

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde planID 202303 – endringer etter offentlig ettersyn og anmodning om å trekke innsigelse

Med bakgrunn i høringsuttalelser fra fagetater og innsigelser fra NVE, er det gjennomført nye utredninger og endringer av plan. Dette er nærmere beskrevet under:

NVE fremmet følgende innsigelser til planen:

1. Flomfare er ikke er godt nok vurdert i planen.
2. Planen legger opp til tiltak som kan få negative virkninger for allmenne interesser i vassdraget.

Innsigelse 1. Flomfare ikke tilstrekkelig vurdert og innarbeidet i planen

For å løse innsigelsen i forhold til flomfare, må det omtales konkret hvordan sikkerheten mot flom skal ivaretas for den delen av planområdet som ligger under kote +24,3 moh. Hvis terrenget skal heves, må det dokumenteres at utbyggingen ikke øker flomfaren på omgivelsene. Videre må flomfare fra bekken utredes. Resultatene må innarbeides i plankart og bestemmelser.

Det er etter offentlig ettersyn gjennomført flomutredning for Åstjønnbekken (Sweco). Av flomutredningen for Åstjønnbekken framgår det at planområdet vil være flomsikkert (200-årsflom med 40 % klimapåslag og 50 % usikkerhetspåslag) hvis planområdet heves til kote +24,3 moh. For å oppnå flomsikkert planområde forutsettes det også at dagens sideareal til bekken ikke må senkes på en strekning nedstrøms RV36. På denne strekningen er dimensjonerende flomhøyde forårsaket av Åstjønnbekken, og er høyere enn kote +24,3 moh.

Bestemmelsen knyttet til flom er nå endret slik at de nå også gir spesifikke føringer i tråd med TEK17 for areal som vil bli liggende under kote +24,3 moh., om man velger å ikke heve hele utbyggingsområdet over flomhøyde til kote +24,3 moh. Det er videre lagt inn bestemmelsesområde langs Åstjønnbekken på strekningen mellom RV36 og bekkens første sving nedstrøms denne, med bestemmelse om at dagens terreng ikke tillates senket her. Med dette vurderes flomsikkerheten for planområdet å være ivaretatt.

Etter offentlig ettersyn er det også gjennomført en supplerende flomutredning for Bøelva (Rambøll) der planens konsekvens på omgivelsene er utredet. Utredningen baserer seg på tidligere flomutredninger utført av Rambøll i 2017, 2018 og 2020. Utredningen viser at planen vil få ingen/neglisjerbar konsekvens på omgivelsene.

I flomutredningen for Åstjønnbekken er også planens mulige konsekvens på omgivelsene utredet. Utredningen viser at planen kan føre til noe/marginalt større oversvømt areal. De oversvømte områdene berører imidlertid ikke eksisterende bebyggelse, da arealene i hovedsak består av dyrket mark.

Planbeskrivelse og ROS-analyse er også endret i tråd nevnte utredninger og endringer. Med disse endringene trakk NVE innsigelse 1 den 14.04.2026.

Innsigelse 2. Planen legger opp til tiltak som kan få negative virkninger for allmenne interesser i vassdraget.

Grunnlaget for innsigelsen er at planen legger opp til flytting av vassdraget. Verken flomfare eller hensyn til vassdragsmiljøet (herunder fisk) er utredet. Dette er et tiltak som kan få negative virkninger for allmenne interesser i vassdraget jf. forvalteransvaret og aktsomhetsplikten i vrl. § 5.

For å løse innsigelsen knyttet til vannressursloven må virkningene for vassdraget vurderes og hensynet til vassdragsmiljøet ivaretas i plankart med bestemmelser.

Med bakgrunn i merknader og innsigelser fra fagmyndigheter tillater ikke planen lenger at Åstjønnbekken flyttes eller endres. Bekkeløpet er nå lagt inn i plankart med vegetasjonsbeltet (blågrønnstruktur) med bredde 4 m på begge sider. Det er knyttet bestemmelser til bekkeløp og vegetasjonsbelte som sikrer at dagens bekkeløp ikke endres, og at det etableres kantsone med stedegen vegetasjon langs bekken.

Kantvegetasjonen vil bidra til forbedrede forhold for naturmangfold (fisk, andre vannlevende organismer, insekter og fugl) og til redusert avrenning til vassdrag, sammenlignet med dagens situasjon hvor kantvegetasjonen langt på veg er fraværende. Kantsonen vil også tilføre området et positivt landskapselement. I gjeldende reguleringsplan for området er det ikke sikret kantvegetasjon langs Åstjønnbekken.

Planbeskrivelse og ROS-analyse er også endret i tråd nevnte utredninger og endringer.

Med disse endringene mener vi aktsomhetsplikten iht. vannressursloven §5 er ivaretatt, og at tiltaket ikke vil gi skade eller ulempe for allmenne og private interesser. Med bakgrunn i disse endringene trakk NVE innsigelse 2 den 14.04.2026.

Det er ikke lenger knyttet innsigelser til planen.

Andre endringer

Med nevnte endringer vurderer vi at flere av merknadene fra Telemark fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark ikke er relevante lenger. Det vises her spesielt til at det ikke lenger åpens for at bekken kan flyttes og krav til kantvegetasjon, og til supplerende beskrivelse av vannmiljø.

Det er imidlertid gjort noen endringer av bestemmelser og planbeskrivelse og ROS som følger opp disse merknadene. Endringene er listet opp under sammen med endringene som er beskrevet over.

Endringer plankart

Tema
Bestemmelsesområde #1 langs bekk der terreng ikke må senkes jfr. flomutredning er lagt inn.
Eksisterende bekkeløp er lagt inn med formål <i>Bruk og vern av sjø og vassdrag</i> .
Det er lagt inn kantsone med bredde 4 m langs bekk med formål <i>blågrønnstruktur</i> .
Bestemmelsesområde tidligere bestemmelsesområde #1 som anga lokalisering av bekkeløp, er tatt ut.
Mindre justering av bestemmelsesområde #2
Byggegrenser tatt ut innenfor for nye blågrønnstrukturformål
Liten justering av plangrense mot bekk på en kort strekning, slik at kantsone helt inn til bekkeløp er fanget opp.

Endringer bestemmelser

Bestemmelse	Endring
2.2	Bestemmelsen «Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke tåler vann skal ikke plasseres lavere enn c+24,3.» er erstattet med bestemmelsene: «• Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn c +24,3 m.o.h., med mindre det utføres sikringstiltak som gir et sikkerhetsnivå tilsvarende 1/200 (200-årsflom + beregnet klimapåslag). • Ved behov kan det gjennomføres risikoreduserende tiltak slik at sikkerhetskravene oppfylles. Dette kan gjøres ved å sikre byggverket mot oversvømmelse ved sikringstiltak i området, eller ved å dimensjonere og konstruere byggverket slik at det tåler belastningen og skader unngås. • I søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak slik at kravene i TEK-17 er oppfylt med tanke på sikkerhetsnivå.
2.3	Supplert med: «Anbefalte støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet, gitt i T-1442/2021 tabell 4, skal overholdes i bygg- og anleggsfasen.»
2.12.2	Overskrift «Grunnforhold og erosjonssikring» er endret til «Grunnforhold». Følgende bestemmelse tas ut: «Før eksisterende bekkeløp innenfor #2 kan endres, må det dokumenteres at erosjonssikringen er prosjektert i tråd med Sikringshåndboka (NVE 2023).»
2.12.5	Supplert med: «Planen skal også beskrive hvordan avrenning til bekk skal unngås i anleggsfasen.»
2.12.6	Ny bestemmelse lagt inn: «Plan for matjord. Det skal utarbeides en plan som redegjør for hvordan matjorda i planområdet skal disponeres i fremtida. Planen skal beskrive området hvor matjord skal fjernes fra, området som matjorda skal tilføres, og hvordan jordflyttingen skal foregå.»
Nytt pkt. 3.4.1	«Blågrønnstruktur. • Innenfor områdene skal det opprettholdes/reetableres en kantsone med stedefegen vegetasjon. Det er ikke tillatt med kjøring, parkering, lagring, utstilling, reklame o.l. i skjermbeltet. • Biotopforbedrende tiltak kan tillates etter godkjenning av kommune/vannforvaltningsmyndighet. • Eierform: eies av tilstøtende næringseiendom.»
Nytt pkt. 3.5	«Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Bekkeløp holdes åpent og bevares som i dag uten inngrep. Biotopforbedrende tiltak kan tillates etter godkjenning av kommune/vannforvaltningsmyndighet.»
Nytt pkt. 4	Endret slik at bestemmelser til hensynssoner er gitt eget kapittel (ikke endring av innhold)

5.1 (tidligere 4.1)	Følgende bestemmelse er tatt ut: «Eksisterende bekkeløp kan endres innenfor område #1. Bekkeløpets tverrsnitt skal økes til det dobbelte av dagens tverrsnitt, med mindre flomberegninger dokumenterer at tverrsnittet kan reduseres i forhold til dette kravet. Nytt bekkeløp må erosjonssikres i tråd med sikringshåndboka (NVE 2023), og det skal bevares/opparbeides minimum 2 meter kantvegetasjon målt fra topp bekkkant.»
5.1 (tidligere 4.1)	Ny bestemmelse er lagt inn: «For å ivareta flomsikkerhet må ikke dagens terreng senkes innenfor bestemmelsesområde #1.»
6.2 (tidligere 5.2)	Følgende bestemmelse er tatt ut: «Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter for arealet innenfor KBA1 som ligger mellom veg f_V1 og dagens bekkeløp innenfor #1, må det være avklart om bekkeløp skal flyttes. Planen skal også vise at disse arealene får egnete atkomster fra regulert veg og tilknytning til v/a-nett.»
6.3 (tidligere 5.3)	Følgende bestemmelse er tatt ut: «Hvis bekkeløpet innenfor #1 skal flyttes må flytting være gjennomført før igangsettelsestillatelse for arealet innenfor KBA1 som ligger mellom veg f_V1 og dagens bekkeløp, kan gis.»

Endringer planbeskrivelse

Avsnitt	Endring
4.5	Tekst vedrørende bekkeløpets tidligere påvirkning og vedrørende anadrom laksefisk er justert.
5.1.1	Plankart oppdatert.
5.3	Tabell supplert med p-krav til kontor i tråd med bestemmelser
5.7.1	Supplert med: «Det tillates ikke tungindustri. Det er stilt støykrav til bygge- og anleggsvirksomhet i tråd med T-1442/2021.»
5.9	Beskrivelsen er endret i tråd med at det nå ikke åpnes for at bekken kan flyttes.
5.10	Beskrivelsen er endret i tråd med gjennomført flomutredninger. Kapittelet er nå delt inn i to underkapittel der henholdsvis flomfare for planområdet og omgivelsene er beskrevet.
7.4	Supplert med utfyllende tekst.
7.7	Beskrivelsen er endret i tråd med at det nå ikke åpnes for at bekken kan flyttes.

Endringer ROS-analyse

Nummer	Endring
4.5	Punktet er skrevet om i tråd med gjennomførte flomutredninger. Nye anbefalte tiltak er lagt inn.
4.11	Supplert med beskrivelse om fisk med mer.
4.12	Dette punktet var ved en feiltagelse uteglemt, og er nå beskrevet.
5.1	Endret i tråd med nummer 4.1

Endringer matjordplan

Nummer	Endring
2.2	Supplert med uthevet tekst: «Området er heller ikke oppført i PCN-register. Det er ikke registrert forekomster av floghavre eller fremmede arter. »
4.	Supplert med kulepunkt: «Dersom det oppdages fremmede arter, må det sikres at artene ikke spres. Beskrivelse av hvordan dette skal sikres skal godkjennes av kommunen.»

Med vennlig hilsen

sør arkitekter

Øyvind D. Dahle

arealplanlegger

Tlf: 91525129

E-post: oyvind@sorarkitekter.no