomhetstyper beregnes, og det må etableres en eller flere nettstasjoner avhengig av kraftbehov.*
f) *Før igangsettingstillatelse kan gis skal tilstrekkelig slokkevannskapasitet være etablert og dokumentert i samsvar med krav fra brannmyndighetene.*
g) *Nødvendige tiltak for oppgradering av vannforsyningsanlegg skal være opparbeidet eller sikret gjennom avtale før igangsettingstillatelse kan gis.*
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.*
i) *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.*
j) *Før igangsettingstillatelse gis skal nødvendige overvannstiltak, herunder flomveier, avskjærende grøfter, fordrøyningstiltak og eventuelle oppgraderinger av stikkrenner, være etablert eller sikret gjennom godkjent teknisk plan.*