



Arkivsaknr: 2026/5107-6
Sakshandsamar: Martin Ramsland Stensaker
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Plansak - Oppstart av detaljregulering og forslag til planprogram -
Holsnøy industriområde, gbnr. 309/192 m.fl.

| Utvalssak | Utval | Møtedato |
|-----------|--------------------------------|----------|
| | Utval for areal, plan og miljø | |

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

«Utval for areal, plan og miljø, APM, vedtek å varsle oppstart av Detaljreguleringsplan Holsnøy industriområde, gbnr. 309/192 m.fl., og legg forslag til planprogram med siste revisjonsdato 11.06.2026 ut til høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova §§ 4-1, 12-8 og 12-9. Planområde er vist i planavgrensing datert 11.06.2026.»

Saka gjeld

Saka gjeld varsel om planoppstart for Detaljreguleringsplan for Holsnøy industriområde, gbnr. 309/192 m.fl., samt høyring og offentlig ettersyn av planprogram, jf. plan- og bygningslova §§ 4-1, 12-8 og 12-9.

På vegne av Framo AS har Multiconsult AS utarbeidd planinitiativ og forslag til planprogram for detaljreguleringa. Planprogrammet skal leggje føringar for det vidare planarbeidet og konsekvensutgreiing.

Planarbeidet skal leggje til rette for vidareutvikling av Framo sitt eksisterande industriområde på Hjertås på Holsnøy. Planen skal samle og erstatte to eldre reguleringsplanar, og leggje til rette for ei heilskapleg utvikling av området. Dette omfattar mellom anna nye produksjonshallar, administrasjonsbygg, infrastruktur og etablering av kai for sjøtransport.

Utvalet skal ta stilling til om planarbeidet kan varslast oppstarta, og om forslag til planprogram skal leggjast ut til høyring og offentlig ettersyn. Etter dette vert planprogrammet handsama i kommunestyret for vedtak om fastsetting.



Figur 1: Tiltaksområdets beliggenhet.

Planprogram

Eit planprogram skal redegjere for gjennomføringa av planarbeidet, jf. plan- og bygningslova § 4-1. Det skal klargjere føremål, rammer og opplegg for planprosessen.

Planprogrammet set rammene for både planarbeidet og utgreiingsarbeidet. Det skal gjere greie for kva problemstillingar og tema som skal utgreiast og vurderast, herunder behovet for konsekvensutgreiing, aktuelle alternativ, framdrift og opplegg for medverknad.

Føremålet med planprogrammet er å avklare innhald og rammer for planarbeidet på eit tidleg tidspunkt, slik at berørte partar, innbyggjarar, offentlege mynde og andre interesserte får høve til å kome med innspel før det vidare planarbeidet tek til.

Bakgrunn og mål for planarbeidet

Framo AS ønskjer å vidareutvikle sitt næringsområde på Holsnøy. Området ligg ved Hjertås, om lag 7,5 km frå Frekhaug, og omfattar areal både nord og sør for fylkesveg 564 Rosslandsvegen, i tillegg til sjøareal mot Herdlefjorden.

Nord for fylkesvegen ligg Framo sitt eksisterande industriområde, med ein større industrihall, mindre bygg, parkeringsareal, asfalterte flater og naturområder med myr, turstiar, elv, bekk, berg og skog. Nord for eksisterande industrihall er det gitt rammeløyve for to nye hallar. Sør for fylkesvegen ligg eit steinbrot/masseuttak, med eit regulert kaiområde som ikkje er opparbeidd.

Planarbeidet skal samle og erstatte følgjande reguleringsplanar:

- Reguleringsplan for industriområde Hjertås nord delar av gnr. 5, 6 og 9, fleire bnr. (planid.: 4631_125620050316)
- Hjertås industriområde sør gnr. 9 bnr. 156 m.fl. (planid.: 4631_125620120002)

Hovudtiltak i planen

- Nye produksjons- og administrasjonsbygg

Planen legg til rette for nye produksjonshallar, administrasjonsbygg og tilhøyrande uteareal. Det er førebels skissert om lag 20 000 m² nytt bygningsareal på sørsida av fylkesvegen og om lag 50 000 m² nye bygg i nord. Dei oppgitte storleikane og løysingane er førebelse, og vil bli nærare avklarte gjennom planarbeidet. I planprogrammet er det skissert fleire alternativ for utbygginga, med variasjon i omfang.

- Trafikk, vegløysingar og avkøyrslar

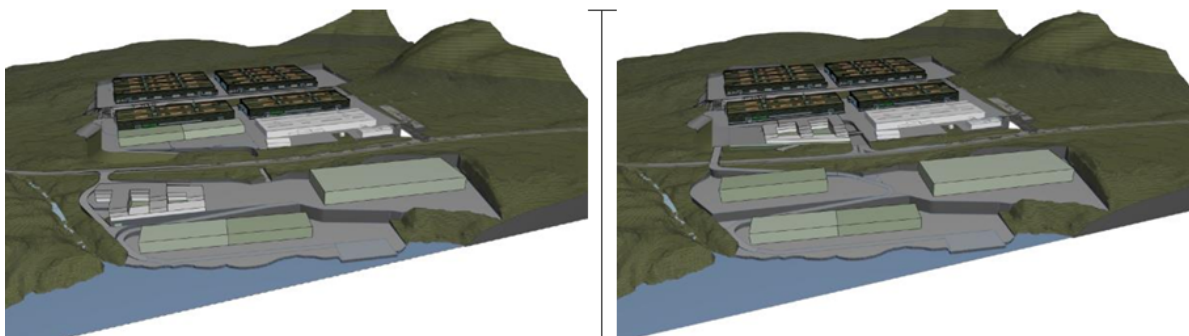
Planarbeidet skal vurdere vegløysingar, avkøyrslar til næringsområdet og løysingar for samband mellom næringsareala nord og sør for fylkesveg 564. Bru, tunnel eller kulvert for intern trafikk er nemnt som aktuelle løysingar. Trafikk og trafikktryggleik vert eit sentralt tema i planarbeidet.

- Kai og sjøtransport

Planen skal vurdere etablering av kai for sjøtransport. I oppstartsmøte har forslagsstillar informert om det i hovudsak er snakk om å nytte allerede regulert kaiområde på land i gjeldande plan for Hjertås industriområde sør, som ikkje opparbeidd i dag. Sjøarealet i planområdet ligg innanfor ei av Forsvaret sine militære forbodssoner i sjø. Kommunen har i oppstartsmøtet vore tydeleg på at det innanfor denne sona i utgangspunktet ikkje er tillate med tiltak, ferdsel eller annan aktivitet, jf. Forskrift om forbudsområder i sjø. Det må difor vere dialog med Forsvaret/Forsvarsbygg for å avklare handlingsrommet for etablering av kai med skipstansport.

- Infrastruktur

Planen skal avklare løysingar for parkering, vatn, avlaup, overvasshandtering og anna teknisk infrastruktur. Det kan bli aktuelt å regulere inn areal til kommunalt reinseanlegg i næringsområdet, etter innspel frå kommunen si VA-avdeling.



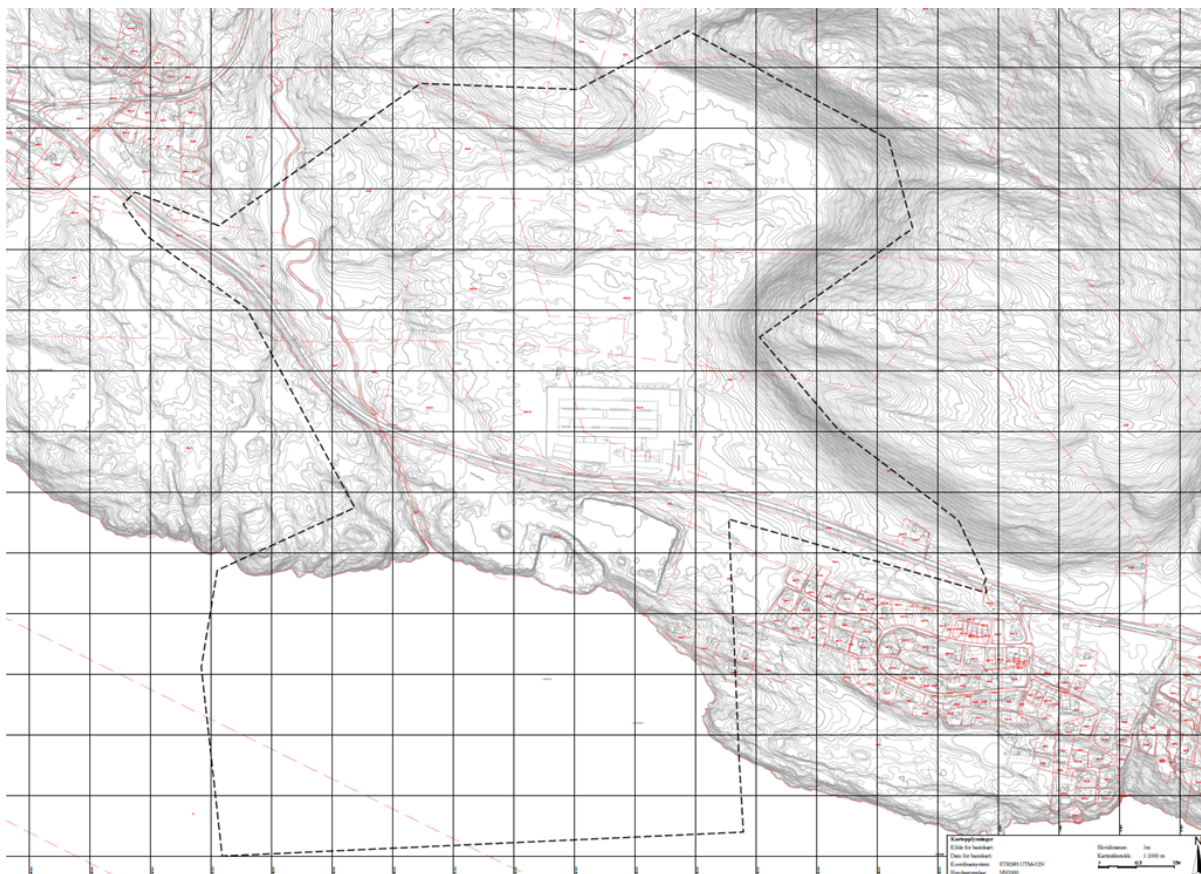
Figur 2: Førebelse skisser som viser ulike utbyggingsalternativ. Plassering, storleik og tal bygg og infrastruktur vil endrast i planprosessen, henta frå planprogrammet. Kjelde: Link arkitektur AS.

Planområde og planavgrensing

Førebels planområde er om lag 1179 daa. Planområdet omfattar eksisterande reguleringsplanar, næringsareal i kommuneplanens arealdel mot nord og aust, tilgrensande LNF-areal, fylkesveg 564 og sjøareal i Herdlefjorden. Nordvest og søraust for planområdet ligg etablerte bustadområder. Planområdet består vidare av viktige verdiar og interessar i form av friluftsområder (turstiar), kulturminner, landskapseksponering, natur med fleire registrerte raudlista arter, bekkar, myr og skog samt nakent berg. Myrområda inneheld store karbonlager. I planprogrammet er det beskrevet at myrområda samla sett fremstår som eit velfungerande våtmarkssystem. Vest i planområdet renn Fløksandelva som er mogleg habitat og gyteområde for ulike typar fisk. Store delar av planområdet ligg innanfor aktsemdsområder for skred, flaum eller kvikkleire, dvs. at områda potensielt kan vere utsett og at dette må avklarast nærare i planarbeidet.

Forslagsstillar og plankonsulent har i oppstartsmøtet opplyst at næringstiltaka er tenkt innanfor areal som er regulert til næring eller sett av til næringsføremål i kommuneplanen. Forslag til plangrense går likevel breiare ut, mellom anna inn i LNF-område. I oppstartsmøte kom det fram at dette er tenkt som eit grep for å sikre handlingsrom til å vurdere og eventuelt regulere avbøtande tiltak knytt til mellom anna landskap, friluftsliv, naturmangfald og andre naudsynte tiltak.

Plangrensa kan bli justert ned i løpet av planprosessen.



Figur 3: Forslag til plangrense.

Planstatus og overordna føringar

Planarbeidet skal ta omsyn til nasjonale og regionale føringar, i tillegg til kommunen sine egne planar og strategiar. Nedanfor følgjer ei oversikt over sentrale planar og føringar som er relevante for planarbeidet.

Statlege retningslinjer

- Nasjonale forventningar til kommunal og regional planlegging 2023-2027
- Statlege planretningslinjer for klima og energi
- Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Regionale planar og føringar

- Regional plan for innovasjon og næringsutvikling 2021–2033 for Vestland fylkeskommune
- Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028

- Regional plan for klima 2022-2035
- Regional plan for kultur 2023-2035
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026
- Regional plan for folkehelse 2014-2025
- Regional plan for vassregion Hordaland
- Rapport: Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland

Kommuneplanens samfunnsdel 2022–2034

Samfunnsdelen fastsett overordna mål og strategiar for utviklinga av kommunen. I denne er det mellom anna fastsett at:

- Ein skal vidareutvikle eksisterande næringsområde framfor å nytte areal som ikkje er bygd på.
- Ein skal ivareta og styrke etablerte næringsområde, med tilrettelagt infrastruktur.
- Ein skal satse på fortetting og utvikling av eksisterande næringsområde med tilrettelagt infrastruktur.
- Arealintensiv næring ligg langs hovudvegnettet.
- Aktivt leggje til rette for berekraftig næringsetablering knytt til sjø, kyst og kystnære område.

Kommuneplanens arealdel (Meland 2015-2026)

Gjeldande arealdel for tidlegare Meland kommune gjeld fram til ny arealdel for Alver er vedteken. Planområdet omfattar mellom anna areal sett av til næring, veg, LNF, råstoffutvinning, fiske og bruk og vern av sjø og vassdrag. Delar av planområdet ligg innanfor omsynssone for ras- og skredfare. Næringstiltaka i planen er tenkt etablert innanfor areala som allereie er avsett til næring i arealdelen.

Forholdet til pågåande revisjon av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Næringsareala ved Hjertås er vidareført i forslag til ny KPA, men dette er ikkje endeleg vedteke. Det er varsla motsegn til ny arealdel som er relevante for planområdet, mellom anna knytt til mengden næringsareal på karbonrike areal, manglande vurderingar av ubebygd areal som er vidareført frå forrige kommuneplan, og Forsvaret si forbodssone i sjø. Kommunen har i oppstartsmøte orientert forslagsstillar om den generelle usikkerheiten dette medfører. Forholdet til både gjeldande og ny KPA skal gjerast greie for i planforslaget.

Interkommunal plan for sjøareal i Region Nordhordland

Planområdet er ein del av interkommunal plan for sjøareal, vedteken 03.10.2023. Sjøarealet utanfor området er avsett som omsynssoner med militær verksemd. Det er mindre områder avsatt for akvakultur og fiske innanfor planområdet

Gjeldande reguleringsplanar

Reguleringsplan for Hjertås nord er frå 2005 og er utarbeidd etter eldre plan- og bygningslov. Planen regulerer i hovudsak området til industri/kontor og tilhøyrande verksemd.

Reguleringsplan for Hjertås industriområde sør er frå 2017 og regulerer mellom anna areal til næring, steinbrot/masseuttak, kai og veg. Regulert kai er ikkje opparbeidd.

Ny detaljregulering skal erstatte desse planane fullt ut.

Krav om konsekvensutgreiing og planprogram

Forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 bokstav b slår fast at reguleringsplanar etter plan- og bygningslova som legg til rette for tiltak i forskrifta sitt vedlegg I, skal ha konsekvensutgreiing og planprogram. Unntak gjeld der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidlegare plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Vedlegg I punkt 24 omfattar næringsbygg, bygg for offentleg eller privat tenesteyting og bygg til allmenntilgjenglege føremål med bruksareal på meir enn 15 000 m². Vedlegg I punkt 31 omfattar utvidingar eller endringar av tiltak nemnt i vedlegg I der utvidinga eller endringa i seg sjølv overstig storleikskriteria i vedlegget.

Det blir vurdert å etablere om lag 20 000 m² nytt bygningsareal på sørtomta og om lag 50 000 m² nye bygg i nord, og planlagd utbygging overstig dermed terskelverdiane i vedlegg I.

Gjeldande reguleringsplanar er ikkje tidlegare konsekvensutgreidd. Planen skal difor ha konsekvensutgreiing og planprogram etter forskrift om konsekvensutgreiingar § 6 bokstav b.

Vurdering av utgreiingsprogram

Planprogrammet gjer greie for relevante tema for utgreiing. Etter kommunedirektøren si vurdering gir planprogrammet eit tilstrekkeleg grunnlag for vidare planarbeid. Det er likevel avgjerande at dei særleg konfliktfylte temaa vert grundig utgreidd, og at resultatane frå konsekvensutgreiinga vert følgde opp i planforslaget, med relevante tilpassingar og avbøtande og forbetrande tiltak som sikrast i plankart og føresegner.

Oppsummering av tema som skal konsekvensutgreiast eller vurderast i planomtale

Kapittel 5 i planprogrammet gir ei samla oversikt over kva tema som skal konsekvensutgreiast og kva tema som skal vurderast nærare i planomtalen.

Planprogrammet legg opp til konsekvensutgreiing av følgjande tema som er vurdert å vere særleg relevante for planarbeidet:

- Naturmangfald
- Landskap
- Friluftsliv
- Klimagassutslepp

- Støy
- Vassmiljø og naturmangfald i vatn

Denne oppdelinga legg til rette for at dei mest sentrale problemstillingane vert utgreidde på eit tilstrekkeleg fagleg nivå, samstundes som planomtalen gir ei samla vurdering av verknader av planforslaget.

Utgreiingsalternativ

Etter forskrift om konsekvensutgreiingar skal det vurderast realistiske og relevante alternativ for lokalisering, utforming, teknologi, omfang og målestokk.

Planprogrammet legg til grunn at alternative lokaliseringar er mindre eigna. Dette er begrunna med at tiltaket gjeld vidareutvikling av eit eksisterande industriområde med etablert verksemd og infrastruktur, nærleik til Framo sitt eksisterande produksjonsanlegg på Flatøy, samt at andre områder med næringsformål i kommuneplanen og reguleringsplanar er avgrensa og mindre eigna, med unntak av arealreserven på Mongstad. Kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt.

Planprogrammet viser likevel ulike utbyggingsløyningar innanfor planområdet. Dette gjeld mellom anna omfang, plassering og utforming av bygg, interne vegløyningar, samband mellom nord- og sørsida av fylkesvegen og kai. Desse alternativa må vurderast reelt i det vidare planarbeidet.

Medverknad og planprosess

Planprogrammet legg til grunn ein ordinær planprosess i samsvar med plan- og bygningslova, med varsling av oppstart, høyring av planprogram, utarbeiding av planforslag med konsekvensutgreiing, offentleg ettersyn og politisk handsaming.

Oppstart av planarbeidet og høyring av planprogrammet skal kunngjerast i avisa Nordhordland og på kommunen si heimeside. Grunneigarar, naboar, offentlege mynde og andre berørte partar skal varslast direkte. Høyringsperioden skal vere minimum seks veker.

Planprogrammet viser til krava til medverknad i plan- og bygningslova §§ 4-1 og 5-1. Utover minstekrava i loven, legg planprogrammet også opp til å invitera naboar og andre interessentar til informasjonsmøte, samt synfaring med barnehage og lokale turlag.

Etter høyring vil innkomne merknader bli vurderte, og planprogrammet lagt fram for fastsetting. Når planprogrammet er fastsett, kan planforslag med konsekvensutgreiing utarbeidast og leggjast fram for 1. gongs handsaming.

Samla vurdering og konklusjon

Planarbeidet legg til rette for vidareutvikling av ei etablert industriverksemd i Alver kommune. Tiltaket kan bidra til vidare næringsutvikling, verdiskaping og arbeidsplassar, og

byggjer på prinsippet om å vidareutvikle eksisterande næringsområde med tilrettelagt infrastruktur.

Samtidig er planområdet stort og samansett. Planarbeidet rører ved viktige interesser knytt til naturmangfald, vassmiljø, myr og karbonrike areal, landskap, friluftsliv, trafikk, støy og Forsvaret si forbodssone i sjø. Desse omsyna må utgreiast grundig, og negative verknader må dempast så langt som råd gjennom avbøtande og forbetrande tiltak.

Kommunedirektøren meiner forslag til planprogram gir eit tilstrekkeleg grunnlag for høyring og vidare avklaring. Kommunedirektøren tilrår difor at det vert varsla oppstart av planarbeid og at forslag til planprogram vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Vedlegg

- 1 Planinitiativ Holsnøy_11.06.2026
- 2 Planprogram Holsnøy_11.06.2026
- 3 Varlingsgrense 11.06.2026