

Saksframlegg

Kvinnherad kommune

Saksmappe

2023/1710-63

Saksbehandlar

Ingo Bewer

Saksgang		
Saksnr	Utval	Møtedato
2026/28	Plan teknikk og miljøutvalet	09.06.2026

Utlekking til offentlig ettersyn av detaljregulering for Røysaneset industribase - Høylandsbygd - 202/140 med fleire - PlanID 20230002

Innstilling frå kommunedirektøren:

Plan-, teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10 at forslag til detaljregulering for Røysaneset industribase – Høylandsbygd – gnr./bnr. 202/140 mfl. – PlanID 20230002, sist revidert 08.05.2026, vert lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring.

Frist for uttale vert sett til minst 6 veker, jf. pbl § 12-10. Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.

Plan teknikk og miljøutvalet si behandling i møte den 09.06.2026:

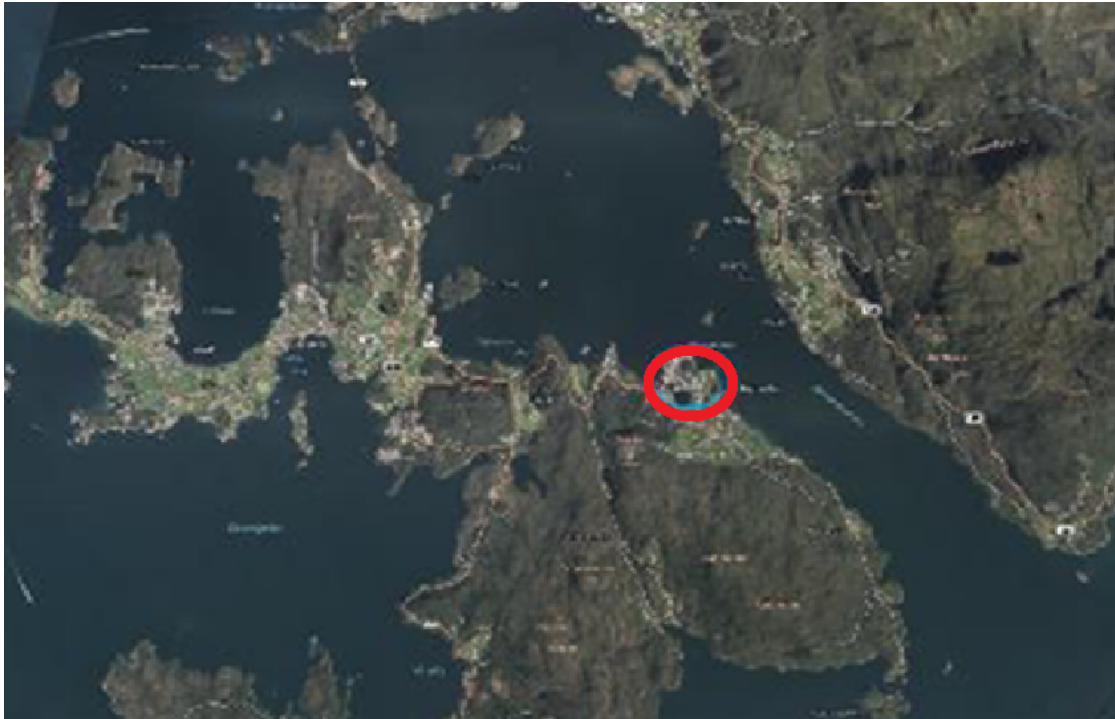
BEHANDLING:

Kommunedirektøren si innstilling vart einstemmig vedteke.

VEDTAK:

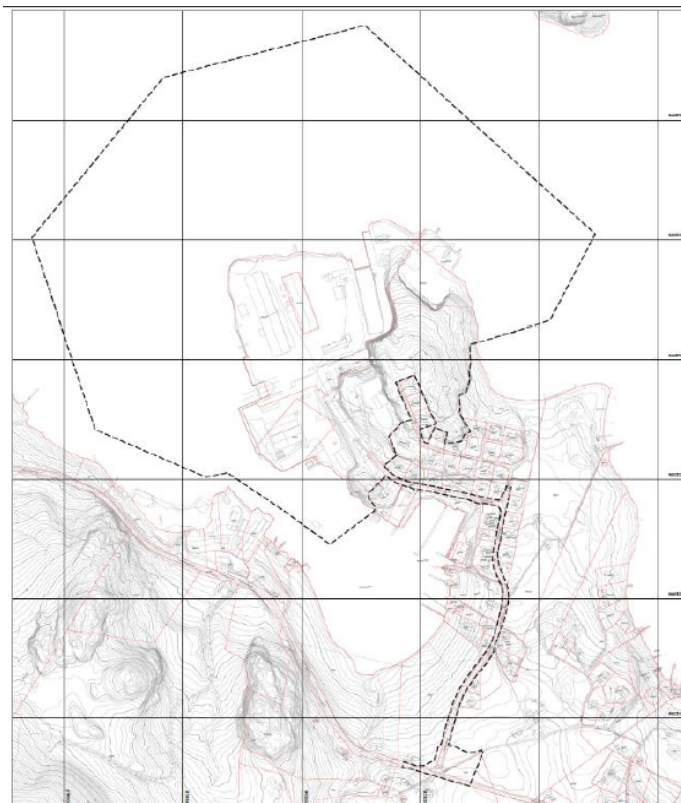
Plan-, teknikk- og miljøutvalet i Kvinnherad kommune vedtek med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 12-10 at forslag til detaljregulering for Røysaneset industribase – Høylandsbygd – gnr./bnr. 202/140 mfl. – PlanID 20230002, sist revidert 08.05.2026, vert lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring.

Frist for uttale vert sett til minst 6 veker, jf. pbl § 12-10. Utlekking skal kunngjerast i lokalpressa og kommunen sine elektroniske medium. Råka partar og instansar skal varslast.



Vedlegg : Talet på vedlegg er betydeleg større, og kan mellom anna lesast i journalpost 2023/1710-65.

- 1 DREG_16.03.26-A1
- 2 Føresegner Høylandsbygd_17.04.26
- 3 Planomtale Røysaneset industribase 08.05.26.pdf
- 4 Saksprotokoll Fastsetting av planprogram - Detaljregulering for Røysaneset industribase - Høylandsbygd - 202/140 med fleire, PlanID 20230002
- 5 Planprogram Detaljregulering for Røysaneset industribase - Høylandsbygd. 03.06.2024.pdf
- 6 Vedlegg_C_Referat_frå_oppstartsmøte_2023 (4)
- 7 Referat og presentasjon informasjonsmøte 11.04.2024.pdf
- 8 Referat og presentasjon informasjonsmøte 25.03.26.pdf
- 9 E-post avklaring busstopp og vegløyning VLFK 07.11.25.pdf
- 10 Forprosjekt dokk
- 11 2052 Høylandsbygd 14.11.2022 Tilstandsvurdering
- 12 11155 Miljøtekniske grunn- og sedimentundersøkelser. 2009
- 13 2257 Risikovurdering Høylandsbygd 18.11.2025 Rapport
- 14 14026 Biotaundersøkelse i sjø ved Halsnøy dokk AS. 2018
- 15 Biota rapport 105 - KU Røysaneset
- 16 200128-N01-A01
- 17 AKU-01 rev2 R 260305 Røysaneset industri støyutredning_A
- 18 Areal_RP-veg
- 19 C001_100426
- 20 D001_100426
- 21 F001_100426
- 22 GH001
- 23 Massehandteringsplan
- 24 Oppstartsmelding+merknader
- 25 VA- Rammeplan Høylandsbygd Maritim Industripark
- 26 GH002
- 27 NP250304-RIM-KU klimagassutslipp-rev.1
- 28 KU Røysaneset_07.04.26



SAKSFRAMLEGG

Gnr./bnr.: 202/140 mfl.

PlanID: 20230002

Sakstype: Utlekking til offentlig ettersyn (1. gangs handsaming)

FAKTAOPPLYSNINGAR

1. Saksopplysningar

Planforslaget er motteke 08.05.2026 og er framlagt av Røysaneset Industribase AS med Nordplan Stord AS som plankonsulent. Planen gjeld detaljregulering av eit eksisterande industriområde i Høylandsbygd, med sikte på vidare utvikling og utviding av verksemda.

Planarbeidet er gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3.

2. Samanfating av plan og prosess

Planarbeidet starta med oppstartsmøte 03.08.2023 mellom tiltakshavar, plankonsulent og kommunen.

Det vart varsla oppstart av planarbeid og lagt ut planprogram til offentlig ettersyn i tråd med pbl §§ 12-8 og 12-9. Høyringsfristen for planprogrammet var 22.04.2024.

Planprogrammet vart deretter fastsett politisk og har danna grunnlaget for vidare konsekvensutgreiing og planarbeid.

Vidare prosess har omfatta:

- utarbeiding av planomtale og konsekvensutgreiing
- temautgreiingar (støy, trafikk, naturmangfald, ROS m.m.)
- medverknad gjennom folkemøte 11.04.2024 og 25.03.2026
- dialog med naboar, grunneigarar og offentlege instansar

Planforslaget som no ligg føre, er eit resultat av denne prosessen og inneheld vurderingar og tilpassingar basert på innspel.

3. Bakgrunn og føremål

Bakgrunnen for planarbeidet er behovet for å vidareutvikle eit eksisterande maritimt industriområde. Tiltakshavar ønskjer å oppgradere og utvide dagens anlegg, mellom anna med ny dokk, kaiar og industribygg.

Føremålet med planen er, jf. planomtalen:

«Hovudføremålet er å leggje til rette for næring i form av maritim industri gjennom opprusting og vidareutvikling på området.»

Planen legg til rette for følgjande hovudføremål:

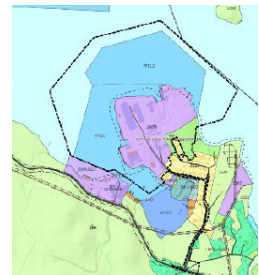
- næringsverksemd (maritim industri, verkstad, lager)
- hamn og sjøareal til industriell bruk
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- grøntstruktur og bufferzoner

Dette samsvarar med arealføremål i plankartet (NÆ1–NÆ6, hamn, samferdsle og grønstruktur).

4. Tilhøve til gjeldande planar

Planområdet er regulert gjennom fleire planar:

- Kommuneplanen sin arealdel (planID 20140002), vedteken 22.03.2018
- Reguleringsplan «Slettaneset, Høylandsbygd» (planID 19800004), vedteken 10.01.1980
- Tilgrensande planar: småbåthamn (vedteken 2010) og Hillestadvågen industriområde (vedteken 2001)



Planforslaget er i hovudsak i tråd med kommuneplanen sitt næringsføremål, men inneber avvik ved:

- omdisponering av delar av grønt-/friorråde
- inngrep i strandsone

Desse avvika er vurderte gjennom konsekvensutgreiing.

5. Oppstartsmøte og føringar

Oppstartsmøte vart halde 03.08.2023. I møtet vart det stilt krav til vidare planarbeid, mellom anna:

- utgreiing av trafikktilhøve og vegstandard
- vurdering av tiltak for mjuke trafikantar (fortau)
- konsekvensutgreiing av miljøpåverknad (støy, natur, strandsone)
- vurdering av massehandtering, grunnforhold og risiko
- krav om aktiv medverknad

Det vart også kravd at planområdet skulle utvidast til å omfatte veg og kryss mot fylkesveg, slik at naudsynte trafikktiltak kan sikrast i reguleringsplan.

6. Planforslaget

Planområdet omfattar om lag 630 dekar. Området omfattar eksisterande industriområde samt tilgrensande areal for utviding.

Planen opnar for utbygging av:

- verkstadshallar, lager og servicebygg
- administrasjonsbygg og overnatting
- ny dokk (ca. 160 meter lang, høgde inntil ca. 35 meter)
- kai- og hamneanlegg

Planomtalen og føresegner regulerer byggjegrensar, utnyttingsgrad og byggehøgder for dei ulike delområda.

7. Trafikksituasjon og medverknad

Planforslaget omfattar oppgradering av Røysanesvegen og Slettanesvegen, med etablering av fortau og betre kryssløysing mot fylkesveg.

Vegplan og normalprofilar viser:

- køyrebane på om lag 5,5 meter
- fortau på om lag 2,5 meter

På enkelte strekningar er breidda redusert til om lag 5,0 meter veg og ned mot 1,8–2,1 meter fortau, grunna eksisterande bygningar og terreng.

I medverknadsprosessen har naboar løfta fram:

- trafikktryggleik
- auka trafikkmengde
- farlege kryss og siktforhold

Desse innspela er teke omsyn til ved:

- justering av veglinjer
- avgrensa inngrep der mogleg
- krav om fortau

Administrasjonen vurderer at krava til medverknad etter [pbl § 5-1](#) er oppfylt.

8. Rammeavtale og rekkjefølgjekrav

Føresegner til planen inneheld rekkjefølgjekrav som sikrar gjennomføring:

- det skal inngåast utbyggingsavtale før igangsetting
- veg og fortau skal vere opparbeidde eller sikra opparbeidd

Desse krava er omtala i både føresegner og planomtale, og er avgjerande for å sikre finansiering og gjennomføring av teknisk infrastruktur.

9. Byggjegrensar

Byggjegrensar er juridisk fastsette i plankartet og nærare presiserte i reguleringsføresegner.

Planomtalen omtalar byggjegrensar som verkemiddel for å:

- avgrense næringsaktivitet mot bustader
- ivareta strandsoneinteresser
- redusere visuelle og støyrelaterte konsekvensar

Byggjegrensar er synte i plankart med eigen signatur og gjeld som juridisk bindande avgrensingar.

10. Forhold til nærmiljø

Planforslaget tek omsyn til nærmiljøet gjennom fleire tiltak:

- etablering av vegetasjonsskjerm
- krav til avbøtande støytiltak
- differensierte byggehøgder

Planomtalen uttalar:

«Grøntføremaal (...) skal skjerme busetnad og avgrense støy.»

Samstundes vil planen medføre auka aktivitet og trafikk, som påverkar nærområdet.

VURDERING

11. Samsvar med overordna plan

Planforslaget er i hovudsak i samsvar med kommuneplanen sitt føremål for næring. Dei avvika som ligg føre (særleg knytt til friområde og strandsone) er vurderte gjennom planprogram og konsekvensutgreiing.

12. Konsekvensutgreiing og planprogram

Planen utløyser krav om konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova [§ 4-2](#) og forskrift om konsekvensutgreiingar.

Planarbeidet er vurdert etter konsekvensforskrifta (2017). Reguleringsplanen vert omfatta av § 6b). Det vil samla verta regulert for næringsbygg over 15.000 m² bruksareal (sjå planprogran), og for hamn og hamneanlegg for skip på over 1350 tonn. Dagens bygningsmasse innanfor planområdet utgjør om lag 17.000 m², medan dei nye tiltaka vil vera under 15.000 m² bruksareal. Vidare følgjer kravet til planprogram av pbl § 12-9, som krev at det skal utarbeidast eit planprogram som. Føremålet med planprogrammet er å definere rammene for planarbeidet, inkludert fastsetjing av tilhøve som skal utgreiast og skildrast nærare i planframlegget.:

- klargjer føremål og rammer for planarbeidet
- definerer kva tema som skal utgreiast
- fastset metodikk for vurdering av konsekvensar

Planprogrammet for denne planen omfattar mellom anna:

- naturmangfald
- landskap og visuelle forhold
- friluftsliv og strandsone
- transport og trafikk
- støy og forureining

Konsekvensutgreiinga byggjer på desse føringane og dokumenterer konsekvensane av planforslaget innan dei definerte fagtema.

13. Universell utforming

Planomtalen legg til grunn at alle tiltak skal oppfylle krav etter TEK17.

Føresegner stiller krav om gode gangløysingar og tilkomst, særleg gjennom etablering av fortau langs hovudvegane.

Dette bidreg til betre tilgjenge for alle brukargrupper.

14. Økonomiske konsekvensar

Utbygginga er i hovudsak privatfinansiert. Planomtalen og oppstartsmøtet legg til grunn at kommunen ikkje skal bere direkte kostnader, men at:

- veg og teknisk infrastruktur skal sikrast gjennom utbyggingsavtale
- det kan vere behov for kommunal oppfølging og samordning

15. Massehandsaming

Planforslaget legg opp til ei systematisk og forsvarleg handtering av massar, forankra både i planomtale, overordna massehandteringsplan og juridisk bindande reguleringsføresegner.

Det er utarbeidd ein **overordna massehandteringsplan (07.04.2026)** som inngår som premissdokument for planen, og som er gjort juridisk bindande gjennom føresegnene, jf. pkt. 7. Planen skildrar overordna prinsipp for uttak, disponering, mellomlagring og gjenbruk av massar, samt vurderingar av massebalanse, transport og miljøpåverknad (sjå under føresegner og massehandteringsplan)

Planforslaget sikrar vidare at desse prinsippa vert konkretiserte og følgde opp i seinare fasar gjennom juridisk bindande krav:

Det er fastsett krav om at det som del av byggjesøknad skal utarbeidast ein **detaljert massehandteringsplan for kvar utbyggingsetappe**, basert på den overordna planen. (sjå under føresegner).

- Den detaljerte planen skal m.a. dokumentere:
 - kvalitet og eignaheit av massar
 - eksisterande og nytt terreng
 - masseberekning og massebalanse
 - plan for bruk, gjenbruk og plassering av massar
 - framdriftsplan med arbeidsmetode, driftstid og varigheit tiltak for kontroll og dokumentasjon av støy, støv og vibrasjonar (sjå under føresegner og massehandteringsplan)
- Det er vidare krav om at massehandteringsplan skal vere utarbeidd før igangsetjingsløyve kan gjevast, jf. rekkjefølgjeføresegnene. (sjå under føresegner)

Planen inneheld også konkrete miljøkrav til massehandteringa, mellom anna:

- krav om bruk av reine massar og kontroll med framande artar
- krav til handtering av forureina sjøbotn og tiltak ved utfylling i sjø
- krav til avbøtande tiltak for støy og miljø i anleggsfasen (sjå under føresegner og planomtale)

Den overordna massehandteringsplanen viser at massane i stor grad skal nyttast internt i planområdet til utfylling og tilrettelegging av næringsareal, medan eventuelt overskot eller tilførsel skal handterast gjennom godkjende mottak og transportløyvingar.

Samla sett vurderer administrasjonen at planforslaget har etablert eit heilskapleg og juridisk forankra system for massehandtering, der krav til miljø, dokumentasjon og gjennomføring er tilstrekkeleg ivaretekne gjennom føresegner og tilviste plandokument.

16. ROS og risiko

Det er gjennomført ROS-analyse etter pbl § 4-3.

Analysen omfattar relevante risikoforhold som:

- trafikktryggleik
- støy og luftforureining
- anleggsfase og drift

Eventuelle tiltak skal følgjast opp i føresegner og byggesak.

17. Naturfare og grunnforhold

Det er gjennomført vurderingar av grunnforhold og områdestabilitet som del av planarbeidet.

Dette inkluderer:

- vurdering av terrenginngrep
- stabilitet i samband med sprenging og utfylling

Desse vurderingane ligg til grunn for at området vert vurdert som eigna til føreslått bruk.

18. Naturmangfald og miljø

Det er gjennomført faglege vurderingar av naturmangfald og marint miljø, jf. planprogram og KU.

Tema omfattar mellom anna:

- biologisk mangfald
- vassmiljø
- påverknad frå utfylling og mudring

Føresegner inneheld krav for å redusere negativ påverknad.

19. Kulturminne

Det er registrert automatisk freda kulturminne i planområdet. Desse er sikra gjennom omsynssoner i plankartet, i tråd med kulturminnelova.

20. Andre fagutgreiingar

Det er gjennomført fleire fagutgreiingar, mellom anna:

- støykartlegging
- vegplan og trafikkvurdering
- VA-rammeplan

Desse utgreiingane gir nødvendig fagleg grunnlag for planen og sikrar at tekniske løysingar er gjennomførbare.

21. Samsvar med innspel

Planomtalen oppsummerer innspel frå naboar og instansar og viser at desse er vurderte.

Hovudtema har vore:

- støy frå industri
- påverknad på friluftsområde
- trafikk og veg

Planforslaget er justert gjennom:

- buffersoner
- krav til støy
- tilpassingar av vegløyising

22. Føresegner og plankart

Føresegner er utarbeidde etter [pbl § 12-7](#) og regulerer mellom anna:

- arealbruk
- byggjegrenser
- tekniske krav
- miljøkrav

Plankart og føresegner er juridisk bindande og skal lesast i samanheng.

23. Rekkjefølgjekrav

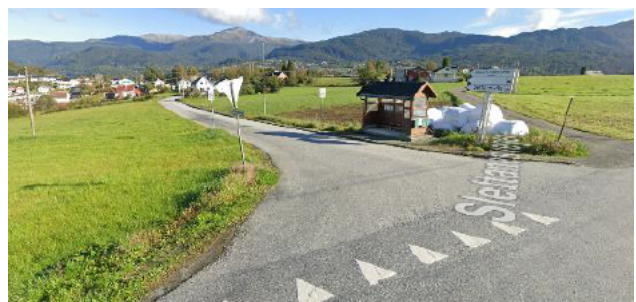
Planen inneheld fleire rekkjefølgjekrav, mellom anna:

- krav om utbyggingsavtale
- krav om opparbeiding av veg og fortau før utbygging
- krav om tekniske planar

Desse krava går fram av reguleringsføresegnene og er bindande for gjennomføring av planen.

24. Teknisk standard

VA-plan og vegplan er utarbeidde etter kommunen sine normer. Løysingane skal vidare detaljprosjekterast i byggesak.



25. Estetikk

Føresegnene til planen set overordna krav til materialbruk, utforming og plassering av bygg og anlegg for å avgrense negative visuelle konsekvensar av tiltaket. Det er mellom anna fastsett krav om at det ikkje skal nyttast skinande eller reflekterande materiale, med unntak av vindauge og eventuelle solcelleanlegg.

Vidare legg planen opp til ei styrt utvikling av bygningsvolum og høgder gjennom konkrete maksimalhøgder for dei einskilde næringsområda (NÆ1–NÆ6), som varierer frå kote +13,5 til kote +37, avhengig av delområde og terrengforhold. Dette inneber at det vert opna for relativt store og høge industribygg, samt tekniske installasjonar som kan overstige fastsette byggehøgder der det er funksjonelt naudsynt.

Planforslaget inneber òg omfattande terrenginngrep, inkludert planering, utfylling i sjø og etablering av skjeringar som i enkelte område kan bli opp mot 20–30 meter høge. Saman med store bygningsvolum vil dette påverke landskapsbiletet, særleg sett frå sjøen og nærliggande

bustad- og friluftsområde. Planområdet er likevel allereie sterkt prega av eksisterande industriverksemd, og landskapet er vurdert som eit vanleg førekommande fjordlandskap utan særleg høg visuell sårbarheit.

For å dempe dei visuelle verknadene er det stilt krav om:

- etablering og oppretthalding av vegetasjonsskjerm mot tilgrensande område
- skjerming av skjemmande anlegg og lagring
- tilbakeføring og revegetering av terrenginngrep med naturleg vegetasjon
- avgrensing av bruk av framande artar og krav til tilpassing til omgjevnadene

I tillegg er planforslaget underbygd av landskapsanalyse og synlegheitsvurderingar (m.a. 3D-illustrasjonar), som viser at tiltaket samla gir ein noko negativ konsekvens for landskaps- og visuelle tilhøve, jf. konsekvensutgreiinga.

På denne bakgrunn vurderer ein at planen inneheld tilstrekkelege juridisk bindande føringar for å handtere estetiske omsyn, men at tiltaket likevel vil medføre endringar i landskapskarakter og visuell eksponering som må vegast opp mot samfunnsnytta av planlagt næringsutvikling.

26. Folkehelse og friluftsliv

Planen påverkar eksisterande friluftsområde, særleg badestranda ved Slettaneset.

Dette er vurdert i konsekvensutgreiinga og gjennom medverknad. Det er lagt inn avbøtande tiltak som skal redusere negative konsekvensar.

KONKLUSJON

Administrasjonen vurderer at planforslaget er tilstrekkeleg opplyst etter plan- og bygningslova § 4-2 og kan leggjast ut til offentleg ettersyn.

Planforslaget byggjer på eit omfattande fagleg grunnlag med konsekvensutgreiing, ROS-analyse og fleire temautgreiingar. Det er gjennomført medverknad i tråd med pbl § 5-1, og innspel frå naboar og offentlege instansar er vurderte og i stor grad innarbeidde i planløyisinga.

Når det gjeld massehandsaming, er dette tydeleg avklart og juridisk sikra i planforslaget gjennom:

- overordna massehandteringsplan
- bindande føresegner om detaljert massehandteringsplan
- rekkjefølgjekrav før igangsetjing

Dette gir eit godt og tilstrekkeleg grunnlag for vidare oppfølging i byggesak.

Samla sett meiner administrasjonen at planforslaget på ein balansert måte legg til rette for næringsutvikling, samstundes som omsyn til miljø, naboar og samfunnstryggleik er ivaretekne.

TILRÅDING

Kommunedirektøren tilrår at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring i samsvar med plan- og bygningslova [§ 12-10](#).

Planforslaget vert vurdert å ha eit tilfredsstillande og juridisk bindande rammeverk, herunder for massehandtering, miljøoppfølging og gjennomføring gjennom rekkjefølgjeføresegner.

Det vert ikkje stilt krav om ytterlegare revisjon av planforslaget før offentleg ettersyn.