

Arkivsak 24/20736
PlanID 2025001

Detaljregulering for Nenset Vest – gnr. 221 bnr. 8, 235 og 346

Forslag til planprogram



Dato: 12.05.2024

BØRVE BØRCHSENIUS

Arkitektur siden 1889

Oppdragsgivere:	- Sameiet Nensetlierne - Nenseth Gård Sameie - Bjørntvedt Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Tor Nenseth
Plankonsulent:	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Kontaktperson hos plankonsulent:	Olav Backe-Hansen

2	12.05.2025	Forslag til Planprogram	Olav Backe-Hansen
1	22.04.2025	Utkast til planprogram, rev.	Olav Backe-Hansen
0	04.06.2024	Utkast til planprogram	Olav Backe-Hansen
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av

Innholdsfortegnelse:

1. Formål	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning	4
1.3 Planprogram	5
2. Dagens situasjon	6
2.1 Beliggenhet	6
2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet	7
3. Rammer og premisser for planarbeidet	8
3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter	8
3.2 Regionale føringer	8
3.3 Kommunale rammer og føringer	8
4. Antatte problemstillinger og utredningstema	14
4.1 Alternativer	14
4.2 Metode	14
4.3 Utredningstema	15
4.3.1 Naturmangfold	15
4.3.2 Vannmiljø – overvannshåndtering	16
4.3.3 Friluftsliv	17
4.3.4 Landskap	17
4.3.5 Klimagassutslipp	18
4.3.6 Kulturminner og kulturmiljø	18
4.3.7 Trafikale forhold/trafiksikkerhet	19
5. Forhold som skal omtales / beskrives i planbeskrivelsen	22
5.1 Landbruk	22
5.2 Naturressurser	22
5.3 Støy	22
5.4 Luftforurensning	23
5.5 Forurensset grunn	23
5.6 Områdestabilitet	23
5.7 Barn og unges interesser	23
5.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse	24
6. Planprosessen, informasjon og medvirkning	25
6.1 Prosess	25
6.2 Informasjon og medvirkning	25
6.3 Framdriftsplan	25
6.4 Kontaktpersoner	26

1 FORMÅL

1.1 Bakgrunn

Grunneierne av gnr. 221 bnr. 8, 235 og 346 har inngått et samarbeid om å utarbeide felles detaljregulering for hele og deler av nevnte eiendommer. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for utvikling av næringsvirksomhet i tråd med føringer gitt i kommuneplanens arealdel.



Fig. 1. Oversiktsbilde. Planområdet er vist med rød stiplet linje

1.2 Reguleringsplan og konsekvensutredning

Børve Borchsenius Arkitekter AS skal på vegne av grunneierne utarbeide forslag til detaljregulering for det aktuelle området. Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. De private

eiendommene som inngår i planområdet utgjør til sammen ca. 122 daa. Ved beregning av bruksareal medregnes areal av alle etasjer. På denne bakgrunn vurderes at planen faller inn under forskriftens §6 og vedlegg I, pkt. 24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmen-nyttige formål med bruksareal på mer enn 15.000 m²». Dette innebærer krav om planprogram.

1.3 Planprogram

Hensikten med planprogrammet er å styrke den innledende fasen av planarbeidet, og klargjøre hvilke temaer som skal konsekvensutredes. Planprogram legges på høring samtidig med at oppstart av planarbeidet varsles. Planprogrammet skal legges på høring i 6 uker og skal deretter fastsettes av kommunen.

Planprogrammet legger premisser for planarbeidet, og skal følges opp i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal være en integrert del av planbeskrivelsen og inneholde utredninger om temaer som er relevante for behandling av reguleringsplanen.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning er en del av planmaterialet som skal følge planforslaget når det legges ut til offentlig ettersyn før planen kan endelig vedtas i kommunestyret.

2 DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Området ligger mellom Nenset Grustak og fylkesveg 3290 Bjørntvedtvegen, og omfatter 3 av 4 eiendommer innenfor område som er avsatt til framtidig næringsvirksomhet, benevnt N13 i kommuneplanens arealdel.

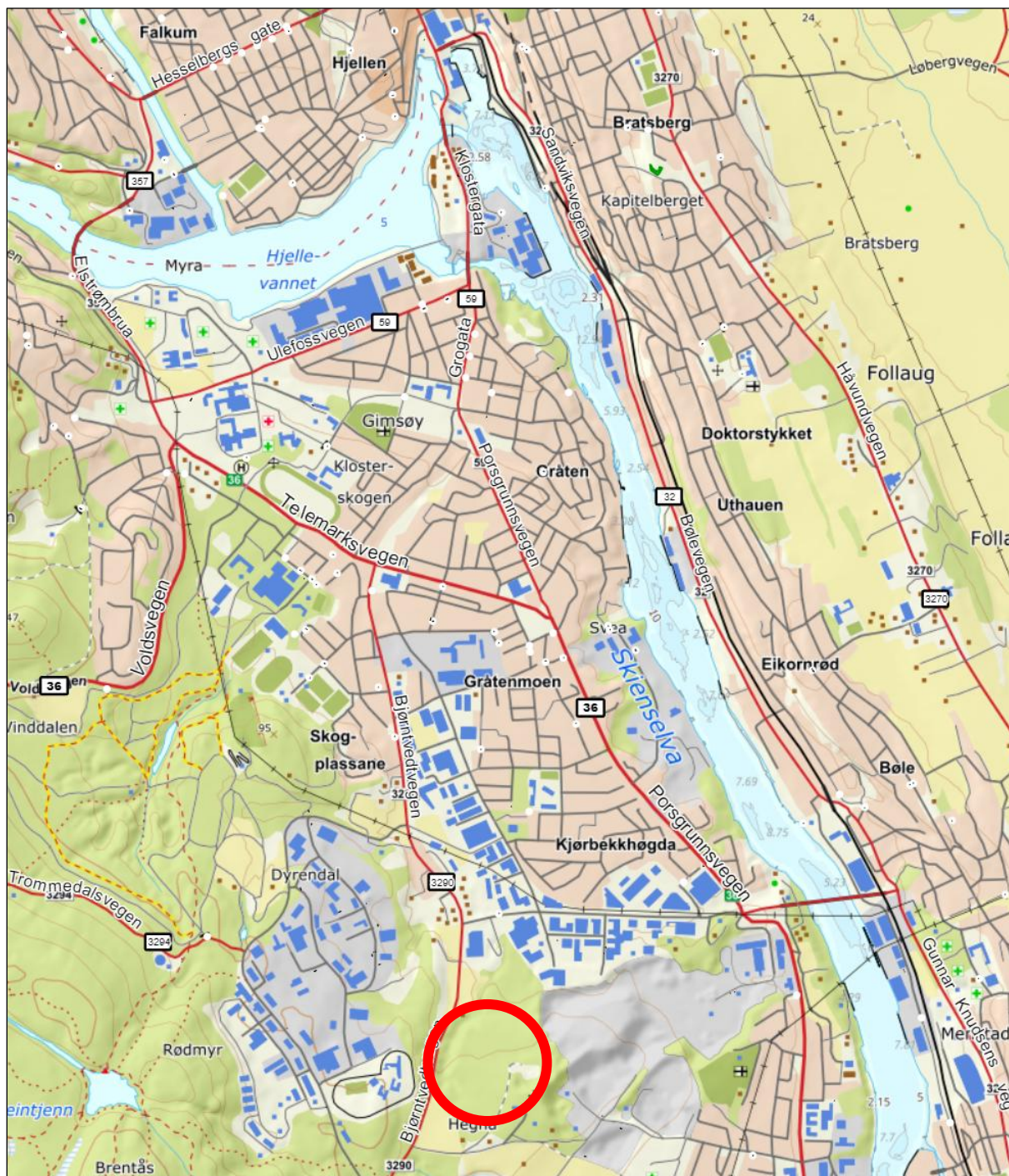


Fig. 2: Områdets beliggenhet

Området ligger ca. 1,5 km vest for rundkjøringen ved Menstadbrua og ca. 5 km sør for Skien sentrum, målt langs vei.

2.2 Planavgrensning og beskrivelse av planområdet

Området omfatter hele eiendommen gbnr. 221/346 og de deler av eiendommene gbnr. 221/8 og 221/235 som ikke inngår i Detaljregulering for Nenset sandtak samt deler av fylkesveg 3290 Bjørntvedtvegen.

Området er i dag et skogsområde. Deler av området er nå uthogd. Terrenget faller svakt mot nord, med helning varierende mellom ca. 1:10 og 1:20. I vestre del følger en liten ravinedal langs med fylkesvegen.

Det vurderes at avkjøring direkte fra fylkesvegen vil være mest aktuell løsning for adkomst til området. På denne bakgrunn foreslås å ta med fylkesvegen på strekningen langs planområdet. Det tas også med arealer langs fylkesvegen sørover til bussholdeplassen ved Lyngbakkvegen for å kunne innarbeide gs-veg fram til bussholdeplassen. Det tas med tilstrekkelig areal til å muliggjøre gs-veg langs øst- og/eller vestsiden av fylkesvegen, jf. innspill fra fylkeskommunen. Det tas også med tilstrekkelig areal til å muliggjøre utfylling av ravinedalen ut til eiendomsgrense mot nabo i nord. I nord grenser planområdet til Reguleringsplan for Larønningen. Inkludert vegareal er det foreslåtte planområdet ca. 138 daa.

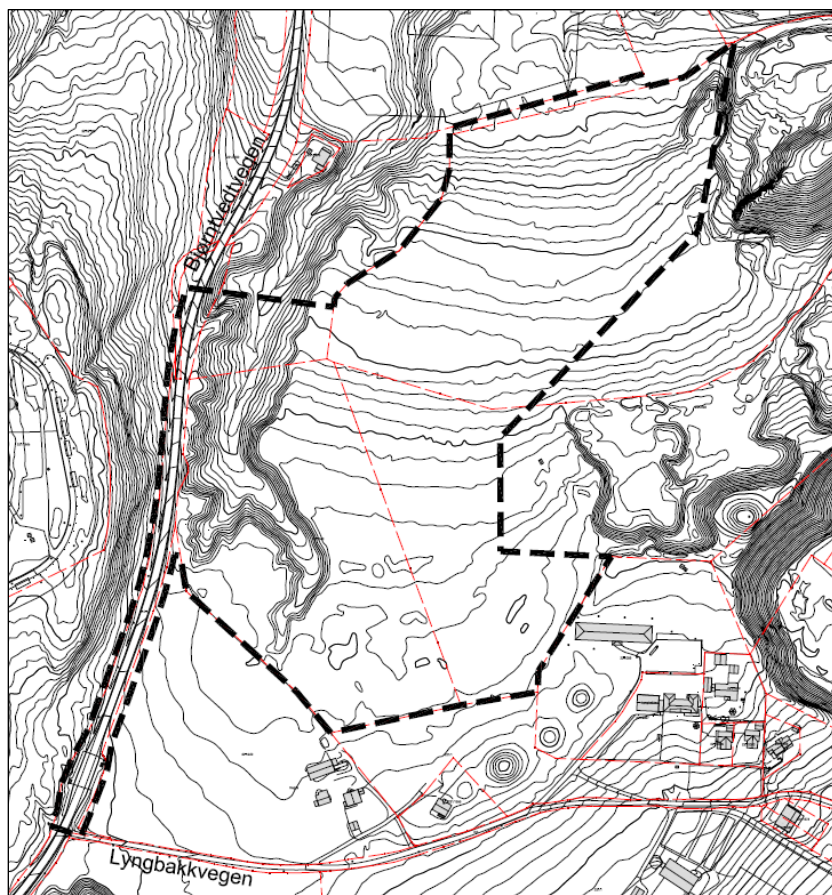


Fig. 3: forslag til avgrensning av planområdet

Oversikt over eiendommer innenfor planområdet:

Gårdsnr / bruksnr.	Adresse	Hjemmelshaver
414/1	Veggrunn	Telemark fylkeskommune
221/8		Tor Nenseth
221/235		Trond E. Bjørntvedt Kåsa Anne B. Bjørntvedt Hermansen Jo Inge Bjørntvedt
221/436		Anette Bjørntvedt
221/10		Kåre Larønningen m.fl.

3 RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET

3.1 Retningslinjer, lover og forskrifter

3.1.1 Statlig planretningslinje for bolig,- areal- og transportplanlegging, 26.09.14

- Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

3.1.2 RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 20.09.95

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- Krav til fysisk utforming skal vies spesiell oppmerksomhet.

3.1.4 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.18

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

3.2 Regionale føringer

3.2.1 Regional plan for bærekraftig arealpolitikk, ATP Grenland, sist vedtatt 17.06.14. Hovedmål:

- Befolkningsvekst skal skapes ved å velge løsninger som sikrer attraktivitet for bedrifter, beboere og besøkende.
- Bærekraft skal skapes ved å velge areal- og transportløsninger som fremmer miljøvennlig transport, trafiksikkerhet, god folkehelse og god samfunnsøkonomi.

3.2.3 Regional plan for vannforvaltning for Vestfold og Telemark vannregion 2022-2027, vedtatt 14.12.2021

Planen viser hvordan vannregionen mener at forvaltning av vannmiljø og vannressurser bør foregå i et langsiktig perspektiv. Planen bygger på EU's vanddirektiv, og fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Planen inneholder også et tiltaksprogram.

3.2.2 Hovedvegnett for sykkeltrafikk i Grenland, vedtatt 13.11.09

Bjørntvedtvegen er vist som del av arm av blå hovedrute for sykkel. Som prioritert tiltak er det medtatt gs-veg langs Bjørntvedtvegen fra Rødmyrsvingen til kryss med Hulkavegen, ca. 1,9 km.

3.3 Kommunale rammer og føringer

3.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034, oktober 2022

Skien kommune har som sin visjon å være den gode møteplassen, og har vedtatt tre satsningsområder:

- grønn kommune:
 - lavutslippssamfunn
 - naturmangfold, matjord og friluftsliv
 - ren by – mindre avfall
- attraktiv kommune:
 - levende sentrum
 - mangfoldig næringsliv og nye jobber
 - boliger for alle
- inkluderende kommune:
 - trygg oppvekst og selvstendige individer
 - arbeid og aktivitet – mening og tilhørighet
 - aldersvennlig samfunn

3.3.2 Kommunedelplan for klima- og energi – Skien og Porsgrunn 2018-25, juni 2017

Klima- og energiplanen er kommunenes plan for reduksjon i energibruk og klimagassutslipp samt tilpasning til klimaendringer som vil komme. Det er utarbeidet et klimaregnskap og vedtatt tiltak innenfor følgende hovedområder:

- Arealbruk og transport
- Energibruk i bygg
- Forbruk og avfall
- Klimatilpasning

3.3.3 Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 25.05.2023

I kommuneplanens arealdel er det lagt vekt på fortetting og transformasjon for å unngå byspredning og forbruk av urørte arealer. Hensikten er å redusere tap av naturverdier, landbruksjord og å redusere klimagassutslipp. Det ble også lagt vekt på å kunne tilby næringsarealer til ulike typer næringer.

Gjennom nordre del av det aktuelle området er det i planen vist en framtidig hovedvegtrasè, som del av en mulig vegforbindelse mellom Menstadbrua og Skyggestein. Arbeidet med kommunedelplan for rv. 36 Skyggestein-Skjelvik har stoppet opp, og de områdene som har vært vurdert båndlagt i den forbindelse, omfattes ikke nå av båndlegging. Trasèen som er vist i arealdelen har ikke rettsvirkning.

Gjennom sentrale deler av området er det i planen vist en framtidig jernbanetrase, som del av en mulig ny jernbanetrase mellom Porsgrunn stasjon og Sørlandsbanen ved Brokelandsheia. Arbeidet med denne traseen har også stoppet opp, og omfattes ikke av båndlegging. Traseen som er vist i arealdelen har ikke rettsvirkning.

I arealdelen er størstedelen av det aktuelle området vist som framtidig næringsformål (industri, lager og håndverk). Området nord for den viste hovedvegtraseen er vist som område for næring og forretning, med de bestemmelser som gjelder for Kjørbekkområdet. En mindre del av området, helt i sør, er vist som LNF-område.

Området ligger innenfor bybåndsavgrensningen, og innenfor gul støysone. Et område langs fylkesvegen er vist som område med flomfare. Dette må vurderes i forbindelse med overvannshåndtering.

Området grenser inntil Kjørbekk-området mot nord, mot område for masseuttak i øst, mot eksisterende boligområde på Lyngbakken i sørøst, og mot LNF-område på Bjørntvedtjordene i sør.

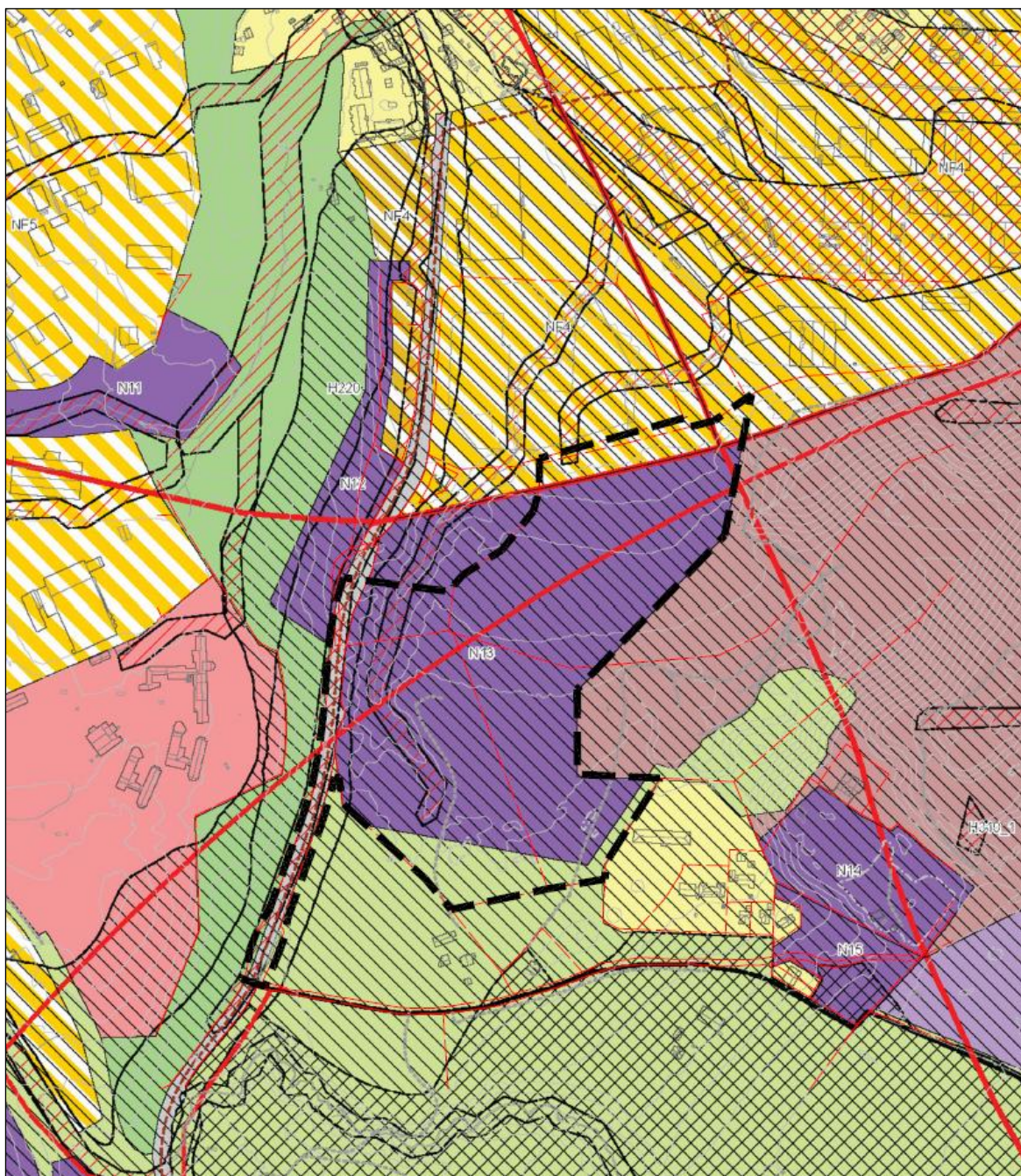


Fig. 4: Kommuneplanens arealdel. Planområdet er vist med svart stiplet linje

I oppdatert konsekvensutredning ved sluttbehandling av arealdelen ble område N13 vurdert slik:

Tema	Beskrivelse	Konsekvens
Miljø		
Naturmangfold	Nordvest er det registrert vassdragsområde/bekk med tilhørende kantsone. Kantsoner er viktig for naturmangfold. Det er registrert med store naturverdier (lokalt temakart).	
Landbruk	Nesten hele arealet er registrert med dyrkbar jord (99 daa). Området er avsatt til masseuttak i kommuneplan, og dermed ikke tiltenkt landbruksdrift.	
Kulturminner og kulturmiljø	Er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø her.	
Landskap	Arealet er registrert med store landskapsverdier (lokalt temakart). Terrenget er kupert. Området er allerede preget av Nenset sandtak.	

Nærmiljø, grønn- struktur og friluftsliv (folkehelse)	Hele arealet ligger innenfor registrert grønnkorridor.	
Restriksjonsområder	Nordvest er det registrert vassdragsområde (bekk).	
Mineralressurser	Området ligger innenfor kartlagt område for grus- og sandressurser (Nenset). I forbindelse med reguleringsplan for Nenset grustak ble området undersøkt og vurdert med tanke på uttak. Drivverdige ressurser ligger langt nede i bakken og er vanskelige å ta ut. Området som er regulert for Nenset sandtak har mye tilgjengelige ressurser, et i 20-30-års-perspektiv.	
Samfunn		
Teknisk infrastruktur	Avrenningslinje >50 000 m ² går innenfor innspillsområdet i vestre halvdel mot nord. Det er etablert infrastruktur i nærheten som kan oppgraderes.	
Tjenestebehov	Ikke relevant.	
ROS		
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Flom aktsomhetsdekning. Området ligger innenfor aktsomhetssone for kvikkleire og består av marine avsetninger. Regional rapport har avklart lav fare i dette området, men områdestabilitet må utredes ved regulering. Støynivå: delvis innenfor rød/gul sone.	

Vurdering
Området har landskaps- og friluftsinnteresser, og er del av en større grønnkorridor mellom Kjørbekk og Rødmyr. Samtidig er området allerede avsatt til råstoffutvinning i gjeldende plan. Området er også preget av masseuttaket, og med begrensede ressurser for uttak er det naturlig at det vurderes andre utbyggingsformål i området. Tilgang for allmennheten med f.eks. korridorer for friluftsliv bør vurderes ved regulering.
Konklusjon
Innspillet legges inn i kommuneplanen
Oppfølging (avklaringer/utredningsbehov osv.) i videre planarbeid og avbøtende tiltak
• Områdestabilitet • Avklaring av sone mot vassdrag • Friluftslivsinnteressene • Tilpasning landskap

Utdrag av samlet vurdering av nye næringsområder, hentet fra planbeskrivelsen:

«Ved utvelgelsen av områdene i planforslaget er det søkt å samle inngrep i størst mulig grad blant annet ved å legge nye områder i tilknytning til området ved Rødmyr og ved Geiteryggen. Det er også foreslått å samle nye næringsområder i en korridor sydover fra Rødmyr langs Hulkavegen. Det er lagt vekt på å minimere arealbeslag av dyrka og dyrkbar mark samt å opprettholde flomveier og friluftskorridorer. Viktige områder for friluftsliv er også forsøkt unngått.

I en del av områdene som er vurdert er det konflikter med natur og kulturminner. Det vurderes at konfliktnivået er akseptabelt for de områdene som er vist i planforslaget. Det forutsettes at viktige forekomster kan håndteres i reguleringsplanfasen.

En del av områdene vil medføre til dels omfattende landskapsinngrep med store skjæringer i fjellkoller. Dette vurderes å være akseptabelt i dette kupert og skogkledde landskapet. I avveiningen mellom alle miljøinteressene er dette tillagt minst vekt. Ved valg av områder er dyrka mark, kulturminner, natur og friluftsliv tillagt større vekt enn landskap.»

Samlet sett er områdene i planforslaget vurdert å ha akseptable miljøkonsekvenser.

Resultatet av planbehandlingen ble at området ble tatt inn i arealdelen som vist i figur 4 ovenfor. Det foreslås at også de små delene av de aktuelle eiendommene som er vist som LNF-område tas med i planområdet for å kunne vurdere avgrensningen mer i detalj i forhold til relevante hensyn.

3.3.4 Planlagt revisjon av kommuneplanens arealdel

I møte 13.06.2024 vedtok Skien bystyre kommunal planstrategi for perioden 2024-2027 (sak 99/24). Her ble det bl.a. vedtatt:

Pkt. 3

- Rullering av næringsarealer i kommuneplanens arealdel startes opp høsten 2024 og ferdigstilles så snart det er praktisk mulig ved faglige og politisk behandling.
- Det ligger et godt grunnlag fra arbeidet med kommunes arealdel som nylig er vedtatt som bør danne hovedgrunnlag for vurderingene.
- Arealformål handel og nye handelsbegreper som ikke er omfattet av nåværende plan tas inn i dette arbeidet.
- En begrenset rullering av bolig tas inn i med utgangspunkt i områder som var til vurdering i nylig vedtatt kommuneplanens arealdel.
 1. Oppstart av full rullering av kommuneplanens areal tas stilling til i 2026/27 der overordnede regionale/statlige føringer vil kunne gi føringer for det videre arbeidet med arealdisponering.

En ny rullering av kommuneplanens arealdel vil måtte ta opp i seg de føringer og det arbeid som Agenda Kaupang har identifisert, som nye boformer/omsorgsboliger og seniorboliger samt boliger med sosial profil i bydelene.

En eventuell endring i skolestruktur eller demografiutvikling vil også kunne påvirke fremtidig arbeid ved rullering av kommuneplanens arealdel.
 2. Klima/energi: Det bør utarbeides en egen temaplan for energiproduksjon. Temaplanen bør identifisere hvilke energiformer og hvilke arealer som er egnet. Tidsaspektet for et slik arbeid avklares i planperioden.

Klima- og energiplanen og naturmangfoldsplanen gjennomføres som planlagt.

I en oppfølgingssak om revisjon av arealdelen gjorde bystyret i møte 03.10.2024 (sak 152/24) følgende vedtak:

1. Kommuneplanens arealdel rulleres med fokus på temaene bolig, handel og næring. For bolig og næring avgrenses temaene til innspill som kom ved forrige rullering, og planprogrammet vil gjøre nærmere rede for hvilke arealer som skal vurderes på nytt. Handel utredes helhetlig for kommunen med fokus på lokale og regionale virkninger.
2. Arbeidet med klima- og energiplanen utsettes til 2026.
3. Bystyret ber administrasjonen legge fram sak om omreguleringer for Storhandel på Kjørbekk - Bjørntvedvegtområdet og Rødmyrområdet for å hindre handelslekasje til områder som ligger utenfor vedtatte planer i bybåndet.

Som en oppfølging av dette vedtaket gjorde formannskapet i møte 28.01.2025 (sak 03/25) følgende vedtak:

1. Næringsarealene N12 og N13 i kommuneplanens arealdel pekes ut som arealer hvor det gjennom reguleringsplan kan legges til rette for næring og storhandel. For handel skal arealene følge bestemmelsene for Kjørbekk i kommuneplanens arealdel.
2. N10, N11 og N16 pekes ut som areal hvor det gjennom reguleringsplan kan legges til rette for næring og handel med plasskrevende varer (jf. definisjon i ATP-Grenland), tilsvarende Rødmyr.
3. Næringsarealene N17 til og med N25 vurderes til kombinert næring/storhandel ved rullering av ATP Grenland og rullering av kommuneplanens arealdel 2026/2027.

3.3.5 Reguleringsplaner

Området er i hovedsak uregulert. Foreslått planområde griper litt inn i planID 963.

Gjeldende reguleringsplaner som grenser helt eller nesten inntil planområdet:

- Mot nord: Reguleringsplan for Larønningen, gnr. 221, bnr. 2, 3 og 2138, vedtatt 21.09.2009, sist endret 04.09.2015 – planID 925.
- Mot nordøst: Reguleringsplan for del av Kjørbekk, Grønlikroken 3, vedtatt 29.01.2009 – planID 929.
- Mot øst: Detaljregulering for Nenset sandtak, vedtatt 16.06.2022 – planID 2017007
- Mot vest: Reguleringsplan for Rødmyr øst, vedtatt 02.09.2010 – planID 963

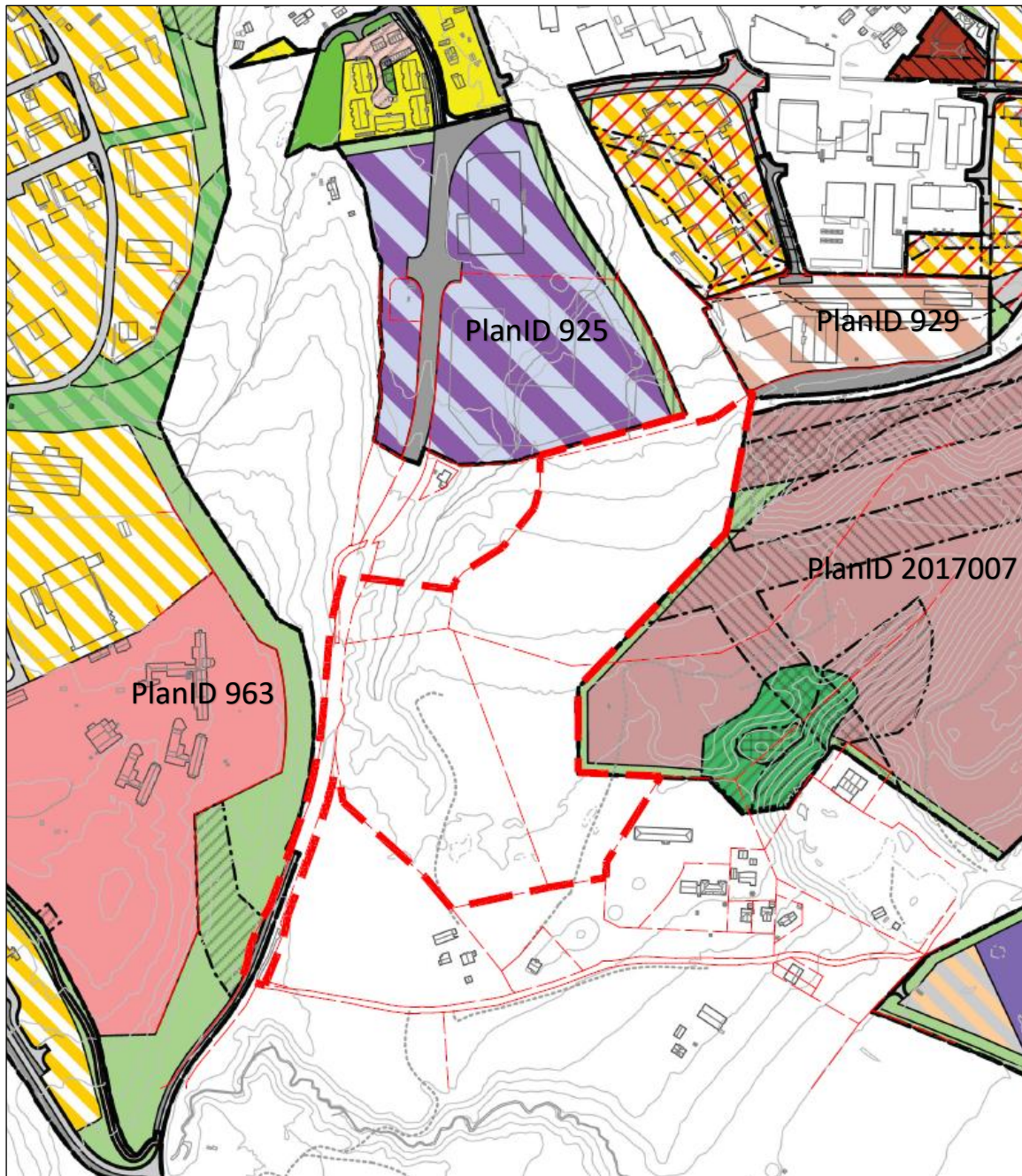


Fig. 5: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er vist med rød stiple linje

4 ANTATTE PROBLEMSTILLINGER OG UTREDNINGSTEMA

I henhold til plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger skal detaljreguleringsplaner som legger til rette for næringsarealer på mer enn 15.000 m² bruksareal (BRA) alltid konsekvensutredes. Det stilles da også krav om at det utarbeides et planprogram for konsekvensutredningen som skal legges ut til offentlig ettersyn ved varsling av oppstart av planarbeidet.

I dette kapittelet beskrives forhold som anses som vesentlige i plansaken og som skal konsekvensutredes. Tema som vurderes å være beslutningsrelevante, omtales i pkt. 4.3. Andre temaer som skal beskrives i planbeskrivelsen, men ikke konsekvensutredes, er omtalt i kap. 5. Vurdering av hvilke temaer som vurderes å være beslutningsrelevante baseres på gjennomgang av foreliggende data om de ulike temaene og en faglig vurdering av hvert enkelt temas betydning for plansaken.

I konsekvensutredningen (KU) vil det planlagte tiltakets virkninger for miljø og samfunn bli vurdert. KUen skal utarbeides med utgangspunkt i det fastsatte planprogrammet.

4.1 Alternativer

Det utredes ett utbyggingsalternativ i planarbeidet. Dette skal legge til rette for tomter for næringsvirksomhet i tråd med føringene som er gitt i kommuneplanens arealdel, med eventuelle endringer som måtte komme i løpet av planarbeidet. Det ønskes også å tilrettelegge for storhandel, jf. formannskapetets vedtak 28.02.2025. I konsekvensutredningen vil alternativet sammenlignes mot et null-alternativ som innebærer videreføring av dagens situasjon uten utbygging.

0-alternativet innebærer at det aktuelle området ikke blir utbygd, men beholdes som i dag. Dersom området ikke tillates bygd ut, vil aktuelle virksomheter måtte lokaliseres andre steder. For alternative lokaliseringer vises til kommuneplanens arealdel og de vurderinger som er gjort her nå det gjelder lokalisering av næringsarealer. Konsekvensene av alternative lokaliseringer blir ikke utredet som del av denne konsekvensutredningen.

Kommunen har anbefalt at det utredes flere alternativer enn utbyggingsalternativet og 0-alternativet, f.eks. når det gjelder adkomst og hensyn til ravinedalen. Mulige alternativer for adkomst til området er nærmere beskrevet under pkt. 4.3.7 nedenfor. Det konkluderes her med at det anses som uaktuelt å utrede flere enn ett adkomstalternativ. Vurderinger av muligheter for og konsekvenser av hel eller delvis utfylling av ravinedalen langs Bjørntvedtvegen vil bli vurdert særskilt i utredninger om naturmangfold, vannmiljø/overvannshåndtering, landskap og klimagassutslipp. Også omfanget av utfylling vil bli vurdert her. På denne bakgrunn vurderes at det ikke er behov for å utrede egne alternativ basert på at ravinedalen ikke skal gjenfylles.

4.2 Metode

Tema innenfor klima og miljø skal basere seg på metodikk i veileder M-1941, utgitt av MD i 2020. For temaer som ikke dekkes av denne veilederen skal vegvesenets veileder V712 benyttes.

Foreliggende data vil bli gjennomgått og nyttiggjort så langt de er tilgjengelige og av relevans for utredningsoppgaven. Dersom nødvendige data ikke er tilgjengelige, av ny nok dato eller høy nok kvalitet, må det foretas supplerende datainnsamling. Basert på de temavise vurderingene gjøres en helhetlig vurdering og sammenstilling av planen og dens virkninger.

Det utarbeides egne fagnotat for hvert KU-tema. KU-rapporten refereres og oppsummeres i planbeskrivelsen.

4.3 Utredningstema

Tema som skal konsekvensutredes og vurderes opp mot 0-alternativet skal være relevante for vurdering av disse to alternativene, og ha betydning for om planen kan vedtas eller ikke. Vurderingen bygger videre på konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel.

4.3.1 Naturmangfold

- Dagens situasjon

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Like sør for planområdet og sørvest for planområdet er det registrert to områder med sandfurskog som begge er definert som lokalt viktige.



Fig. 6: Kartutsnitt av registrerte sandfurskog-områder i nærheten av planområdet (kilde: naturbase.no)

- Antatte problemstillinger

Planens direkte og indirekte påvirkning på verdifulle naturtyper, rødlistearter og håndtering av evt. fremmede arter er viktige problemstillinger i arbeidet.

- Utredningsbehov

Planområdet består av skog. Deler av området er nå uthogd. Det vil bli gjennomført registrering av naturmangfold innenfor planområdet etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks, rødlistede landformer (ravinedal) og rødlistearter samt innsyn i rovfugl-databasen til statsforvalteren i Telemark.

Ved evt. viktige funn vil det i konsekvensutredningen bli vurdert hvordan planforslaget kan tilpasses, evt. foretas avbøtende tiltak.

4.3.2 Vannmiljø - overvannshåndtering

- Dagens situasjon

Basert på kommunens avrenningslinjer fra laserdata 2016 se det ut til at planområdet i liten grad for tilført overvann fra høyereliggende områder. Området består av skog, hvor deler av området er uthogd. Det er registrert sand/grus i grunnen, noe som tyder på at grunnen har godt drenerende egenskaper.

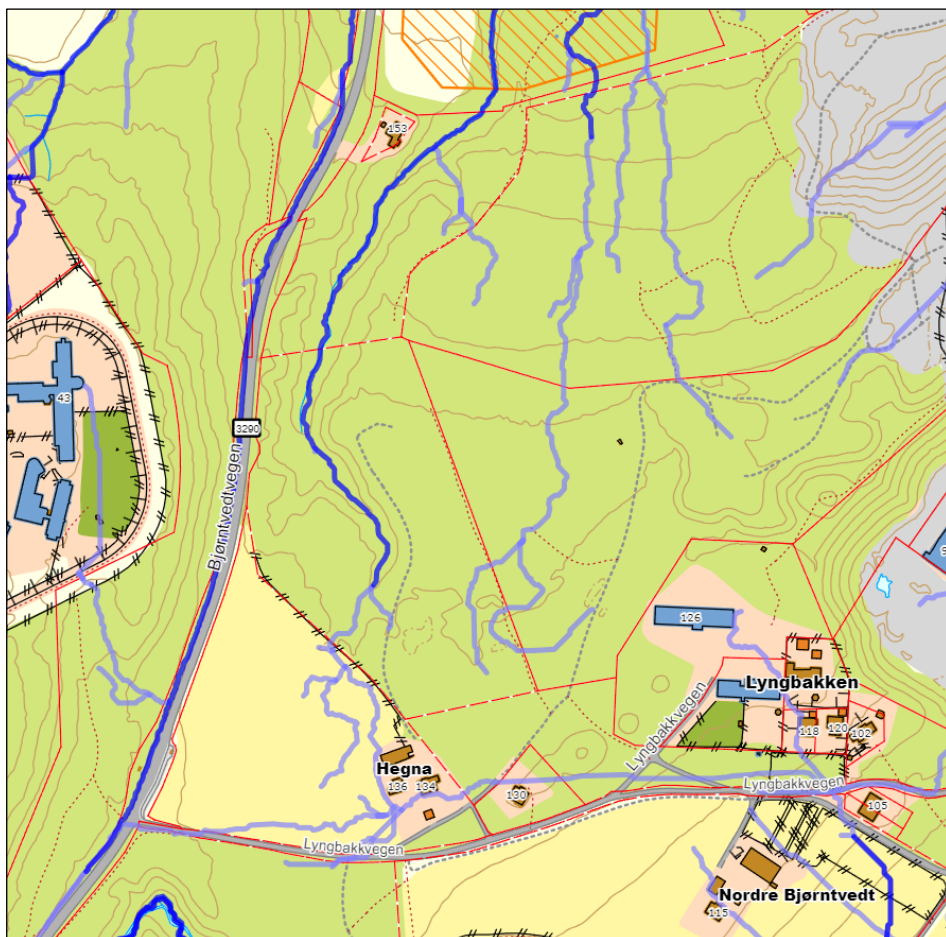


Fig. 7: Utsnitt av web-kart med avrenningslinjer – laserdata 2016.

Planområdet drenerer til vannforekomst 016-2987-R Skienselva Bekkefelt, som består av flere bekker som renner ut i Skienselva. Vannforekomsten ligger innenfor Skien – Grenlandsfjordene vannområde. Vassdraget omfattes av Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021. Tilstanden i denne vannforekomsten er klassifisert som moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand.

- Antatte problemstillinger

Utbygging vil endre områdets evne til å oppta og håndtere overvann. Kommunen har satt krav til dokumentasjon på at planforslaget ikke vil føre til økt vannføring i retning Kjørbekk.

Planbeskrivelsen skal også inneholde en beskrivelse av berørt vannforekomst, dagens økologiske og kjemiske tilstand, vedtatte mål og forbedringstiltak og hvordan planforslaget påvirker dette. Dersom planforslaget kan føre til økt forurensning i en vannforekomst, skal planen vurderes av vannregionmyndigheten etter Vannforskriftens § 12. Dersom det kan dokumenteres at planforslaget ikke har potensial til å bidra til økt forurensning i berørt vannforekomst, skal planforslaget ikke vurderes etter vannforskriftens § 12.

- Utredningsbehov

Området planlegges tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Det vil bli utarbeidet rammeplan for VA med forslag til løsninger for håndtering av vann og avløp. Det skal utredes løsninger for håndtering av overvann som ikke skaper økt vannføring/flomfare i nedenforliggende områder som følge av planlagt utbygging. Dette skal inngå i VA-rammeplanen.

Det skal videre utredes om planforslaget vil ha potensial til økt forurensning i berørt vannforekomst.

4.3.3 Friluftsliv



Fig. 8: Kartutsnitt av kartlagte friluftsområder i og omkring planområdet (kilde: naturbase.no)

- Dagens situasjon

Planområdet er registrert som del av et område som er klassifisert som viktig friluftsområde, type grønnkorridor mellom boligfelt og marka-områdene lenger vest. Området er beskrevet som middels tilrettelagt. Markaområdene lenger vest er registrert som svært viktige friluftsområder.

- Antatte problemstillinger

Med friluftsliv menes opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelser. Planens påvirkning på rekreasjonsområdene skal vurderes.

- Utredningsbehov

Det skal utredes hvilke konsekvenser planlagt utbygging vil ha for friluftsinteresser, og muligheter for avbøtende tiltak, f.eks. sikring av gode grønnkorridorer, skal vurderes.

4.3.4 Landskap

- Dagens situasjon

Planområdet består av en skogkledt kulle, hvor deler av skogen er uthogd, beliggende mellom det store sandtaksområdet på Nenset og Rødmyr næringsområde inkl. Skien fengsel, og mellom næringsområdet på Kjørbeek og landbruks-områdene på Bjørntvedt.

Både Rødmyr næringsområde og Kjørbekk-området er for en stor del utbygd. Her foregår kontinuerlige endringer innenfor rammene av gjeldende reguleringsplaner. Innenfor sandtaksområdet på Nenset har det vært foretatt uttak av sandressurser siden 1920-tallet. Med nylig vedtatt reguleringsplan er grensene for uttaket fastsatt. Det antas at det vil foregå uttak av masser i ytterligere ca. 15-20 år. Områdets etterbruk vil sannsynligvis bli gjenstand for en ny reguleringsplan.

- Antatte problemstillinger

Ved utbygging vil området endre karakter. Typisk for denne type tiltak er store flater med større bygninger som kan gi vesentlige konsekvenser for landskapet.

- Utredningsbehov

Det skal utarbeides konsekvensutredning som beskriver landskapsvirkningen av utbyggingsalternativet i forhold til 0-alternativet i form av terrengsnitt og 3D-illustrasjoner. Mulige avbøtende tiltak, f.eks. i form av buffersoner/vegetasjonsskjermer, skal vurderes.

4.3.5 Klimagassutslipp

- Dagens situasjon

Planområdet består av skogsområder med høy bonitet, og størstedelen av området er registrert som dyrkbar mark.

- Antatte problemstillinger

Nedbygging av skogsarealer fører til nedbygging av naturlige karbonlagre og til reduksjon av arealer som opptar CO₂. Dette blir definert som klimagassutslipp.

- Utredningsbehov

Konsekvensene av planforslaget mht. reduksjon av arealer med naturlige karbonlagre og reduksjon av arealer som opptar CO₂ skal belyses. NIBIO har utviklet en klimagasskalkulator for å beregne klimagassutslipp som følge av nedbygging av arealer.

Utbyggingsplanene innenfor planområdet er i for tidlig stadium til at det kan utarbeides konsekvensutredning knyttet til selve utbyggingen for dette temaet. Utbyggingen vil følge den utnyttingsgrad og de høyder og krav til fordrøyning og grønne arealer etc. som følger av reguleringsplanen, samt krav som framgår av teknisk forskrift.

4.3.6 Kulturminner og kulturmiljø

- Dagens situasjon

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert viktige gravhaugområder sør og sørøst for planområdet. Disse er godt synlige i landskapet. Se fig. 8 nedenfor.

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet, og det er ikke registrert bevaringsverdige bygninger eller kulturmiljøer i nærheten av planområdet. Våningshuset på eiendommen gbnr. 221/249 sør for planområdet er Sefrakregistrert, fra 3. kvartal av 1800-tallet.

Sørvest for planområdet, på andre siden av fylkesvegen, er det registrert flere veganlegg (hulveger) med uvisst datering, som ikke er klassifisert som fredet. Nord for planområdet er det registrert en kokegroplokalitet som er fjernet i forbindelse med planlagt utbygging.

Evt. krav til arkeologisk registrering vil komme i forbindelse med høring av planforslaget.

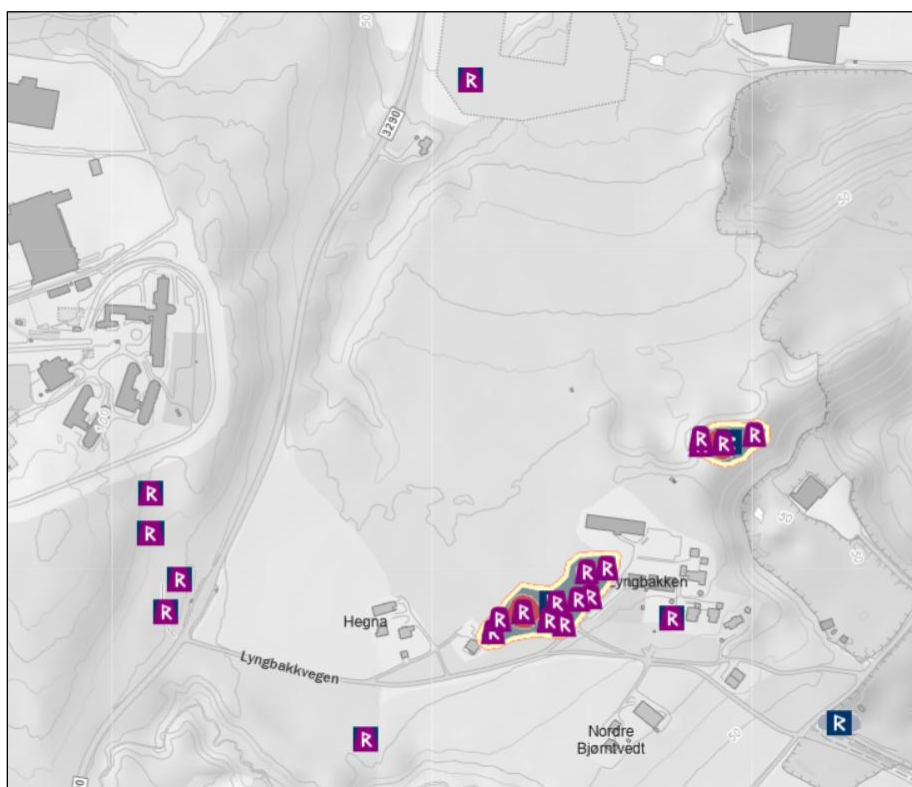


Fig. 9: Kartutsnitt av registrerte automatisk freda kulturminner i nærheten av planområdet (kilde: naturbase.no)

- Antatte problemstillinger

Utbygging av området vil påvirke opplevelsen av de registrerte kulturminnene i nærheten. Det antas at dette vil særlig gjelde forholdet til gravhaugene sør og sørvest for planområdet. Evt. registrering av kulturminner innenfor planområdet vil også kunne føre til funn av kulturminner.

- Utredningsbehov

Ut fra nåværende kunnskap vurderes at det er behov for konsekvensutredning av virkningen planforslaget vil ha på registrerte automatisk freda kulturminner. Utredningen skal gjøres i form av terrengsnitt og 3D-illustrasjoner fra relevante standpunkt. Mulige avbøtende tiltak, f.eks. i form av buffersoner/vegetasjonsskjermer, skal vurderes.

Evt. nye funn skal beskrives og utredes i samråd med regional kulturminnemyndighet.

4.3.7 Trafikale forhold/trafikksikkerhet

- Dagens situasjon

I henhold til statens vegvesens nettside er årsdøgnetrafikken (ÅDT) på fv. 3290 Bjørntvedtvegen ca. 7200 (2023) i ved planområdet. Tungtrafikkandelen er 7 % Fartsgrense er 70 km/t forbi planområdet. Det er ikke gs-veg på strekningen.

Det er registrert noen trafikkulykker i nærheten av planområdet, i hovedsak utforkjøringer og påkjøringer bakfra.

- Antatte problemstillinger

Utbyggingen vil føre til økt trafikk til og fra området, både i anleggsfasen og i driftsfasen etter ferdig utbygging. Området har en betydelig størrelse, og vil sannsynligvis bli bygd ut over en lengre periode. Utbyggingstakt vil være konjunkturavhengig og vanskelig å forutse. Det antas at det vil være tilstrekkelig å foreta en vurdering av samlet økt trafikkbeltastning ved ferdig utbygd situasjon. Trafikkøkningen vil være avhengig av antall ansatte og næringstrafikk/varelevering.

Det har vært vurdert ulike alternativer for mulig adkomst til næringsområdet:

Alt. nr.	Beskrivelse	Fordeler	Utfordringer
1	Adkomst direkte fra Bjørntvedt-vegen	• Kort og hensiktsmessig forbindelse til overordnet vegnett. • God profilering for området og gode muligheter for attraktive nærings-tomter med høy kvalitet.	• Nødvendig å krysse ravinedalen langs Bjørntvedtvegen. • Kryssløsning med fylkesvegen må godkjennes av fylkeskommunen som vegeier, og krav til trafikksikker adkomst må ivaretas.
2	Adkomst via etablert rundkjøring ved Coop OBS	• Ikke nødvendig med ny adkomst fra fylkesvegen. • Ikke nødvendig å etablere ny kryssing av ravinedalen langs Bjørntvedtvegen – ut over den som inngår i reguleringsplan for Larønningen.	• Løsningen krever omregulering av Larønningen-området. • Løsningen forutsetter avtale med to private grunneiere om adkomst via et privat område som i dag er regulert til næring og handel. • Løsningen vil være i konflikt med ett av alternativene for framtidig hovedvegforbindelse mellom Trommedalsvegen og Menstad-brua. Det forventes at en avklaring om valg av alternativ kan ta flere år. • Nødvendig å krysse ravinedal og planlagt overvannsløsning ved Larønningen/AKA. • Løsningen vurderes som uhensiktsmessig, og stor omveg for trafikk som kommer sørfra.
3.	Adkomst fra Lyngbakkvegen	• Ikke nødvendig med ny adkomst fra fylkesvegen. • Ikke nødvendig å krysse ravinedalen langs Bjørntvedtvegen.	• Løsningen innebærer at andre private eiendommer på krysses. • Området mot sørvest er dyrka mark, og bør unngås. • Mot sør er det mange automatisk freda kulturminner (gravhauger), og løsningen vurderes som ikke mulig å gjennomføre.
4	Adkomst fra øst, via Nenset grustak	• Ikke nødvendig med ny adkomst fra fylkesvegen. • Ikke nødvendig å krysse ravinedalen langs Bjørntvedtvegen.	• Området er regulert til masseuttak, og det vil bli drevet uttak av sandressurser i 20-25 år fram i tid. Adkomst til næringsområdet kan ikke kombineres med sandtaksdrift. • Løsningen vurderes som vanskelig å gjennomføre pga. stor høydeforskjell. • Løsningen vurderes som uhensiktsmessig og vil gi lite attraktive næringstomter.

Etter oppstartsmøtet har det vært dialog med fylkeskommunen som vegeier. Fylkeskommunen har vurdert mulighetene for direkte adkomst fra Bjørntvedtvegen (alt. 1 ovenfor), og kommet til at dette kan aksepteres gitt at løsningen utformes i tråd med vegvesenets håndbok, med et kanalisert kryss. Det bør tas med tilstrekkelig areal for å kunne få til dette. Det bør også tas med areal for å sikre etablering av trafikksikker forbindelse mellom eksisterende bussholdeplass ved Lyngbakken og ny adkomst.

Adkomst direkte fra Bjørntvedtvegen vurderes som det beste alternativet, og som en gjennomførbar løsning med hensyn til både tid og kostnader. Det vurderes derfor ikke som aktuelt å utrede flere enn ett alternativ for adkomst til området.

- Utredningsbehov

Det skal gjøres en vurdering av trafikksituasjonen i en framtidig situasjon etter at området er bygd ut. Temaer som skal belyses, er trafikkmengder og trafikkavvikling, trafikksikkerhet, kollektivdekning og forhold til sykkel- og gangtrafikk, inkl. mulighetene for tilrettelegging for ønsket reisemiddelfordeling. Behov for gang- og sykkelforbindelser og evt. andre tiltak for å styrke grønn mobilitet skal vurderes særskilt.

5 FORHOLD SOM SKAL OMTALES I PLANBESKRIVELSEN

5.1 Landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrka mark. For tema landbruk vises til konsekvensutredningen som ble gjort i forbindelse med siste revisjon av kommuneplanens arealdel, der området ble lagt inn som næringsområde.

Temaet skal beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.

5.2 Naturressurser

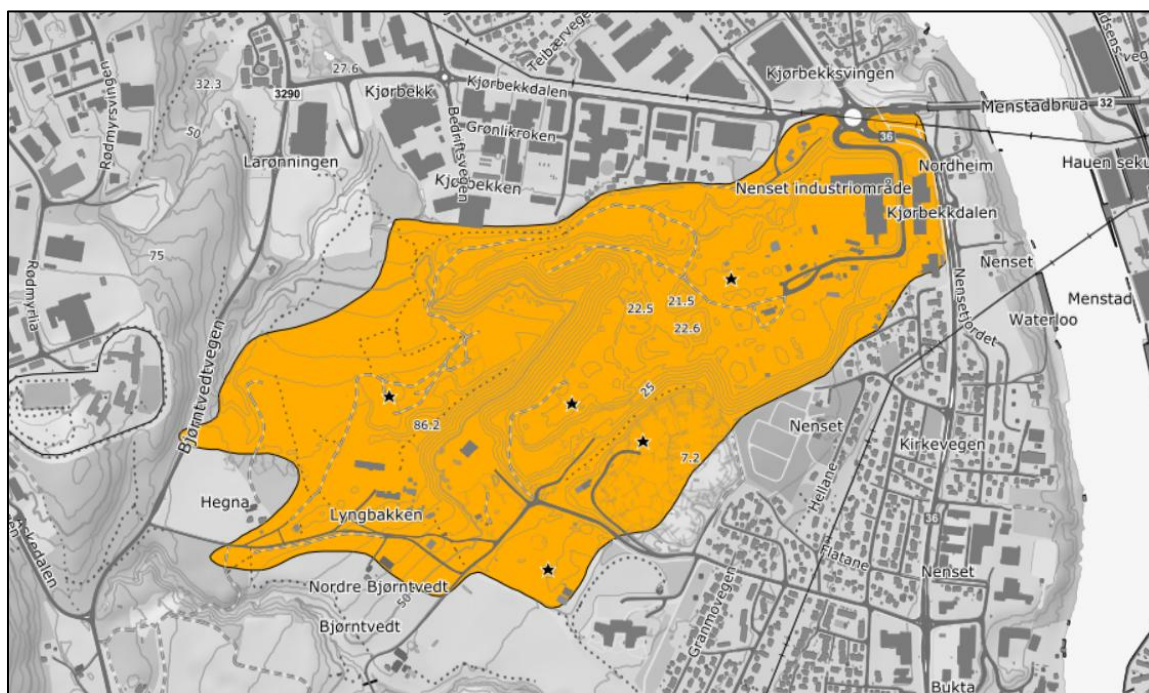


Fig. 10: Avgrensning av grusressursen på Nenset (kilde: ngu.no)

På Norges Geologiske Undersøkelser (NGU) sitt kart over grusressurser er hoveddelen av planområdet vist som del av den store grusressursen på Nenset, se fig. 9 ovenfor. I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for Nenset Sandtak ble det foretatt grunnundersøkelser med sikte på å avklare avgrensning av den delen av grusressursen som er drivverdig. Deler av grusressursen, bl.a. den vestlige delen av ressursen, viste seg å ikke være drivverdig, og ble derfor ikke tatt med i den vedtatte reguleringsplanen. Dette er bakgrunnen for at det aktuelle planområdet ikke lenger er avsatt til masseuttak i kommuneplanens arealdel.

På denne bakgrunn vurderes at det aktuelle planområdet ikke anses å være en grusressurs som skal ivaretas. Områdets verdi som landbruksareal og skogressurs beskrives under relevant tema.

5.3 Støy

5.3.1 Vegtrafikkstøy

På vegvesenets nettside ligger støysoner langs riks- og fylkesveger. Støysonene langs fv. 3290 Bjørntvedtvegen framgår her.

Reguleringsplanen vil neppe påvirke støyforholdene langs Bjørntvedtvegen på en slik måte at støyfølsom bebyggelse i nærheten vil komme innenfor gul støysoner. Det legges dermed til grunn at eksisterende bolig- eller gårdsbebyggelse i nærheten ikke vil bli støymessig berørt av planforslaget. Det aktuelle formålet i reguleringsplanen regnes ikke som støyfølsomt i henhold til statlig retningslinje T-1442. Det vurderes at det ikke er behov for utredning av støyforhold i forbindelse med planarbeidet, og at det heller ikke er behov for konsekvensutredning. Temaet skal beskrives i planbeskrivelsen.

5.3.2 Støy og vibrasjoner

Det legges til grunn at planforslaget ikke skal legge til rette for etablering av særlig støyende virksomheter, og at det vil bli stilt krav til at virksomheter som skal etableres i planområdet må dokumentere støykrav i henhold til gjeldende støyretningslinjer. Temaet skal beskrives i planbeskrivelsen.

5.4 Luftforurensning

I henhold til Miljødirektoratets nettside Fagbrukertjeneste for luftkvalitet ligger planområdet utenfor gul sone for luftkvalitet. Planlagte formål vurderes ikke som følsomme for luftforurensning.

Det legges til grunn at planforslaget ikke skal legge til rette for etablering av virksomheter som fører til utslipp til luft. Ved evt. behov for utslippstillatelse vil dette måtte behandles etter gjeldende konsesjonsregler. Temaet skal beskrives i planbeskrivelsen.

5.5 Forurensset grunn

Planområdet er et skogområde, delvis uthogd. På bakgrunn av historisk bruk av området er det ikke grunn til å forvente forurensning i eksisterende grunn. Det legges til grunn at planforslaget ikke skal legge til rette for etablering av virksomheter som fører til utslipp til grunn eller grunnvannsforekomst. Området vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Evt. behov for utslippstillatelse vil bli behandlet etter gjeldende regler for konsesjon.

Det vurderes at det ikke er behov for å beskrive temaet nærmere i planbeskrivelsen.

5.6 Områdestabilitet

Planområdet ligger under marin grense. NGUs løsmassekart viser at området ligger på hav- og fjordavsetning, tykt dekke.

Områdestabilitet skal dokumenteres i henhold til NVEs veileder nr. 1/2019. Evt. krav til sikring av lokalstabilitet skal innarbeides i planen.

Temaet skal dokumenteres med fagrapport(er) og oppsummeres i planbeskrivelsen.

5.7 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er i hovedsak sammenfallende med friluftsinnteresser og trafikkssikkerhet. De formålene som planen skal legge til rette for, gjør at området ikke vil være aktuelt som leke- eller oppholdsareal. Det vises til pkt. 4.3.2 – friluftsliv og 4.3.6 – trafikk og trafikkssikkerhet. Disse utredningene vil også dekke hensyn til barn og unges interesser. Temaet vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

5.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til DSBs veileder 2017 og annet relevant veiledningsmateriale. På dette stadiet i planarbeidet vurderes følgende tema som særlig relevante tema for ROS-analysen:

- Skred (kvikkleire) / stabilitet
- Store nedbørsmengder / urban flom / overvann

ROS-analysen skal dokumenteres med fagrapport og oppsummeres i planbeskrivelsen.

6 PLANPROSESS, INFORMASJON OG MEDVIRKNING

6.1 Prosess

Det er avholdt oppstartsmøte med Skien kommune 21.06.2024. I forbindelse med varsel om igangsetting av planarbeid vil dette planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn. Berørte offentlige myndigheter, andre instanser og grunneiere blir samtidig underrettet med brev.

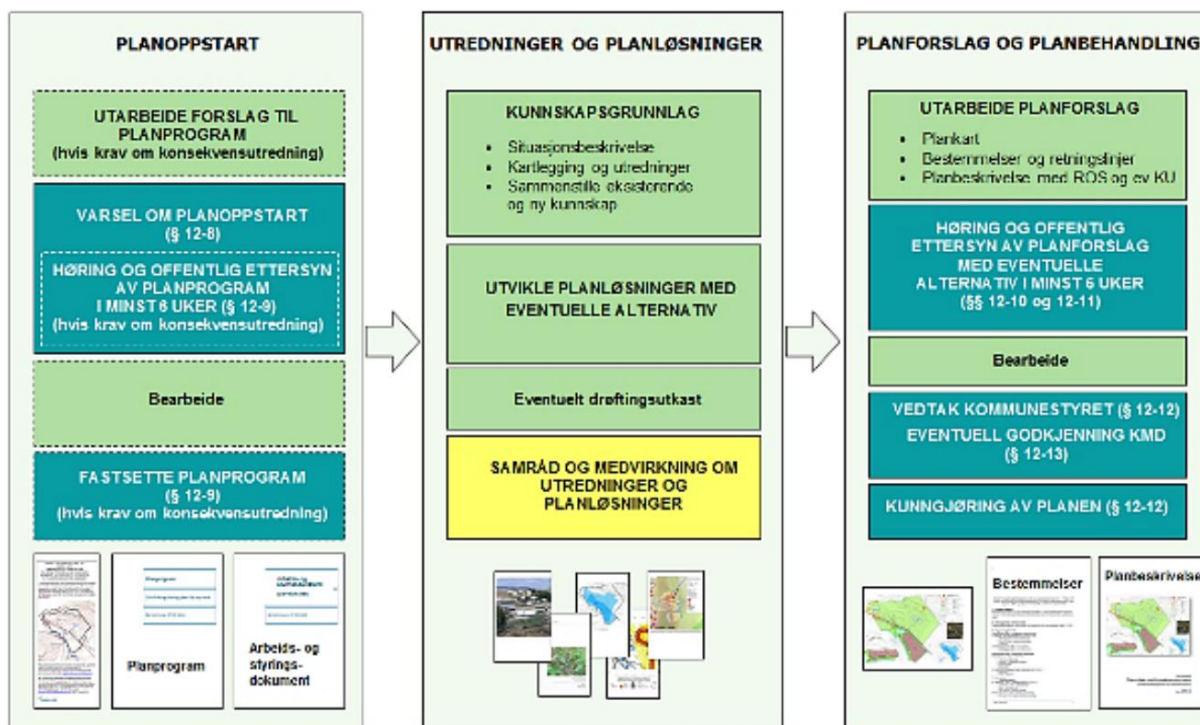


Fig. 11: Hovedtrinnene i reguleringsplanprosessen (kilde Reguleringsplanveileder)

6.2 Informasjon og medvirkning

Direkte berørte grunneiere er/vil bli kontaktet direkte. Øvrige naboer vil bli varslet på ordinær måte etter pbl. §12-8.

Frist for innspill til planarbeidet og evt. merknader til forslag til planprogram er: **26.06.2025**.

6.3 Framdriftsplan

Det legges opp til følgende milepæler:

- | | |
|--|------------------|
| • Varsel om planoppstart og høring av forslag til planprogram | 15. mai 2025 |
| • Frist for merknader til varsel om oppstart og planprogram | 26. juni 2025 |
| • Fastsetting av planprogram (UTS): | August 2025 |
| • Førstegangsbehandling av forslag til reguleringsplan (UKMB): | Våren 2026 |
| • Vedtak av reguleringsplanen (kommunestyret): | Sommer/høst 2026 |

6.4 Kontaktpersoner

Aktuelle kontaktpersoner:

Kontaktperson hos grunneiersamarbeidet:

Tor Nenseth – tlf. 909 63 626

Kontaktperson for planarbeidet:

Børve Borchsenius Arkitekter AS v/Olav Backe-Hansen – tlf. 977 32 088

All skriftlig korrespondanse sendes:

obh@borveborchsenius.no

med kopi til:

post@skien.kommune.no