



Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
088/25	Teknisk utvalg	11.12.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Skeiseid B18-3 - Detaljregulering - Planid 202401 - Reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at Skeisied B18-3 og MD2 med PlanID 202401 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Teknisk utvalg vedtar at bestemmelsene som legges ut til høring og offentlig ettersyn er kommunedirektørens forslag til bestemmelser.

Teknisk utvalg 11.12.2025

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TEK - 088/25 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at Skeiseid B18-3 og MD2 med PlanID 202401 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Teknisk utvalg vedtar at bestemmelsene som legges ut til høring og offentlig ettersyn er kommunedirektørens forslag til bestemmelser.

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 interesseløsninger mellom ønsket om å videreutvikle boligområde på Skeiseid, og prinsippet om fortetting og transformasjon fremfor nye boligfelt som ikke ligger tett på sentrumsområder. Videre foreligger det uenighet mellom forslagsstiller og kommunen som planmyndighet om rekkefølgekrav fra områdeplanen skal videreføres i detaljreguleringen. Vekt på utbygging av boliger i prioritert utbyggingsområde i kommunen er lagt til grunn for forslag til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er at kommunen fortsatt vil ha en stor boligreserve, og en vesentlig del av denne reserven vil være knyttet til Skeiseid områdeplan.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdeplanen når det gjelder arealbruk, boligformål, utnyttelsesgrad, lekeplasser og grøntstruktur. Det er noen avvik, som er knyttet til:

- Lave parkeringsdekning for enkelte boligtyper.
- Flytting av lekeplass BNA1.
- Krav til felles parkeringsanlegg for bil og sykkel for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boenheter.
- Rekkefølgekrav til kollektivakse.
- Rekkefølgekrav til opparbeidelse av diverse turveger.
- Uenighet om videreføring av rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg langs Frakkagjerdvegen.

Det er uenighet mellom forslagsstiller og kommunen som planmyndighet om ett rekkefølgekrav fra områdeplanen skal videreføres i detaljreguleringen. På grunn av uenigheten om rekkefølgekravet er det to ulike bestemmelser til behandling. Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekravet om g/s-veg langs Frakkagjerdvegen videreføres, og at det er kommunedirektørens forslag til bestemmelser som legges ut til offentlig ettersyn. I Kommunedirektørens forslag til bestemmelser er rekkefølgekravet om tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen lagt inn i pkt 6.12. Dersom dette følges, vil planforslaget i stor grad være i samsvar med områdeplanen, med noen tilpasninger og justeringer som er begrunnet i utredningen.

Kommunedirektøren anbefaler også at det bør vurderes nærmere om inkludering av nytt massedeponi (MD2) utenfor planområdet er den mest hensiktsmessige planen for massehåndtering.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget for detaljregulering for Skeiseid B18-3 og MD2 med planID 202401 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

LY areal & landskap AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Skeiseid B18-3 og MD2 med planID 202401.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500 datert 08.07.2025
- Kommunedirektørens forslag til bestemmelser datert 12.09.2025
- Forslagstillers forslag til bestemmelser datert 01.10.2025
- Planbeskrivelse

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er videreutvikle gjeldende områdeplan, Skeiseid områdeplan - 201520, til detaljreguleringsplannivå for boligområdet kalt 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.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor *ikke* konsekvensutredes.

Eiendomsforhold

Planområdet består av gbnr 70/1 og 70/34. Forslagstiller oppgir i planbeskrivelsen at eiendommene disponeres av forslagstiller.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i delvis tråd med kommuneplanens arealdel. Område for boliger er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og grønnstruktur, mens området til massedeponi er avsatt til LNF-formål. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

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. Siden planområdet ligger utenfor Frakkagjerd sentrum krever ATP- minimum 50m² med uteoppholdsareal per bolig. Videre stilles det krav om at det skal være nærlekeplass som dekker 4-25 boliger på minimum 150m² med anbefalt maks 50m avstand til boligene, og kvartalslekeplass som dekker 25-200 boliger på minimum 1500m² med anbefalt maks 150m 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 6600m² i planforslaget til lekeplasser som 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 barnene kan leke, samt nærhet til friområde og rekreasjonsområde/kvartalslekeplass.

Gjeldene reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan, Skeiseid områdeplan med planID 201520, viser området avsatt boligbebyggelse, kjøreveg, fortau, kollektivnett, turveg og grønnstruktur. Gjeldende områdeplan ble vedtatt 04.04.2017.

Planforslaget ligger innenfor Skeiseid områdeplan delområde B18-3. Innenfor området B18-3 skal det ifølge områdeplanen bygges boliger med en tetthet på 3 boliger/daa, men med muligheten for å justere utnyttingsgraden 20% opp og 10% ned ved utarbeidelse av detaljregulering. Ved å legge utnyttingsgraden 20% opp og 10% ned får man en utnyttelse på mellom 2,7 og 3,6 boliger/daa. Det skal opparbeides minimum 2 og maks. 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 maks. 1,5 pr. leilighet inklusive 0,3 gjesteparkeringsplasser pr. bolig for bil. I tillegg kommer krav om oppstillingsplass for 2 sykler pr. bolig. Dette gjelder uavhengig av boligens størrelse og form. For konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger, skal

parkeringsplasser for bil og sykkel skje i felles anlegg. For blokk-/terrassebygninger og konsentrert bebyggelse skal parkering i felles anlegg under terreng vurderes.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 2,9 boliger/daa. Det er mindre enn 3 boliger/daa som områdeplanen legger opp til, men over 2,7 boliger/daa som man kan justere ned til. For parkering for frittliggende småhus legger planforslaget opp til minimum 2 og maks. 2,5 parkeringsplasser for bil per bolig for eneboliger, rekkehus og kjedehus. For rekkehus i konsentrerte byggeområder legger planforslaget opp til kun minimum 1 og maks 1,5 parkeringsplasser for bil per bolig. Rekkehus i konsentrerte byggeområder vil dermed ha mellom 0,5 til 1 mindre parkeringsplasser for bil per bolig i planforslaget enn hva områdeplanen legger opp til. For andre konsentrerte former for boligbygging legger planforslaget opp til minimum 1 og maks 1,25 parkeringsplasser for bil per bolig. Det er i bestemmelsene satt av oppstillingsplass for 2 sykler per boenhet. Det er i bestemmelsene ikke fastsatt krav til at for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger, skal parkering for bil og sykkel 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 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.

- 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. 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 i planområdet til planforslaget 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 opprettet turveger nord i områdeplanen som fører til Udnavika og rekkefølgekravet er ikke naturlig å videreføre, da det ikke er noen turveger og koble seg på. 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 den 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.

For rekkefølgekravet om 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 det uenighet mellom forslagstiller og kommunedirektøren om gyldigheten av rekkefølgekravet. Forslagstiller mener at rekkefølgekravet fra områdeplanen ikke skal videreføres i detaljreguleringen da reguleringsplanen rekkefølgekravet viser til, områdeplanen for Frakkagjerd, ikke ble vedtatt før mange år etter områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt. Områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt 04.04.20217, mens områdeplanen for Frakkagjerd ble vedtatt 28.03.2023. Forslagstiller skriver blant annet *“Når det nå er bygd sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og frem til krysset med Frakkagjerdvegen er det god fremkommelighet for gående og syklende helt frem til der skoleområdet starter. Frakkagjerdvegen er en kommunal veg, og i kommunens norm kan vi ikke se at det er krav til tosidig løsning for gående og syklende. Det er etablert fortau og/eller gang og sykkelveg helt fra skoleområdet ved Høievegen og frem til Frakkagjerd sentrum”*. Videre skriver forslagstiller at et rekkefølgekrav skal ha relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet. Selv om utbyggingen av Skeiseid vil gi økt trafikkbelastning på Frakkagjerdvegen skriver forslagstiller at basert på kommunal norm kan de ikke se at utbyggingen av delområdet på Skeiseid vil gjøre det samlet sett nødvendig å etablere tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen. Kommunedirektørens syn på dette er nærmere omtalt under “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
Parkering – småhus (enebolig/rekkehus/kjedehus)	2–2,5 plasser per bolig	2–2,5 plasser per bolig
Parkering – konsentrert rekkehus	2–2,5 plasser per bolig	1–1,5 plasser per bolig (0,5–1 færre)
Parkering – andre konsentrerte bygg	1–1,5 plasser, inkl 0,3 gjesteplasser	1–1,25 plasser, ingen gjestekrav
Sykkelparkering	2 plasser per bolig, fellesanlegg bil og sykkel ved >10 boliger konsentrert	2 plasser per bolig, ingen krav om fellesanlegg
Lekeplasser	BNA1 ved Kvednamyrstjørn, 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 kapasitet
Turveger	Flere rekkefølgekrav: bl.a. til Udnavika og Kvednamyrstjørn	Udnavika utgår, turveg langs Kvednamyrstjørn 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 til opparbeidelse
Gang-/sykkelveg Frakkagjerdvegen	Krav til tosidig anlegg (fortau + sykkelveg) langs Frakkagjerdvegen	Forslagstiller mener kravet ikke gjelder; viser til eksisterende løsning
Rekkefølgekrav E134	Dokumentasjon av kapasitet på kryss ved E134 før utbygging av B18-3	Videreført i planforslaget

Det er tidligere gitt 4 dispensasjoner til områdeplanen:

- Delegasjonssak: 259/18, 18.06.2018, hvor det ble gitt dispensasjon fra arealformål.
- Delegasjonssak: 190/19, 08.05.2018, hvor det ble gitt dispensasjon fra plankrav.
- Delegasjonssak: 414/24, 31.05.2024, hvor det ble gitt dispensasjon fra plankrav og pbl. § 1-8.
- Delegasjonssak: 442/24, 03.06.2024, hvor det ble gitt dispensasjon fra plankrav.

Innkommne merknader/uttale fra parter

Skeiseid Utviklingsselskap AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 02.05.2024 og kunngjorde det i Haugesunds avis 03.05.2024. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn..... 07.06.2024

2. Statsforvaltaren i Rogaland..... 11.06.2024
3. NVE.....21.05.2024
4. Mattilsynet.....06.06.2024
5. Statens vegvesen..... 07.06.2024
6. HIM.....10.06.2024

B: Private og organisasjoner

1. Tysvær kommune.....06.05.2024

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn, 07.06.2024:

Massedeponi

Fylkeskommunen har **faglig råd** om at foreslått areal for massedeponi tas ut av planområdet, og at det tilstrebes massebalanse innenfor boligområdet. Videre bør det utarbeides en massehåndteringsplan for planområdet.

Utnyttelse

Det er positivt med variasjon i boligtypologi, men tettheten må være i tråd med ATP-en. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at det ikke åpnes opp for å redusere utnyttelse.

Områder for lek

I områdeplanen er det avklart at opparbeiding av BNA1 er et rekkefølgekrav for B18-3c. Kommunedirektøren har åpnet for at plasseringen av BNA1 kan avvike fra fastsatt plassering i områdeplanen. Fylkeskommunen støtter denne vurderingen.

Samferdsel

Fylkeskommunen har ingen merknader til plassering av kommunale- eller interne kjøreveger, men vil anbefale at fremtidig kollektivtrasé gjennom Skeiseid blir ivaretatt. Videre minner fylkeskommunen om *Statlige planretningslinjer for klima- og energi-planlegging og klimatilpassing*. Fylkeskommunen forutsetter at nasjonale og regionale føringer blir hensyntatt ved videre detaljregulering.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er tilstrebet massebalanse inne på B18-3. Det er vurdert både høydeplasseringer, terrenginngrep, type bebyggelse, tilbakefylling etc. Når det gjelder steinmasser er det estimert ca. massebalanse inkl. behov for litt stein knyttet til nødvendig voll på MD2. MD2 er fortsatt inkludert i planforslaget grunnet overskudd av jordmasser. Selv med tilbakefylling på aktuelle områder er det overskudd av jord. For å sikre best mulig gjenbruk av disse massene er MD2 inkludert. Dette området skal ferdigstilles som landbruksareal. Viser også til kommentar til merknad fra statsforvalter.

Når det gjelder tetthet er det i planforslaget lagt opp til en tetthet som er over anbefalt tetthet i ATP. Planforslagets tetthet er i tråd med planbestemmelsene for områdeplanen selv om det er tatt ut flate områder med myr som i områdeplanen var vist som byggeområder, i tillegg er det inkludert et større lekeareal.

Det er satt av et større lekeområde, o_LEK2, til kombinert kvartalslek/rekreasjonsområde. Plassering er valgt mht. nærhet til grøntstruktur, topografi, og den sentrale plasseringen område vil ha innenfor områdeplanen. Plassering er valgt i samråd med Tysvær kommune. Nærheten til friområder inntil o_LEK2 gjør at den nordlige delen av bebyggelsen ligger utenfor anbefalt avstand mht. kvartalslek. Det legges opp til en rekke snarveger til lekearealene for å skape nærhet til disse fra boligområdene. Nærlekeplassene er plassert sentralt i byggeområdene med hovedvekt på nærhet til konsentrert bebyggelse, og de er større enn anbefalt minimum. Også her planlegges det snarveger både til omkringliggende bebyggelse og mot friområder for å øke kvalitet og tilgjengelighet. Det vil i tillegg

være offisielle universelt utformede tilkomster. Nærlekeplassene dekker det meste av planlagt bebyggelse. Det er noe bebyggelse som vil ligge utenfor anbefalt avstand, men dette gjelder få enheter. I sør er området som ligger utenfor anbefalt avstand småhusbebyggelse med hager, hvor hagene trolig vil bli benyttet til lek for de minste barna. Disse områdene har imidlertid kvaliteter som nærhet til friområde og kvartalslek/rekreasjonsområde.

Mulighet for etablering av kollektivtrase opprettholdes i planforslaget.

Regionale og nasjonale føringer er lagt til grunn innenfor de rammene en har i gjeldende områdeplan. Bl.a. kan vi nevne at det er gjort justeringer i forhold til gjeldende områdeplan for å ivareta myr, det er lagt opp til variasjon i bebyggelse, tilgjengelige grøntområder mht. friluftsliv, tilgjengelighet for gående og syklende etc."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 11.06.2024:

Planområdet grenser til en relativt nylig vedtatt reguleringsplan, Skeiseid B18-7. Planen for Skeiseid B18-7 ble sist endret i 2023 og er ikke realisert per dags dato. Skeiseid B18-7 legger opp til ca. 111 boliger og Statsforvaltaren skriver at det dermed er god kapasitet i allerede regulerte områder på Skeiseid. En utbygging i B18-3 vil innebære å gå inn i en del av områdeplanen som ikke er berørt og vil ikke være i tråd med prinsippet om utbygging innenfra og ut, jf. regionalplan for Haugalandet.

Kommunen har varslet revisjon av kommuneplanen gjennom sin planstrategi. I Statsforvaltarens uttale til planstrategien ble det skrevet at eksisterende byggeområder i kommunen burde vurderes ut fra nye føringer. Skeiseid ble pekt på som et område som burde vurderes. Området inneholder flere arealer med betydning for klima og Statsforvaltaren skriver at det bør vurderes om det er behov for en så stor boligreserve eller om noe bør tilbakeføres til LNF. Videre skriver Statsforvaltaren at behovet for nye boligareal må sees i lys av arbeidet som har blitt gjort med den interkommunale strategien for prioritering av boligareal for Haugesund, Karmøy og Tysvær.

Statsforvaltaren skriver at varslet planområde berører flere karbonrike areal i form av blant annet myr og skog av høy bonitet. Videre går varslet plangrense inn i tjernet Kvednamyrstjørna og i kantsonen rundt et noe mindre tjern øst i planområdet. Det ble utarbeidet en konsekvensutredning i forbindelse med kommunedelplanen i 2011, der det går frem at tjernene er kartlagt etter feltregistreringer i 2010, men at undersøkelsesområdene er begrenset til de seks tjernene innenfor områdeplanens avgrensing. Registreringene i resten av området er gjort på bakgrunn av informasjon funnet på databaser og via flyfoto. Statsforvaltaren skriver at området tilsynelatende dermed ikke er kartlagt i sin helhet.

Tjernene i planområdet vil ha betydning for både klimatilpassing og for naturmangfold.

Statsforvaltaren skriver at selv om tjernene ifølge konsekvensutredningen fra 2011 er fisketomme, så kan de inneholde interessante og viktige artssamfunn. Det er usikkert om kunnskapsgrunnlaget fra fagrapporten fra 2010 kan sees på som tilstrekkelig. For området ellers skriver Statsforvaltaren at kunnskapsgrunnlaget ikke kan sies å være godt nok, dersom kunnskapen utelukkende baserer seg på den informasjonen som var tilgjengelig på databaser i 2010, supplert med flyfoto. Området har potensiale for funn av både rødlistede arter og ansvarsarter. Det er også gjort få registreringer av fugl i området, og kunnskapen må derfor sies å være svakt også for fugl. Videre er det usikkert om tjernene er undersøkt for amfibier. En eventuell utbygging av området vil ifølge Statsforvaltaren måtte bero på nye kartlegginger i tråd med Miljødirektoratet sin instruks, i tillegg til kartlegginger av både rødlistede arter, ansvarsarter, fugl og amfibier.

Massedeponi

Varsel om oppstart viser et område på 22 300m² som skal benyttes til å deponere masser fra byggeprosjektet. Det ble i 2023 gitt dispensasjon til å benytte tilgrensende område som massedeponi for reguleringsplanen for område B18-7. Statsforvaltaren frarådet dispensasjonen i uttalelse datert 31.03.2023, på bakgrunn av at virkningene av tiltaket heller burde vurderes i en reguleringsplan.

I referatet fra oppstartsmøtet fremstår det som noe uklart om volumet for massedeponiet er under eller over 50 000 m³, og dermed om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Det vises til at dersom volumet er over 50 000 m³, vil tiltaket komme inn under vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger, men at det vurderes at tiltaket ikke berører noen av punktene under § 10 i samme forskrift. Dersom området ikke fra før er kartlagt eller befart skriver Statsforvaltaren at det er vanskelig å si at tiltaket ikke kommer i konflikt med punktene under § 10 i forskriften. Videre skriver Statsforvaltaren at selv om tilgjengelig informasjon tilsier at tiltaket ikke vil komme i konflikt med noen av punktene i § 10, kan det dukke opp informasjon underveis i planprosessen som tilsier at tiltaket likevel må konsekvensutredes.

Statsforvaltaren påpeker at ett av vilkårene gitt i §10 (bokstav c), er at tiltaket ikke skal komme i konflikt med statlige planretningslinjer. Planavgrensningen for planområdet for massedeponiet kommer i konflikt med et myrområde tilknyttet Sløsnatjørna. En omdisponering av myrområdet vil kunne komme i konflikt med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Videre kan tiltaket også medføre klimagassutslipp, jf. bokstav g. Et massedeponi/uttak kan også medføre avrenning til Sløsnatjørna.

Statsforvaltaren gjør oppmerksom på at hele området som er planlagt benyttet til massedeponi må tas med i vurderingen av om tiltaket utløser konsekvensutredning. Det inkluderer området som det ble gitt dispensasjon til i 2023.

Oppsummering

En utbygging av det aktuelle området er konfliktfylt med hensyn til Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og kunnskapsgrunnlaget for naturverdier er svakt. En utbygging av området vil ikke være i tråd med regionale føringer om å bygge innenfra og ut, og det er tilsynelatende god kapasitet i allerede regulerte områder. Statsforvaltaren skriver at kommunen bør gjøre en ny vurdering av Skeiseid-området i tråd med nye føringer og behov, og den interkommunale strategien for prioritering av boligareal for Haugesund, Karmøy og Tysvær. Dette bør gjøres som en del av det pågående arbeidet med revisjon av kommunens arealdel.

Basert på en samlet vurdering vil Statsforvaltaren **fraråde** videre planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er riktig at B18-7 ikke er ferdig realisert enda, men basert på planlagt fremdrift vil dette feltet være ferdig utbygd når B18-3 er ferdig regulert og detaljprosjektet. I regionalplan for areal og transport Haugalandet vises området som Fase2. Hvor stor del av Fase1 områdene som er ferdig utbygd/ferdig regulert i Tysvær kommune, evt. hva som vil være ferdig innen dette planforslaget er godkjent, har vi ikke oversikt over. I ATP står det også «Inntil kommunen har utarbeidet en felles plan, bør rekkefølgen i boligbyggingen deles inn i faser, basert på inndeling vist i kart s. 40-41, men slik at detaljeringen skjer i kommuneplanene.» Interkommunal plan for boliger på Haugalandet er et arbeid som ble påbegynt, men aldri ferdigstilt og vedtatt. Med andre ord foreligger det ingen slik plan.

Inntil det er vedtatt ny arealdel til kommuneplan er det eksisterende arealdel som er gjeldende. Tilbakemeldinger som anses å gjelde kommuneplanarbeidet blir ikke kommentert her.

Det kan imidlertid henvises til vedtatt samfunnsdel til kommuneplanen i Tysvær kommune. Det er her vist et strategisk arealkart som viser hovedtrekkene i anbefalt utbyggingsmønster i aksene Førre-

Grinde for perioden 2024-2036. Det står bl.a. «Hovedmålsettingen i perioden er boligutvikling i Aksdal, Frakkagjerd og Skeiseid, og der hvor kommunen har etablert sosial- og teknisk infrastruktur.» Det står også at det til enhver tid skal være ferdig regulerte detaljplaner, for å kunne legge til rette for en offensiv boligbygging ved behov.

Det henvises også til vedtatt planprogram for ny kommuneplanens arealdel kap 3.1 der Skeiseid eksplisitt er nevnt som et utbyggingsområde. I planprogrammet er det tatt utgangspunkt i arealstrategien fra samfunnsdelen, hvor det er listet opp syv prioriteringer og rekkefølge for boligforsyning. Skeiseid er nevnt i punkt to:

- Frakkagjerdkrysset inngår i en forlenget Haugalandspakke, og kommunen vil derfor prioritere Skeiseidområdet som utbyggingsområde.

Planområdet ligger nærme sosial infrastruktur som barneskole, ny ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg mm. Når det gjelder teknisk infrastruktur er det tatt høyde for denne utbyggingen ved utvikling av B18-7, og ved bygging av ledningsanlegg og gs-veg langs Høievegen.

Det er søkt om midler til støtte for gjennomføring av planvask i Tysvær kommune. Så vidt vi er kjent med er det i denne søknaden oppgitt områder en ønsker å vurdere i forbindelse med planvask, og B18-3 er ikke et av disse områdene.

Varslet planområde er større enn plangrense i planforslaget. Det har aldri vært intensjonen at hele det varslede planområdet skulle bli utbyggingsareal. Tjernene med tilhørende kantsoner er ikke planlagt berørt av tiltak, men opprettholdt som friområde slik som i områdeplanen.

Naturmangfoldskartlegging

Merknaden fra statsforvalter er videreformidlet til fagkyndig for vurdering av behov for ytterligere kartlegging. Ambio har utarbeidet en rapport i 2010 i forbindelse med kommunedelplan for Skeiseid, og det var her også undersøkt for bl.a. amfibier. Det kan se ut til at Statsforvalter ikke er kjent med denne rapporten.

Det er gjennomført befaringer av fagkyndige mht. naturmangfold i 2024. Kunnskapsgrunnlaget fra befaring, og fagkyndiges kunnskap har vært inkludert i planarbeidet.

Etter NiN-kartlegging kom det frem at store deler av B18-3 innenfor gnr/bnr 70/34 kategoriseres som kystlynghei. Innenfor planområdet er det arealer med kystlynghei både med lav og svært lav kvalitet. Kystlynghei med lav kvalitet kvalifiseres til utvalgt naturtype (§3 punkt 6 i forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven). For beskrivelse av funn, og hvordan dette er inkludert/vurdert i planarbeidet, vises det til naturmangfoldrapport og planbeskrivelse. Bl.a. ble det avholdt møte med Tysvær kommune i forbindelse med funn fra kartlegging for å videreformidle informasjon og klargjøre hvordan dette påvirket planarbeidet.

Med bakgrunn i merknaden fra Statsforvalter er det utført nye feltundersøkelser mht. fugl. Noen få rødlistearter ble funnet. Registreringene er lagt inn i naturbase, og kommer da også frem på temakart-rogaland. Tilbakemelding fra naturforvalter er at artene som ble observert ikke trenger spesielle hensyn. Det meste er knyttet til Svartaløkjen som ligger utenfor planområdet. Planområdet fremstår i hovedsak som artsfattig.

Massedeponi

Vurderingene som følger planinitiativet baseres på kjent informasjon (viser bl.a. til Forskrift om konsekvensutredning §9). Det er kommunen som fatter beslutning om det er krav om konsekvensutredning (jfr. Forskrift om konsekvensutredning §11). Dersom kommunen mener området er så dårlig kartlagt at det ikke kan tas stilling til krav om konsekvensutredning bør dette komme frem i oppstartsmøte. Det er avtalt, og ønsket, tett dialog med kommunen under planarbeidet. Med

bakgrunn i dette er det avholdt flere møter med kommunen undervegs i arbeidet. Vi har ikke mottatt signaler om at kommunen har ment tilbakemeldingene og møtene har vært utilstrekkelige.

Behov for massedeponi er et av hovedpunktene det er blitt arbeidet med i planprosessen. Det er vurdert en rekke forskjellige utforminger, plasseringer, type bebyggelse osv. for å finne det som gir best massebalanse og samtidig tilfredsstiller en rekke andre krav og behov. Dette har resultert i planforslaget slik det nå foreligger. Det er nå ca. massebalanse for steinmasser, men overskudd av jord. Det er vurdert muligheter for tilbakefylling innenfor området, der det er vurdert som gjennomførbart er dette inkludert i planbestemmelsene. Det er allikevel overskudd av jordmasser. Ved etablering av MD2 vil disse massene kunne få en gjenbruksverdi i form av landbruksareal.

Det er i områdeplanen stilt krav til at massehåndtering «For å begrense trafikken til og fra området i byggeperioden skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser og lokal håndtering på Skeiseid. Matjord fra byggeområdene skal skilles fra andre masser og benyttes om ressurs for videre matproduksjon i jordbruksområder. Arealer på mer enn 3 daa skal erstattes av areal med tilsvarende størrelse og kvalitet på egnet bruk. Myrmasse og andre vrakmasser som en ikke finner lokal håndtering av, skal fortrinnsvis kjøres til permanent lokalt massedeponi.»

MD2 ligger med kort avstand til utbyggingsområdet. Selv om det vil bli noe massetransport gjennom B18-7 er dette en svært kort avstand og berører begrenset antall personer i forhold til de aller fleste andre prosjekter. Eventuell gjenbruk av massene i andre prosjekter vil medføre lengre transportavstand.

MD2 er planlagt utformet sammen med MD1 (eksisterende godkjent massedeponi) med en form som både er egnet for landbruksdrift og samtidig tilpasset landskapet. Det er lagt opp til sedimenteringsgrøfter for å hindre partikkelavrenning mot Sløsnatjørn. MD2 ligger lenger fra bebyggelse enn MD1, og jordmasser gir ikke samme problematikk mht. støy og støv som steinuttak og steinfylling gjør.

Det er i forslag til planbestemmelser åpnet for et fyllingsvolum på MD2 på 50 000m³. Areal avsatt til formålet er ca. 22 300m². Vi viser til M-1941 punkt 1.1.1 vedrørende hvordan nullalternativ vurderes. I dette prosjektet er det krav om verken planprogram eller konsekvensutredning, men beskrivelsen kan allikevel sees på som veiledende knyttet til avgrensing av området. Her står det bl.a. at nullalternativet inkluderer prosjekter som har fått tillatelse. Selv om en ser begge områdene som det ønskes massedeponi på under ett (både det som er godkjent og det som nå planlegges til B18-3) er de ikke over et areal på 50 000m². Sammenlagt prosjektert fyllingsvolum er på ca. 100 000m³.

Det er ikke planlagt å drive massedeponi for andre prosjekter enn gjennomføringen av det konkrete prosjektet. Massedeponiet MD1 skal avsluttes når B18-7 ferdigstilles, og det vil med det ikke være samtidighet i de to områdene

Myrområdet til Sløsnatjørn vil ikke bli påvirket av massedeponiet. Det er utført tekniske vurderinger knyttet til partikkelavrenning, oppbygging og plassering av avgrensning osv. for å sikre dette. Kartlegging av dybder utenfor areal vist som myr i AR5 er lagt til grunn som kunnskapsgrunnlag, sammen med befaring av området. Det er ikke kommet frem informasjon om rødlistearter, utvalgte naturtyper eller lignende i naturmangfoldsbefaring for MD2 på eiendom gnr/bnr. 70/1."

Kommunedirektørens kommentar:

Det pågår revisjon av kommuneplanen, og Skeiseid er et prioritert utbyggingsområde i kommunens arealstrategi.

Reguleringsplanen for Skeiseid B18-7 ble sist endret 08.10.2025 i delegasjonsvedtak med saksnummer 592/25. Planendringen førte til at BF1 ble endret til BK1. Dette gav en økning på 6 boliger i planområdet.

Interkommunal strategi for prioritering av boligareal for Haugesund, Karmøy og Tysvær er aldri blitt vedtatt og kan derfor ikke vises til som et dokument som skal sette føringer for boligutbygging i Tysvær kommune. Skeiseid er et prioritert utbyggingsområde i kommunen, og planforslaget følger det prioriterte utbyggingsmønsteret i kommuneplanens samfunnsdel med utbygging fra Frakkagjerd mot Skeiseid. Kommunedirektøren vurderer planområdet som et av de foretrukne stedene å ha boligutbygging i kommen. Dette er på bakgrunn av områdets nærhet til Frakkagjerd som allerede har etablert sosial infrastruktur. Konsekvensen av dette er at kommunen fortsatt vil ha en stor boligreserve, og at en vesentlig del av denne reserven vil være knyttet til Skeiseid.

Innspillet er ellers tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra NVE, 21.05.2024:

NVE skriver at kommunen må vurdere om planforslaget tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser jf. NVE sin veileder. Dersom planen rører ved NVE sine saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE skriver at i plandokumentene må det komme tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.

Forslagsstillerens kommentar:

“Tatt til orientering”

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren vurderer at planen tar hensyn til nasjonale og vesentlig regionale interesser jf. NVE sin veileder.

Uttalelse fra Mattilsynet, 06.06.2024

Drikkevann

Mattilsynet har forventninger til at planen utreder temaene: hensyn til vannforsyning, avløpsløsninger og overvannshåndtering. Videre har Mattilsynet følgende innspill:

- **Eierskap til vann- og avløpsanlegget**
For å sikre ryddige forhold skriver Mattilsynet at eierskapet til ledningsnett og teknisk anlegg bør bli avklart og beskrevet i planprosessen.
- **Helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan)**
Mattilsynet skriver at planforslaget skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering. Planforslaget skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid. Det må sikres at VAO-planen blir utarbeidet av personer med tilstrekkelig fagkompetanse, og at den følger dokumentene til 1. gangsbehandlingen.
- **Rekkefølgebestemmelse**
Planen må inneholde rekkefølgebestemmelser som sikrer at areal avsatt til bygg og anlegg ikke tas i bruk før vann- og avløpsinfrastrukturen er etablert. Mattilsynet skriver at infrastrukturen for å levere drikkevann må være på plass før byggetillatelse blir gitt. Disse kravene er i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen og plan- og bygningsloven.
- **Vannledninger innenfor planområdet**
For å hindre bygging nær hovedledninger skriver Mattilsynet at ledningene kan sikres ved å fastsette hensynssone med tilhørende bestemmelser i reguleringsplaner.

Forslagsstillers kommentar:

"Tatt til orientering. VAO-rammeplan følger detaljreguleringsplanen, og er utarbeidet av COWI AS. Aktuelle rekkefølgekrav er inkludert i planbestemmelsene. Ledningsanlegg er i hovedsak foreslått i offentlig veg. Det er noen få unntak. Her vil det bli utarbeidet egne avtaler. Dette er avklart med Tysvær kommune"

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 07.06.2024:

Områdeplanen gir klare føringer rekkefølgekrav som skal videreføres i detaljreguleringen av delområdene. Statens vegvesen peker spesielt på rekkefølgekrav i områdeplanen §§ 11.4.4 og 11.4.7.

For å minimere risikoen for trafikkulykker skriver Statens vegvesen at massehåndtering så langt som mulig må skje lokalt. Å regulere areal for massehåndtering på østsiden av Høievegen vil øke risikoen for ulykker ved kryssing eller transport langs offentlig veg.

I/ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene. Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at dette er avklart med rette vegmyndigheter før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Statens vegvesen legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert.

Generelle krav til planarbeidet

Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning.

Vurdering av utstrekking av planområdet

Statens vegvesen skriver at området for massehåndtering øst for Høievegen bør utgå. Dersom anleggstrafikk på offentlig veg kan unngås, er det positivt for trafiksikkerheten.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er tilstrebet lokal massehåndtering i prosjektet. Som nevnt i kommentaren til merknad fra statsforvalter er det vurdert en rekke forskjellige utforminger, høydeplasseringer etc. for å tilstrebe dette. Det er også vurdert mulighetene for tilbakefylling av jordmasser. Allikevel vil det være overskudd av jord. Med bakgrunn i dette er MD2 inkludert i planforslaget. Avstanden mellom masseuttak og massedeponi er svært begrenset. Vanligvis vil transportavstand knyttet til massehåndtering være vesentlig større og berøre en rekke flere parter enn i dette tilfellet. I prosjektet for utvidelse av fylkesveg og ledningsanlegg er overskuddsmassene kjørt vesentlig lenger, og forbi flere skoler, barnehager, sentrumsområder etc., men ble allikevel vurdert til å være nærliggende. Den planlagte masseforflytningen i dette prosjektet er vesentlig nærmere. Kjøreveger og kryssuforming mellom B18-3 og MD2 er eksisterende og godkjente løsninger.

For foreslåtte samferdselsområder innenfor B18-3 er kommunale normer, godkjent områdeplan og prinsipper fra B18-7 lagt til grunn. Det er ikke funnet grunnlag for å gi særskilte bestemmelser knyttet til trafiksikkerhet eller framkommelighet utover godkjenning av teknisk plan. Planforslaget gir ingen

vesentlig påvirkning på offentlig vegnett. Rekkefølgebestemmelse vedrørende kapasitet for avpåkjøring til E134 er videreført fra områdeplanen."

Kommunedirektørens kommentar:

Det er uenighet mellom videreførelsen rekkefølgekrav i områdeplanen til detaljreguleringen mellom kommunedirektøren og forslagstiller. Forslagstiller ønsker ikke å ta med deler av rekkefølgekravet § 11.4.4. om at før boligområdet B18-3 kan bygges ut skal det være etablert tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) i samsvar med reguleringsplanen Frakkagjerd Områdeplan - 201302. Forslagstiller argumenterer for at rekkefølgekravet fra områdeplanen ikke skal videreføres i detaljreguleringen grunnet blant annet at reguleringsplanen rekkefølgekravet viser til, områdeplanen for Frakkagjerd, ikke ble vedtatt før mange år etter områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt. Områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt 04.04.2021, mens områdeplanen for Frakkagjerd ble vedtatt 28.03.2023.

Kommunedirektøren mener at rekkefølgekravet skal videreføres i detaljreguleringen. Områdeplanen for Frakkagjerd er i dag vedtatt og kommunedirektøren mener derfor at rekkefølgekravet må videreføres fra områdeplanen inn i detaljreguleringen av B18-3. Formålet bak rekkefølgekravet er at hvert delområde innenfor områdeplanen vil bidra til trafikkøkning på Frakkagjerdvegen, og da må utbyggingen innenfor hvert delområde også bidra til finansieringen av en trafiksikker oppgradering av Frakkagjerdvegen.

Rekkefølgekravet er spesielt påpekt av Statens vegvesen og kommunedirektøren vurderer det derfor som ekstra viktig at dette videreføres i detaljreguleringen av B18-3.

Resten av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra HIM, 10.06.2024:

"Frittliggende boliger ønsker HIM å renovere avfall hos fra eiendomsgrensene. Disse boligene blir utstyrt med egne oppsamlingsenheter for avfall.

Konsentrert bebyggelse utstyrer HIM med felles oppsamlingsenheter. Derfor bør disse få definert arealer for avfallshåndtering med krav om opparbeiding av berge."

Forslagsstillers kommentar:

"Tatt til orientering."

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelsene til planforslaget legger opp til at HIMs renovasjonsnorm skal følges. Samleplasser for avfall tillates etablert innenfor alle byggeformål i planområdet, med unntak av samferdselsformål. Ved søknad om byggetillatelse for konsentrert bebyggelse skal det foreligge en situasjonsplan som viser utforming av øvrig fellesareal som renovasjonspunkt.

Uttalelse fra Tysvær kommune, 06.05.2024:

"Gnr 70 bnr 1100 omfattes av planavgrensningen. Tysvær kommune som grunneier motsetter seg ikke at det detaljplanlegges for utbygging på kommunens eiendom. Kommunen som grunneier forutsetter at avtale med grunneier er inngått før utbygging på eiendommen."

Forslagsstillers kommentar:

"Tatt til orientering. Det er ikke planlagt tiltak på 70/1100."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Andre aktuelle saker i området:

Delområde B18-7 som grenser til delområde B18-3 i områdeplanen er under utbygging.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planområdet er i dag ubebygd. Boligdelen innenfor B18-3 grenser opp mot reguleringsplanen Skeiseid B18-7 - 201608 i øst, mens MD2 avsatt til massedeponi grenser til område allerede brukt til massedeponi. Delområde B18-7 er per dags dato ikke ferdig utbygd, men er påbegynt. Ved ferdig opparbeidelse vil B18-7 inneholde boliger med tilhørende anlegg. Utbygging av boliger med tilhørende anlegg innenfor B18-3 vil passe godt sammen med regulert bebyggelse innenfor B18-7 og fremtidig planlagt bebyggelse innenfor Skeiseid områdeplan. MD2 vil ved avslutning av massedeponiet omgjøres til landbruksareal med fulldyrket jord. Området for MD2 er i dag avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og landbruksareal vil passe godt inn i området.

Planområdet grenser til Kvednamyrstjørna i vest, men det er regulert inn friområde med turveg mellom bebyggelse og Kvednamyrstjørna. Det er ikke planlagt tiltak som berører kantvegetasjon, og turvegene som er vist i plankartet er eksisterende stier. Det er spesifisert i bestemmelsene at kantvegetasjon skal beholdes. Det er vist til NVE sin veileder "*Skjøtsel av kantvegetasjon langs vassdrag*" dersom det er behov for å rydde kantvegetasjonen. MD2 ligger i nærheten av Sløsnatjørn, men grenser ikke til myren. For å hindre avrenning mot Sløsnatjørn i anleggsperioden er det planlagt en flomvoll. I tillegg er det planlagt sedimenteringsgrøfter langs fyllingskanten. Dette skal forhindre partikkelavrenning mot Sløsnatjørn. Videre er det blitt funnet en myr innenfor planområdet som ikke var tidligere registrert. Myren er regulert til friområde og det er i bestemmelsene sikret tilstrekkelig vannivå i myren.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget legger opp til ulike byggehøyder og utnyttelse basert på type boligtypolgi som skal bygges.

Frittliggende småhusbebyggelse

I områdene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (BF1-3) tillates det oppført eneboliger, tomannsboliger, rekkehus eller kjedehus med tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal. Bebyggelse tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes, og byggegrense vist i plankartet overholdes.

Maks byggehøyde avhenger av takformen til bygget:

- For bybebyggelse med saltak tillates gesimshøyder på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bybebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims være inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3. etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l.. Total bruksareal (BRA) av oppvarmet loftstue/trapp og utvendig takoverbygg kan være inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.
- For bebyggelse med asymmetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert

terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Frittliggende garasjer/carport tillates oppført med gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyder inntil 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig skal plasseringen av garasje eller carport vises i situasjonsplan, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med bolig.

Konsentrert småhusbebyggelse

I områdene avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BK1-4) tillates det oppført rekkehus, kjedehus og leilighetsbygg. I tillegg tillates det oppført lavblokk innenfor BK1-2. Tillatt BYA skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

Maks byggehøyde avhenger av takformen til bygget. Innenfor område BK1-2 tillates det:

- For bebyggelse med saltak tillates lavest gesims på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3.etasje med gesims 11 meter i tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l.. Total bruksareal (BRA) av oppvarmet loftstue/trapp og utvendig takoverbygg kan være inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.
- For bebyggelse med asymmetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. et tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor BK1-2 er det egne bestemmelser for lavblokk ettersom den plasseres innenfor BK1 eller 2. Innenfor område BK1 tillates det for lavblokk med gesimshøyde inntil 10m målt fra topp innvendig gulv 1. etasje. Tekniske bygg på tak slik som ventilasjonsanlegg samt bygningsdel for adgang til takområdet, kan til sammen være på inntil 30% av byggets grunnflate og ha maks høyde 3,5m over gesimshøyden. Felles uteoppholdsareal for leilighetene kan etableres på tak.

For lavblokker innenfor BK2 tillates det maks gesimshøyde inntil 13m målt fra topp innvendig gulv 1. etasje. Tekniske bygg på tak slik som ventilasjonsanlegg samt bygningsdel for adgang til takområdet, kan til sammen være på inntil 30% av byggets grunnflate og ha maks høyde 3,5m over gesimshøyden. Felles uteoppholdsareal for leilighetene kan etableres på tak.

Det tillates ikke oppført lavblokk innenfor BK3-4. Maks byggehøyde avhenger av takformen til bygget. Innenfor område BK3-4 tillates det:

- For bebyggelse med saltak tillates lavest gesims på inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bebyggelse med pulttak tillates laveste gesims på inntil 7 meter og høyeste gesims inntil 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- For bebyggelse med flatt tak tillates gesimshøyde på inntil 8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg tillates det å bygge en mindre 3.etasje med gesims 11 meter i

tilknytning takterrasse til loftstue, innvendig trapp o.l.. Total bruksareal (BRA) av oppvarmet loftstue/trapp og utvendig takoverbygg kan være inntil 50% av underliggende oppvarmet BRA.

- For bebyggelse med asymmetrisk saltak tillates hovedgesims inntil 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. et tillates takopplett som er mindre enn en tredjedel av fasaden. Gesims for slike mindre takopplett tillates 9,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overstige 10 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

BNA1 er flyttet lenger sør enn planlagt plassering i Skeiseid områdeplan. Området har fått benevnelsen o_LEK2 i planforslaget. Ved å flytte BNA1 lenger sør vil fremdeles B18-3a være dekket av BNA1, slik at avstandskravet til BNA1 for B18-3a vil være oppfylt. Bakgrunnen for flytting av BNA1 var at områdeplanens plassering av BNA1 var på landbruksjord som også var under faresone for flom. Kommunedirektøren vurderer flyttingen av BNA1 til plasseringen av LEK2 i planforslaget som positiv for å kunne skåne landbruksjord og slippe at arealer avsatt til lek vil være i et område med flomfare. Konsekvensen av dette er at bestemmelsen i områdeplanen om at det skal sikres turvegforbindelse til østsiden av Kvednamyrstjørn fra BNA1 utgår, ettersom BNA1 ikke lenger er i naturlig tilknytning til Kvednamyrstjørn. Område med navn BNA1 i områdeplanen er dermed ikke regulert i denne detaljplanen.

Plasseringen av lekeplassene er vist i plankartet. Planforslaget har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplasser før det gis brukstillatelse for boligene. Noen av boligene er utenfor ATP-ens anbefalte avstander til nærlekeplass, men dette er boliger som ifølge forslagstiller vil ha egne hager hvor de minste barnene kan leke, samt nærhet til friområde og rekreasjonsområde/kvartalslekeplass. Kommunedirektøren vurderer det ikke som positivt at noen av boligene vil være utenfor anbefalt avstand til lekeplasser, men ser det som positivt at de har nærhet til friområde.

Det er regulert inn turveger og snarveger mellom boligfeltene og lekeplasser. Det er rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av turveg TV1-2 før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BF1-2.

Folkehelse og universell utforming

Det er regulert inn turveger og snarveger mellom boligfeltene. Tilknytningen til grønnstruktur har som mål å gjøre det enkelt å gå ut i terrenget. Det er lagt til i bestemmelsene at turveger skal påkobles turveger i tilgrensede planer der hvor det er hensiktsmessig at de påkobles. Dette sikrer at man får sammenhengende turveger i gjeldende og fremtidige detaljreguleringer.

Boligområdet ligger nær målområder som f.eks. skole, barnehage, fritidsaktiviteter, badeplass og større turområder, og det er gang- og sykkelavstand til disse. Med regulert fortau og turveger er det gode muligheter for å velge gange og sykkel som fremkomstmiddel.

Prinsippet om universell utforming er lagt til grunn i planforslaget. Det er universell tilkomst til alle lekeplasser, men noen snarveger er ifølge forslagstiller ikke universelt utformet.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved behandling av planforslaget og at det skal gå fram av saken hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

Det ble ved områderegulering av Skeiseid kartlagt natur i området. Resultater fremgår av rapporten «Kommunedelplan for Skeiseid, Tysvær kommune – Fagrapport natur» (Ambio, 2010).

Undersøkelsen er gammel og ikke gjennomført etter dagens metodikk. I arbeidet med detaljreguleringen er det derfor gjennomført naturtypekartlegging etter Natur i Norge- metodikken, og området er undersøkt for fugl. Det er registrert et område med kystlynghei som er av en slik kvalitet at den er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper, jf. § 3 bokstav 6 i forskriften.

Kystlynghei ble en utvalgt naturtype i 2015. Områdeplan for Skeiseid ble vedtatt i 2017. Det var da en annen definisjon av utvalgt naturtype kystlynghei, og en annen metodikk for kartlegging. Det er usikkert om dette området hadde falt inn under definisjonen på utvalgt naturtype den gang. Når en plan kan påvirke en utvalgt naturtype vil det i utgangspunktet kunne utløse krav om konsekvensutredning. Det var ved oppstart av planarbeidet ikke kjent at det var kystlynghei av en slik kvalitet innenfor planområdet. Det står i forskrift om konsekvensutredninger § 8 siste ledd *«Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger»*. Forslagstiller har da gjort en særlig vurdering av konsekvens for kystlynghei. Det er også gjort en særskilt vurdering av konsekvens av klimagassutslipp, da det ble oppdaget en myr innenfor planområdet som ikke var registrert i kartene.

Naturmangfoldloven kap VI inneholder bestemmelser om utvalgte naturtyper, blant annet skal alle vedtak som kan påvirke en utvalgt naturtype registreres i Miljøvedtaksregisteret. At en naturtype er utvalgt betyr at det skal tas særskilt hensyn til den, og før det gjøres en beslutning som kan påvirke en utvalgt naturtype skal konsekvensene klarlegges. Planforslaget vil ha negativ innvirkning på kystlynghei i området, og ved bruk av veileder M-1941 (konsekvensutredning av klima og miljø) er det vurdert «stor negativ konsekvens» for kystlynghei. Deler av kystlyngheia er regulert til friområde, men det er vanskelig å komme utenom at noe kystlynghei bygges ned i planforslaget. Videre er kystlynghei en naturtype som er avhengig av aktiv skjøtsel i form av beiting og sviing, og det er derfor lite sannsynlig at disse grøntområdene på sikt vil bestå som kystlynghei. Som det fremgår av forslagsstillers vurdering vil planforslaget ha lokal påvirkning på naturmangfoldet, men det er vurdert at planen ikke har vesentlig konsekvens for den samlede utbredelse og kvalitet av naturtypen kystlynghei.

Kommunedirektøren har vurdert forslagsstillers sin vurdering etter naturmangfoldlovens § 7 som tilstrekkelig.

Klima

Det er gjennomført klimagassberegninger som følge av arealendringer. Det er i klimagassregnskapet lagt til grunn et tap på 0,46 daa myr med organisk jord, og ellers tap gjennom nedbygging av skog. I følge beregningene vil planforslaget medføre et utslipp på 247,3 tonn CO₂-ekvivalenter innenfor B18-3 og 131,2 CO₂-ekvivalenter innenfor MD2. I følge konsekvenstabellen i veileder «M-1941 – Konsekvensutredning av klimagassutslipp» (Miljødirektoratet) gir dette «ubetydelig konsekvens». Det ble i prosessen oppdaget en myr som ikke var registrert i kart. Denne er regulert til friområde og vil fungere som fordrøyning for overvann.

Næring og landbruk

Det er ikke registrert jordbruksjord innenfor området som nå detaljreguleres, men det er registret produktiv skog innenfor planområdet. Ved avslutning av massedeponiet MD2 skal området avsluttes som landbruksområde med fulldyrket jord.

Massedeponiet omtales som MD2 i planbeskrivelsen, bestemmelsene og saksfremlegget, som en videreføring av godkjent massedeponi MD1 for Skeiseid B18-7. I plankartet er området vist som både #11 og L1, der #11 angir midlertidig bygge- og anleggsområde, mens L1 viser permanent bruk som fulldyrket jord etter avsluttet deponi.

Massehåndtering

Områdeplanen legger opp til at det skal oppnås best mulig massebalanse for hele områderegeringsplanen samlet, og det er derfor åpnet opp for at ved utbygging av et delfelt kan det tas ut sprengsteinsmasser fra at annet delfelt når det er masseunderskudd, og tilsvarende lagres overskuddstein på andre delfelt når det er overskudd av masser. Det står også i områdebestemmelsene at *«For å begrense trafikken til og fra området i byggeperioden skal det i størst mulig grad legges opp til gjenbruk av masser og lokal håndtering på Skesied. Matjord fra byggeområdene skal skilles fra andre masser og benyttes som ressurs for videre matproduksjon i jordbruksområder. Arealer på mer enn 3 daa skal erstattes av areal med tilsvarende størrelse og kvalitet på egnet bruk. Myrmasser og andre vrakmasser som en ikke finner lokal håndtering av, skal fortrinnsvis kjøres til permanent lokalt massedeponi»*.

Regulering av MD2/L1 for deponering av overskuddsmasser er ikke innenfor områdeplanen. På den ene siden er det positivt med kort veg, og at arealet kan bli landbruksjord etter utbyggingen. På den andre siden vil deponiet legges på et relativt urørt område, og med avrenning til Sløsnatjørna og videre til Aksdalsvatnet. Videre åpner bestemmelsene for at det skal kunne sprenges og tas ut masser i fra MD2/L1. Deponiet vil under anleggsfasen ligge tett på bebyggelsen ved B18-7, samt ca 200 meter fra barnehage, og i tilknytning til et turområde. SVV har også påpekt at kryssing av Høievegen kan være negativt. Kommunedirektøren er derfor skeptisk til om dette er den beste løsningen for massehåndtering i prosjektet. En har likevel vurdert at en kunne varsle MD2/L1 som del av reguleringsplanen. Det er stilt krav om at deponiet kun skal benyttes til overskuddsmasser som oppstår ved utbygging av B18-3.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registret kulturminneverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Området er regulert og det tas til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere behandling.

Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet en VAO-rammeplan som følger planforslaget. Denne viser eksisterende og planlagt løsning for vann og avløp, og overvann inkludert flomveger.

Overvann:

Planområdet for B18-3 heller i hovedsak mot vest og nordvest mot Kvednamyrstjørna og Udnarvikbekken. For MD2 er det et vannskille hvor noe går mot Sløsnatjørna i sørøst, og noe mot nordvest. Det er ikke registrert bekker med årviss vannføring innenfor planområdet.

I VAO-rammeplan er det lagt til grunn lokal overvannshåndtering som prinsipp. Overvann planlegges ledet mot terreng i størst mulig grad, men der hvor det planlegges bebyggelse eller harde flater ledes overvannet vekk i rør. Overvann ender i Kvedamyrstjørna eller i bekk mot Udnarvika før det når sjøen. Kjøreveg mot vest er ikke planlagt opparbeidet før det blir aktuelt med utbygging vest for B18-3 i B18-4 og 5. Overvann ledes derfor fra de nærliggende boligtomtene i utgangspunktet til terreng, men det kan samles opp i grøfter langs kjørevegen ved behov for å styre det videre til bekk når det planlegges for utbygging vestover.

Det er lagt til grunn fordrøyning i myr sørøst for området som høydemessig kan ledes hit. Fordrøyningen vil sikre at Kvednamyrstjørna i vest ikke får raskere tilrenning, og dermed høyere vannstand enn i dag. For overvann som ledes til den nordlige delen av B18-3 anbefales det ikke fordrøyning, men heller at overvannet raskt når bekk i nord. Dette gjøres da det er bedre at overvannet fra B18-3 når sjøen før flomtoppen fra Frakkagierdområdet når Svartaløkjen. Dermed unngår man at disse flomtoppene møtes og bidrar til større belastning nedstrøms i bekken mot Udnarvika

I VAO-rammeplan står det at gjentaksintervall for beregning av overvann er satt til 20 år. Dette følger kommunens norm for beregning av overvann, men normen er gammel, og det planlegges revisjon hvor gjentaksintervallet skal endres til 100 år. Dette er også standarden i teknisk forskrift. Kommunedirektøren ønsket derfor at gjentaksintervall for beregning av overvann i planforslaget skulle settes til 100 år. Bestemmelse 2.5 ble derfor endret i samspill med forslagstiller fra gjentaksintervall for beregning av overvann på 20 år til 100 år.

Avløp:

I nordøst innenfor planområdet er det avsatt areal til avløpsanlegg hvor spillvann innenfor delområdene skal ledes til. Innenfor areal til avløpsanlegg er det planlagt etablert pumpestasjon som pumper spillvannet østover i Grastjørnvegen, opp til høybrekket i B18-7. I arealet for avløpsanlegg er det planlagt etablert nødmagasin.

Det er ikke planlagt spillvann til MD2.

Vannforsyning:

Vannforsyning til B18-3 er planlagt fra øst via B18-7. Basert på beregninger kan vannmengde 50l/s leveres til kote 39, og 20 l/s til hele B18-3. Det er i Teknisk forskrift krav om 50l/s ved annen bebyggelse enn småhus. Småhus er frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens gesimshøyde er under 8 meter og mønehøyde er under 9 meter. Det er lagt til grunn 50m slangeutlegg fra brannkummer.

Det er ikke planlagt vannforsyning til MD2.

Avfallshåndtering:

Det planlegges avfallshånderingsanlegg i henhold til HIMs renovasjonsnorm. Samleplasser for avfall tillates etablert innenfor alle arealformål avsatt til bebyggelse i planområdet, med unntak av samferdselsformål. Plassering av renovasjon vil vises i byggesaken.

Samordnet areal og transport

Tilkomst til planområdet går via Høievegen og videre via Grastjørnvegen i B18-7. Denne vegen videreføres inn i B18-3 (o_KV9) med samme vegbredde som i områdeplanen. Siden planområdet ikke er utbygd, er det ingen eksisterende skoleveg eller kollektivtilbud i planområdet. Enkelte bussruter går på Høievegen, men dette er hovedsakelig skoleruter.

I områdeplanen er det et rekkefølgekrav om at kollektivaksen SKO1 skal være etablert når til sammen 50% av B18-3 er utbygd. Kollektivaksen SKO1 er ikke tatt med i planforslaget, men er byttet ut med SKO2 som er delvis tatt med. Det er ikke lagt inn et rekkefølgekrav om at kollektivaksen SKO2 skal være etablert når 50% av områdene innenfor B18-3 er utbygd, men SKO2 er tatt med i planforslaget som et LNF-område med muligheten for å etablere en kollektivakse i fremtiden, dersom det skulle være behov. Kommunedirektøren kan akseptere at kollektivaksen SKO1 erstattes med SKO2 i planforslaget, ettersom hoveddelen av boligene i B18-3 i planforslaget er planlagt i den sørlige delen av delområdet. Kommunedirektøren ser også at det ikke er behov for en kollektivakse fra B18-3 ned til B18-8, da utbygging av B18-8 ikke er planlagt på nåværende tidspunkt, og det antas at delområdet ikke vil detaljreguleres i nær fremtid. Da områdeplanen for Skeiseid ble utarbeidet gikk det fast

bussrute langs Frakkagjerdvegen og Høievegen, og det var da naturlig å planlegge for at denne kunne kjøre innom Skeiseid via en planlagt kollektivtrasé. Denne ruta er nå lagt om, og kjører kun langs E134. Kommunedirektøren vurderer at det er fornuftig at det tilrettelegges for en fremtidig kollektivakse, som inntil videre kan benyttes som LNF-område.

Trafikk og samferdsel

Planområdet ligger i tilknytning til Frakkagjerd med nærhet til skole, barnehage og butikker. Det er planlagt fortau internt i B18-3, og det er fortau og sykkelveg videre til skole og barnehage.

Frakkagjerdvegen fremstår som en naturlig ferdselsåre for gående og syklende for å komme seg fra Skeiseid og videre til og ut fra Frakkagjerd. Kommunedirektøren vurderer det derfor som vesentlig at vegen utformes og opparbeides på en måte som sikrer god trafiksikkerhet og trygg ferdsel for myke trafikanter. Som tidligere nevnt er det i områdeplanen rekkefølgekrav til opparbeidelse av tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen, og kommunedirektøren mener at dette rekkefølgekravet skal videreføres i detaljplanen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at kommunedirektørens forslag til bestemmelser som inkluderer rekkefølgekrav om opparbeidelse av tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen (sykkelveg med fortau langs vestsiden og fortau/gangveg langs østsiden) blir lagt ut på høring.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med områdeplanens bestemmelser for parkering for bil og sykkel. Den avviker imidlertid på to punkter: For rekkehus i konsentrerte byggeområder foreslås det kun minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplasser per bolig, mens områdeplanen fastsetter minimum 2 og maksimum 2,5 plasser. Videre er det ikke lagt inn bestemmelser om at konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger skal ha parkeringsplasser for bil og sykkel i fellesanlegg, slik områdeplanen tilsier. Planområdet ligger i sykkelavstand med gode sykkelforbindelser til Frakkagjerd sentrum, og kommunedirektøren kan derfor akseptere at planforslaget har lavere parkeringsdekning for rekkehus i konsentrerte byggeområder enn hva områdeplanens bestemmelser tilsier. Kommunedirektøren er derimot skeptisk til at det i bestemmelsene ikke er satt krav til at for konsentrert bebyggelse med mer enn 10 boliger skal parkeringsplasser for bil og sykkel skje i felles anlegg.

B18-3 inneholder ifølge forslagstiller ikke funksjoner som er særskilt støyende. Antall boliger som er planlagt vil heller ikke gi en vesentlig trafikkstøy. Det står i bestemmelsene at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021), skal være gjeldende. Det vil ikke være gjennomfartstrafikk når B18-3 er utbygd, men med utbygging i andre delområder etter områdeplanen vil det komme gjennomfartstrafikk når resterende delområder bygges ut. For massedeponiet MD2 ligger dette lengre fra eksisterende bebyggelse enn eksisterende massedeponi MD1. Det vil være begrenset med anleggsstøy da dette i hovedsak er planlagt for fylling av jordmasser. T-1442 vil også gjelde for MD2.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at det lav sannsynlighet for urban flom og overvann, og skogbrann/lyngbrann. Det er videre konkludert med at det er lav fare for komplikasjoner med utrykning til B18-3 dersom uønskede hendelser skulle oppstå innenfor B18-3.

For å motvirke urban flom og overvann må det i forbindelse med søknad om tiltak dokumenteres flomveger og systemer for håndtering av overvann. Ved skogbrann/lyngbrann er det vannforsyningskapasiteten i planområdet og brannvesenets beredskap som vil fungere som avbøtende tiltak. Dersom det skulle skje en ulykke innenfor B18-3, og eneste kjørevei inn til planområdet gjennom B18-7 skulle være blokkert, vil utrykningskjøretøy måtte kjøre på fortau eller

utenfor vegen for å komme frem. Det er ikke krav om ringvegssystemer for alle kjøreveger i kommunen og det finnes flere områder i kommunen som har tilsvarende risiko.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med gjennomføringen av planen vil det bli opparbeidet offentlig veganlegg og teknisk infrastruktur som VAO-anlegg. Ferdig opparbeidet og godkjente samferdselsanlegg /teknisk infrastruktur vil bli overdratt til kommunen for videre drift og vedlikehold.

Område som reguleres ligger innenfor område B18-3 i Skeiseid områdeplan. 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. Det er uenighet mellom forslagstiller og kommunedirektøren om gyldigheten av dette rekkefølgekravet. Forslagstiller argumenterer for at rekkefølgekravet fra områdeplanen ikke skal videreføres i detaljreguleringen da reguleringsplanen rekkefølgekravet viser til, områdeplanen for Frakkagjerd, ikke ble vedtatt før mange år etter områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt. Områdeplanen for Skeiseid ble vedtatt 04.04.2017, mens områdeplanen for Frakkagjerd ble vedtatt 28.03.2023. Forslagstiller skriver blant annet at *“Når det nå er bygd sykkelveg med fortau fra Skeiseid B18-7 og frem til krysset med Frakkagjerdvegen er det god fremkommelighet for gående og syklende helt frem til der skoleområdet starter. Frakkagjerdvegen er en kommunal veg, og i kommunens norm kan vi ikke se at det er krav til tosidig løsning for gående og syklende. Det er etablert fortau og/eller gang og sykkelveg helt fra skoleområdet ved Høievegen og frem til Frakkagjerd sentrum”*. Videre skriver forslagstiller at et rekkefølgekrav skal ha relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet. Selv om utbyggingen av Skeiseid vil gi økt trafikkbelastning på Frakkagjerdvegen skriver forslagstiller at basert på kommunal norm kan de ikke se at utbyggingen av delområdet på Skeiseid vil gjøre det samlet sett nødvendig å etablere tosidig anlegg for gående og syklende langs Frakkagjerdvegen.

Kommunedirektøren vurderer derimot rekkefølgekravet som gyldig og at det skal videreføres i detaljreguleringen av B18-3. Områdeplanen for Frakkagjerd er i dag vedtatt og kommunedirektøren mener derfor at rekkefølgekravet må videreføres fra områdeplanen inn i detaljreguleringen av B18-3. Formålet bak rekkefølgekravet er at hvert delområde innenfor områdeplanen vil bidra til trafikkøkning på Frakkagjerdvegen, og da må utbyggingen innenfor hvert delområde også bidra til finansieringen av en trafiksikker oppgradering av Frakkagjerdvegen. Videre fremstår Frakkagjerdvegen som en naturlig ferdsselsåre for gående og syklende for å komme seg fra Skeiseid og videre til og ut fra Frakkagjerd. Det sees på som rettferdig at hvert av delområdene bidrar til å oppgradere Frakkagjerdvegen, da Frakkagjerdvegen med stor sannsynlighet vil være den foretrukne adkomstvegen for flertallet av fremtidige beboere på Skeiseid. Å ikke ta med rekkefølgekravet i detaljreguleringen av B18-3 vil sette en presedens for om rekkefølgekravet skal videreføres i detaljreguleringene av B18-1 til 6 og B18-8 til 9. Dersom rekkefølgekravet ikke videreføres i detaljreguleringene av delområdene i Skeiseid områdeplan vil det bli en økt kostnad for kommunen å oppgradere Frakkagjerdvegen.

På bakgrunn av uenigheten om dette rekkefølgekravet skal videreføres i detaljreguleringen er det to ulike bestemmelser til behandling, hvor kommunedirektørens forslag til bestemmelser inneholder rekkefølgekravet om at det skal etableres tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen, pkt. 6.12 i bestemmelsene. Forslagstillers forslag til bestemmelser har ikke dette rekkefølgekravet med. Bestemmelsene er ellers identiske. Kommunedirektørens innstilling er at rekkefølgekravet tas med i detaljreguleringen.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetninger mellom ønsket om å videreutvikle boligområde på Skeiseid, og prinsippet om fortetting og transformasjon fremfor nye boligfelt som ikke ligger tett på sentrumsområder. Videre foreligger det uenighet om rekkefølgekrav fra områdeplanen skal videreføres i detaljreguleringen.

Statsforvaltaren påpeker i sin uttalelse at kommunen allerede har en betydelig boligreserve, hvor deler av denne er innenfor Skeiseid, og at det bør vurderes om deler av denne reserven kan tilbakeføres til LNF-formål. Videre fremheves det av Statsforvaltaren at kommunen bør foreta en ny vurdering av Skeiseid-området, og at dette må ses i sammenheng med prioritering av boligareal i Haugesund, Karmøy og Tysvær.

Kommunedirektøren viser til at det pågår en revisjon av kommuneplanen, men at Skeiseid er et prioritert utbyggingsområde i kommunens arealstrategi. Planforslaget følger det prioriterte utbyggingsmønsteret i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunedirektøren ser på planområdet som et av de foretrukne stedene å ha boligutbygging i kommen. Dette er på bakgrunn av områdets nærhet til Frakkagjerd som allerede har etablert sosial infrastruktur. Konsekvensen av dette er at kommunen fortsatt vil ha en stor boligreserve, men at en vesentlig del av denne reserven vil være knyttet til Skeiseid områdeplan, som er et prioritert boligområde.

For rekkefølgekravet om 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 det uenighet mellom forslagstiller og kommunedirektøren om gyldigheten av rekkefølgekravet. Forslagstiller mener at rekkefølgekravet fra områdeplanen ikke skal videreføres i detaljreguleringen.

Kommunedirektøren vurderer derimot rekkefølgekravet som gyldig og at det skal videreføres i detaljreguleringen av B18-3. Formålet bak rekkefølgekravet er at hvert delområde innenfor områdeplanen vil bidra til trafikkøkning på Frakkagjerdvegen, og da må utbyggingen innenfor hvert delområde også bidra til finansieringen av en trafiksikker oppgradering av Frakkagjerdvegen. Å ikke ta med rekkefølgekravet i detaljreguleringen av B18-3 vil sette en presedens for om rekkefølgekravet skal videreføres i detaljreguleringene av B18-1 til 6 og B18-8 til 9. Dersom rekkefølgekravet ikke videreføres i detaljreguleringene av delområdene i Skeiseid områdeplan vil det bli en økt kostnad for kommunen å oppgradere Frakkagjerdvegen.

På bakgrunn av uenigheten om rekkefølgekravet skal videreføres i detaljreguleringen er det 2 ulike bestemmelser til behandling, hvor kommunedirektørens forslag til bestemmelser inneholder rekkefølgekravet om at det skal etableres tosidig anlegg for gående/syklende langs Frakkagjerdvegen, pkt. 6.12 i bestemmelsene. Forslagstillers forslag til bestemmelser har ikke rekkefølgekravet med. Bestemmelsene er ellers identiske. Kommunedirektørens innstilling er at rekkefølgekravet tas med i detaljreguleringen og at det dermed vedtas at bestemmelsene som legges ut til høring og offentlig ettersyn er kommunedirektørens forslag til bestemmelser.

Kommunedirektørens konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget Skeiseid B18-3 og MD2 med PlanID 202401 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren anbefaler at det er kommunedirektørens forslag til bestemmelser som vedtas å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

I henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Planbeskrivelse - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Plankart - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Oversiktskart - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Risiko- og sårbarhetsanalyse - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Kommunedirektørens forslag til bestemmelser - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Forslagstillers forslag til bestemmelser - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Situasjonsplan - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Vedrørende kommunes forslag til planbestemmelser - forslagstillers begrunnelse for å ikke ta med rekkefølgekrav - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Skeisied Områdeplan - Plankart

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Uttalelse fra Statens vegvesen - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Uttalelse fra HIM - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Uttalelse fra Mattilsynet - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Uttalelse fra NVE - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Merknad fra Tysvær kommune - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401

Merknadsvurdering - Skeisied 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

Rammeplan VAO B18-3 - 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

Referat fra oppstartsmøtet - Skeisied B18-3 og MD2 - 202401