



Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/071	Planutvalg	09.12.2025

Oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Valsneset næringsområde - planid 5057202504

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar planutvalget at planarbeidet for Valsneset næringsområde (planid 5057202504) kan igangsettes.

Planutvalg 09.12.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 8 stemmer (100%) - AP 3, FRP 1, H 1, SP 1, UAVHENGIG 2

Mot: 0 stemmer (0%)

PLU - 25/071 vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar planutvalget at planarbeidet for Valsneset næringsområde (planid 5057202504) kan igangsettes.

Sammendrag

Asplan Viak har, på vegne av forslagsstiller Kopparn Utvikling AS, sendt inn planinitiativ og forslag til planprogram for oppstart av planarbeid på Valsneset. Formålet er å legge til rette for videreutvikling av Valsneset som nærings-, industri- og havneområde, og å erstatte dagens reguleringsplaner. Planinitiativet omfatter blant annet ny kai, utvikling av nye nærings- og industriområder, energiproduksjon og tilhørende infrastruktur.

Planområdet berører flere regionale og nasjonale interesser, herunder naturmangfold, jordvern, landskap og friluftsliv. Administrasjonen vurderte i oppstartsmøtet at planinitiativet hadde et høyt konfliktnivå, i hovedsak knyttet til utfyllinger i sjø og potensielt omfattende inngrep på land. Planprogrammet innebærer en delvis nedskalering, men legger fortsatt opp til en omfattende utvikling.

Administrasjonen vurderer at planinitiativet og tilhørende planprogram gir et tilstrekkelig grunnlag for å varsle oppstart av planarbeidet. Den videre planprosessen må imidlertid bygge på grundige konsekvensutredninger og tydelige avveininger mellom utbyggingsformål og hensynet til naturmangfold, jordvern, landskap og friluftsliv, før endelig arealbruk kan fastsettes i reguleringsplan.

Sakens bakgrunn og innhold

Asplan Viak AS har, på vegne av forslagsstiller Kopparn Utvikling AS, sendt inn planinitiativ og forslag til planprogram for oppstart av detaljregulering for Valsneset næringspark (planid 5057202504). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videreutvikling av Valsneset som nærings-, industri- og havneområde.

Planområdet omfatter i dag blant annet fiskefôrfabrikk, vindkraftanlegg, ulike lager- og industribygg og kaianlegg. Formålet med å videreutvikle havneområdet på Valsneset beskrives i planprogrammet som fire-delt:

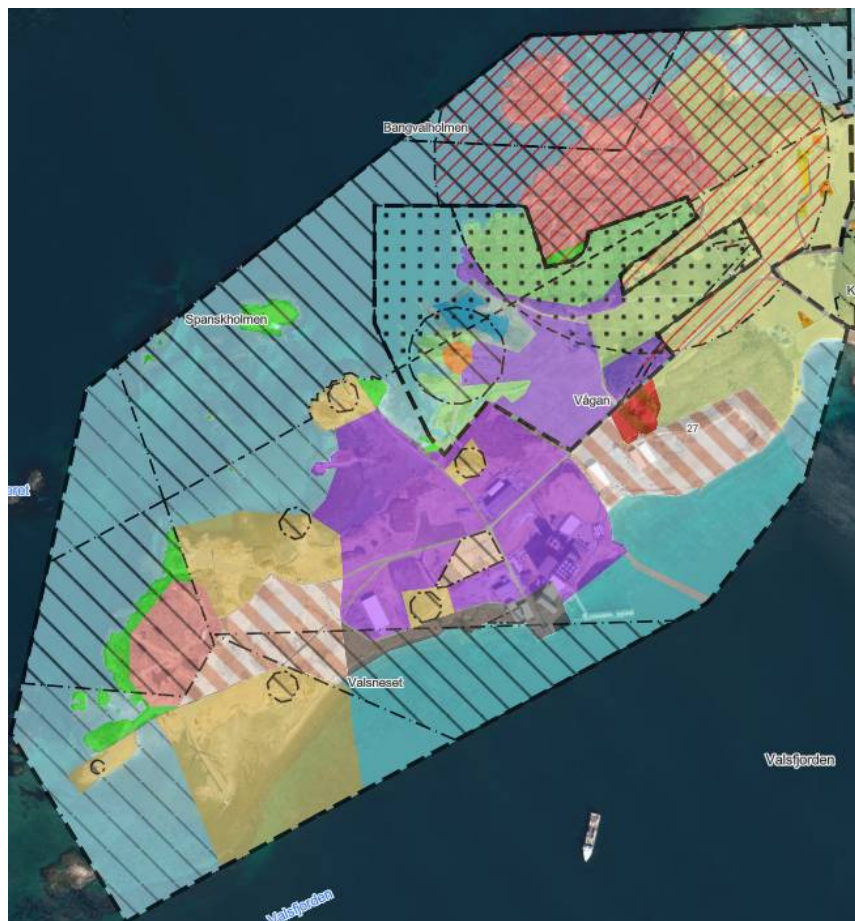
- Kaiutvikling: Utbygging av kaianlegg, inkludert vurdering av kaitype og tilhørende infrastruktur.
- Næringsområder: Utvikling av industri- og logistikkområder rundt kaia og ellers på Valsneset.
- Mobilitet: Tiltak for å forbedre transport og mobilitet, inkludert vei- og sjøtransport.
- Miljø og Klima: Tiltak for å sikre miljøvennlig utvikling, inkludert bruk av grønn energi og reduksjon av klimagassutslipp

Tiltakene i planinitiativet inngår i vedlegg I i KU-forskriften, og utløser krav om konsekvensutredning med planprogram. Liste av tema som skal konsekvensutredes fremgår av vedlagt planprogram. Utredningene skal ta utgangspunkt i planens ytterste konsekvens. Dagens faktiske arealbruk skal inngå som en del av 0-alternativet (referansealternativet).

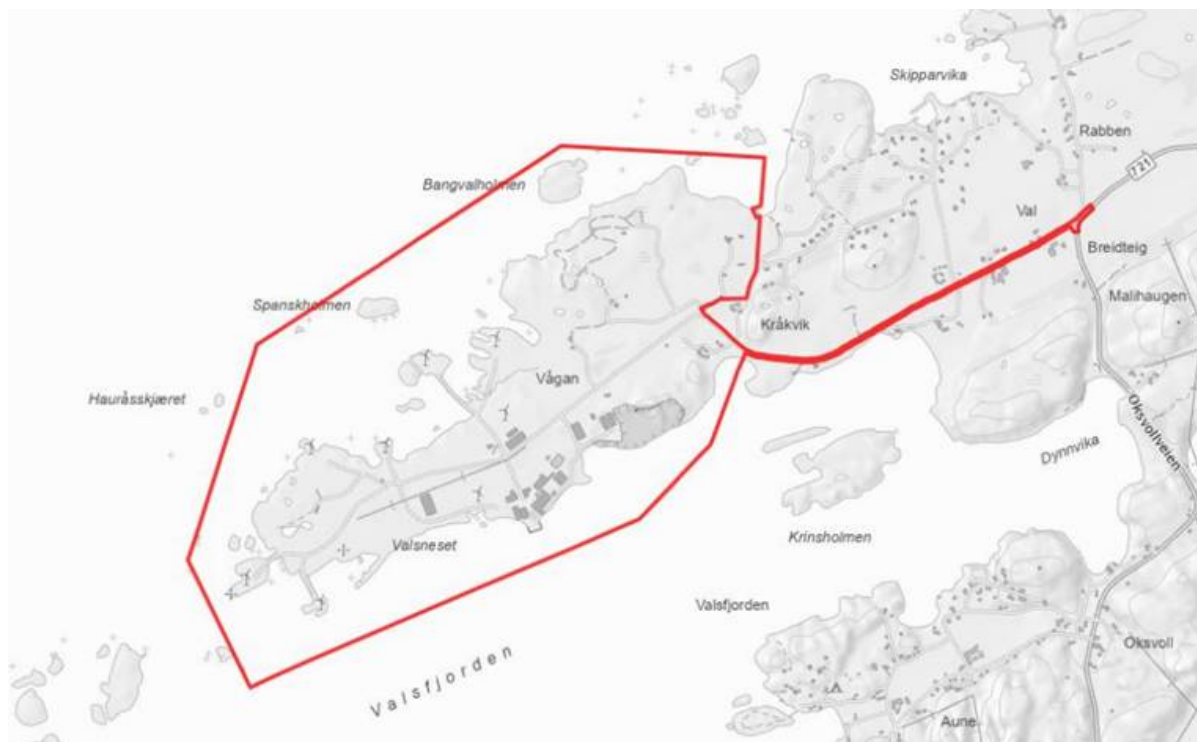
Planstatus og planavgrensning

I kommuneplanens arealdel for tidligere Bjugn kommune er det fastsatt hensynssoner som viderefører gjeldende reguleringsplaner. Dagens reguleringsplaner for Valsneset (planid 16270009) og Vågan (planid 16270118) er fra 2003 og 2011. Valsneset er i gjeldende reguleringsplaner regulert med formål som anlegg for forsvaret, kombinert formål (teststasjon, industri), vindkraft, havn, offentlig friområde, friluftsområde i sjø og industri.

Store deler av Valsneset er gjennom disse planene regulert til utbyggingsformål. Mange av disse arealene er fortsatt ubygde, og er dermed omdisponert gjennom eldre planvedtak uten at utbygging er realisert. Planene er i begrenset grad utredet etter dagens føringer, blant annet når det gjelder naturmangfold, jordressurser, landskap og friluftsliv.



Reguleringsplanene foreslås erstattet av én samlet reguleringsplan. Forslått planavgrensning følger de to gjeldende reguleringsplanene, i tillegg til kommunal veg Valsnesveien fram til fylkesveg, inkludert kryss. Valsnesveien er smal og har bruksklasse 10, og planlagte tiltak kan utløse behov for utbedring.



Valsneset er i kommunens arealstrategi pekt ut som ett av kommunens prioriterte utviklingsområder for plasskrevende næring og industri. Planinitiativet vurderes derfor å være i tråd med arealstrategiens målsetninger om næring- og industriutvikling. Samtidig berører planinitiativet viktig naturmiljø, dyrkajord og friluftlivsverdier, som i henhold til arealstrategien skal opprettholdes og begrenses mot nedbygging, fragmentering og forurensning.

Mer om planinitiativet

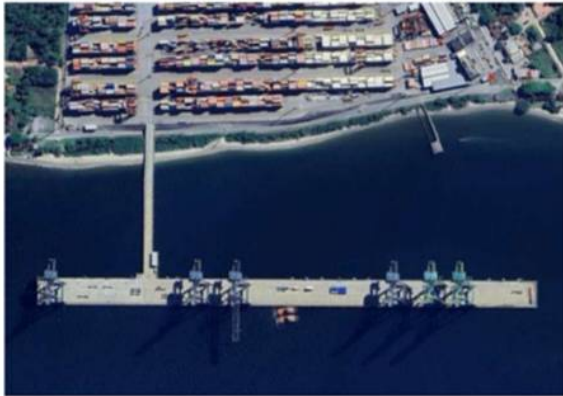
Planinitiativet beskriver en omfattende videreutvikling av Valsneset som havne-, industri- og energiproduksjonsområde. Tiltakene innebærer en betydelig oppskalering av dagens arealbruk, både på land og i sjø. Samtidig foreligger det store utbyggingsreserver i gjeldende reguleringsplaner.

Det er i dag en dypvannskai på Valsneset. Planinitiativet beskriver behov for ytterligere kaiplass for å håndtere større skip og økt trafikk. Behovsgrunnlaget kommer frem av kapittel 2.3 i planprogrammet. Geotekniske vurderinger tilsier at kaifront må flyttes ut til cirka 150 meter i forhold til dagens kystlinje. Plassering av ny dypvannskai/bakland er som følge:



Figur 4-1 Kilde, Kartverket, NIBIO og Statensvegvesen, <https://norgeibilder.no/>

Planarbeidet vil vurdere flere alternative løsninger til kai. Planinitiativet foreslår enten en form for flerbrukskai (kaitype 2), koblet til land langs hele kailengden, eller alternativt en pelekai (kaitype 1). Valg av løsning har blant annet konsekvenser for grad av utfylling i sjø, behov for masser, arealbehov for bakland og manøvreringsforhold. Planinitiativ/planprogram legger opp til at ulike alternativer skal vurderes i planprosessen, med tilhørende konsekvensutredning.



Figur 4-2 Kaitype 1



Figur 4-3 Kaitype 2

Det legges videre opp til etablering av nye nærings- og industriområder, inkludert bakarealer knyttet til kai. Utviklingen forutsetter også tilgang på strøm, og planprogrammet omtaler potensial for lokal energiproduksjon for å sikre pålitelig energikilde for industriell aktivitet.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 11.9.2025, med bakgrunn i vedlagt planinitiativ. Planinitiativet skisserte svært store områder for nærings- og industriformål, herunder etablering av industriformål i sjø gjennom utfylling. Administrasjonen vurderte i oppstartsmøtet at planinitiativets fulle omfang hadde et høyt konfliktnivå, både med hensyn til naturmangfold, jordbruk, landskap, friluftsliv og strandsone. Omfanget av utfylling i sjø ble vurdert som svært utfordrende, blant annet av hensyn til modellerte bløtbunnsområder av nasjonal verdi. Planavdelingen ba derfor forslagsstiller å utarbeide et nytt dokument som begrenser utbyggingsområder i nord og reduserer utfylling i sjø. Dokumentet skulle legges til grunn for et oppfølgingsmøte.

Forslagsstiller løste dette med å sende inn forslag til planprogram, hvor blant annet utbyggingsformål er noe redusert, og utfyllinger i sjø i nord er tatt ut. I planprogrammet er de nordligste områdene foreslått som verneområder og for friluftsliv, og utredningstemaene er oppdatert i henholdt til administrasjonens tilbakemeldinger fra oppstartsmøtet. Planprogrammet ble lagt til grunn for et nytt oppfølgingsmøte, som ble avholdt den 13.11.25. Referat fra oppstartsmøte ble oppdatert som følge av avklaringer i oppfølgingsmøtet. Planprogrammet innebærer en nedskalering sammenlignet med planinitiativet, men det foreslås fortsatt betydelige nye arealer for næring, industri og energiproduksjon. Illustrasjonen nedenfor viser ønsket arealbruk slik det kommer frem av planprogrammet:



Figur 4-4 Arealformål og funksjoner, Alternativ 1.

Illustrasjonen skisserer store områder for industri og energiproduksjon, samt to utfyllingsområder i sjø, i tillegg til nytt havne- og baklandsområde. Utfyllinger i sjø og nytt kaianlegg vil medføre behov for steinmasser. Det er satt inn to områder for masseuttak, et som omfatter utvidelse av eksisterende steinbrudd, samt et nytt masseuttak i nord.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen vurderer at planinitiativet, med særlig vekt på forslag til planprogram, gir et tilstrekkelig grunnlag for å varsle oppstart av planarbeidet, og ser positivt på et oppdatert plangrunnlag for Valsneset. Det legges samtidig til grunn at planområdet omfatter flere regionale og nasjonale interesser, og at disse vil stille klare føringer for det videre planarbeidet. Administrasjonen forventer at konsekvensutredningene danner et solid kunnskapsgrunnlag for de avveininger som må gjøres i den videre planprosessen, før endelig arealbruk fastsettes i reguleringsplan.

Landskap og friluftsliv

Valsneset er et kystslettelandskap med store åpne kvaliteter, bestående av gressletter, jordbruksarealer og mindre skogholt mot øst, og et sammenhengende gruntvannsområde. På Valsneset finnes det både utbygd industri, dypvannskai, vindkraft og tekniske inngrep, samtidig som området har høye natur-, landskaps- og friluftslivsverdier.

Forslagsstiller har i planprogrammet foreslått at de nordligste delene av Valsneset kan avsettes til naturområder, uten utbyggingsformål. Administrasjonen vurderer dette som et positivt grep, men understreker at den samlede belastningen av inngrep, inkludert kaiutbygging, industriområder og masseuttak, fortsatt kan medføre betydelige negative konsekvenser for landskap og friluftslivsinteressene i området. Dette gjelder både i form av redusert tilgjengelighet og endringer i landskapsopplevelse.

Masseuttak og massebehov

Planinitiativet forutsetter betydelig massebehov, da det legges opp til utfyllinger i sjø og nytt kaianlegg. Administrasjonen vurderer nytt masseuttak i nord som svært konfliktfylt, da området består av kystlynghei av høy verdi, og tiltaket vil medføre permanente landskapsendringer i strandsonen. Eksisterende masseuttak i sør har begrenset uttakskapasitet, og gjenværende høyde i terrenget fungerer som en viktig skjerming mot bebyggelsen i nordøst.

Administrasjonen har i oppstartsmøte og oppfølgingsmøte derfor foreslått plangrep som reduserer massebehovet, blant annet ved å begrense omfanget av utfyllinger i sjø, vurdere alternative kai- og utbyggingskonsepter som minimerer massebehovet, og/eller vurdere å innhente steinmasser fra andre steder.

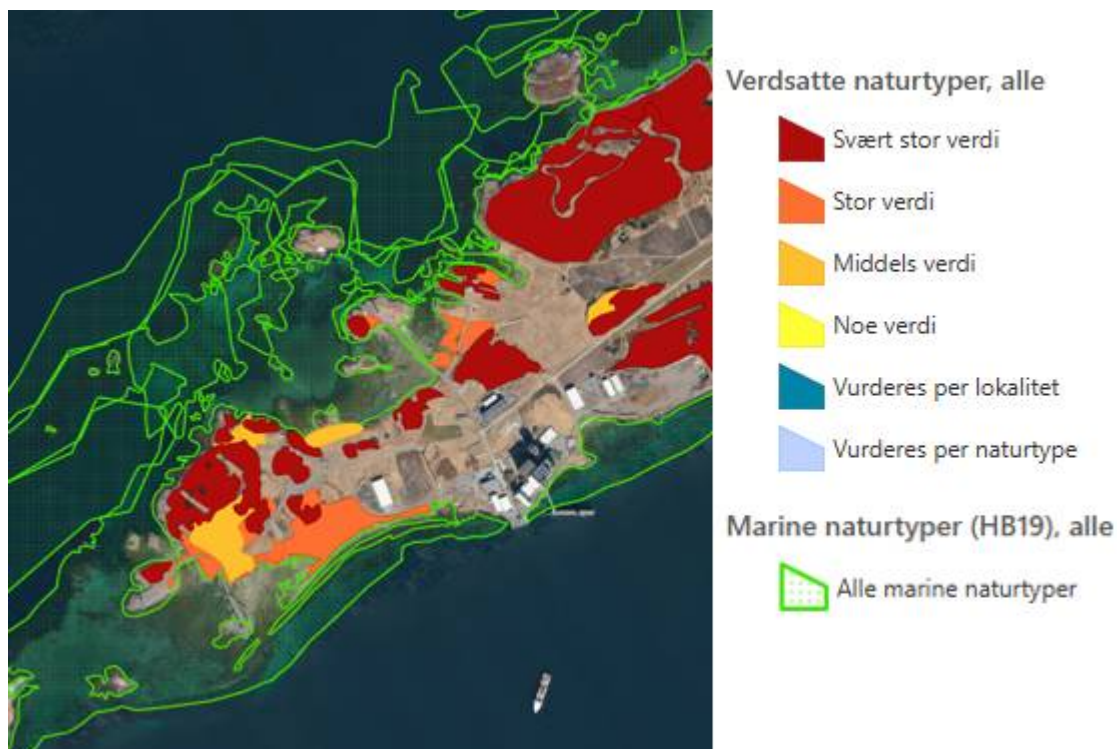
Landbruk

Planområdet berører områder med dyrka og dyrkbar jord samt innmarksbeite. Det nasjonale jordvernet er blitt betydelig innskjerpet over årene, og kommunen skal påse at omdisponering skjer kun der det foreligger tungtveiende samfunnshensyn. Store deler av tidligere omdisponerte landbruksressurser er regulert gjennom eldre planer, uten tilstrekkelige utredninger.

Administrasjonen vurderer at planinitiativet kan ha negative konsekvenser for landbruksressursene, og forventer at planarbeidet viser hvordan jordvern kan ivaretas i størst mulig grad, uavhengig om jordbruksressursene er omdisponert i gjeldende planer. Det stilles i tillegg krav til matjordplan, som skal vise hvordan eventuelt beslaglagt dyrkajord skal ivaretas.

Naturverdier

Valsneset og omkringliggende sjøområder er blant de mest verdifulle naturområdene i kommunen. Det forekommer en rekke utvalgte og verdsatte naturtyper, herunder kystlynghei, strandeng, strandsump, naturbeitemark samt bløtbunnsområder, skjellsand og tareskog i sjø. Området er artsrikt og ligger i en sentral trekkorridor for fugl. Naturmangfold skal konsekvensutredes, og det er i tillegg stilt krav til artsregistrering både på land og i sjø. Kartet på neste side viser verdsatte naturtyper på land og marine forekomster av naturtyper.



Bløtbunnsområdene rundt Valsneset utgjør viktige funksjons- og beiteområder for en rekke fisk- og fuglearter. Utfyllinger i sjø kan gi irreversible endringer i strøm- og sedimentforhold, og vurderes som svært konfliktfylte inngrep. Administrasjonen har i oppstartsmøtet påpekt at omfanget av utfylling i sjø, slik det ble skissert i planinitiativet, ikke er forenlige med naturverdiene, og at tiltak må nedskaleres betydelig. Planprogrammet har delvis imøtekommet dette ved å ta ut forslag til utfylling i sjø i nord, som i stedet foreslås disponert til naturområder.

Administrasjonen vurderer samlet sett at planarbeidet kan varsles igangsatt. Det må likevel presiseres at den videre planprosessen krever klare prioriteringer når det gjelder arealbruk, særlig der regionale og nasjonale interesser berøres. Planinitiativet åpner for omfattende inngrep/tiltak, og det må gjennom videre utredninger og planfaglige vurderinger dokumenteres hvordan hensyn til naturmangfold, jordvern, landskap og friluftsliv kan ivaretas på en måte som gir en bærekraftig og forsvarlig utvikling av Valsneset.

Konklusjon

Administrasjonen anbefaler at planarbeidet igangsettes. Videre planprosess må bygge på grundige konsekvensutredninger og tydelige avveininger mellom utbyggingsformål og hensynet til naturmangfold, jordvern, landskap og friluftsliv, før endelig arealbruk fastsettes i reguleringsplan.

Vedlegg

Planprogram for Valsneset næringsområde

Planavgrensning

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for Valsneset næringsområde - planid 5057202504

Planinitiativ Valsneset