Hjartdal kommune

Arkivsaksnummer:2024/1203-27
Saksbehandlar: Simen Storøy

SAKSFRAMLEGG

1.gangshandsaming - høyring og offentleg ettersyn av Detaljregulering Ørvella næringsområde sør planID 402420240001

Utvalssak	Utval	Møtedato
10/2026	Utval for plan og utvikling	03.06.2026

PS 10/2026 **1.gangshandsaming- Høyring og offentleg ettersyn av Detaljregulering Ørvella næringsområde sør - planID 402420240001**

Vedtak i Utval for plan og utvikling - 03.06.2026:

1) Med heimel i plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10 leggjast Detaljregulering Ørvella næringsområde sør, planID 402420240001, ut på høyring og offentleg ettersyn. Planen består av plankart, føresegner og planomtale

2) Kommunedirektøren vert gjeve løyve til å gjera mindre redaksjonelle endringar av plandokumenta før høyring.

3) POU støtter kommunedirektørens forslag til vedtak og ønsker at det i reguleringsbestemmelsen 2.4 skrives inn et krav om installasjon av jordvarme og/eller solceller på tak og fasader.

I planbeskrivelsen 6.5 andre setning erstattes ordet «utredes» med det meir forpliktende «nyttes».

Behandling i Utval for plan og utvikling - 03.06.2026 :

Tilleggsforslag frå Olav Langåsdalen (Sp) og Morgan Wåle (KrF) på vegne av POU:

POU støtter kommunedirektørens forslag til vedtak og ønsker at det i reguleringsbestemmelsen 2.4 skrives inn et krav om installasjon av jordvarme og/eller solceller på tak og fasader.

I planbeskrivelsen 6.5 andre setning erstattes ordet «utredes» med det meir forpliktende «nyttes».

Votering:

Einstemmig vedtak for kommunedirektøren sitt forslag til vedtak, med tilleggsforslag frå Olav Langåsdalen og Morgan Wåle.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

1) Med heimel i plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10 leggjast Detaljregulering Ørvella næringsområde sør, planID 402420240001, ut på høyring og offentleg ettersyn. Planen består av plankart, føresegner og planomtale

2) Kommunedirektøren vert gjeve løyve til å gjera mindre redaksjonelle endringar av plandokumenta før høyring.

Samandrag

Asplan Viak har på vegne av Hjartdal kommune utarbeida eit planforslag for næringsområdet på Ørvella. Planen har fått namnet Ørvella næringsområde sør, planID 402420240001.
Planforslaget legg til rette for etablering av eit område for kombinert formål (KBA) på Ørvella, sør for E134. Innanfor det kombinerte føremålet (KBA) er det tillate med bygg og anlegg med formål næringsbygnad, industri, lager, vass- og avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.
Kommunedirektøren tilrår at planforslaget vert sendt på høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysningar

Forslagsstillar er Hjartdal kommune, medan plankonsulent er Asplan Viak AS. Føremålet med planen er å leggja til rette for eit næringsområde på Ørvella, sør for E134. Oppdrettsanlegg for aure er aktuelt næringsformål. Reguleringsplanen opnar også opp for etablering av eit nytt, kommunalt reinseanlegg.
Det vart gjennomført oppstartsmøte mellom kommunen og plankonsulent Asplan Viak den 31.01.2024. Det ligg føre referat frå møtet. I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 og §12-9, varsla Asplan Viak AS, på vegne av kommunen, oppstart av planarbeid og høyring av forslag til planprogram for detaljregulering for Ørvella industriområde sør.

Brev vart sendt ut til offentlege instansar, interesseorganisasjonar, grunneigarar og naboar den 07.06.2024. Fleire naboar vart varsla i brev 17.06.2024. Annonse stod på trykk i Telen den 07.06.2024. Høyringsfrist var 16.08.2024.

<u>Innkommande merknader til varsel om oppstart</u>
Det har i varslingsperioden komme inn 16 merknader. Merknadene er samanfatta og kommenterte i eige vedlegg, og merknadene er også vedlagde i sin heilskap.
Kommunedirektøren sine kommentar til høyringsinnspela peikar på kva som er relevant og ikkje relevant i det vidare arbeidet med planen, ettersom planområdet er redusert samanlikna med planområdet som vart varsla.

Følgjande har sendt inn merknad til varsel om oppstart og høyring av forslag til planprogram:

Offentlege styresmakter og interesseorganisasjonar
1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
2. Telemark fylkeskommune

3. Statens vegvesen (Svv)
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
5. Direktoratet for mineralforvaltning
6. Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap
7. Mattilsynet
8. Leia
9. Naturvernforbundet

Grunneigarar og andre rettshavarar
1. Oddvar Deilkås
2. Olav Listaul
3. Mona Westrum
4. Berit Andersen
5. Ståle Havrås og Tanja Lia
6. Bjarne Andreassen
7. Roger Listu
8. Inger Marie Flatin m.flere

Asplan Viak har samanstilt, oppsummera og kommentert merknadane som er mottatt til varsel om planarbeidet. Kommunedirektøren stillar seg i all hovudsak bak kommentarane frå Asplan Viak som kan lesast som vedlegg til saka. Det har også komet eit innspel frå Inger Marie Flatin som ikkje er samanfatta og kommentert i vedlegget. Dei utrykker bekymring for støv, støy og lukt både i anleggsfasen og driftsfasen av næringsområdet, og ønsker ikkje renovasjonsanlegg så nære bustadhuset. Innspela er vurdera i samband med planarbeidet.

Tidlegare politiske vedtak i saka:

Den 11.12.2024 sak 83/24 vedtok kommunestyret at:

«*Planområdet for detaljregulering Ørvella industriområde sør vert i det vidare planarbeidet*

redusert til berre å omfatta det arealet sør for E134 som i dag er avsett til næringsareal i kommuneplanens arealdel.»

Bakgrunnen for dette vedtaket var mellom anna høyringsfråsegna frå Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som varsla motsegn til dei delane av planforslaget som gjekk ut over området avsett i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Bakgrunnen for varselet om motsegn var mellom anna konflikt med dyrkbar jord.

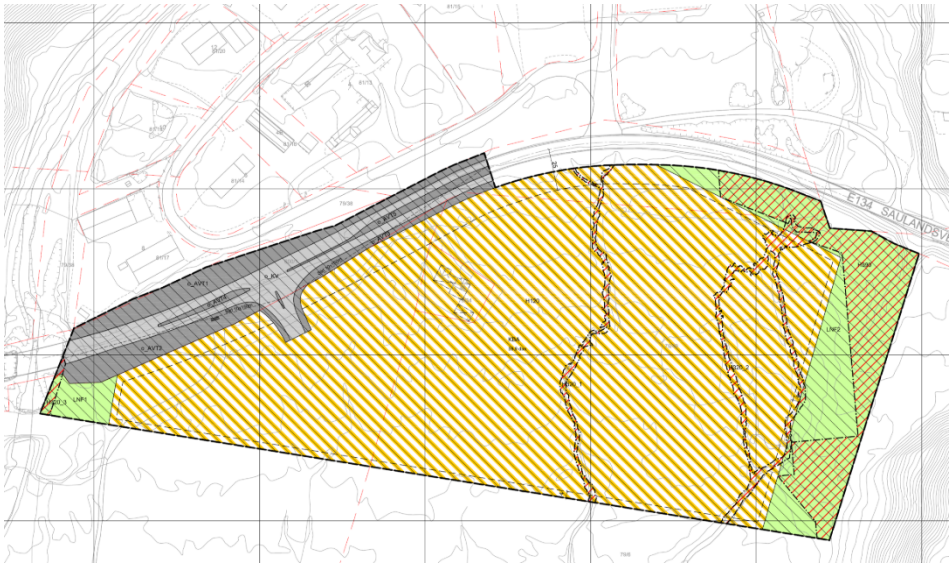
Som fylje av dette vedtaket har ikkje kommunestyret fastsett planprogrammet i eiga sak. Då planområdet er redusert samanlikna med varsla planområdet, har det undervegs i prosessen blitt vurdera at planprogrammet ikkje lenger er like relevant for plansaka.

Planforslaget:

Føremålet med planforslaget er å leggja til rette for etablering av eit område for kombinert formål (KBA) på Ørvella . Innanfor det kombinerte føremålet (KBA) er det tillate med bygg og anlegg med formål næringsbygnad, industri, lager, vass- og avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.

Etter kommunedirektørens vurdering vil dette leggja til rette for ein god utvikling av området i tråd med kommunestyret sitt opphavelege ynskje for området.

Slik planforslaget no er utforma er det foreslått ein byggjegrense på 25 meter mot E134. Etter kommunedirektørens vurdering er dette ein hensiktsmessig byggjegrense som båe sikrar ein tilstrekkeleg avstand til vegen, samstundes som det sikrar ein god utnytting av området. Til samanlikning er det 26 meter frå senter veg til næraste næringsbygg på nordsida av E134. Med ein byggegrense på 25 meter vil det verte foreslått regulert 53,2 daa byggbart kombinert formål .



Kart over: Forslag til detaljreguleringsplankart Ørvella næringsområde sør

Geoteknikk og flaum

Områdestabilitet er ivaretatt for planområdet, jf. kap. 3.13 i planomtala. Vestre del av planområdet er etter vurderingar friskmeldt, og aktsemdssone i NVEs kart er ikkje vidareført i plankartet. Aktsemdssone for kvikkleire i austre del av planområdet, er henta frå NVEs kart og lagt inn i reguleringsplanforslaget. Då det er usikkerheit knytt til grunnforholda i dette området har ein gjennom planprosessen valt å regulere dette arealet til LNF med tilhøyrande omsynssone.

Det er også gjort ein kartlegging og vurdering av aktuelle flaumsonar innom planområdet. Desse er no vesentleg avgrensa i forhald til kva som er synt som aktsemdsområde i NVE sitt kartgrunnlag. Flaumsona er innarbeidd i plankartet som omsynssone H320 flaumfare. Innanfor denne sona skal det ikkje etablerast tiltak som reduserer flaumkapasitet eller endrar flaumvegar utan nærare dokumentasjon. Vidare er det gjennom føresegna sett krav til at ny bygnad og sårbare tekniske installasjonar skal plasserast og prosjekterast slik at tilfredsstillande tryggleik mot flaum blir vareteken. Overvatn frå framtidig utbygging skal handterast i tråd med overvassnotat og teknis plan.

Avkøyring og kryssløysing

Det har vore arbeida for å sikre ein akseptabel tilkomst til Ørvella sør næringsområde, direkte frå E134. Etter dialog med Statens vegvesen er det blitt klart at dei ikkje kan godkjenne ein direkte avkøyring frå E134 inn på det som i dag er kommunens eigedom, då vegen her går i ein

kurve, samt at det er høgdeforskjell på vegen som ikkje gjer det mogleg å etablere ein tilfredsstillande avkøyring her.
Vegvesenet har i sin dialog vært tydelege på at avkøyring må etablerast lenger vest og at åtkomstvegen til næringsområdet difor må gå over eigedom 79/9. Det må også etablerast avkøyring frå E134 via kanalisert kryss. Bakgrunnen for at det vert regulert inn eit kanalisert kryss med venstresvingefelt er at den dimensjonerande timetrafikken i området er på over 400 og det er venta at talet på venstresvingande vil overstiga 20 bilar ved fullt utbygget næringsområde. I samsvar med N100 er det dermed krav om kanalisert løysing for at den avkøyrande trafikken ikkje skal hindra annan trafikk i begge retningar.

Matjorda innanfor planområdet
Det er gitt føresegner om matjord. Matjord innanfor planområdet skal handterast som ein ressurs og ved omdisponering, sal eller vidareforedling skal jordkvaliteten haldast oppe. Dette er i tråd med dei avtaler som vart inngått den gongen kommunen kjøpte delar av planområdet. Matjorda innanfor planområdet er alt i dag flådd av på store delar av området og lagt i rankar og er i så måte lagt klar for vidare foredling.

Landskap
Det er ikkje utarbeidd 3D-modell av mogleg ny bygnad, då det ikkje er kjent kva for ein ny bygnad som vil komma innanfor KBA-området. I føresegnene er det lagt inn at nytt bygd areal blir tillate med ei maksimal utnytting på 90 prosent og ei høgd på maksimalt kote +84. Dette vil påverka landskapet langs E134 og gi en kraftig endring samanlikna med dagens situasjon som i stor grad er prega av flate område med skog.

For ytterlegare detaljar og vurderingar kring planforslaget vert det synt til vedlagt plankart, føresegner og planomtale.

Eigedom innom planområdet, offentleg og privat:
Følgande eigendommar (gards- og bruksnummer) ligg innanfor planområdet: 600/1, 79/9, 74/49 og 79/34 og 79/38. Kommunen eig gnr/bnr 79/38 og 79/49 medan 600/1 er Statens vegvesen sin eigedom. Eigedomane gnr/bnr 79/34 og 79/9 er private eigendomar.

Målform
Kommunedirektøren vil påpeike at føresegna vil verte omsette til nynorsk før planen leggast fram til sluttbehandling i kommunestyret.

Vurdering

Det er gjort ein rekke faglege vurderingar i samband med planområdet. Dette er vurderingar knytt til mellom anna flaum og overvatn, biologisk mangfald, grunnforhold og grunnvatn med meir. Desse vurderingane ligg vedlagt enten som sjølvstendige rapporter eller som en del av planomtalen. For ein full oversikt over planforslaget vert det synt til plankart, føresegner og planomtale med tilhøyrande vedlegg. Kommunedirektøren vurderer planforslaget til å bygge på eit godt kunnskapsgrunnlag og at planforslaget som no ligg føre følger opp intensjonane frå kommuneplanen sin arealdel om eit næringsområde på ein god måte.
Det vert i høyringsforslaget opna for ein veldig høg utnytting av planområdet og det er i føresegna sett krav til ein maksimal utnytting av området vist som KBA i plankartet . %Maksimalt tillaten %BYA for nye bygg og anlegg er sett til 90% innanfor KBA.
Det er sett krav om maksimal kotehøgd på kote + 84 for KBA. Dei maksimale høgdene tillèt at det kan etablerast nye bygg med høgd på ca. 15-20 meter over eksisterande terrengnivå for nye bygg. Nær E134 er koten +69. Sør i planområdet er koten + 63. Det blir likevel vurdert å vera akseptabelt med bakgrunn i at området på nordsida allereie er bygd ut til næringsformål.
Det er særleg to bustadhus som vil få det regulerte område tett på, dette er gards- og bruksnummer 81/1/6 og 4/4.

Eigedom med gards- og bruksnummer 97/34.
Det ligg eitt bustadhus innanfor planområdet, gnr/bnr 79/34. Dette huset er synt i plankartet som «busetnad som blir føresett fjerna». Det vil si at ein i planforslaget legg opp til at denne bustaden vert fjerna til fordel for næringsetablering. Det er dialog mellom administrasjonen og eigarane av bustaden. Dei har utrykt ynskje om å behalde huset, men ser samstundes at den næringsaktiviteten som det no er opna for ikkje vil være mogleg å kombinera med god bukvalitet.

Eigedom med gards- og bruksnummer 79/9.
Det har vore ein viss dialog med eiger av gnr/bnr 79/9 i forbindelse med oppstarten av planarbeidet i 2023. Eiger av eigendomen ynskjer i utgangspunktet ikkje at eigendomen blir regulera til næring.
Etter dialog med Statens vegvesen er det avklart at det kunn er over denne eigendomen det vil væra mogeleg å etablere en tilfredsstillande kryssløysing/avkøyring mellom E134 og planområdet.

Det er også gjort ein planfagleg vurdering på å regulere delar av 79/9 til kombinert føremål, mellom anna for å sikre moglegheita for å kunne etablere eit kommunalt reinseanlegg. Frå kommunedirektøren si side er det ein intensjon å etablere dialog med eigar av dette området, der det er eit mål å oppnå frivillig avtale kring eventuell kommunalt erverv av eigendomen.

Konklusjon

Etter ein heilskapleg vurdering er kommunedirektøren av den oppfatning at planforslaget bør sendast på høyring og offentleg ettersyn. Etter kommunedirektørens vurdering legg planforslaget opp til ein god utnytting av arealet og fyljar opp kommunestyrets ynskje om etablering av næringsareal på ein god måte.

Vedlegg:

1 Plankart Ørvella.pdf

2 Planbestemmelser - Ørvella næringsområde sør (2).pdf

3 Planbeskrivelse - Ørvella næringsområde sør (2).pdf

4 Vedlegg 1 ROS-analyse.pdf

5 Vedlegg 3 Vurdering grunnvann Ørvella (2).pdf

6 Vedlegg 5 Oppsummering av merkander - varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram justert ift redusert planområde.pdf

7 Vedlegg 2 RIG-NOT-01-VER01 Ørvella næringsområde.pdf

8 Ørvella industriområde sør

9 Planarbeid Ørvella Industriområde.

10 Uttalelse - varsel om nasjonale interesser - oppstart planarbeid - offentleg ettersyn planprogra.pdf

11 Innspel til varsel om oppstart av reguleringsplan for Ørvella industriområde sør - planID 402420240001 - Hjartdal kommune .PDF

12 Uttalelse til oppstart av planarbeid Ørvella industriområde sør.pdf

13 Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering og høring av forslag til planprogram - Ørvella industriområde sør - Hjartdal kommune - PlanID 402420240001.PDF

14 Planprogram for Ørvella Industriområde

15 Planarbeid Ørvella industri område.docx

16 Innspel - Ørvella industriområde

17 Ørvella uttalelse 2.docx

18 Tilbakemelding - Oppstart planarbeid Ørvella industriområde sør

19 5023475_1_1.PDF

20 Fråsegn til oppstart av planarbeid og høyring av forslag til planprogram for detaljregulering for Ørvella industriområde sør i Hjartdal kommune.PDF

21 Ørvella industriområde sør

22 Uttalelse regulering av Ørvella Industriområde

23 Varsel om oppstart av planarbeid Ørvella industriområde sør.pdf