

Planbeskrivelse

Detaljregulering Øia Næringsområde, Midt-Telemark
kommune

Plan-ID 202303



Innhold

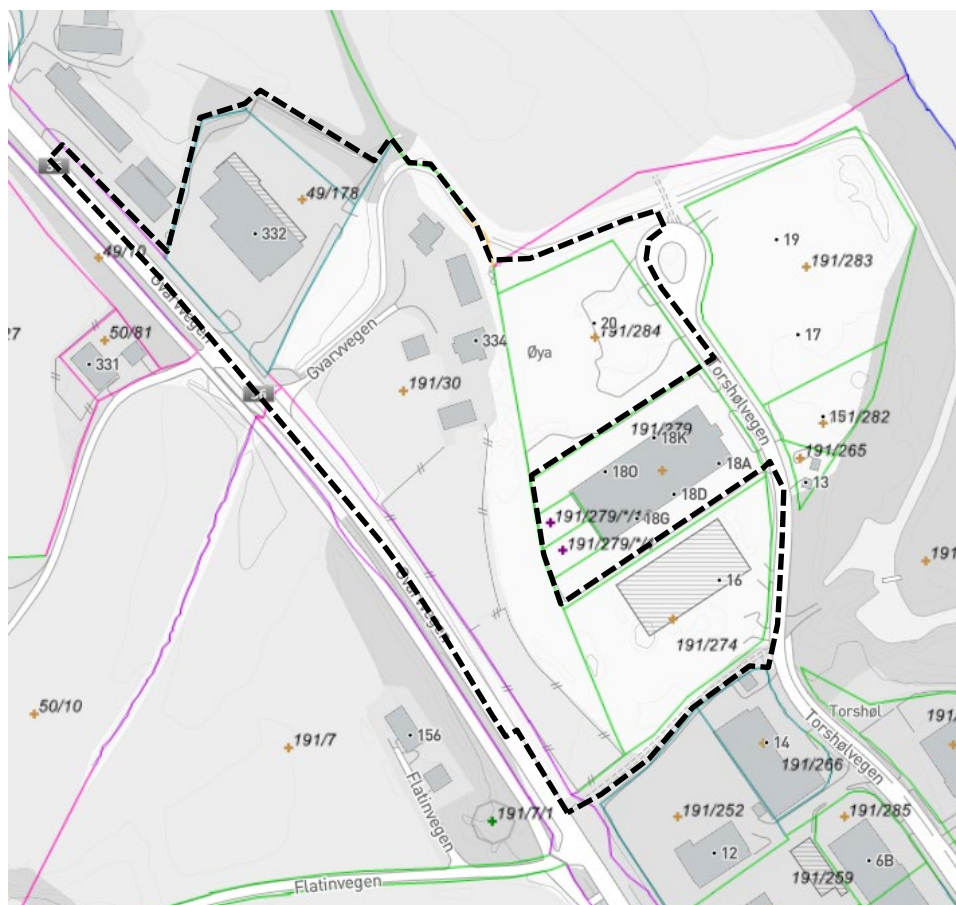
1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Utbyggingsavtaler	4
1.4	Krav om konsekvensutredning.....	4
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Overordnede planer.....	4
2.2	Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer	5
2.3	Temaplaner	6
2.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
3	Planprosessen.....	6
3.1	Varsling og medvirkning.....	6
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
4.1	Beliggenhet, landskap og stedes karakter	13
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	13
4.4	Naturverdier.....	14
4.5	Vannmiljø	14
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
4.7	Landbruk	18
4.8	Trafikkforhold.....	18
4.9	Barns interesser	19
4.10	Universell utforming	19
4.11	Teknisk infrastruktur.....	19
4.12	Grunnforhold	20
4.13	Støyforhold	22
4.14	Annen forurensing	22
4.15	Næring.....	22
5	Beskrivelse av planforslaget	23
5.1	Planlagt arealbruk	23
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	23
5.3	Parkering	24

5.4	Tilknytning til infrastruktur	24
5.5	Trafikkforhold.....	25
5.6	Universell utforming	25
5.7	Miljøoppfølging.....	26
5.8	Landbruk	28
5.9	Vannmiljø	28
5.10	Flom	29
5.11	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	34
5.12	Rekkefølgebestemmelser	35
6	Konsekvensutredning.....	36
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	36
7.1	Overordnede planer.....	36
7.2	Gjeldende reguleringsplan	36
7.3	Landskap	36
7.4	Stedets karakter og estetikk	37
7.5	Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	37
7.6	Naturmangfold.....	37
7.7	Vannmiljø	38
7.8	Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / barns interesser	39
7.9	Trafikkforhold.....	39
7.10	Universell tilgang.....	39
7.11	Energibehov – energiforbruk	39
7.12	Jordressurser/landbruk.....	39
7.13	Teknisk infrastruktur.....	40
7.14	Økonomisk konsekvenser for kommunen	40
7.15	Utbyggingsavtale.....	40
7.16	Konsekvenser for næringsinteresser	40
8	Vedlegg: Plandokumenter	40

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

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.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett som viser eiendomsgrenser, gbnr., husnummer og plangrense (svart stiplet linje)

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Brenna Næringspark AS er forslagstiller og SØR arkitekter er konsulent for planarbeidet.

Planområdet vil omfatte eiendommene i tabellen under i Midt-Telemark kommune.

Gnr/bnr	Grunneier
191/30	Brenna Næringspark AS
49/178	Breibekk Eignedom AS
191/284	Rekanes Eiendom AS
191/274	Brenna 16 AS

Deler av 191/229	Midt-Telemark Næringspark AS
53/323 og 191/263	Statens vegvesen

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det i sammenheng med utarbeidelse av planen kan bli aktuelt å fremforhandle en utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Området er konsekvensutredet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

ATP Telemark:

Regional plan for areal og transport i Telemark 2015-2025 skal legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder i Telemark.

Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål for stedsutvikling i ATP Telemark	Planforslaget
Bidra til utvikling av attraktive byer og tettsteder for bolig, bedrift og besøk.	Planforslaget legger til rette for attraktive næringstomter, og bidrar til å møte behovet om økt tilgang til utbyggingsklart næringsareal i Midt-Telemark.
Bidra til styrking av byer og tettsteder som motorer i regional utvikling.	
Bidra til effektiv arealbruk.	Det legges opp til utvidelse av eksisterende næringsområde, der det allerede er tilrettelagt infrastruktur. Adkomst planlegges til eksisterende kanalisert kryss, som er dimensjonert for store kjøretøy.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Selv om planlagte virksomheter (industri/lager og plasskrevende handel) ofte krever biltransport, er planområdet tilgjengelig med buss og via ny g/s-veg.

Kommuneplanens arealdel:

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

En mindre del av planområdet vil ligge innenfor hensynsområder for flomfare i kommuneplanen.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Planområdet berører deler av reguleringsplan *10052003 Brenna Industriområde* fra 2003 direkte. I denne er aktuelt areal avsatt til landbruksformål (samt et lite restareal inn mot eksisterende næringsareal avsatt til næringsformål). I eksisterende reguleringsplan er det regulert inn felles adkomst for Steinsenteret og tidligere Øia planteskole, som skal erstatte de to separate avkjøringene til disse eiendommene. Det kombinerte formålet D2 i nord er i kommuneplanen tatt ut og er ikke lenger tilgjengelig som næringsareal.

Planområdet grenser inn mot og berører *10082011 Detaljregulering for deler av reguleringsplan for Brenna/Storkaas* i øst og sør. Planforslaget legger opp til samme planformål som tilstøtende arealer i denne. Planområdet grenser også inn mot *10142018 Rv. 36 Gvarv - Mannebru, G/S-veg*. G/s-vegen er lagt på motsatt side av riksveg 36 i forhold aktuelt planområde.

Det pågår ikke arbeid med andre reguleringsplaner i området for tiden.



Figur 2: Eksisterende reguleringssituasjon

2.3 Temaplaner

Planforslaget er vurdert opp mot følgende temaplaner:

- Midt-Telemark kommunes temaplan for sykkel.
- Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion for planperioden 2022-2027

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 5 og 7.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Det ble varslet oppstart 31.05.2023. Frist for innspill var satt til 30.06.2023.

7 innkomne innspill:

Sender, dato	Sammendrag	Foreløpig kommentar
NVE, 28.06.2023	<u>Flom</u> Det står i planinitiativet: «Flomsonekart (200-års) (NVE Atlas/Rambøll) viser at mindre deler av planområdet er flomutsatt. Aktsomhetskart for flom viser at området kan påvirkes av flom fra bekk som renner gjennom området. På samme måte som eksisterende næringsområde, må flomutsatt bebyggelse og anlegg heves over flomutsatt nivå.» Det må foretas en konkret vurdering av mulig flomfare, i forhold til aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2, før planen blir vedtatt. Vurderingene skal være dokumenterte og etterprøvbare. Når flomfaren for et plan- eller tiltaksområde ikke kan utelukkes i henhold til prosedyre 1, må flomfaren utredes i henhold til prosedyre 2 (punkt 6.3). Vurderinger etter prosedyre 2 krever	Konkret vurdering av flomfare, samt flomsikringstiltak, er omtalt i planbeskrivelsen kapittel 5.10 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.

	<p>hydrologisk og vassdragshydraulisk kompetanse (se punkt 6.1).</p> <p><u>Kvikkleire</u></p> <p>NVE Atlas og kartbasert veiledning for reguleringsplan viser at tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire (mulighet for marin leire). Det må foretas en konkret vurdering av mulig fare for kvikkleireskred. Til hjelp for vurderingen viser vi spesielt til prosedyren (punkt 3.2) i NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Her kan tiltakshaver/kommunen selv gjøre vurderinger i steg 1-3. Vurderingene skal være dokumenterte og etterprøvbare. Fra steg 4 kreves det geoteknisk fagkompetanse (se kap. 3.1). Vi viser også til NVEs nettside om spørsmål og svar om kvikkleireveilederen. Vi ser at det meste av planområdet er så flatt at det ikke kan gå områdeskred der, men dette må likevel avklares og dokumenteres. Det må også vurderes om det kan finnes marin leire høyere opp i terrenget slik at planområdet kan bli truffet av et skred som løsner derfra.</p> <p><u>Mulig konflikt med vassdragshensyn</u></p> <p>Det renner en bekk gjennom planområdet, i tillegg er ligger det nærmeste hovedvassdraget. For tiltak nært vassdrag, må en vurdere om hensynet til vassdrag og vassdragsverdier er ivarettatt. Det gjelder en generell aktsomhetsplikt for tiltak i vassdrag (vannressursloven § 5).</p> <p>Aktsomhetsplikten i vannressursloven § 5 pålegger at vassdragstiltak skal planlegges og gjennomføres slik at de er til minst mulig skade og ulempe for allmenne og private interesser. Eksempel på allmenne interesser er fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, hensyn til kultur og landskap, jordvern, omsyn til flom og skred osv. Det bør også gjøres greie for eventuelle kompenserende tiltak for å redusere konsekvenser for allmenne interesser. Vi viser til vrl. § 2 for hva loven regner som vassdrag og vrl. § 3 for hva som forstås med vassdragstiltak.</p>	<p>Geoteknisk undersøkelse er gjennomført, og er omtalt i ROS-analysen og i vedlagt geoteknisk rapport.</p> <p>Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende.</p> <p>Hensynet til vassdrag og vassdragsverdier er omtalt i kap. 5.9 og 7.7</p> <p>Det vurderes at planlagt flytting av bekken som renner gjennom planområdet ikke vil være til skade eller ulempe for allmenne eller private interesser. Dette er omtalt i kap. 7.7.</p>
Statens vegvesen, 28.06.2023	Vi vil nevne viktigheten av en helhetlig planlegging og at arealutnyttelse og planlegging gjennomføres i tråd med	Planområdet er tilgjengelig fra ny g/s-veg og det ligger

	<p>nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. Dette betyr å planlegge for redusert behov for transport, og etablere gode løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk der folk ferdes. Videre er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gange, sykkel eller kollektiv.</p> <p>Vi er opptatt av trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, og at dette vektlegges i planleggingen. Videre kan det være nødvendig med ekstra trafiksikkerhetstiltak for å oppnå trygge løsninger for gående og syklende samt kollektivtransporten. Nye utbyggingsområder fordrer ofte ny infrastruktur. Eventuelle tiltak må inngå i planarbeidet og være sikret gjennomført. Videre er det med tanke på beredskapshensyn viktig at det settes fokus på transportsystemets betydning for risiko og sårbarhet.</p> <p>Det er bra at det legges opp til at næringsområdet skal ha adkomst fra Torshøllevegen via eksisterende kanaliserte avkjøring fra riksveg 36, samt at dagens adkomst til tidligere Øia planteskole (gnr/bnr 47/35 og 191/30) stenges. Det forutsettes at dette tas med i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>Vi ber om at det utarbeides utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav. Det må klart gå frem av bestemmelsene at rekkefølgekravene sikrer tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafiksikker adkomst for kollektiv, kjørende, syklist og fotgjengere samt tilfredsstillende teknisk infrastruktur. Med infrastruktur menes blant annet kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann og energiforsyning.</p> <p>Når det gjelder klimaendringer er det viktig å legge til rette for og styrke klima- og miljøvennlige løsninger. Vi vil her nevne viktigheten for planlegging for håndtering av flom og overvannsproblematikk. Det er også viktig at det gjøres nødvendig risikovurdering ved planlegging og bygging av infrastruktur.</p>	<p>bussholdeplass like ved planområdet.</p> <p>Trafikk og mobilitet er omtalt i kap. 4.8, 5.5 og 7.9, samt i ROS-analysen og i mobilitetsplan.</p> <p>Trafiksikkerhet er vurdert i ROS-analysen, avbøtende tiltak er beskrevet i kap. 5.11, og virkninger omtales kap. 7.9.</p> <p>Adkomst er beskrevet i kap. 5.5 og innarbeidet i rekkefølgebestemmelse.</p> <p>Dette er ivarettatt i bestemmelsene.</p> <p>Det er utarbeidet en overvannsplan. Vurdering og håndtering av flom og overvann er omtalt i kapittel 5.7 og 5.10, og i ROS-analysen.</p>
<p>Mattilsynet, 04.07.2023</p>	<p><u>Drikkevann</u></p>	

	<p>Mattilsynet ser at drikkevann er vurdert i tidlig fase og blir ivaretatt. Mattilsynet mener at rammeplan VA må foreligge ved 1. gangs høring. Og minner om at vannforsyning også må ivaretas gjennom bestemmelser (dokumentasjon) og rekkefølgekrav</p> <p><u>Plantehelse – hindre spredning av planteskadegjørere</u></p> <p>Forskrift om plante helse gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester.</p>	<p>Vannforsyning ivaretas gjennom påkobling på kommunalt VA-nett i Torshøvegen, og krav er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Dette ivaretas i bestemmelsene.</p>
<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 15.06.2023</p>	<p>Ingen uttalelse.</p> <p>Vi ber om å få saken oversendt til offentlig ettersyn.</p>	<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark vil få planforslaget oversendt til offentlig ettersyn.</p>
<p>Vestfold og Telemark fylkeskommune, 30.06.2023</p>	<p><u>Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-25 (ATP-Telemark)</u></p> <p>Fylkeskommunen støtter by- og tettstedsutvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentrene i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Planforslaget synes å være i tråd med intensjonene i (ATP-Telemark) og vi viser til de generelle retningslinjene til planen samt retningslinjer. Vi minner om at det skal legges til rette for universell utforming og tas hensyn til barn og unge i planleggingen.</p> <p><u>Jordvern</u></p> <p>Det fremkommer av planvarslet at planområdet inneholder forslag om omdisponering av ca 6 daa dyrka mark. Dyrka mark av god kvalitet er en nasjonalt viktig ressurs som kommunen må ivareta dersom vi skal nå de nasjonale og regionale jordvernmålene. Der det legges til rette for omdisponering av dyrka mark i planområdet, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal følge saken når den kommer til offentlig ettersyn, og sikres i reguleringsbestemmelsene. I nord grenser området til dyrka mark i drift. Det må vurderes å sette av en tilstrekkelig buffersone mot dyrka mark innenfor planområdet som hindrer interessekonflikter mellom landbruk og utbyggingsformål. Dette kan være støy, støv, sprøyting og lukt fra landbruket, eller aktivitet fra</p>	<p>Universell utforming og hensynet til barn og unge er omtalt i kapittel 7.8. og 7.10</p> <p>Matjordplan er utarbeidet og ligger som vedlegg til planforslaget.</p> <p>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.</p>

	<p>utbyggingsområdet som hindrer rasjonell jordbruksdrift eller uønsket adferd.</p> <p><u>Næring</u></p> <p>Fylkeskommunen deler vurderingen til kommunen av at det er stort behov for å få økt tilgangen til utbyggingsklart næringsareal i Midt-Telemark. Øia næringsområde er allerede avsatt til næringsformål i kommuneplanens arealdel. Det vil vær en direkte forlenging av Brenna næringsområde, som har vist seg å være attraktiv. Også ut fra prinsippet om at det, som hovedregel, er bedre å utvide eksisterende næringsområde enn å åpne nye og på den måten få flere mindre områder spredd utover i kommunen.</p> <p><u>Vannforvaltning</u></p> <p>Vi vil minne om Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion for planperioden 2022-2027. Vannforvaltningsplanen beskriver påvirkninger og tilstand i vannmiljøet, samt miljømål og unntak fra miljømål for alle vannregionens vannforekomster. Vannforvaltningsplanen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i vannregionen, jf. plan- og bygningsloven § 8-2 og vannforskriften § 29. Det generelle målet i vannforskriften er at alle vannforekomster skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand.</p> <p>Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster. Dersom det planlegges tiltak som kan forringe miljøtilstanden i berørte eller nedstrøms vannforekomster, eller gjøre det vanskelig å nå miljømålene, skal planen vurderes etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.</p> <p><u>Kulturarv</u></p> <p><i>Automatisk freda kulturminner</i></p> <p><i>Arkeologisk registrering</i></p> <p>Vestfold og Telemark fylkeskommune har ikke kunnskap om tidlegere registrerte, automatisk fredete kulturminner i</p>	<p>Adkomst via gnr/bnr 191/30 til jordbruk nordvest for planområdet stenges med bom, som vil kunne åpnes for jordbruksvirksomhet når det er nødvendig. Rasjonell jordbruksdrift er i tillegg sikret med adkomst via Torshølvegen.</p> <p>Dette er ivaretatt. Vannmiljø er beskrevet i kapittel 5.9 og 7.7.</p> <p>Planens konsekvenser for vannforekomster et omtalt i kap. 7.7. Planlagte tiltak vil ikke forringe miljøtilstanden i berørte eller nedstrøms vannforekomster, eller gjøre det vanskelig å nå miljømålene.</p> <p>Det regionale kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune har</p>
--	---	--

	<p>planområdet. Kunnskapen vår om kulturminne i nærområdet, og dessuten en vurdering av landskap og terreng, tilsier likevel at slike kan være bevart. I samsvar med kulturminneloven (kulml) § 9 må vi derfor utføre en arkeologisk registrering før vi kan gi endelig uttalelse til planforslaget. Registreringen gjennomføres ved en såkalt maskinell sjakting, det vil si arkeologisk registrering ved hjelp av gravemaskin på utvalgte stader i planområdet. For sikre ein god planprosess, er det en fordel at registrering av automatisk fredete kulturminner blir gjennomført i god tid før planen blir sendt ut til offentlig ettersyn.</p> <p><u>Meldeplikt</u></p> <p>Vi gjør også oppmerksom på meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det blir oppdaget automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke blir skadet. Vestfold og Telemark fylkeskommune er rette mottaker for en eventuell melding. Vi tilrår at meldeplikten blir innarbeidet i fellesbestemmelsene til reguleringsplanen, og at følgende tekst blir brukt: <i>Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan verka inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune verte kontakta og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røra kulturminnet. Kulturminnestyresmakta avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan halde fram og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminnelova § 8 andre ledd).</i></p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u></p> <p>Innenfor planområdet ligg Øia Rivefabrikk (gbnr 191/30). Den er regulert til landbruk, og i KPA ligger den innenfor Kombinert bebyggelse og anleggsformål (K2). Fabrikken ble i 1995 vurdert til å være såpass sjelden og intakt at fylkeskommunen vurderte å frede den. Vi gikk ikke videre</p>	<p>gjennomført en arkeologisk registrering. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med planen.</p> <p>Meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Det er inngått en avtale med Z Museum i Treungen om overtakelse av interiøret (maskiner, drivverk osv.) i</p>
--	--	--

	<p>med freding, men vurderer fremdeles at bygningen med dens interiør er såpass unik at den må bli tatt vare på for fremtiden. Planarbeidet må derfor vise på hvilken måte det skal tas hensyn til bygningen og sikre at den ikke blir revet eller skadet. Flytting til et egnet sted kan være et alternativ. Fredingsplanen fra 1995 sier følgende om eiendommen: «Øia rivefabrikk ble bygget for å produsere treriver etter moderne masseproduksjonsprinsipper i 1909. Opprinnelig drivkraft for maskineriet var et vasshjul, men dette ble senere bygget om til motordrift. Maskineriet er fullstendig intakt, og drives av et sinnrikt reimsystem på kryss og tvers til de forskjellige fresene, sag og høvlene. I nærmere 60 år leverte fabrikkens treriver til Telemark, Vestfold og Mo i Rana.» Vi ber tiltakshaver/kommunen ta kontakt for å opprette dialog om hvordan ivaretagelsen av rivefabrikken kan gjøres på en god måte.</p> <p><u>Landskap</u></p> <p>Vi minner om at fremtidig bebyggelse bør underrette seg områdets landskap, utformingen av ny bebyggelse bør av den grunn ikke fremstå som sjenerende for landskapet. Tiltaket vil trolig medføre vesentlig terrenginngrep. Vi ber om at inngrep gjøres på en mest mulig skånsom måte, slik at man unngår unødvendige negative landskapseffekter.</p>	<p>Øia rivefabrikk. Dette innebærer at Z Museum skal føre opp rivefabrikken slik den står i dag i eget bygg på museet. Selve bygningskroppen er i svært dårlig stand, og er ikke tenkt bevart. Det vurderes som ikke forenlig med utvikling/utvidelse av næringsområdet på Brenna (Øia) å bevare rivefabrikken der den er i dag. Bygningen vil dokumenteres med foto før den rives. Det gjelder både eksteriør og interiør slik det står i dag. Overtakelsen er avklart i dialog med VTFK 23.08.2023.</p> <p>Ny bebyggelse legges til et område med eksisterende næringsbebyggelse, og vil ikke stikke nevneverdig ut i omgivelsene. Planens konsekvenser for landskap er omtalt i kap. 7.3</p>
Føre, 02.06.2023	<p>For tilknytning av strøm, viser vi til regelverk for anleggsbidrag.</p> <p>Det kan bli behov for ny nettstasjon i området, i så fall må det settes av tomt for denne.</p>	<p>Planlagt virksomhet (lager/lett industri og handel med plasskrevende varer) tilsier at kapasitet på eksisterende nettstasjon er tilstrekkelig. Bestemmelsene åpner imidlertid for etablering av nettstasjon innenfor planområdet dersom det skulle bli behov.</p>
Nina og Ole Morten Aasgrav, 21.06.2023	<p>Som eiere av 50 /81 Gvarvvegen 331 stiller vi oss positive til reguleringsplanarbeidet slik det er fremlagt. Vi vil likevel kommentere avsnittet som lyder « for bedre arrondering av næringsarealet vil det være aktuelt å flytte bekken som renner gjennom området». For vår del forutsettes det at</p>	<p>Konsekvenser av at bekken flyttes er omtalt i kap. 7.7. Strømningsforhold i bekken med sidebekker på sørvestsiden av R36 Gvarvvegen vil ikke endres som følge av tiltaket.</p>

Øia Rivefabrikk innenfor planområdet. Fabrikken er ikke fredet, men fylkeskommunen vurderer den som såpass unik at den må tas vare på for fremtiden.

Det regionale kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering. Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med planen.

4.4 Naturverdier

Det er ikke registrert naturvernområder, viktige naturtyper eller verdier knyttet til geologisk arv innenfor eller i direkte nærhet til området (Naturbase).

Innenfor et område som strekker seg fra Bøelva og inn på store deler av planområdet, er det registrert følgende arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er fuglene dverglo (sårbar – VU), sandsvale (sårbar – VU), gulspurv (sårbar – VU), gråmåke (sårbar – VU), gråspurv (nær truet – NT), taksvale (nær truet – NT), tårnseiler (nær truet – NT). Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet (Artsdatabanken).

4.5 Vannmiljø

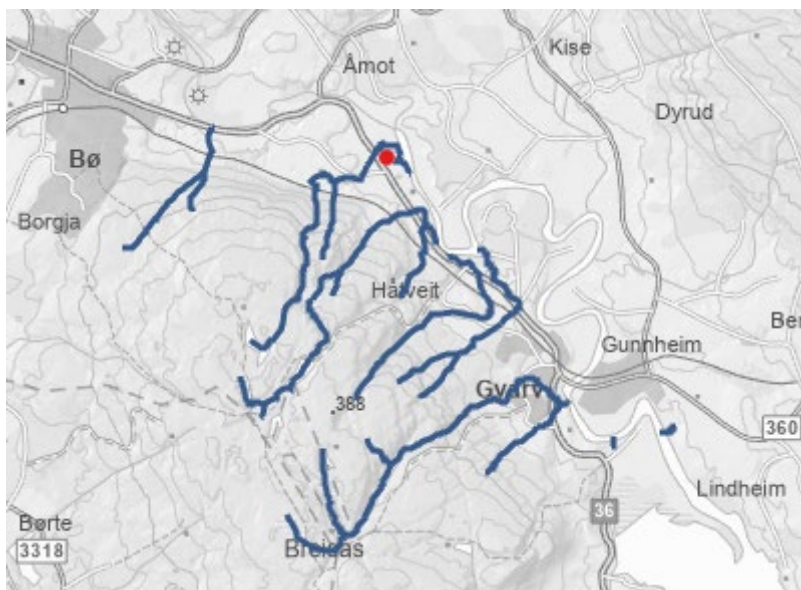
Planområdet ligger ca. 180 meter fra hovedvassdraget Bøelva. Den økologiske tilstanden for vannforekomsten er *god*. Kjemisk tilstand er udefinert (Vann-nett).



Figur 4: Vannforekomsten Bøelva (Vann-nett). Planområdet med rød prikk.

I Brennaområdet består Bøelva i hovedsak av meanderende elveparti med flomdammer og kroksjøer, hvorpå store deler grenser til landbruksjord og løvskog. Utformingen av vannforekomsten er kategorisert som betydelig flompåvirket, med jevnlig slamtilførsel og fast silt/leire i kroksjøene og flomdammene. Området er vegetasjonsrikt, med rikt artsmangfold av løv- og bartrær, og vannkantvegetasjon (ref. rapport fra Rambøll: *Bøelva – flomsikring Brennaområdet og oppstrøms Mannebru*).

Åstjønnebekken renner gjennom og langs planområdet, som er en del av vannforekomsten «Bøelva bekkefelt vest». Den økologiske tilstanden for vannforekomsten er *moderat*. Det er forurensningstilstand som trekker den økologiske tilstanden ned. Kjemisk tilstand er udefinert (Vann-nett).



Figur 5: Vannforekomsten Bøelva bekkefelt vest (VannNett). Planområdet med rød prikk.

Regional vannforvaltningsplan 2022-2027 i vannregion Vestfold og Telemark har fastsatt mål for de aktuelle vannforekomstene. Miljømål for økologisk- og kjemisk tilstand er satt til god for begge vannforekomstene.

På strekningen gjennom og langs planområdet er bekken modifisert. Bekken er tidligere (før 1967) lagt i kulvert under RV36 (kulvert nylig forlenget ifm. ny g/s-veg) og kanalisert langs gårdsveg til tidligere gårdsbruk på Øia. Ved utvikling og oppfylling av næringsområdet på Brenna mellom 2010 og 2015 og i tråd med gjeldende reguleringsplan for Brenna, ble bekken flyttet noe vekk fra landbruksareal i nord, kanalisert og erosjonssikret med sprengstein nedstrøms gårdsbruk.



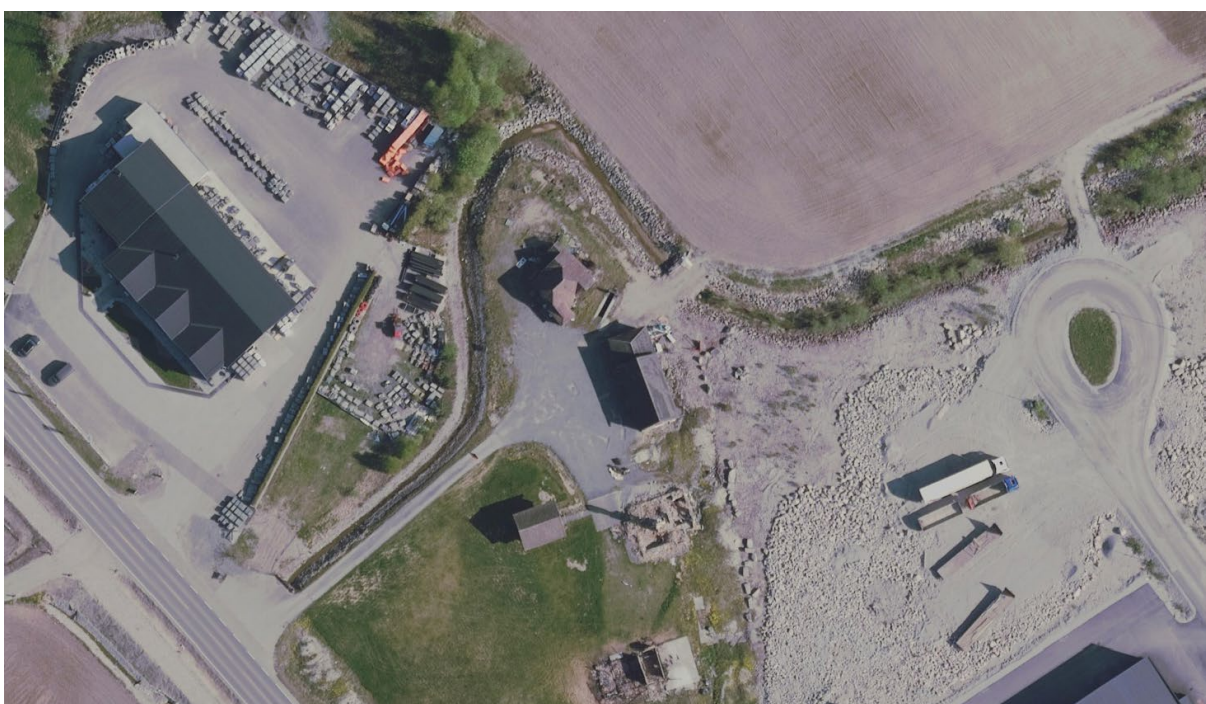
Figur 6. Flyfoto fra 1967 (kart.1881.no)



Figur 7. Flyfoto fra 2010. Oppfylling av Brenna næringsområdet er påbegynt (kart.1881.no).



Figur 8. Flyfoto fra 2015. Åstjønnbekken langs Brenna næringsområdet er flyttet og erosjonssikret (kart.1881.no).



Figur 9. Flyfoto fra 2023. Dagens situasjon, men (kart.1881.no).

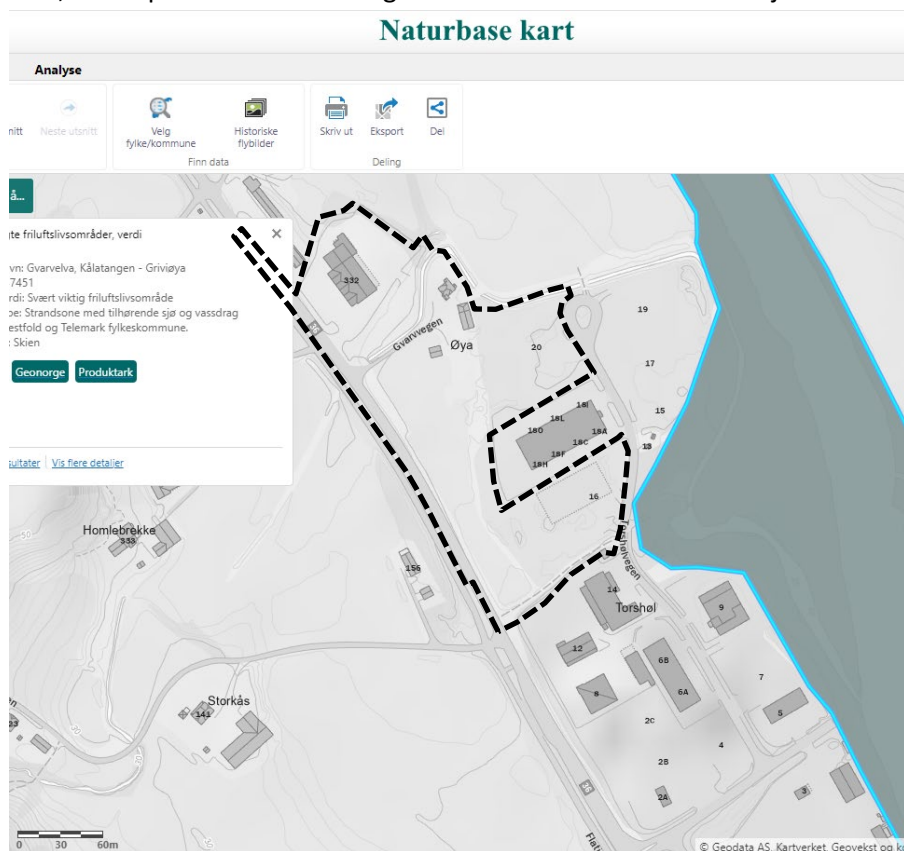
På nevnte strekning er kantvegetasjonen i stor grad fraværende. På en kort strekning har det etablert seg noe buskvegetasjon (vier/selje) i selve bekkeløpet.

Det er i Naturbase registrert anadrom laksefisk (laks/sjørret/sjørøye) i Åstjønnbekken nedstrøms planområdet, men ikke på strekningen gjennom og langs planområdet. Telemark fylkeskommune

opplyser i forbindelse med offentlig ettersyn at det også i den delen av Åstjønnbekken som renner gjennom og langs planområdet er anadrom fisk.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen registrerte tur- og friluftslivsområder innenfor planområdet, men elveområdet «Gvarvelva, Kålatangen – Griviøya» nordøst for planområdet er registrert som svært viktig (Naturbase). Eksisterende g/s-veg langs sørenden av planområdet sikrer adkomst til friluftslivsområdet. Eksisterende næringsbebyggelse på Brenna ligger ellers mellom planområdet og elva, slik at planområdet kun tilgrenser friluftslivsområdet ved hjørnet i sørøst.



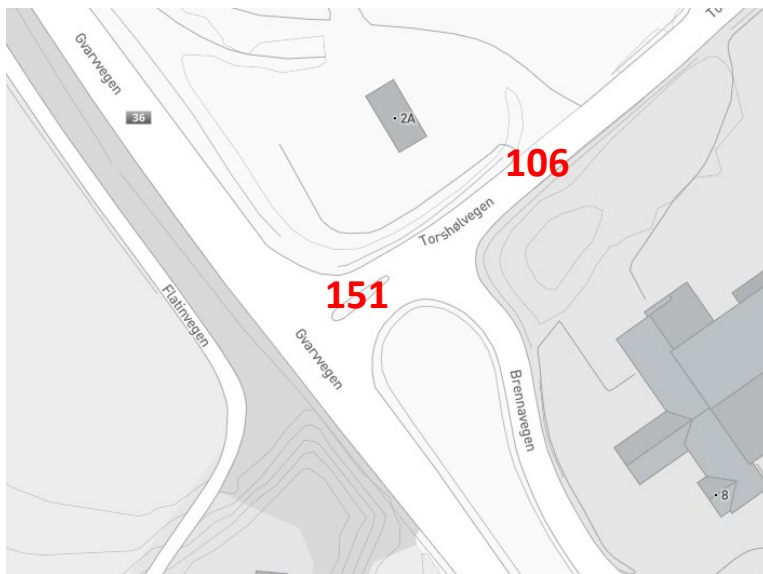
Figur 10: Friluftslivsområde langs elva markert i blått (Naturbase). Planområdet markert med sort stiplet linje.

4.7 Landbruk

Planområdet er på ca. 33 dekar, der 6.1 dekar er definert som fulldyrka jord. Landbruksarealet er brukt til beite og plen. Landbruk er nærmere beskrevet i vedlagt matjordplan.

4.8 Trafikkforhold

ÅDT for Rv. 36 var 6 100 i 2022. For Torshølvegen ble det gjennomført trafikktelling 29.08.2023. I makstimen (kl. 15-16) ble det registrert 106 passeringer på Torshølvegen, og 151 passeringer totalt i avkjøringen fra Rv. 36.



Figur 11: Registrerte passeringer i begge kjøreretninger i makstimen (kl. 15-16) 29.08.2023, på Torshølsvegen og i avkjøringen fra Rv. 36

Steinsenteret og gnr/bnr 47/35 (tidligere Øia planteskole) har i dag hver sin adkomst fra Rv. 36. Eksisterende næringsområde på Brenna har adkomst via Torshølsvegen.

Ny gang- og sykkelveg mellom Bø og Gvarv ligger på motsatt side av riksvegen i forhold til planområdet. Det er i tillegg bussholdeplass langs Rv. 36 like ved planområdet, med busslomme på begge sider av vegen. Fra bussholdeplassen går det en g/s-veg inn på næringsområdet og til friluftslivsområdet ved Bøelva, som også kobles på fortau langs Torshølsvegen.

Vedlagt mobilitetsanalyse gir mer utfyllende informasjon om trafikk og mobilitet.

4.9 Barns interesser

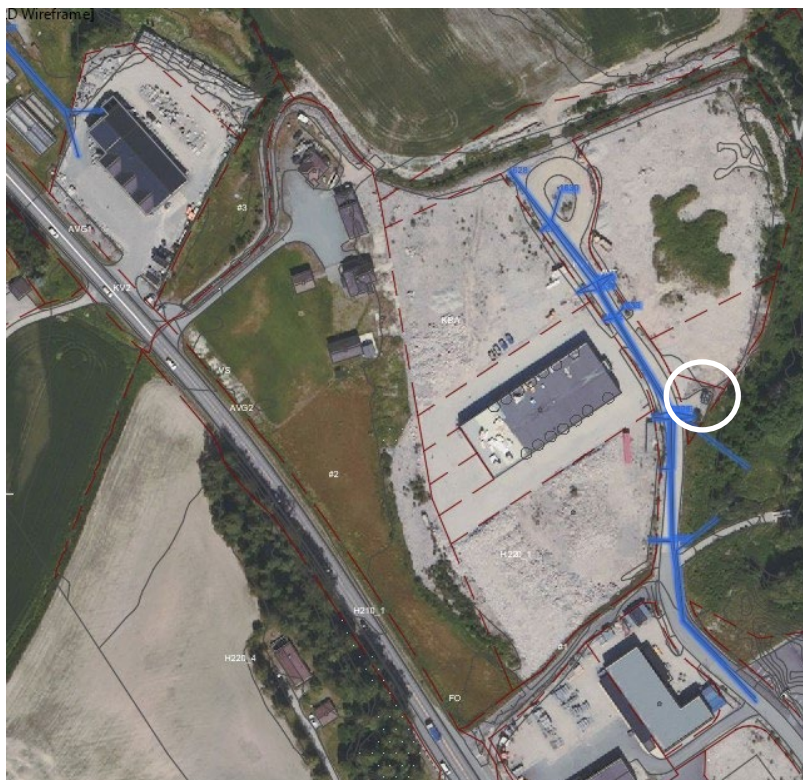
Området langs elva, som er avsatt til friluftsmål, brukes i noen grad av barn og unge til bading og fiske. Tilgjengelighet til dette området er ivarettatt med g/s-vei fra Rv. 36.

4.10 Universell utforming

Området er i dag ikke universelt utformet. Planområdet er ganske flatt, og det ligger godt til rette for god tilgjengelighet for alle brukere.

4.11 Teknisk infrastruktur

Eksisterende kommunalt VA-nett ligger i Torshølsvegen, og trafostasjon ligger innenfor gnr/bnr 191/265 langs samme veg.



Figur 12: Flyfoto av planområdet med VA-nett i blått og nettstasjon markert med hvit sirkel

4.12 Grunnforhold

Planområdet ligger ikke innenfor registrerte faresoner for kvikkleireskred, men ligger under marin grense og innenfor aktsomhetssone med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Det har blitt gjennomført grunnundersøkelser, som er dokumentert i vedlagt rapport med dato 16.01.2024. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende, og det 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.

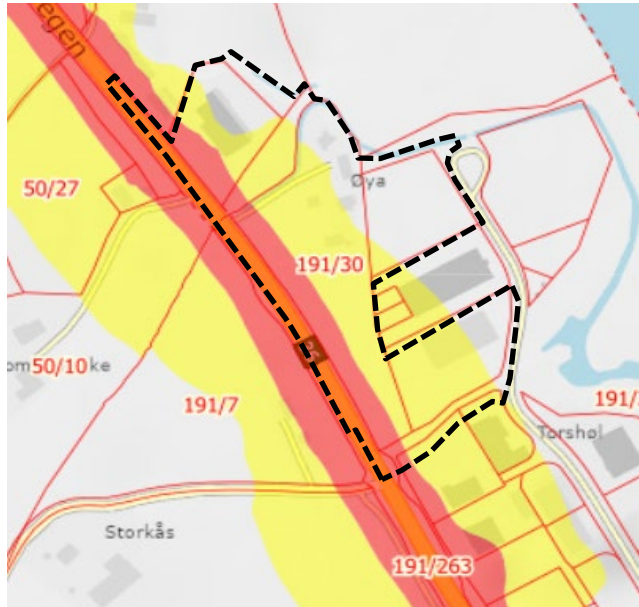
Eiendommen ligger i et område med helning slakere enn 1:20, og med høydeforskjell under 5 meter. Siden det i tillegg vurderes at det ikke er kvikkleire på eiendommen, så anses helningen som slakere enn det som utløser vurdering av spesielle tiltak og dokumentasjon av stabiliteten. Eiendommen er derfor vurdert å ligge utenfor aktsomhetsområde for skred.



Figur 13: Bilder av sjaktegrøfter

4.13 Støyforhold

Store deler av planområdet vil bli liggende innenfor gul eller rød støysone (SVV støysonekart). Grensen for rød sone sammenfaller med byggegrense fra Rv. 36.



Figur 14: Støysonekart fra Statens Vegvesen

4.14 Annen forurensing

Miljødirektoratets nettsider viser ingen lokaliteter av forurenset grunn innenfor planområdet. Basert på tidligere virksomhet (småbruk og planteskole), er det ikke grunn til å tro at grunnen er forurenset.

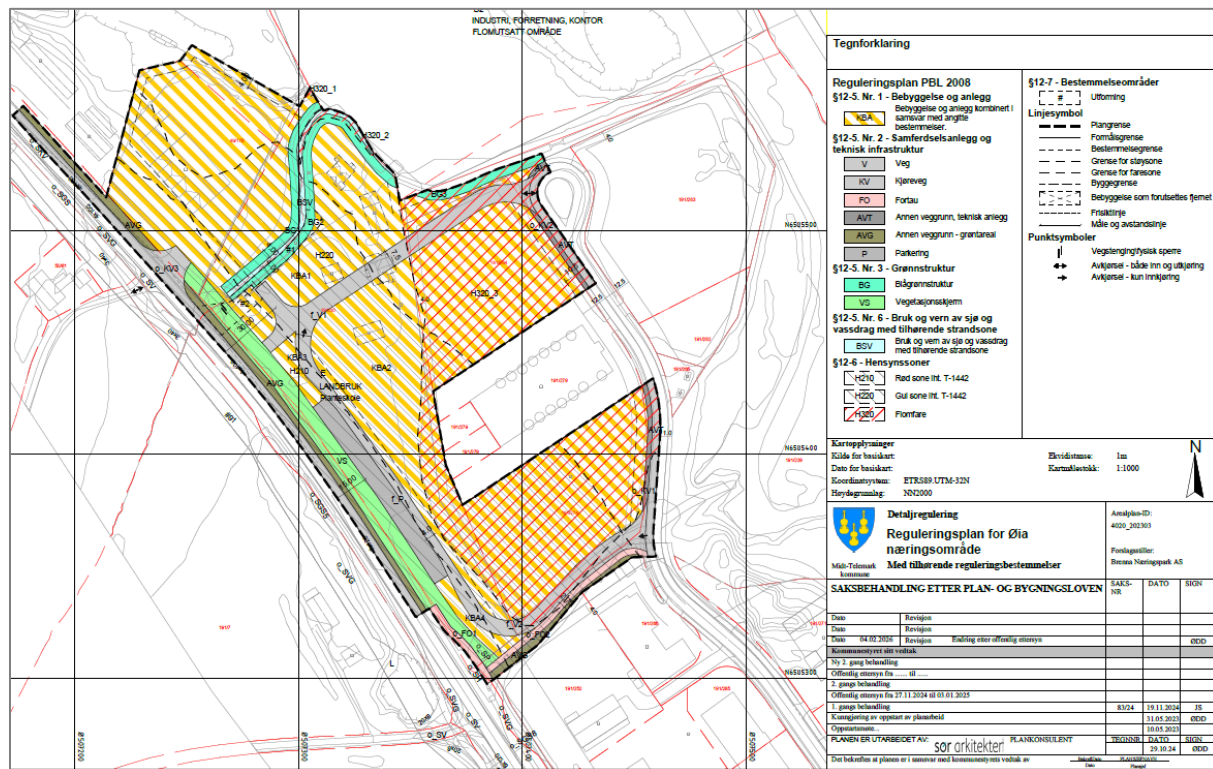
4.15 Næring

Eksisterende næringsbebyggelse i og i nærheten av planområdet omfatter lett industri/lager og plasskrevende handel, samt lensmannskontor, landbrukskontor, dyreklinikk og miljøstasjon.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål



Figur 15. Plankart.

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens høyde og utforming

Maksimal tillatt byggehøyde er c+35. Dette er noe høyere enn for D3 og D4 i eksisterende reguleringsplan, for å sikre tilstrekkelig byggehøyde hvis terrenget skal løftes til oppdatert flomsikker høyde (c+24,3).

Trapp, heishus og tekniske installasjoner tillates bygget 1,5 meter over bebyggelsens hovedvolum.

5.2.2 Grad av utnyttning

Det er viktig med effektiv arealbruk og høy utnyttelse av arealer avsatt til næring, spesielt når det er knapphet på næringsarealer i kommunen. Det aktuelle arealet på Brenna ligger lite sjenerende til i forhold til omkringliggende bebyggelse, og er spesielt godt egnet til å ha høy utnyttelse. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å tillate opptil 75% BYA, der BYA omfatter bebyggelse, overdekte areal og åpne parkeringsareal. Til sammenligning har eksisterende reguleringsplan på Brenna maks BYA på 70%, og maks BYA for forretning i Bø sentrum er 80 %.

For å legge til rette for infiltrasjon av overvann, og trivelige utearealer, stilles det krav til 15% grøntandel i forhold til det totale parkeringsarealet, og at parkeringsareal skal beplantes, utformes og opparbeides slik at det ikke framstår som en stor sammenhengende flate.

5.3 Parkering

For å beregne parkeringsbehovet planen utløser, tar vi i mobilitetsplanen utgangspunkt i «Byggforsk Detaljblad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg» (basert på tall fra Statens vegvesen). Antall parkeringsplasser vil avhenge av hvilke virksomheter som faktisk etablerer seg, men skal ta utgangspunkt i utregningsfaktorer i tabellen under

Virksomhet	Enhet	Antall p-plasser per enhet
Produksjon, lager, service	100 m ²	0,5 - 2,0
Forretning	100 m ²	1,0 - 3,0
Kontor	100 m ²	1,5

Hvilken ende av skalaen som brukes vil måtte vurderes etter hvilken type virksomhet som faktisk etablerer seg. Fordi forretningstypen som tenkes etablert er plasskrevende handel, kan det være relevant å bruke nedre grense for forretning, da plasskrevende handel kan ha noe lavere besøksfrekvens enn detaljhandel.

Parkering skal løses på den enkelte tomt og/eller på felles parkeringsareal.

5.4 Tilknytning til infrastruktur

Det legges opp til at vann og avløp løses ved tilkobling til eksisterende nett i Torshølvegen, som har god kapasitet.

Slokkevannskapasiteten i området er 20 l/s. Kum for slokkevann er markert med gult i kartet under.



Figur 16: Kart med kum for slokkevann markert i gult.

Planlagt virksomhet (lager/lett industri og handel med plasskrevende varer) tilsier at kapasitet på eksisterende nettstasjon/trafo er tilstrekkelig. Bestemmelsene åpner imidlertid for etablering av nettstasjon innenfor planområdet dersom det skulle bli behov.

5.5 Trafikkforhold

5.5.1 Kjøreatkomst

Det legges opp til at næringsområdet skal ha adkomst fra Torshølvegen via eksisterende kanaliserte avkjøring fra riksveg 36. Adkomst fra Torshølvegen er tenkt lagt langs eksisterende g/s-veg, som vist i vedlagt illustrasjonsplan.

Dagens adkomst til Steinsenteret (gnr/bnr 49/173) fra riksveg 36 opprettholdes, men dagens adkomst til tidligere Øia planteskole (gnr/bnr 47/35 og 191/30) stenges med bom. Avkjøringen med bom skal opprettholdes som landbruksadkomst, og det kan i tillegg være en mulighet å bruke avkjøringen til utrykning.

5.5.2 Utforming av veger

Iht. kommuneplanens arealdel vil veger utformes etter gjeldene vegnorm, N100.

5.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Ny g/s-veg mellom Bø og Gvarv ligger på motsatt side av riksvegen i forhold til planområdet. I tillegg går det g/s-veg fra bussholdeplass «Brenna» inn på næringsområdet og til friluftslivsområdet ved Bøelva, som også kobler seg på fortau langs Torshølvegen. Dersom det etableres adkomstveg til næringsområdet ved eksisterende g/s-veg, stilles det krav til at gangforbindelsen opprettholdes, enten som g/s-veg eller som fortau med minimum 2.75 m bredde.

5.5.4 Kollektivtilbud

Planområdet er tilgjengelig med buss, med holdeplass «Brenna» langs Rv. 36.

Det går to bussruter med avganger ca. hver time/halvtime: R1 Seljord-Bø-Skien og 323 Bø-Notodden.

5.6 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming legges til grunn ved utforming av bygninger, fotgjengerfelt, og uteområder. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper. Dette innebærer blant annet at arealer foran hovedinnganger for publikum m.v., samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for personer med ulike fysiske behov og skilles fra kjøreareal og parkeringsareal.

5.7 Miljøoppfølging

5.7.1 Støy

Det legges ikke opp til støyfølsom bebyggelse. Bebyggelse vil bli liggende utenfor rød støysone. Det tillates ikke tungindustri. Det er stilt støykrav til bygge- og anleggsvirksomhet i tråd med T-1442/2021.

5.7.2 Klima og energi

Det ligger godt til rette for etablering av miljøvennlige, alternative energikilder, og det tillates etablering av solceller og solfangere på alle bygg. I tillegg ligger planområdet egnet til for å benytte geovarme eller biovarme.

Planen stiller krav til at det redegjøres for følgende ved søknad om byggetillatelse:

- hvordan lavt energibruk kan oppnås
- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

5.7.3 Overvann

Overvannshåndteringen tar utgangspunkt i tretrinnsprinsippet, med hovedregel om at overvann skal håndteres på egen tomt i størst mulig grad. Det innebærer at overvann, i prioritert rekkefølge, skal:

- infiltreres ned i grunnen innenfor egen tomt
- fordrøyes på overflaten i naturlige eller konstruerte forsenkninger slik at vannet får tid til å infiltrere.
- fordrøyes i anlegg under bakken med struping av utløpet slik at offentlig ledningsnett eller resipient ikke blir belastet mer enn tillatt vannmengde
- sikres trygge flomveier

Overvann er nærmere omtalt i vedlagt overvannsnotat- og plan, samt i ROS-analysen.



Figur 10: Overvannsplan med prinsipper for avrenning og flomvei.
(SØR arkitekter)

Figur 17: utklipp av overvannsplan

5.7.4 Renovasjon og varemottak

Renovasjon og varemottak er tenkt løst innenfor den enkelte tomt. Renovasjon skal sikres og tilrettelegges på en ryddig og forsvarlig måte. Containere og lignende skal plasseres på en slik måte at det ikke er sjenerende for omgivelsene.

5.8 Landbruk

Planforslaget vil innebære omdisponering av ca. 6 daa som tidligere er brukt til beite og plen. Arealet er definert som fulldyrka mark. Beskrivelse av omdisponering ligger vedlagt i matjordplan.

5.9 Vannmiljø

Ved offentlig ettersyn la planforslaget opp til at Åstjønnbekken kunne flyttes noe på en strekning for å gi bedre tomteutnyttelse. Med bakgrunn i innsigelse og merknader fra fagmyndigheter, åpner ikke planen lenger for at bekkeløp kan flyttes. Eksisterende bekkeløp er nå lagt inn i plankart med kantsoner med bredde 4 m på sidene der vegetasjon skal etableres. Det er stilt krav til at bekkeløpet skal holdes åpent og bevares uten inngrep.

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. Det er åpnet for at biotopforbedrende tiltak kan gjennomføres i og langs bekk i samråd med vannmyndighet.

Innenfor og langs planområdet går bekken gjennom en kulvert (landbruksadkomst). Denne kulverten er kort og ligger lavt i bekkeløpet, og vurderes derfor ikke å være noe vandringshinder for fisk eller andre vannlevende organismer. Det samme gjelder kulvert rett nedstrøms planområdet.

Telemark fylkeskommune har pekt på i sin merknad at fri utvikling av bekkens løp bør vurderes. På bekkestrekningen langs tidligere gårdsbruk, som har ligget sånn siden før 1967 (flyfoto er ikke tilgjengelig tidligere), vurderes det som lite hensiktsmessig å fjerne erosjonssikring for at bekken kan utvikle seg fritt. Det er i dag et opparbeidet næringsområde i nord, og sør for bekken vil byggegrensen måtte legges 20 m fra bekken for å ivareta TEK17s krav med hensyn til sikkerhet mot erosjon fra vassdrag. Den positive effekten for vannmiljø vurderes å kunne bli svært begrenset, og utnyttelsen av næringsarealet betydelig forringet.

Forholdene for vannmiljø på denne stekningen vil forbedres ved at det i plan er krav om kantvegetasjon. Dette har ikke vært mulig å etablere tidligere fordi gårdsveg til gårdsbruk har ligget helt inntil bekkekanten her.

På strekningen nedstrøms tidligere gårdsbruk er arealet på sørsiden av bekken fylt opp med bærelag av grov sprengstein som byggegrunn, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det er også anlagt rundkjøring her. Det vil være et svært omfattende tiltak hvis det skal legges opp til at bekken skal kunne utvikle seg fritt her. Dette må da skje mot landbruksområdet i nord ved at erosjonssikring på denne siden fjernes. Dette arealet ligger utenfor planområdet, og det er også sannsynligvis svært lite ønskelig at dette gjennomføres av hensyn til landbruk.



Figur 18: Foto av eksisterende modifiserte bekkeløp.

5.10 Flom

5.10.1 Flomfare planområdet

Det er foretatt en konkret vurdering av mulig flomfare, iht. aktuell sikkerhetsklasse i TEK17 § 7-2, og hvordan planforslaget ivaretar flomsikkerhet.

Sikkerhetsklasse

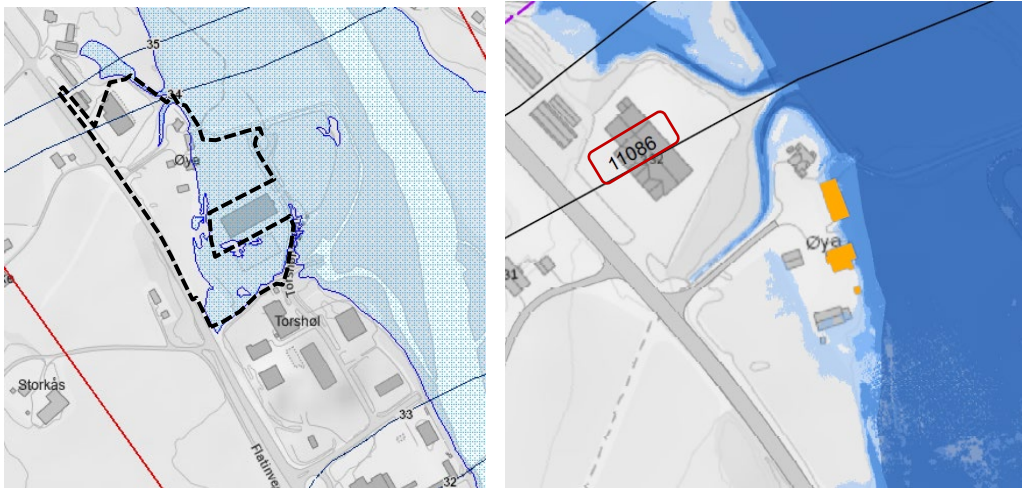
Det planlegges lett industri/lager og plasskrevende handel

- F1: byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser, inkl. lagerbygning med lite personopphold
- F2: de fleste byggverk beregnet for personopphold, inkl. industribygg og kontorbygg
- F3: byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene.

F2 er høyeste relevante sikkerhetsklasse, som innebærer middels store konsekvenser ved flom, med største nominelle årlige sannsynlighet lik 1/200.

1) NVE Atlas – Flomsone kartlagt av Rambøll (2017)

Deler av planområdet ligger innenfor flomsone for 200-årsflom.

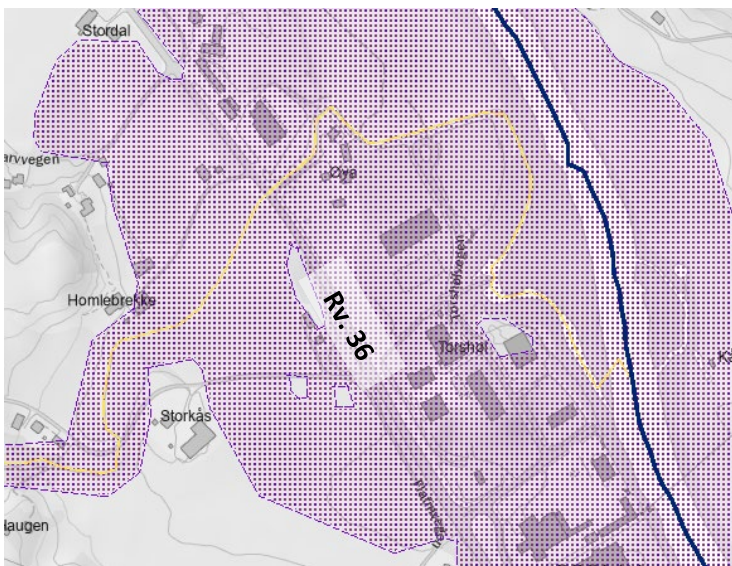


Figur 19: Utklipp fra flomsonekart i NVE Atlas, og utklipp fra flomsonerapport utarbeidet av Rambøll (2018)

Jf. rapport for flomsonen, er vannstanden i Bøelva ved 200-årsflom + klimapåslag beregnet til 24,03 ved planområdet (profil 11086). Rambøll anbefaler i tillegg et sikkerhetspåslag på 30 cm, og flomsikker høyde er derfor satt til c+24,3.

2) NVE aktsomhetskart

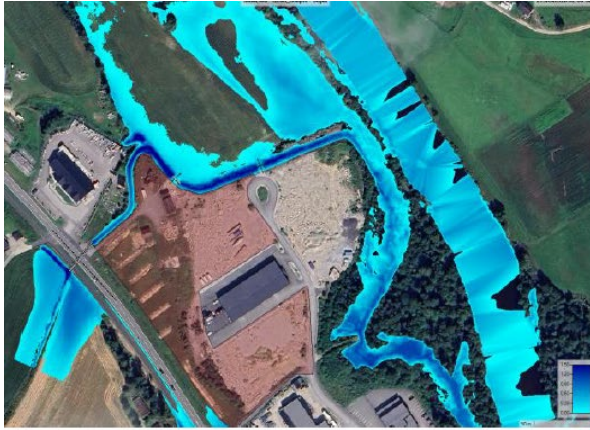
Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for flom. Påvirkning kommer fra Bøelva og Åstjønnbekken som renner gjennom planområdet.



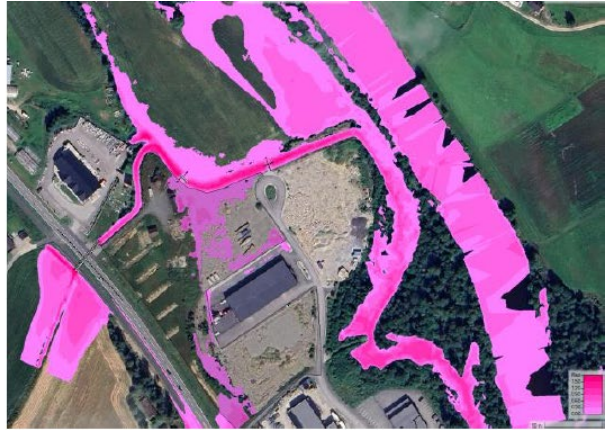
Figur 20: Utklipp fra NVE Atlas med aktsomhetsområde for flom i lilla skravur. Bøelva er markert med blå strek og Åstjønnbekken er markert med gul strek.

Det er gjennomført flomutredning av Åstjønnbekken (Sweco 2026). Resultatene fra vannlinjeberegningene viser at ved en dimensjonerende flom, definert som 200-årsflom med 40 % klimapåslag og 50 % usikkerhetspåslag, vil de to kulvertene nedstrøm RV36 ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere flomvannføringen. Kulvert under RV36 har derimot tilstrekkelig kapasitet under de samme forutsetningene. Som følge av kapasitetsbegrensningene i kulvert nedstrøms RV36 vil bekken gå over sine ordinære bredder, og flomvannet vil bre seg utover tilstøtende terreng i tråd med naturlige terrengformer og lokale fallforhold.

Planlagt terrengheving i næringsområdet, der dagens minimumskote på ca. kote 23,3 moh heves til kote 24,3 moh, vurderes som et tilstrekkelig flomforebyggende tiltak. Med denne terrenghevingen vil flomvann ikke bre seg inn over næringsområdet sør for bekken ved dimensjonerende flom.



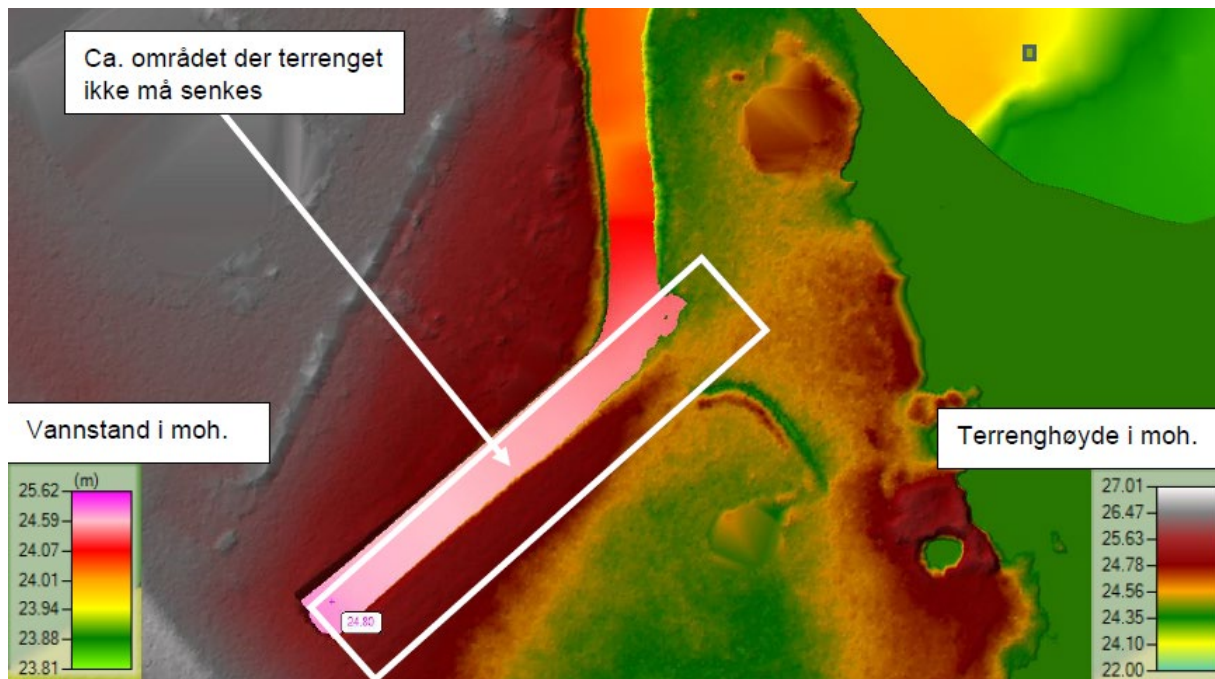
Planlagt terreng (situasjon med heving)



Dagens terreng (situasjon uten heving)

Figur 21. Oversvømt område og vanddybde ved 200-årsflom med 40% klimapåslag og 50% usikkerhetspåslag i Åstjønnbekken med nedstrøms grensebetingelse satt til ``normalvannstand i Bøelva`` for dagens terreng og planlagt hevet terreng (Sweco 2026).

I flomutredningen pekes det på at det er viktig å ikke senke dagens terreng langs bekken mellom RV36 og første sving i bekkeløpet nedstrøms denne (figur 23), siden flomvannstanden her kan være høyere enn c +24,3 m.o.h som er flomhøyden for Bøelva og laveste tillatte byggehøyde i området.



Figur 22. Området (hvitt rektangel) der terreng ikke må senkes.

I bestemmelsene er det lagt inn krav til laveste tillatte gulvnivå (c +24,3 moh) for ny bebyggelse, og krav til sikringstiltak ved bygging på lavere nivå jfr. TEK17.

Det er også lagt inn bestemmelsesområde langs bekken i plankartet på strekningen fra RV36 til første sving i bekkeløpet nedstrøms denne. Til bestemmelsesområdet er det knyttet bestemmelse som ikke tillater at terrenget senkes på denne strekningen.

3) Erosjon - veiledningen til TEK 17 § 7-2 fjerde ledd

Planområdet ligger utenfor erosjonssone langs Bøelva.

5.10.2 Flomkonsekvenser for omgivelser

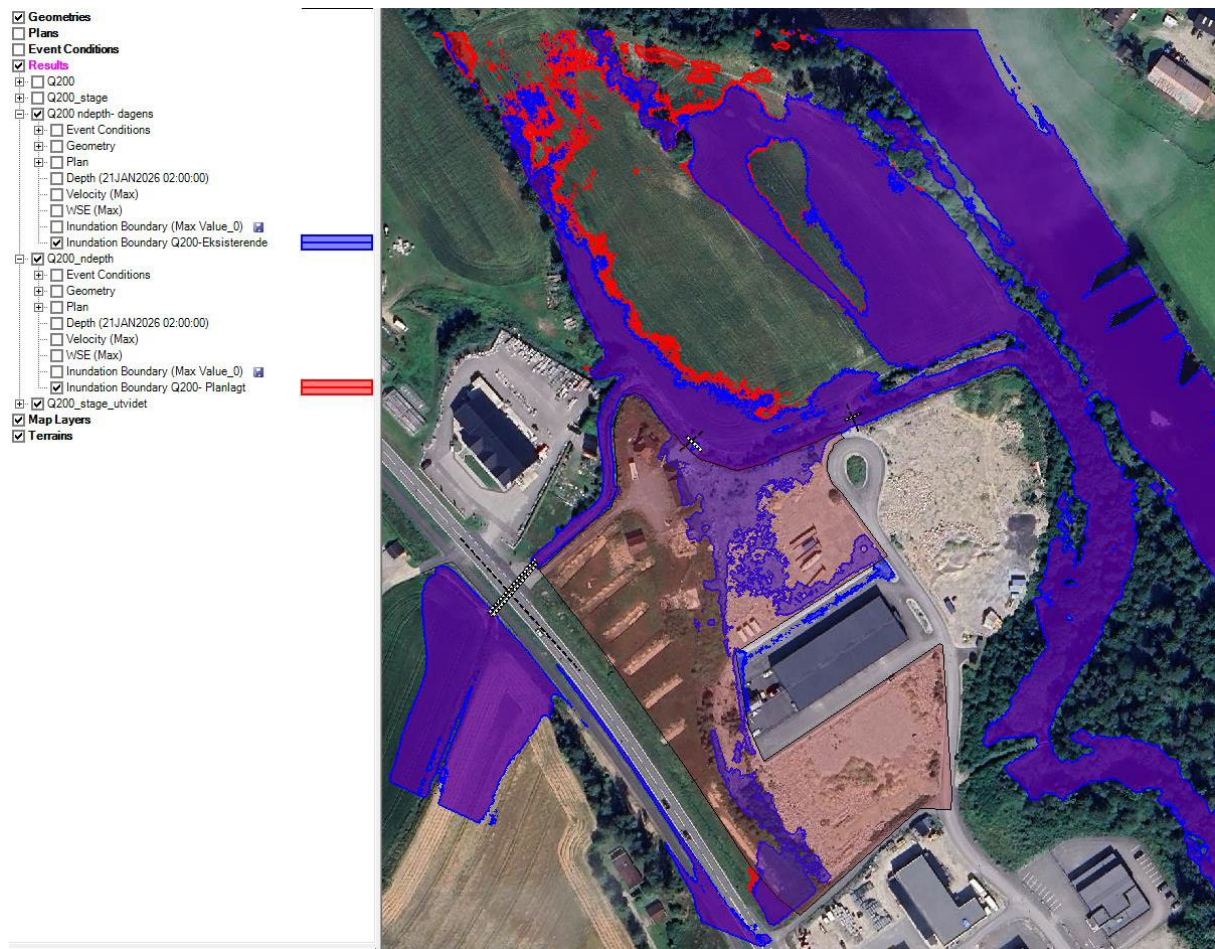
Bøelva

Det er gjennomført egen utredning (Rambøll 2025) av mulige konsekvenser for omgivelsene ved å heve terrenget innenfor planområdet til c+24,3 moh. Det er i utredningen vurdert konsekvensene med hensyn til flom fra Bøelva. Utredningen baserer seg på tidligere flomutredninger utført av Rambøll i 2017, 2018 og 2020.

Resultatene fra utredningen viser at planlagt omfang av heving av byggegrunn innenfor planområdet ikke påvirker de lokale flomforhold ved 200-årsflom+klima, sikkerhetsklasse 2, for byggverk beregnet for personopphold (ref. TEK 17 § 7-2. Sikkerhet mot flom og stormflo). Forutsatt at den hevende byggegrunn, opp til ca. kt. +24,3 m, erosjonssikres, vurderes det at utbyggingen tilfredsstiller myndighetskrav knyttet til sikkerhet mot flom fra Bøelva, herunder vannressurslovens § 5 om å unngå skade eller ulempe i vassdraget for allmenne eller private interesser.

Åstjønnbekken

I flomutredningen for Åstjønnbekken (Sweco 2026) er konsekvensene for omgivelsene ved heving av terreng vurdert med hensyn til flom fra Åstjønnbekken. Resultatene fra utredningen viser at hevet terreng vil kunne føre til noe/marginalt større oversvømt areal. De oversvømte områdene berører imidlertid ikke eksisterende bebyggelse, da arealene i hovedsak består av dyrket mark. Det vurderes at aktsomhetsplikten iht. vannressursloven §5 er ivarettatt også med hensyn til Åstjønnbekken, og at tiltaket ikke vil gi skade eller ulempe for allmenne og private interesser i særlig grad.



Figur 23. Oversvømmelsesutbredelsen ved 200-årsflom med 40 % klimapåslag og 50 % usikkerhetspåslag i Åstjønnbekken i med nedstrøms grensebetingelse satt til ``normalvannstand i Bøelva`` for eksisterende terreng og planlagt terreng (Sweco 2026).

Ved å fjerne eller utvide kapasiteten på kulvertene nedstrøms RV36 (spesielt den nederste kulverten som har begrenset kapasitet) og fjerne vegetasjon i bekkeløpet, vil flomutbredelsen kunne reduseres. Disse tiltakene vil sannsynligvis også føre til mindre flomutbredelse enn ved dagens situasjon. Denne effekten er foreløpig ikke beregnet.

5.11 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

5.11.1 Elveflom/ tidevannsflom/ stormflo

Deler av planområdet ligger innenfor flomsone til Bøelva og Åstjønnbekken (200-års med klimapåslag og sikkerhetsmargin).

Tiltak: Risikoen kan ivaretas ved å gjennomføre følgende tiltak:

- Krav til laveste tillatte gulvnivå (c +24,3 moh) for ny bebyggelse, og krav til sikringstiltak ved bygging på lavere nivå jfr. TEK17.
- Legge inn bestemmelsesområde langs Åstjønnbekken på strekningen mellom RV36 og bekkens første sving nedstrøms denne, med krav om at dagens terreng ikke senkes her.
- Legge inn byggegrense på min 4 m fra bekkkant mht. flom/erosjon.

5.11.2 Overvann

Områder med bebyggelse og trafikk/ parkeringsområder med ikke-permeable overflater vil dekke en stor del av planområdet. I forbindelse med intens/ vedvarende nedbørsmengder kan det oppstå betydelige mengder overvann.

Tiltak: Risikoen kan ivaretas gjennom prinsipper og tiltak beskrevet i overvannsplanen

- Terrengfall og drenering internt i området må planlegges slik at man også i perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen.
- Reguleringsbestemmelsene må sikre at det i forbindelse med byggesøknad framlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/ flomveier i utomhusarealer.
- Ved eventuell flytting av bekk, må bekkeløpet utformes i samråd med fagpersoner innenfor vann og landskap, slik at riktig bekkprofil og bekkeløp etableres. Plassering av endret bekkeløp bør vurderes ift. eiendom i nord for å unngå mur.
- Torshølvegen fungerer som en barriere for overvannet ved flom. For å sikre flomvei innenfor planområdet må terreng arronderes slik at overvann ledes vekk fra bygninger, infiltreres, fordrøyes og ledes videre gjennom grøfter til bekk og stikkrenner. Overvann må ledes til eksisterende sluk i grøfter på vestsiden av Torshølvegen som påkobling til eksisterende overvannsnett. Hovedflomvei må gå nordover mot bekk. Dette sikres ved at terreng høyde ved snusirkel er lavere enn gulvhøyder.
- Overvann fra Rv36 må samles opp i grøft. På tvers må det etableres grøfter som samler overvann fra tomtene og leder overvann til grøft langs Torshølvegen i øst. Noe overvann ledes ut gjennom stikkrenner i sørøst ut i Bøelva, og deler av overvann ledes nordover mot bekk i nord.

5.11.3 Slokkevannskapasitet

Slokkevannskapasiteten i området er 20 l/s, med kum ved rundkjøringen i enden av Torshølvegen.

Tiltak: Det må i forbindelse med byggesak avklares løsning for brannslokkevann i tråd med Retningslinjer for brannslokkevann – Nome og Midt-Telemark brann og redning.

5.11.4 Påkjørsel av myke trafikanter

Næringsområdet vil i stor grad bli bilbasert, og det er derfor en viss trafikkfare for mye trafikanter.

Tiltak: Det vil være lav fart innenfor planområdet. Risikoen for påkjørsel kan håndteres ved å stille krav til gode siktlinjer og trafiksikkert manøvreringsareal for kjøretøy. I tillegg må det skilles tydelig mellom kjøreveg og gangareal.

5.11.5 Møteulykker

Planforslaget vil generere mer trafikk i avkjøringen til Torshøllevegen. Avkjøringen er imidlertid oversiktlig med utforming som kanalisert kryss.

Dagens avkjøring til Steinsenteret opprettholdes. Avkjøring til tidligere Øia planteskole stenges med bom, men vil kunne brukes som landbruksadkomst.

Tiltak: Risikoen for møteulykker ved kryss ved Torshøllevegen vurderes som ivaretatt gjennom dagens avkjøringsløsning.

Risiko for møteulykker ved Steinsenteret er ivaretatt med siktlinjer iht. N100.

Bruk av avkjøring til tidligere Øia planteskole vil være begrenset til landbruk, som gir lav risiko for møteulykker.

5.11.6 Anleggstrafikk

I byggeperioder kan det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet.

Tiltak: Planbestemmelsene stiller krav til anleggsplan som sikrer myke trafikanter i byggeperioden.

5.12 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse skal det foreligge:

- Godkjent plan for overvannshåndtering og VA.
- Godkjent situasjonsplan for det enkelte utbyggingsområdet.

Før det gis tillatelse til fradeling av enkelttomter skal det legges fram en plan som viser at den tomten som skal fradeles og de gjenværende arealene vil få størrelse og utforming som gjør dem godt egnet til formålet, og at de alle vil få egne atkomster fra regulert veg.

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være gjennomført:

- Geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig.

Før det gis brukstillatelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Renovasjonsløsning
- Avkjørsel og fortau langs eiendommen skal være opparbeidet i tråd med kommunens veinorm.
- Trafikksikker adkomst
- Bom ved adkomst fra Rv. 36 til tidligere Øia planteskole.

6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften. Området er konsekvensutredet i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

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

7.2 Gjeldende reguleringsplan

I eksisterende reguleringsplan er deler av arealet avsatt til landbruksformål. Planforslaget innebærer å endre dette til kombinert bebyggelse og anlegg, i likhet med tilgrensende næringsområde på Brenna. I tråd med anbefaling fra vegvesenet, planlegges adkomst til planområdet fra Torshølvengen via kanalisert kryss fra Rv36. Eksisterende regulerte felles adkomst til Steinsenteret og tidligere Øia planteskole fjernes derfor.

7.3 Landskap

Planområdet ligger i flatt landskap, som er preget av større næringsarealer. Planforslaget legger opp til en utfylling av arealet mellom Steinsenteret og eksisterende næringspark på Brenna, med lignende utnyttelsesgrad og byggehøyder. Bebyggelsen vil derfor ikke fremstå som spesielt dominerende i landskapet.



Figur 24: Planområdet og landskapet rundt. Foto: Lagerseksjoner.no.

7.4 Stedets karakter og estetikk

Arealene rundt planområdet består av en blanding av jordbruksarealer og næringsarealer. Det vurderes at utvidelsen på ca. 28 dekar, ikke vil endre stedets karakter vesentlig. Etablering av kantsone langs Åstjønnbekken vil bidra som et positivt landskapslement ved å bryte opp dagens næringsflater med en grønn vegetasjonskorridor. Denne vil også definere bekken tydeligere som en intakt bekk, utover kun å ha funksjon som dreneringsløp for vannet.

7.5 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Det regionale kulturminnevernet i Telemark fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering. Det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med planen.

Meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

Det vurderes som ikke forenlig med utvikling/utvidelse av næringsområdet å bevare Øia rivefabrikk der den er i dag. Fabrikken vil imidlertid ivaretas gjennom avtale med Z museum i Treungen. Avtalen innebærer at Z museum overtar interiøret (maskiner, drivverk osv.) og fører opp rivefabrikken slik den står i dag i eget bygg. Selve bygningskroppen er i svært dårlig stand, og er ikke tenkt bevart. Løsningen er avklart med regional kulturminnemyndighet.

7.6 Naturmangfold

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Informasjon i Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er gjennomgått. Planområdet er oversiktlig og lett tilgjengelig, og potensialet for å finne ukjente (ikke registrert i Naturbase/Artskart)

og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var-prinsipp

Det er ikke kommet frem opplysninger som tyder på at det kan være arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp i gjennomgåtte registreringer. Kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende, og det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

I et område langs Bøelva som strekker seg inn på planområdet, er det registrert sårbare og nær truede fuglearter, men ikke at fuglene hekker her eller har det aktuelle området som viktig leveområde. Planlagt utbygging er en utvidelse av eksisterende næringsområde, og innebærer nedbygging av areal brukt til plen og beitemark, men ikke naturområder utover dette. Naturområdet langs Bøelva er sikret gjennom tilgrensende reguleringsplan. Planområdet ligger inneklemmt mellom næringsareal på tre sider og rv. 36 i sørvest på den fjerde. Den samlede belastningen på økosystemet i området vurderes derfor å ikke økes nevneverdig.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Aktuelle tiltak vil være å unngå spredning av fremmede arter, for eksempel ifm. omdisponering av matjord. Det er imidlertid ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet. Dersom fremmede arter skulle avdekkes, og det vil være behov for å fjerne forekomstene, må det følges opp og beskrives i plan for anleggsperioden, jf. reguleringsbestemmelsene.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging vil føre til skader på naturmangfoldet.

7.7 Vannmiljø

Hverken Bøelva eller Åstjønnbekken vil bli påvirket direkte av planen. Planområdet ligger i god avstand (ca. 120 m) fra Bøelva, og Åstjønnbekken skal bevares uendret som i dag.

Planen krever at det etableres kantsoner langs bekken. Siden kantvegetasjonen langs Åstjønnbekken i hovedsak er fraværende i dag, og det heller ikke er stilt krav om kantvegetasjon i gjeldende reguleringsplan som omfatter deler av planområdet, vil planen bidra til bedre forhold for Åstjønnbekken med hensyn til naturmangfold i og langs bekken og hindre avrenning til vassdrag. Kantvegetasjonen vil også gi området et positivt landskapselement.

Det vil ikke føres utslipp fra næringsvirksomheter innenfor området til vassdrag. Avløpsvann fra området vil tilknyttes offentlig VA-nett, og det er kun overvann som ikke blir infiltrert på området som vil bli ført til bekk som går gjennom planområdet. Bekken inngår i vannforekomsten «Bøelva bekkefelt vest». Miljødirektoratets nettsider viser ingen lokaliteter av forurenset grunn innenfor planområdet, og eksisterende bruk av planområdet (småbruk) gir ikke grunn til å tro at massene er forurenset. Det vurderes derfor at planlagte tiltak ikke vil forringe miljøstanden i berørte eller nedstrøms vannforekomster.

7.8 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / barns interesser

Planforslaget vil ikke påvirke friluftslivsområdet eller badeplassen langs Bøelva. Eksisterende g/s-veg sikrer adkomst til rekreasjonsområdene, og dersom det etableres adkomstveg til næringsområdet ved eksisterende g/s-veg, stilles det krav til at gangforbindelsen opprettholdes, enten som g/s-veg eller som fortau med minimum 2.75 m bredde.

7.9 Trafikkforhold

Planen vil utløse mer trafikk, men trafikkbelastningen vil fremdeles ligge godt innenfor kriteriene for venstresvingfelt. Siden det allerede er etablert venstresvingfelt i krysset fra Rv. 36, vurderes det at eksisterende kryss har kapasitet til å håndtere økt trafikkbelastning som følge av planforslaget.

Nye virksomheter vil gi økt parkeringsbehov. Parkeringsbehovet vil avhenge av hva slags virksomheter som etableres, men tenkes løst innenfor den enkelte tomt og på felles parkeringsarealer, med utgangspunkt i næringsspesifikke normtall (se mobilitetsplan for mer informasjon).

Trafikksikker adkomst til den nye bebyggelsen ivaretas gjennom eksisterende kanalisert kryss til Torshølvengen. Planen vil ikke utløse endrede trafikkforhold på Steinsenteret. Trafikksikkerhet innenfor planområdet ivaretas gjennom oversiktlig kryss med frisiktsoner, samt at det blir avsatt tilstrekkelig plass til manøvrering av store kjøretøy.

7.10 Universell tilgang

Universell tilgang vil sikres i tråd med teknisk forskrift og krav i kommuneplanens arealdel.

7.11 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget legger opp til lager/lett industri og handel med plasskrevende varer. Det tillates ikke tung industri. Energibehovet til de fremtidige næringsbyggene er ikke endelig avklart, da det ikke er klart nøyaktig hvilke virksomheter som skal etableres. Dersom det ikke etableres kraftkrevende industri, vurderes det imidlertid at kapasitet på eksisterende nettstasjon ved Torshølvengen er tilstrekkelig.

For å sikre tilstrekkelig energitilførsel ved en eventuell etablering av kraftkrevende industri, åpner planforslaget for at ny nettstasjon kan etableres innenfor planområdet.

7.12 Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører dyrkbar mark ved at et areal ca. 6 daa, definert som fulldyrka mark, omdisponeres. Dyrkbar mark ivaretas ved at 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 nødvendig. Rasjonell jordbruksdrift er i tillegg sikret med adkomst via Torshølvengen.

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 og landbruksområdene er tilstrekkelig.

7.13 Teknisk infrastruktur

Det legges opp til at vann og avløp løses ved tilkobling til eksisterende nett i Torshølvegen, og at energibehov dekkes av eksisterende nettstasjon langs Torshølvegen.

7.14 Økonomisk konsekvenser for kommunen

Det forventes ikke at planen vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.15 Utbyggingsavtale

Det kan bli aktuelt å fremforhandle en utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen, blant annet knyttet til g/s-veg/fortau og vann- og avløp.

7.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Plananbeføret legger opp til nye næringsarealer for virksomheter innenfor lett industri/lager og plasskrevende handel. Dette bidrar til å møte behov om økt tilgang til utbyggingsklart næringsareal i Midt-Telemark.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. Plankart 06.02.2026
2. Planbestemmelser 30.04.2026
3. Illustrasjonsplan 26.06.2024
4. Varslingsbrev med adresseliste 31.05.2023
5. Avisannonse 31.05.2023
6. Innspill til varslingsbrev
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 06.02.2026
8. Resultat og rapport arkeologisk registrering 22.03.2024
9. Matjordplan 30.04.2026
10. Geoteknisk rapport 16.01.2024, Revisjon 01, 26.02.2024
11. Mobilitetsplan 02.07.2024
12. Overvannsnotat- og plan 03.07.2024
13. Sjekkliste for fullstendig planmateriale 03.07.2024
14. Flomfareutredning Øia næringsområde – konsekvens av heving av byggegrunn 27.01.2026
15. Flomutredning Åstjønnbekken 23.01.2026
16. Va-notat 15.09.2026
17. VA-tegning 14.09.2026.