asplan
viak

Oppdragsgiver:	Hjartdal kommune
Oppdragsnavn:	Ørvella industriområde sør
Oppdragsnummer:	642967-01
Utarbeidet av:	Hanne Porsholt Jensen
Oppdragsleder:	Hanne Porsholt Jensen
Dato:	24.04.2026
Tilgjengelighet:	Åpent

Oppsummering av innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram, Ørvella industriområde sør

Versjonslogg:

VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS
03	24.04.2026	Gjennomgang etter utarbeidet planforslag	HPJ	AHK
02	30.09.2025	Vurdering av innspill basert på redusert planområde	HPJ	
01	13.11.24	Nytt dokument	HPJ	EE

Innledning

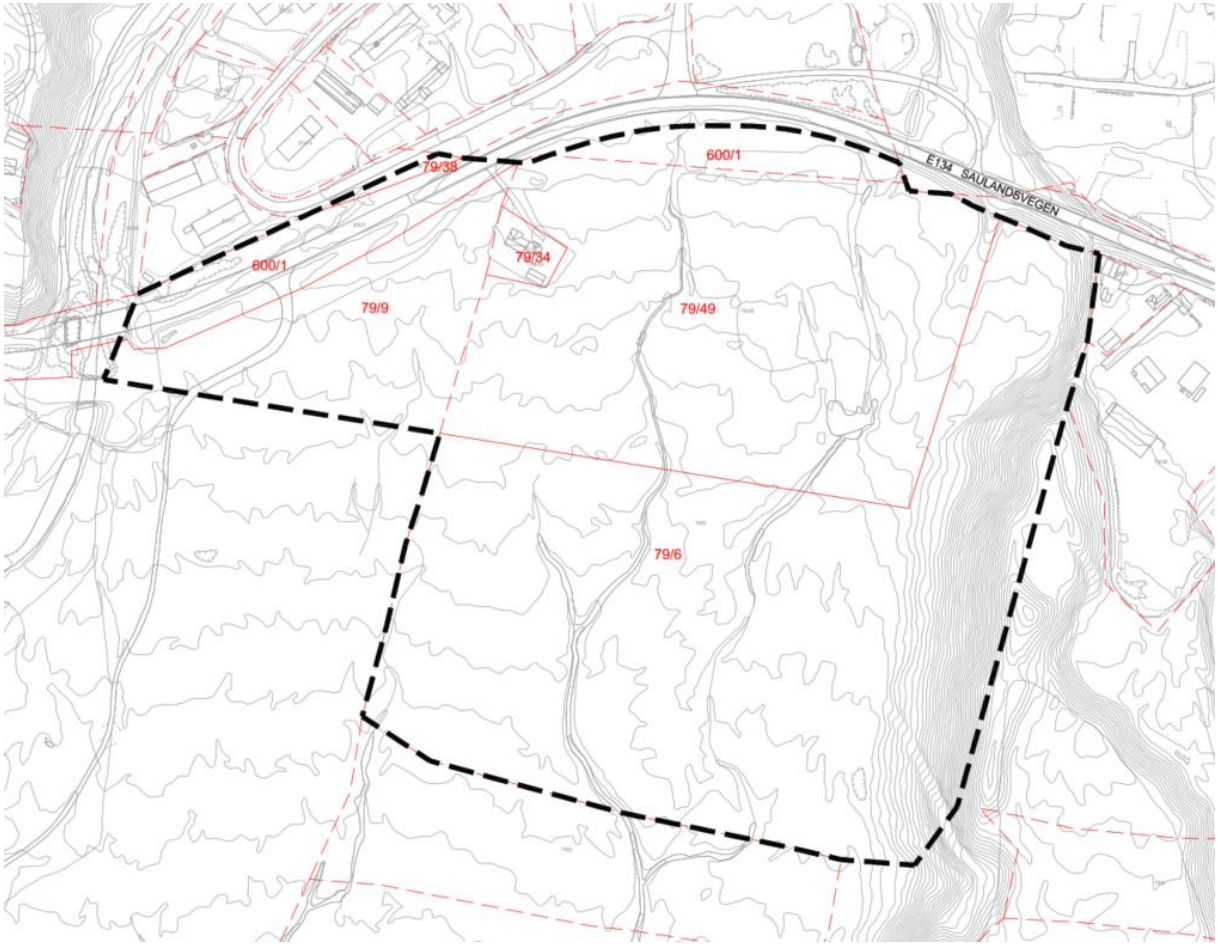
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 og §12-9, varslet Asplan Viak AS, på vegne av Hjartdal kommune, oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram for detaljregulering for Ørvella industriområde sør. Brev ble sendt ut til offentlige instanser, interesseorganisasjoner, grunneiere og naboer 07.06.2024. Ytterligere naboer ble varslet i brev

17.06.2024. Annonse sto på trykk i Telen 07.06.2024. Høringsfrist var 16.08.2024. Enkelte deler av oppsummeringen er skrevet ved hjelp av KI, og deretter gjennomgått og kvalitetssikret av oppdragsleder.

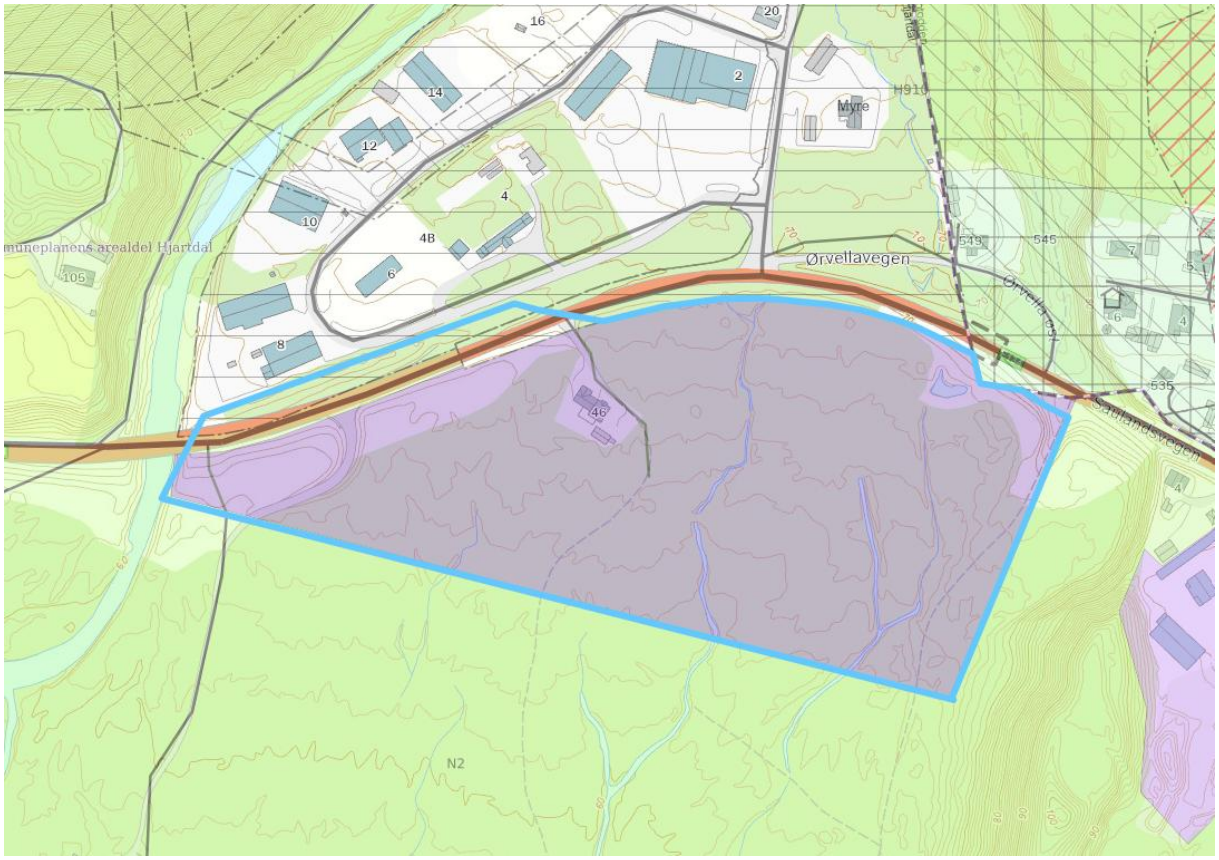
Den 11.12.2024 vedtok kommunestyret at *«Planområdet for detaljregulering Ørvella industriområde sør vert i det vidare planarbeidet redusert til kun å omfatte det arealet sør for E134 som i dag er avsett til næringsareal i kommuneplanens arealdel.»*

Rådmannens kommentar til høringsinnspillene påpeker nå hva som er hhv relevant og ikke relevant i det videre arbeidet med planen, nå som planområdet er redusert sammenlignet med planområdet som ble varslet.

Varslet planområde:



Plangrense i blått omriss, sammenfaller med framtidig nærings-formål i kommuneplanens arealdel:



Redusert planområde er dermed i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel (N2). N2 er videreført i høringsutkastet til ny kommuneplanens arealdel for Hjartdal, som nå er under revisjon.

1 Offentlige instanser

	Avsender, dato	Oppsummering	Rådmannens kommentar
1	Telemark fylkeskommune, brev 16.08.2024	**Regionale planer**: Planforslaget følger retningslinjene i Regional plan for samordna areal og transport i Telemark (ATP Telemark 2014), med fokus på trafikksikre løsninger for gående og syklende. **Jordvern**: Hele planområdet er registrert som dyrkbar mark. Det er viktig å bevare matjord av god kvalitet for å nå nasjonale og regionale jordvernmål. En matjordplan skal utarbeides for å sikre at jorda brukes til matproduksjon. **Vannressursforvaltning**: Planen må følge Regional plan for vassforvaltning for Vestfold og Telemark vassregion (2022-2027). Vassforvaltningsplanen skal legges til grunn for all planlegging, og det er viktig å beskytte vassdrag mot degradering og forbedre deres tilstand. Nødvendig kunnskap om vassforekomster må innhentes.	Da planområdet er redusert, vil dette bety at mindre dyrkbar jord beslaglegges. Det er lagt inn i bestemmelsene at matjord skal håndteres før igangsettingstillatelse. Planområdet er trukket betydelig lengre vekk fra Hjartdøla enn varslet planområdet. Omtale av vannmiljø er gitt i planbeskrivelsen.

		Klima og energi: Det bør legges til rette for solenergi i området, både gjennom tilknytning til solkraftverket på Ålamoen og bruk av vegg- og takareal til energiproduksjon. Planen må bidra til å nå målsetningene i klimaloven om utslippsreduksjon. Kommunen bør følge prinsippene om å unngå, flytte og forbedre aktiviteter for å redusere utslipp. **Vilt og fisk**: Arealendringer må ikke hindre trekkruter eller viktige beitearealer for viltarter. Elgens trekkveier bør sikres, og lokalt viltkartverk eller fagpersoner bør involveres tidlig i planprosessen. Ved fysiske inngrep i vassdrag må tiltak vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.	Krav om solenergi på flater innenfor industriområdet vil vurderes i byggesak gjennom redegjørelser knyttet til bestemmelse 2.4. Utredning av potensielt solkraftverk på Ålamoen er i tidlig fase, og det er ikke fattet konsesjonsvedtak for dette anlegget. Etter utbygging av industriområde nord for E134, er trolig ikke Ørvella sør en naturlig trekkrute for vilt. Ev. trekkruter for vilt vurderes som del av naturkartleggingen.
2	Statsforvalteren, brev 16.08.2024	**Jordvern**: Planen omfatter 163 dekar, hvorav 80 dekar er satt av til LNFR-formål (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Av disse er 63 dekar registrert som dyrkbar jord. Statsforvalteren påpeker at planen kan komme i konflikt med nasjonale jordverninteresser, og understreker viktigheten av jordvern som en nasjonal interesse. Det er forventet at kommunen bidrar til å styrke jordvernet.	Da planområdet er redusert, vil dette bety at mindre dyrkbar jord beslaglegges. Viser til kommentar under innspill 1.

		Arealbruk: Statsforvalteren mener at arealbruken bør vurderes i sammenheng med rullering av kommuneplanens arealdel. Det er viktig å vurdere gjenbruk, transformasjon og fortetting i eksisterende byggeområder før man omdisponerer dyrkbar jord. Kommunen må synliggjøre behovet og samfunnsnytten av den foreslåtte arealbruken.	Redusert planområde er identisk med N2, et framtidig næringsområde avsatt i gjeldende kommuneplanens arealdel, og som er videreført i høringsutgaven av ny kommuneplanens arealdel for Hjartdal kommune.
		Naturmangfold: Det er ikke registrert viktig naturmangfold innenfor planområdet, men det er potensiale for nasjonalt viktige naturverdier. Området skal kartlegges etter NiN-metoden, og eventuelle naturverdier av nasjonal og regional interesse skal ivaretas.	NiN-kartlegging etter Miljødirektoratets instruks ble gjennomført høst 2025 av kyndig biolog.
		Geologisk naturmangfold: Det er flere viktige geologiske forekomster i området rundt planområdet. Planarbeidet må vurdere om det finnes viktige geologiske forekomster innenfor planområdet, og disse må ivaretas.	I NGUs kart er Ørvella kartfestet som elve- og bekkeavsetning. Ålamoen er et breevlavsetning.
		Samfunnssikkerhet: Planen utløser krav til konsekvensutredning med planprogram, inkludert en ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse). Det er	ROS-analyse er utarbeidet. Fagutredning om flom om

		registrert aktsomhetsområder for flom, kvikkleireskred og snøskred innenfor planområdet, og disse forholdene må ivaretas i planen. **Klimatilpassing**: Planer må ta hensyn til forventede klimaendringer, inkludert økt intensitet av korttidsnedbør, problemer med overflatevann, og økt risiko for jord-, flom- og sørpeskred. Det er viktig å planlegge for håndtering av disse utfordringene ved å bevare økosystemer og arealer som våtmarker, myr, skog og grøntområder. Naturbaserte løsninger bør vurderes, og hvis andre løsninger velges, må det begrunnes. **Klimagassutslipp og karbonrike arealer**: Omdisponering av karbonrike arealer som myr og skog bør unngås for å opprettholde deres evne til å lagre karbon. Klimakonsekvensene av planforslaget må synliggjøres. **Støy og luftkvalitet**: Planarbeidet må følge retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet. Det må utarbeides støyfaglige utredninger og nødvendige støyreduserende tiltak må sikres. Omsyn til luftkvalitet må også ivaretas.	områdestabilitet er utarbeidet. Ingen myr innenfor planområdet. Eget overvannsnotat er utarbreidet. Klimautslipp som følge av arealbruksendringer er dokumentert i planbeskrivelsen. Ingen myr innenfor planområdet. Reguleringsplanen åpner ikke opp for støyfølsom bebyggelse.

		Vassdrag og vannmiljø: Vassdrag og vassmiljø er viktige temaer i konsekvensutredningen. Ørvella og Heddøla er nærliggende vassdrag med henholdsvis svært god og dårlig økologisk tilstand, og disse må ivaretas i planarbeidet. **Friluftsliv**: Planområdet må kartlegges for viktige friluftsinteresser. Planleggingen skal legge til rette for gode bomiljøer og fremme helse. Viktige stisamband må sikres i planen. **Landskap**: Planer skal bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og verne verdifulle landskap. Unødige terrenginngrep bør unngås, og løsninger som opprettholder det naturlige landskapet bør velges.	Planområdet er trukket lengre vekk fra Hjartdøla enn varslet planområde. Egen temautredning for grunnvann er utabeidet. Med det reduserte planområdet er potensielle konflikter med friluftsinteresser redusert. Temaet er omtalt i planbeskrivelsen. Det er stat krav til utomhusplan i bestemmelsene.
3	Statens vegvesen, brev 14.08.2024	Understreker viktigheten av helhetlig planlegging og arealutnyttelse i tråd med nasjonale føringer, FNs bærekraftsmål og bærekraftig utvikling. **Helhetlig planlegging**: Planleggingen må følge nasjonale føringer og bærekraftsmål, med fokus på redusert transportbehov, parkeringsrestriksjoner, og gode løsninger for gående, syklende og kollektivtrafikk.	Tas til etterretning.

		Trafikksikkerhet: Nullvisjonen om null drepte og hardt skadde i trafikken krever systematisk og målrettet planlegging. Ekstra trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter må inkluderes.	Tas til etterretning.
		Planarbeid ved E134: Flere hensyn må ivaretas, inkludert reguleringsplaner, byggegrenser, busslommer, og avkjørsler. Støy fra E134 må også tas i betraktning.	Tas til etterretning.
		Infrastruktur: Utbyggingen må sikre tilfredsstillende kapasitet på vegnettet og trafikksikker adkomst. Dette inkluderer kjøreveg, gang- og sykkelveg, parkering, avløp, overvann og energiforsyning.	Løsning for avkjøring er påbegynt, men ikke endelig godkjent.
		Beredskap og samfunnssikkerhet: Transportsystemets betydning for samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet må vektlegges. God infrastruktur og effektive logistikknutepunkter er sentrale for bærekraftig utvikling.	Tas til etterretning.
		Klima og bærekraft: Planleggingen må legge til rette for klima- og bærekraftige løsninger, inkludert nødvendige risikovurderinger.	Dette er omtalt i planbeskrivelsen og ROS.
		Kulturarv	

		Omsyn til automatisk freda kulturminne: Telemark fylkeskommune har ingen kjente automatisk freda kulturminner i planområdet, men det er mulig at slike finnes. Derfor må det utføres en arkeologisk registrering før endelig uttalelse kan gis. Registreringen bør gjennomføres i god tid før planen sendes ut til offentlig ettersyn. *Arkeologisk registrering:* Registreringen inkluderer overflateregistrering og prøvestikk med spade. Den arkeologiske feltsesongen er fra midten av april til november, og registreringer må bestilles innen 1. juli for å gjennomføres samme sesong. *Kostnader:* Kostnader til arkeologiske undersøkelser dekkes av tiltakshaver, i henhold til kulturminnelova §§ 9 og 10. Kostnadsoverslaget kan ikke påklages, men Riksantikvaren kan vurdere om det er rimelig. *Meldeplikt:* Hvis automatisk freda kulturminner oppdages under arbeidet, må arbeidet stanses og Telemark fylkeskommune kontaktes. Meldeplikten bør innarbeides i reguleringsplanens fellesbestemmelser.	Arkeologisk registrering vil utføres av fylkeskommunen. Er bestilt.
4	NVE, brev 15.07.2024	Omhandler naturfare og nødvendige vurderinger i forbindelse med planarbeidet for et område.	NVEs fagtema er utredet i reguleringsplanen.

		Flom: Vestre deler av planområdet er utsatt for flom. Behovet for flomkartlegging må vurderes, og sikkerheten må dokumenteres før planen vedtas.	Det er utarbeidet egen flomkartlegging.
		Marin leire: Området kan inneholde marin leire, og grunnforholdene må vurderes i henhold til NVEs kvikkleireveileder. Faren for kvikkleireskred må avklares og dokumenteres.	Det er utarbeidet eget notat om områdestabilitet.
		Snøskred: Østlige deler av planområdet kan være utsatt for snøskred. Faren for skred må vurderes og sikkerheten dokumenteres før planen vedtas.	Ingen reel snøskredfare i planområdet.
		Vassdragsmiljø og kantvegetasjon: Vannressursloven krever at tiltak i vassdrag planlegges for å minimere skade og ulempe. Naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag må opprettholdes.	Kantvegetasjon mot Ørvella avsatt i plankartet, med tilhørende bestemmelser.
		Overvann: Håndtering av overvann må være detaljert beskrevet i planarbeidet. Åpne løsninger for overvann bør prioriteres, og konsekvenser utenfor planområdet må vurderes.	Eget fagnotat overvann er utarbeidet og ligger vedlagt planen.
		Generelle råd: Bruk NVEs internettsider for veiledning om arealplanlegging.	

5	Direktoratet for mineralforvaltning, brev 08.07.2024	**Minseralressurser:** Planområdet rører ved sand- og grusførekomstane Sauland og Ørvella. Mineralressursar er ikke lista opp i planprogrammet under tema som skal utredes. Vurderingar av planens påverknad på førekomsten og tilgangen til eventuelle ressurser bør gå frem av plandokumentene.	Mineralressurser på Ørvella er omtalt i planbeskrivelsen under kapittel XX.
6	Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap, brev 19.06.2024	Viser til uttalelse fra Statsforvalteren.	
7	Mattilsynet, brev 16.08.2024	**Helhetlig VAO-plan**: En omfattende plan for vann, avløp og overvannshåndtering for både eksisterende og nye boliger/næringseiendommer. Planen må sikre tilstrekkelig og trygt drikkevann. Manglende utredning kan føre til innsigelser. **Hensynssone**: Planen må inneholde bestemmelser som regulerer aktiviteter som kan forurense drikkevannet, både på kort og lang sikt. **Eksisterende drikkevannskilder**: Utbyggere må kartlegge og beskytte eksisterende vannforsyninger mot negativ påvirkning.	Har kommunen innspill? Det planlegges ikke nye boliger, kun næring. Mattilsynets fagtema vil håndteres og utredes i planen.

		Fremtidige drikkevannskilder: Planen må ha bestemmelser for å beskytte fremtidige drikkevannskilder, inkludert grunnvannsressurser og overflatevannkilder. **Eierskap til vann- og avløpsanlegg**: Planen må ha bestemmelser som sikrer klart eierskap i henhold til loven om kommunale vass- og avløpsanlegg. **Plantehelse**: Tiltak for å hindre spredning av plantesykdommer, inkludert informasjon om svartlistede arter fra Miljødirektoratet. **Fiskehelse/fiskevelferd**: Planen må ha bestemmelser for å forebygge spredning av smittsomme sykdommer hos akvatiske dyr, inkludert krav til rengjøring av anleggsutstyr.	

2 Interesseorganisasjoner og andre berørte instanser

	Avsender, dato	Oppsummering	Rådmannens kommentar
8	Lede, brev 26.06.2024	**Elektriske anlegg i planområdet**: Planforslaget må ta hensyn til eksisterende elektriske anlegg og sikre adkomst til disse. **Eksisterende høyspenningskabler**: Det er viktig å sikre tilkomst til kabelgrøfter og unngå terrengendringer som påvirker kablene. Kabelpåvisning må bestilles for nøyaktig plassering. **Behov for ny nettstasjon**: Det kan være behov for nye nettstasjoner avhengig av effektbehovet. Areal til nettstasjoner må være tilstrekkelig for adkomst med kranbil og plasseres i henhold til sikkerhetskrav. **Kostnader knyttet til strømforsyning**: Utbyggere må dekke kostnadene for tiltak i strømforsyningsnettet, inkludert flytting og nyanlegg. **Andre forhold**: Vedlagt kart skal brukes kun til planarbeidet og slettes etter bruk. Spenningsnivået for ledningsanlegg skal ikke påføres planen. Utbygger må ta hensyn til elektromagnetisk stråling og støy ved utforming av ny bebyggelse.	Tas til etterretning.

		Kapasitet: Lede AS vil avklare om det er tilstrekkelig kapasitet i overføringsnettet basert på effektbehovet fra utbygger. **Annet**: Utbygger bør kontakte Lede AS i god tid før utbygging for å planlegge strømforsyning.	
9	Naturvernforbundet i Øst-Telemark v/Anne Haugen Wang, brev 25.07.2024	**Bakgrunn:** Området ble avsatt til framtidig næring i 2012, men mye har endret seg siden da, inkludert økt fokus på naturvern og arealnøytralitet. **Natur- og miljøhensyn:** Området inneholder dyrkbar jord, slåttemyr, og ligger nær lakseførende vassdrag med truede arter. Det er også vinterbeite for elg og rådyr. Fjerning av skog og mark kan forverre flomrisikoen. **Alternativer:** Det foreslås å utvide eksisterende industriområde på motsatt side av E134 for å unngå ny avkjørsel og redusere påvirkningen på dyrka mark. **Økonomiske og praktiske utfordringer**: Planarbeidet vil kreve omfattende kartlegginger og analyser, som kan bli kostnadskrevende for kommunen. Det er også spørsmål om det er tilstrekkelig etterspørsel etter nye næringsområder i regionen. **Konklusjon:** Naturvernforbundet anbefaler å skrinlegge planene for Ørvella industriområde sør på grunn av de store kostnadene, tap av dyrka mark og	Da planområdet er redusert, vil dette bety at mindre dyrkbar jord og natur beslaglegges. NiN-kartlegging er gjennomført.

		naturmangfold, og liten gevinst i form av nye arbeidsplasser.	

3 Grunneiere, naboer og private

	Avsender, dato	Oppsummering	Rådmannens kommentar
10	Oddvar Delikås, epost 03.07.2024 og 30.07.2024	**Eiendom 79/9:** Delikås er overrasket over at en del av hans eiendom, gnr/bnr 79/9, er tatt med i planarbeidet til tross for at Delikås har sagt han ikke ønsker å selge denne delen.	Tas til etterretning.
11	Olav Listaul, epost 12.08.2024	**Veirett:** Listauls eiendom 80/19 og delvis 79/4 er ikke direkte berørt, men Listaul har veirett til eiendom 80/19 gjennom det planlagte industriområdet. 79/4 bruker også til tider denne gjennomgangen. Dette er eneste tilgangen Listaul har til eiendom 80/19 og det samme gjelder andre berørte eiendommer i nærheten som grenser mot planlagt industriområde. Adgang til eiendommene må opprettholdes.	Veiadkomst til eiendommer sør for planområdet er ivaretatt i planen. Er usikker på bruk av den østre skogsbilveien.

		Vannføring/bekk: Det er to bekker som renner gjennom eiendommen som kommer fra det planlagte industriområdet. Vannføring har økt betraktelig etter at det er startet graving i området med fjerning av matjord. Dette har ført til tetting av grøfter i området og fare for større utgraving mot elva i området. Til orientering er det allerede stor skade mot elven både på vår eiendom og nabo eiendom. Tilsiget med økt vannføring må stoppes snarest mulig.	Det er utarbeidet eget overvannsnotat.
12	Mona Westrum, e-post 06.08.2024	**Maristua (gbnr 80/21):** Representerer far, Olav Rivrud. O. Rivrud er en av flere deleiere av eiendommen Maristua gnr 80 bnr 21. Eiendommen er i bruk tidvis. Ifølge skjøte har gården bruksrett til eiendommen via traktorvei fra riksveien over eiendommen Lappebakke gnr 80 bnr 21 frem til Maristua, samt rett til vann fra vannkum beliggende på tilstøtende eiendom ca. 15 m fra grensa. Westrum forventer at rettighetene slik skjøte beskriver opprettholdes, samt at de får god informasjon om planer og tiltak.	Veiadkomst til eiendommer sør for planområdet er ivaretatt i planen.
13	Berit Andersen, e-post 12.07.2024	**Maristua (gbnr 80/21):** Representerer sin mor, Haldis Rivrud som er deleier av eiendom Maristua gnr 80 bnr 31.	Veiadkomst til eiendommer sør for planområdet er ivaretatt i planen.

		Ifølge vedlagt skjøte skal eierne ha livsvarig bruksrett til bygningene på eiendommen via traktorvei fra riksveien over eiendommen Lappebakke gnr 80 bnr 21 frem til Maristua, samt vann fra vannkum beliggende på tilstøtende eiendom ca 15 m fra grensa. Eiendommen brukes tidvis og vi forventer at rettighetene slik skjøtet beskriver opprettholdes.	
14	Ståle Havrås og Tanja Lia, brev 31.07.2024	Havrås og Lia er eiere av gbnr 79/34, Saulandsvegen 46, som ligger midt i planområdet. **Tydelighet og uvisshet:** Ønsker mer konkret informasjon. I 2023 var de i dialog med kommunen om oppkjøp av eiendommen, og fikk så beskjed om at planen er satt på vent. Spør om Delikås har solgt del av sin eiendom, og tidsperspektivet for planene. Ser fram til samarbeid. **Naturinngrep:** Ørvella har rikt dyre- og planteliv, og flotte turområder.	Tas til etterretning.
15	Bjarne Andreassen, epost 31.07.2024	**Veirett:** Eiere av eiendommer på vestsiden har skogteiger ved Ørvella, og har rett til uttransport og velteplass på dette området. Ber om at dette blir tatt hensyn til i planarbeidet.	Dette er ivaretatt i planen. Må presisere i bestemmelsene

16	Roger Listul, e-post 03.07.2024	**Veirett:** Veirett til 80/30 og 80/22 er tegnet inn på kart. Tilførselsveier som er brukt gjennom generasjoner til eiendommene 80/30 og 80/22 må opprettholdes. Det var for ca 2 år siden høgst i området til Grini hvor disse veiene også ble ryddet tilbake til opprinnelig stand med gravemaskin av de som høgde. Tilførselveien til 80/30 går ned ved 79/34, videre nesten ned mot elven og opp til 80/30. Tilførselveien til 80/22 går ned igjennom industriområdet fra innkjøring i bakken nedenfor gamle vegvesentomta. Her går veien igjennom Lappebakke (80/31) og over skogen til Grini og inn i enden av jorde. **Vannføring/stabilitet:** Det er økning i vannmengde ut av bekkene nede ved elva som forverrer utglidning av grunn.	Veiadkomst til eiendommer sør for planområdet er ivaretatt i planen.