Dato: 18.05.2026

Vedtatt dato:

Detaljregulering for Ørvella næringsområde sør

Reguleringsbestemmelser

PlanID 402420240001

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for etablering av kombinert formål (KBA) på Ørvella i Hjartdal kommune, sør for E134. Innenfor KBA er det tillatt med bygg og anlegg med formål næringsbebyggelse, industri, lager, vann- og avløpsanlegg og renovasjonsanlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.2 Støy

2.2.1 Driftsfasen

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn for reguleringsplanen.

2.2.2 Anleggsfasen

Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn for støy i anleggsfasen.

2.3 Frisikt

Innenfor frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

2.4 Energibruk i bygg

Setning utgår:

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

Ny setning: Ved søknad om tiltak er det krav om installasjon av jordvarme og/eller solceller på tak og fasader.

2.5 Overvannsfare

Overvann skal håndteres lokalt. Overvannsløsninger skal dimensjoneres for framtidig situasjon og ta hensyn til forventede klimaendringer. Tiltak skal ikke medføre økt avrenning, økt flomfare eller økt erosjonsfare for nedstrøms arealer, naboeiendommer, E134, bekker eller Ørvella/Hjartdøla.

Bekker, åpne vannveier og naturlige drenslinjer skal i størst mulig grad holdes åpne. Lukking, innsnevring, omlegging, utfylling eller tiltak som reduserer vannveienes kapasitet tillates ikke uten at hydraulisk kapasitet, flomvei, erosjonsfare og konsekvenser oppstrøms og nedstrøms er dokumentert.

2.6 Erosjonssikring

Der beregninger eller terrengforhold viser fare for erosjon, skal bekkeløp, skråninger, innløp, utløp og andre utsatte områder erosjonssikres. Erosjonssikring skal prosjekteres slik at den ikke reduserer flomkapasiteten eller forverrer forholdene nedstrøms.

2.7 Flomveier

Flomvann skal sikres trygg avledning gjennom planområdet.

Nye og eksisterende stikkrenner, kulverter og bekkekryssinger som påvirkes av tiltak i planen, skal dokumenteres med tilstrekkelig hydraulisk kapasitet for dimensjonerende flom med klimapåslag.

2.8 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.

2.9 Vegrett

Avkjørsel fra O_KV til gbnr. 79/9 (vist med stengesymbol i plankartet) skal ikke stenges før ny vegtilkomst er etablert. Gbnr. 79/9 skal sikres driftsveg gjennom planområdet, både i anleggsfase og driftsfase av KBA-formålet.

2.10 Dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til tiltak, skal følgende dokumentasjon framlegges kommunen:

a) *Teknisk plan for vei, vann, avløp inkl. slokkevann, overvann og flomveier, som skal være godkjent av Hjartdal kommune.*

b) *Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser: Bebyggelsens plassering og høyde, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde, adkomst, parkering, renovasjon, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, snøopplag, vegetasjon og beplantning, samt hvordan opparbeiding og terrengarbeid skal utføres..*

c) *Beregning som viser hvor mye trafikk tiltaket vil generere både i anleggsfase og fremtidig situasjon, med begrunnelse for valgt avkjøringsløsning fra E134. Byggeplan for avkjøring fra E134 skal være godkjent av Statens vegvesen.*

d) *Avtale som viser at matjord som omdisponeres i planområdet blir håndtert som en ressurs til forbedring av dyrka eller dyrkbar mark.*

e) *Plan for eventuell omlegging av bekker, og vurdering og tiltak mot erosjon ved omlegging.*

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Kombinert formål KBA

a) *Innenfor KBA er det tillatt med bygg og anlegg med formål:*

- *Næringsbebyggelse*
- *Industri*
- *Lager*
- *Vann- og avløpsanlegg*
- *Renovasjonsanlegg*

b) *Forretning og plasskrevende handel er ikke tillatt*

c) *Maksimalt tillatt %BYA i KBA er 90 %.*

d) *Det tillates grønne tak og solceller på tak.*

e) *Høyder for ny bebyggelse skal innfri krav til maksimal tillatt kotehøyde. Innenfor felt KBA skal maksimal kotehøyde ikke overstige kote + 84.*

f) *Det tillates omlegging av bekker innenfor formålet.*

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (KV)

Kryss O_KV er regulert som framtidig kanalisert kryss mellom E134 og næringsområdet. Etablering av fullverdig kanalisert kryss er et felles infrastrukturtiltak for hele næringsområdet. Inntil trafikkgrunnlaget tilsier full etablering av kanalisert kryss, kan adkomst til næringsområdet skje via en midlertidig, mindre dimensjonert kryssløsning innenfor området.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Område o_AVT er sideområde og kanalisering av kryssområdet.

3.3 LNF (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 LNF

a) *I område LNF1 videreføres eksisterende situasjon. Eksisterende driftsveg skal videreføres. Ingen byggetiltak er tillat innenfor formålet.*

b) *Område LNF2 er kantsone til Ørvella. Det er ikke tillat å fjerne vegetasjon innenfor formålet. Nødvendig transport og anlegg for eventuelle tiltak på erosjonssikring langs Ørvella er tiltatt.*

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 11-8 og 12-6)

4.1 Sikringssoner

Område for grunnvannsforsyning (H120)

a) *Det tillates ikke nedgravde oljetanker, lagre for kjemikalier o.l.*

b) *Store lagre/tanker for olje og kjemikalier skal settes på overflaten på tett underlag med kanter høye nok til å samle opp det aktuelle volum.*

c) *Det tillates ikke deponering av avfall, slam og jordmasser som kan lekke ut forurensede stoffer.*

d) *Det tillates ikke utslipp av forurenset vann til grunnen. Forurenset overvann må renses før det slippes til grunn.*

e) *Avløpsledninger skal legges som helsveisa PE, alternativt rør i rør. Avløpskummer sikres med alarm i tilfelle oppstuvning. Avløpet må føres ut av området til kommunalt renseanlegg.*

f) *Anleggsmaskiner skal ha en beredskapsplan i tilfelle søl av oljeprodukter. Beredskapsplanen kan innebære at anleggsmaskinfører skal ha oljeabsorbenter og annet opprydningsutstyr lett tilgjengelig, samt varslingsplikt til kommunen og brannvesenet.*

4.2 Faresoner

Annen fare - kvikkleire (H390)

Ingen bygg og anlegg er tillat innenfor hensynssonen. Terrengendringer tillates ikke uten at geotekniske vurderinger er gjennomført.

Flomfare (H320_1-3)

H320_1-2 omfatter hensynssone for flomfare. Innenfor faresonen er det tillatt å etablere tiltak mot flom.

Innenfor hensynssone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse, konstruksjoner, fyllinger, murer eller tekniske anlegg som kan redusere flomkapasitet, endre flomveier eller øke flomfare for omkringliggende eller nedstrøms arealer.

Ny bebyggelse og sårbare tekniske installasjoner skal plasseres utenfor beregnet flomsone. Der dette ikke er mulig, skal laveste gulvnivå og tekniske installasjoner legges over dimensjonerende flomnivå med nødvendig sikkerhetsmargin/frihøyde. Flomsikker kote skal dokumenteres i søknad om tiltak med grunnlag i flomfarekartleggingen.

Tiltak innenfor hensynssonen kan tillates dersom det dokumenteres at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhet mot flom, ikke reduserer flomkapasiteten, ikke øker vannstand eller vannhastighet for omkringliggende arealer og ikke forverrer erosjonsfare.

H320_3 omfatter hensynssone for flomfare, langs Ørvella. Det er ikke lov å gjøre tiltak i faresonen som kan skade flomvoller og erosjonssikring. Nødvendig vedlikehold av flomvoller og erosjonssikring kan gjennomføres innafor hensynssonen.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse for terrengbearbeiding

Før det gis igangsettingstillatelse for terrengbearbeiding felt KBA, skal

a) det foreligge vurdering av bekker i planområdet og eventuelt behov for omlegging eller lukking. Tiltak for bekker skal vurderes av NVE.

b) det foreligge registrering av fremmede arter innenfor planområdet og tiltaksplan for fjerning av disse, jf. Forskrift om fremmede organismer, §18 nr. 1.

c) matjord være håndtert og etterbruk utenfor planområdet være dokumentert.

d) det utarbeides en tiltaksplan for sikring mot avrenning til vassdrag i anleggsfasen. Planen skal omhandle tiltak for å sikre forurensing fra olje og drivstoff, håndtering av overflatevann, hensyn ved betongarbeider, partikkelforurensning og vurdering av behov for overvåkning.

5.2 Før igangsettingstillatelse for bygg og anlegg

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg og anlegg i felt KBA, skal

e) Fullverdig kanalisert kryss O_KV være opparbeidet eller sikret opparbeidet når samlet trafikk fra næringsområdet overstiger det som er forutsatt for midlertidig løsning, eller senest før det gis brukstillatelse til tiltak som utløser behov for kapasitetsøkende tiltak i krysset.

f) Inntil trafikkgrunnlaget tilsier full etablering av kanalisert kryss, kan adkomst til næringsområdet skje via en midlertidig, mindre dimensjonert kryssløsning innenfor område