



Saksbehandler: Christoffer Sund

Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
054/25	Teknisk utvalg	28.08.2025
045/25	Kommunestyret	23.09.2025

Sluttbehandling - Reguleringsplan for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) - Reguleringsplan - 202302

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya), planID 202302, med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Ny plan for Odland Næringspark erstatter del av reguleringsplan for Gassrørledningstrase over Gismarvik-halvøya (PlanID 20004B, vedtatt 17.09.1981), der ny plan overlapper eksisterende plan.

Teknisk utvalg 28.08.2025

Behandling:

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til Kommunedirektørens forslag til vedtak.

TEK - 054/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya), planID 202302, med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Ny plan for Odland Næringspark erstatter del av reguleringsplan for Gassrørledningstrase over Gismarvik-halvøya (PlanID 20004B, vedtatt 17.09.1981), der ny plan overlapper eksisterende plan.

Kommunestyret 23.09.2025

Behandling:

Jan Egil Austerheim (Sp) ba om å få vurdert habiliteten. Bakgrunnen er at han har leier seg ut som instruktør via enkeltmannsforetak til Haugaland vgs. Vurderingen ble gjort etter forvaltningslovens §6 2. avsnitt.

Austerheim fratrådte under behandling av habilitet. Kommunestyret vedtok enstemmig at Austerheim er inhabil, og saken ble videre behandlet med 28 representanter.

Innstillingen fra teknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KST - 045/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya), planID 202302, med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Ny plan for Odland Næringspark erstatter del av reguleringsplan for Gassrørledningstrase over Gismarvik-halvøya (PlanID 20004B, vedtatt 17.09.1981), der ny plan overlapper eksisterende plan.

Saksutredning

Sammendrag

Planrådgiver Jarle Stunes har, opprinnelig på vegne av SO Vetrrhus Eiendom AS, sendt inn forslag til reguleringsplan for å legge til rette for utvikling av dagens virksomhet innenfor Odland Næringspark. Samtidig vil det legges til rette for lokaler og uteomhusarealer som kan benyttes til praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole. SO Vetrrhus Eiendom AS er blitt slått konkurs og det er nå bostyrer Ræder Bing advokatfirma AS som ønsker å få planforslaget fremlagt til endelig vedtak på vegne av konkursboet.

Ved førstegangsbehandlingen av planforslaget var det lagt til rette for lokaler og uteomhusarealer som kan benyttes som øvingsområder for praktisk opplæring tilknyttet undervisning i videregående skole i regi av Rogaland fylkeskommune og Haugaland videregående skole. Samtidig var det lagt opp til en videreføring av aktiviteter i regi av Haugaland Motorklubb innenfor planområdet. Rogaland fylkeskommune og Haugaland Motorklubb hadde en midlertidig dispensasjon til bruk av området frem til sommeren 2025. På bakgrunn av innsigelse fra Statsforvaltaren i Rogaland er bestemmelsesområde som var foreslått satt av til motorklubb tatt ut av planforslaget. Planforslaget innebærer nå en videreføring og utvikling av dagens virksomhet, og å legge til rette for lokaler og uteomhusarealer som kan benyttes til praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole. Bestemmelsen om at det er Rogaland fylkeskommune som skal drive undervisningen er tatt ut, og det er åpnet for at flere aktører kan drive med praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole innenfor planområdet.

Det foreligger interessenmotsetning mellom hensynet til trafiksikker tilkomst til planområdet og plasseringen av øvingsområde for opplæring i anleggsmaskiner på den ene siden, og ønske om å tilrettelegge for praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole på den andre siden. Kjørvegen ut til Odland Næringspark mangler gang- og sykkelveg, og det er dårlig kollektivdekning i område, noe som er negativt for planlagt utvikling. Kommunedirektøren vil likevel argumentere for at mengden elever som vil busses til og fra planområdet er liten og ikke

medfører en vesentlig økning i persontransport langs vegen. Det er derfor vurdert at planforslaget ikke vil medføre at trafikkfaren øker betraktelig. Samtidig har Rogaland fylkeskommune og Haugaland videregående skole selv påpekt at de ser på Odland Næringspark som et egnet sted for å drive undervisning i praktisk opplæring i anleggsvirksomhet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget detaljregulering for "Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya)" med planID 202302 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 var opprinnelig sendt inn på vegne av SO Vetrihus Eiendom AS. SO Vetrihus Eiendom AS er slått konkurs og det er nå bostyrer Ræder Bing advokatfirma AS som ønsker å få planforslaget fremlagt til endelig vedtak på vegne av tvangsavviklingsboet. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for utvikling av det etablerte næringsområdet på Odland, samtidig som man vil legge til rette for at lokaler og uteomhusarealer kan benyttes til praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole. Rogaland fylkeskommune hadde en tidsbegrenset dispensasjon til å drive med undervisning innenfor planområdet frem til sommeren 2025. Teknisk utvalg ga den 19.06.2025, sak 042/25, midlertidig dispensasjon til praktisk undervisning for skoleåret 25/26.

Ved førstegangsbehandling var det lagt opp til at området også kunne nyttes til aktiviteter i regi av Haugaland Motorklubb. Dette er nå tatt ut av planforslaget som følge av innsigelse fra Statsforvalteren.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål næring, og kommuneplanens bestemmelser stiller krav om reguleringsplan. Tjenesteyting, her undervisning, er ikke i tråd med overordnet plan.

Forslagstiller skriver i planbeskrivelsen at planområdet i henhold til areal og transportplan på Haugalandet (ATP Haugalandet) kan regnes som næringskategori 5: *"Tyngre industriedrifter i ytterkant av by-/tettsted og langs hovedvegnett"*. Planforslaget ble behandlet som næringskategori 5 ved førstegangsbehandlingen av planforslaget. Statsforvalteren skriver i sin uttale til høringen av planforslaget at planområdet skal regnes som næringskategori 4: *"Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet i ytterkant av by-/tettsted og langs hovedvegnett"*. Det er ulike krav til parkering for områder i næringskategori 4 og 5 i ATP Haugalandet. For næringskategori 5 er det ikke satt noen krav til parkering, mens for næringskategori 4 er det krav om maks 0,5 parkeringsplasser for bil og minimum 3 sykkelparkeringer per 100m² BRA. Bestemmelsene i planforslaget har blitt revidert etter høringen for å inkorporere de nye kravene til parkeringen som følge av at planområdet skal regnes som næringskategori 4.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg den 21.11.2024, sak - 061/24. Teknisk utvalg vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 26.11.2024 til 22.01.2025. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. for uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser, hvor 5 var fra offentlige myndigheter. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Offentlige myndigheter:

1. Statsforvaltaren i Rogaland.....20.01.2025
2. Rogaland fylkeskommune.....20.01.2025
3. Haugaland brann og redning IKS.....27.11.2024
4. NVE.....10.01.2025
5. HIM.....14.01.2025

Private og organisasjoner:

1. Hans Ove Fostenes.....20.01.2025
2. Y Eiendom AS.....21.01.2025

Kommunale Råd

1. Ungdomsrådet.....03.02.2025

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 20.01.2025:

Rett virksomhet på rett sted

Statsforvaltaren skriver at i tråd med Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet skal prinsippet om rett virksomhet på rett sted med hensyn til besøkstall, antall arbeidsplasser og transportgenerering legges til grunn for planleggingen. Det skal legges til grunn at blant annet publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres med god tilgjengelighet for kollektivtransport, sykkel og gange. Videre skriver Statsforvaltaren at planområdet ikke ligger nært sentrum og har ikke gange-, sykkel- og kollektivmuligheter. Området er derfor lite egnet til publikumsrettede funksjoner som undervisning og motorklubb. I sin merknad til oppstartsvarselet skrev Statsforvaltaren at de frarådet å gå videre med tjenesteytingen og andre publikumsrettede funksjoner i planarbeidet.

Ved førstegangsbehandlingen av planforslaget skrev kommunedirektøren at mengden elever som skulle fraktes til og fra planområdet var liten, slik at trafikkmengden til og fra planområdet ikke vil øke betraktelig. Statsforvaltaren skriver at vurderingen som kommunedirektøren har lagt til grunn i stor grad bygger på hvilke aktører som skal etablere seg i planområdet. Det påpekes at det juridisk ikke er mulighet for å fastsette privatrettslige forhold i bestemmelsene, slik som hvem som skal kunne etablere seg i et område. Siden bestemmelsene ikke kan sette føringer for hvem som skal kunne etablere seg innenfor planområdet, mener Statsforvaltaren at det blir feil at kommunedirektøren bruker transporttall fra spesifikke aktører i sin argumentasjon. Slik planforslaget nå foreligger mener Statsforvaltaren at kommunen legger opp til et formål i strid med nasjonale og

regionale føringer, basert på forutsetninger som ikke kan sikres i reguleringsplanen på den måten kommunen har gjort.

Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» innebærer at virksomheter med mange besøkende eller arbeidsplasser i forhold til arealbehovet, lokaliseres sentralt i by- og tettstedssentre, mens virksomheter med færre besøkende lokaliseres utenfor. Statsforvaltaren skriver at planforslaget medfører etablering av en permanent publikumsrettet funksjon på et område som ikke er egnet.

Med grunnlag i føringer i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fremmer Statsforvaltaren **innsigelse** til at det åpnes for tjenesteyting i planen, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Dersom det kan legges frem en alternativ-vurdering som bekrefter at det ikke finnes mer egnede arealer for undervisningsvirksomheten, kan denne delen av saken diskuteres videre gjennom dialog.

For plassering av motorklubb viser Statsforvaltaren til pågående revisjon av kommuneplanen. Statsforvaltaren skriver at plassering av aktivitet som motorklubb hører hjemme i den pågående prosessen med kommuneplanen.

Parkering

I ATP Haugalandet står det at områder i næringskategori 4 skal maks ha parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser for bil og minimum 3 parkeringsplasser for sykkel per 100m² BRA. Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser for bil per 100m² BRA i tillegg til at det skal være tilstrekkelig med parkeringsplasser for besøkende til undervisningsvirksomheten. Planen mangler også krav om sykkelparkering.

Med bakgrunn i Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og regionale føringer for parkering, fremmer Statsforvaltaren **innsigelse** til parkeringsdekningen, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Vassdrag

I bestemmelsene §§ 21 og 22 står det at “Enkle tiltak for å bedre framkommeligheten for friluftsbruk, kan etter samråd med Tysvær kommune tillates”. Statsforvaltaren har **faglig råd** om at setningen tas ut av bestemmelsene §§ 21 og 22, da det er Statsforvaltaren som har myndighet til å tillate kantvegetasjon i vassdrag, slik at det ikke oppstår uklarhet tilknyttet sektorlovverk.

Konsekvensutredning

Statsforvaltaren skriver at konsekvensutredningen som er utarbeidet i forbindelse med planen fremstår som enkel og ikke etter bestemt metodikk. Statsforvaltaren har **faglig råd** om at det utarbeides en konsekvensutredning i tråd med anerkjent metodikk.

Forslagsstillers kommentar:

"Forslagsstiller konstaterer at det er fremmet innsigelse mot planforslaget knyttet til at planen åpner for tjenesteyting.

Forslagsstiller viser til vedlagte beskrivelse av vurdering og prosess knyttet til etablering praksisområde for undervisning i Vg2, anleggsteknikk. Etter forslagsstillers oppfatning viser dette at det innenfor de praktiske og realiserbare rammer, er gjort vurderinger som kan danne grunnlag for dialog mellom Statsforvalter og Tysvær kommune med sikte på å finne fram til en konstruktiv løsning for reguleringsarbeidet.

Forslag til reguleringsbestemmelser er på dette grunnlaget endret til en presisering av at tjenesteyting er begrenset til offentlig tjenesteyting med ytterligere begrensning til praktisk opplæring i anleggsteknikk. (Bestemmelsenes §§8 og 9).

Forslagsstiller har endret bestemmelsene i §10 til ikke spesifikt å vise til Haugaland Motorklubb, men til å peke på generell tilsvarende virksomhet. Dette er en pågående, begrenset virksomhet som

forslagsstiller anbefaler videreført i dagens form med bruk av tilgjengelig lokaler innenfor området. Om kommunen gjennom sin kommuneplanprosess vil komme fram til at denne virksomheten bør lokaliseres til andre områder, bør tas opp i neste omgang.

Reguleringsbestemmelsene som gjelder parkering forslås endret i tråd med Statsforvalters uttalelse. Dette gjelder også bestemmelsene knyttet til naturområder.

Konsekvensutredningen er rettet mot beslutningsrelevante forhold, og er på denne bakgrunn gitt et målrettet omfang som etter forslagstillers vurdering gir et godt beslutningsgrunnlag."

Kommunedirektørens kommentar:

Dialog med Statsforvaltaren rundt trekking av innsigelser er gjengitt under innsigelser.

Rett virksomhet på rett sted

Bestemmelsene som åpnet opp for Motorklubbens aktivitet er tatt ut av planforslaget, og tjenesteyting i planforslaget er nå begrenset til kun å innebære praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole.

Bestemmelsene åpner ikke lenger for at det kun er Rogaland fylkeskommune som kan drive med undervisning i praktisk opplæring i anleggsteknikk innenfor planområdet, men åpner nå også for andre aktører. Dette betyr at flere aktører kan drive med undervisning i praktisk opplæring i anleggsteknikk, men det er satt begrensning til at det må knyttes til videregående skole. Selv om det åpnes for andre aktører, er det veldig få aktører som tilbyr undervisning i praktisk opplæring i anleggsteknikk i videregående skole utenom Rogaland fylkeskommune. De få aktørene som har muligheten til å drive med undervisning i praktisk opplæring i anleggsteknikk vil med stor sannsynlighet bygge på samme grunnprinsipp som Rogaland fylkeskommune vil, slik at de også med stor sannsynlighet vil ha tilsvarende trafikkmengde ut til planområdet. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke blir feil å legge til grunn transporttall fra spesifikke aktører i argumentasjonen, da lignende aktører med stor sannsynlighet vil ha lignende transporttall.

Parkering

Krav til parkering er blitt justert og § 13 i bestemmelsene er endret som følge av innsigelse til parkeringsdekningen i planforslaget. Det kan nå etableres inntil 0,5 parkeringsplasser for bil per 100m² BRA, og det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringer per 100m² BRA. Parkeringsplassene som skal sikre at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser for besøkende til undervisningsvirksomheten skal ikke komme utenom disse.

Vassdrag

I § 20 er teksten «Enkle tiltak for å bedre framkommeligheten for friluftsbuk kan etter samråd med Tysvær kommune tillates» fjernet for å unngå uklarheter knyttet til annet sektorlovverk. Teksten i § 22 er flyttet til nytt kap 6 Grønnstruktur, § 19, og er endret for å unngå uklarheter knyttet til annet sektorlovverk.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning, 20.01.2025:

Formål/lokalisering

Fylkeskommunen viser til at planområdet ligger langt fra sentrum og mangler både gang- og sykkelveg, og kollektivtilbud. Videre vises det til at prinsippet i ATP Haugalandet om rett virksomhet på rett plass blant annet innebærer at arbeidsplasser som er besøks- og arbeidsplassintensive, skal plasseres nær sentrum og der det er god kollektivdekning. Fylkeskommunen oppfordret i sin uttale til

varsel om oppstart at det skulle letes etter arealer med en mer sentral plassering, og oppfordrer til at lokasjonsspørsmålet løftes på nytt.

Fylkesveg

Fylkeskommunen skriver at grøft, skjæring og fylling mot fylkesvegens sideterreng må reguleres i samsvar med gjeldende krav og med formålet annen veggrunn. Videre skriver fylkeskommunen at langs fv. 4775 skal bredden være minimum 3 meter på flat mark, og at areal på gbnr 1/162 må reguleres til annen veggrunn. Fylkeskommunen skriver at bestemmelse § 8 må fjernes.

Fylkeskommunen påpeker at i gjeldende plan er det ikke regulert inn byggegrenser mot veg. Vegloven stilte på tidspunkt for vedtak av gjeldende plan krav om byggegrenser på 12,5 m for fylkesveger, og fylkeskommunen skriver at det derfor må reguleres inn byggegrense på 12,5 m.

Ifølge planbeskrivelsen vil all transport skje med privatbil eller felles transport. Planforslaget anslår en samlet trafikkøkning på 140-150 ÅDT etter utbygging av planområdet og det er vurdert at kapasiteten på vegstrekningen er uproblematisk etter trafikkøkningen. Med ÅDT lik 400 og fartsgrense 60 km/t skriver fylkeskommunen at fv. 4775 kan klassifiseres som en L1 veg. Fylkeskommunen skriver at total trafikk fra området etter utbygging blir over 500 ÅDT. Ifølge N100 er skillet mellom 1-feltsveg og 2-feltsveg ca. ÅDT 500. Fylkeskommunen skriver at behovet for møteplasser på strekningen bør utredes som en følge av trafikkøkningen og legges inn som rekkefølgekrav dersom det er behov for møteplasser.

Fylkeskommunen skriver at siste utgave av T-1442 alltid bør legges til grunn ved vurdering av støy og at årstallet 2021 derfor bør fjernes fra bestemmelse § 3.

Forslagsstillers kommentar:

"Forslagsstiller konstaterer at det ikke fremmes innsigelse mot planforslaget.

Når det gjelder kommentarene knyttet til formål og lokalisering, viser forslagsstiller til kommentaren gitt til uttalelsen fra Statsforvalter og dokumentasjonen gitt i denne forbindelse.

Dagens trafikk på fv 4775, inkludert beregnet trafikkøkning, er i overkant av 500 ÅDT, altså innenfor det som kan belastes en en-felts veg. Slik det framgår av privat merknad fra Hans Ove Fostenes, er det fysiske breddeutvidelser på vegen som fungerer som møteplasser. Forslagsstiller legger til grunn at siden det ikke fremmes innsigelse mot planen, kan den godkjennes, men at Tysvær kommune og samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune i sin løpende kontakt om vegnettet i kommunen, vil vurdere eventuelle tiltak også på fv 4775.

Plankart og reguleringsbestemmelser er ellers endret som foreslått av Rogaland fylkeskommune."

Kommunedirektørens kommentar:

Formål/lokalisering

Det er gjennomført vurderinger knyttet til lokasjon av praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole, disse ligger vedlagt. Opplæringsdirektør i Rogaland fylkeskommune og rektor ved Haugaland videregående skole viser til at de har vurdert områder rundt skolen i Haugesund, men konkluderte med at de ikke har tilstrekkelige arealer rundt skolen for å kunne drive undervisning med de maskinene som kreves. Videre viser Haugaland vgs. til at de har vurdert å bruke området rundt deres avdeling på Visnes på Karmøy. Her skriver de at de har større plass enn i Haugesund, samt egnede undervisningslokaler, men også her så skolen at området ikke ville dekke deres behov med tanke på sikkerhet, støy og behov for areal for å kunne benytte 8-10 anleggsmaskiner samtidig.

Haugaland vgs. vurderte at Odland Næringspark ville tilfredsstille deres krav til sikkerhet, støy og behovet for stort nok areal, samtidig som plasseringen var innenfor en reisetid på 30 min. For å løse

reisevegen ut til Odland har skolen satt opp egen minibuss som frakter elevene til og fra Odland Næringspark. Dette gjøres for å sikre en trygg reise for elevene, samt at trafikken ut til Odland Næringspark ikke øker betraktelig. Haugaland vgs. skriver at de har hatt positive erfaringer med bruk av Odland Næringspark som undervisningsområde, og ønsker å tilby undervisning i anleggsteknikk videre i Odland Næringspark.

Fylkesveg

Bestemmelser og plankart er endret for å imøtekomme fylkeskommunens uttale. Årstallet 2021 er tatt bort fra § 3 slik at siste utgave av T-1442 legges til grunn. I bestemmelsene er § 8 som omhandlet murer og nettinggjerd fjernet.

Tilrettelegging for aktivitet av motorklubben er tatt ut av planforslaget, noe som vil minske trafikkmengden ut til planområdet med ca. 20 ÅDT. Totalt ÅDT på vegstrekningen ut til planområdet er da estimert å være ca 520. Ifølge N100 er skillet mellom behovet for 1-feltsveg og 2-feltsveg ca. ÅDT 500. Ved å ta motorklubben ut av planforslaget har vegstrekningen ut til planområdet ca. 500 ÅDT og kommunedirektøren mener det ikke vil utløse krav om å oppgradere vegen ut til planområdet til 2-feltsveg.

Uttalelse fra Haugaland Brann og Redning IKS, 27.11.2024:

Haugaland Brann og Redning IKS ber om at det tas hensyn til slokkevann og adkomst ved utbygging. Videre viser de til sin veiledning «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser».

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Uttalelse fra NVE, 10.01.2025:

NVE har kommet med en generell uttale hvor de poengterer kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Uttalelse fra HIM, 14.01.2025:

HIM forutsetter at forhold i vedlagte dokumenter legges til grunn i videre planarbeid og har ingen ytterligere kommentarer til planen som omhandler renovasjon og slam.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Uttalelse fra Hans Ove Fostenes, 20.01.2025 :

Fostenes er beboer på Gismarvik og skriver at antall kjøretøy på fv. 4775 ikke bør økes før vegen har fått en akseptabel standard, samt gang- og sykkelveg. Fostenes viser til at kommunen selv har brukt argumentasjonen om at vegen er for dårlig til hvorfor det ikke kan etableres nye boliger i området.

Fostenes skriver at man må unngå en økning i trafikken for å unngå ulykker, slik at myke trafikanter kan ferdes trygt på vegen. Fv. 4775 ut til planområdet ble bygget på 50-tallet og Fostenes skriver at deler av vegen ikke har blitt utvidet eller oppgradert med unntak av at det er lagt fast dekke. Vegen ble ikke bygget for store kjøretøy eller den mengden kjøretøy som bruker vegen i dag. Fostenes

skriver at fartsgrensen ut til Odland Næringspark varierer mellom 80 og 60 km/t. Fv. 4775 har et kjørefelt og på visse områder skriver Fostenes at vegbredden er nede på 2,6 m. Vegen har generelt ikke vegskulder som kan brukes av myke trafikanter.

Det mangler møteplasser på fv. 4775 og asfaltkantene er høye. Fostenes skriver at møteplassene som brukes på vegen er veggrofter hvor en må håpe at man kommer seg inn på vegen igjen. Møteplassene er ikke asfaltert og blir heller ikke brøytet. Andre møteplasser som blir brukt skriver Fostenes er private avkjørsler. I tillegg til økt trafikk med store kjøretøy inn til Odland Næringspark skriver Fostenes at entreprenør også har etablert seg på Gismarvik, og at dette medfører mye transport med store kjøretøy opptil 19,5 m lange.

Fostenes skriver at Tysvær kommune bør invitere brukere av fv. 4775 til informasjonsmøte om planer og konsekvenser av tilrettelegging av aktiviteter som øker trafikken på vegen.

Forslagsstillers kommentar:

"Forslagsstiller registrerer at det kan være grunnlag for å ha ulike synspunkter på trafikk og standard på den aktuelle vegstrekningen. Det kan være et godt tiltak, slik det foreslås i merknaden, at Tysvær kommune inviterer til et åpent møte der disse forholdene blir belyst fra ulike ståsteder. En slik drøfting bør etter forslagstillers vurdering ha en praktisk rettet vinkling der fokus blir rettet mot konkrete, enkle tiltak.

Det vises for øvrig til vurderingen av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune."

Kommunedirektørens kommentar:

Motorklubben er tatt ut av planforslaget, noe som vil minske trafikkmengden ut til planområdet med ca. 20 ÅDT. Total ÅDT på vegstrekningen ut til planområdet vil da bli ca. 520. Ifølge N100 er skillet mellom behovet for 1-feltsveg og 2-feltsveg ca. 500 ÅDT. Ved å ta motorklubben ut av planforslaget har vegstrekningen ut til planområdet en ÅDT på ca 500 og kommunedirektøren mener det ikke vil utløse krav om å oppgradere vegen ut til planområdet til 2-feltsveg.

Uttalelse fra Y Eiendom AS, 21.01.2025:

Y Eiendom AS eier i dag eiendommen som er satt av til lager (LA1) i planforslaget. Eier av Y Eiendom AS ønsker å bygge ut lager på eiendommen for å leie disse ut og har flere aktuelle leietakere til lagerseksjonene de ønsker å leie ut. De aktuelle leietakerne har ytret et behov for kontorplasser med WC/dusj og garderober. Slik bestemmelsene foreligger åpner planforslaget kun for oppføring av lager uten kontorplasser med WC/dusj og garderober. Y Eiendom AS ønsker å endre punkt 4.2 i bestemmelsene og foreslår 2 alternativer:

Alternativ 1:

"Lagerbygg hvor ikke eier har behov for hele bygget kan deler av dette leies ut. I hver utleiedel kan det etableres kontorer tilpasset driften. Det kan innredes felles wc/ dusj."

Alternativ 2:

Y Eiendom AS foreslår at område LA1 reguleres til samme formål som Næring/tjenesteyting (NÆ).

Forslagsstillers kommentar:

"Forslagsstiller registrerer at Y Eiendom ønsker å utvide mulighetene for utnyttelse av egen eiendom. Planforslaget slik det nå foreligger, er en videreføring av dagens bruk, og forslagsstiller ser det som mest hensiktsmessig at en endret bruk av gnr.1, bnr. 126 blir vurdert i forbindelse med den pågående revisjon av kommuneplanens arealdel, og en eventuell endring av reguleringsplanen på et seinere tidspunkt. En ytterligere forlengelse av den pågående reguleringsprosess, anses som lite hensiktsmessig."

Kommunedirektørens kommentar:

Utgangspunktet for planen er en videreføring av dagens aktivitet. Det er ikke ønskelig å legge til rette for ytterligere kontorvirksomhet ved Odland. Slik planforslaget foreligger, uten endringene som Y Eiendom AS foreslår, vil trafikkmengden ut til planområdet være på ca. 520 ÅDT. Ifølge N100 er skillet mellom behovet for å oppgradere fra 1-feltsveg til 2-feltsveg ca. ÅDT 500. Ved å ha en ÅDT på ca. 500 på vegstrekningen ut til planområdet mener kommunedirektøren at det ikke vil være behov for å oppgradere fv. 4775. Ved å åpne for kontorer også innenfor område LA1 vil dette med stor sannsynlighet øke trafikkmengden så mye at vegen ut til planområdet må oppgraderes.

Kommunedirektøren ser det ikke som hensiktsmessig å legge inn et rekkefølgekrav om at vegen ut til planområdet må oppgraderes, og ser det derfor ikke som hensiktsmessig at det åpnes for flere kontorer innenfor planområdet enn hva planforslaget allerede legger opp til. Det er per i dag heller ikke kapasitet på avløp til flere tilkoblinger.

Uttalelse fra Ungdomsrådet, 03.02.2025:

“Ungdomsrådet stiller seg positive til reguleringsplanen og skoletilbudet men er opptatt av trafiksikkerhet, hensyn til miljøet og at elevene har tilgjengelig kollektivtransport. På sikt bør veien utbedres.”

Forslagsstillers kommentar:

“Uttalelsen tas til orientering, og forslagsstiller viser til kommentarene gitt til Statsforvalters og Rogaland fylkeskommunes uttalelser.”

Kommunedirektørens kommentar:

Motorklubben er tatt ut av planforslaget, noe som vil minske trafikkmengden ut til planområdet med ca. 20 ÅDT. Totalt ÅDT på vegstrekningen ut til planområdet vil da bli ca. 520. Ifølge N100 er skillet mellom behovet for 1-feltsveg og 2-feltsveg ca. 500 ÅDT. Ved å ta motorklubben ut av planforslaget har vegstrekningen ut til planområdet en ÅDT på ca 500, og kommunedirektøren mener det ikke vil utløse krav om å oppgradere vegen ut til planområdet til 2-feltsveg.

Innsigelser

Statsforvaltaren i Rogaland varslet innsigelse til planforslaget i sin uttale til høringen datert 20.01.2025. Statsforvaltaren varslet innsigelse på bakgrunn av at planforslaget åpnet for tjenesteyting, samt grunnet parkeringsdekningen innenfor planområdet. Statsforvaltaren skrev i sin uttale at dersom det ble lagt frem en alternativ-vurdering som bekreftet at det ikke finnes mer egnede arealer for undervisningsvirksomheten, kunne delen av innsigelsen rundt tjenesteyting for undervisning vurderes trukket. For tjenesteyting knyttet til motorklubben mener Statsforvaltaren at plassering av slik aktivitet hører hjemme ved revidering av kommuneplanen.

På bakgrunn av innsigelsen gjennomførte forslagstiller en alternativ-vurdering hvor det var lagt til grunn uttaler fra opplæringsdirektør i Rogaland fylkeskommune og rektor på Haugaland vgs, uttale fra Maskinentreprenørenes forbund og vurdering fra forslagstiller. Kommunen reviderte også bestemmelsene slik at parkeringsdekningen innenfor planområdet var i tråd med ATP Haugalandet. Vurderinger og reviderte bestemmelser ble oversendt Statsforvaltaren i brev, datert 03.04.2025, hvor Statsforvaltaren ble bedt om å trekke innsigelsen til planforslaget.

Statsforvaltaren ga i brev datert 20.05.2025, tilbakemelding på anmodningen om å trekke innsigelsen. Som følge av vurdering rundt plassering og reviderte bestemmelser valgte Statsforvaltaren å trekke innsigelsen som gjaldt tjenesteyting for undervisning og til

parkeringsdekningen. Statsforvaltaren valgte å opprettholde innsigelsen som gjaldt til motorklubbens aktiviteter innenfor planområdet.

På bakgrunn av at Statsforvaltaren valgte å opprettholde innsigelsen til motorklubb-aktivitet (tjenesteyting), er bestemmelsesområdet for motorklubben tatt ut av planforslaget for å imøtekomme denne. Kommunestyret kan dermed vedta detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302.

Vurdering

Målet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for utviklingen av det etablerte næringsområdet på Odland, samtidig som en vil legge til rette for at lokaler og uteomhusarealer kan benyttes til praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole. Etter høringen av planforslaget har plankart og bestemmelser blitt revidert, og det har blitt gjennomført vurderinger knyttet til plassering av omsøkt aktivitet for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvaltaren.

I sin uttale skriver opplæringsdirektøren i Rogaland fylkeskommune og rektor ved Haugaland vgs. at de har gjennomført vurderinger knyttet til lokasjon av praktisk opplæring av anleggsvirksomhet i videregående skole. Opplæringsdirektør i Rogaland fylkeskommune og rektor ved Haugaland videregående skole viser til at de har vurdert ulike områder for å kunne etablere praktisk undervisning i opplæring av anleggsteknikk, men kom frem til at Odland næringspark var mest egnet plassering med tanke på reisetid, sikkerhet og stort nok areal.

Planområdet ligger ikke sentralt og mangler godt kollektivtilbud til og fra planområdet. Dette gjør at det ikke er noen god mulighet å komme seg til og fra planområdet uten bil. Elevene som skal til og fra området er planlagt å busses ut i regi av skolen fra Haugesund. Det er estimert at undervisningen vil føre til to turer med felles buss de tre dagene elevene har praktisk opplæring på Odland. Fv. 4775 er tilkomstveg til planområdet og dagens trafikk på vegen er beregnet til å være ca 400 ÅDT. Som følge av planforslaget slik det foreligger, vil trafikkmengden på vegen kunne øke til ca. 520 ÅDT. Ifølge N100 er skillet mellom behovet for 1-feltsveg og 2-feltsveg ca. ÅDT 500. Vegen ut til planområdet er med planlagt aktivitet estimert å ville ha en ÅDT på ca. 520 og kommunedirektøren vurderer det derfor ikke som nødvendig å stille krav om å oppgradere vegen ut til planområdet til 2-feltsveg.

Selv om planforslaget ikke lenger kun åpner for at Rogaland fylkeskommune kan drive med undervisning innenfor planområdet, er det satt begrensingen til at undervisningen må knyttes til opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole. De få aktørene som har muligheten til å drive med undervisning i praktisk opplæring i anleggsteknikk vil med stor sannsynlighet bygge på samme grunnprinsipp som Rogaland fylkeskommune, slik at de også med stor sannsynlighet vil ha tilsvarende trafikkmengde ut til planområdet. Selv om planforslaget nå åpner for at flere aktører kan drive undervisning i planområdet er det framdels satt strenge krav for hvem som kan etablere seg. Kommunedirektøren vil derfor argumentere for at mengden elever som kommer til planområdet vil være så lav at den ikke øker trafikkfaren betraktelig.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunen står overfor flere utfordringer i planområdet. Det foreligger interessemotsetning mellom hensynet til trafiksikker tilkomst til planområdet og plasseringen av øvingsområde for opplæring i anleggsmaskiner på den ene siden, og ønske om å tilrettelegge for praktisk undervisning for elever i videregående skole. Vekt på etablering av øvingsområde for praktisk undervisning tilknyttet opplæring i anleggsvirksomhet i videregående skole lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Odland Næringspark (del av tidligere gassrørledningstrasé over Gismarvik-halvøya) med planID 202302 vedtas.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan og bygningsloven.