

Brenna Næringspark As  
c/o Systemblokk AS Lars Kåre Haugen Rallevegen 164  
3804 Bø i Telemark

<b>Dykkar ref:</b>	<b>Vår ref:</b> 23/9080-19	<b>Saksbehandlar:</b> Jyotsna Shrestha, jysh2001@mt.kommune.no	<b>Arkivkode:</b> PLANID-202303, PLANNAVN- Detaljreguleringsplan for Øia næringsområde, PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-191/30	<b>Dato:</b> 26.11.2024
--------------------	-------------------------------	--	--	----------------------------

## Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet, 1-gang behandling

Utval for plan teknikk og næring - 83/24:

Det er gjort følgende vedtak i saken:

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet planId 202303 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. plan-og bygningslova §12-10 med følgende vilkår: -

1. Rammeplan for VA, slukkevann og overvann utarbeides før 2.gang behandling av reguleringsplanen.

Med helsing

Jyotsna Shrestha  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

### Opplysning om høve til å klage

Kommunen har gjort vedtak som nemnt over, jf. fvl § 27

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen jf. Pbl §21-4 og Byggesaksforskrifta kap 7.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.



Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som ønskjande, og dei grunnane du vil byggje klaga på. Dersom du klaga så seint at det kan vere uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

**Mottakere**

Brenna 16 As

c/o Einar Forberg  
Oppheimjordet 34

3801

Bø I Telemark

<b>Kopi til:</b>			
Søndergaard Rickfelt As	O H Holtas gate 29A	3678	Notodden



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	19.11.2024	83/24

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202303,  
PLANNAVN-Detaljreguleringsplan  
for Øia næringsområde,  
PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-  
191/30

Arkivsaknr.: 23/9080

## Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet, 1-gang behandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet planId 202303 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. plan-og bygningslova §12-10 med følgende kommentar: -

1. Rammeplan for VA utarbeides før 2.gang behandling av reguleringsplanen.

### 19.11.2024 Utval for plan teknikk og næring

#### Behandling:

#### Forslag fra Frid Berge (V):

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet planId 202303 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. plan-og bygningslova §12-10 med følgende vilkår: -

1. Rammeplan for VA, slokkevann og overvann utarbeides før 2. gangs behandling av reguleringsplanen.

Forslaget fra Berge ble satt opp mot kommunedirektørens innstilling.

Forslaget fra Frid Berge ble enstemmig vedtatt.

#### PTN- 83/24Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Øia næringsområdet planId 202303 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. plan-og bygningslova §12-10 med følgende vilkår: -

1. Rammeplan for VA, slokkevann og overvann utarbeides før 2.gang behandling av reguleringsplanen.

#### **Bakgrunn for saka:**

Brenna Næringspark As er forslagstiller og Sør arkitekter er plankonsulent for planarbeidet. Planområdet vil omfatte eiendommene i **tabellen 1** under Midt-Telemark kommune. 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 næringsareal på Brenna. Det legges opp til tilsvarende planformål og bestemmelser som for områdene D3 og D4 i gjeldende reguleringsplan for Brenna næringsområde, dvs. lett industri/lager og handel med plasskrevende varer.

Gbnr/bnr	Grunneier
191/30	Brenna Næringspark As
49/178	Breibekk Eigedom AS
191/284	Rekanes Eigedom AS
191/274	Brenna 16 AS
Deler av 181/229	Midt-Telemark Næringspark AS
53/323 og 191/263	Statens vegvesen

*Tabell 1 Eierforhold i forslaget planområdet*

#### **Saksomtale:**

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den **31.05.2023**. med frist for innspill til **30.06.2023**. Det kom inn syv innspill til varsling av oppstart av planarbeidet.

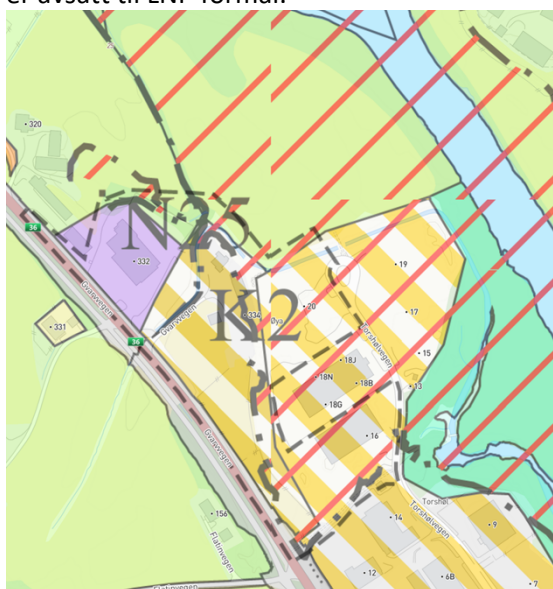
1. NVE-Norges vassdrags-og energidirektoret
2. Statens vegvesen
3. Mattilsynet
4. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
5. Vestfold og Telemark fylkeskommune
6. Førre

## 7. Nina og Ole Morten Aasgrav

De innkommende innspill er oppsummert med kommentarer i planbeskrivelsen kap. 3.1. Vedlagt følger planbeskrivelsen, plankart, bestemmelser og relevant plandokument.

### Tilhøve til overordna plan

Området er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg formål i kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune. Forretningsformålet tillater bare handel med plasskrevende varegrupper. Det er ikke tillatt å etablere dagligvare eller kjøpesenter. Sal av produkter som industrivirksomheten produserer sjølv er lov. Planforslaget vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av et lite område i nordøst som i KPA er avsatt til LNF-formål.



Figur 1 Utsnitt fra kommunekart proff av gjeldende Kommuneplan arealdel.





Figur 2 Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan  
foreslått planforslag

Figur 3 Kartutsnitt av

Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer i området er beskrevet i tabell 2  
nedенfor: -

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/formål
10052003	06.03.2003	Brenna Industriområde	Landbruksformål, kontor/industri  Felles adkomst for steinsenteret og tidligere Øia planteskole som skal erstatte de to separate avkjøringene til disse eiendommene.
10082011	09.02.2012	Detaljregulering for deler av reguleringsplan for Brenna/Storkaas i øst og sør.	Kombinerte bebyggelse og anleggformål same som planforslaget.
10142018	25.05.2020	Rv.36 Gvarv-Mannebru, G/S- veg.	Veg

Tabell 2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer.

### Vurdering av Planforslaget

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, med unntak av et lite område i nordøst som i KPA er avsatt til LNF-formål.

## Flom

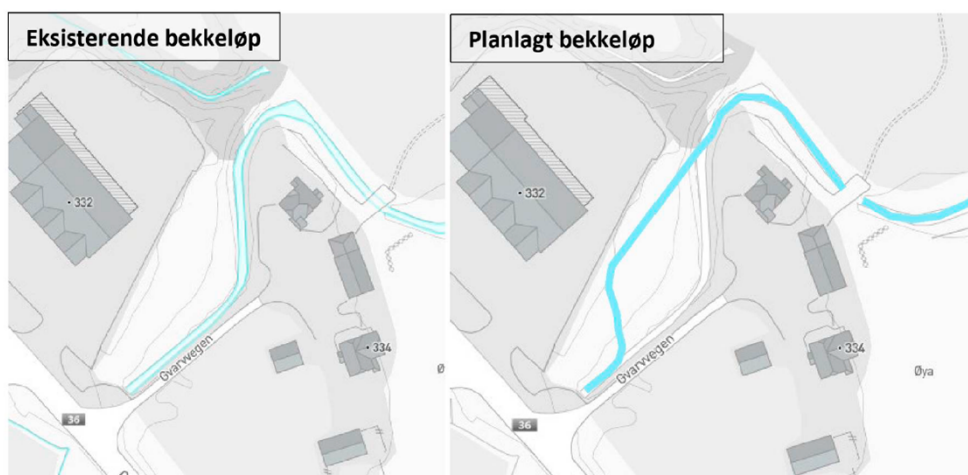
Det er foretatt en konkret vurdering av mulig flomfare, iht. Aktuell sikkerhetsklasse i Tek 17§7-2, og hvordan planforslaget ivaretar flomsikkerhet. Det er avklart at flomsikker høyde er c+24,3 inkludert klimapåslag og sikkerhetsmargin. Iht. TEK17 § 7-2 andre ledd vil planen ivareta flomsikring ved at bebyggelse som ikke tåler vann ikke plasseres lavere enn c+24,3. Flom- og erosjonssikring, samt dimensjonering av bekkeløp, er innarbeidet i bestemmelsene

## Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor registeret faresoner for kvikkleireskred, men ligger under marin grense og innenfor aktsomhetsone med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det har blitt gjennomført grunnundersøkelser som er i vedlegg 10. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, og er vurdert at det er faste til meget faste løsmasser på eiendommen og omkring. Det er ikke foretatt grunnboringer, men det er foretatt prøvegraving av flere sjaktegrøfter. Det er i prøvegraving og i tidligere prosjekter ikke registrert andre masser enn fast til meget fast lagret sand og grus. Det vurderes derfor at det ikke er aktuelt med kvikkleire på eller omkring eiendommen. Eiendommen ligger i et område med helning slakere enn 1:20, og med høydeforskjell under 5 meter. Siden det i tillegg vurderes at det ikke er kvikkleire på eiendommen, så anses helningen som slakere enn det som utløser vurdering av spesielle tiltak og dokumentasjon av stabiliteten. Eiendommen er derfor vurdert å ligge utenfor aktsomhetsområde for skred.

## Vannmiljø

For å gi bedre tomteutnyttelse, legger planforslaget opp til å flytte deler av bekkeløpet som renner gjennom planområdet. Kommuneplanens arealdel stiller krav til at kantvegetasjon opprettholdes, med minst 5 meter på hver side for hovedvassdrag. Aktuelt tiltak gjelder imidlertid en liten bekk (Asjønnbekken), som har begrenset eksisterende kantvegetasjon. For å motvirke avrenning og sikre mot erosjon, legges det likevel opp til minst 2 meter kantvegetasjon langs nytt bekkeløp. Kantvegetasjonen bidrar som et grønt landskapselement, og som spredningskorridor for vekster og insekter.



Figur 14: Skisse av tenkt nye trasé for bekkeløpet

## Jordvern

Planforslaget berører dyrkbar mark ved et areal ca.6 daa, definert som fulldyrka mark, omdisponeres. Dyrkbar mark ivaretas ved av matjorda flyttes til et mottaksområde på Stadskleiv. Omdisponeringen er nærmere beskrevet i vedlagt matjordplan. Adkomst via gnr/bnr. 191/30 til jordbruk nordvest for planområdet stenges med bom, som vil kunne åpnes for jordbruksvirksomhet når det er nødvending. Rasjonell jordbruksdrift er i tillegg sikret med adkomst via Torshølvegen. Det planlegges etablering av lett industri/lager og plasskrevende handel. Støy, støv, sprøyting og lukt fra landbruket vil ikke komme i konflikt med virksomhetene. Aktivitet fra utbyggingsområdet vil ikke påvirke jordbruksdrift. Det vurderes derfor at avstand mellom utbyggingsområdet er tilstrekkelig.

Kommunedirektørens mener at jordvern er tilstrekkelig vurdert i planforslaget.

## Trafikkforhold

Foreslåtte planområdet skal ha adkomst fra Torshølvegen via eksisterende kanaliserte avkjøring fra RV.36.Torshølvegen er kanalisert kryss dimensjonert for store kjøretøy. Dagens adkomst til steinsenteret (gnr7bnr 49/173) fra Rv.36 skal imidlertid opprettholdes, men dagens adkomst til Øia planteskole (gnr/bnr. 47/35 og 191/30) stenges. Trafikksikkerhet innenfor planområdet ivaretas gjennom oversiktlige kryss med frisktsoner, samt at det blir avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering av store kjøretøy.

Planlagt utvidelse estimeres å genere 25% mer trafikk. Basert på kriterier for venstresvingfelt i N100, vurderes det at eksisterende kanaliserte til å håndtere den økte trafikkbelastningen som følge av planforslaget.

## Utbyggingsavtale

Det skal forhandles fram utbyggingsavtale for planområdet.

## **Konklusjon**

På bakgrunn av vurdering ovenfor anbefales det at detaljregulering plan for Øia næringsområdet tas til 1.gang behandling, og leggas ut til offentlig ettersyn med kommentar som er foreslått.

## **Vedlegg:**

11.11.2024	Vedlegg1_ Planbeskrivelse Øia næringsområde_v2	1675016
11.11.2024	Vedlegg 2_Planbestemmelser_Øia næringsområde_v4	1675017
11.11.2024	Vedlegg 3_Øia næringsområde_plankart_v9_A2_29102024	1675018
11.11.2024	Vedlegg 4_Øia næringsområde_illustrasjonsplan_v6_A2_30.1 0.2024	1675019
11.11.2024	Vedlegg 5_Innspill til varslings_Øia næringsområde	1675020
11.11.2024	Vedlegg 6 Matjordplan_Øia næringområde_020724	1675021



11.11.2024	Vedlegg 7_Mobilitetsplan_Øia_næringsområde_020724	1675022
11.11.2024	Vedlegg 8_Overvannsnotat og plan_Øia Næringsområde_030724	1675023
11.11.2024	Vedlegg 9_Resultat og rapport arkeologisk registrering_Øia_næringsområde	1675024
11.11.2024	Vedlegg 10_Brenna Næringspark-Bø-20240226- Notat 01-PRO geoteknikk generell beskrivelse-rev1m	1675314
11.11.2024	Sjekkliste_23059_Øia_næringsområde	1675025
11.11.2024	Varselannonse_Øia_næringsområde	1675026
11.11.2024	Varselsbrev_Øia_næringsområde	1675027

**Parter:**

Søndergaard Rickfelt As

Brenna Næringspark As