



Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
034/26	Teknisk utvalg	27.08.2026
037/26	Kommunestyret	15.09.2026

Sluttbehandling - Skeiseid B18-3 og MD2 - Detaljregulering - Planid 202401 - Reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunestyret vedtar detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Teknisk utvalg 27.08.2026

Behandling:

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til kommunedirektørens forslag til vedtak.

TEK - 034/26 Vedtak:

Kommunestyret vedtar detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret 15.09.2026

Behandling:

Teknisk utvalg sin innstilling enstemmig vedtatt.

KST - 037/26 Vedtak:

Kommunestyret vedtar detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

LY areal & landskap AS har på vegne av Skeiseid Utviklingsselskap AS sendt inn forslag til reguleringsplan for å legge til rette for boliger innenfor delområde B18-3 i Skeiseid områdeplan. Det planlegges å bygge boliger i variert form med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, leilighetsbygg og lavblokk. Planforslaget legger til rette for boliger med tilhørende lekeplasser og grøntstrukturer, samt tilhørende infrastruktur. I tillegg til å planlegge for boliger med tilhørende anlegg, reguleres det også inn et massedeponi øst for Høievegen i tilknytning til allerede eksisterende deponi. Størrelsen på nytt massedeponi er 22,3 daa og det tillates deponert inntil 50 000m³.

Det foreligger uenighet mellom forslagsstiller og kommunedirektøren om et rekkefølgekrav fra områdeplanen skal videreføres i detaljreguleringen. Teknisk utvalg, sak 088/25, vedtok i førstegangsbehandlingen at rekkefølgekrav om etablering av g/s-veg langs Frakkagjerdvegen skulle videreføres i detaljreguleringsplanen, og legges ut på høring og til offentlig ettersyn. Rekkefølgekravet er nå videreført i planforslaget, men forslagsstiller er uenig i dette. Forslagsstiller mener blant annet at rekkefølgekravet er ugyldig og urimelig. Kommunedirektøren er uenig i dette, og anbefaler at rekkefølgekravet om g/s-veg langs Frakkagjerdvegen videreføres i detaljreguleringen.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med Skeiseid områdeplan, men det er noen avvik som er knyttet til:

- Lavere parkeringsdekning for enkelte boligtyper.
- Flytting av lekeplass BNA1.
- Krav til felles parkeringsanlegg for sykkel for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boenheter.
- Rekkefølgekrav til kollektivakse.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av diverse turveger.
- Regulering av midlertidig massedeponi utenfor områdeplanen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget for detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 med planID 202401 vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 er mottatt av Skeiseid Utviklingsselskap AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å videreutvikle gjeldende områdeplan, Skeiseid områdeplan - 201520, til detaljreguleringsplannivå for boligområdet B18-3 innenfor gnr/bnr. 70/34. Tilhørende reguleringen av boligområdet er det inkludert et område på gnr/bnr. 70/1 for massedeponi, for å sikre lokal massehåndtering med størst mulig gjenbruksverdi. Dette området skal avsluttes som landbruksområde.

Forhold til overordnede planer

Kommuneplan

Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Område hvor det er planlagt boliger er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og grønnstruktur i kommuneplanen, mens området til

massedeponi er avsatt til LNF-formål. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Kommuneplanens bestemmelser til Skeiseid er videreført i Skeiseid områdeplan - 201520.

Regionalplan for areal og transport Haugalandet (ATP)

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal nærliggende områder til Førre/Frakkagjerd sentrum ha en utnyttelse på 2 boliger/daa. Da planområdet ligger utenfor Frakkagjerd sentrum krever ATP-en minimum 50 m² med uteoppholdsareal per bolig. Videre stilles det krav om at det skal være nærlekeplass som dekker 4-25 boliger på minimum 150 m² med anbefalt maks 50 meters avstand til boligene, og kvartalslekeplass som dekker 25-200 boliger på minimum 1500 m² med anbefalt maks 150 meters avstand til boligene.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 2,9 boliger/daa. Dette er høyere enn hva ATP-en krever for utbygging i nærliggende områder til Førre/Frakkagjerd sentrum. I planforslaget er det lagt opp til 2 nærlekeplasser og et kombinert rekreasjonsområde/kvartalslekeplass. Det er avsatt 6600 m² i planforslaget til lekeplasser. Dette imøtekommer ATP-en sitt krav til størrelse. Noen boliger vil ligge utenfor anbefalt maks avstand til nærlekeplassene. Dette er boliger som ifølge forslagstiller vil ha egne hager hvor de minste barna kan leke, samt nærhet til friområde og rekreasjonsområde/kvartalslekeplass.

Skeiseid områdeplan

Boligdelen av planforslaget ligger i område B18-3 i Skeiseid områdeplan - 201520. I områdeplanen er planområdet avsatt til boligbebyggelse, kjøreveg, fortau, kollektivnett, turveg og grønnsstruktur. Gjeldende områdeplan ble vedtatt 04.04.2017. Innenfor området B18-3 skal det ifølge områdeplanen bygges boliger med en tetthet på 3 boliger per dekar, men med mulighet for å justere utnyttingsgraden 10% ned og 20% opp og ved detaljregulering. Dette tilsvarer en utnyttelse på mellom 2,7 og 3,6 boliger per dekar. Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 2,9 boliger per dekar. Dette er lavere enn de 3 boligene per dekar som områdeplanen legger opp til, men høyere enn den nedre grensen på 2,7 boliger per dekar som områdeplanen åpner for. Som følge av Statsforvaltaren sin innsigelse til planforslaget er det lagt inn et krav i bestemmelsene om etablering av minst 87 boenheter innenfor planområdet, som tilsvarer 2,7 boliger per dekar.

I følge områdeplanen skal det opparbeides minimum 2 og maksimalt 2,5 parkeringsplasser for bil per bolig, inkl. felles gjesteparkering for enebolig-/rekkehus. For andre konsentrerte former for boligbygging kreves min. 1,0 parkeringsplass pr. bolig og maksimalt 1,5 pr. leilighet inkl. 0,3 gjesteparkeringsplasser pr. bolig for bil. I tillegg kommer krav om oppstillingsplass for 2 sykler pr. bolig. Kravet om sykkelparkering gjelder uavhengig av boligens størrelse og form. For konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger, skal parkering for bil og sykkel i følge områdeplanen skje i felles anlegg. For blokk-/terrassebygninger og konsentrert bebyggelse skal parkering i felles anlegg under terreng vurderes.

Planforslaget legger opp til minimum 2 og maksimalt 2,5 parkeringsplasser for bil per bolig for frittliggende småhusbebyggelse, som er i samsvar med områdeplanen. For konsentrert småhusbebyggelse gjelder følgende parkeringskrav inkl. felles gjesteparkering:

- Leilighet: min 1,0 og maks 1,25 parkeringsplass
- Rekkehus: min 1,0 og maks 1,5 parkeringsplass
- Kjedehus: min 2 og maks 2,5 parkeringsplass

Rekkehus i konsentrerte byggeområder vil dermed ha mellom 0,5 til 1 mindre parkeringsplass for bil per bolig i planforslaget enn hva områdeplanen legger opp til. Det er i bestemmelsene satt av oppstillingsplass for 2 sykler per boenhet. Som følge av merknad fra Statens vegvesen i høringen, er

det i bestemmelsene fastsatt krav til at for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger, skal parkering for bil skje i felles anlegg.

Krav til størrelse og avstand til lekeplasser er de samme i områdeplanen som i ATP-en. Planforslaget legger til grunn at lekeplasser og uterom skal utformes etter Tysvær kommunes lekeplassnorm, og vil følge områdeplanen sine krav til avstand og størrelse. I områdeplanen er det avsatt områder i plankartet for nærmiljøanlegg/kvartalslekeplasser (BNA) hvor det står i bestemmelsene at for BNA1 skal det sikres turvegforbindelse til østsiden av Kvednamyrstjørn. Etter oppstartsmøtet har det vært gjennomført dialogmøter med forslagstiller, hvor det har vist seg vanskelig å kunne etablere BNA1 på opprinnelig planlagt område grunnet landbruksjord og flomfare. Forslagstiller foreslår derfor å flytte BNA1 lenger sør til hvor LEK2 er plassert i planforslaget.

Delområde B18-3 er i områdeplanen delt opp i fire deler; a-d. Det er egne rekkefølgekrav til de ulike delene av B18-3, samt egne rekkefølgekrav for hele B18-3 samlet. Under er oppsummert rekkefølgekrav for B18-3 som gjelder grønt-/friområder og turveger.

- For B18-3a skal det etableres turveg langs bekken til Udnavika og det skal etableres nærmiljøanlegg BNA1.
- For B18-3b skal det etableres turveg langs bekken til Udnavika og det skal etableres nærmiljøanlegg BNA2
- For B18-3c skal det etableres turveg-forbindelse mellom bekken til Udnavika og østsiden av Kvednamyrstjørna, og det skal etableres turvegforbindelse mellom kyststien og turveg rundt tjørn VN2, samt etablering av nærmiljøanlegg BNA1.
- For B18-3d skal det etableres nærmiljøanlegg BNA2 og turveg øst for området ved VN3.

Vedrørende trafikk og veganlegg er det et rekkefølgekrav om at før utbygging av B18-3 må det foreligge samlet dokumentasjon for kapasitet for av- og påkjøring til E134 (Frakkagjerdkrysset). Det er et rekkefølgekrav at før utbygging av B18-1 til 6 og B18-8 til 9 skal det etableres tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) i samsvar med reguleringsplanen Frakkagjerd Områdeplan - 201302. Videre er det et rekkefølgekrav at kollektivaksen SKO1 skal være etablert når 50% av områdene innenfor B18-3 er utbygd.

Det er gjort endringer ved utbygging på Skeiseid i forhold til områdeplanen slik at ikke alle rekkefølgekrav i områdeplanen er mulige å gjennomføre. Etablering av turveg langs bekken til Udnavika er ikke tatt med da planområdet ikke strekker seg nordover mot Udnavika. Områdeplanen la opprinnelig opp til at utbygging skulle begynne nord i områdeplanen, med regulering av B18-1 og sørover. I stedet ble det begynt med regulering av B18-7 og nå videre deler av B18-3. B18-1 og 2 er ikke detaljregulert. Det er derfor ikke etablert turveger nord i områdeplanen som gir forbindelse til Udnavika. Rekkefølgekravet er dermed ikke naturlig å videreføre, siden det ikke finnes turveger å knytte seg til. Det er regulert inn turveg langs østsiden av Kvednamyrstjørna og regulert inn turvegforbindelse til turvegen rundt tjørn VN3.

BNA1 er sikret opparbeidet i bestemmelsene med at før det gis brukstillatelse til bolig nr. 50 innenfor planområdet skal LEK2 være opparbeidet. BNA2 er regulert i detaljreguleringen for B18-7 og det er rekkefølgekrav i reguleringsplanen for B18-7 som sikrer at BNA2 blir opparbeidet.

Rekkefølgekravet om at før utbygging av B18-3 må det foreligge samlet dokumentasjon for kapasitet for av- og påkjøring til E134 er videreført i bestemmelsene til planforslaget. Den nordlige delen av kollektivaksen (SKO1) er ikke tatt med fra områdeplanen, men er byttet ut med den sørlige delen av kollektivaksen (SKO2), som er delvis tatt med i planforslaget. Det er ikke lagt inn et rekkefølgekrav om at kollektivaksen SKO2 skal være etablert når 50% av områdene innenfor B18-3 er utbygd, men traseen er tatt med i planforslaget som et LNF-område med hensynssone for mulig fremtidig

kollektivakse. Området skal da benyttes som et LNF-område, men med muligheten for å etablere en kollektivakse i fremtiden dersom det skulle være behov. Dette skyldes at utbyggingen på Skeiseid har utviklet seg i en annen retning enn tidligere lagt til grunn, samt endringer i kollektivtilbudet i området.

Rekkefølgekravet som sier at før utbygging av B18-3 skal det etableres tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) i samsvar med reguleringsplanen Frakkagjerd Områdeplan - 201302 er videreført i gjeldende planforslag. Dette er i samsvar med vedtak i Teknisk utvalg, sak 088/25, hvor planforslaget ble vedtatt lagt ut på høring. Det er uenighet mellom forslagstiller og kommunedirektøren om kravet skal være en del av planforslaget. Mer om dette under innkomne merknader og samlet vurdering.

Tabellen under viser forholdet mellom gjeldende områdeplan og planforslaget:

Tema	Områdeplan (2017)	Planforslag
Boligtetthet	3 boliger/daa (med justering 2,7-3,6) for B18-3	2,9 boliger/daa med krav om minimum 87 boliger (2,7 boliger/daa)
Parkering - småhus (enebolig/rekkehus/kjedehus)	2-2,5 p-plasser per bolig	2-2,5 p-plasser per bolig
Parkering - konsentrert rekkehus	2-2,5 p-plasser per bolig	1-1,5 p-plasser per bolig (0,5-1 per bolig færre)
Parkering - andre konsentrerte bygg	1-1,5 plasser, inkl. 0,3 gjesteplasser	1-1,25 p-plasser, ingen gjestekrav
Sykkelparkering	2 plasser per bolig, fellesanlegg for bil og sykkel ved > 10 boliger for konsentrert	2 plasser per bolig, fellesanlegg for bil ved > 10 boliger for konsentrert
Lekeplasser	BNA1 ved Kvednamyrstjøn, BNA2 i B18-7	BNA1 flyttet til LEK2 BNA2 sikret via B18-7
Skole	Skolekapasitet må dokumenteres før igangsetting av detaljregulering	Videreført i planforslaget med at det ikke kan gis brukstillatelse før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet
Turveger	Flere rekkefølgekrav: bl.a. til Udnavika og Kvednamyrstjøn	Turveg til Udnavika utgår, turveg langs Kvednamyrstjøn og VN3 regulert inn med bestemmelser om opparbeidelse
Kollektivakse	SKO1 skal være etablert ved 50% utbygging av B18-3	SKO1 er byttet med SKO2 som er lagt inn som LNF-område med bestemmelser om fremtidig kollektivtrase. Ingen rekkefølgekrav om opparbeidelse

Gang-/sykkelveg langs Frakkagjerdvegen	Krav til tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen	Opprettholdt gjennom vedtak i Teknisk utvalg. Forslagstiller er uenig
Rekkefølgekrav E134	Dokumentasjon av kapasitet på kryss ved E134 før utbygging av B18-3	Videreført i planforslaget

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg den 11.12.2025 sak 088/25. 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 16.12.2025 til 12.02.2026. I samme periode ble forslaget sendt til overordnede myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser, hvor 7 av disse var fra overordnede myndigheter. Disse ligger vedlagt.

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Offentlige myndigheter:

1. Rogaland fylkeskommune - Plan og arealforvaltning.....06.02.2026
2. Statsforvalteren i Rogaland.....11.02.2026
3. Fagne.....18.12.2025
4. NVE.....13.01.2026
5. Haugaland brann og redning IKS.....30.01.2026
6. HIM.....11.02.2026
7. Statens vegvesen.....12.02.2026

Private:

1. Skeiseid Utviklingsselskap AS.....30.01.2026

Kommunale råd:

1. Eldrerådet.....26.01.2026
2. Råd for personer med funksjonsnedsettelse.....26.01.2026

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - Plan og arealforvaltning, 06.02.2026:

Utnyttelse og tetthet

Fylkeskommunen er positiv til variasjon i boligtypologi, men har **faglig råd** om at utnyttelsen er i samsvar med ATP-en og Skeiseid områdeplan. Det bør ikke åpnes for lavere tetthet enn hva områdeplanen legger til grunn.

Uteoppholdsareal og lek

Bestemmelsene fastsetter ikke konkrete krav til minste uteoppholdsareal per bolig, men viser til områdeplanen, ATP og kommunens lekeplass norm. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at det legges inn tydelige bestemmelser som sikrer at krav til minimum uteoppholdsareal per bolig, samt krav til størrelse og maksimalavstand til lekeplasser, faktisk oppfylles for alle boliger. Videre skriver

fylkeskommunen at det må sikres rekkefølgekrav for opparbeidelse av lekeplasser for samtlige delfelt.

Gang- og sykkelveg langs Frakkagjerdvegen

Fylkeskommunen støtter kommunedirektørens vurdering om at rekkefølgekrav om tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen må videreføres i detaljreguleringen. Kravet er viktig for trafiksikkerhet, barn og unges skoleveg og for å bygge opp under nasjonale mål om miljøvennlig transport.

Naturmangfold og karbonrike arealer

Kunnskapsgrunnlaget for naturverdier i og rundt planområdet ikke er tilstrekkelig oppdatert. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at det må gjennomføres supplerende kartlegging av myr, kantsoner mot tjern og øvrige naturtyper etter gjeldende metodikk, og resultatene må inngå i det videre planarbeidet.

Massedeponi (MD2)

Fylkeskommunen fraråder at MD2 inngår i planen. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og berører arealer med betydning for karbonlagring. Det bør i stedet tilstrebes for massebalanse innenfor boligområdet. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at det utarbeides en massehåndteringsplan. Dersom MD2 opprettholdes vurderer fylkeskommunen at planen bør konsekvensutredes med særlig vekt på klima- og naturpåvirkninger.

Samlet vurdering

Fylkeskommunen forutsetter at overnevnte forhold følges opp og avklares før sluttbehandling.

Forslagsstillers kommentar:

"Utnyttelse og tetthet

Det er i reviderte planbestemmelser inkludert krav til minimumsutnyttelse. Antallet er i tråd med krav i gjeldende områdeplan.

Uteoppholdsareal og lek

Krav til minimum uteoppholdsareal per bolig er dekket i kommunens lekeplassnorm. Det er også i bestemmelsene oppgitt hvilken versjon av normen som skal legges til grunn.

Både o_LEK1 og o_LEK3 er større enn kravet til 150m² i kommunal norm. Viser ellers til våre kommentarer til merknad fra Statsforvalteren. Da lekeplassene er vist med formål er det ikke grunnlag for å ta inn krav til avstand i bestemmelsene.

Det er ikke satt rekkefølgekrav til lekeplass for BF3 og BK4 da disse inneholder få enheter.

Gang- og sykkelveg langs Frakkagjerdvegen

Selv om tiltak som fremmer trafiksikkerhet og valg av løsninger som fremmer gange og sykkel er positive, må likevel rekkefølgekrav være nødvendig, og stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette går også frem i høyesterett sin dom av 4.mai 2021.

[\(https://www.domstol.no/no/hoyesterett/avgjorelser/2021/hoyesterett-sivil/hr-2021-953-a/\)](https://www.domstol.no/no/hoyesterett/avgjorelser/2021/hoyesterett-sivil/hr-2021-953-a/).

Med rekkefølgekrav i Skeiseid Områdeplan og Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum fremstår det som om arealene innenfor Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum oppnår betydelige fordeler knyttet til opparbeidelse av samferdselsarealer, og at vesentlige deler av denne infrastrukturen forutsettes gjennomført i forbindelse med utbyggingen av delfelt innenfor Skeiseid Områdeplan. I sluttbehandling av Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd Sentrum står det i uttale fra Statens vegvesen bl.a.: «Med bakgrunn i nye trafikktegn og overordnede mål om fortetting ser vi at en foreløpig kan åpne for den videre utviklingen av Frakkagjerd uten å stille tilsvarende krav for utviklingen av Frakkagjerd sentrum som for Skeiseid».

Det bør i denne sammenhengen nevnes at ny sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og til Frakkagjerdvegen allerede er finansiert av Skeiseid Utviklingsselskap.

Både eksisterende områder og nye utbyggingsområder (både boliger, skoler og næring) i og rundt Frakkagjerd vil ha nytte av oppgradering av samferdselsarealer, både når det gjelder tiltak for kjørende og mye trafikanter. Befolkningen vil ferdes både til og fra sentrumsområdet, men også til skole og fritidsaktiviteter, mellom boligområder, og til turområder. Spesielt skoler og fritidsanlegg vil ha størst andel gående og syklende. Den nylig etablerte sykkelvegen med fortau som Skeiseid Utviklingsselskap har finansiert, strekker seg fra Skeiseid B18-7 og frem til skoleområdene, hvor ungdomsskolen ligger nærmest.

Det legges til grunn at områder som er i tråd med kommunal norm tilfredsstiller behovet mht samferdselsarealer. Vi kan ikke se at det i kommunal norm er krav om tosidig fortau. Rekkefølgekravet om tosidig fortau langs Frakkagjerdvegen fremstår da som utvidet i forhold til kommunal norm.

I planarbeidet, slik det var sendt inn til behandling, var ikke rekkefølgekrav som var vurdert som unødvendige, og ikke står i rimelig forhold til utbyggingen, tatt med.

Naturmangfold og karbonrike arealer

Området er befart av flere fagkyndige, og undersøkelser er utført etter gjeldende metodikk. Fagkyndige som har vært på befaring har vurdert at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

Massedeponi (MD2)

Det er riktig at MD2 er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Dette skal området også tilbakeføres til. Det er derimot ikke riktig at MD2 berører arealer med betydning for karbonlagring. Det er ikke registrert myr i AR5 for MD2. Myra rundt Sløsnatjørn ligger i plangrensa til MD2. Det er heller ikke registrert skog med høy bonitet på MD2. Kun 0,3daa med skog med middels bonitet og 5,7daa skog med lav bonitet.

Det er i planbeskrivelse inkludert klimagassberegninger, og her sett til konsekvenstabell for klimagassutslipp. Selv om hele planområdet (både MD2 og B18-3) er inkludert vurderes ikke konsekvensen høyere enn konsekvensgraden ubetydelig. Basert på fagkyndiges befaring er det heller ikke kommet frem informasjon innenfor MD2 som vurderes som vesentlige mht. naturvirkninger.

Massebalanse har vært et tema gjennom hele planprosessen mht. valg av boligtyper, utforming av områder osv. Det er tilstrebet massebalanse så langt som mulig. Det er allikevel overskuddsmasse-hovedsakelig løsmasse som vegetasjonsdekke og jord. Temaet er også omtalt i planbeskrivelsen både under beskrivelsen av MD2 og under overskriften «massehåndtering»

Kommunedirektørens kommentar:

Utnyttelse og tetthet

Bestemmelsene er revidert, og det er nå satt krav om etablering av minimum 87 boenheter innenfor planområdet for å ivareta minimumskrav for utnyttelse. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med områdeplanens og ATP-ens krav til utnyttelse.

Uteoppholdsareal og lek

Noen av boligene er utenfor anbefalte avstander til nærlekeplass, men dette er boliger som ifølge forslagstiller vil ha egne hager hvor de minste barna kan leke, samt nærhet til friområde og rekreasjonsområde/kvartalslekeplass. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at en kan fravike avstandskravene.

Gang- og sykkelveg langs Frakkagjerdvegen

Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet om oppgradering av Frakkagjerdvegen er nødvendig,

og står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunedirektøren viser for øvrig til utfyllende kommentarer under vurdering av merknad fra Skeiseid Utviklingsselskap rundt dette temaet.

Resterende del av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 26.11.2026:

Samfunnssikkerhet

Statsforvaltaren skriver at de ikke kan se at ROS-analysen vurderer uønskede hendelser for den delen av planområdet som er regulert til massedeponi. I bestemmelsene står det at det tillates etablert flomvoll innenfor #11 for å hindre avrenning mot Sløsnatjørn i anleggsperioden. Et massedeponi kan medføre økt trafikk. Mye tungtrafikk på mindre veier kan skape utfordringer for trafikksikkerheten. Hvis denne tungtrafikken også kjører via B18-7, medfører det økt trafikk gjennom et nyetablert boligområde.

På bakgrunn av dette skriver Statsforvaltaren at kravet til ROS-analyse i plan- og bygningsloven § 4-3 ikke oppfylt. Det er heller ikke i tråd med forvaltningslovens § 17, hvor det står at «forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes».

Statsforvaltaren fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget fordi ROS-analysen ikke inkluderer uønskede hendelser knyttet til etableringen av massedeponi.

To av de uønskede hendelsene i ROS-analysen berører brannvesenet, og spesielt brannvesenets responstid hvis de blir forhindret fra å bruke den eneste tilkomstveien for brannbil. Statsforvaltaren har **faglig råd** om å gå i dialog med brannvesenet om denne risikoen er akseptabel for brannvesenet. Oppstillingsplass for brannbil er ikke markert i plankartet eller situasjonsplanen. Statsforvaltaren legger til grunn at kommunen går i dialog med brannvesenet om dimensjoneringskriterier for adkomstveg og oppstillingsplass for brannbiler jf. TEK 17 § 11-17.

Utnyttelse

Slik planens bestemmelser er utformet, sikrer de bare en øvre grense for utnyttelse for enkelte delfelt. Planen har ingen nedre grense for utnyttelse. For å sikre at planområdet bygges ut med tilstrekkelig utnyttelse, skriver Statsforvaltaren at det må settes krav til minimumsutnyttelse. Området ligger nært Frakkagjerd sentrum, skole og barnehage. I slike området må det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fremmer Statsforvaltaren **innsigelse** til manglende minimumskrav for utnyttelse.

Vannmiljø

Statsforvaltaren skriver at planforslagets påvirkning på vannforekomster ikke er vurdert, og at det dermed er uklart om tiltaket kan medføre forringelse, eller at miljømålene for vannforekomsten ikke nås. Dersom tiltaket medfører forringelse eller at miljømålene ikke nås, må tiltaket vurderes opp mot vannforskriften § 12.

Planområdet har nærføring til flere vassdrag i form av både bekker, myrer og tjern. Massedeponiet er foreslått plassert nært Sløsnatjørna, og vil jf. plankart berøre myrområdet rundt tjernet.

Statsforvaltaren fremmer **innsigelse** til manglende vurdering av planens påvirkning på vannmiljø og tilhørende naturmangfold, og manglende krav til avbøtende tiltak for å hindre partikkelspredning til vassdrag.

Konsekvensutredning

For å sikre lokal massehåndtering er det i planforslaget inkludert et område til massedeponi (MD2) på østsiden av Høievegen. MD2 ligger inntil og delvis overlappende med MD1, et påbegynt og

godkjent massedeponi som det ble gitt dispensasjon fra LNF-formålet for å etablere i 2023. Samlet sett kan det deponeres 100 000 m³ innenfor MD1 og MD2.

Massedeponi på mer enn 50 dekar eller over 50 000 m³ er nevnt i punkt 11. k) i vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger. Jf. § 8 i forskriften skal det vurderes om planforslag som legger til rette for tiltak i vedlegg II får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Hvis planforslaget kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det utarbeides konsekvensutredning. Ved varsel om oppstart gav Statsforvalteren tilbakemelding om at hele området som er planlagt benyttet til massedeponi/uttak måtte tas med i vurderingen av om tiltaket utløser konsekvensutredelse eller ei. Dette inkluderer MD1.

I planbeskrivelsen vises det til at kommunen har vurdert at planens omfang, innhold og art ikke medfører krav om utarbeidelse av konsekvensutredning. Dette fordi tiltaket ikke er nevnt i vedlegg I, og vurderes ikke å få vesentlige virkninger slik at det skal konsekvensutredes etter §10b i vedlegg II.

EU-veileder *Interpretation of definitions of project categories of annex I and II of the EIA Directive* legger klare føringer for at tiltak skal vurderes i sin helhet. I praksis innebærer dette at tiltak som funksjonelt, geografisk eller tidsmessig henger sammen, skal vurderes som ett samlet prosjekt ved vurderingen av om det foreligger konsekvensutredningsplikt. Det er her vurdert at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og dermed ikke utløser krav om KU. Statsforvaltaren merker seg at denne vurderingen er gjort ut fra § 10, punkt b i forskriften. Det er ikke gjort en vurdering av punkt e, som sier «økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet».

Statsforvaltaren ber kommunen være oppmerksomme på EU-veiledningen i fremtidige saker. Dette gjelder spesielt for planer og tiltak som inngår i større utbyggingsområder. Statsforvaltaren har også **faglig råd** om at MD1 inkluderes i planavgrensningen.

Kystlynghei

Kartlegging har fastslått at hele det foreslåtte boligområdet består av kystlynghei. Kystlynghei er en truet naturtype, vurdert som Sterkt truet (EN) på Norsk rødliste for naturtyper (2018). Kystlynghei med "svært høy", "høy", "moderat" eller "lav lokalitetskvalitet" er utvalgt naturtype (UN) etter naturmangfoldloven. Noe av kystlyngheia i området har for lav kvalitet til å inngå som utvalgt naturtype, men 67 daa kan defineres som utvalgt naturtype.

I planbeskrivelsen til områdeplanen er det opplyst at området består av kystlynghei, og det legges derfor til grunn at det var kjent at området kunne bestå av kystlynghei før vedtak av områdeplanen. Statsforvaltaren påpekte i sin uttalelse til den kommunale planstrategien at kommunen må vurdere resten av områdene i områdeplanen opp mot boligbehovet i den pågående prosessen med kommuneplanen.

Statsforvaltaren minner også på om kommunes plikt til å sørge planer for utbyggingsområder i nødvendig grad er oppdatert, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Dette kan også være aktuelt i områder som har høyere verdi enn det som ble lagt til grunn ved vedtak av planen for området, eksempelvis for klima og naturmangfold.

Uteoppholdsareal

Utbyggingen utløser krav om både sandlekeplass og kvartalslekeplass. Både ATP-en og kommuneplanen har anbefalt minsteavstand til lekeplassene på henholdsvis 50 og 150 meter fra boligene. Planen legger opp til totalt 6600 m² til lekeplasser, men ikke alle boligene blir liggende innenfor anbefalt avstand. Statsforvaltaren har **faglig råd** at det sikres lekeareal innenfor anbefalt minsteavstand for samtlige delfelt.

Tursti

Turstien langs Kvednamyrstjørna er lagt nærmere tjernet enn slik stien er vist i områdeplanen. Det går ikke frem av planen hva som er bakgrunnen for avvik fra områdeplanen. NVE sin veileder Kantvegetasjon langs vassdrag (2/2019) er tydelig på at turstier skal legges i god avstand fra vann og vassdrag, slik at den naturlige kantvegetasjonen kan opprettholdes i størst mulig grad.

Statsforvaltaren skriver at dersom intensjonen med å legge stien helt inntil Kvednamyrstjørna er å åpne for opphold langs tjernet, anbefales det at det heller lages en utstikker ned til tjernet slik at stien kan trekkes lengre bort. Statsforvaltaren har **faglig råd** om at stien trekkes bort fra tjernet. Videre minner Statsforvaltaren om at fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring krever dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Klima

Beregningene viser at planforslaget gir økt utslipp av klimagasser på ca. 247 tonn CO₂-ekvivalenter for B18-3 (boligdelen), og ca. 131 tonn CO₂-ekvivalenter for massedeponiet. Total gir det 378 tonn CO₂-ekvivalenter. Utslipet er vurdert opp mot konsekvenstabellen som benyttes ved KU, jf. tabell 6-3 i Miljødirektoratets håndbok M-1941. 378 tonn CO₂-ekvivalenter ville ved en KU bli vurdert til ubetydelig konsekvens.

Jf. statlige planretningslinjer for klima og energi skal kommunen likevel arbeide for lavest mulig utslipp og strekke seg mot nullutslipp i hele sin virksomhet. Statsforvalteren har **faglig råd** om at det innarbeides krav i planens bestemmelser som ivaretar retningslinjer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging, jf. kap. 3.4 i statlige planretningslinjer for klima og energi.

Rekkefølgekrav

Det er uenighet om innarbeidelse av rekkefølgekrav som gjelder etablering av tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen. Statsforvaltaren har ikke gjort en vurdering av gyldighet av rekkefølgekravet, men ser at kravet også foreligger i områdeplanen for Skeiseid. Av hensyn til trafiksikkerhet og styrking av sykkel og gange som transportform, støtter Statsforvaltaren at rekkefølgekravet blir videreført. Opparbeidelse av infrastruktur kan også sikres gjennom utbyggingsavtaler og i nye bestemmelser jf. plan- og bygningslovens kapittel 12 A.

Forslagsstillers kommentar:

"Samfunnsikkerhet"

ROS-analysen er revidert og følger vedlagt. Vurderinger knyttet opp til massedeponi kommer nå tydeligere frem. Flomvollen på MD2 som er lagt inn i planbestemmelsene er tatt med for å minimere partikkelspredning mot Sløsnatjørna og videre i vassdraget. Dette er tiltak for anleggsfasen, og anleggsfasen ivaretas i annet regelverk slik som byggherreforskriften samt SHA. Siden flomvollen krever et areal, og en egnet oppbygging, er det allikevel valgt å ta dette med som bestemmelse.

Når det gjelder risiko knyttet til trafikk for MD2 er dette ikke vurdert som særskilt risiko i ROS. Avkjørselen inn til MD2 er den samme som godkjent og etablert avkjørsel til MD1. Avkjøringstillatelse til MD1 er nettopp fornyet i 2 nye år frem til 28.02.28 av Rogaland Fylkeskommune. Kjøring gjennom B18-7 vil ha tilsvarende risiko som transport tett på andre boligområder. Det er etablert 2-sidige fortau langs utbygde boligområder på B18-7, og Rogaland fylkeskommune har bygd gang og sykkelveg langs med fylkesveger. Utfordringen med sikt fra store kjøretøy er ikke spesielt for dette området.

Det er mottatt høringsuttalelse fra Haugaland brann og redning IKS. Brannvesenets tilbakemelding er kommentert for seg.

Utnyttelse

Planbestemmelsene er revidert. Det er lagt til bestemmelse om minimumsutnyttelse for området. I

områdeplanen er åpnet for at utnyttingsgraden kan justeres 20% opp, og 10% ned, i forhold til det generelle tetthetskravet på 3 boliger/daa for B18-3 (planbestemmelse 4.1.2). Dette gir en minimumsutnyttelse på 2,7 boliger pr daa. Beregningsgrunnlaget som er lagt til grunn er 32,3 daa. Med 2,7 boliger pr. daa gir det da 87 boenheter.

Vannmiljø

I fagrapporten naturmangfold er det i figur 5-7 vist tilstand for elv. Bekkene/elvene i nærheten til planområdet er vist med grønne linjer som tilsier god økologisk tilstand. Avrenningsretning fremgår også av denne figuren. I anbefalte skadereduserende tiltak er det i rapporten bl.a oppgitt: «Det skal gjerast tiltak for å redusera risikoen for at avrenning frå anleggsområdet fører til forureining av vassdrag. Tiltak kan vera bruk av avskjerande grøfter og sedimentasjonsdammar.»

MD2 er plassert helt i ytterkanten av myrområdet rundt Sløsnatjørn. Dette inkluderer også flomvoll og sedimenteringsgrøfter som er planlagt for å hindre partikkelspredning. Planbestemmelsene er nå revidert slik at det er krav til gjennomføring av flomvoll og sedimenteringsgrøfter mot Sløsnatjørn.

I fagrapport naturmangfold er det oppgitt at det ikke var observert amfibium under kartleggingen i 2010. Amfibium er ikke kartlagt i sammenheng med denne rapporten i 2025. COWI har vurdert at vannene og områdene rundt disse har potensiale for vanlige amfibium som buttsnutefrosk og nordpadde. Dette gir ikke grunnlag for ytterligere undersøkelser. I rapporten er det oppgitt at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Det skal ikke gjøres tiltak i tjern med tilhørende kantvegetasjon i planforslaget. Turstier som viser nært tjern er eksisterende tråkk og er tiltenkt opprettholdt som dette.

Konsekvensutredning

Planforslaget vil ikke medføre økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet. Når det gjelder MD2 er bekkene/vassdragene fra Sløsnatjørn mot Førresfjorden i rapport naturmangfold beskrevet med god økologisk tilstand. I tillegg er det i planforslaget inkludert tiltak som skal hindre påvirkning av Sløsnatjørn (og da også tilhørende bekk) i anleggsfasen.

MD1 er knyttet opp til gjennomføring av boligområdet B18-7, mens MD2 er knyttet til gjennomføring av B18-3. I verken MD1 eller MD2 er det åpnet for massehåndtering for andre masser enn fra de konkrete boligområdene, og massene det er snakk om er rene masser. Massehåndtering av B18-7 vil etter planen være ferdigstilt før en begynner på B18-3. Dette skyldes både forhold knyttet til rekkefølgekrav om nytt kryss på E134 og tidsaspektet på dette arbeidet, anleggskontrakter, og tidskrav for ferdigstilling i byggetillatelse. I byggetillatelsen til MD1 er det oppgitt ferdigstilling i løpet av 2029. MD1 er planlagt ferdigstilt i etapper. Dersom det mot formodning skulle være noe som gjenstår av massehåndtering på B18-7 ved igangsetting på B18-3 vil det kun være den ytterste delen mot fylkesvegen på MD1 dette berører.

Da MD1 allerede har en godkjenning og er forskjøvet i tid fra MD2, samt at begge områdene skal tilbakeføres til landbruk (formål i gjeldende kommuneplan) innen en gitt frist i byggesøknad kan vi ikke se at det skal være nødvendig å inkludere MD1 i reguleringsplanen.

Kystlynghei

Merknad vedrørende kystlynghei gjelder kommuneplanarbeidet, og kommenteres derfor ikke her.

Uteoppholdsareal

Når områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt tilsa lekeplassnormen til Tysvær kommune at nærlekeplasser skulle ligge 50-100m fra boligene. Avstanden på 50m er også i gjeldende norm en anbefaling. BK4 ligger ca. 70m i gangavstand fra nærmeste nærlekeplass (o_LEK1), og ca. 170m i gangavstand til o_LEK3 dersom en ikke regner med tiltenkte uformelle snarveger gjennom BK3. BK4 er i foreløpig situasjonsplan vist med 6 boenheter. BK4 vil ha fremtidig tilhørighet mot områder vist

som B18-3a i områdeplanen, og i områdeplanen er det også vist nærmiljøanlegg litt vest for BK4. Hva som blir realisert av videre utbygging innenfor områdeplanen kan fremstå usikkert.

Planområdet er av terrenghensyn noe langstrakt. Deler av BF2 ligger lenger fra nærlekeplass enn anbefalt, men langs grøntstruktur og nærhet til o_LEK2. Innenfor BF2 er det også åpnet for noe mindre konsentrert bebyggelse hvor det da vil være lekemuligheter for de minste barna i private hager. I tillegg er det lagt opp til snarveg mot o_LEK3 for å minimere avstanden til nærlekeplass. Både o_LEK1 og o_LEK3 er større enn kravet i lekeplassnormen, og gir da rom for lekeplasser med litt bedre kvalitet enn hva det er plass til ved minimumsstørrelse.

Tursti

Turstien som er vist i plankartet er eksisterende innmålt tråkk (sti) i terrenget. Der tråkket går nærme vannkanten skyldes dette fysiske forhold i terrenget. Det er valgt å vise tråkket i plankartet for å synliggjøre muligheten for allmennhetens ferdsel i området. I planbestemmelsene er det oppgitt hvilke typer tiltak som det er åpnet for. Det er ikke planlagt for opparbeidelse av f.eks. gruset turveg slik det var i områdeplanen. Dette av hensyn til terrenginngrep en slik turveg ville medført.

Klima

Det er uklart hvilke tiltak Statsforvalteren her mener bør inkluderes utover tiltak som allerede er en del av planforslaget.

Rekkefølgekrav

Selv om tiltak som fremmer trafiksikkerhet og valg av løsninger som fremmer gange og sykkel er positive, må likevel rekkefølgekrav være nødvendig, og stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette går også frem i høyesterett sin dom av 4.mai 2021.

(<https://www.domstol.no/no/hoyesterett/avgjorelser/2021/hoyesterett-sivil/hr-2021-953-a/>).

Med rekkefølgekrav i Skeiseid Områdeplan og Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum fremstår det som om arealene innenfor Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum oppnår betydelige fordeler knyttet til opparbeidelse av samferdselsarealer, og at vesentlige deler av denne infrastrukturen forutsettes gjennomført i forbindelse med utbyggingen av delfelt innenfor Skeiseid Områdeplan. I sluttbehandling av Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd Sentrum står det i uttale fra Statens vegvesen bl.a.: «Med bakgrunn i nye trafikktegn og overordnede mål om fortetting ser vi at en foreløpig kan åpne for den videre utviklingen av Frakkagjerd uten å stille tilsvarende krav for utviklingen av Frakkagjerd sentrum som for Skeiseid».

Det bør i denne sammenhengen nevnes at ny sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og til Frakkagjerdvegen allerede er finansiert av Skeiseid Utviklingsselskap.

Både eksisterende områder og nye utbyggingsområder (både boliger, skoler og næring) i og rundt Frakkagjerd vil ha nytte av oppgradering av samferdselsarealer, både når det gjelder tiltak for kjørende og myke trafikanter. Befolkningen vil ferdes både til og fra sentrumsområdet, men også til skole og fritidsaktiviteter, mellom boligområder, og til turområder. Spesielt skoler og fritidsanlegg vil ha størst andel gående og syklende. Den nylig etablerte sykkelvegen med fortau som Skeiseid Utviklingsselskap har finansiert, strekker seg fra Skeiseid B18-7 og frem til skoleområdene, hvor ungdomsskolen ligger nærmest.

Det legges til grunn at områder som er i tråd med kommunal norm tilfredsstiller behovet mht samferdselsarealer. Vi kan ikke se at det i kommunal norm er krav om tosidig fortau.

Rekkefølgekravet om tosidig fortau langs Frakkagjerdvegen fremstår da som utvidet i forhold til kommunal norm.

I planarbeidet, slik det var sendt inn til behandling, var ikke rekkefølgekrav som var vurdert som unødvendige, og ikke står i rimelig forhold til utbyggingen, tatt med."

Kommunedirektørens kommentar:

Innsigelsene til planforslaget er trukket etter dialog med Statsforvaltaren. Dialog med Statsforvaltaren angående dette er gjengitt under innsigelser.

Samfunnssikkerhet

Statsforvaltaren har trukket innsigelsen sin knyttet til samfunnssikkerhet som følge av revidert ROS-analyse.

Utnyttelse

Bestemmelsene er revidert, og det er nå satt krav om etablering av minimum 87 boenheter innenfor planområdet for å ivareta minimumskrav for utnyttelse. Statsforvaltaren har trukket sin innsigelsen knyttet til utnyttelse som følge av endringer i bestemmelsene.

Vannmiljø

Det er lagt til i bestemmelsene pkt. 2.5 at: *"Flomveger skal følge regulerte kjøreveger og videre til terreng der kjøreveger møter friområder og grøntdrag. Der boligområder ligg mot friområder kan flomveg for den enkelte eiendommen være direkte til friområde"*. Pkt. 5.1.3 c. er endret fra at det tillates etablert flomvoll, til at det *skal* etableres flomvoll og sedimenteringsgrøfter innenfor bestemmelseområde #11. Videre er det lagt til rekkefølgekrav i pkt. 6.1 som sier at før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan som omfatter nødvendig infrastruktur for det aktuelle delområdet.

Statsforvaltaren har trukket sin innsigelsen knyttet til vannmiljø som følge av endringer i bestemmelsene og kommunens øvrige vurderinger.

Kystlynghei

Kommuneplanen er under revidering, og områder som er avsatt til utbygging i dagens kommuneplan vurderes opp mot boligbehovet og deres egnethet. Områder innenfor områdeplanen er i dag ikke bygd ut etter områdeplanens forutsetninger og planlagt rekkefølge. Utbyggingsområder er flyttet blant annet på grunn av myr. Det vil derfor vurderes å revidere områdeplanen og gjennomføre endringer på utbyggingsområder. Kommunedirektøren vil presisere at Skeiseid fremdeles er et prioritert utbyggingsområde i kommunens arealstrategi.

Planforslaget berører utvalgt naturtype kystlynghei. Ved vedtak av plan må kommunen følge opp kravene i naturmangfoldloven, herunder registrering i Miljøvedtaksregisteret.

Uteoppholdsareal

Noen av boligene er utenfor anbefalte avstander til nærlekeplass, men dette er boliger som ifølge forslagstiller vil ha egne hager hvor de minste barna kan leke, samt nærhet til friområde og rekreasjonsområde/kvartalslekeplass. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at en kan fravike avstandskravene.

Klima

Det vises til at det er gjennomført klimagassberegninger som følge av arealendringer, og at disse viser at planforslaget gir en «ubetydelig konsekvens» i henhold til Miljødirektoratets veileder M1941. Videre vises det til at det er gjort tilpasninger i planforslaget fra overordnet plan for å unngå nedbygging av karbonrike arealer i størst mulig grad. I forhold til overordnet plan har planforslaget flyttet på plassering av kjøreveger og boligformål, samt plassering og utforming av lekearealer for å best mulig kunne bevare karbonrike arealer. MD2 er plassert helt i ytterkanten av myrområdet rundt Sløsnatjørn, slik at myren ikke vil gå tapt. MD2 vil tilbakeføres til LNF når behovet for massedeponi er opphørt. Det vurderes at planforslaget ivaretar hensyn til klima i tilstrekkelig grad.

Rekkefølgekrav

Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet om oppgradering av Frakkagjerdvegen er nødvendig,

og står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunedirektøren viser videre til utfyllende kommentarer under vurdering av merknad fra Skeiseid Utviklingsselskap rundt dette temaet.

Uttalelse fra Fagne, 18.12.2025:

Fagne er enige med utbygger sin beskrivelse av behov for ny nettstasjonen, og er positive til foreslått plassering av nettstasjon og mulighet for felles oppstillingsplass med område til avløpsanlegg.

Forslagsstillers kommentar:

"Tatt til orientering."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra NVE, 13.01.2026:

Naturfare

NVE viser til at rammeplan VAO kun omtaler overvann og flom i korte trekk. Det er laget et kart over flomveier, men disse er ikke tegnet inn i plankartet. Pkt. 2.5 i bestemmelsene stiller krav til at løsninger for lokal overvannshåndtering og flomveger skal inngå som del av teknisk plan. Det er ikke satt noe rekkefølgekrav knyttet til teknisk plan og det fremstår som noe uklart når denne planen skal foreligge i byggesaksbehandlingen. I ROS-analysen for urban flom og overvann står det som forslag til risikoreduserende tiltak: "*I forbindelse med søknad om tiltak må tiltakshaver dokumentere flomveger og system for håndtering av overvann*". NVE kan ikke se hvordan dette kan bidra til en god helhetlig løsning for overvann i planområdet.

NVE har **faglig råd** om at om at overvannshåndtering avklares som en del av planforslaget og at flomveier avmerkes i plankartet, samt at et klimajustert 100-årsregn legges til grunn ved kartlegging av overvannsfare. NVE viser til sine veiledere: "Kartlegging av fare fra overvann" og "Rettleiar for handtering av overvann i arealplanar".

Vassdragsmiljø

NVE kan ikke se at det er gjort en konkret vurdering av de planlagte tiltakene opp mot vannressursloven, men på bakgrunn av planbeskrivelsen ser ikke NVE det som nødvendig med ytterligere vurderinger av konsesjonsplikt etter vannressursloven.

For å hindre avrenning mot Sløsnatjørn i anleggsperioden for massedeponiet for rene masser MD2 (#11) er det planlagt en flomvoll. NVE kan ikke se at er gjort en ROS-analyse for midlertidig massedeponi. Flomvoll er ikke omtalt i ROS-analysen. Hvis faglige vurderinger tilsier at det er behov for en flomvoll, har NVE **faglig råd** om at bestemmelsen blir tydeligere på flomvollen skal bygges for å sikre hensynet til Sløsnatjørn og at dette sikres i rekkefølgebestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

"Naturfare

I fellesbestemmelsene står det at utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett kun skal skje i henhold til teknisk plan godkjent av Tysvær kommune. Dette er i reviderte bestemmelser tydeliggjort ytterligere ved at det også er satt krav til teknisk plan i rekkefølgebestemmelsene.

Overvannshåndtering og flomveier har vært inkludert i planarbeidet og utforming av løsningen. Flomveiene er ikke avmerket i plankartet, men det er nå foreslått endringer i planbestemmelsene som

skal sikre ivaretagelse av overvann og flomveger i tillegg til detaljene som kommer i godkjent teknisk plan. Det er stilt krav til 100års gjentakintervall for beregning av overvann.

Vassdragsmiljø

Se vår kommentar til merknad fra Statsforvalter. Flomvollen er tatt med i bestemmelsene for å hindre partikkelspredning og ikke med tanke på flomsikring. Planbestemmelsene er endret for å sikre at tiltaket gjennomføres."

Kommunedirektørens kommentar:

VAO-rammeplan som er sendt på høring er ikke oppdatert, men det er lagt inn i bestemmelsene at klimajustert 100-årsregn skal legges til grunn ved kartlegging av overvannsfare, jf. punkt 2.5.

Innspillet er ellers tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS, 30.01.2026:

"Brannvesenet viser til «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser». Dersom retningslinjene følges har ikke brannvesenet ytterligere kommentarer.

Om retningslinjene ikke kan følges bes det om at brannvesenet tas inn til høring i den videre plan/byggesaken."

Forslagsstillerens kommentar:

"Når det gjelder fremkommelighet er i all hovedsak kommunal norm lagt til grunn. Avvik gjelder normalprofilen som er tilsvarende som for B18-7. Det legges til grunn at kommunal norm og brannvesenets retningslinjer er samkjørt. Oppstillingsplasser og tilsvarende detaljer vil bli lagt frem i forbindelse med byggesak. Krav til slokkevann og vannforsyning skal være tilfredsstillende, jfr. VAO rammeplan."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 11.02.2026:

HIM avventer byggesaker som viser plasseringer av felles renovasjonsløsninger. Plantegning viser at stikkveier til BF2 og BF3 trenger grundig avklaring for planlagte plasseringer av felles hentesteder for avfall. Dette er strekninger HIM vil unngå rygging med renovasjonsbiler. Vurderes det slik at HIM må benytte privat grunn for å manøvrere renovasjonsekvipasjene, må nødvendige tillatelser signeres i god tid før første renovering kan gjennomføres.

Forslagsstillerens kommentar:

"Merknaden tas til orientering. Detaljering av renovasjonsområdet vil fremgå i byggesøknad. Det vil tilstrebes løsninger hvor en unngår rygging med renovasjonsskjøretøy."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 12.02.2026:

Planforslaget vil bidra til en vekst i trafikken på Frakkagjerd. I henhold til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet inngår Tysvær kommune i kapittel 4, som sier at veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Frakkagjerdvegen er adkomstveg til blant annet skole- og idrettsområde, dagligvare og kollektivholdeplass som ligger langs E134. Veggen har i

dag ikke langsgående gang- og sykkelveg på hele strekningen. Med en økt trafikk på vegen, samt for å begrense personbiltrafikken i området er det sentralt med et godt gange og sykkeltilbud. Vegvesenet ser på det som positivt at rekkefølgekrav 11.4.4. fra områdeplanen om g/s-veg langs Frakkagjerdvegen er videreført i detaljreguleringen.

Parkering

Vegvesenet skriver at bestemmelsene fra områdeplanen vedrørende parkering er i hovedsak ivarettatt i detaljreguleringen. Det legges opp til noe mindre parkering for konsentrert bebyggelse, og bestemmelsen om felles anlegg for bil- og sykkelparkering for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger er ikke videreført. Parkering i felles anlegg kan bidra til at gange og sykkel blir mer attraktivt, samtidig som det øker trafikksikkerheten i området ved at biltrafikken innenfor boligområdet begrenses. Vegvesenet har **faglig råd** om at det stilles krav om felles parkeringsanlegg for 10 boliger eller mer for konsentrert bebyggelse, i tråd med områdeplanens bestemmelser. I felles parkeringsanlegg burde det gjennom planbestemmelsene sikres tilstrekkelig areal for parkering for lastesykkel, elsykler med/uten vogn. Videre gir Vegvesenet **faglig råd** om at det kun stilles maksimumskrav til parkering for bil, og ikke minimumskrav.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Planforslaget omfatter et massedeponi, MD2, som ligger øst for Høievegen. Dette vil medføre en kryssing av fylkesvegen i anleggsperioden. Denne løsningen er noe som Vegvesenet i utgangspunktet har frarådet tidligere. Massetransporten og anleggstrafikken vil gå gjennom område B18-7 som er under bygging. Dette vil medføre en økt trafikk gjennom et boligområde, som har særlig konsekvenser for trafikksikkerheten til barn og unge. Vegvesenet kan ikke se at konsekvensene anleggstrafikken vil ha for trafikksikkerheten både for beboere i område B18-7 og ved kryssing av Høievegen er vurdert. Vegvesenet gir **faglig råd** om at det stilles krav i bestemmelsene at trafikksikkerheten ivaretas i anleggsperioden.

Avkjørsel

Avkjørsel til massedeponiet og senere landbruksavkjørsel er regulert i plankartet. Vegvesenet gir **faglig råd** om å regulere siktsoner mot fylkesvegen. Det er særlig viktig med god sikt gjennom anleggsperioden for å redusere sjansen for ulykker. Det forutsettes avkjørselen er avklart i dialog med fylkeskommunen som er vegmyndighet på fylkesveger.

Støy

I pkt. 3.8 i områdeplanens bestemmelser stiles det krav til at støynivå skal dokumenteres ved detaljregulering, basert på trafikk tall ved full utbygging og dimensjonerende fartsgrense som fremgår av notat til områdeplanen. Vegvesenet kan ikke se at det er gjort en vurdering av trafikkstøyen for full utbygging i tråd med områdeplanen. Vegvesenet gir **faglig råd** om at støynivået dokumenteres i tråd med områdeplanen bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar:

"Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav skal være nødvendig, og stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette går også frem i høyesterett sin dom av 4.mai 2021.

(<https://www.domstol.no/no/hoyesterett/avgjorelser/2021/hoyesterett-sivil/hr-2021-953-a/>).

Med rekkefølgekrav i Skeiseid Områdeplan og Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum fremstår det som om arealene innenfor Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum oppnår betydelige fordeler knyttet til opparbeidelse av samferdselsarealer, og at vesentlige deler av denne infrastrukturen forutsettes gjennomført i forbindelse med utbyggingen av delfelt innenfor Skeiseid Områdeplan. I sluttbehandling av Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd Sentrum står det i uttale fra Statens vegvesen bl.a.: «Med bakgrunn i nye trafikk tellinger og overordnede mål om fortetting ser

vi at en foreløpig kan åpne for den videre utviklingen av Frakkagjerd uten å stille tilsvarende krav for utviklingen av Frakkagjerd sentrum som for Skeiseid».

Det bør i denne sammenhengen nevnes at ny sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og til Frakkagjerdvegen allerede er finansiert av Skeiseid Utviklingsselskap.

Både eksisterende områder og nye utbyggingsområder (både boliger, skoler og næring) i og rundt Frakkagjerd vil ha nytte av oppgradering av samferdselsarealer, både når det gjelder tiltak for kjørende og myke trafikanter. Befolkningen vil ferdes både til og fra sentrumsområdet, men også til skole og fritidsaktiviteter, mellom boligområder, og til turområder. Spesielt skoler og fritidsanlegg vil ha størst andel gående og syklende. Den nylig etablerte sykkelvegen med fortau som Skeiseid Utviklingsselskap har finansiert, strekker seg fra Skeiseid B18-7 og frem til skoleområdene, hvor ungdomsskolen ligger nærmest.

Det legges til grunn at områder som er i tråd med kommunal norm tilfredsstiller behovet mht. samferdselsarealer. Vi kan ikke se at det i kommunal norm er krav om tosidig fortau.

Rekkefølgekravet om tosidig fortau langs Frakkagjerdvegen fremstår da som utvidet i forhold til kommunal norm.

I planarbeidet, slik det var sendt inn til behandling, var ikke rekkefølgekrav som var vurdert som unødvendige, og ikke står i rimelig forhold til utbyggingen, tatt med.

Parkering

Planbestemmelsene er revidert, og inkluderer nå krav om at det innenfor de områdene det er aktuelt med bygg med mer enn 10 boenheter (BK1 og BK2) skal parkering for bil skje i felles anlegg. Det er ikke tatt med konkret krav knyttet til lastesykler eller elsykler. Det er ikke gjort andre endringer av parkeringsbestemmelsene. Planbestemmelsene for parkering for BF-områdene er i tråd med bestemmelsene i områdeplanen. Når det gjelder BK-områdene er det foreslått noe mindre parkering enn i områdeplanen.

Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Vi mener det er selvsagt at trafikksikkerhet skal ivaretas i anleggsperioden, og at dette bør være nødvendig å påpeke spesielt i planbestemmelsene. Dette gjelder også forholdet knyttet til skoleveg. Når anleggsgjennomføring innenfor B18-3 skal starte vil transport til og fra område gå via offentlig veg som er opparbeidet med fortau, og ha friskt i tråd med krav. Vi ser ikke at dette byggeområdet således stiller seg annerledes enn alle andre byggeområder med anleggstrafikk hvor det er boliger i nærheten. Eventuelle anleggstiltak knyttet til sikkerhet slik som eventuelt informasjon til barn i nærområdet, kjøretider etc. vil inngå i SHA.

Avkjørsel

Avkjørselen til MD2 er den samme som godkjent og opparbeidet avkjørsel til MD1. Da dette er nå eksisterende situasjon ser vi ikke grunnlag for at det skal være nødvendig å inkludere i plankartet.

Støy

Hva som skal legges til grunn i en støyvurdering for full utbygging av områdeplanen er svært usikkert. Basert på nye overordnede føringer knyttet til utbyggingsområder er det signaler som tyder på at det i revisjon av kommuneplanens arealdel kan komme endringer som påvirker områdeplanen. I arbeidet med detaljplanen har vi også sett at endringer i overordnede føringer f.eks. knyttet til myr påvirker plassering og utforming av utbyggingsområder og vegtraseer. Basert på disse usikkerhetsmomentene kan vi ikke se at det er grunnlag for å utføre støyberegninger for en mulig fremtidig situasjon."

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren mener rekkefølgekravet om oppgradering av Frakkagjerdvegen er nødvendig, og står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunedirektøren viser for øvrig til

utfyllende kommentarer under vurdering av merknad fra Skeiseid Utviklingsselskap rundt dette temaet.

Innspillet er ellers tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Skeiseid Utviklingsselskap AS, 30.01.2026:

Sammendrag

"1. Rekkefølgekravet i Skeiseid områdeplan er vedtatt uten at en kjente til omfanget kravet medførte.

2. Omfanget av utbyggingen innenfor Skeiseid områdeplan vil bli mindre enn opprinnelig estimert, og dette endrer da den økonomiske belastningen som påføres utbyggingen.

3.1. Rekkefølgekravet går langt utover det behovet utbyggingen av B18-3 utløser. Kravet står med andre ord **ikke i rimelig** forhold til utbyggingen art og omfang.

3.2. Basert på kommunens norm og allerede etablerte tiltak er tiltak i rekkefølgekrav ikke **nødvendig** for gjennomføring av planen for B18-3 og MD2.

4. Det er ikke stilt tilsvarende krav til andre relevante utbygginger i nærområdet.

5. Rekkefølgekravet er av et slikt omfang at det kan medføre at prosjektet for B18-3 ikke kan gjennomføres."

Forslagsstillerens kommentar:

"Merknaden gjelder endring av bestemmelser etter innsendt planforslag. Det gjøres oppmerksom på at rekkefølgekrav må være nødvendig, og stå i rimelig forhold til utbyggingen art og omfang. Dette går også frem i høyesterett sin dom av 4.mai 2021.

Med rekkefølgekrav i Skeiseid Områdeplan og Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum fremstår det som om arealene innenfor Områdereguleringsplan for Frakkagjerd Sentrum oppnår betydelige fordeler knyttet til opparbeidelse av samferdselsarealer, og at vesentlige deler av denne infrastrukturen forutsettes gjennomført i forbindelse med utbyggingen av delfelt innenfor Skeiseid Områdeplan.

I sluttbehandling av Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd Sentrum står det i uttale fra Statens vegvesen bl.a.: «Med bakgrunn i nye trafikktegn og overordnede mål om fortetting ser vi at en foreløpig kan åpne for den videre utviklingen av Frakkagjerd uten å stille tilsvarende krav for utviklingen av Frakkagjerd sentrum som for Skeiseid». Vi ser at det er sendt brev datert 04.02.26 til Statens vegvesen fra Tysvær kommune. Her opplyser kommunen at det er kommet spørsmål om tolkningen av rekkefølgekrav innenfor Frakkagjerd områdeplan, og ber vegvesenet om tilbakemelding om syn på, og på hvilke vilkår, det eventuelt kan gjennomføres utbygging. Dette, sammen med hvilke utbedringer det er gjort sammen med andre utbyggingsprosjekter i området, understøtter at det ikke stilles like vilkår i forhold til påvirkning på samferdselsarealene.

Det bør i denne sammenhengen nevnes at ny sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og til Frakkagjerdvegen allerede er finansiert av Skeiseid Utviklingsselskap.

Både eksisterende områder og nye utbyggingsområder (både boliger, skoler og næring) i og rundt Frakkagjerd vil ha nytte av oppgradering av samferdselsarealer, både når det gjelder tiltak for kjørende og myke trafikanter. Befolkningen vil ferdes både til og fra sentrumsområdet, men også til skole og fritidsaktiviteter, mellom boligområder, og til turområder. Spesielt skoler og fritidsanlegg vil ha størst andel gående og syklende. Den nylig etablerte sykkelvegen med fortau som Skeiseid Utviklingsselskap har finansiert, strekker seg fra Skeiseid B18-7 og frem til skoleområdene, hvor ungdomsskolen ligger nærmest.

Det legges til grunn at områder som er i tråd med kommunal norm tilfredsstiller behovet mht samferdselsarealer. Vi kan ikke se at det i kommunal norm er krav om tosidig fortau. Rekkefølgekravet om tosidig fortau langs Frakkagjerdvegen fremstår da som utvidet i forhold til kommunal norm.

I planarbeidet, slik det var sendt inn til behandling, var ikke rekkefølgekrav som var vurdert som unødvendige, og ikke står i rimelig forhold til utbyggingen, tatt med."

Kommunedirektørens kommentar:

Punktvis kommentarer til Skeiseid Utviklingsselskaps uttalelse følger under;

1. Kommunedirektøren legger til grunn at rekkefølgekravet ble vedtatt som del av Skeiseid områdeplan etter ordinær planprosess og er et gyldig rekkefølgekrav i en gjeldende områdeplan. I dette planarbeidet ble det vurdert at utbyggingen på Skeiseid ville øke behovet for gang- og sykkelveg langs Frakkagjerdvegen, og at tiltaket ville bidra til å avhjelpe trafikale utfordringer som følger av utbyggingen. Selv om detaljeringen av tiltakene langs Frakkagjerdvegen senere er avklart gjennom områdereguleringsplan for Frakkagjerd sentrum, endrer ikke dette den rettslige statusen til rekkefølgekravet i områdeplanen for Skeiseid. Kommunedirektøren står fast ved vurderingen av at det er en klar sammenheng mellom utbyggingen av B18-3 og rekkefølgekravet. Det er uheldig med tanke på forutsigbarhet at kommunen i oppstartsmøtet ikke orienterte om muligheten for å inngå utbyggingsavtale. Etter kommunedirektørens vurdering medfører dette likevel ikke at rekkefølgekravet er ugyldig, eller ikke kan videreføres. Oppstartsmøtet er en del av den tidlige dialogen i planprosessen og skal bidra til gjensidig informasjon og avklaringer, men vurderinger og standpunkter som kommer fram i møtet er ikke bindende for den videre planbehandlingen. Prosjektets bidrag til oppfyllelse av rekkefølgekravet skal stå i forhold til den belastningen utbyggingen påfører tiltaket. Fordelingen av kostnadene vil kunne avklares gjennom en utbyggingsavtale etter plan- og bygningsloven.

2. Utbyggingen på Skeiseid kan bli mindre enn opprinnelig forutsatt, blant annet som følge av hensyn til myr. Kommunedirektøren vil likevel presisere at Skeiseid fortsatt er et prioritert utbyggingsområde i kommunens arealstrategi. Selv med et redusert antall boliger vil utbyggingen medføre betydelig trafikkøkning på Frakkagjerdvegen, og behovet for trafiksikker infrastruktur vurderes derfor fortsatt å være til stede.

3.1. Frakkagjerdvegen utgjør hovedforbindelsen mellom Skeiseidområdet og skole, idrettsanlegg, kollektivholdeplasser, handel og øvrige sentrumsfunksjoner. Utbygging av B18-3 vil medføre økt bruk av denne forbindelsen både for kjørende, gående og syklende. Kommunedirektøren vurderer rekkefølgekravet som nødvendig og at det skal videreføres i detaljreguleringen av B18-3. Formålet med rekkefølgekravet er at hvert delområde innenfor områdeplanen, foruten område B18-7, vil bidra til trafikkøkning på Frakkagjerdvegen, og det er derfor nødvendig at utbyggingen skjer i takt med etablering av nødvendig trafiksikker infrastruktur. Rekkefølgekravet faller ikke i sin helhet på forslagstiller og område B18-3, men på alle delområdene i Skeiseid områdeplan, bortsett fra B18-7. Kravet er dermed forutsatt gjennomført som del av den samlede utbyggingen av Skeiseid, og ikke noe som kun skal finansieres av ett enkelt byggetrinn. Kommunedirektøren vurderer at det foreligger tilstrekkelig sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket til at rekkefølgekravet oppfyller kravene til forholdsmessighet.

3.2 Kommunedirektøren mener at nødvendighetskravet må vurderes ut fra den samlede utviklingen som områdeplanen legger opp til, og ikke ut fra dagens situasjon alene. Formålet med rekkefølgekravet er ikke bare å sikre forbindelse mellom Skeiseid og eksisterende skoleområde, men å etablere en sammenhengende og trafiksikker løsning langs Frakkagjerdvegen som kan håndtere økt ferdsel som følge av hele utbyggingen på Skeiseid. Etter kommunedirektørens vurdering er det

tilstrekkelig nær og relevant sammenheng mellom den planlagte boligveksten og behovet for trafiksikkerhetstiltak slik at nødvendighetsvilkåret er oppfylt.

4. For Skeiseid er kravet om etablering av tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen fastsatt gjennom vedtatt områdeplan. Kravet er en del av de planmessige forutsetningene som ligger til grunn for utviklingen av området. Andre tiltak og utbygginger i nærområdet er regulert gjennom andre planer med egne forutsetninger og egne rekkefølgebestemmelser. Det avgjørende er om den planlagte utbyggingen bidrar til å utløse eller forsterke behovet for tiltaket. Kommunedirektøren vurderer at den samlede utbyggingen som er planlagt på Skeiseid i vesentlig grad bidrar til den framtidige trafikkbelastningen på Frakkagjerdvegen, og at det derfor er saklig grunnlag for å videreføre rekkefølgekravet. Kommunedirektøren kan på denne bakgrunn ikke se at det foreligger usaklig forskjellsbehandling eller at forholdet tilsier at rekkefølgekravet bør tas ut av detaljreguleringen.

5. Kommunedirektøren har forståelse for at rekkefølgekrav vil påvirke prosjektøkonomien. Det følger imidlertid ikke av plan- og bygningsloven at et rekkefølgekrav er ugyldig fordi det innebærer betydelige kostnader for en utbygger. Det avgjørende er om tiltaket har en relevant og nær sammenheng med utbyggingen, er nødvendig som følge av utbyggingen og fremstår som forholdsmessig. Kommunedirektøren kan ikke se at opplysninger om mulig redusert lønnsomhet tilsier at kravet bør tas ut av detaljreguleringen.

Når forslagsstiller viser til uttalelsen fra Statens vegvesen i forbindelse med områderegulering for Frakkagjerd sentrum, vil kommunedirektøren påpeke at uttalelsen gjaldt rekkefølgekravet knyttet til nytt kryss mellom Frakkagjerdvegen og E134, og ikke rekkefølgekravet om gang- og sykkelanlegg langs Frakkagjerdvegen.

At Skeiseid Utviklingsselskap har finansiert ny sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og til Frakkagjerdvegen, som var et rekkefølgekrav for B18-7 i områdeplanen, er ikke relevant for vurdering av videreføring av rekkefølgekrav langs Frakkagjerdvegen for B18-3.

I sin uttalelse til varsel om oppstart pekte Statens vegvesen på viktigheten av rekkefølgekrav i Skeiseid områdeplan tilknyttet trafiksikkerhet. Kommunedirektøren vurderer det derfor som ekstra viktig at rekkefølgekravet om etablering tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen i samsvar med Frakkagjerd Områdeplan videreføres i detaljreguleringen.

Kommunedirektøren legger også vekt på at rekkefølgekravet gjelder flere delområder innenfor Skeiseid områdeplan. Dersom kravet ikke videreføres for B18-3, vil det kunne skape forventninger om tilsvarende unntak for øvrige delområder som omfattes av samme bestemmelse. Dette vil svekke forutsigbarheten i gjennomføringen av områdeplanen og utfordre den helhetlige trafiksikkerhetsløsningen som planen bygger på.

Når det gjelder henvisningen til kommunal vegnorm, viser kommunedirektøren til at reguleringsplan kan fastsette høyere standard enn vegnormen når dette er begrunnet i konkrete trafiksikkerhets- og utbyggingshensyn.

Uttalelse fra Eldrerådet, 26.01.2026:

"Eldrerådet har med bakgrunn i sitt fagområde ingen merknader til foreslått reguleringsplan"

Forslagsstillerens kommentar:

"Tatt til orientering"

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 26.01.2026:

"Råd for personer med nedsatt funksjonsevne har med bakgrunn i sitt fagområde ingen merknad til foreslått reguleringsplan"

Forslagsstillers kommentar:

"Tatt til orientering"

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Innsigelser

Statsforvaltaren varslet innsigelse i sin uttalelse til høringen datert 11.02.2026. Innsigelsen var begrunnet i mangelfull ROS-analyse, manglende minimumskrav for utnyttelse, og manglede vurdering av planens påvirkning på vannmiljø og tilhørende naturmangfold, samt manglende krav til avbøtende tiltak. På bakgrunn av innsigelsen har forslagstiller revidert ROS-analyse og bestemmelsene. Videre er det gjort vurderinger knyttet til vannmiljø.

Vurderinger og reviderte dokumenter ble oversendt Statsforvaltaren i brev datert 28.04.2026, hvor det ble bedt om at Statsforvaltaren trakk sin innsigelse til planforslaget.

Statsforvaltaren gav i brev datert 29.05.2026 tilbakemelding på anmodning om å trekke innsigelsen. Som følge av endringene valgte Statsforvaltaren å trekke sin innsigelse til planforslaget.

Kommunestyret kan dermed vedta planforslaget for Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401.

Vurdering

Målet med reguleringsarbeidet er å tilrettelegge for boliger i delområde B18-3 innenfor Skeiseid områdeplan, samt å opprette tilhørende massedeponi (MD2) på østsiden av Høievegen. Etter høringen av planforslaget har ROS-analysen og bestemmelser blitt revidert for å imøtekomme innsigelsen til Statsforvaltaren, og innkommende merknader. Statsforvaltaren har som følge av endringene i ROS-analysen og bestemmelsene trukket sin innsigelse til planforslaget.

Etter høringen har det som følge av merknader blitt gjort følgende endringer i bestemmelsene;

- Det er lagt til at flomveger skal følge regulerte kjøreveger og videre til terreng der kjøreveger møter friområder og grøntdrag. Der boligområder ligg mot friområder kan flomveg for den enkelte eiendommen være direkte til friområdet, punkt 2.5.
- Pkt. 2.16 er lagt til i bestemmelsene som sikrer at innenfor planområdet skal det bygges minimum 87 boenheter.
- Det er lagt til at for bygninger med mer enn 10 boenheter, skal parkering for bil skje i felles anlegg.
- Pkt. 3.3.2 er endret slik at der stiene ligger nærmere enn 10 m fra vassdrag/tjern skal rydding av vegetasjon begrenses i størst mulig grad, og kan kun ryddes i maks 1 m bredde. Kun vegetasjon som utgjør en sikkerhetsrisiko eller hindrer fremkommelighet kan fjernes.
- Pkt. 5.1.3 er endret fra at det tillates, til at det skal etableres flomvoll og sedimenteringsgrøfter innenfor #11 for å hindre avrenning mot Sløsnatjørn i anleggsperioden
- Det er lagt til rekkefølgekrav om at før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan som omfatter nødvendig infrastruktur for det aktuelle delområdet.

Det er ikke gjort endringer i plankartet etter høring.

Kommunedirektøren vurderer endringene som positive. Endringene tydeliggjør bestemmelsene med flomvoll og sedimenteringsgrøfter, når teknisk plan skal foreligge og hvor mange boliger som skal bygges innenfor planområdet. Videre ivaretar bestemmelsene viktige områder innenfor #11 bedre enn tidligere.

Kommunedirektøren vurderer det som negativt at det kun er satt krav til parkering i felles anlegg for bil for bygninger med mer enn 10 boenheter, og ikke også for sykkel slik områdeplanen tilsier.

Kommunedirektøren vurderer likevel at planforslaget inneholder gode bestemmelser for sykkelparkering. Bestemmelsene sikrer at det skal settes av areal til oppstillingsplass for 2 sykler pr. boenhet, hvor disse kan plasseres i boder.

Kommunedirektøren er oppmerksom på at etablering av massedeponi MD2 innebærer et inngrep i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål, og at både fylkeskommunen og Statsforvaltaren har reist spørsmål knyttet til naturverdier, vannmiljø og behovet for konsekvensutredning. Samtidig vurderes det som positivt at overskuddsmasser fra utbyggingen kan håndteres lokalt, noe som reduserer transportbehovet og legger til rette for en mer effektiv gjennomføring av utbyggingen. Det er lagt vekt på at deponiet er midlertidig og kun skal benyttes til overskuddsmasser fra utbyggingen av B18-3. Området skal tilbakeføres til landbruksformål etter avsluttet bruk. Videre er det gjennom bestemmelsene stilt krav om flomvoll og sedimenteringsgrøfter for å redusere risikoen for avrenning mot Sløsnatjørn og tilhørende vassdrag. Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at fordelene ved lokal massehåndtering veier tyngre enn ulempene knyttet til tiltaket, men vil poengtere at de avbøtende tiltakene og bestemmelser må følges opp i den videre gjennomføringen av tiltaket for å redusere de negative konsekvensene.

Det er uenighet mellom forslagstiller og kommunedirektøren om videreføring av rekkefølgekravet om etablering av tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen. Kommunedirektøren viser til vurderingen av forslagstillers merknad under høringsuttalelsene. Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgekravet fortsatt er nødvendig og forholdsmessig. Frakkagjerdvegen vil være hovedforbindelsen mellom Skeiseid og sentrale målpunkt som skole, kollektivholdeplasser, handel og fritidsaktiviteter. Utbyggingen på Skeiseid vil medføre økt trafikk og økt behov for trafikksikre løsninger for gående og syklende. Kommunedirektøren vurderer at det foreligger tilstrekkelig sammenheng mellom utbyggingen og tiltaket, og at det ikke foreligger vesentlig endrede forutsetninger som tilsier at rekkefølgekravet bør fravikes. Det legges også vekt på at fylkeskommunen, Statsforvaltaren og Statens vegvesen støtter videreføring av kravet. På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at rekkefølgekravet videreføres.

Kommunedirektørens konklusjon

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Det foreligger uenighet mellom kommunen og forslagstiller på om det skal videreføres rekkefølgekrav fra områdeplanen om at det skal etableres tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) i samsvar med reguleringsplanen Frakkagjerd Områdeplan - 201302. Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekravet tas med i detaljreguleringen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget Skeiseid B18-3 og MD2 med PlanID 202401 vedtas.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Planbeskrivelse - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Plankart - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Reviderte bestemmelser - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Reviderte bestemmelser med endringer etter høring - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Revidert ROS-analyse - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Rammeplan VAO B18-3 - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Oversiktskart - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Situasjonsplan - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Skeisied Områdeplan - Plankart
Merknadsvurdering etter høring - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune, Plan og arealforvaltning - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse med innsigelse fra Statsforvaltaren i Rogaland - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra Fagne - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra NVE - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra HIM - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Uttalelse fra Statens vegvesen - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Høring av reguleringsplan - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Merknad fra Skeiseid Utviklingsselskap AS - Skeiseid - B18-3 og MD2 - 202401
O001 - Oversiktstegning - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
O002 - Oversiktstegning Lek1 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
O003 - Oversiktstegning Lek2 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
O004 - Oversiktstegning Lek4 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Hovedtraseer VA - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Flomveier - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Beregning av OV før sør - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Beregning av OV etter sør - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Fagrapport naturmangfold - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Klimagassberegninger - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Arealbruksendringer MD2 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Arealbruksendringer myr B18-3 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Arealbruksendringer skog B18-3 - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401
Anmodning om å trekke innsigelse - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Tilbakemelding - anmodning om å trekke innsigelse - Skeiseid B18-3 og MD2 - 202401
Plansak for offentlig ettersyn - Skeiseid B18-3 - Detaljregulering - Planid 202401 - Reguleringsplan
Referat fra oppstartsmøtet - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401