



Saksframlegg

Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - utvidelse. Sluttbehandling

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	21/26	24.03.2026
Kommunestyre	20/26	08.04.2026

Kommunedirektørens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001) med plankart sist revidert 25.02.2026 og reguleringsbestemmelser sist revidert 25.02.2026.

Følgende bestemmelser er nye i revidert plan:

§ 2.2 Miljøkvaliteter – støy og forurensning:

- Krav om at støygrenser i T-1442/2021 og NS-8175 skal oppfylles
- Krav til håndtering ved overskridelse av støygrenser
- Krav til begrensning av luftforurensning (T-1520 kap. 6)
- Krav om overvannshåndtering etter PBL § 28-10 og TEK17 § 15-8

§ 2.2 Omlegging av Skjørlandsbekken:

- Nytt bekleie skal ferdigstilles før vannføringen overføres, slik at normal vannføring opprettholdes under anleggsperioden. Skråninger mot bekken skal etableres og plastres i henhold til geoteknisk prosjektering. Det skal etableres skjulesteder for fiskeyngel i nytt bekkeløp etter faglige anbefalinger. Det skal etableres vernskogbelte på 10 m på hver side av bekken med stedegne arter. Nytt bekleie skal plastres med naturstein og naturgrus. Eksisterende kulvert fjernes og erstattes med bro eller bunnløs kulvert som sikrer fri passasje for fisk.

§ 2.5 Geoteknikk:

- Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.
- Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)
- Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Området viser bekkeløpet i Skjørlandsbekken på strekningen av bekken hvor det i forbindelse med omlegging av bekken må etableres ny skråning.

Kapittel 6 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling:

- For anleggsarbeider innenfor hensynssonen 310 Ras- og skredområde igangsettes, skal det utføres geoteknisk prosjektering i samsvar med beskrivelse i Geoteknisk vurderingsrapport revisjon J05 av 15.10.2025 utarbeidet av Norconsult AS og av omlegging av Skjørlandsbekken samt skråning ned til bekken på motsatt side i forhold til motfylling opp mot industriområdet.
- Det skal foreligge en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.
- Det må utarbeides detaljplaner for behandling av overflatevann med 3-trinns strategi i samsvar med krav i pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8. Planene må omfatte nødvendige tiltak for å hindre erosjon og transport av finstoff ned til Skjørlandsbekken fra industriområdet
- Det må utarbeides detaljplan for omlegging av Skjørlandsbekken som sikrer gode oppvekstvilkår for laks- og ørrettyngel. Det må trekkes inn fagkyndig kompetanse på levevilkår for laks og sjørret i forbindelse med prosjektering og oppfølging i anleggsfasen.

Følgende bestemmelser er endret eller oppdatert:

§ 1.2 Planens avgrensning

- Oppdatert plankartdato (fra 22.05.2025 til 25.02.2026)
- Ny formulering om arealoppgave

§ 1.3 Arealformål etter PBL 2008 og SOSI koder

§ 2.3 (tidligere § 2.2) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

- Kun flyttet og omnummerert (innhold i hovedsak likt)

§ 2.4 Fremmede arter

- Flyttet fra § 2.3 til § 2.4 (ingen vesentlig innholdsending)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

- Mindre presiseringer i beskrivelse av industriformål
- Endring av formålskode industri/lager fra 1340 til 1826

§ 3.5 Hensynssone ras og skred

- Oppdatert geoteknisk rapport

Kapittel 4 Rekkefølgebestemmelse

- Presisert rekkefølgebestemmelse: stabiliseringstiltak må gjennomføres før utvidelse av haller 1,2 og 3.

Kapittel 5 Dokumenter som gis juridisk virkning

- Oppdatert referanse til geoteknisk rapport
- Oppdatert dato for situasjonsplan

2. Gjeldende reguleringsplan for Bjørnes industriområde (PlanID. 5047_ 5047_174420130002), vedtatt 24.11.2014, oppheves ved godkjenning og reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001)

Hjemmel for vedtaket er:
Plan- og bygningsloven § 12-12

PS 21/2026 Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - utvidelse. Sluttbehandling

Behandling i Formannskap - 24.03.2026

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001) med plankart sist revidert 25.02.2026 og reguleringsbestemmelser sist revidert 25.02.2026.

Følgende bestemmelser er nye i revidert plan:

§ 2.2 Miljøkvaliteter – støy og forurensning:

- Krav om at støygrenser i T-1442/2021 og NS-8175 skal oppfylles
- Krav til håndtering ved overskridelse av støygrenser
- Krav til begrensnig av luftforurensning (T-1520 kap. 6)
- Krav om overvannshåndtering etter PBL § 28-10 og TEK17 § 15-8

§ 2.2 Omlegging av Skjørlandsbekken:

-Nytt bekkeløp skal ferdigstilles før vannføringen overføres, slik at normal vannføring opprettholdes under anleggsperioden. Skråninger mot bekken skal etableres og plastres i henhold til geoteknisk prosjektering. Det skal etableres skjulesteder for fiskeyngel i nytt bekkeløp etter faglige anbefalinger. Det skal etableres vernskogbelte på 10 m på hver side av bekken med stedegne arter. Nytt bekkeløp skal plastres med naturstein og naturgrus. Eksisterende kulvert fjernes og erstattes med bro eller bunnløs kulvert som sikrer fri passasje for fisk.

§ 2.5 Geoteknikk:

- Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.
- Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)
- Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-Området viser bekkeløpet i Skjørlandsbekken på strekningen av bekken hvor det i forbindelse med omlegging av bekken må etableres ny skråning.

Kapittel 6 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling:

- For anleggsarbeider innenfor hensynssonen 310 Ras- og skredområde igangsettes, skal det utføres geoteknisk prosjektering i samsvar med beskrivelse i Geoteknisk vurderingsrapport revisjon J05 av 15.10.2025 utarbeidet av Norconsult AS og av omlegging av Skjørlandsbekken samt skråning ned til bekken på motsatt side i forhold til motfylling opp mot industriområdet.
- Det skal foreligge en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.
- Det må utarbeides detaljplaner for behandling av overflatevann med 3-trinns strategi i samsvar med krav i pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8. Planene må omfatte nødvendige tiltak for å hindre erosjon og transport av finstoff ned til Skjørlandsbekken fra industriområdet

-Det må utarbeides detaljplan for omlegging av Skjørlandsbekken som sikrer gode oppvekstvilkår for laks- og ørretynge. Det må trekkes inn fagkyndig kompetanse på levevilkår for laks og sjørret i forbindelse med prosjektering og oppfølging i anleggsfasen.

Følgende bestemmelser er endret eller oppdatert:

§ 1.2 Planens avgrensning

-Oppdatert plankartdato (fra 22.05.2025 til 25.02.2026)

-Ny formulering om arealoppgave

§ 1.3 Arealformål etter PBL 2008 og SOSI koder

§ 2.3 (tidligere § 2.2) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

-Kun flyttet og omnummerert (innhold i hovedsak likt)

§ 2.4 Fremmede arter

-Flyttet fra § 2.3 til § 2.4 (ingen vesentlig innholdsending)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

-Mindre presiseringer i beskrivelse av industriformål

-Endring av formålkode industri/lager fra 1340 til 1826

§ 3.5 Hensynssone ras og skred

-Oppdatert geoteknisk rapport

Kapittel 4 Rekkefølgebestemmelse

-Presetert rekkefølgebestemmelse: stabiliseringstiltak må gjennomføres før utvidelse av haller 1,2 og 3.

Kapittel 5 Dokumenter som gir juridisk virkning

-Oppdatert referanse til geoteknisk rapport

-Oppdatert dato for situasjonsplan

2.Gjeldende reguleringsplan for Bjørnes industriområde (PlanID. 5047_5047_174420130002), vedtatt 24.11.2014, oppheves ved godkjenning og reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001)

For forslaget stemte 7: Kai Terje Dretvik (AP), Tor-Arne Bjørgum (Frp), Geir Ekker (SP), Hege Kristin Kværnø Saugen (SP), Kåre Magnus Skjefte (SP), Siv Åse Strømhylden (SP), Øystein Haga Kaldahl (UAV).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

1.Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001) med plankart sist revidert 25.02.2026 og reguleringsbestemmelser sist revidert 25.02.2026.

Følgende bestemmelser er nye i revidert plan:

§ 2.2 Miljøkvaliteter – støy og forurensning:

-Krav om at støygrenser i T-1442/2021 og NS-8175 skal oppfylles

-Krav til håndtering ved overskridelse av støygrenser

-Krav til begrensnng av luftforurensning (T-1520 kap. 6)

-Krav om overvannshåndtering etter PBL § 28-10 og TEK17 § 15-8

§ 2.2 Omlegging av Skjørlandsbekken:

-Nytt bekkeløp skal ferdigstilles før vannføringen overføres, slik at normal vannføring opprettholdes under anleggsperioden. Skråninger mot bekken skal etableres og plastres i henhold

til geoteknisk prosjektering. Det skal etableres skjulesteder for fiskeyngel i nytt bekkeløp etter faglige anbefalinger. Det skal etableres vernskogbelte på 10 m på hver side av bekken med stede egne arter. Nytt bekkeløp skal plastres med naturstein og naturgrus. Eksisterende kulvert fjernes og erstattes med bro eller bunnløs kulvert som sikrer fri passasje for fisk.

§ 2.5 Geoteknikk:

-Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.

-Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)

-Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-Området viser bekkeløpet i Skjørlandsbekken på strekningen av bekken hvor det i forbindelse med omlegging av bekken må etableres ny skråning.

Kapittel 6 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling:

-For anleggsarbeider innenfor hensynssonen 310 Ras- og skredområde igangsettes, skal det utføres geoteknisk prosjektering i samsvar med beskrivelse i Geoteknisk vurderingsrapport revisjon J05 av 15.10.2025 utarbeidet av Norconsult AS og av omlegging av Skjørlandsbekken samt skråning ned til bekken på motsatt side i forhold til motfylling opp mot industriområdet.

-Det skal foreligge en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.

-Det må utarbeides detaljplaner for behandling av overflatevann med 3-trinns strategi i samsvar med krav i pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8. Planene må omfatte nødvendige tiltak for å hindre erosjon og transport av finstoff ned til Skjørlandsbekken fra industriområdet

-Det må utarbeides detaljplan for omlegging av Skjørlandsbekken som sikrer gode oppvekstvilkår for laks- og ørretyngel. Det må trekkes inn fagkyndig kompetanse på levevilkår for laks og ørretet i forbindelse med prosjektering og oppfølging i anleggsfasen.

Følgende bestemmelser er endret eller oppdatert:

§ 1.2 Planens avgrensning

-Oppdatert plankartdato (fra 22.05.2025 til 25.02.2026)

-Ny formulering om arealoppgave

§ 1.3 Arealformål etter PBL 2008 og SOSI koder

§ 2.3 (tidligere § 2.2) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

-Kun flyttet og omnummerert (innhold i hovedsak likt)

§ 2.4 Fremmede arter

-Flyttet fra § 2.3 til § 2.4 (ingen vesentlig innholdsending)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

-Mindre presiseringer i beskrivelse av industriformål

-Endring av formålskode industri/lager fra 1340 til 1826

§ 3.5 Hensynssone ras og skred

-Oppdatert geoteknisk rapport

Kapittel 4 Rekkefølgebestemmelse

-Presisert rekkefølgebestemmelse: stabiliseringstiltak må gjennomføres før utvidelse av haller 1,2 og 3.

Kapittel 5 Dokumenter som gis juridisk virkning

-Oppdatert referanse til geoteknisk rapport

-Oppdatert dato for situasjonsplan

2.Gjeldende reguleringsplan for Bjørnes industriområde (PlanID. 5047_5047_174420130002), vedtatt 24.11.2014, oppheves ved godkjenning og reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001)

PS 20/2026 Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - utvidelse. Sluttbehandling

Behandling i Kommunestyre - 08.04.2026

Innstilling:

Formannskap 24.03.2026

1.Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001) med plankart sist revidert 25.02.2026 og reguleringsbestemmelser sist revidert 25.02.2026.

Følgende bestemmelser er nye i revidert plan:

§ 2.2 Miljøkvaliteter – støy og forurensning:

-Krav om at støygrenser i T-1442/2021 og NS-8175 skal oppfylles

-Krav til håndtering ved overskridelse av støygrenser

-Krav til begrensnng av luftforurensning (T-1520 kap. 6)

-Krav om overvannshåndtering etter PBL § 28-10 og TEK17 § 15-8

§ 2.2 Omlegging av Skjørlandsbekken:

-Nytt bekkeløp skal ferdigstilles før vannføringen overføres, slik at normal vannføring opprettholdes under anleggsperioden. Skråninger mot bekken skal etableres og plastres i henhold til geoteknisk prosjektering. Det skal etableres skjulesteder for fiskeyngel i nytt bekkeløp etter faglige anbefalinger. Det skal etableres vernskogbelte på 10 m på hver side av bekken med stedegne arter. Nytt bekkeløp skal plastres med naturstein og naturgrus. Eksisterende kulvert fjernes og erstattes med bro eller bunnløs kulvert som sikrer fri passasje for fisk.

§ 2.5 Geoteknikk:

-Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.

-Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)

-Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-Området viser bekkeløpet i Skjørlandsbekken på strekningen av bekken hvor det i forbindelse med omlegging av bekken må etableres ny skråning.

Kapittel 6 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling:

-For anleggsarbeider innenfor hensynssonen 310 Ras- og skredområde igangsettes, skal det utføres geoteknisk prosjektering i samsvar med beskrivelse i Geoteknisk vurderingsrapport revisjon J05 av 15.10.2025 utarbeidet av Norconsult AS og av omlegging av Skjørlandsbekken samt skråning ned til bekken på motsatt side i forhold til motfylling opp mot industriområdet.

-Det skal foreligge en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.

-Det må utarbeides detaljplaner for behandling av overflatevann med 3-trinns strategi i samsvar med krav i pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8. Planene må omfatte nødvendige tiltak for å hindre erosjon og transport av finstoff ned til Skjørlandsbekken fra industriområdet

-Det må utarbeides detaljplan for omlegging av Skjørlandsbekken som sikrer gode oppvekstvilkår for laks- og ørrettyngel. Det må trekkes inn fagkyndig kompetanse på levevilkår for laks og sjørret i forbindelse med prosjektering og oppfølging i anleggsfasen.

Følgende bestemmelser er endret eller oppdatert:

§ 1.2 Planens avgrensning

-Oppdatert plankartdato (fra 22.05.2025 til 25.02.2026)

-Ny formulering om arealoppgave

§ 1.3 Arealformål etter PBL 2008 og SOSI koder

§ 2.3 (tidligere § 2.2) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

-Kun flyttet og omnummerert (innhold i hovedsak likt)

§ 2.4 Fremmede arter

-Flyttet fra § 2.3 til § 2.4 (ingen vesentlig innholdsending)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

-Mindre presiseringer i beskrivelse av industriformål

-Endring av formålskode industri/lager fra 1340 til 1826

§ 3.5 Hensynssone ras og skred

-Oppdatert geoteknisk rapport

Kapittel 4 Rekkefølgebestemmelse

-Presisert rekkefølgebestemmelse: stabiliseringstiltak må gjennomføres før utvidelse av haller 1,2 og 3.

Kapittel 5 Dokumenter som gis juridisk virkning

-Oppdatert referanse til geoteknisk rapport

-Oppdatert dato for situasjonsplan

2.Gjeldende reguleringsplan for Bjørnes industriområde (PlanID. 5047_ 5047_174420130002), vedtatt 24.11.2014, oppheves ved godkjenning og reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001)

For forslaget stemte 21: Asbjørn Hagerup (AP), Astrid Brøndbo Selnes (AP), Bjørn Sagmo (AP), Gunn Gravseth-Lysberg (AP), Kai Terje Dretvik (AP), Jan Ståle Viken Flått (Frp), Janusz Jan Szpila (Frp), Peter Asbjørn Reitan (Frp), Ann Kristin Vold (SP), Atle Magnus Bergin (SP), Geir Ekker (SP), Hege Kristin Kværnø Saugen (SP), Johan Brøndbo Tetlien Sellæg (SP), Kari-Anne Brathli Grandaunet (SP), Kåre Magnus Skjefte (SP), Otto Moa (SP), Simen Bjørkli (SP), Svein Egil Ristad (SP), Tomas Heglum (SP), Guro Aar Haugdal (SV), Øystein Haga Kaldahl (UAV).

Dermed ble innstillingen vedtatt.

Vedtak

1.Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001) med plankart sist revidert 25.02.2026 og reguleringsbestemmelser sist revidert 25.02.2026.

Følgende bestemmelser er nye i revidert plan:

§ 2.2 Miljøkvaliteter – støy og forurensning:

-Krav om at støygrenser i T-1442/2021 og NS-8175 skal oppfylles

-Krav til håndtering ved overskridelse av støygrenser

-Krav til begrensning av luftforurensning (T-1520 kap. 6)

-Krav om overvannshåndtering etter PBL § 28-10 og TEK17 § 15-8

§ 2.2 Omlegging av Skjørlandsbekken:

-Nytt bekkeleie skal ferdigstilles før vannføringen overføres, slik at normal vannføring opprettholdes under anleggsperioden. Skråninger mot bekken skal etableres og plastres i henhold til geoteknisk prosjektering. Det skal etableres skjulesteder for fiskeyngel i nytt bekkeløp etter faglige anbefalinger. Det skal etableres vernskogbelte på 10 m på hver side av bekken med stedege arter. Nytt bekkeleie skal plastres med naturstein og naturgrus. Eksisterende kulvert fjernes og erstattes med bro eller bunnløs kulvert som sikrer fri passasje for fisk.

§ 2.5 Geoteknikk:

-Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av øvrige utbyggingsarbeider.

-Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse (eventuelle forutsetninger fra geotekniske rapporter bør tas direkte inn i bestemmelsene)

-Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

-Området viser bekkeløpet i Skjørlandsbekken på strekningen av bekken hvor det i forbindelse med omlegging av bekken må etableres ny skråning.

Kapittel 6 Dokumentasjonskrav til byggesaksbehandling:

-For anleggsarbeider innenfor hensynssonen 310 Ras- og skredområde igangsettes, skal det utføres geoteknisk prosjektering i samsvar med beskrivelse i Geoteknisk vurderingsrapport revisjon J05 av 15.10.2025 utarbeidet av Norconsult AS og av omlegging av Skjørlandsbekken samt skråning ned til bekken på motsatt side i forhold til motfylling opp mot industriområdet.

-Det skal foreligge en vurdering av fare for spredning av fremmede arter.

-Det må utarbeides detaljplaner for behandling av overflatevann med 3-trinns strategi i samsvar med krav i pbl. § 28-10 og TEK 17 § 15-8. Planene må omfatte nødvendige tiltak for å hindre erosjon og transport av finstoff ned til Skjørlandsbekken fra industriområdet

-Det må utarbeides detaljplan for omlegging av Skjørlandsbekken som sikrer gode oppvekstvilkår for laks- og ørretyngel. Det må trekkes inn fagkyndig kompetanse på levevilkår for laks og ørretet i forbindelse med prosjektering og oppfølging i anleggsfasen.

Følgende bestemmelser er endret eller oppdatert:

§ 1.2 Planens avgrensning

-Oppdatert plankartdato (fra 22.05.2025 til 25.02.2026)

-Ny formulering om arealoppgave

§ 1.3 Arealformål etter PBL 2008 og SOSI koder

§ 2.3 (tidligere § 2.2) Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

-Kun flyttet og omnummerert (innhold i hovedsak likt)

§ 2.4 Fremmede arter

-Flyttet fra § 2.3 til § 2.4 (ingen vesentlig innholdsending)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

-Mindre presiseringer i beskrivelse av industriformål

-Endring av formålkode industri/lager fra 1340 til 1826

§ 3.5 Hensynssone ras og skred

-Oppdatert geoteknisk rapport

Kapittel 4 Rekkefølgebestemmelse

-Presisert rekkefølgebestemmelse: stabiliseringstiltak må gjennomføres før utvidelse av haller 1,2 og 3.

Kapittel 5 Dokumenter som gis juridisk virkning

-Oppdatert referanse til geoteknisk rapport

-Oppdatert dato for situasjonsplan

2.Gjeldende reguleringsplan for Bjørnes industriområde (PlanID. 5047_5047_174420130002), vedtatt 24.11.2014, oppheves ved godkjenning og reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID. 5047_2024001)

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
I	09.04.2024	Utvidelse Bjørnes industriområde	OVERHALLA BETONGBYGG AS
I	24.05.2024	Reguleringsplan Bjørnes industriområde 2024 - anmodning om oppstartmøte	Jan Lian
U	29.05.2024	Tilbakemelding - tidspunkt for oppstartsmøte	SIV. ING. JAN LIAN AS
X	02.10.2024	Internmøte 4.6.24	
X	14.07.2025	Møtereferat - oppstartsmøte 12.06.2024	
I	11.09.2024	Møtereferat godkjent	Jan Lian
I	12.12.2024	Reguleringsplan Bjørnes industriområde-Utvidelse-melding om oppstart av planarbeidet.	Jan Lian
I	12.12.2024	Reguleringsplan Bjørnes industriområde-Utvidelse-melding om oppstart av planarbeidet.	Jan Lian
I	17.12.2024	Innspill fra vannområdekoordinatoren - Reguleringsplan for Bjørnes industriområde	Namsen-, Ytre Namsen- og Ytre Namdalen vannområder
I	16.01.2025	NVEs innspill - Varsel om oppstart - Utvidelse - Reguleringsplan - Bjørnes industriområde - Overhalla kommune	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
I	16.01.2025	Uttalelse - oppstart - Reguleringsplan - Overhalla 53/3 og 54/1 - utvidelse av Bjørnes industriområde - PlanID 174420120002	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
I	16.01.2025	Fylkeskommunens uttalelse til oppstart av planarbeid for reguleringsplan Bjørnes industriområde - utvidelse - Overhalla kommune	Trøndelag fylkeskommune
I	05.05.2025	Reguleringsplan Bjørnes industriområde-Plandokumenter 2025-05-02	Siv.ing Jan Lian AS
I	08.05.2025	Reguleringsplan Bjørnes Industriområde-Plandokumenter - suppleringer.	Siv.ing. Jan Lian AS

S	27.05.2025	Detaljregulering for Bjørnes industriområde – 1.gangs behandling og offentlig ettersyn	
I	14.05.2025	NVEs svar - Reguleringsplan Bjørnes industriområde - Utvidelse - Endring av plangrense og omlegging av bekk - Overhalla kommune	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
X	15.05.2025	Komplett mottatt planforslag	
I	21.05.2025	Revidert planbestemmelser	Jan Lian
I	23.05.2025	Korrigert reguleringsplankart	Jan Lian
U	04.06.2025	Høringsbrev. Detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse. Offentlig ettersyn	SAMEDIGGI / SAMETINGET m.fl.
X	04.06.2025	Saksprotokoll Detaljregulering for Bjørnes industriområde – 1.gangs behandling og offentlig ettersyn	
U	10.06.2025	Høringsbrev. Detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse. Offentlig ettersyn	VESTRE NAMDAL RBD / ÅARJEL NJAARKE BS m.fl.
U	14.07.2025	SV: Ang. sak 2024/977 - Detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse	Stubbrud, Elisabeth Varsi m.fl.
I	14.07.2025	NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan - Utvidelse av Bjørnes industriområde - Overhalla kommune	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
U	14.07.2025	SV: NVE fremmer innsigelse - brev til plankonsulent	Jan Lian
U	14.07.2025	Midlertidig tilbakemelding ang. NVEs innsigelse	Jan Lian
I	14.07.2025	Vedr. 202452921-7 - Fylkeskommunens uttalelse til detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse. - Overhalla kommune	Trøndelag fylkeskommune
U	14.07.2025	Utsettelse på høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Trøndelag	Stubbrud, Elisabeth Varsi m.fl.
U	14.07.2025	Innsigelse fra Trøndelag fylkeskommune – brev til plankonsulent	Jan Lian
I	18.07.2025	Statens vegvesens uttalelse til detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse	Statens vegvesen

I	28.07.2025	Høringsuttalelse til reguleringsplan for Bjørnes industriområde - utvidelse	FRODE AMDAL
I	30.07.2025	Uttalelse vedrørende detaljregulering for Bjørnes industriområde - utvidelse, Overhalla kommune	Samediggi/Sametinget
I	07.08.2025	NVEs svar - Reguleringsplan Bjørnes industriområde - Utvidelse - Endring av plangrense og omlegging av bekk	NVE v/ Trine Gjessen
I	08.08.2025	Samordnet uttalelse - reguleringsplan - Overhalla 53/3 og 54/1 - utvidelse av Bjørnes industriområde - PlanID 174420120002	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
U	12.08.2025	Høringsuttalelser etter 1.gangsbehandling	Jan Lian
I	23.09.2025	SV: Reg.plan for Bjørnes - status 2025-09-22	Jan Lian
I	03.11.2025	Reviderte plandokumenter	Jan Lian
U	30.10.2025	SV: Reguleringsplan Bjørnes Industriområde-reviderte plandokumenter	Jan Lian
U	17.11.2025	Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - Overhalla kommune - anmodning om å trekke innsigelse	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION MIDT-NORGE m.fl.
I	03.12.2025	Fylkeskommunen trekker innsigelse til detaljregulering for Bjørnes industriområde - Overhalla kommune	Trøndelag fylkeskommune
I	10.12.2025	Ny vurdering av innsigelse - Reguleringsplan - Overhalla 53/3 og 54/1 - utvidelse av Bjørnes industriområde - PlanID 174420120002	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
I	10.12.2025	Ny innsigelse fra Statsforvalteren - tilbakemelding fra plankonsulent	Jan Lian
I	21.01.2026	NVE opprettholder innsigelsen - Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - Overhalla kommune	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)

I	27.01.2026	Tilbakemelding på kommentarer og reviderte plandokumenter	STATSFORVALTEREN I TRØNDELAG
S	02.02.2026	Reguleringsplan for Bjørnes industriområde - utvidelse. Sluttbehandling	

Utsende vedlegg

Vedlegg 1 Planbeskrivelse	(datert 22.04.2025,	revidert 09.02.2026)
Vedlegg 2 Planbestemmelser	(datert 22.04.2025,	revidert 25.02.2026)
Vedlegg 3 Plankart	(datert 06.05.2025,	revidert 25.02.2026)
Vedlegg 4 ROS-analyse	(datert 22.04.2025)	
Vedlegg 5 Geoteknisk vurderingsrapport	(datert 07.05.2025,	revidert 15.10.2025)
Vedlegg 6 Geoteknisk datarapport	(datert 13.03.2025)	
Vedlegg 7 Geoteknisk kontrollrapport	(datert 31.10.2025)	
Vedlegg 8 Matjordplan	(datert 22.04.2025)	
Vedlegg 9 Støyrapport	(datert 08.09.2025)	
Vedlegg 10 Notat om miljø og samfunn (KUF)	(datert 24.05.2024)	
Vedlegg 11 Oversiktsplan VA-anlegg	(datert 22.09.2010)	
Vedlegg 12 Notat fra befaring – Skjørlandsbekken	(datert uke 28/2025)	
Vedlegg 13 Labrapport – vannprøver fra Bjøra	(datert 19.06.2025)	
Vedlegg 14 Labrapport – vannprøver fra sidebekk	(datert 10.09.2025)	

Plandokumenter i saken kan ses i kommunens [digitale planarkiv](#).

Saksopplysninger

Forslaget til reguleringsplanen har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 04.06.2025 – 01.08.2025. Varsel om offentlig ettersyn ble kunngjort på kommunens hjemmeside og Friskus.

Naboer, rettighetshavere og offentlige fagmyndigheter ble varslet særskilt per brev datert 04.06.2025.

Følgende har avgitt uttalelse: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Sametinget, Statens Vegvesen, Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Frode Amdal.

Statsforvalteren i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet innsigelser til planforslaget. Plandokumentene ble på bakgrunn av dette revidert og administrasjonen har oversendt oppdatert planforslag til berørte myndigheter med anmodning om å trekke innsigelsene.

Innsigelsene ble trukket tilbake av Statsforvalteren i brev av 22.01.2026, fylkeskommunen i brev av 03.12.2025 og NVE i brev av 24.02.2026.

Etter offentlig ettersyn er planområdet utvidet på motsatt side av nytt bekkeløp. Utvidelsen er gjort for å inkludere nødvendig areal til terrengbearbeiding i forbindelse med omlegging av bekk.

Endringene er gjort som følge av innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og de forhold som er påpekt i innsigelsen anses med dette som ivaretatt.

Utvidelsen av planområdet var ikke en del av planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn.

Utvidelsen av planområdet vurderes å være innenfor planens overordnede rammer og medfører ingen vesentlige endringer i planens forutsetninger eller målsettinger. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, vassdragsmiljø eller biologisk mangfold, og vurderes heller ikke å være til hinder for oppnåelse av miljømålene om god økologisk tilstand i Bjøra og Skjørlandbekken.

På bakgrunn av at utvidelsen ikke var en del av planforslaget ved offentlig ettersyn, ble endringen sendt på forenklet høring til NVE, Statsforvalteren og Trøndelag fylkeskommune i brev av 26.02.2026, med anmodning om snarlig tilbakemelding. Grunneier bekreftet skriftlig 25.02.2026 at han ikke har merknader til utvidelsen. Alle høringsinstanser har gitt tilbakemelding uten merknader.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvidelse av Bjørnes industriområde for at bedriftene på området kan utvikle seg videre.

Vurdering

Sammendrag av innkomne høringsuttalelser er gitt med fortløpende kommentar/vurdering.

1. Statsforvalteren i Trøndelag, brev datert 06.08.2025

Statsforvalteren har vurdert hjemmelsgrunnlaget og avveiningen mellom ulike hensyn som ligger bak innsigelsene. Etter en helhetsvurdering har vi kommet frem til at avskjæring ikke er aktuelt. Det fremmes følgende innsigelser til reguleringsplanen:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 og med bakgrunn i jordlovas § 9, nasjonale føringer for et innskjerpet jordvern og Rundskriv M-1/2025, fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil alternative løsninger som minimerer beslaget av dyrka mark er vurdert nærmere.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, fremmer Statsforvalteren innsigelse til gjenlegging av bekk og viser til pkt. 3.14 i rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlig regionale interesser på klima- og miljøområdet. Tiltaket må forventes å føre til redusert økologisk tilstand i vassdraget og er med det i strid med godkjent regional vannforvaltningsplan sitt mål for vannforekomsten.
3. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med henvisning til rundskriv T-2/16 kapittel 3.1 støy, fremmer Statsforvalteren innsigelse inntil det er gjennomført en ny støyutredning og inntil bestemmelsene sikrer kvalitetskrav gitt i T-1442/21 og NS-8175.
4. Statsforvalteren fremmer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 5-4 og med bakgrunn i T-2/16 og T-1442/21 innsigelse til planen inntil bestemmelsene sikrer støygrenser (tabell 4 og 5, T-1442/21) og prosess ved overskridelse (kap. 6 T-1442/21). Bestemmelsen må også sikre begrensning av luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen, herunder må T-1520 kap. 6 gjøres gjeldende.

Kommunens kommentar/vurdering:

Statsforvalteren i Trøndelag fremmet i brev av 06.08.2025 innsigelser til reguleringsplanen knyttet til støy, omlegging av bekk og omdisponering av dyrka mark.

Plankonsulent har oversendt notat og oppdaterte tekstdokumenter til Statsforvalteren den 30.12. 2025. Statsforvalteren har på bakgrunn av dette foretatt en ny vurdering, og konkluderer i brev av 22.01.2026 med at innsigelsene er imøtekommet/ frafalt.

Vurdering av dyrka mark - Planbestemmelser § 12-6 (vedlegg 2) og matjordsplan (vedlegg 7)
Reguleringsplanen medfører omdisponering av ca. 12 dekar dyrka mark og ca. 19,6 dekar dyrkbar mark. Det er vurdert om omdisponeringen kan reduseres, men dette anses ikke som mulig uten å vesentlig redusere planens formål og nytte. Deler av arealet som er klassifisert som dyrkbar i kartgrunnlaget er, etter en konkret vurdering av grunnforhold og behov for sikringstiltak, ikke egnet til jordbruksformål. Videre er det behov for areal til utvidelse av eksisterende industrihaller, manøvreringsareal og nødvendige sikringstiltak. Omdisponeringen vurderes som nødvendig for å sikre videre drift og utvikling av eksisterende næringsvirksomhet av stor betydning for sysselsetting og lokal verdiskaping.

Omlegging av hovedløp i Skjørlandsbekken – Konsekvensutredning kap. 6.5.2.

Det er i planforslaget foreslått lukking av et sideløp til Skjørlandsbekken over en strekning på ca. 80 meter, jf. kapittel 6.5.2. I uttalelse til planen er det lagt til grunn at tiltaket kan føre til redusert økologisk tilstand i vassdraget og dermed være i strid med regional plan for vannforekomsten.

Det er gjennomført to prøveserier med vannprøver oppstrøms og nedstrøms i sideløpet. Analysene viste tilnærmet like verdier for pH, fluorid, nitritt, bromid, ammoniumnitrogen og suspendert stoff. Det ble registrert noe lavere verdier nedstrøms for konduktivitet, klorid og totalnitrogen, mens nitrat var noe høyere. Forskjellene i konduktivitet var mindre enn målenøyaktigheten. Sammenligning med tidligere målinger i Skjørlandsbekken viser også små forskjeller.

Sideløpets nedslagsfelt er 0,4 km², mens Skjørlandsbekkens totale nedslagsfelt er 1,8 km². Dette tilsier at sideløpet utgjør en mindre del av vannføringen. Beregninger viser at en eventuell effekt av lukking vil være marginal og innenfor målenøyaktigheten.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å medføre vesentlig forringelse av miljøtilstanden i Skjørlandsbekken eller å være i konflikt med vannforskriften § 4.

Støy fra industriområdet – Planbestemmelser §2.2

Det er utarbeidet en støykartlegging datert 8. september 2025 som konkluderer med at støybidraget fra Overhalla Betongbygg AS ligger innenfor gjeldende grenseverdier og anbefalinger i TA-590 «Veiledning for måling av støy fra industri» og T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging». Verken målte eller beregnede støynivå overskrider gjeldende grenseverdier, og det er ikke vurdert å være behov for ytterligere avbøtende tiltak. Det er videre ikke registrert klager på støy fra industriområdet, og samlet sett vurderes støybelastningen i området som akseptabel og i tråd med gjeldende regelverk.

Endringer i bestemmelsene om støy (§2.2)

- Det er innført konkrete henvisninger til gjeldende regelverk og standarder for støy, herunder T-1442 (tabell 4 og 5), T-1442/21 kapittel 6 og NS-8175. Tidligere bestemmelse

inneholdt kun et generelt forbud mot støyende virksomhet mellom kl. 19:00 og 07:00, uten henvisning til grenseverdier eller standarder.

- Det er presisert at kvalitetskrav klasse C i NS-8175 og minimum tabell 2 i T-1442/21 skal oppfylles, noe som ikke var angitt tidligere.
- Det er innført en ny bestemmelse om at luftforurensning fra bygge- og anleggsfasen skal begrenses i henhold til T-1520 kapittel 6. Dette var ikke omtalt i tidligere bestemmelse.
- Overskriften er utvidet til også å omfatte forurensning, og bestemmelsen regulerer nå både støy og luftforurensning, mens tidligere bestemmelse kun regulerte støy.

Bestemmelsen om at det ikke skal være støyende virksomhet mellom kl. 19:00 og 07:00 videreføres, men er nå supplert med tydeligere krav og henvisninger til gjeldende nasjonale retningslinjer og standarder.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 30.06.2025

NVE har innsigelse (jf. pbl § 5-4) til planen fordi:

- geoteknisk vurderingsrapport er ikke kvalitetssikret av uavhengig foretak, og
- virkningene for vassdragsmiljøet som følge av omlegging av Skjørlandsbekken ikke er godt nok beskrevet og vurdert og ivaretatt i planen. Tiltaket kan være konsesjonspliktig i henhold til vannressursloven.

Grunnlaget for innsigelsen er beskrevet i NVE veileder 2/2017 «Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging».

Sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire – innsigelse

Norconsult har utarbeidet en omfattende geoteknisk rapport (Overhalla Betongbygg – Ny reguleringsplan, Geoteknisk vurderingsrapport, dokumentnr. 52409891-RIG-R02, revisjon J02, datert 07.05.2025).

Norconsult har avgrenset en kvikkleirefaresone med middels faregrad og alvorlig skadekonsekvens slik terrenget står i dag. Videre står det i rapporten at det er nødvendig å gjennomføre stabiliserende tiltak i form av masseutskifting med lette fyllmasser og å etablere motfyllinger for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Etter at de stabiliserende tiltakene er gjennomført reduseres kvikkleirefaresonens faregrad til lav. I saksframlegget står det at det er en forutsetning at det foreligger uavhengig kontroll før det kan søkes som opparbeiding av tomt. Det står også: Før bestilling av uavhengig kontroll til geoteknisk rapport vurderes de økonomiske konsekvensene av foreslått masseutskifting på øvre platå, hvor den planlagte fabrikkens plassering er foreslått. Kostnaden er anslått til ca. 4,1 mill. kroner ekskl. prosjektering og MVA. På bakgrunn av dette er det bedt om en alternativ vurdering med motfylling mot bekken.

Naturfare skal avklares på siste plannivå, jf. KDDs (nå KMD) rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Det innebærer at uavhengig kvalitetssikring må være på plass før sluttbehandling av planen.

NVE har innsigelse til reguleringsplan for utvidelse av Bjørnes industriområde fordi geoteknisk vurderingsrapport er ikke kvalitetssikret av uavhengig foretak, jf. TEK17 § 7-3. For å løse innsigelsen må det foreligge uavhengig kvalitetssikring som godkjenner den geotekniske rapporten.

Vi forstår det slik at det undersøkes alternativer både med og uten motfylling mot Skjørlandsbekken. Det må gjøres rede for begge alternativene, både med tanke på sikkerhet mot områdeskred av kvikkleire, men også når det gjelder virkninger for vassdragsmiljøet.

Virknninger for verna vassdrag – innsigelse

Skjørlandsbekken er en del av Bjøra (Høylandsvassdraget) som er et varig verna vassdrag. Om lag 20 meter av bekken planlegges lagt om, grunnet behov for motfylling for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet. I planen er det gjort vurderinger etter vannforskriften, men det mangler vurderinger etter vannressursloven og vurdering av konkrete konsekvenser for verneverdiene i det vernede vassdraget.

I vårt innspill ved oppstart av 15.01.2025, ga vi tilbakemelding på at virkninger av planlagte tiltak må vurderes jamfør reglene i vannressursloven (vrl.). Vi viste særlig til vrl. kapittel 5 om vernede vassdrag, og at vernet også gjelder mindre sidevassdrag.

I brev fra plankonsulent av 30.04.2025, sto det at foreløpig geoteknisk vurderingsrapport viste at det er behov for stabiliseringstiltak. Det omfattet blant annet en motfylling som berører Skjørlandsbekken. For å få til det, må cirka 20 meter av Skjørlandsbekken legges om. Plankonsulenten vurderte at det ikke var behov for konsesjon basert på NVEs publisasjon Fysiske inngrep i vassdrag (siste oppdatert 28.06.2023). Vi ble bedt om en tilbakemelding på om det stemte.

Vi svarte da i brev av 14.05.2025:

Omlegging av bekk innenfor nedbørsfeltet til vernet vassdrag, kan være konsesjonspliktig etter vannressursloven. Når en slik omlegging inngår i en reguleringsplan, gjør vi en vurdering av om tiltaket kan inngå som del av reguleringsplanen, jf. vannressursloven § 20 d. Dette tar vi stilling til når vi får komplett planmateriale på høring.

Det er viktig at dere beskriver og vurderer hvilke virkninger en omlegging av bekken får for verneverdiene og andre allmenne interesser i vassdraget som en del av plansaken.

Vi kan fortsatt ikke se at virkningene for verneverdiene og allmenne interesser i vassdraget er beskrevet og vurdert i planen. Dersom tiltaket innebærer nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser vil det trenge konsesjon etter vrl. § 8. Allmenne interesser omfatter et bredt spekter av interesser, bl.a. biologisk mangfold, fiske, flom- og erosjonsfare og friluftsliv. NVE er konsesjonsmyndighet.

NVE kan fastsette at tiltak som er godkjent i reguleringsplan ikke trenger konsesjon, jf. vannressurslovens § 20 d) om samordning. Forutsetningene for en samordning etter vrl. § 20 d) er:

- 1) at virkningene av tiltaket er godt nok beskrevet til at NVE kan foreta en vurdering, og at hensynene i vannressursloven blir ivaretatt gjennom planbestemmelser, på samme måte som det ville blitt stilt vilkår i en konsesjon, og
- 2) at tiltaket ville fått konsesjon etter vannressursloven fordi fordelene med tiltaket

er større enn ulempene det medfører.

Planen er i dag ikke tilstrekkelig opplyst slik at vi kan ta stilling til om tiltaket ville fått konsesjon etter vannressursloven. Vi viser til NVE Veileder 1/2021: Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak.

NVE har innsigelse til reguleringsplanen for utvidelse av Bjørnes industriområde fordi virkningene av omlegging av bekk i verna vassdrag ikke er tilstrekkelig beskrevet og vurdert, jf. vannressursloven. For å løse innsigelsen må virkningene beskrives og vurderes, og eventuelle avbøtende tiltak innarbeides i planbestemmelsene slik at hensynet til verneverdiene og allmenne interesser i vassdraget blir ivarettatt.

Kommunens kommentar/vurdering:

NVE fremmet innsigelse til planforslaget knyttet til geoteknisk sikkerhet og hensynet til vassdragsmiljø ved omlegging av Skjørlandsbekken. Geoteknisk vurderingsrapport fra Norconsult AS er nå kvalitetssikret og lagt til grunn som juridisk bindende dokument i planbestemmelsene, og det er stilt krav om geoteknisk prosjektering og gjennomføring av stabiliserende tiltak før utbygging.

Det er videre innarbeidet konkrete bestemmelser for å ivareta vassdragsmiljøet, herunder krav om etablering av nytt bekkeløp med naturtilpassede løsninger, vegetasjonsbelte langs bekken, tiltak for fisk og krav om detaljprosjektering med fagkyndig kompetanse. Det er også stilt krav om tiltak for å hindre erosjon og negativ påvirkning på vassdraget.

Planområde er utvidet til å omfatte areal på motsatt side av det planlagte nye bekkeløpet. Formålet med utvidelsen er å sikre at tilstrekkelig areal til nødvendige terrenginngrep og stabiliseringstiltak i forbindelse med omlegging av Skjørlandsbekken inngår i reguleringsplanen. Dette omfatter blant annet etablering av skrånninger og terrengtilpasninger som er nødvendige for å oppnå en teknisk forsvarlig og stabil løsning

På bakgrunn av dette og oversendt dokumentasjon har NVE i brev av 24.02.2026 trukket sin innsigelse til reguleringsplanen.

3. Trøndelag fylkeskommune, brev datert 09.07.2025

Kulturminner eldre tid

Vi viser til vår uttalelse ved varsel om oppstart, og ser at den generelle aktsomhets- og varslingsplikten er inkludert i reguleringsplanens fellesbestemmelser.

Vi har ingen øvrige merknader til planen.

Fylkesveg

Ingen merknader.

Vannforvaltning

Trøndelag fylkeskommune er vannregionmyndighet etter vannforskriften, og følger opp Regional plan for vannforvaltning for Trøndelag vannregion, som setter miljømål for alt vann i Trøndelag. Denne skal legges til grunn for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen. I dette

ligger et forbud mot å forringe miljøtilstanden, eller gjennomføre tiltak som kan hindre måloppnåelse om god tilstand ihht. vannforskriften §4. Dersom tiltaket kommer i konflikt med kravene i §4, skal planen vurderes etter vannforskriften §12. Kommunen skal som planmyndighet sikre at dette ivaretas i planarbeidet og utførelsen av tiltaket.

Reguleringsplanforslaget berører vannforekomstene Bjøra (Vann-Nett id 139-37-R), og Bjøra bekkefelt (Vann-Nett id 139-297-R) der Skjørlandsbekken inngår som del av

Utslipp til Bjøra og Skjørlandsbekken

Fylkeskommunen legger til grunn at vilkår i utslippstillatelse og oppdatert overvåkingsprogram ivaretar sikkerhet mot utslipp som kan forringe Skjørlandsbekken og Bjøra-vassdraget. Vi vil understreke at det er viktig å ha god beredskap og plan for avbøtende tiltak dersom det skulle forekomme utilsikta utslipp av prosessvann som kan være skadelig for vannmiljøet i bekken, som er et viktig oppvekstområde for laks og sjøørret. Det fremkommer av plandokumentene at registrerte utslipp som mest sannsynlig skadet liv i Skjørlandsbekken, ikke hadde forringende effekt i hovedvassdraget Bjøra. Vi vil påpeke at Bjøra har dårlig miljøtilstand, og alle utslipp som kan forringe vannkvaliteten i Bjøra er en del av den samlede belastningen på vassdraget, og skal ikke forekomme. Miljømålet til Bjøra er god økologisk tilstand, og aktuelle myndigheter har en plikt til å sikre at all aktivitet som påvirker elva, er forenelig med å nå miljømålet.

Overvannshåndtering

Det bør stilles krav om naturbaserte løsninger for rensing av overvann i tråd med den lovfestede 3-trinns strategien for overvannshåndtering så langt det lar seg gjøre. Dette er viktig for å unngå at forurenset overvann når vassdrag. Vi gir faglig råd om at det gis strengere føringer til overvannshåndtering som del av bestemmelsene til reguleringsplanen, og at naturbaserte løsninger legges til grunn.

Vi er også oppmerksom på at det er definert en 10 m kantsone mot vassdrag som en del av bestemmelsene til planen. Dette er viktig for å ivareta vannmiljøet, og vi legger til grunn at dette sikres langs hele vassdraget der planen kommer i berøring med vann.

Fysiske tiltak i vassdraget

For å imøtekomme kravene i vannforskriften og miljømålene i regional vannforvaltningsplan skal man legge til rette for å opprettholde, og restaurere naturlige vannveier for å gi vannet tilstrekkelig plass, og legge til rette for et godt økologisk vannmiljø og naturlige renseprosesser. Der flomforbygging og erosjonssikring er påkrevd, skal det gjøres på en måte som ivaretar vannmiljøet og vassdragets økologiske funksjon på en best mulig måte.

Vi mener at forslaget om å lukke deler av Skjørlandsbekken som foreslått i planen kan være i strid med miljømålet i regional plan for vannforvaltning. Dersom forslaget om lukking og utretting av bekk skal videreføres må det gjøres en vurdering om å lukke deler av Skjørlandsbekken som foreslått i planen. Dersom forslaget om lukking og utretting av bekk skal videreføres må det gjøres en vurdering av hvordan den økologiske funksjonen til vassdraget opprettholdes og at miljøtilstanden ikke forringes, slik kravet er i vannforskriften §4. Denne må forklare bekkens funksjon lokalt, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak som kan begrense ulempene ved lukking. Dersom lukkingen innebærer konflikt med §4 skal det gjøres en vurdering etter §12 i vannforskriften.

Fylkesdirektøren retter innsigelse til planforslaget med hjemmel i plan og bygningsloven §5-4 inntil vi har fått en vurdering av hvordan lukkingen av bekken vil påvirke den økologiske tilstanden i vassdraget, der en mulig forringing må svares ut i henhold til vannforskriften §12.

Vi minner vi om at alle fysiske tiltak i vassdrag, som lukking, plastring og erosjonssikring skal omsøkes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, der Statsforvalteren er myndighet på anadrom strekning. Vi viser for øvrig til veileder vannmiljø i arealplanlegging, der det også er beskrevet hvordan en vurdering etter §12 skal gjennomføres.

Kommunens kommentar/vurdering:

Kommunen oversendte supplerende dokumentasjon, inkludert befaringsnotat, oppdatert planbeskrivelse og resultater fra vannprøver i bekken. Den supplerende informasjonen vurderer tiltakets påvirkning på vannforekomsten og konkluderer med at lukking av sideløpet ikke vil forringe miljøtilstanden eller redusere muligheten for å oppnå miljømålene for vannforekomsten.

Trøndelag fylkeskommune har på bakgrunn av den oversendte dokumentasjonen, i brev datert 03.12.2025, vurdert at tiltaket ikke vil føre til forringelse av miljøtilstanden i vannforekomsten, og har på dette grunnlaget trukket sin innsigelse til planforslaget.

4. Statens vegvesen, brev datert 16.07.2025

Saksopplysninger

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utvidelse av Bjørnes industriområde, slik at bedriftene på området kan videreutvikle seg.

Planområdet regulerer ut noe areal (LNFR og noe industri), og regulerer inn nytt areal, samt nyregulerer hovedandelen av allerede regulert industriareal. Ved vedtak av ny plan, oppheves gammel plan. Området er tilknyttet kommunal veg, Skjørlandsvegen, som har tilknytning til FV17, Overhallsvegen.

Kommuneplanen viser at området er lagt ut til næringsvirksomhet og LNFR, i pågående arbeid med ny kommuneplan er arealet foreslått lagt inn med næringsvirksomhet og detaljeringssone reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Som statlig sektormyndighet for vegtransport har Statens vegvesen et selvstendig ansvar for å ivareta og bedre sikkerheten i vegtransporten. I lys av dette skal vi være en pådriver for at alle aktører bidrar til å oppfylle nullvisjonen og nasjonale målsettinger om trafiksikkerhet og framkommelighet på alle typer veier - for alle trafikantgrupper.

Statens vegvesen har derfor følgende faglige råd/kommentarer til planforslaget:

Det fremkommer av saksdokumentene at kommunal veg er i dårlig stand, at den ikke opprettholder vegnormalens krav til vegstandard og at det er flere avkjørsler med dårlig sikt. På bakgrunn av det som er lagt fram, ser vi at det finnes et potensial for å styrke vurderingen av hvordan økt trafikkmengde og ny avkjørsel kunne ha påvirke myke

trafikanter, spesielt barn. Gitt at vegen allerede har utfordrende forhold, mener vi det ville vært verdifullt å gjennomført en konkret vurdering av behovet for tiltak for å forbedre vegstandarden, og eventuelle behov for rekkefølgekrav, som en del av planarbeidet.

Videre ser vi at i stedet for å vise konkrete avkjørselspunkter, kurvaturer og siktlinjer mot Skjørlandsvegen i selve plankartet, er det kun er vedlagt et oversiktskart over disse veiforholdene i planområdet, etter vår oppfatning burde slike detaljer inngå på detaljreguleringsnivå. Dette for at trafikale forhold og trafiksikkerhet vurderes helhetlig og tydelig, samt sikres juridisk.

Vi antar at manglende inkludering av Skjørlandsvegen i planen kan være årsaken til valgt plankart løsning og nivå på vurderinger, og ser at det var kommunen selv som ikke ønsket vegen inntatt i planen. Vi anbefaler derfor kommunen at man i fremtiden for å få et bedre og mer helhetlig planarbeid, at man i slike saker inkluderer relevant veistruktur i reguleringsplanene.

Når det gjelder vegforhold for øvrig, viser vi til egen uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune.

Kommunens kommentar/vurdering:

Forprosjekt for Skjørlandsvegen er ferdigstilt. Arealet er avsatt i planforslag for kommuneplanens arealdel som er under revisjon, og det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før gjennomføring av tiltak.

5. Sametinget, brev datert 29.07.2025

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi - Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planforslaget.

Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Det vises til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommunens kommentar/vurdering:

Tas til orientering.

6. Frode Amdal, brev datert 25.07.2025

Jeg viser til detaljreguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse, lagt ut til offentlig ettersyn (PlanID 5047_2024001) datert 4/6-25 med tilhørende vedlegg.

Som nærmeste nabo sør for industriområdet, og som eier av eiendom både sør, nord og øst for planområdet, hvor jeg har vegrett til eiendommen nord (gnr. 54 bnr. 5), ønsker jeg å

komme med følgende merknader som direkte berørt part i saken.

Mine eiendommer omfatter:

- Gnr. 53 bnr. 2 (5047-53/2/0) – hovedbruket sør, øst og vest for industriområdet
- Gnr. 54 bnr. 5 (5047-54/5) – eiendom nord for planområdet.

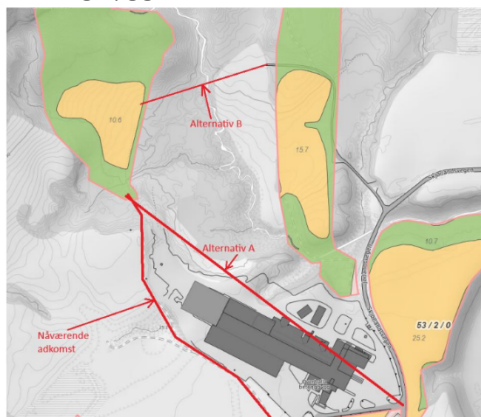
Adkomst og vegrett

Jeg har vegrett over dagens adkomst til min eiendom gnr. 54 bnr. 5, som ligger nord for planområdet.

Kan ikke se at denne adkomsten er ikke ivaretatt i tilsendte dokumenter. Planlagt utvidelse vil fysisk avskjære dagens adkomst uten at alternativ løsning er beskrevet.

Alternativ A - Eventuell adkomst gjennom industriområdet må i så fall sikres som rettslig bindende adkomst til min eiendom 5047-54/5, tilgjengelig hele året, og uten hindring fra bom eller driftshensyn.

Alternativ B – Adkomst gjennom eiendom nord øst for planområdet som vil innebære forlengelse av eksisterende driftsveg. Dette alternativet vil krysse eiendommen til Bjarne Flasnes, 53/3. Eksisterende adkomst og alternativer er vist i Figur1. Alternativ B anses som mest hensiktsmessig for alle parter, da det vil sikre god og sikker adkomst uten videre forpliktelser for Overhalla Betongbygg AS.



Figur1 - Skisse av eksisterende adkomst og alternative adkomster til 54/5

Trafikksikkerhet – adkomstveg

Med bakgrunn i mine egne erfaringer med sikkerheten og adkomsten på Skjørlandsvegen, fra min eiendom gnr. 53 bnr. 2 og ut mot Fv. 17, kan beskrivelsene i Planbeskrivelse (Vedlegg 2, pkt. 4.12.2 Trafikkmengde og 4.12.3 Trafikksikkerhet) bekreftes og understøttes.

Vegen har betydelige utfordringer knyttet til sikt, vegens smale bredde, delvis utilstrekkelig vintervedlikehold og en fartsgrense som oppleves som høy.

Jeg ber Overhalla kommune om å sette i verk nødvendige tiltak for å bedre sikkerheten, og å oppgradere veien slik at den er tilpasset dagens og fremtidig trafikkbelastning og kan tjene sitt formål på en trygg måte.

Vannmiljø – Skjørlandsbekken

Skjørlandsbekken er en mindre bekk med utløp i Bjøra, som inngår i vannsystemet til

Namsenvassdraget. Bekken er delvis kulvertert under industriområdet, noe som allerede har redusert dens habitatverdi.

Jeg sitter ikke på tilstrekkelig kunnskap til å vurdere krav til vannkvalitet og habitat, og ber derfor om at forvaltningsorgan, Namsenvassdraget elveierlag og en uavhengig fagkyndig tredjepart vurderer om gjeldende krav er ivaretatt.

Kommunens kommentar/vurdering:

Forprosjekt for Skjørlandsvegen er ferdigstilt. Arealet er avsatt i planforslag for kommuneplanens arealdel som er under revisjon, og det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan før gjennomføring av tiltak.

Planbestemmelsene stiller krav om miljømessig omlegging av bekkeløpet, etablering av vegetasjonssone, tiltak for å sikre levevilkår for fisk, samt bruk av fagkyndig kompetanse og tiltak for å hindre forurensning og erosjon. Administrasjonen vurderer at hensynet til vannmiljø er ivaretatt gjennom planbestemmelsene.

Sammendrag og tilrådning

Det tilrås at detaljregulering for Bjørnes industriområde – utvidelse (PlanID: 5047_2024001) vedtas med de endringer som framgår av reviderte plandokumenter. Dette omfatter blant annet utvidelse av planområdet til å inkludere arealer på motsatt side av nytt bekkeløp, slik at nødvendige terrenginngrep og stabiliseringstiltak i forbindelse med omlegging av Skjørlandsbekken inngår i reguleringsplanen.

Endringen er gjennomført for å imøtekomme innsigelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), samt oppfølging av merknader fra Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune. Utvidelsen vurderes å være i samsvar med planens overordnede rammer og medfører ingen vesentlige endringer i planens formål eller forutsetninger.

På denne bakgrunn tilrås det at reguleringsplan for Bjørnes industriområde – utvidelse vedtas.