asplan
viak

Planomtale

Planbeskrivelse

Ørvella næringsområde sør

Detaljreguleringsplan – PlanID ~~2024001~~ 40242024001



Dato: 12.05.2026

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Hjartdal kommune
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Ørvella næringsområde sør
Oppdragsnummer:	644956-01
Utarbeidet av:	Hanne Porsholt Jensen
Oppdragsleder:	Hanne Porsholt Jensen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	18. mai. 2026	Nytt dokument	HPJ	AHK

Forord

Asplan Viak AS har på vegne av Hjartdal kommune utarbeidet detaljreguleringsplan for Ørvella næringsområde sør.

Skien, 18.05.2026

Hanne Porsholt Jensen
Oppdragsleder

Alette Hus Kråkenes
Arealplanlegger/kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn 5
1.1. Forslagsstiller og plankonsulent 5
1.2. Hensikten med planen 5
1.3. Krav om konsekvensutredning 5

2. Planprosessen 7
2.1. Prosess 7
2.2. Innkommende merknader til varsel om oppstart 8

3. Planstatus og rammebetingelser 9
3.1. Overordnede planer og formål 9
3.2. Gjeldende reguleringsplaner 9
3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet 10
3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 11

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 12
4.1. Beliggenhet og avgrensning 12
4.2. Eiendomsforhold 14
4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 14
4.4. Trafikkforhold og støy 16
4.5. Teknisk infrastruktur 18
4.6. Grunnforhold og naturfare 18
4.7. Naturressurser 21
4.8. Grunnvann 23
4.9. Vannmiljø 25
4.10. Naturmiljø 25
4.11. Kulturminner og kulturmiljø 29
4.12. Landskap 29
4.13. Friluftsliv 30
4.14. Barn og unges interesser 31
4.15. Ikke relevante tema 32

5. Beskrivelse av planforslaget 33
5.1. Hva planforslaget består av 33
5.2. Plankartet 33
5.3. Reguleringsformål 34

6. Konsekvenser av planforslaget 36
6.1. Utnytting og byggehøyde 36
6.2. Avkjøring fra E134 36
6.3. Byggegrense mot E134 38
6.4. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 41
6.5. Alternative løsninger for energiforsyning 41
6.6. Parkering 41
6.7. Grunnforhold og naturfare 41
6.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse 44
6.9. Miljøoppfølging 45
6.10. Klimagassutslipp 45
6.11. Naturressurser, landbruksfaglige vurderinger 46
6.12. Grunnvann 46
6.13. Vannmiljø 47
6.14. Naturmiljø 48
6.15. Kulturminner og kulturmiljø 49
6.16. Landskap 49
6.17. Friluftsliv 50

7. Oppsummering og planfaglig vurdering 51

1. Bakgrunn

1.1. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Hjartdal kommune. Plankonsulent er Asplan Viak AS.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for et næringsområde på Ørvella, sør for E134. Oppdrettsanlegg for laks er aktuelt næringsformål. Reguleringsplanen åpner også opp for etablering av et nytt, kommunalt renseanlegg.

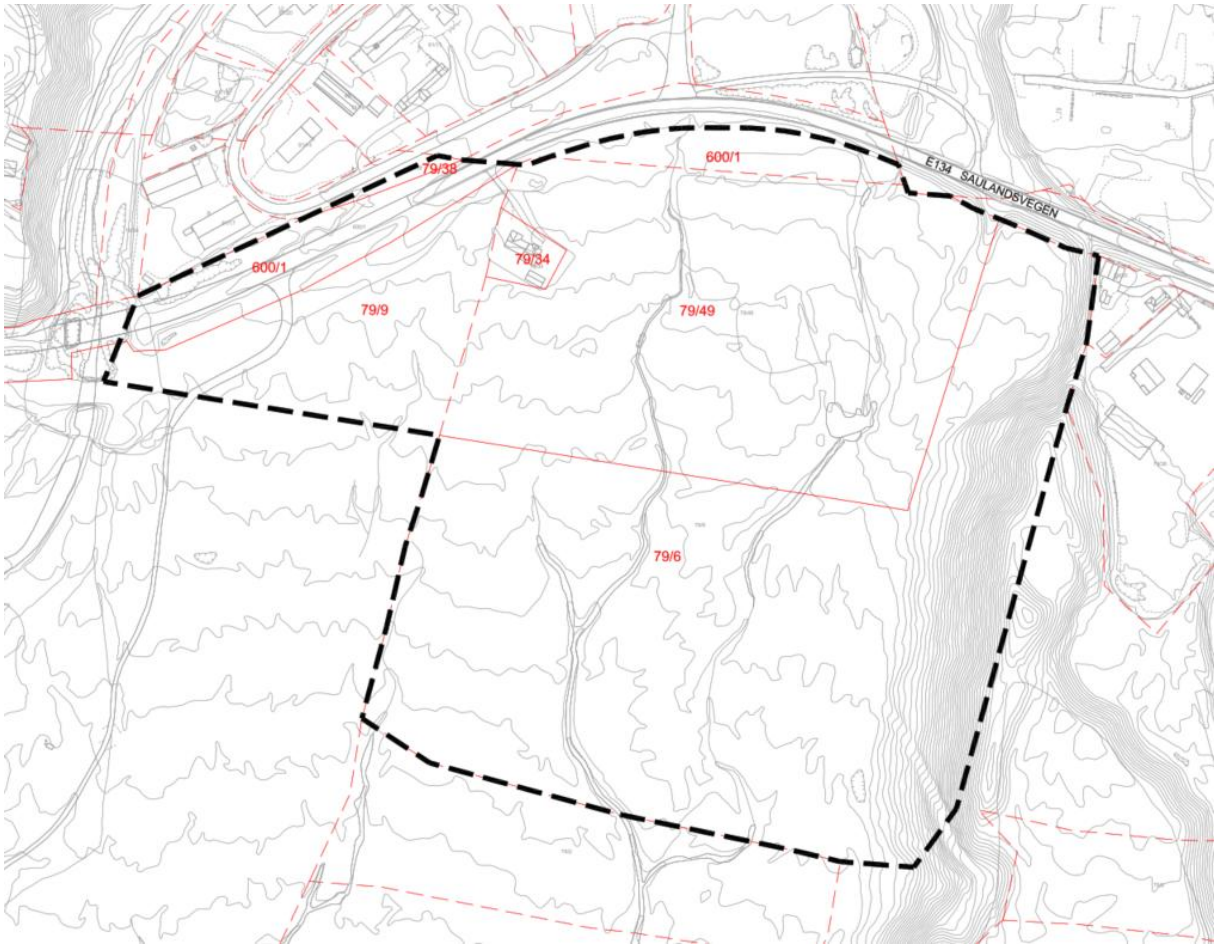
1.3. Krav om konsekvensutredning

I kommuneplanens arealdel (KPA) er det avsatt et areal til framtidig næring på Ørvella.

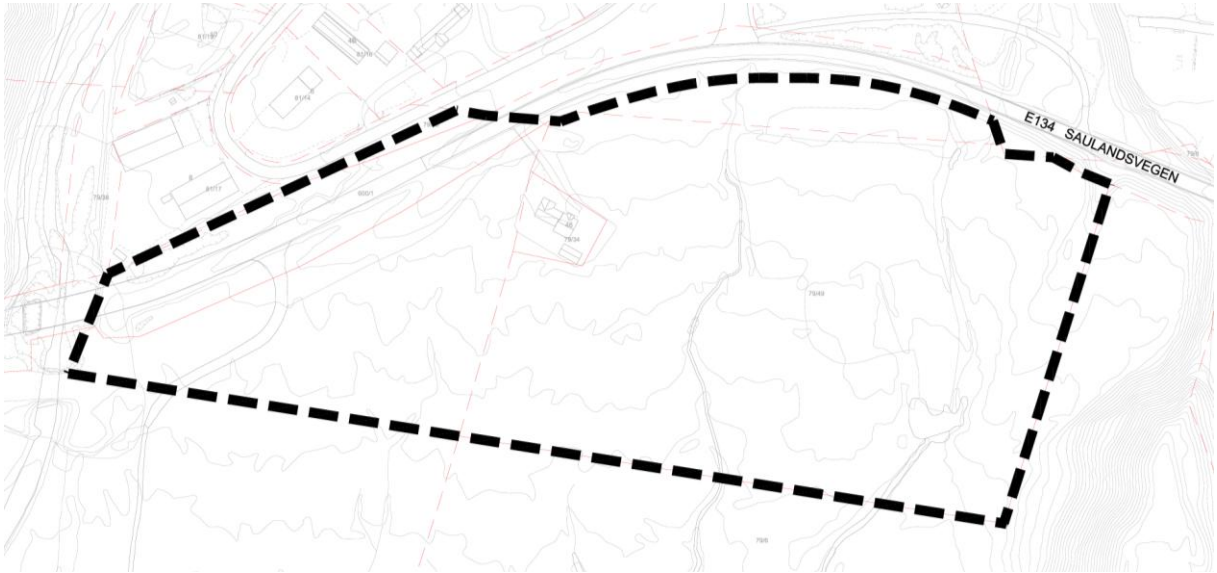
I tidlig fase av planprosessen ble et større planområde enn det arealet som er avsatt til næring i KPA varslet. Det ble utarbeidet planprogram, der det ble gjort følgende vurdering:

«Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen faller inn under forskriftens §6jf punkt 24 i vedlegg 1: «Næringsbygg.. med et bruksareal på mer inn 15 000 m2». Planarbeidet utløser derfor krav til konsekvensutredning med planprogram.»

Senere i planprosessen er planområdet redusert slik at det arealet som nå reguleres er det arealet som er avsatt til næring i KPA. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel. På grunn av redusert planområde, er mange av problemstillingene adressert i planprogrammet ikke lenger aktuelle.



Figur 1. Varslet plangrense.



Figur 2. Planområdet er redusert ift. varslet plangrense, og sammenfaller nå med framtidig næringsformål i kommuneplanens arealdel.

2. Planprosessen

2.1. Prosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Hjartdal kommune den 31.01.2024. Det foreligger referat fra møtet.

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.

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.»

Kommunestyret har ikke fastsatt planprogrammet i egen sak. Da planområdet er redusert sammenlignet med varslet planområdet, anses dermed ikke planprogrammet som fult ut relevant for plansaken lengre.

Kommunen har hatt dialog med berørte grunneiere. Det har vært tett dialog med planavdelingen i kommunen gjennom hele planprosessen.

2.2. Innkommende merknader til varsel om oppstart

Det har i varslingsperioden kommet inn 16 merknader.

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg, og merknadene er også vedlagt i sin helhet.

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

Følgende parter har sendt inn merknad til varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
2. Telemark fylkeskommune
3. SVV
4. NVE
5. Direktoratet for mineralforvaltning
6. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
7. Mattilsynet
8. Lede
9. Naturvernforbundet

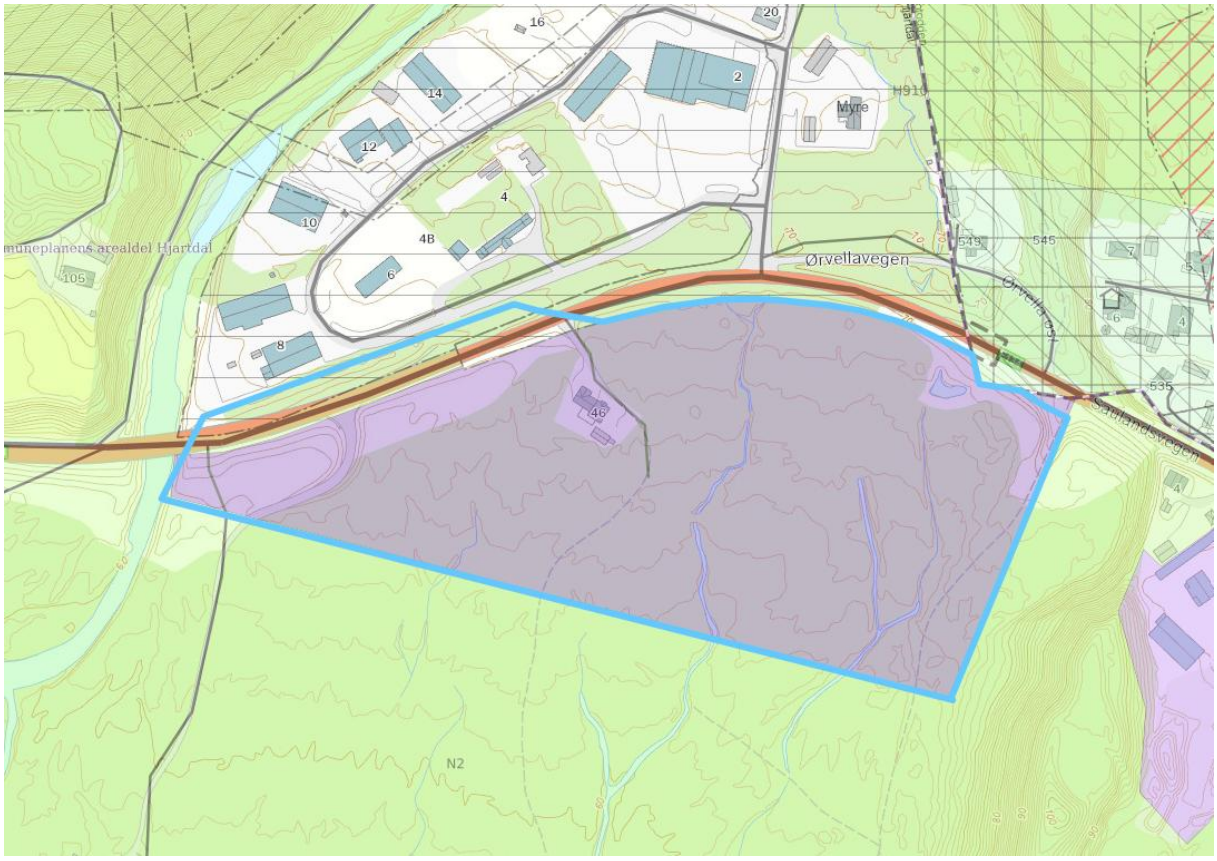
Grunneiere og andre rettighetshavere

1. Oddvar Deilkås
2. Olav Listaul
3. Mona Westrum
4. Berit Andersen
5. Ståle Havrås og Tanja Lia
6. Bjarne Andreassen
7. Roger Listul

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer og formål

Planområdet er avsatt til næring i KPA (N2).



Figur 3. Kommuneplanens arealdel. Planområde for detaljreguleringsplan for Ørvella sør er vist med blått omriss.

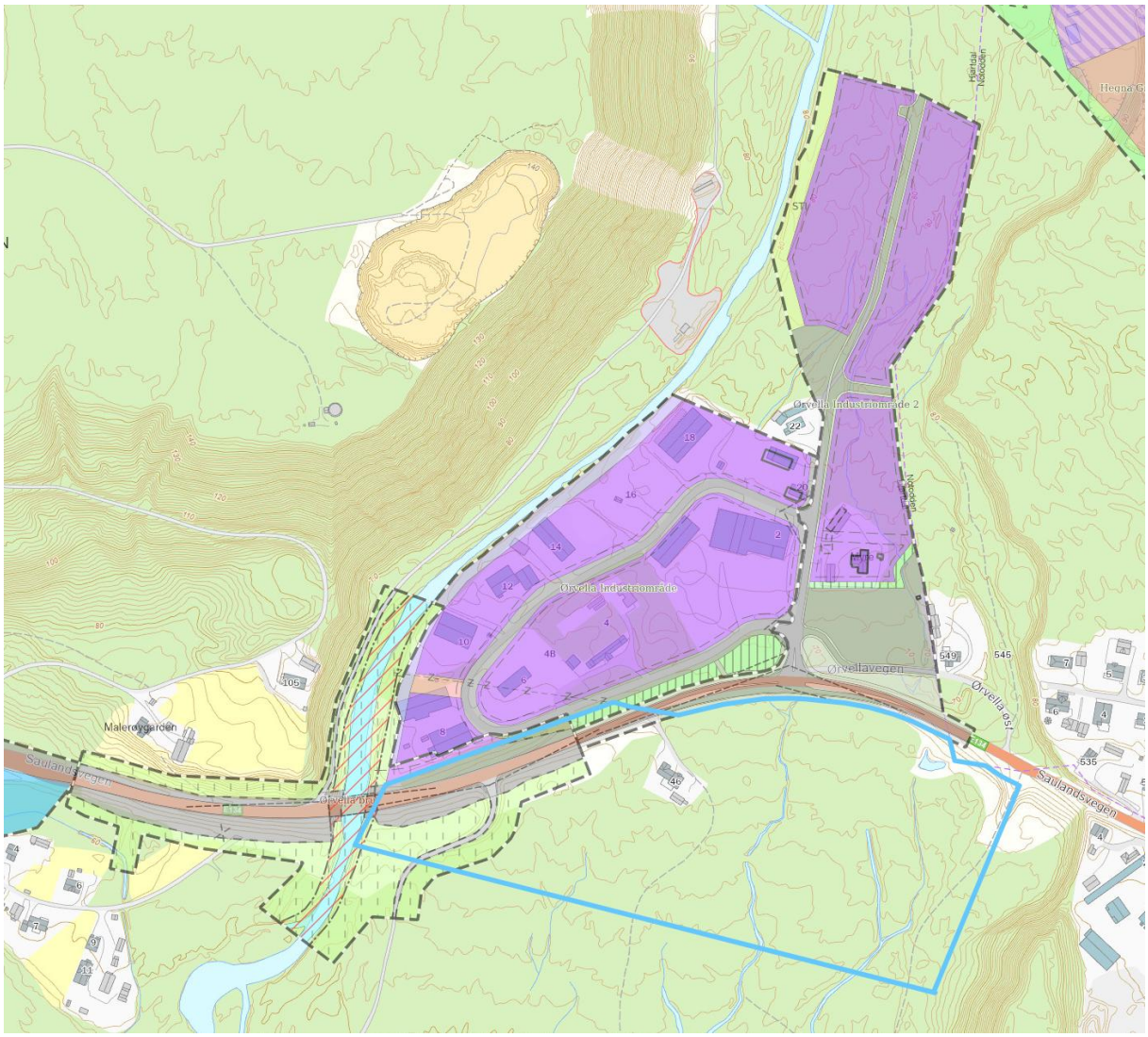
3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ingen reguleringsplan for området i dag.

Planområdet grenser mot og overlapper delvis med:

- Ørvella industriområde. PlanID 31. Vedtatt 1982.
- Ørvella industriområde 2. PlanID 082720130001). Vedtatt 2002.
- Ørvella bru. PlanID 082720130001. Vedtatt 2014.

Detaljreguleringsplan for Ørvella sør vil delvis erstatte detaljreguleringsplan for Ørvella bru.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplaner, og plangrense for detaljreguleringsplan for Ørvella sør vist med blått omriss.

3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen pågående reguleringsplanarbeid i eller nær planområdet.

Det foreligger utbyggingsplaner etter energiloven i nærområdet. Det er ble i april 2024 sendt inn melding til NVE med utredningsprogram for Ålamoen solkraftverk v/ Energeia AS. Tiltaksområde øst ligger om lag 400 meter fra planområdet.



Figur 5. Solkraftverk under planlegging. Planområdet med rødt omriss.

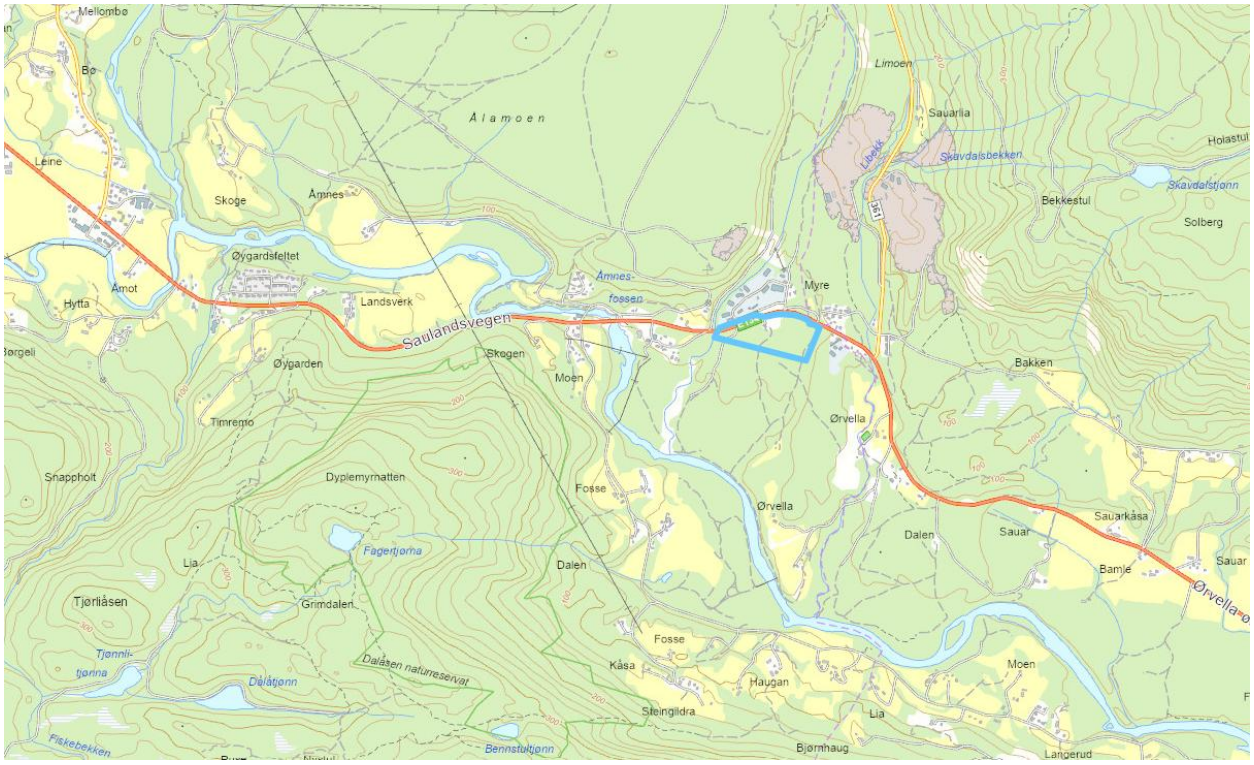
3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- T-1442/2021, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1520, Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- NVE, Retningslinjer nr. 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar
- NVE, Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger sør før E134, 5 km øst for Sauland sentrum, ved grensen til Notodden kommune.

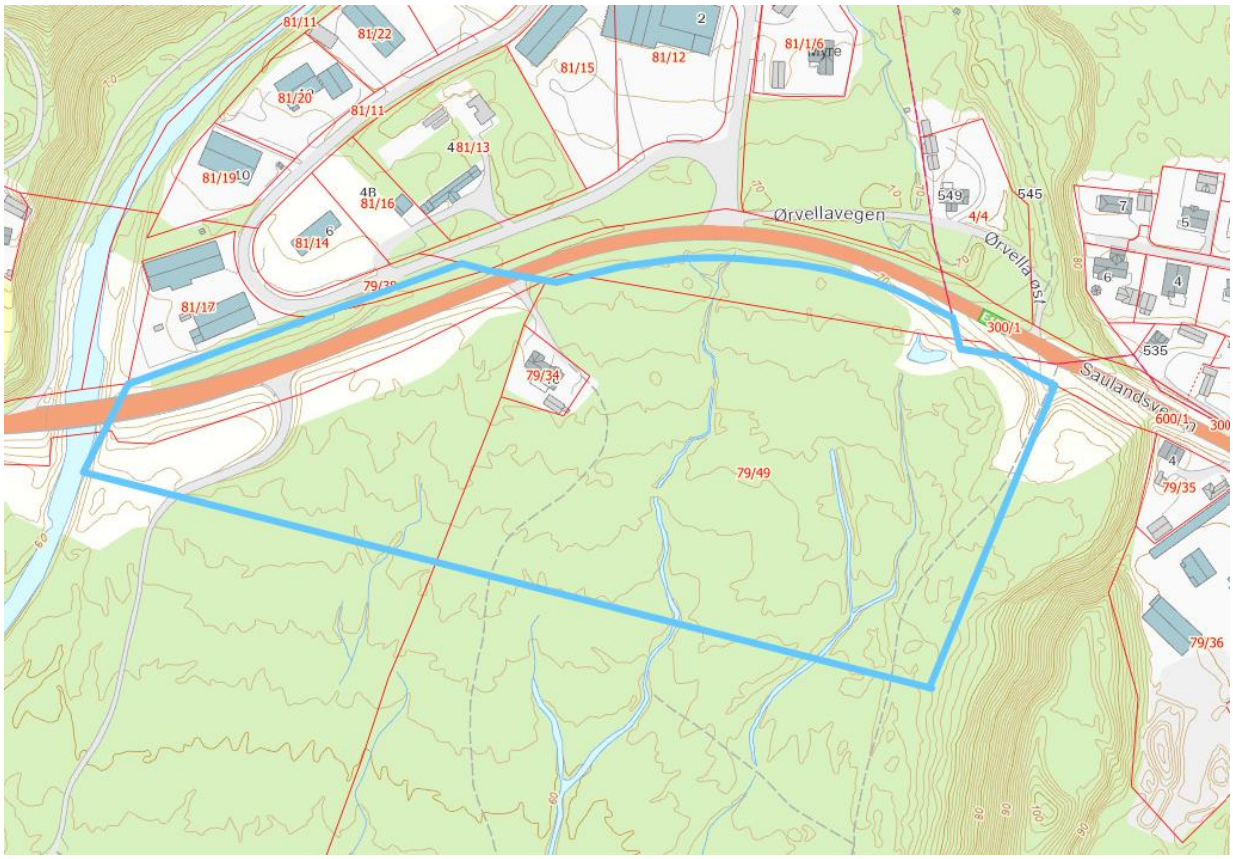


Figur 6. Oversiktskart som viser beliggenhet markert med blått omriss.



Figur 7. Plangrense vist med stiplet linje.

4.2. Eiendomsforhold



Figur 8. Kart som viser eiendomsgrenser

Følgende eiendommer ligger innenfor planområdet: 600/1, 79/9, 74/49 og 79/34 og 79/38.

Eiendom 79/34 er bolighus.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet grenser til E134 i nord. Det ligger ett bolighus innenfor planområdet.

Nord for planområdet ligger det etablerte næringsområde Ørvella industriområde.

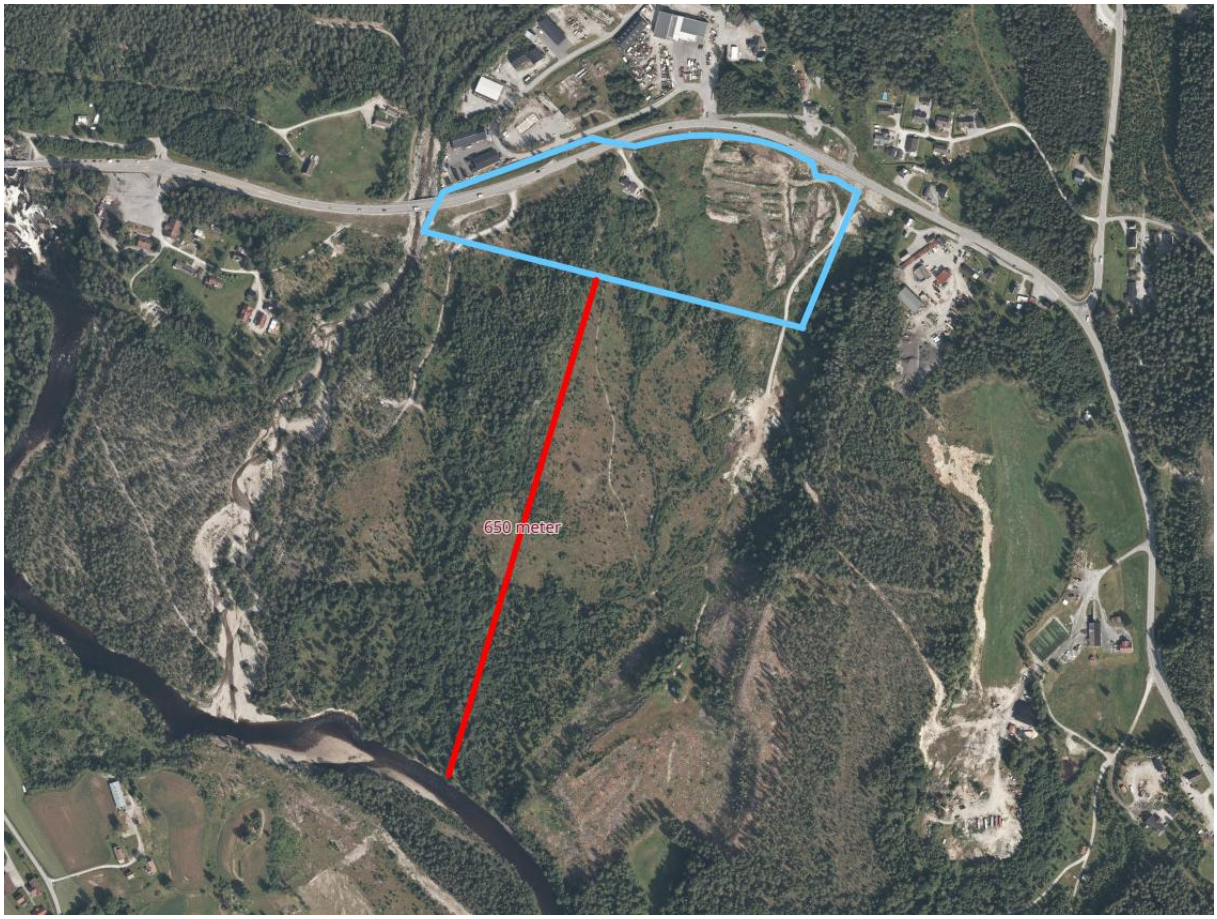
Sør for planområdet er det skog i varierende hogstklasse. Hjartdøla ligger om lag 650 meter fra søndre plangrense.

I vest er det en avkjørselsveg fra E134 og inn i planområdet, som leder til skogsbilveg gjennom planområdet og videre sørover.

I østre deler ligger matjord i ranker, og det går også her en skogsbilveg gjennom planområdet, som har avkjøring til E134.



Figur 9. Dagens arealbruk. Planområde vist med blått omriss.



Figur 10 Dagens arealbruk. Planområde med blått omriss. 650 meter til Hjartdøla markert med rød strek.

4.4. Trafikkforhold og støy

Europavei 134 går langs nordsiden av planområdet og har en ÅDT på omtrentlig 4600. Fartsgrensen forbi området er 70 kilometer i timen. Det er i dag en avkjøring fra E134 og inn i vestre deler av planområdet, som leder til en skogsbilveg. Det er også en avkjøring fra E134 øst i planområdet. Disse er trolig i hovedsak i bruk av grunneiere.



Figur 11. Eksisterende avkjøringer fra E134 til planområdet markert med rødt.



Figur 12. Støysonekart (Kilde: Statens vegvesen).

Planområdet ligger i gul og rød støysone med støy fra E134.

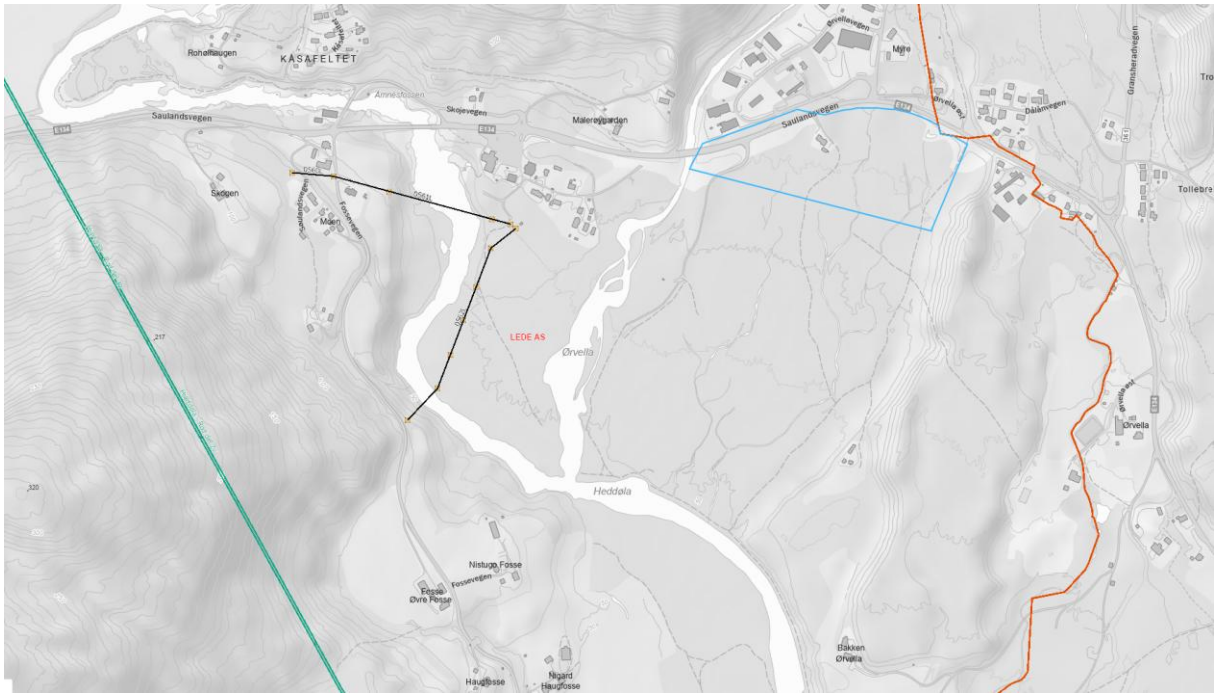
4.5. Teknisk infrastruktur

4.5.1. VA-ledningsnett

Det er kommunelat VA nær planområdet, samt høydebasseng på Ålamoen.

4.5.2. El

Nettselskapet Lede har konsesjon i området.

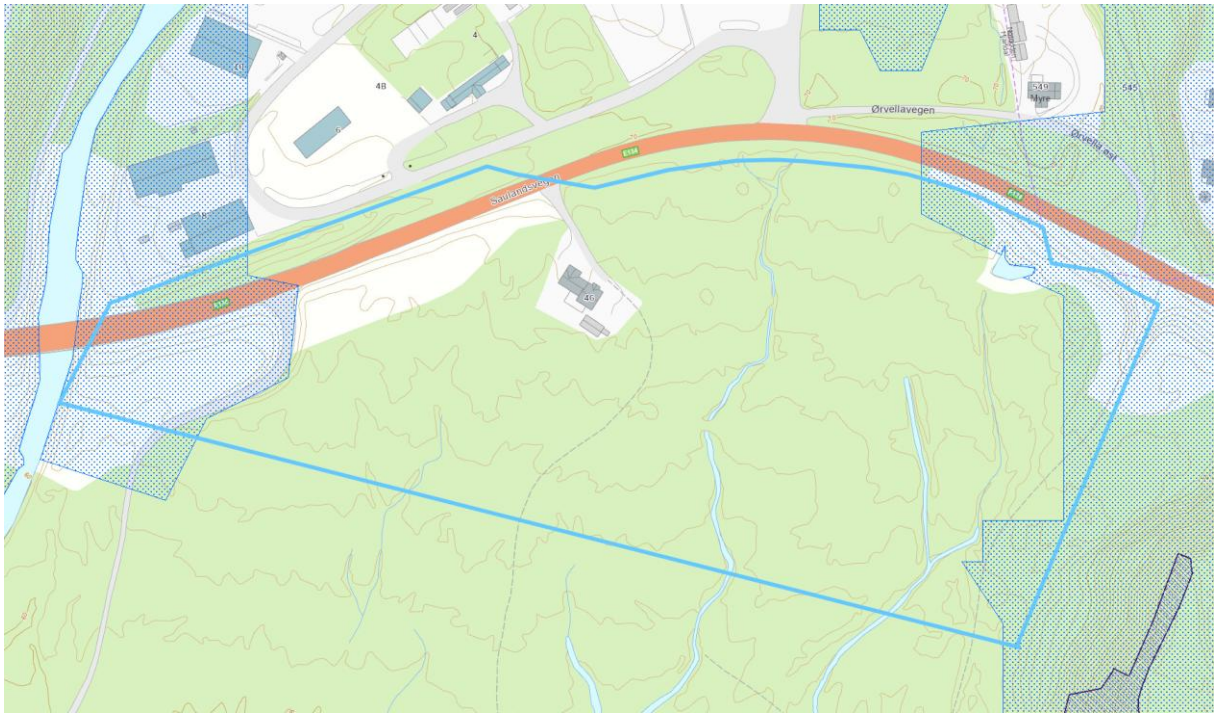


Figur 13. Oversikt over nettanlegg i området. Planområdet med blått omriss. Kilde: NVE Atlas.

4.6. Grunnforhold og naturfare

Områdestabilitet/geoteknikk

Deler av planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.



Figur 14. Blå skravur viser aktsomhetsområde for kvikkleire. Kilde: NVE.

Det er gjennomført en vurdering av områdestabilitet iht. NVEs veileder 1/2019, (Asplan Viak notat, datert 18.12.2025, se vedlegg). Områdestabilitet er nærmere omtalt i kapittel 6.6.

I notatet er det konkludert med følgende:

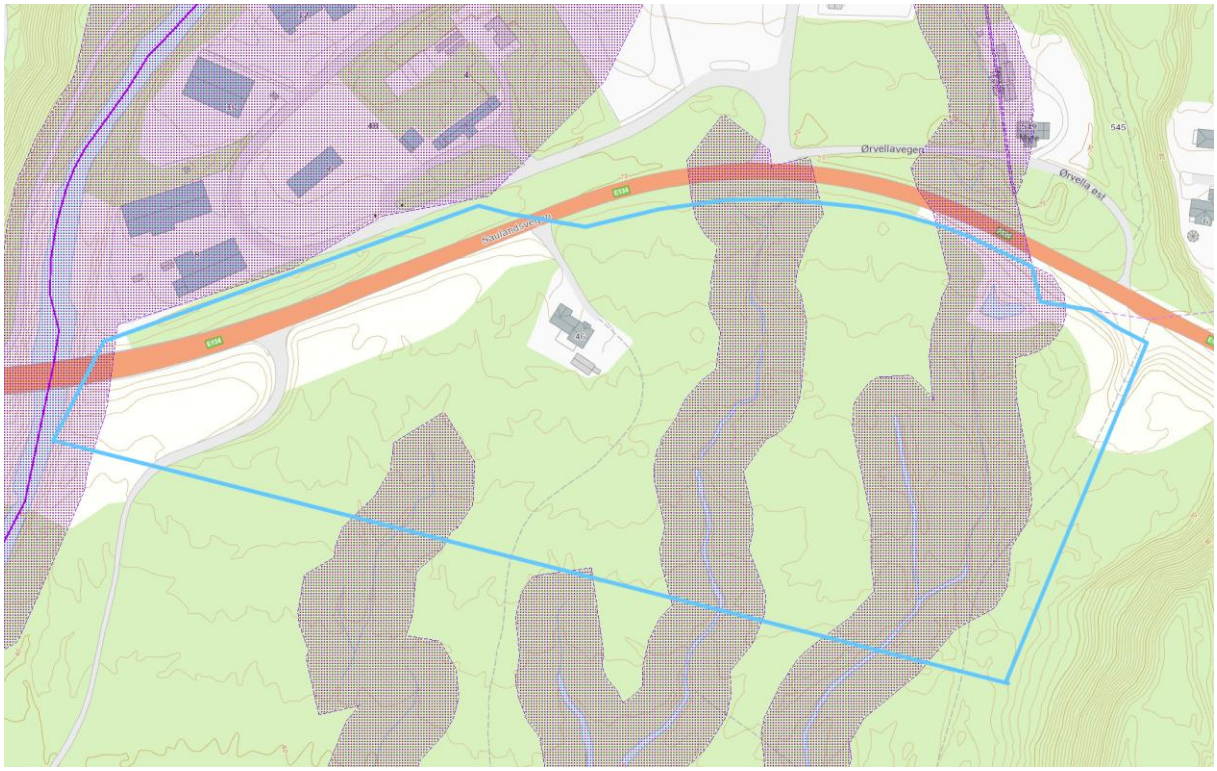
«Etter utførelse av områdestabilitetsvurdering med en gjennomgang av NVEs veileder 1/2019 fra steg 1 til 5, har kartdata fra NGU og NVE indikert at hele tiltaksområdet ligger innenfor marin grense der deler av området inngår i et aktsomhetsområde. Videre eksisterer det i NADAG tidligere utførte grunnundersøkelser i østlig del av tiltaksområdet utført i form av totalsonderinger og en prøveserie. Her indikerer grunnundersøkelsene tydelig faste masser, det har også blitt gjennomført kornfordeling av prøven. Det ble i hovedsak påvist sandig og leirig silt. Vestlig del av tiltaksområdet har ingen kritiske skråninger, og ligger ved en erosjonssikret elv, vestlig del inngår dermed ikke i et løsneområde og er sikret nærliggende vei, elv og terreng mot å være del av utløpsområde.

Videre er det ingen utførte grunnundersøkelser i østlig del, her inngår del av tiltaksområdet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred med kritiske skråninger som medfører at området kan inngå i et utløpsområde. Østlig del av tiltaksområdet kan dermed ikke friskmeldes. Derfor er planområdet i samråd med kommunen begrenset i østlig del og det skal ikke begås inngrep i dette området.

Vurdering av områdestabilitet i det nye planområdet er ivaretatt etter NVEs veileder 1/2019 steg 1-5.»

Østre del av planområdet, som ikke er friskmeldt, er avsatt til LNFR, og ikke bebyggelse og anlegg.

Flomfare og overvann



Figur 15. Lilla skravur viser aktsomhetsområde for flom. Kilde: NVE.

Deler av planområdet omfattes av NVEs aktsomhetskart for flom. Det er gjennomført en nærmere flomfarekartlegging for planområdet (Asplan Viak notat, se vedlegg). Kartleggingen viser at det går flere mindre bekker/vannveier gjennom planområdet, og at deler av planområdet kan bli berørt av flom ved større nedbørhendelser. Flomfaren er særlig knyttet til lokal avrenning, kapasitet i bekkeløp og stikkrenner/kulverter, tilstopping, oppstuving og erosjon langs vannveiene.

Flomfare og overvann er nærmere omtalt i kapittel 6.6.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse som en del av planarbeidet (Asplan Viak notat datert 12.05.2026). Se sammendrag i kapittel 6.7.

4.7. Naturressurser

Skog

Skogen i planområdet er av høy bonitet, og har varierende hogstklasse

Jordbruk

NIBIOS Kilden viser dyrka mark med gode jordressurser innenfor planområdet.


Saulandsvegen
Saulandsvegen
Saulandsvegen



Figur 17. Flyfoto som viser jordressurser.

Det meste av planområdet er klassifisert som dyrkbar jord i NIBIOS Kilden.



Figur 18. Dyrkbar jord markert med rød skravur.

4.8. Grunnvann

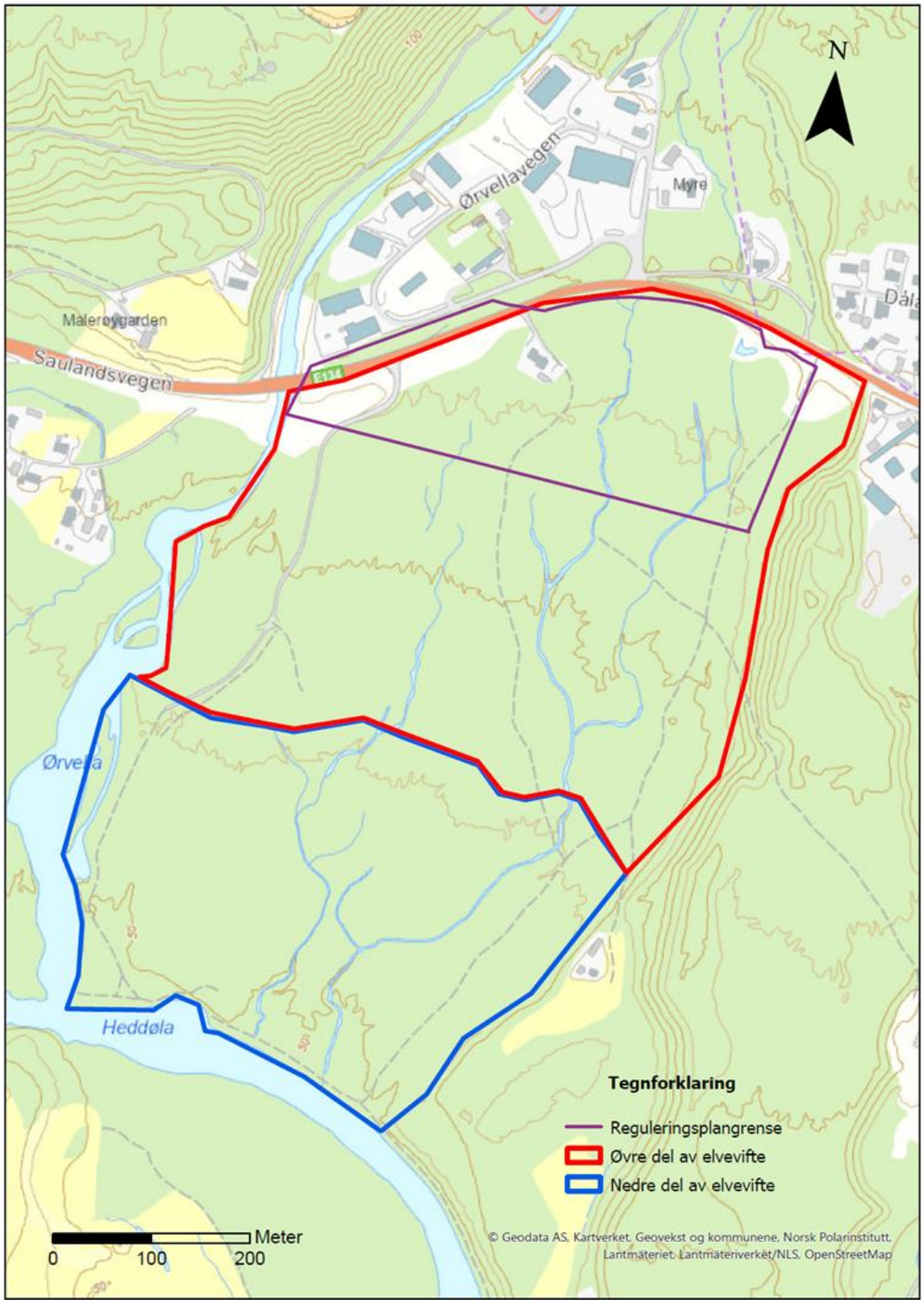
Det er gjennomført en vurdering av grunnvann (Asplan Viak notat, datert 09.03.2026, se vedlegg). Grunnvann er nærmere omtalt i kapittel 6.6.

Planområdet ligger på ei stor elvevifte, som kan være en stor grunnvannsressurs av regional interesse. Denne ressursen kan være aktuell som vannkilde i fremtiden både som hovedvannkilde, reservevann og i beredskapssammenheng.

Øvre deler av elvevifta der planområdet er lokalisert vurderes til å ha brukbart potensial for uttak av grunnvann forutsatt at løsmassene består av sand/grus. Grunnundersøkelser i nærheten av planområdet indikerer at det kan være et grunt og dypt magasin.

Nedre del av elvevifta står trolig i kontakt med Heddøla og forutsatt store mektigheter av sand og grus vurderes dette å være en viktig grunnvannsressurs av regional betydning. Det er derfor viktig at denne forekomsten beskyttes mot evt. forurensning fra

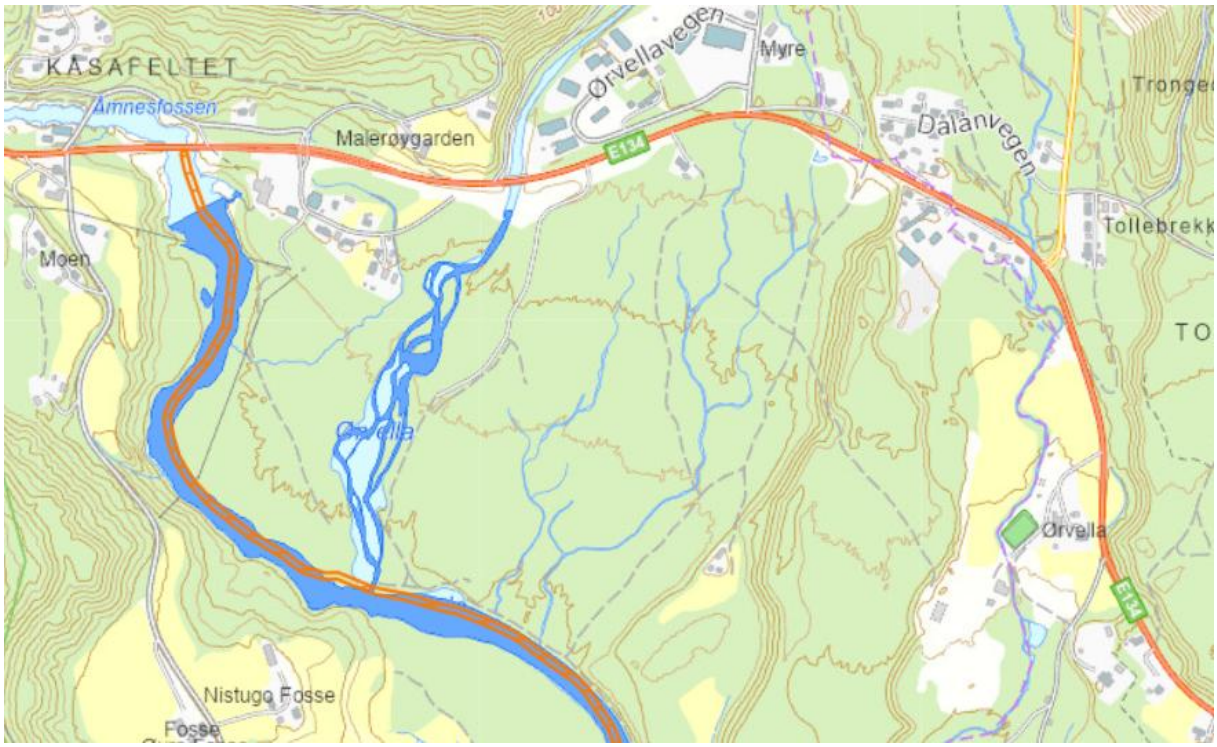
industriområdet.



Figur 19 Øvre og nedre del av elvevifta. Kart: Asplan Viak.

4.9. Vannmiljø

Hjartdøla er lakseførende vassdrag, og laksen går forbi Ørvella.



Figur 20 Utsnitt fra Lakseregisteret.

Det er også registrert elvemusling i Hjartdøla. Ellers i elva lever ørret, ål, trepigga stingsild, elveniøye, gjedde, abbor, sik og ørekyte. Storørret fra Heddalsvannet bruker Heddøla som gyte- og oppvekstelv.

Ørvella renner ut i Hjartdøla rett vest for planområdet. Det er også flere andre vannveier gjennom planområdet.

4.10. Naturmiljø

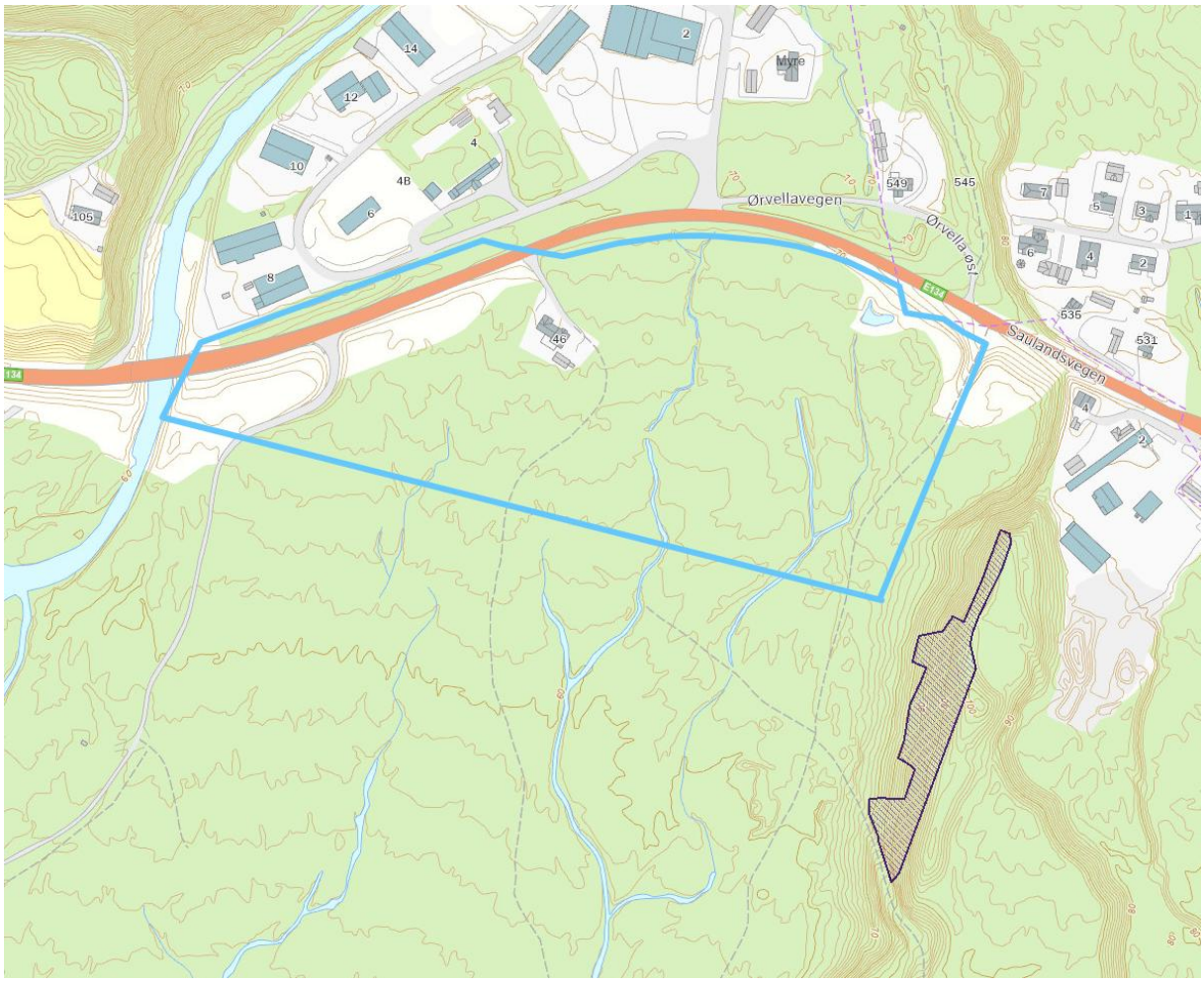
4.10.1. Kvartærgeologi

Planområdet ligger i et område med store løsmasseavsetninger. Løsmassene i planområdet består av elveavsetninger og er en del av ei stor elvevifte. Nord for planområdet er det store breelvavsetninger som er bygget opp som et breelvdelta opp til marin grense. Ørvella-elva har erodert seg igjennom deltaet og trolig avsatt elvevifta som planområdet er en del av.

Planområdet og arealet sørover er en stor elvevifte med morenemark. Det går flere bekker på elvesletta, hvor hovedløpet er bekken Ørvella vest for planområde, som alle renner ut i elva Hjartdøla.

4.10.2. NiN-kartlegging

Planområdet, samt et større areal rundt planområdet, er NiN-kartlagt etter Miljødirektorates instruks, med befaringsdato 12.10.2025. Det er ikke registrert naturtyper innenfor planområdet, men sørøst for planområdet er det kartlagt en naturtype rik sandfuruskog. Rik sandfuruskog er en truet naturtype, og spesielt partiene i sør er velutviklet med eldre sandfuruskog med gamle og storvokste trær.



Figur 21. Planområde med blått omriss. Nærmeste registrerte naturtype med lilla skravur.



Figur 22. Kartleggingsområde etter Miljødirektoratets instruks med rødt omriss.

Kartleggingsområdet er hogstpåvirket, med store hogstflater. Det er utfylte masser i nord og anleggsveg og lagerplass i øst. Sørvest for boligeiendommen, er det et lite område med plantefelt av gran i hogstklasse III (yngre produksjonsskog). Feltsjiktet her er fattig med tyttebær, blåbær, tepperot, hårfrytle, nikkevintergrønn med flere. I mindre områder er det også noe ung gråorskog med geittelg, fugletelg, kvassbunke, skogfiol og markjordbær med flere.

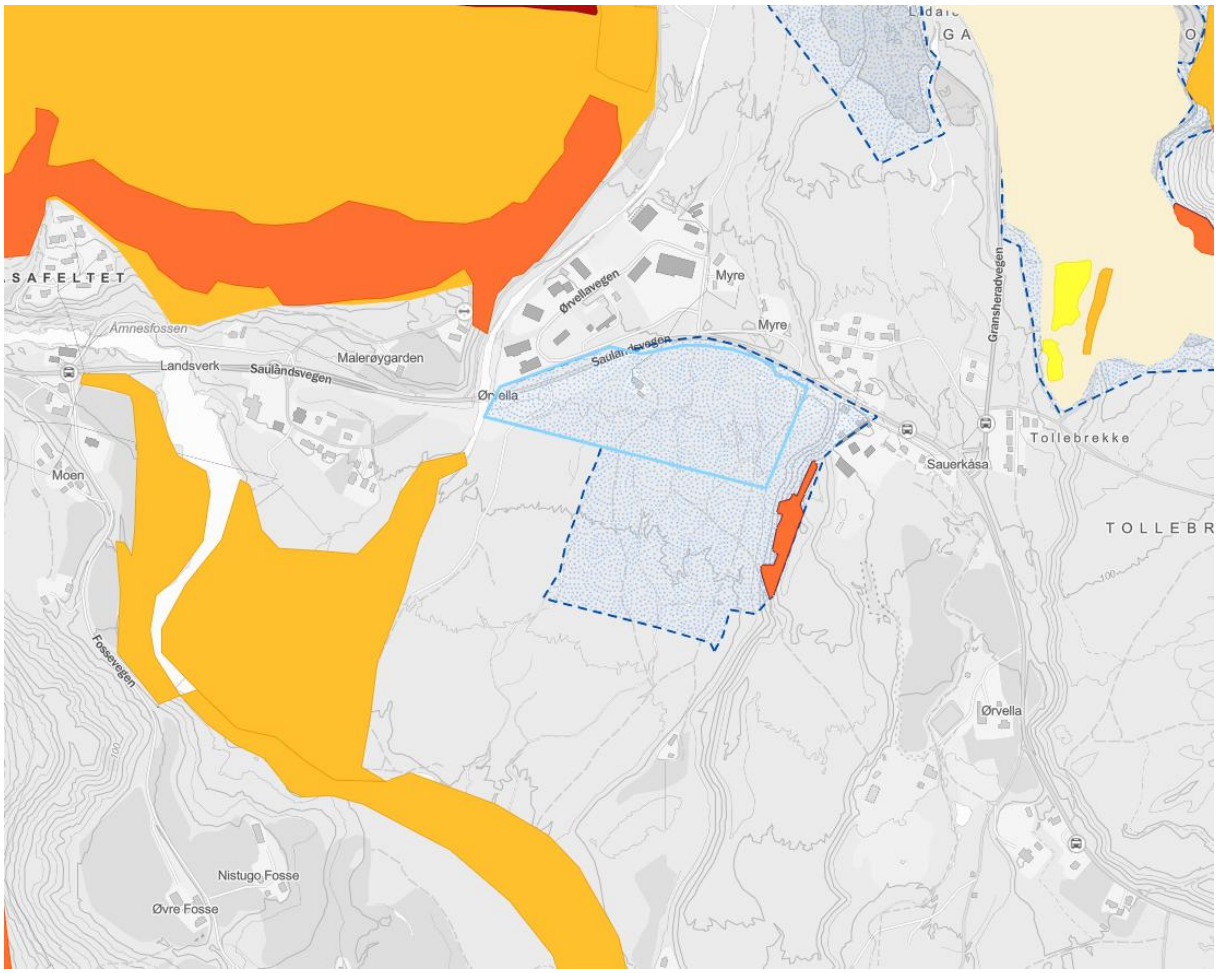
Det står også igjen noe ungskog langs bekker i området. Feltsjiktet er noe rikere her med broddtelg, geittelg, myrtistel, gjøksyre og grønnstarr med flere.

Av sopp er det på de flatere arealene vidt utbredte arter som skarp gulkremle, kantarell, traktkantarell, og blodrørsopp.

I dagens tilstand er det lite naturverdier på denne bekkesletta da området består av hogstflater og ungskog. Artsmangfoldet er typisk for områder med fattig til svakt rike jordbunnsforhold.

Brattkanten øst i kartleggingsområdet består av gammelskog, og de øverste og bratteste delene består av velutviklet gammel rik sandfuruskog med betydelig med død ved.

Denne lokaliteten er registrert som naturtype rik sandfuruskog. Lokaliteten har høy lokalitetskvalitet, god tilstand og moderat naturmangfold. Naturtypen er registrert i naturbase.no.



Figur 23. Oversikt over kartlagt og verdsatt natur i et større område rundt planområdet (blått omriss).

Det er ikke registrert eller avgrenset viktige økologisk funksjonsområde for vilt, fugl eller insekter av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse i planområdet, jfr tema i M-1941.

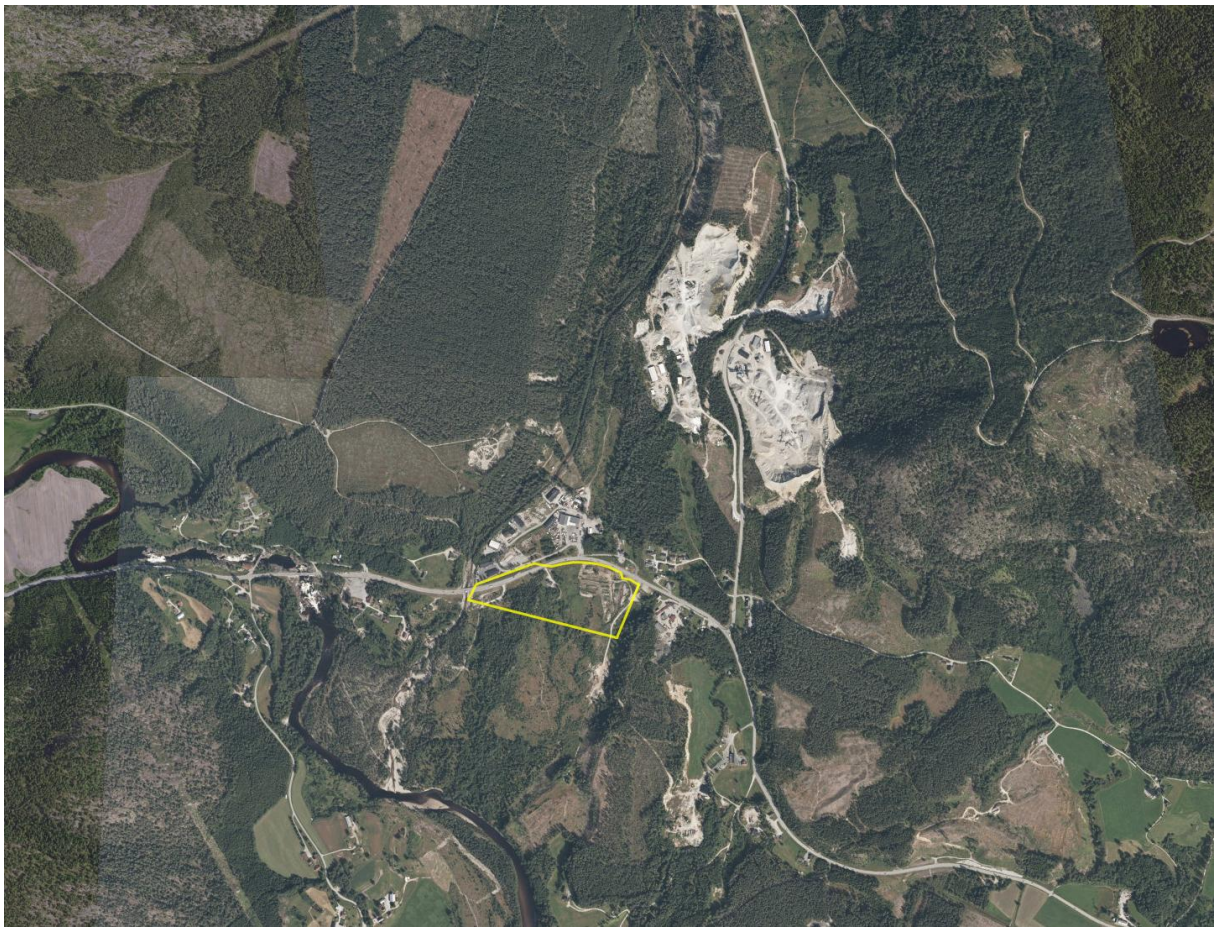
4.11. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Telemark fylkeskommune skal utføre arkeologisk registrering som del av planarbeidet.

4.12. Landskap

Planområdet ligger i et menneskepåvirket område, og grenser til etablert industriområde i nord. Sør for planområdet renner Heddøla, der elva er et viktig landskapselement i et mer uberørt område.

Planområdet defineres som «relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder», NiN-kode LA-TI-I-D-34.



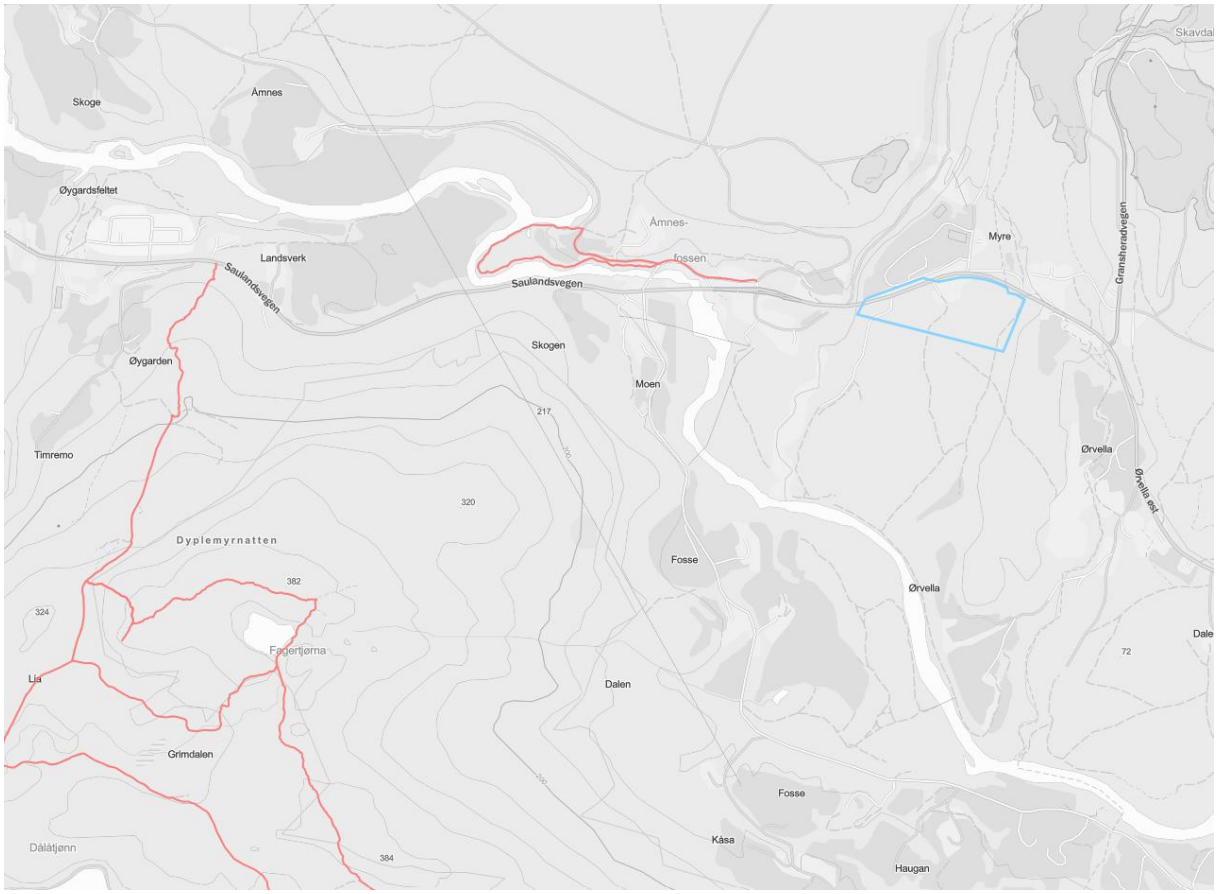
Figur 24. Flyfoto fra området. Planområdet med gult omriss. Lidalen grustak nord for planområdet.



Figur 25. Bilde fra Google street view, viser dagens situasjon i planområdet.

4.13. Friluftsliv

Hjartdal kommune har ikke gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområder i kommunen. Nærmeste registrerte interesse for friluftsliv er en merket sti langs Omnesfossen, vest for planområdet, samt et stinett mot Dyplemyrnatten.



Figur 26. Ingen kartlagte friluftsområder i eller nær planområdet. Kommunen har ikke utført slik kartlegging. Turruter i rødt. Planområdet i blått omriss. Kilde: Naturbase.no

Basert på observasjoner i felt, informasjon fra kommunen, flyfoto og databaser er det grunn til å tro at planområdet ikke brukes til friluftsliv. Hjartdøla ligger om lag 650 meter sør for planområdet. Elvebredden langs Hjartdøla er lett tilgjengelig og lettgått, og byr på fine naturopplevelser i elvelandskapet. Fra nedstrøms Omnesfossen, som ligger rett vest for Ørvella, er elva svært godt egnet kano og kajakk. Elva brukes til fiske, også laks.

4.14. Barn og unges interesser

Det er ingen tilrettelagte områder for lek innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet. Det er ingen kjent kunnskap om at området blir brukt av barn og unge i dag.

4.15. Ikke relevante tema

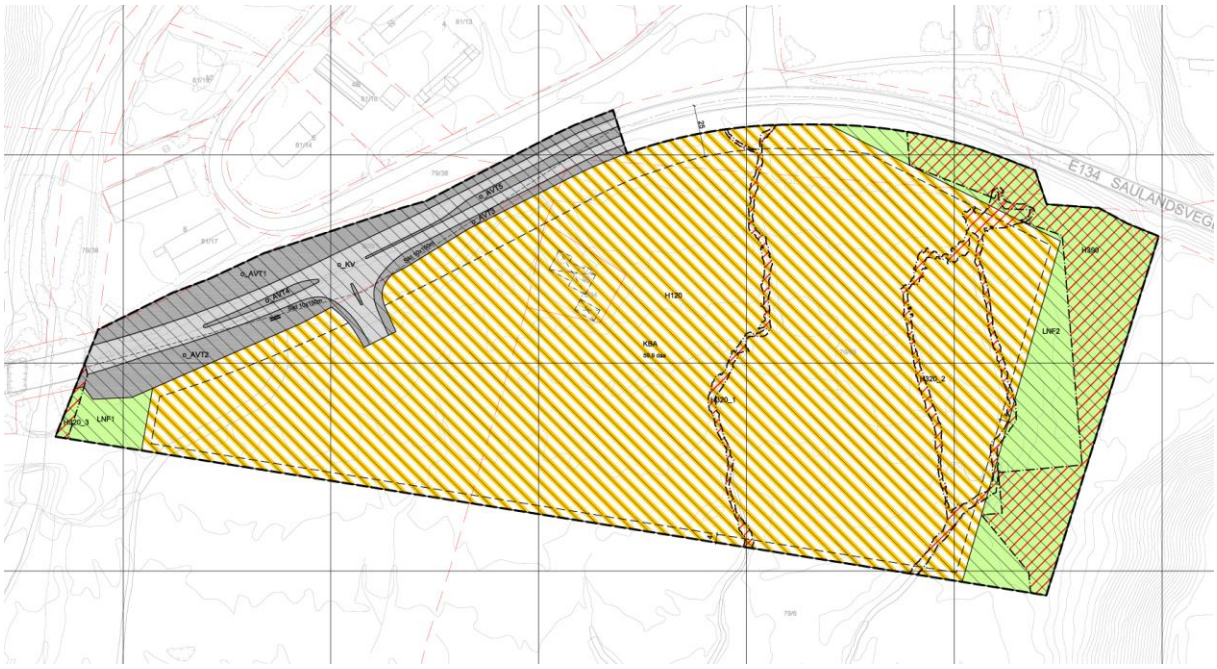
- Luftforurensning
- Sosial infrastruktur
- Universell tilgjengelighet

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Hva planforslaget består av

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse (dette dokumentet)
- ROS-analyse
- Notat områdestabilitet
- Notat grunnvann
- Flomfarekartlegging
- Notat overvann
- Merknadsoversikt med rådmannens kommentar
- Innspill til varsel om oppstart av planarbeid og høring av forslag til planprogram– samlet

5.2. Plankartet



Figur 27. Utsnitt av plankartet, datert 18.05.2026.

5.3. Reguleringsformål

Det reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 – 12-7:

Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	KBA

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur

Kjøreveg	KV
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT1-5

LNF

LNF	LNFR 1-2

Hensynssoner

Område for grunnvannforsyning	H120
Annen fare - kvikkleire	H390
Flomfare	H320_1-3



Bebyggelse og anlegg

Område KBA reguleres for næring og kommunalt renseanlegg. Oppdrettsanlegg for fisk er en aktuell etablering innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Område o_KV og AVT1-5 omfatter eksisterende offentlig kjørevei E134, samt kanalisert kryss for avkjøring inn til Ørvella sør. Se mer om dette under kapittel 6.2.

LNF

LNF 1-2 omfatter grøntområdet og videreføring av dagens situasjon.

Hensynssoner

Område H120 omfatter område for grunnvann. Ingen vannuttak per i dag, men potensial for drikkevannsuttak.

Område H390 omfatter annen fare – kvikkleire. Hentet fra NVEs kartgrunnlag.

Område H5320 1-2 omfatter flomfare, slik den er modellert ut i prosjektspesifikk flomfarekartlegging. H320_3 omfatter flomfare langs Ørvella, der det er bygget flomvoll og erosjonssikring.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1. Utnytting og byggehøyde

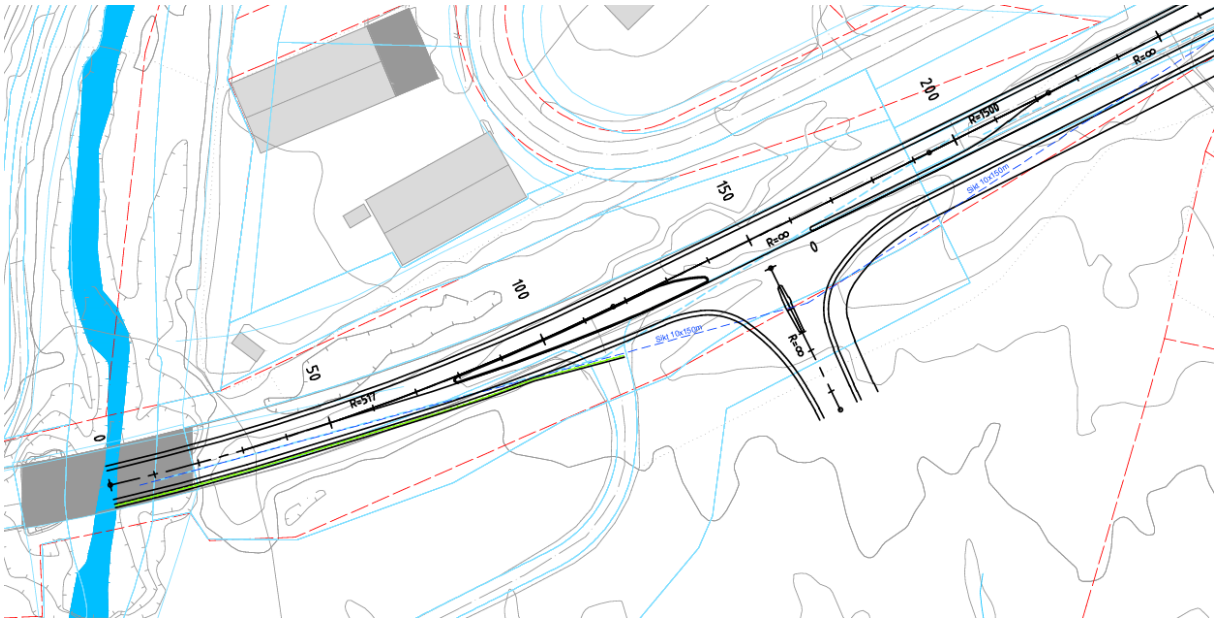
Det er satt krav i planen om maksimal %BYA for KBA. Maksimalt tillatt %BYA for nye bygg og anlegg er satt til 50% innenfor KBA.

Det er satt krav om maksimal kotehøyde på kote + 84 for KBA. De maksimale høydene tillater at det kan etableres nye bygg med høyde på ca. 15-20 meter over eksisterende terrengnivå for nye bygg. Nær E134 er koten +69. Sør i planområdet er koten + 63.

Det ligger ett bolighus innenfor planområdet, gbnr 79/34. Dette huset er market som «bebyggelse som forutsettes fjernet» i plankartet.

6.2. Avkjøring fra E134

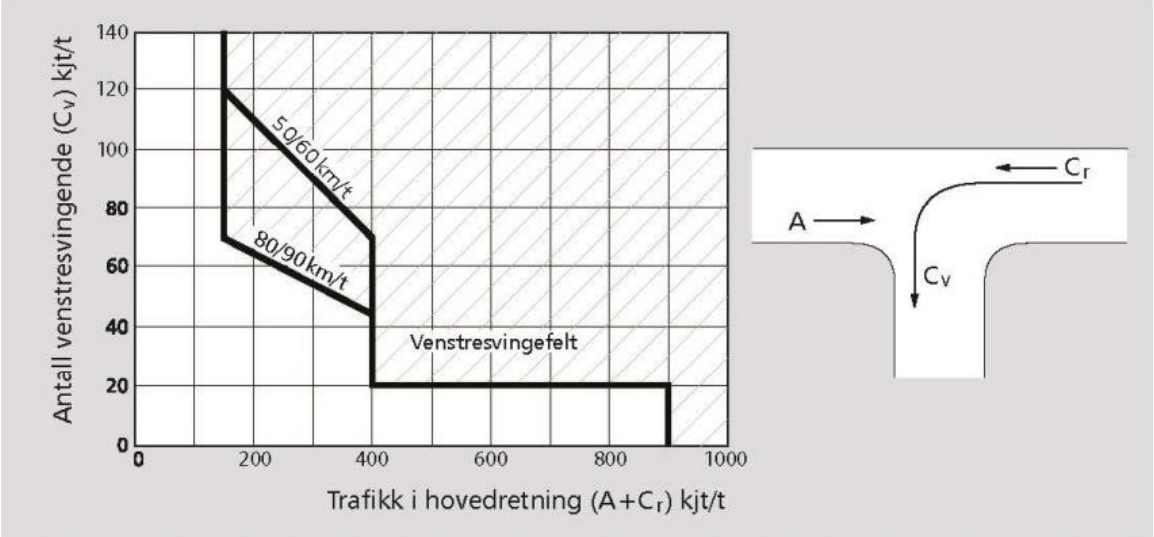
Adkomst til Ørvella sør er direkte fra E134, via kanalisert kryss.



Figur 28. Tegning av kanalisert kryss inn til Ørvella sør.

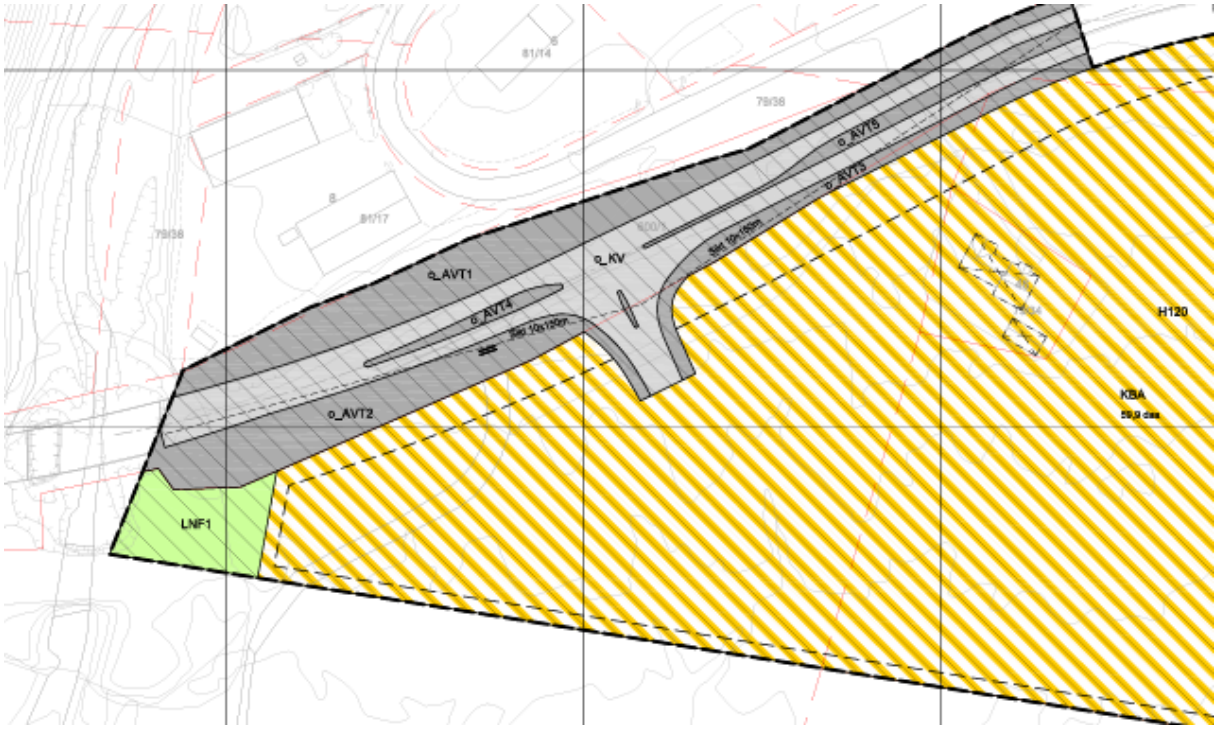
Bakgrunnen for kanalisert kryss med venstresvingefelt er at den dimensjonerende timetrafikken i området er på over 400 og det er forventet at antallet venstresvingende vil

overstige 20 biler ved fullt utbygget næringsområde. I henhold til N100 er det dermed krav om kanalisert løsning for at den avkjørende trafikken ikke skal hindre øvrig trafikk i begge retninger.



Figur 29: Illustrasjonen viser når kravet til venstresvingefelt slår inn. Dimensjonerende timetrafikk i begge retninger er i henhold til trafikkmålinger over 400 (X-aksen) og antallet som kjører av veien (venstresvingende) er vist på Y-aksen.

Planforslaget legger til rette for kombinerte formål, og hva slags næring som vil komme er på nåværende tidspunkt usikkert. Valget om kanalisert kryss er derfor basert på en antagelse om en fremtidig trafikkmengde på over 20 biler, forutsatt at den dimensjonerende timetrafikken i begge retninger er over 400. Plankartet regulerer for fremtidig utbygget situasjon og tar ikke hensyn til at planområdet vil kunne bli utbygget etappevis. Ved søknad om byggetillatelse innenfor området må det derfor vises til faktiske tall, og kostnadene ved å bygge kanalisert kryss må løses som et samarbeid mellom de ulike aktørene gjennom utbyggingsavtale. I bestemmelsene er det sikret at det ved søknad må dokumenteres hvilke trafikktall tiltaket vil generere, og en begrunnelse for valgt avkjøring fra E134. Løsning må avklares i dialog med og godkjennes av Statens Vegvesen.



Figur 30. Tegnet løsning av kanalisert avkjøring fra E134 ligger til grunn for o_KV og o_AVT i plankartet.

6.3. Byggegrense mot E134

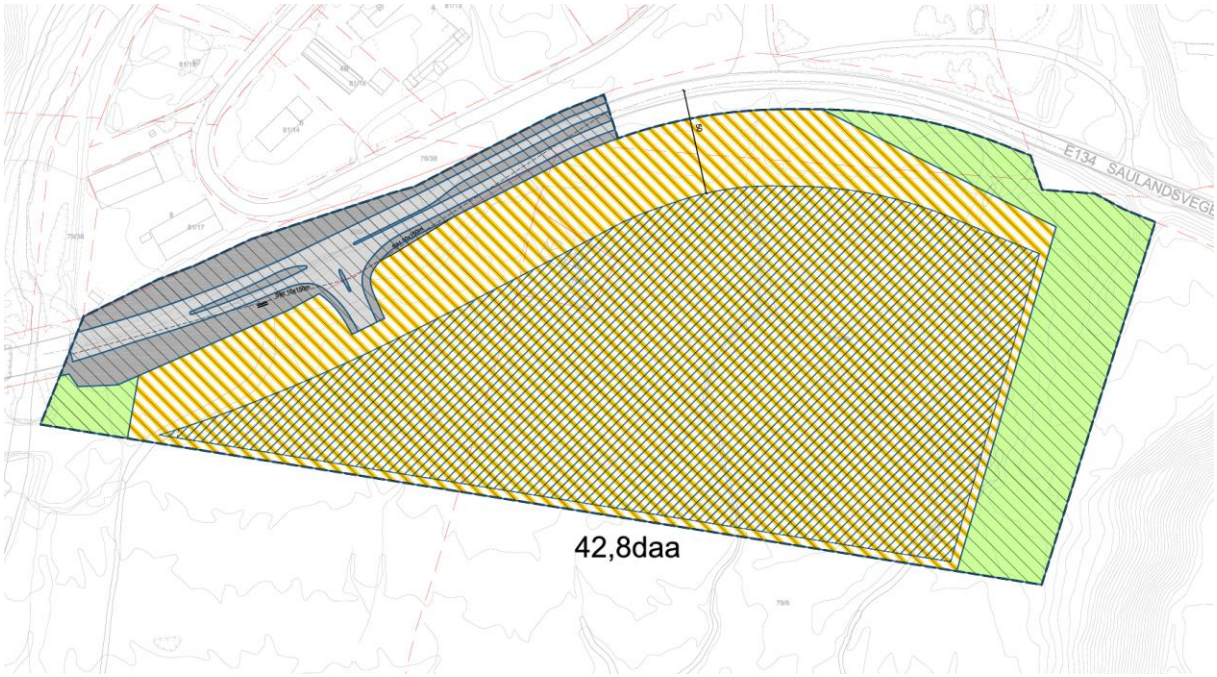
Den generelle byggegrensen for riksveg er 50 meter. Denne grensen er satt for å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

I planforslaget foreslås en byggegrense på 25 meter fra E134. Dette er en innskrenking basert på en konkret vurdering i området. Planområdet grenser til E134 i et område preget av åpent og flatt terreng med gode siktforhold. Det er få bolighus og annen sårbar bebyggelse i nærheten, og området er allerede avsatt til næringsformål. Trafikksikkerheten vurderes som ivaretatt også ved redusert byggegrense. Arealet mellom 25 og 50 meter fra vegen består i hovedsak av ubebygd mark og noe dyrket jord. Dersom generell byggegrense på 50 meter legges til grunn, vil dette arealet i stor grad bli liggende ubenyttet, uten å fylle en tydelig funksjon knyttet til vegformål eller miljøhensyn. I et område hvor det planlegges nedbygging av natur- og landbruksareal, vurderes det som

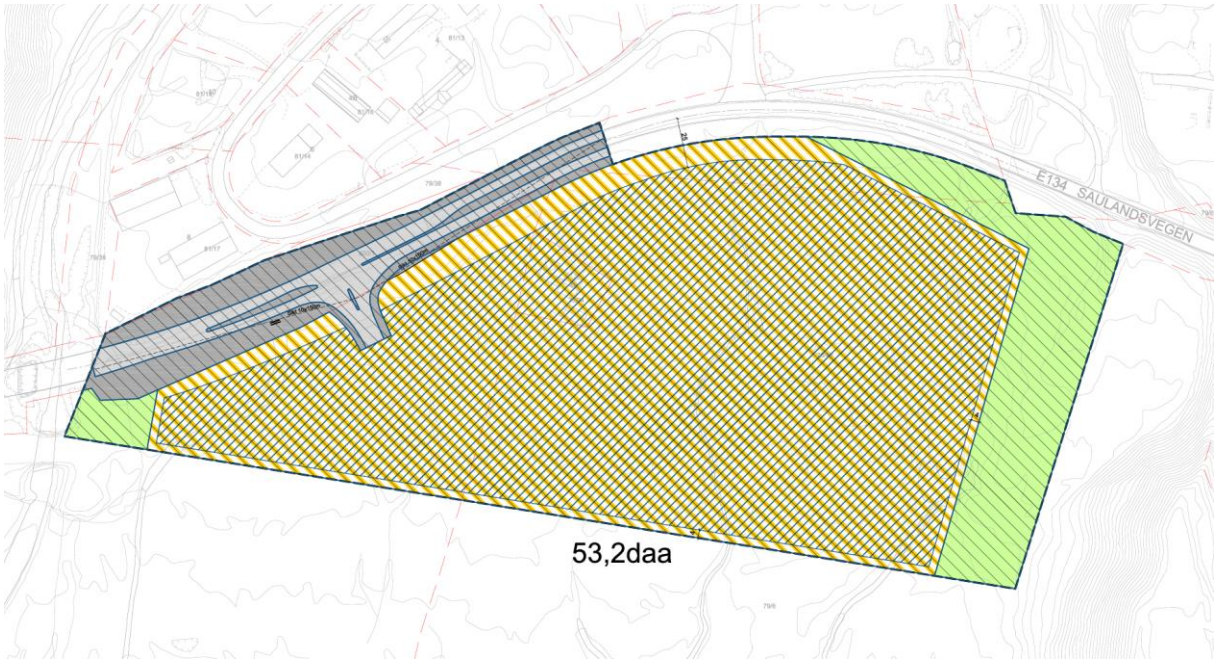
uheldig å ikke legge til rette for en mer effektiv arealutnyttelse innenfor allerede avsatte næringsområder.

Reduksjon av byggegrensen til 25 meter vil frigjøre om lag 10,4 daa til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA), og bidra til en mer kompakt og arealeffektiv utbygging. Ved foreslått byggegrense utgjør samlet areal innenfor byggegrensen i KBA-området 53,2 daa.

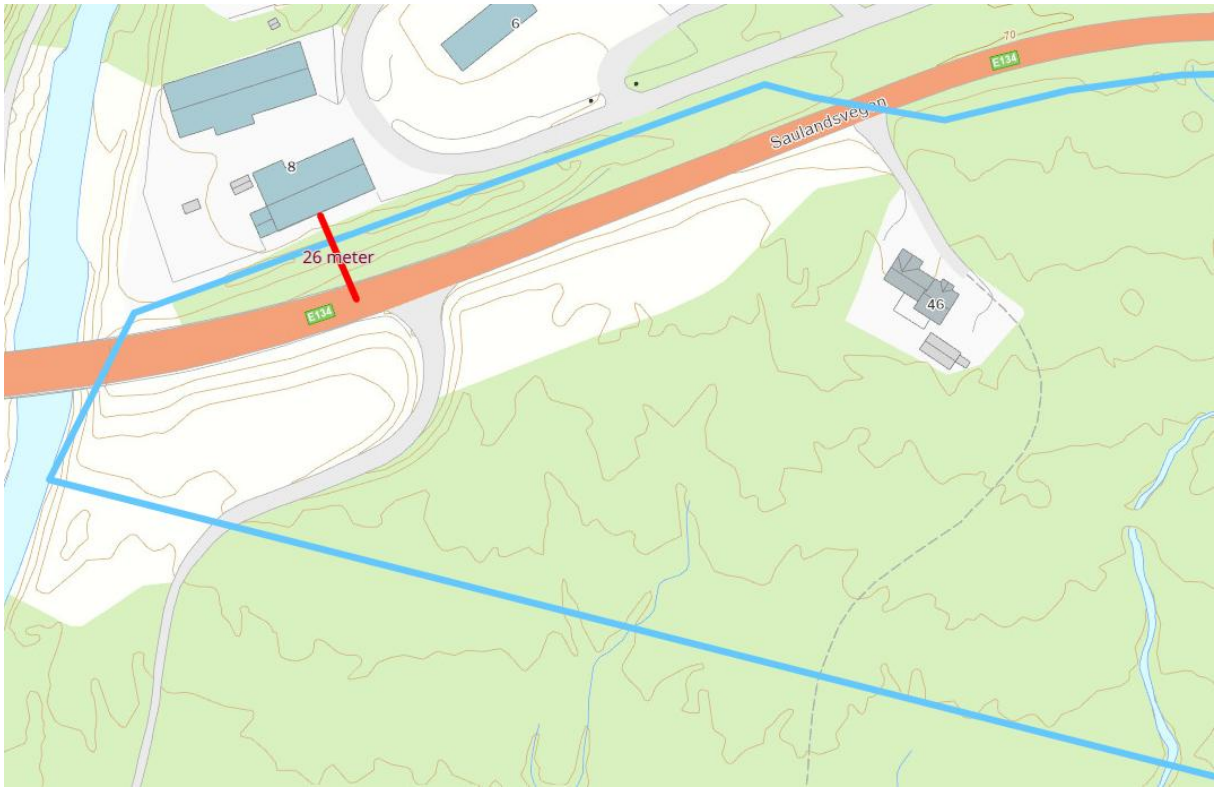
Det er videre vurdert at det ikke foreligger konkrete planer for framtidige vegutvidelser eller større tiltak langs E134 på denne strekningen som tilsier behov for en byggegrense på 50 meter. Som referanse kan det vises til Ørvella industriområde nord for E134, hvor eksisterende bebyggelse ligger om lag 26 meter fra senterlinje veg. Dette underbygger at foreslått byggegrense er tilstrekkelig for tilsvarende næringsområder langs samme vegstrekning.



Figur 31. Byggbart areal innenfor KBA med 50 meter byggegrense mot E134 er 42,8 daa.



Figur 32. Byggbart areal innenfor KBA med 25 meter byggegrense mot E134 er 53,2 daa.



Figur 33. På nordsiden av E134 er det 26 meter fra senter vei til nærmeste næringsbygg.

6.4. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er ikke utarbeidet en VA-plan for reguleringsplanen. Det er satt krav i bestemmelsene om at Teknisk plan for vei, vann, avløp inkl. slokkevann, overvann og flomveier, som skal være godkjent av Hjartdal kommune før det gis tillatelse til tiltak.

6.5. Alternative løsninger for energiforsyning

Det er gitt bestemmelser om energibruk i bygg. Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger for bygg nyttes. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk.

6.6. Parkering

Det er ikke satt spesifikke krav til antall parkeringsplasser i bestemmelsene. Utomhusplan som bl.a. skal vise parkeringsplasser er gitt som dokumentasjonskrav. Dette er i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.

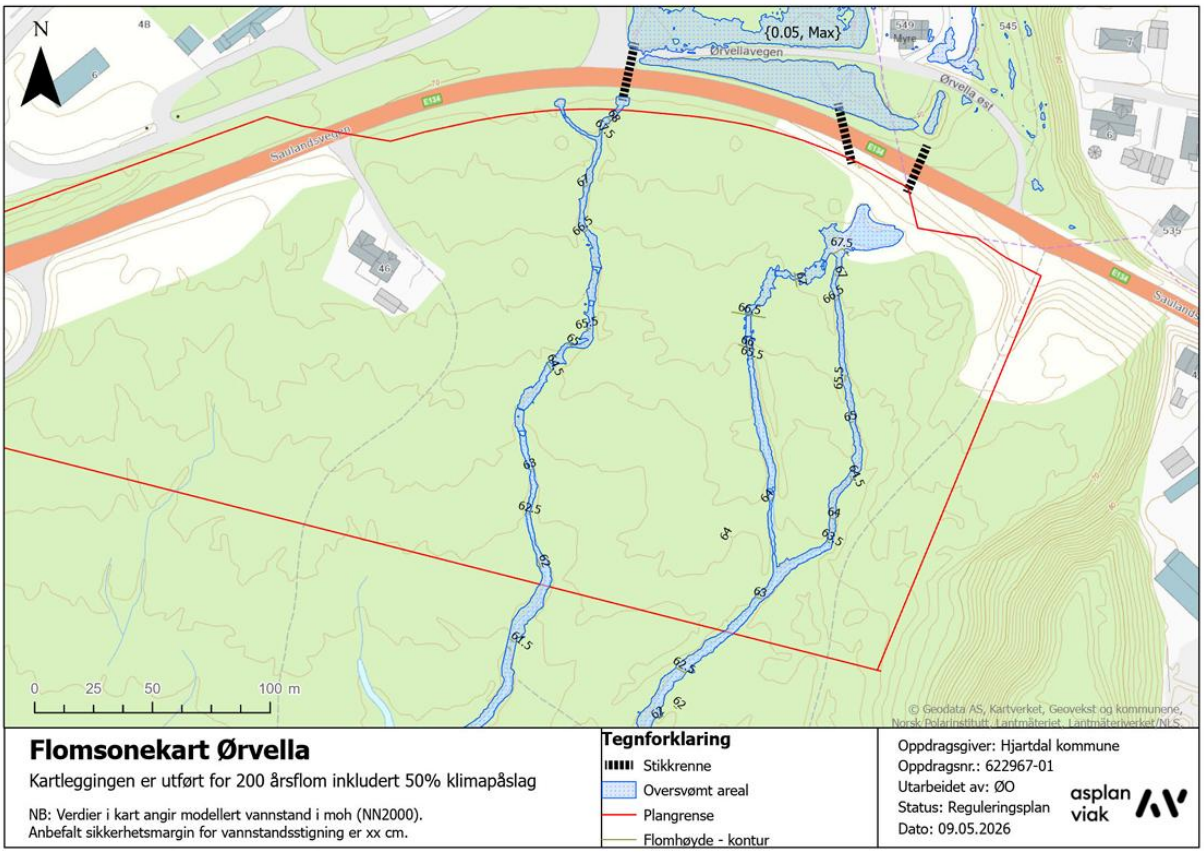
6.7. Grunnforhold og naturfare

Geoteknikk

Områdestabilitet er ivaretatt for planområdet, jf. kap. 3.13. Vestre dela v planområdet er friskmeldt, og aktsomhetssone i NVEs kart er ikke med i plankartet. Aktsomhetsone for kvikkleire i østre del av planområdet, hentet fra NVEs kart, er lagt inn i reguleringsplankartet.

Flomfare og overvann

Det er gjennomført en flomfarekartlegging som er vedlagt reguleringsplanen, utført av Asplan Viak.



Figur 34 Flomsonekart Ørvella. Kart: Asplan Viak AS.

Flomsonene er innarbeidet i plankartet som hensynssone H320 flomfare. Innenfor flomsonene skal det ikke etableres tiltak som reduserer flomkapasitet eller endrer flomveier uten nærmere dokumentasjon. Ny bebyggelse og sårbare tekniske installasjoner skal plasseres og prosjekteres slik at tilfredsstillende sikkerhet mot flom ivaretas.

Overvann fra framtidig utbygging skal håndteres i tråd med overvannsnotat og teknisk plan. Planen skal sikre at avrenning fra tette flater håndteres lokalt, renses der det er risiko for forurensning, og ledes trygt til resipient uten å øke flom- eller erosjonsfare nedstrøms.

Flomfarekartleggingen identifiserer flomutsatte arealer langs bekker og vannveier innenfor planområdet. Beregnet flomutbredelse er vist som hensynssone H320_1 og 2 i plankartet. Flomsonene berører deler av areal avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg, og må derfor legges til grunn ved videre prosjektering, plassering av bygg, terrengforming og etablering av teknisk infrastruktur.

For å redusere risiko er det lagt inn bestemmelser om at ny bebyggelse og sårbare tekniske installasjoner skal sikres mot dimensjonerende flom. Bekker, vannveier og

flomveier skal opprettholdes, og tiltak som kan redusere kapasitet eller øke vannstand, vannhastighet eller erosjonsfare skal dokumenteres særskilt.

Med innarbeidede hensynssoner og krav til teknisk dokumentasjon vurderes flomfare å kunne håndteres i videre detaljprosjektering og byggesak.

Flomsonen lengst vest i planområdet, langs Ørvella, er avklart gjennom reguleringsplan for Ørvella bru. Det er her bygget ny Ørvella bru, og det er bygget både flomvoller og erosjonssikring. Hensynssonen for flomfare, H320_3, er hentet fra reguleringsplanen for Ørvella bru, og det er knyttet bestemmelser til denne, likelydene bestemmelsene i reguleringsplanen for Ørvella bru.



Figur 35 Hensynssone H320_3 flomfare langs Ørvella, der det i dag er bygget flomvoll og erosjonssikring.

6.8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en ROS-analyse datert 12.05.2026. Analysen viser at det er ingen funn som tilsier at arealet ikke er egnet for formålet med tanke på risiko og sårbarhet. Tabellen under oppsummerer analysen med forslag til risikoreduserende tiltak:

Tabell 1 Sammnendrag ROS-analyse

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Flom i små vassdrag				• Hensynssoner med tilhørende bestemmelser for flomsoner. • Krav til omlegging av bekketraseer eller løsninger for åpne vannveier/flomveier.
2	Urban flom/overvann				• Sikre at overvann håndteres lokalt og åpent så langt det er praktisk mulig. • Sikre at overvannsløsninger dimensjoneres for framtidig situasjon og ta hensyn til forventede klimaendringer. • Sikre at tiltak ikke medfører økt avrenning, økt flomfare eller økt erosjonsfare for nedstrøms arealer, naboeiendommer, E134, bekker eller Ørvella/Hjartdøla.
3	Erosjon				• Krav til vurdering av behov for erosjonssikring av bekkeløp
4	Kvikkleireskred				• Sikre gjennom plankart, hensynssoner og bestemmelser at det ikke gjøres tiltak i aktsomhetsareal for kvikkleireskred som ikke er friskmeldt.
5	Brann i bygninger og anlegg				• Dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav knyttet til brannvannskapasitet.
6	Forurensning av grunnvann				• supplerende grunnvannsundersøkelser for å gi en sikrere vurdering av forurensningsfaren. • overvåkningsbrønner i planområdet for dokumentasjon av grunnvannsnivå, og hvordan grunnvannsnivået varierer gjennom ulike årstider og større nedbørsepisoder

6.9. Miljøoppfølging

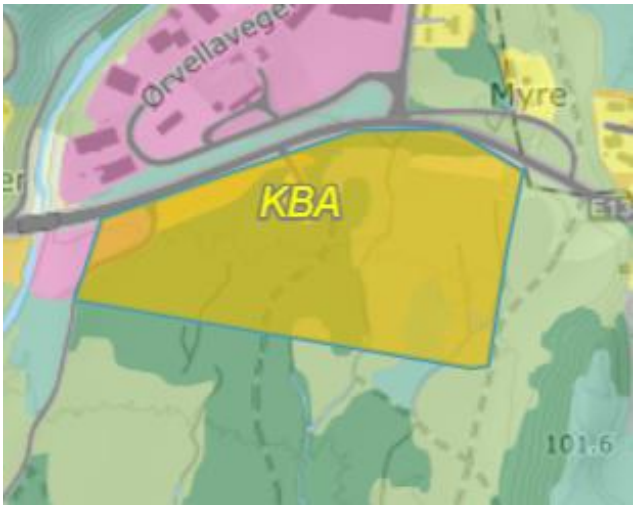
Støy

Utendørs støy fra renseanlegget skal ikke overskride følgende grenser gitt i T-1442/2021, tabell 4.

Overvann og flomveier

Det er gitt egne bestemmelser knyttet til flomveier og overvannsfare.

6.10. Klimagassutslipp



Figur 36 Ca areal for KBA i reguleringsplankartet.

Nedbygging av natur-areal vil føre til netto CO2-utslipp.

Tabell 2 NIBIOS klimagasskalkulator viser at en nedbygging av dagens areal til bygg- og anlegg vil slippe flere tonn CO2-ekvivalenter på kort og lang sikt.

▾ Estimert samlet effekt av tiltaket

Plantegn	Kommune	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
KBA	4024	72,1	3 618	4 499	6 929

▾ Estimert utslipp per i dag

Plantegn	Kommune	Arealbruk	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
KBA	4024	Bebygd	8,9	0	0	0
KBA	4024	Beite - Intensivt	1,6	−0	−0	−2
KBA	4024	Skog	60,8	−221	−883	−3 311
KBA	4024	Vann	0,8	−0	−0	−0
			72,1	−221	−883	−3 313

▾ Estimert utslipp som følge planen

Plantegn	Kommune	Arealbruk	Arealbruk plan	Dekar	Tonn CO_2-ekv. 5 år	Tonn CO_2-ekv. 20 år	Tonn CO_2-ekv. 75 år
KBA	4024	Bebygd	Bebygd	8,9	1	6	6
KBA	4024	Beite - Intensivt	Bebygd	1,6	6	12	12
KBA	4024	Skog	Bebygd	60,8	3 389	3 595	3 595
KBA	4024	Vann	Bebygd	0,8	1	3	3
				72,1	3 397	3 616	3 616

6.11. Naturressurser, landbruksfaglige vurderinger

Det er gitt bestemmelser om matjord. Matjord innenfor planområdet skal håndteres som en ressurs og ved omdisponering, salg eller videreforedling skal jordkvaliteten opprettholdes, og brukes til forbedring av dyrka eller dyrkbar mark.

6.12. Grunnvann

Det er gjennomført en vurdering av grunnvann (Asplan Viak notat, datert 09.03.2026, se vedlegg).

Notatet konkluderer med følgende:

- Planområdet ligger på ei stor elvevifte, som kan være en stor grunnvannsressurs av regional interesse. Denne ressursen kan være aktuell som vannkilde i fremtiden både som hovedvannkilde, reservevann og i beredskapssammenheng.

    - Øvre deler av elvevifta der planområdet er lokalisert vurderes til å ha brukbart potensial for uttak av grunnvann forutsatt at løsmassene består av sand/grus. Grunnundersøkelser i nærheten av planområdet indikerer at det kan være et grunt og dypt magasin.
    - Nedre del av elvevifta står trolig i kontakt med Heddøla og forutsatt store mektigheter av sand og grus vurderes dette å være en viktig grunnvannsressurs av regional betydning. Det er derfor viktig at denne forekomsten beskyttes mot evt. forurensning fra industriområdet.
- Det er flere oppkommer i planområdet og grunnvannsnivået står trolig høyt i planområdet.
- Ørvella vannverk ligger godt oppstrøms planområdet og vil ikke påvirkes av arbeidene ved etablering av industriområdet.
- Privat brønn på eiendommen Saulandsvegen 46 vil avvikles.
- Dersom lag med tette masser har stor utbredelse, er dypt grunnvannsmagasin godt beskyttet. Det øvre magasin er mer sårbart for forurensning og for ulike tiltak som kan før til endring av grunnvannsnivå.
- Tiltak som byggedrenering, overvannshåndtering, mm. kan føre til endring av grunnvannsnivå, grunnvannets strømningsmønster og mulige uttaksmengder av grunnvann.
- Lagring og håndtering av forurensede stoffer og masser, utslipp/lekkasje av avløpsvann, grave- og utbyggingsaktiviteter, mm. kan utgjøre en fare for grunnvannet. Det anbefales derfor at det gjennomføres tiltak for å beskytte grunnvannet.

Det er lagt inn egne bestemmelser om grunnvann, og planområdet har hensynssone H120 Område for grunnvannsforsyning.

6.13. Vannmiljø

Vurdering av tiltaket etter vannforskriften:

I henhold til § 4 i vannforskriften, skal tilstanden i overflatevann og grunnvann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomsten skal ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Ny aktivitet og inngrep skal derfor ikke medføre forringelse eller vanskeligjøre oppnåelse av miljømål som er satt.

Det er lagt inn kantsone mot Ørvella, LNF2, med tilhørende bestemmelser.

Det er ikke utarbeidet egen fagutredning av vannmiljø, og vannmiljø vurderes i byggesak og ev. tillatelser etter søknad etter annet lovverk.

I henhold til § 6 vi vannforskriften, miljømål for grunnvann, skal tilstanden i grunnvann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes og balansen mellom uttak og nydannelse sikres med sikte på at vannforekomstene minst skal ha god kjemisk og kvantitativ tilstand, i samsvar med klassifiseringen i vedlegg V, jf. terskel- og vendepunktverdiene gitt i vedlegg IX.

Det er lagt inn egne bestemmelser om grunnvann, og planområdet har hensynssone H120 Område for grunnvannsforsyning.

6.14. Naturmiljø

Planområdet, samt et større areal rundt planområdet, er NiN-kartlagt etter Miljødirektoratets instruks, med befaringsdato 12.10.2025. Det er ikke registrert naturtypelokliteter, dvs. spesielt viktige områder for naturmangfold innenfor planområdet.

Det ble under befaring registrert få naturverdier innenfor planområdet, og konsekvenser for naturmangold er av den grunn vurdert til å være begrenset. Det er vurdert, basert på befaringen, at typisk arter for betydelig skogbrukspåvirket natur blir påvirket av tiltaket.

Elvesletta/elvevifta representerer noe kvartærgeologiske verdier og konsekvensene for naturmangfold er vurdert som noe negativ konsekvens da noe natur-areal bygges ned.

<u>Vurdering av naturmangfoldlovens bestemmelser §§ 8-12</u>

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 er lagt til grunn, og det er gjort følgende vurderinger:

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger er gjort av §§ 8-12.

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget:

Utført befaring sikrer at kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturen innenfor planområdet vurderes som godt og tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store, ukjente negative konsekvenser for naturmangfold i planområdet. På bakgrunn av dette tillegges føre var-prinsippet mindre vekt.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning:

Belastning på naturmiljøet er samlet sett vurdert som lite. Dette gjelder spesielt etter at planområdet ble justert. Sandfuruskog er en naturtype som har tapt mye areal i regionen gjennom nedbygging, masseuttak og skogsdrift.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver skal etter § 11 begrense skader på naturmangfoldet. I den videre prosessen vil derfor tiltakshaver stå ansvarlig for miljøoppfølging ved blant annet innarbeide at inngrep unngås utenfor eventuelt godkjent areal i reguleringsplan og hindre spredning av fremmede arter ved anleggsarbeid og hindre forurensning av vannmiljø.

§ 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vurderes som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved planlegging og utbygging av tiltaket, blant hindre forurensning av vannmiljø gjennom bekkene som drenere ut av området.

6.15. Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrerte eller kartfestede kulturmiljø blir berørt.

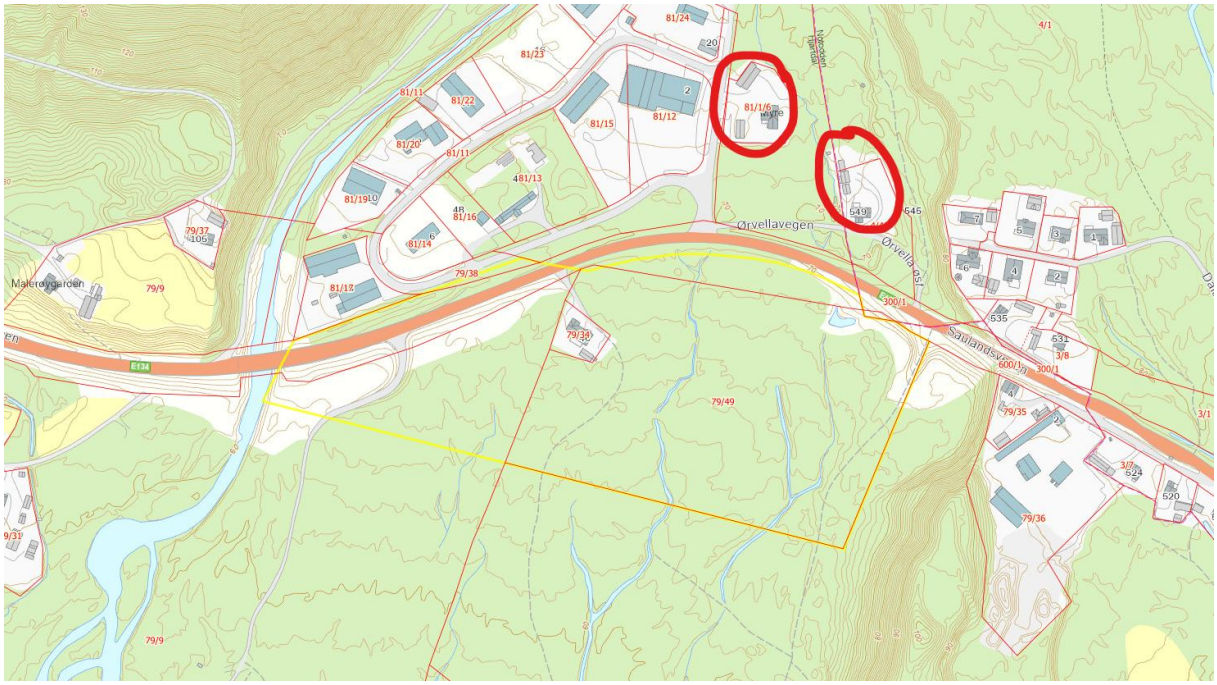
Det skal utføres kulturminneregistrering i regi av Telemark Fylkeskommune i planområdet sesongen 2026.

6.16. Landskap

Det er ikke utarbeidet 3D-modell av mulig ny bebyggelse, da det ikke er kjent hvilken ny bebyggelse om vil komme innenfor KBA. I bestemmelsene er det lagt inn at nytt bebygget areal tillates med en maksimal utnyttelse på 60 prosent og en høyde på maksimalt kote

+84. Dette vil påvirke landskapsvirkningen langs E134 og redusere dagens situasjon som i stor grad er preget av flate områder med skog. Det vurderes likevel å være akseptabelt med bakgrunn i at området på nordsiden allerede er bebygget til næringsformål.

Det er særlig to bolighus som vil få det regulerte område tett på, gbnr 81/1/6 og 4/4.



Figur 37 Nærmeste bolighus vil bli berørt av reguleringsplanen visuelt. Gbnr 81/1/6 og 4/4 er markert med røde rundinger.

6.17. Friluftsliv

Konsekvenser for friluftsliv er vurdert til å være små, da det ikke er registrert viktige friluftslivsverdier innenfor planområdet. Tilgjengelighet til Omnesfossen og Hjartdøla sør for E134 vil ikke påvirkes av reguleringsplanen.

7. Oppsummering og planfaglig vurdering

Planforslaget følger opp intensjonene i kommuneplanens arealdel, ved at reguleringsplanen legger til rette for ulike næringsformål på det arealet i kommuneplanens arealdel som er avsatt til næring. En bolig forutsettes innløst.

De samlede konsekvensene av detaljreguleringsplanen vurderes til å være akseptable, både for miljø og samfunn.

Vedlegg

1. ROS-analyse, datert 12.05.2026
2. Notat – Utredning av områdestabilitet, datert 18.12.2025
3. Notat - Vurdering grunnvann, datert 09.03.2026
4. Flomfarekartlegging og vurdering av overvann, datert 20.05.2026
5. Merknadsoversikt med rådmannens kommentar til redusert planområde, datert 24.04.2026

asplan viak