

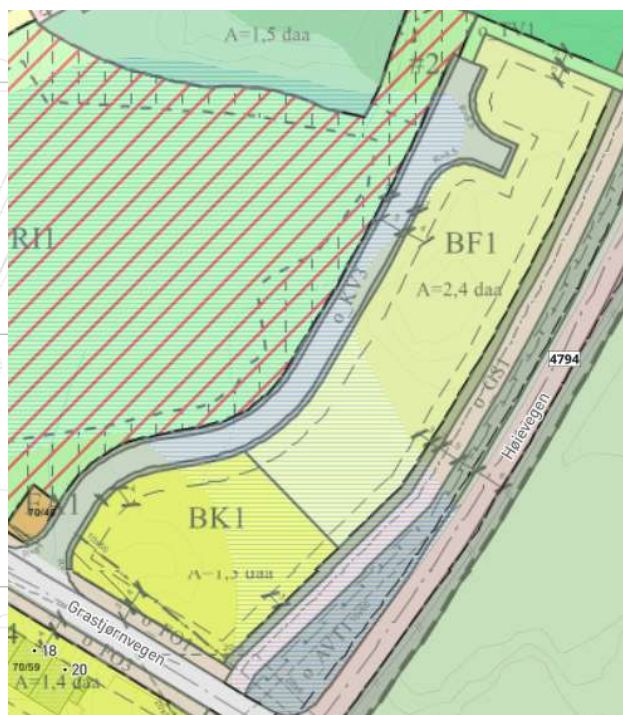
Planbeskrivelse

Plan ID 201608– Skeiseid B18-7- endring av BF1 til BK1

21.08.25



Figur 1 Planforslag. Kilde: LY areal & landskap AS



Figur 2 Gjeldende plan. Kilde: kommunekart.com

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	LY areal & landskap AS / Anja Urdal Vinje	Sendt til kommunen for godkjenning før varsling av planoppstart
2	LY areal & landskap AS / Anja Urdal Vinje	Til varsel om oppstart
3		

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	4
Krav om konsekvensutredning	4
Kapittel 2: Planprosessen	4
Kapittel 3: Planstatus:	4
Statlige planretningslinjer	4
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (20.12.24)	4
Statlige planretningslinjer for klima- og energi (20.12.24)	4
Fylkeskommunale planer	4
<i>Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)</i>	4
Kommuneplanens arealdel (vedtatt 2015)	4
Områdeplaner	5
Områdeplanen for Skeiseid (vedtatt 04.04.2017)	5
Detaljreguleringsplaner	5
Kapittel 4: Dagens situasjon	5
Planområdets beliggenhet	5
Naturgitte omgivelser	5
Topografi/vegetasjon	5
Sol- og skyggeforhold	6
Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner	6
Grunnforhold	6
Annen forurensing (lyd, luft)	6
Landbruk	6
Beredskap og ulykkesrisiko	6
Bygde omgivelser	6
Eiendom, bebyggelse og teknisk infrastruktur	6
Grønn infrastruktur	6
Sosial infrastruktur	6
Samferdsel/mobilitet	6
Kapittel 5: Planforslaget	7
Overordnet ide	7
Arealbruk	7
Bebyggelse, struktur og tiltak	7
Samferdselsanlegg	8
Teknisk infrastruktur	8
Overvannshåndtering	8
Universell utforming	8

Sosial infrastruktur	8
Grønnstruktur.....	8
Barn og unges interesser	8
Risiko- og sårbarhetsanalyse	8
Miljøkonsekvenser	8
Naturmangfold	9
§8 Kunnskapsgrunnlaget	9
§9 Føre-var prinsippet	9
§10 Samlet belastning	9
§11 Kostnader	9
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.....	9
Kulturminner	9
Lyd og støy	9
Forurensning, energiforbruk og lukt	9
Kriminalitetsforebygging.....	9
Folkehelse.....	9
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	9
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	10
Kapittel 7: ROS - analyse.....	10
Kapittel 8: Vedlegg	10

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

LY areal & landskap AS har på vegne av Skeiseid Utviklingsselskap AS utarbeidet forslag til endring av detaljreguleringsplan for Skeiseid B18-7 i Tysvær kommune.

Forslagstiller: Skeiseid Utviklingsselskap AS v/Andrew Greenwood,
telefon: 982 29 304,
[e-post: AndrewG@bergesag.no](mailto:AndrewG@bergesag.no)
Plankonsulent: LY areal & landskap AS v/Anja Urdal Vinje,
telefon 480 79 239,
[e-post: anja@ly-al.no](mailto:anja@ly-al.no)

Formålet med planarbeidet er endring av BF1 til BK1, og med det gi mulighet for etablering av litt andre boligtyper.

Forslagsstiller er grunneier til området.

Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er en endring av gjeldendeplan. Endringen gjør ikke at planen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Kommunen har vurdert planens omfang, innhold og art ikke medfører krav om utarbeidelse av konsekvensutredning.

Kapittel 2: Planprosessen

Planinitiativ er sendt kommunen 01.07.25, og oppstartsmøtet ble avholdt 07.08.25.

Planen varsles til parter iht. liste fra kommunen. Endringen varsles som mindre endring, og varslet inneholder da alle plandokumentene. Varslet blir også lagt ut på kommunen sine nettsider.

Kapittel 3: Planstatus:

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (20.12.24)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Utdrag vedrørende punkt om bolig og boligsammensetning:

«3.4 Bolig og boligsammensetning: Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.»

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (20.12.24)

Utdrag: *For å nå nasjonale klimamål, må arealplanleggingen legge til rette for utslippsfrie, arealeffektive, energieffektive og ressurseffektive løsninger.*

Fylkeskommunale planer

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

ATP har anbefalinger bl.a knyttet opp til tetthet. ATP er ikke spesielt relevant i denne saken.

Kommuneplanens arealdel (vedtatt 2015)

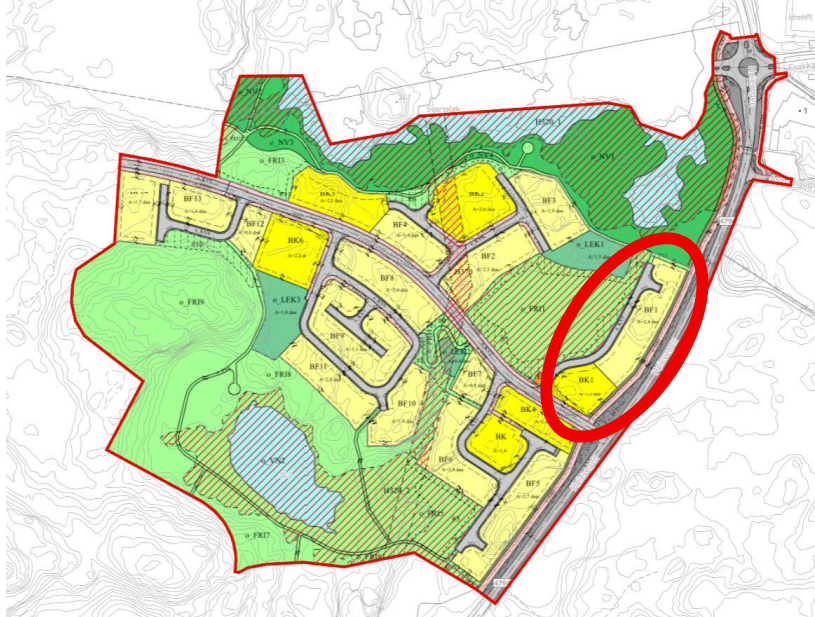
Planområdet er vist som bolig i kommuneplanen.

Områdeplaner

Områdeplanen for Skeiseid (vedtatt 04.04.2017)

Detaljreguleringsplaner

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er «Skeiseid B18-7».



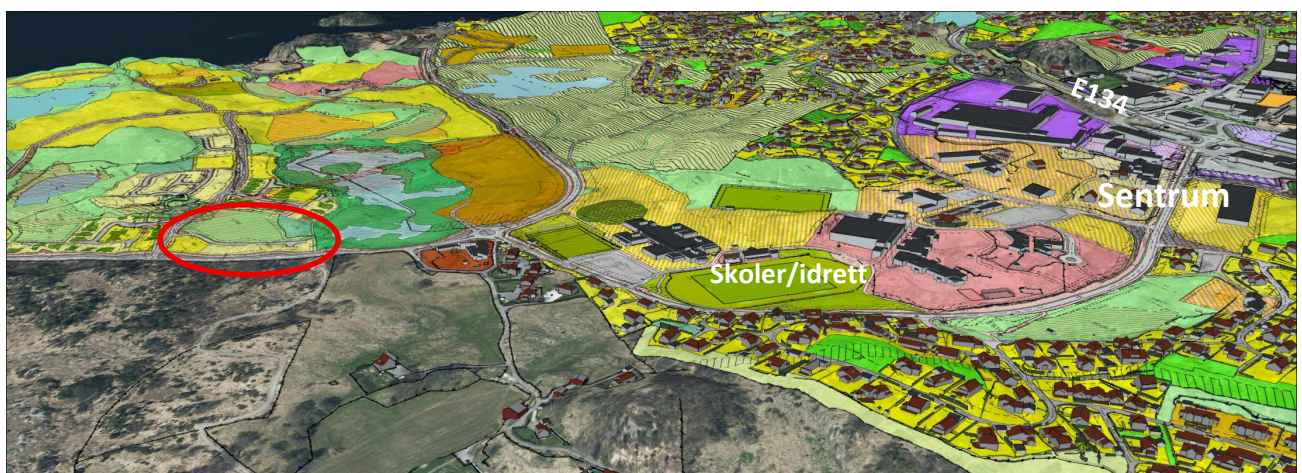
Figur 3 Detaljreguleringsplan Skeiseid B18-7. Området planendringen gjelder er vist med tykk rød strek. Kilde: arealplaner.no

I gjeldende detaljreguleringsplan er det aktuelle området vist som konsentrert boligbebyggelse (BK1) og frittliggende boligbebyggelse (BF1).

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet

Området ligger på Skeiseid i Tysvær kommune. Området er tilknyttet Frakkagjerd sentrum.



Figur 4 Oversiktskart. Planområdet vist med rød sirkel. Idrettsanlegg, skoler og Frakkagjerd sentrum sees til høyre i bildet. Kilde: kommune kart 3D

Naturgitte omgivelser

Topografi/vegetasjon

Området er masseutskiftet i tråd med gjeldende plan.

Sol- og skyggeforhold

Området ligger forholdsvis åpent, og har gode solforhold.

Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner

Det er ingen kulturminner innenfor området

Grunnforhold

Området består av faste utskiftningsmasser. Området er masseutskiftet i tråd med gjeldende plan. Det er ingen grunn til å mistenke rasfare eller forurenset grunn.

Annen forurensing (lyd, luft)

Planområdet ligger langs fylkesveg 4794. Det er opparbeidet støyvoll langs denne som tiltak mht. støy mot fremtidig bebyggelse på boligområdet.

Landbruk

Ikke aktuelt. Ingen landbruksjord innenfor området.

Beredskap og ulykkesrisiko

Ikke aktuelt. Beredskap og ulykkesrisiko er ivarettatt i gjeldende plan.

Bygde omgivelser

Eiendom, bebyggelse og teknisk infrastruktur

Det er ikke regulert eiendomsgrenser i gjeldende plan. Planområdet Skeiseid B18-7 er fradelt som gnr/bnr 70/41. Det aktuelle området er masseutskiftet, men det er ikke ført opp bebyggelse enda. Teknisk infrastruktur er ført frem i hovedtraseene i Skeiseid B18-7, og langs fylkesvegen.

Grønn infrastruktur

Lekeplasser og annen grønn infrastruktur bygges i tråd med gjeldende detaljreguleringsplan, og rekkefølgebestemmelser i denne. Lekeplass knyttet til dette planområdet er ikke ferdigstilt på nåværende tidspunkt.

Sosial infrastruktur

Når det gjelder sosial infrastruktur kan det nevnes at området ligger nært barne- og ungdomsskole og barnehage. Det er også idrettsanlegg i tilknytning til skoleområdet hvor det er flere fritidstilbud. Et lite stykke sør for området er det også et hestesportsenter. Planområdet ligger i tilknytning til Frakkagjerd sentrum, med matforretninger, arbeidsplasser etc. I tillegg er det flere turområder/turdestinasjoner i nærområdet.

Samferdsel/mobilitet

Det er nylig bygd sykkelveg med fortau langs fylkesvegen. Denne går langs med planområdet og er også skoleveg. Den nye sykkelvegen med fortau knytter planområdet mot skole/idrettsområdet og Frakkagjerd sentrum. Det er ca. 1 km til Frakkagjerd sentrum.

Det går buss i området, men det er få holdeplasser som er skiltet og opparbeidet. Nærmeste opparbeidet holdeplass er ca. 650m unna planområdet- retning Frakkagjerd sentrum.

Tilkomst til planområdet er tilsvarende som i gjeldende plan. Samleveg gjennom B18-7 (Grastjørnvegen) er opparbeidet, og planområdet vil ha tilkomst via internveg (o_KV3) fra *Grastjørnvegen*.

Kapittel 5: Planforslaget

Overordnet ide

Endring av et område vist som frittliggende småhusbebyggelse (BF1) til å bli en del av tilliggende område for konsentrert småhusbebyggelse (BK1). Dette åpner for mer konsentrert bebyggelse, og konkret planlegges det for 2 åtemansboliger.

Arealbruk

Formål	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 -Bebyggelse og anlegg	
1112 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	3,7
Sum denne kategorien	3,7
Sum totalt alle kategorier:	3,7

Figur 5 Arealformål. Kilde: LY areal & landskap AS

Planområdet som endringen gjelder er 3,7daa.

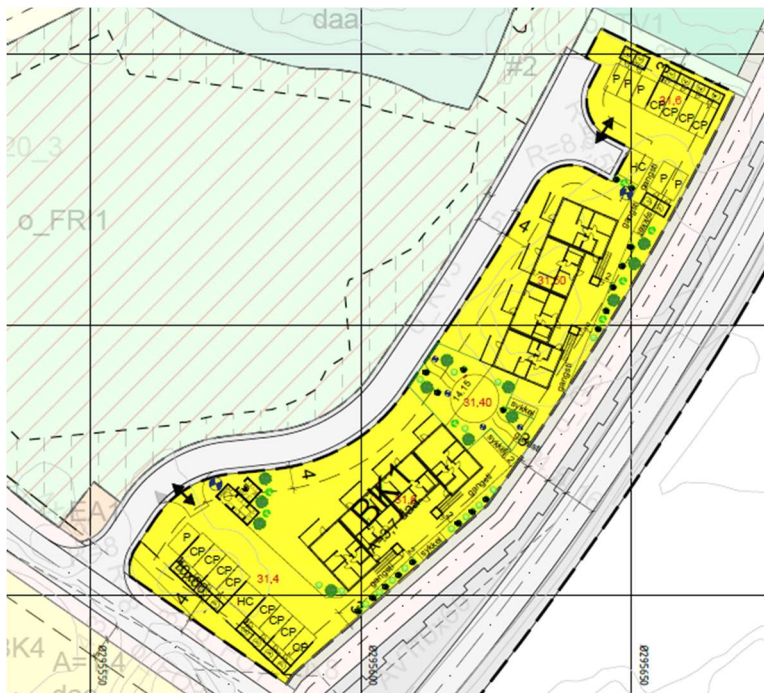
BK1 foreslås utvidet til også å dekke BF1. Planbestemmelsene for BK1 vil da gjelde for hele området. Dette gir en økning i BYA med 10% for området som i dag er BF1. Bestemmelser for parkering følger boligtypologien.

Det er planlagt 2 åtemansboliger innenfor området. Dette gir en økning på 6 boenheter i forhold til gjeldende plan hvor det var planlagt 6 eneboliger og 1 firemannsbolig. Med alt annet likt gir en økning på 6 boenheter innenfor planområdet en økning på ca. 0,1 bolig pr daa.

Formålene innenfor området er ikke fradelt iht. gjeldende plan enda. Det er ønskelig med fradeling av eiendommer innenfor planområdet, men det ville også vært tilfellet i gjeldende plan.

Det er ikke foreslått å gjøre endringer i rekkefølgebestemmelsene.

Bebyggelse, struktur og tiltak



Figur 6 Planendringen med skissert bebyggelse. Kilde: LY areal & landskap AS/Skeiseid Utviklingsselskap AS

Planendringen gir ingen endring av byggegrenser. Planbestemmelser blir tilsvarende som for BK1 i dag. Dette gjelder også utnyttelsesgrad. Planbestemmelser knyttet til høyde på bebyggelse er i dag like mellom BF1 og BK1. Planendringen gir ingen endring mht. terrenngrep eller sol/skyggeforhold.

Samferdselsanlegg

Planendringen gir ingen endring mht. samferdselsanlegg. Det medfører ikke endring knyttet til utforming av kryss mellom regulerte kjøreveier. Da planendringen medfører endring fra frittliggende til konsentrert bebyggelse er avkjørsler vist med pil, slik som tilsvarende områder for konsentrert boligbebyggelse i gjeldende plan. BK1 utvides, og planbestemmelsene for dette området beholdes.

Teknisk infrastruktur

Den skisserte boligtypologien gir endret krav til vannforsyning (50l/s istedenfor 20l/s). Det pågår dialog med kommunen hvordan dette ivaretas. I utgangspunktet har fagansvarlig for VA foreslått et alternativ som ikke gir vesentlig endring av teknisk plan. Planendringen gir også mulighet til å etablere boliger hvor det ikke er krav til økt vannforsyning.

Planendringen gir ingen ytterligere endringer mht. teknisk infrastruktur.

Planforslaget påvirker ikke behovet for nettstasjoner. Renovasjonspunkt skal vise ved søknad om byggetillatelse. HIM sin norm skal legges til grunn.

Overvannshåndtering

Planendringen gir ingen endring mht. overvann og overvannshåndtering.

Universell utforming

Planforslaget gir ingen endring mht. universell utforming.

Sosial infrastruktur

Endringen gir ingen påvirkning på sosial infrastruktur. Endringen økes kun med 6 boenheter.

Grønnstruktur

Planendringen gir ingen endring mht. grønnstruktur, eller krav knyttet til lekeplasser. Se også punkt om barn og unges interesser.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt i gjeldende plan. Nærmeste lekeplass er på 1,5daa. Dette er en kombinert nær- og kvartalslekeplass og er i tråd med min størrelse i Tysvær kommune sin lekeplassnorm. Området som planendringen gjelder ligger tilnærmet inntil LEK1.

Antall boenheter totalt innenfor B18-7 gir i utgangspunktet ikke grunnlag for 2 kvartalslekeplasser, men dette er tatt med pga samleieven som vil utgjøre en barriere. Lekearealene innenfor B18-7 er vurdert for feltet i sin helhet. M² regulert til lek innenfor B18-7 er ca. 1,5 ganger større enn minimumsarealet for bebyggelse vist i situasjonsplan (2022). I tillegg ligger lekeplassene i B18-7 i tilknytning til grønnstruktur som gir en vesentlig økt opplevd størrelse.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er ikke utarbeidet ROS-analyse for planendringen. Sjekkliste er gjennomgått og det er ikke funnet tema som er aktuelle.

Miljøkonsekvenser

Planendringen gir ingen endring mht. miljøkonsekvenser.

Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Området var befart av fagkyndig i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området. Det er ikke lenge siden denne planen ble godkjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. I tillegg er masseutskiftning og grovplanering utført i tråd med gjeldende reguleringsplan.

§9 Føre-var prinsippet

Endring av plan vil ikke endre belastningen i forhold til gjeldende plan

§10 Samlet belastning

Endring av plan vil ikke endre belastning i forhold til gjeldende plan

§11 Kostnader

Det vurderes ikke å være kostnader som skal dekkes på grunn av skade på naturmangfold eller til tiltak for å begrense skade med bakgrunn i endringen.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ikke relevant.

Kulturminner

Ikke relevant for endringen

Lyd og støy

Det er opparbeidet støyskjerm langs fylkesvegen. Planendringen medfører ikke høyere bebyggelse enn i gjeldende plan. I tillegg er T-1442 gjort gjeldende for planområdet.

Luftkvalitet

Planendringen medfører ingen endring mht. luftkvalitet.

Forurensning, energiforbruk og lukt

Planendringen gir ingen påvirkning på forurensning, energiforbruk eller lukt.

Anleggsfasen

Ikke aktuelt.

Kriminalitetsforebygging

Planendringen gir ingen endring mht. kriminalitetsforebygging.

Folkehelse

Planendringen gir ingen vesentlig påvirkning på folkehelse. Planendringen gir noen flere enheter nærmere Frakkagjerd sentrum enn resten av boligfeltet, men disse ligger også ligg nærmere fylkesveg.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen medfører ingen endring i økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Det er ikke utarbeidet konsekvensutredning for endringen.

Kapittel 7: ROS - analyse

Det er ikke utarbeidet ROS-analyse for planendringen. Sjekkliste er gjennomgått og det er ikke funnet tema som er aktuelle.

Kapittel 8: Vedlegg

01-01 Situasjonsplan

01-02 Planendring vist sammen med gjeldende plan