



## Sektor samfunnsutvikling - avdeling plan

---

NORCONSULT NORGE AS AVD BERGEN

Postboks 1199 Marken

5811 BERGEN

Saksbehandlar	Tlf. direkte innval	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
Anne Lise Næs	476 79 967	2022/1407-78	Ingrid Finne Klynderud	24.06.2025

### Justeringar og supplering - Områderegulering for Grøn næringspark Kvinnherad - PlanID 20200005

Me viser til forslag til plandokument som vart sendt til kommunen april 2022, justert plankart september 2022, utvida plangrense august 2023. Vedlagt ligg 4 innspel til utvida plangrense.

Me viser vidare til parallelt arbeid med grøn sirkulær infrastruktur med rapport av 12.09.2022, og til parallelt arbeid med vegteikningar og plan for Småolderbekken for hovudvegen gjennom planområdet som også de i Norconsult har utarbeida.

Me har i kommunen arbeidd med å kvalitetssikre plandokumenta, og har gjort vurderingar når det gjeld justeringar og suppleringar av plandokumenta som me meiner det er trong for å gjere. Sjå også vedlegg.

Me ønskjer difor å har eit møte med dykk for å avklare endringar og vidare arbeid.

Me har også gjort litt vurderingar kring tema om gjennomføring og kva me ser føre oss der. Me treng elles ei budsjettoversikt av opphavleg budsjett, og om det gjenstår midlar som me kan forvente å få inkludert i justeringa. Vidare treng me eit budsjett for dei justeringane som me blir einige om skal gjerast i plandokumenta.

No når prosjektgruppa har landa på kva val me vil tilrå vidare i saka, så har me også drøfta dette med styringsgruppa (planutvalet - PTM), og me har hatt møte med referansegruppa Kvinnherad næringssservice.

På sikt må me også bestille møte i planforum før ferdigstilling av planforslag.

Har de kapasitet og høve til å ta eit møte med oss over sommarferien for å avklare nødvendige tema?

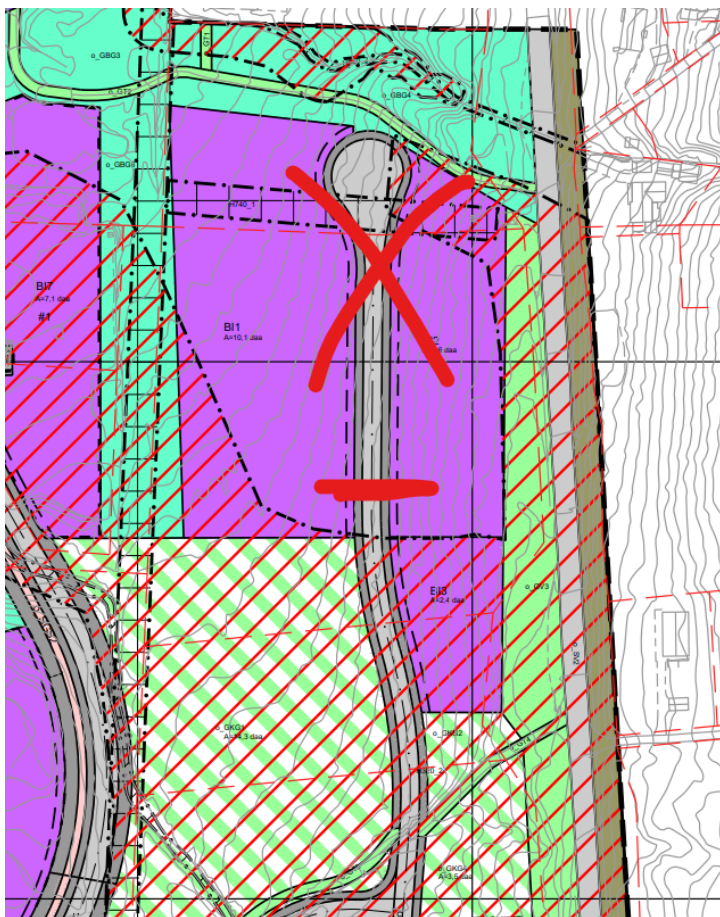
Under finn de innleiande informasjon for gjennomgang i møte, men det kan også vere andre punkt som me treng å føye til, eller som me blir einige om i møtet.

## Om justeringar og suppleringar:

### Detaljerings av vegar - SKV6 og SKV7

Dersom me skal vere trygge på at vegane kan byggjast etter vedteken plan, og legge til rette eit byggeklart næringsområde, så må me ha detaljane på plass. Det inneber at me treng å detaljere i SKV6 og 7.

Me har i tillegg drøfta utforming av veg SKV7, og har vurdert at løysinga i sør bør kopierast for løysinga i nord. Dette slik at me avsluttar vegen ved BI1/BI2 om lag slik:



Når me ikkje veit kva næringer som kjem i området er det lurt å opne for ulike løysingar og ikkje binde seg til ei løysing.

Kanskje kjem det plasskrevjande bedrifter som treng heile arealet.

Vilkår bør bli som for felt BI4, BI5 og BI6; Før det kan gjevast rammeløyve for bygge- og anleggstiltak innanfor industriområdet, skal situasjonsplan som viser vendehammar/snutilhøve for samla industriområde, vera godkjent av kommunen. Me kan likevel velje å vise løysinga her som ein illustrasjon i planomtalen.

### Vegstandard for SKV6 og SKV7 :

Me har drøfta vegstandard i lys av at me treng så masse næringsareal som mogleg, og me ønskjer difor ikkje at det etablerast fortau langs SKV7. (Langs SKV6 er det regulert inn turveg.) Me vurderer å gå for eit alternativ der me regulerer for eit oppmålt langsgående felt for gåande, som eit delt føremål for mjuke og køyrande trafikantar, der køyrande har vikeplikt.

Samleveg klasse Sa2, jf. vegnorm, som sikrar gode tilkomsttilhøve for trailer og semitrailer.

(Dette er gjennom drøfting, vurdert som tilstrekkeleg sjølv om kommunen er ein *trafikksikker kommune* med fokus på folkehelse, og legg til rette for mjuke trafikantar som reiser kollektivt eller sykklar til arbeidsplassen.)

Sideveiene/avkøyrslene har felles føremål (f).

### Dagens situasjon om infrastruktur:

I den sørlege delen av området er det føresett at Fagne på vegne av kommunen vil byggja fyrste del av tilkomstveg opp til si avkøyrsløp, og vidare leggja kommunal infrastruktur som kjem på sitt område.

Statnett har og prosjektert vass- og avlaupsleidning frå Hydro sin pumpestasjon ved Opsangervatnet og opp til sitt anlegg. Kvinnherad Kommune skal etter planen overta denne vassleidninga og vidareføra den inn i grøn næringspark.

Det gjenstår framleis avklaringar i sør mot Hydro som grunn- og vegeigar. Anbodspapir er ute på første entrepris, startar i nord og byggjer frå pel 1560 til ca. pel 1100. Dette inkluderer gangveg og VA, to kulvertar for kryssing av Småolderbekken, samt trekkerøyr for straum. I tillegg vil vi ta med flaumsikring av Småolderbekken i entreprisen

### Områdereguleringa må samle alle dokument for arbeidet med Grøn næringspark:

Detaljerte teikningar som blir og er utarbeidde skal inkluderast i plandokumenta, og føresegner /planomtale treng å justerast som følgje av dette.

Rapport om grøn sirkulær infrastruktur av 12.09.2022 bakast inn i plandokumenta, balanserast i høve til føresegner i planen.

Plan for olderbekken som er utarbeida no, må inn i plandokumenta og føresegner/planomtale justerast.

Det same gjel for rapport om *Handtering av masser på eksisterande tipp*. Her har Norconsult kome med ein del anbefalingar (Oppdragsnr 5235517) og denne rapporten bør inkluderast i plandokumenta. Dette må me likevel søkje å tydeleggjere, og kommunen saman med Norconsult bør seie noko i planomtalen om korleis tomte på eksisterande tipp på sikt, kan nyttast til næringsføremål.

Tema om forureina massar er elles styrt av Forureiningsforskrifta.

Føresegnene pkt. 6.1 kan vurderast å justerast; a) Før det kan gjevast rammeløyve til bygge- og anleggstiltak innanfor felt BN6, BE1, BE2, SKV1, SGS1 og SGS2 med tilhøyrande annan vegggrunn SVT, skal det utarbeidast ein heilskapleg og detaljert plan som grunnlag for detaljprosjektering for utforming av flaumsikring av bekkeløp Småolderbekken (omsynssone H540\_3), jf. pkt. 5.2.1. Detaljprosjektering skal vera i tråd med rapporten «Flaumvurdering Grøn næringspark Kvinnherad», datert 28.03.2022 av Norconsult AS.)

### SKV5 (til Hydro) utgår.

Me sjekkar gangtilkomst frå fylkesvegen til næringsparken, om den blir løyst på ein tilstrekkelege god måte, slik at ein kan kome frå bussen på ein grei måte dersom det ikkje blir busstransport gjennom næringsparken. Gateløys må på plass og sikrast gjennom føresegner og omtalast i planomtale.

Når det gjeld gjennomføring av planen så vil me at både plankart, føresegner og planomtale tilretteleggjast slik at ein kan nytte både utbyggingsavtaler og refusjon. Dette gir mest mogleg fleksibilitet i planen. Me vil likevel arbeide for frivillige utbyggingsavtalar, og me vil parallelt gjere vurderingar av kostnadsnivået opp mot mogleg utnytting innanfor planområdet. Me ser føre oss å dele estimerte kostnader på maks m<sup>2</sup> BRA som kan byggast ut innanfor planområdet. Dette vil gi oss ein god peikepinn på kor kostbart dette området blir å realisere.

Utbyggjarane/grunneigarane må betale uansett, men utbyggingsavtalar er pr. i dag den enklaste og beste måten å organisere dette på, både for utbygger/grunneigar og for kommune. Sjølve refusjonen eller inngåing av utbyggingsavtalar kan likevel ikkje skje før planen er vedtatt, og så er me spente på lovendinga som er på trappene når det gjeld gjennomføringsprosess.

Kommunen legg saman med referansegruppe opp til grunneigarmøter parallelt med planprosessen, og vurderer om det er mest hensiktsmessig å gjere dette enkeltvis. Det kan bli aktuelt å stille økonomiske sikkerheit/pant i eigedom ved signering av utbyggingsavtale.

Me treng å få ei oversikt over korleis dei ulike grunneigarane stiller seg til deltaking og gjennomføringsprosessen.

## Plankart

Plankart må oppdaterast jf. ny plangrense og jf. innleiande om justeringar i dokumentet. Tema strandsone må truleg utdjupast litt i planomtalen og området for BAS1 og VHS må justerast.

Me ønskjer å endre eigarform for SKV1-2. Felles føremål (f) gjer at ein står noko friare i høve til gjennomføringsprosessen. Det betyr likevel ikkje at kommunen ikkje skal drifte eller etablere vegen på sikt.

Plankartet må også reviderast for prosjekterte vegar gjennom feltet, ny veg til Fagne og utviding av parkeringsplass for Hydro. Truleg må også BE2-3 justerast litt jf. siste avtale med Vireo, sjå vedlegg.

Dato for utarbeidd plan skal førast på (revisjonsfeltet er til endringar etter at planen er endeleg vedteken).

Kode for omsynssonar manglar i tittelfeltet på kartet... H310/H320.

Feltkode til feltnamn er endra og må rettast i plandokumenta. Td.

Veg	2010	V	V
Kjøreveg	2011		KV
Fortau	2012		FO
Torg	2013		TO
Gatetun	2014		GT
Gang-/sykkelveg	2015		GS
Gangveg/gangareal/gågate	2016		GG
Sykkelanlegg	2017		SA
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		AVT
Annen veggrunn - grøntareal	2019		AVG
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020	BAN	BAN
Trasé for jernbane	2021		JB
Trase for sporveg/forstadsbane	2022		SV
Trase for tauhane	2023		TR

Forretning/kontor/tjenesteyting	1813		F/K/T
Forretning/tjenesteyting	1814		F/T
Næring/tjenesteyting	1824		N/T
Kontor/lager	1825		K/L
Industri/lager	1826		I/L
Kontor/industri	1830		K/I

**Føresegner:** (sjå også vedlegg – men merk at kommentarar er ikkje uttømande).

Her må me følgje opp endringar i plankartet slik at alle plandokument samsvarer med kvarandre.

Noko kosmetikk i tillegg til at me ønskjer å drøfte nokre eventuelle justeringar.

Me ønskjer mellom anna å drøfte om det er mogleg å regulere utan plankravet for felt B17-9.

Rapport om grøn sirkulær infrastruktur av 12.09.2022 omtalast i plandokumenta og leggjast ved som vedlegg. Det same gjeld utarbeidde vegteikningar og detaljprosjektering av flaumsikring av bekkeløp Småolderbekken m.m.

Kan rekkefølgjekrav om støy jf. støyutgreiing følgjast opp betre i dokumenta? Kan strategi for utbygging og massehandtering klargjerast betre i føresegnene?

På grunnlag av brev frå Statens vegvesen om postvegen (vedlagt) så kan me vurdere om delar av denne bør etablerast med grusdekke. Tema bør uansett omtalast i planomtalen.

## Planomtale

Justerast i samsvar med andre tilbakemeldingar. Sjå vedlegg, men heller ikkje her uttømande.

## ROS-analyse

Rettast til nynorsk.

Informasjon om Hardanger biogass kan justerast i plandokumenta, kart og planomtale osv. Konesjon er no gjeve og eg antar me kan legge inn risikokonturar i plankartet. Det skal legges inn faresoner for brann- og eksplosjonsfare i plankart med tilhørende planbestemmelse.

Hardanger Biogass har no kjøpt tomt og denne har fått gards- og bruksnummer 143/237.

Pr. i dag står det:

*Det foreligger ikke beregnede (hverken foreløpige eller endelige) risikokonturer for Hardanger Biogass enda, og det er derfor heller ikke mulig å legge disse inn i plankartet. Dette må derfor gjøres i etterkant av at dette planforslaget er ferdigstilt, og hensynssoner må da legges inn i kommuneplankartet.*

Av analysen går det ellers fram at; Det må etableres tilstrekkelige soner uten vegetasjon rundt bygg og anlegg, og det må sikres god brannberedskap i anleggsfasen. (Knytt til fare for skogbrann)  
Er dette teke i vare i føresegner? Inn i kapittel 2 under tema fare? (også for gassleidning)

### Skredfarevurdering

Ok

### Trafikkvurdering

Ok

### Kvikkleire områdeskredfare

Ok - Rettast til nynorsk.

### Flaumutgreiing

Ok

### CEEQUAL Pre-analyse

Ok - Rettast til nynorsk.

Analysen gjev ikkje kommunen noko tydeleg konklusjon og føresegnene seier førebels:

Ny nærings- og industriverksemd skal vera miljøsertifisert etter sertifiseringssystemet BREEAM-NOR eller tilsvarande system, og vera i tråd med siktemålet med planen, jf. pkt. 1. Rapport «CEEQUAL Pre-analyse for Grøn næringspark», datert 04.05.2021 skal leggest til grunn for sertifisering.

Kommunen si erfaring frå prosjekt der ein nyttar sertifiseringssystemet BREEAM-NOR er at det er tidkrevjande å følgje opp prosjekt etter slikt system, og ein får ikkje så masse igjen for å nytte dette systemet. Det er vanskeleg å oppnå nødvendig nivå for å få utteljing.

- Når det gjeld kostnader, så kan implementering og sertifisering vere dyrt, spesielt for mindre prosjekt. Dette inkluderer både direkte kostnader for sertifisering og indirekte kostnader for å oppfylle krava. Konsulentkostnaden går ganske mykje opp.
- Prosessen kan vere både komplisert og tidkrevjande, noko som krev betydeleg administrativ innsats og spesialisert kunnskap.
- BREEAM-standardane kan vere mindre fleksible og tilpassingsdyktige til lokale forhold samanlikna med andre vurderingsmetodar.
- Det er eit sterkt fokus på dokumentasjon og bevis, noko som kan føre til at prosjekt brukar mykje tid og ressursar på papirarbeid i staden for praktiske berekraftstiltak.

Kvinnherad kommune ønskjer difor ikkje å nytte sertifiseringssystemet BREEAM-NOR, og meiner at alternative krav i føresegnene kan vere ein god måte å styre utviklinga av området med. Me ønskjer at Norconsult hjelper oss med desse vurderer på nytt.

## Illustrasjonsplan Blågrønstruktur

Ta ut veg o\_SKV5 inn til BI9.

### Merknadshandsaming

Forslagsstillar sine tilbakemeldingar må generelt vere meir konkrete og seie meir om korleis me har løyst det. Når saka skal leggjast ut på offentleg ettersyn må me vere konkrete på kva me har ivareteke i høve til innspela. (Mange av kommentarane seier for lite.)

Me må elles ta med innspel frå kunngjering av utvida plangrense. Me bør ta innspela til følgje og ikkje til orientering.

- Tilhøve til postvegen bør konkretiserast i dokumentet ihht. innspel frå fylket om kulturminne og kulturmiljø. Kva er gjort og kva er vurdert?
- Kommentar til Samferdsle oppdaterast i samsvar med utarbeidd trafikkanalyse av 7.12.2021.
- Like eins for merknad frå vegvesenet. (Det er utarbeida trafikkanalyse.... Korleis har me løyst det?)
- NVE sin merknad må få klarare svar, korleis har me løyst det? Kort om VAO-rammeplan – utfordringar osv. Rette til krav som er sette i føresegner med henvising til føresegn.
- Statnett sin merknad – kva føresegner har me sett for å ivareta krava?
- DMF – vise til planomtalen og kvar dette er omtala. Korleis er dette med massehandtering løyst?
- Kystverket – Korleis har me løyst tema om naudsynt sjøareal til manøvrering og ankring, og når ein planlegg for utfylling i sjø og ny kai?
- Fiskarlaget Vest – Seie litt om korleis planen har løyst tema om utfylling i sjø, partikkelspreiing og at det er reine massar som blir nytta.
- Hans Christian Hoelfeldt Lund – rette kommentar til; ikkje teke til følgje.
- Åsmund Kåre Rørvik – korleis har me handtert informasjonen og innspela?

### VAO-plan og illustrasjonsplan

Her må det gjerast justeringar i samsvar med notat frå kommunen si VA-avdeling jf. vedlegg.

Det må mellom anna takast med i rekkjefølgjeføresegner at det skal søkjast om tilknytning til offentleg leidningsnett for vassforsyning og avløpsinnsamling.

Kommunen kan levere inntil 60 l/s i dag til sløkkjevatn.

Me tenkjer elles at denne rammeplanen er veldig grov og at forslaget overlet til utbyggjar å detaljere temaet. Dokument gjev ikkje eigentleg full sikkerheit for korleis planområdet kan byggjast ut som føreslått før meir detaljar er på plass.

Prosjektlear er difor usikre på om dette er godt nok. Administrasjonen har drøfta denne usikkerheita, og om ein burde hatt ein uavhengig kontroll på tema om overvatn. Me konkluderte likevel ikkje på dette.

Er det eit alternativ å forankre i føresegnene at det skal vere uavhengig kontroll på prosjektering og utføring av VAO- anlegg?

Elles sjekke føresegnene pkt. 6.1 jf. punkt ovanfor. Dette er vel no gjort og føresegner og planomtale kan justerast?

Føresegnene set i pkt. 6.2 krav om; a) Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for bygge- og anleggstiltak innanfor flaumsone (H320\_1- 4) skal tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum vera dokumentert i tråd med ei til kvar tid gjeldande krav stilt i Byggteknisk forskrift (TEK), jf. pkt. 5.1.3. Her bør me kanskje vere meir konkrete jf. notat om flaumutgreiing og ROS-analyse?

## Støyutgreiing

ok

## Strategi for utbygging og massehandtering

Dette temaet bør klargjerast meir før me tar sak til behandling.

Strategi 3, med framføring av veg og infrastruktur til tomtegrense er førebels anbefalt frå konsulenten.

Kommunen ønskjer ikkje å vere den som skal etablere og bygge teknisk infrastruktur til dei øvre felta likevel.

Korleis ivaretek me dette betre i føresegnene, ev. kap. 2?

## Grøn sirkulær infrastruktur

Ok (eit avslutta arbeid som berre arbeidast inn i planomtalen)

Med helsing

KVINNHERAD KOMMUNE

Anne Lise Næs

Planleggjar off. planforslag

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift.*

Kopi til:

KVINNHERAD NÆRINGSSERVICE

Grete Solheim

Stabburshaugen 5

Rosendalsvegen 10