



## Saksframlegg

### Sluttbehandling - Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet-PlanID 202303

| Saksnr. | Utvalg                  | Møtedato   |
|---------|-------------------------|------------|
| 82/26   | Plan, teknikk og næring | 06.10.2026 |
| 60/26   | Kommunestyret           | 19.10.2026 |

#### Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde vert endeleg godkjent jf. Plan-og bygningslova §12-12.

**Plan, teknikk og nærings behandling av sak 82/2026 i møte den 06.10.2026:**

#### Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde vert endeleg godkjent jf. Plan-og bygningslova §12-12.

**Kommunestyrets behandling av sak 60/2026 i møte den 19.10.2026:**

#### Behandling

PTN-utvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde vert endeleg godkjent jf. Plan-og bygningslova §12-12.

## Bakgrunn for saka

Brenna Næringsparka As er forslagstiller og Sør Arkitekter er plankonsulent for planarbeidet. Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette vil være en utvidelse av dagens nærings areal på Brenna. Det legges opp til tilsvarende planformål og føresegner som for områdene D3 og D4 i gjeldende reguleringsplan for Brenna næringsområde, dvs. lett industri/lager og handel med plasskrevende varer. Planen har vore ute til offentlig ettersyn i periode frå 27.11.2024 til 03.01.2025, og det har kome tre merknader, sjå vedlegg (merknad samlet)

Vedlagt følgjer oppdatert planomtale, plankart og føresegner samt relevante dokumentar i saka.

## Saksomtale

Innkomme merknader

### 1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren sin vurdering i følgende område:-

#### Jordvern

Statsforvaltaren viser til at om lag 6 daa fulldyrka jord vert omdisponert innanfor planområdet, og peikar på at jordvern er ei styrkt nasjonal interesse. Det er positivt at det er utarbeidd matjordplan med mottaksområde, og det vert tilrådd at planen vert sikra gjennom reguleringsføresegner og rekkjefølgjekrav, samt at handtering av matjord skjer på ein forsvarleg måte og hindrar spredning av fremmede artar. Statsforvaltaren tilrår vidare buffersone mot tilgrensande landbruksareal for å redusere konflikter mellom næring og landbruk.

#### *Kommentar*

*Det er utarbeidd matjordplan med peika ut mottaksområde, og reguleringsføresegnene legg til rette for forsvarleg handtering av matjord og tiltak mot spredning av fremmede artar.*

*Det planleggjast etablering av lett industri/lager og handel med plasskrevjande varer. Støy, støv, lukt eller sprøyting frå landbruket vil ikkje kome i konflikt med verksemdene, og aktivitet frå næringsområdet er ikkje vurdert å påverke tilgrensande jordbruksdrift. Administrasjonen vurderer at omsynet til jordvern er tilstrekkeleg ivareteke.*

#### Vassdrag og vannmiljø

-Kantvegetasjon langs vassdrag/tiltak i vassdrag.

Statsforvalteren har kommet med merknader knyttet til hensynet til vassdrag, kantvegetasjon og ivaretagelse av vannmiljø i tråd med vannressursloven, vannforskriften og regionale vannforvaltningsmål.

#### *Kommentar*

*Etter Offenleg ettersyn er planforslaget endra slik at flytting av Åstjønnbekken ikkje lenger er tillate. Bekkeløpet er regulert med tilhøyrande vegetasjonssoner på minimum 4 meter på kvar side.*

*Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta hensynet til vannmiljø og å være i samsvar med vannforskriften §§ 4 og 5 samt målene i regional vannforvaltningsplan.*

*Administrasjonen vurderer at Statsforvalterens merknad er tilfredsstillende ivaretatt gjennom endringer i plankart og reguleringsbestemmelser.*

#### -Overvann

Statsforvaltaren viser til at det er utarbeidd eit overvannsnotat som legg tretrinnsprinsippet til grunn, og at reguleringsføresegnene stiller krav om plan for overvannshandtering før rammetillatelse. Dette vert vurdert som positivt. Det vert likevel tilrådd at det òg vert stilt krav om eigen plan for overvannshandtering i bygge- og anleggsfasen, for å sikre tilstrekkelege tiltak mot avrenning, forureining og akuttutslipp. Statsforvaltaren viser vidare til NVEs rettleiar for handtering av overvann i arealplanar.

#### *Kommentar*

*Administrasjonen vurderer at overvannshandtering er tilstrekkeleg utgreidd på reguleringsplannivå, og at krav i reguleringsføresegnene gir gode rammer for detaljert prosjektering i seinare fase. Løysingane er i samsvar med NVEs rettleiing for handtering av overvann i arealplanar, og legg til rette for ei robust og klimatilpassa utbygging.*

#### Naturmangfold

Planområdet er ikkje kartlagt etter Miljødirektoratet sin NiN-metode. Det vert likevel vurdert at potensialet for å finne viktige naturverdiar er lågt, då området i hovudsak er sterkt prega av eksisterande næringsverksemd. Statsforvaltaren vurderer at det er liten sannsynlegheit for naturverdiar av nasjonal interesse innanfor planområdet, og at omsynet til naturmangfald er tilstrekkeleg vurdert i planbeskrivinga.

#### *Kommentar*

*Administrasjonen vurderer at omsynet til naturmangfald er tilstrekkeleg utgreidd. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og det er ikkje registrert viktige naturtypar eller naturverdiar av nasjonal interesse innanfor planområdet.*

#### Støy

Statsforvaltaren peikar på at reguleringsføresegnene opphavleg ikkje stilte krav til handtering av støy i byggje- og anleggsfasen, og tilrår at anbefalte støygrenser i T-1442/2021 vert lagt til grunn.

#### *Kommentar*

*Merknaden er følgt opp ved at reguleringsføresegnene kap 2.3 no presiserer at anbefalte støygrenser for byggje- og anleggsverksemd, jf. T-1442/2021 tabell 4, skal overhaldast i byggje- og anleggsfasen. Administrasjonen vurderer med dette at omsynet til støy er tilstrekkeleg ivareteke gjennom reguleringsføresegnene.*

## 2. Telemark Fylkeskommune

Merknad frå fylkeskommune er følgende :-

### Klima og energi

Fylkeskommunen viser til nasjonale mål om reduksjon av klimagassutslepp etter klimalova §§ 3 og 4, og peikar på at reguleringsplanen i kapittel 5.7.2 set krav knytt til miljøvennlege energiløysingar.

### *Kommentar*

*Informasjon tas til orientering.*

### Vassressursforvaltning

Fylkeskommunen meiner planforslaget i for liten grad ivaretek omsynet til vassmiljø og miljømåla etter vassforskrifta. Det vert peika på mangelfullt kunnskapsgrunnlag om økologisk og kjemisk tilstand, samt feil og usikre vurderingar knytt til anadrom fisk og hydromorfologi i bekken. Fylkeskommunen meiner påverknad på måloppnåing i regional vassforvaltningsplan ikkje er tilstrekkeleg vurdert. Vidare vert det etterlyst vurdering av naturbaserte løysingar og restaurering av vassdraget. Fylkeskommunen tilrår at omsynet til vassressursar vert styrkt før planen kan vedtakast.

### *Kommentar*

*Administrasjonen si vurdering av vassdrag og vassmiljø er den same som omtalt under kommentaren til Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, og er lagt til grunn for det reviderte planforslaget.*

### Nyare tids kulturminne

Øia rivefabrikk har høg kulturmiljøverdi og skal ivaretakast gjennom flytting til ny stad, med krav om grundig dokumentasjon og skånsam demontering av bygning og inventar.

### *Kommentar*

*Dette er omtalt i planomtale på side 37, der det går fram at bevaring av Øia rivefabrikk på staden ikkje er vurdert som foreineleg med utvikling av næringsområdet, men at fabrikkens kulturhistoriske verdiar vert ivaretekne gjennom flytting og dokumentasjon i samarbeid med Z Museum i Treungen.*

## 3. NVE

NVE fremmet innsigelse til detaljreguleringsplan for Øia næringsområde (planID 202303) i brev datert 21.01.2025. Grunnlaget for innsigelsen var at:-

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

### *Kommentar*

*Etter offentlig ettersyn er det gjennomført nye flaumutgreiingar for både Åstjønnbekken og Bøelva. Utgreiingane viser at planområdet kan oppnå tilfredsstillande tryggleik mot*

*flaum ved oppfylling til kote +24,3 moh., eller gjennom dokumenterte sikringstiltak som oppfyller krava i TEK17. Det er vidare innarbeidd føresegnar som sikrar dokumentasjon av flaumtryggleik ved byggesøknad*

*For å ivareta omsynet til vassdraget er planforslaget endra slik at Åstjønnbekken ikkje lenger kan leggjast om. Bekkeløpet er regulert til formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag», og det er etablert blågrøn struktur med 4 meter vegetasjonssone på begge sider av bekken. Reguleringsføresegnene sikrar bevaring av bekkeløpet og etablering av stadeigen kantvegetasjon.*

*På bakgrunn av dei gjennomførte endringane trekte NVE innsigelsane 14.04.2026. Det ligg dermed ikkje føre uløyste innsigelsar til planforslaget. Administrasjonen vurderer at omsynet til flaumfare, vassmiljø og allmenne interesser i vassdraget no er tilfredsstillande ivareteke.*

#### 4. VA-plan

I samband med sluttbehandlinga er det utarbeidd VA-plan for planområdet. VA-planen følgjer opp forhold som vart peika på i referat frå oppstartsmøte, og dokumenterer tilknytning til eksisterande kommunalt VA-nett, kapasitet for vatn, avløp og sløkkjevatn. Administrasjonen vurderer at VA-forholda no er tilstrekkeleg avklarte på reguleringsplannivå. Vidare detaljprosjektering vert sikra gjennom reguleringsføresegnene, som krev godkjent VA-plan og tekniske planar før rammeløyve kan givast.

### Konklusjon

Etter offentlig ettersyn er planforslaget revidert på fleire sentrale punkt. Det er gjennomført nye fagutgreiingar for flaumfare, og plankart, føresegnar, planomtale og ROS-analyse er oppdaterte i samsvar med desse. Planen opnar ikkje lenger for omlegging av Åstjønnbekken, og det er innarbeidd løysingar som styrkar omsynet til vassmiljø og naturmangfald. NVE har på denne bakgrunn trekt sine innsigelsar, og det ligg ikkje føre uløyste motsegner til planen. Administrasjonen vurderer at planforslaget er i samsvar med overordna planar og nasjonale føringar, og tilrår at detaljreguleringsplan for Øia næringsområde vert endeleg vedteken etter plan- og bygningslova § 12-12.

#### Vedlegg

- 1 V1 Øia\_næringsområde\_planforslag\_v11-A2-L2
- 2 Planbeskrivelse Øia næringsområde v5.pdf
- 3 Planbestemmelser Øia næringsområde v6.pdf
- 4 Illustrasjonsplan Øia næringsområde 260624.pdf
- 5 ROS analyse - Øia næringsområde v5.pdf
- 6 Resultat og rapport arkeologisk registrering Øia næringsområde.pdf

- 7 Matjordplan Øia næringsområde v3.pdf
- 8 Brenna Næringspark-Bø-20240226-Notat 01-PRO geoteknikk generell beskrivelse-rev1m.pdf
- 9 Mobilitetsplan Øia næringsområde 020724.pdf
- 10 Overvannsnotat og plan Øia Næringsområde 030724.pdf
- 11 Sjekkliste 23059 Øia næringsområde.xlsm
- 12 Fagnotat Flomfareutredning av Øia næringsområde 28012026.pdf
- 13 Flomutredning Åstjønnbekken.pdf
- 14 VA-plan.pdf
- 15 V1 Øia næringsområde planforslag v11-A2-L2.pdf
- 16 V1 Øia næringsområde planforslag v11.sos
- 17 Offentlig ettersyn- Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde, Plan ID 202303 (L)(673421)
- 18 Merknad -samlet
- 19 V1 Øia\_næringsområde\_planforslag\_v11
- 20 RP Øia næringsområde - endringer etter offentlig ettersyn 20260916 v2.pdf
- 21 RP Øia næringsområde - endrede plandokumenter, flomutredninger og VA-plan
- 22 Vedtak-Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet, 1-gang behandling