

REVIDERT ARBEIDSUTKAST

Kommuneplanens arealdel

2026–2038

PLANBESKRIVELSE

Hovedideen i kommuneplanens arealdel

Tysvær skal utvikle arealene innenfra og ut. Fortetting, transformasjon og gjenbruk skal prioriteres, og ny utbygging skal i hovedsak skje der tjenester, teknisk infrastruktur og transporttilbud allerede finnes eller kan etableres på en realistisk måte.

Revidert utkast | 12. august 2026

Planperiode: 2026–2038 | Saksreferanse: 23/2119

Dokumentstatus

Dokumentet er faglig og redaksjonelt bearbeidet på grunnlag av det tilgjengelige planutkastet og offentlig tilgjengelige kilder. Det er ryddet for interne kommentarer og arbeidsmerknader. Endelige plankartdata, bestemmelser, arealregnskap, KU, ROS og planvaskliste må være identiske med framstillingen her før offentlig ettersyn og vedtak.

Innhold

Innhold.....	2
Forord	4
Kommuneplanens arealdel kort fortalt	4
1 Kommuneplanens arealdel, formål og status.....	6
1.1 Formålet med planbeskrivelsen	6
1.2 Plandokumentene og rettsvirkning	6
1.3 Krav til sporbarhet	7
1.4 Lovgrunnlag	7
2 Fra samfunnsmål til arealvalg	7
2.1 Prinsipper som gjelder alle arealvalg.....	8
2.2 Strategi, rettslige virkemidler og andre kommunale virkemidler.....	9
3 Planprosess og kunnskapsgrunnlag	10
3.1 Bakgrunn og avgrensning	10
3.2 Medvirkning og politisk involvering.....	11
3.3 Overordnede føringer.....	12
3.4 Kunnskapsgrunnlag, metode og usikkerhet.....	13
4 Tysvær kommune mot 2038.....	13
4.1 Boligstruktur, mobilitet og planbehov	14
4.2 Senterstruktur, stedsutvikling og mobilitet	15
4.3 Folkehelse og sosial bærekraft i arealplanleggingen	16
4.5 Usikkerhet og dimensjonerende forutsetninger	16
5 Planens hovedtema	17
5.1 Bolig og boligforsyning	17
5.2 Næringsutvikling og næringsarealer	23
5.3 LNF - Landbruk, natur, friluftsliv og kulturmiljø.....	25
5.4 Klima og miljø	32
5.5 Massehåndtering	34
6 Tverrgående tema	38
6.1 Samfunnssikkerhet og klimatilpasning	38
6.2 Europavegene og langsiktig arealutvikling	41
7 Kontrollverktøy	43
7.1 Planvask og forholdet til reguleringsplaner	43
7.2 Arealregnskap og arealendringer	44

7.3 Arealvalg - Samlede virkninger og hovedfunn fra KU og ROS.....	46
8 Gjennomføring og oppfølging.....	54
8.1 Oppfølging av kommuneplanens arealdel	54
8.2 Prioriterte oppgaver etter vedtak.....	55
8.3 Når kommuneplanens arealdel skal vurderes på nytt	56
9 Vedlegg og kilder	56
A Dokumenter som skal følge planforslaget.....	56
B Hovedkilder	57
C Planavklaringer før offentlig ettersyn.....	57
D Begreper og forkortelser	59

Forord

Tysvær er en kommune med sterke lokalsamfunn, store natur- og landbruksverdier, viktige regionale transportårer og betydelige muligheter for ny verdiskaping. Kommuneplanens arealdel skal omsette ambisjonene i samfunnsdelen til konkrete rammer for hvor og hvordan kommunen skal utvikles.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til gode hverdagsliv i hele kommunen. Den skal legge til rette for boliger som møter behovene i ulike livsfaser, attraktive og inkluderende steder, arbeidsplasser og grønn næringsutvikling. Samtidig skal den begrense framtidige kommunale driftskostnader og ta vare på matjord, naturmangfold, vannmiljø, kulturmiljø og landskap.

Arealvalg innebærer avveiiinger. Denne planbeskrivelsen forklarer utfordringene kommunen står overfor, hvilke strategiske valg som er gjort, hvilke virkemidler som skal følge dem opp, og hvordan virkninger og måloppnåelse skal kontrolleres.

Kommuneplanens arealdel kort fortalt

Kommuneplanens arealdel er et av kommunens viktigste virkemidler for å følge opp samfunnsdelen.

Planforslaget bygger på seks hovedgrep:

1. Utvikle innenfra og ut og bruke eksisterende teknisk og sosial infrastruktur før nye områder åpnes.
2. Følge 75/25-retningen for faktisk boligbygging, med hovedvekten i utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid, og stedstilpasset utvikling i resten av kommunen.
3. Sikre et mer variert boligtilbud for eldre, unge, barnefamilier, enpersonshusholdninger og personer med behov for tilrettelagte boliger.
4. Lokalisere rett næring på rett sted og prioritere arealer med dokumentert behov, kapasitet og gjennomførbarhet.
5. Prioritere fortetting, transformasjon og gjenbruk og redusere tap av matjord, natur og karbonrike arealer.
6. Planlegge for et endret klima gjennom trygg lokalisering, naturbaserte løsninger, robuste vannveier og oppdatert kunnskap om risiko.

Revisjonens avgrensning

Planprogrammet fastsatte fem hovedtema:

- bolig og boligmangfold,
- næring,
- LNF,
- klima og miljø,
- massehåndtering

I planbeskrivelsen er temaene videreført og presisert som bolig og boligforsyning, næringsarealer, LNF, klima og miljø, samt massehåndtering.

Stedsutvikling, mobilitet, samfunnssikkerhet og klimatilpasning behandles som tverrgående tema. Planvask, arealregnskap, konsekvensutredning og ROS-analyse brukes som verktøy for å sikre et oppdatert og etterprøvbart planforslag. Revisjonen er dermed målrettet mot de prioriterte temaene og de delene av plankartet og bestemmelsene som berøres av disse.

Tabell 1. Sentrale valg i kommuneplanens arealdel

Valg	Begrunnelse	Primært virkemiddel
Konsentrert utbyggingsmønster	Bedre grunnlag for tjenester, mobilitet og ansvarlig kommuneøkonomi.	Arealformål, rekkefølgekrav, plankrav og prioritering av reserve.
Varierte og tilgjengelige boliger	Demografiske endringer krever flere egnede boliger og flere boligtyper.	Kvalitetskrav i plankartet, planbestemmelsene og senere reguleringsplaner, supplert med kommunens øvrige boligpolitiske virkemidler.
Arealnøytral utviklingsretning	Natur, matjord og karbonrike arealer er begrensede ressurser.	Planvask, tilbakeføring, fortetting, tiltakshierarki og arealregnskap.
Strategisk næringslokalisering	Virksomheter har ulike behov for kraft, transport, arbeidskraft og marked.	ABC-prinsipp*, rollefordeling, kapasitetskrav og rekkefølge.
Trygge og inkluderende steder	Nærmiljø, tilgjengelighet og møteplasser påvirker livskvalitet og deltakelse.	Stedsutvikling, grønnstruktur, gang-/sykkelnnett og kvalitetskrav.

* ABC-prinsippet er nærmere forklart i punkt 5.2.1.

1 Kommuneplanens arealdel, formål og status

1.1 Formålet med planbeskrivelsen

Alle planforslag skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, jf. plan- og bygningsloven § 4-2. For planforslaget til kommuneplanens arealdel 2026–2038 skal planbeskrivelsen gi en helhetlig og etterprøvable framstilling av arealvalgene, virkningene og oppfølgingen.

Planbeskrivelsen skal gjøre det mulig for folkevalgte, innbyggere, grunneiere, næringsliv og offentlige myndigheter å forstå hva planforslaget til kommuneplanens arealdel 2026–2038 innebærer, hvorfor løsningene er valgt, og hvordan virkningene er vurdert. Planbeskrivelsen skal:

- ☐ vise sammenhengen mellom samfunnsdelen, arealstrategien og konkrete arealvalg
- ☐ forklare hvordan kunnskapsgrunnlag og medvirkningen er brukt
- ☐ redegjøre for vurderte alternativer, interesseavveininger og usikkerhet
- ☐ oppsummere arealregnskap, konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- ☐ vise hvordan arealvalgene følges opp i plankart, bestemmelser, reguleringsplaner og andre kommunale virkemidler
- ☐ etablere et målbart system for gjennomføring og oppfølging

1.2 Plandokumentene og rettsvirkning

Tabell 2. Plandokumentenes funksjon og rettslige betydning

Dokument	Funksjon	Rettslig betydning
Plankart	Viser arealformål, hensynssoner, båndlegging og andre juridiske linjer og symboler.	Bindende for nye tiltak og ny arealbruk etter plan- og bygningsloven § 11-6.
Planbestemmelser	Fastsetter bindende krav til arealbruk, tiltak, plankrav, kvalitet, dokumentasjon og rekkefølge.	Bindende sammen med plankartet etter plan- og bygningsloven § 11-6.
Planbeskrivelse	Forklarer kommuneplanens arealdels formål, innhold, arealvalg, virkninger og avveininger.	Ikke rettslig bindende i seg selv, men inngår i beslutningsgrunnlaget for kommuneplanens arealdel og er relevant ved forståelsen av plankartet og planbestemmelsene.
Konsekvensutredning	Dokumenterer virkninger for miljø og samfunn, vurderte alternativer, samlet belastning og avbøtende tiltak.	Lovpålagt beslutningsgrunnlag der krav om konsekvensutredning gjelder. Resultatene skal følges opp gjennom arealvalg, avgrensninger, hensynssoner, planbestemmelser eller andre relevante planvirkemidler.

Dokument	Funksjon	Rettslig betydning
Risiko- og sårbarhetsanalyse	Identifiserer risiko og sårbarhet ved arealbruken og behovet for å unngå eller redusere risiko.	Lovpålagt etter plan- og bygningsloven § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging. Funn skal følges opp i plankart, bestemmelser eller andre planløsninger.
Arealregnskap og fagnotater	Dokumenterer metode, datagrunnlag, kapasitet, arealkvalitet, beregninger og faglige vurderinger.	Underlags- og kontrolldokumenter som skal være sporbare til planforslaget.

Begrepsbruk: «Planforslaget» brukes om det samlede forslaget til kommuneplanens arealdel 2026–2038 som legges fram til behandling. «Kommuneplanens arealdel» eller «arealdelen» brukes om selve arealplanen. «Planbeskrivelsen», «plankartet» og «planbestemmelsene» brukes når omtalen gjelder ett bestemt dokument. Andre planer omtales med fullstendig navn første gang og deretter med en entydig kortform.

1.3 Krav til sporbarhet

Hvert arealvalg skal kunne spores fra dokumentert behov og vurderte alternativer til konsekvens, risiko, politisk avveining og juridisk oppfølging. Samme område-ID, arealavgrensning og arealtall skal brukes i plankartet, arealendringslisten, arealregnskapet og KU/ROS.

Den fullstendige arealendringslisten skal vise koblingen mellom arealvalget, kunnskapsgrunnlaget, planresponsen og den politiske behandlingen. Beslutningskjeden fra KU/ROS til planvedtak er nærmere beskrevet i punkt 8.3.2.

1.4 Lovgrunnlag

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven og bygger særlig på lovens kapittel 4 og 11 og forskrift om konsekvensutredninger.

Etter plan- og bygningsloven § 4-2 skal planbeskrivelsen beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. Planbeskrivelsen skal også inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn.

Kravet om risiko- og sårbarhetsanalyse følger av plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealene er egnet til den planlagte bruken, og om planforslaget kan føre til nye eller endrede risikoforhold.

Plankartet og planbestemmelsene fastsetter de juridisk bindende rammene for arealbruken. Planbeskrivelsen, konsekvensutredningen, risiko- og sårbarhetsanalysen og øvrige faglige underlag dokumenterer vurderingene og begrunnelsene for planforslaget, men er ikke i seg selv juridisk bindende.

2 Fra samfunns mål til arealvalg

Kommuneplanens samfunnsdel 2023–2035 har fire satsingsområder. Den langsiktige arealstrategien angir hvordan kommunens mål skal påvirke utbyggingsmønster, lokalisering og vern. Kommuneplanens arealdel følger opp denne retningen gjennom konkrete arealvalg, plankart, bestemmelser og prioritering av videre

planarbeid. Mål som ikke kan sikres gjennom arealdelen alene, må følges opp gjennom kommunens økonomiske, organisatoriske og tjenestemessige virkemidler.

Tabell 3. Samfunnsdelens satsingsområder og oppfølging i arealdelen

Kilde: Tysvær kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2023–2035

Satsingsområde	Arealpolitisk betydning	Plangrep	Oppfølging og indikator
Sammen om en ansvarlig økonomi	Utbyggingsmønsteret skal utnytte eksisterende investeringer og begrense behovet for nye kommunale driftsforpliktelser.	Fortetting, realistisk reserve, rekkefølge og kapasitetsavklaring.	Andel nye utbyggingsområder med avklart skole-, barnehage-, VA-, veg- og annen relevant tjenestekapasitet.
Sammen om en lokal og regional næringsutvikling	Kommunen skal sikre utviklingsmuligheter for næringslivet gjennom målrettet og arealeffektiv lokalisering.	Rett næring på rett sted, tydelige roller for næringsområdene og prioritering etter behov og modenhet.	Tilgjengelige og tatt i bruk næringsarealer etter ABC-kategori*, planstatus og modenhet.
Sammen om en aktiv og inkluderende kommune	Arealbruken skal støtte trygghet, tilhørighet, deltakelse, folkehelse og mulighet for å mestre hverdagen.	Boligvariasjon, universell utforming, møteplasser, nærnatur og trygg mobilitet.	Nye boliger etter type og tilgjengelighet, samt nærhet til tjenester, møteplasser og transporttilbud.
Sammen om en grønnere utvikling	Arealpolitikken skal begrense klimagassutslipp, naturtap, tap av matjord og framtidig klimarisiko.	Planvask, jordvern, blågrønn struktur, vannmiljø, tiltakshierarki og sirkulær massebruk.	Ny omdisponering, tilbakeføring og transformasjon fordelt på arealtype og arealkvalitet, samt vurdert virkning for klimagassutslipp og klimarisiko.

* ABC-prinsippet er nærmere forklart i punkt 5.2.1.

2.1 Prinsipper som gjelder alle arealvalg

Prinsippene nedenfor er strategiske vurderings- og prioriteringsprinsipper for planforslaget og kommunens videre arealforvaltning. De er rettslig bindende bare i den utstrekning de er fulgt opp i plankartet, planbestemmelsene eller andre bindende vedtak.

- ☐ Utviklingen skal som hovedregel skje innenfra og ut.
- ☐ Fortetting, transformasjon og gjenbruk skal vurderes før nye natur- og landbruksarealer tas i bruk.

- ☐ Eksisterende tjenester og teknisk infrastruktur skal utnyttes best mulig. Behov for ny kapasitet skal være faglig, økonomisk og tidsmessig vurdert.
- ☐ Naturfare, klimagassutslipp, klimatilpasning, naturmangfold, jordvern, kulturmiljø og vannmiljø skal vurderes tidlig.
- ☐ Barn og unges interesser, folkehelse, universell utforming og sosial bærekraft skal inngå i vurderingen av steder og utbyggingsområder.
- ☐ Hvert planvalg skal være forståelig og etterprøvbart og følges opp med et egnet rettslig, økonomisk eller organisatorisk virkemiddel.

2.2 Strategi, rettslige virkemidler og andre kommunale virkemidler

Ikke alle mål kan eller bør reguleres gjennom kommuneplanens arealdel. Planbeskrivelsen skiller derfor mellom strategiske føringer, rettslig bindende krav og oppgaver som må løses gjennom kommunens bolig-, eiendoms-, tjeneste- og økonomipolitikk.

Tabellen viser utvalgte mål som krever samspill mellom kommuneplanens arealdel og kommunens øvrige virkemidler. Den tydeliggjør hva som kan følges opp gjennom plankart og planbestemmelser, og hva som må ivaretas gjennom blant annet boligpolitikk, økonomiplanlegging, investeringer og tjenesteutvikling. Tabellen er ikke uttømmende.

Tabell 4. Aktuelle virkemidler for å følge opp ulike mål

Mål	Arealplanens virkemidler	Supplerende kommunale virkemidler
Variert boligtilbud	Lokalisering, arealutnyttelse, uteareal, tilgjengelighet, kvalitet og boligvariasjon i den utstrekning plan- og bygningsloven gir hjemmel. Konkrete krav må framgå av planbestemmelsene eller fastsettes gjennom reguleringsplan.	Kommunal tomte- og eiendomspolitikk, boligsosiale virkemidler, utbyggingsavtaler innenfor lovens rammer, Husbankens ordninger og samarbeid med boligaktører.
Et boligtilbud tilpasset ulike økonomiske forutsetninger	Tilstrekkelig og variert boligkapasitet, hensiktsmessig lokalisering og rammer som kan støtte ulike boligstørrelser og boligtyper. Pris, finansiering, tildeling og eieform kan som hovedregel ikke reguleres direkte gjennom kommuneplanens arealdel.	Kommunal tomte- og eiendomspolitikk, startlån, kommunale boliger, Husbankens ordninger, avtaler og anskaffelser innenfor gjeldende regelverk.
75/25-retningen	Lokalisering og dimensjonering av boligreserven, plankrav og rekkefølge som samlet gjør 75/25-retningen mulig.	Boligplan, prioritering av kommunalt planarbeid, utbyggingsdialog og årlig rapportering av faktisk boligbygging.
Lavere transportbehov	Lokalisering, arealbruk, funksjonsblanding, parkeringsrammer, sammenhengende gang- og sykkelforbindelser og rekkefølgekrav innenfor lovens rammer.	Mobilitetstiltak, kollektivsamarbeid og investering, drift og vedlikehold av veg-, gate-, gang- og sykkelnett.

3 Planprosess og kunnskapsgrunnlag

3.1 Bakgrunn og avgrensning

Gjeldende arealdel av kommuneplanen ble vedtatt i 2015 og revidert i 2018 og 2020. Kommunal planstrategi 2024–2027 identifiserte behov for en ny revisjon. Revisjonen er avgrenset gjennom det fastsatte planprogrammet for kommuneplanens arealdel 2026–2038.

Planprogrammet fastsatte fem hovedtema:

- bolig og boligmangfold,
- næring,
- LNF (Landbruks-, natur- og friluftsmål)
- klima og miljø og
- massehåndtering.

I planbeskrivelsen er temaene videreført og presisert som bolig og boligforsyning, næringsarealer, LNF, klima og miljø samt massehåndtering.

Hovedtemaene danner rammen for planarbeidet og vurderingen av konkrete arealinnsnitt. Revisjonen er en målrettet gjennomgang av de prioriterte temaene og berørte deler av plankartet og bestemmelsene.

Stedsutvikling, mobilitet, folkehelse, samfunnssikkerhet og klimatilpasning er tverrgående tema og skal vurderes innenfor alle hovedtemaene.

Planvask, arealregnskap, konsekvensutredning og ROS-analyse brukes som kontrollverktøy for å sikre et oppdatert og etterprøvbart planforslag.

Store samferdselsprosjekter omtales der de påvirker kommunens arealvalg eller behovet for å sikre framtidig handlingsrom. Arealdelen erstatter ikke egne planprosesser for samferdselsprosjektene.

Revisjonens hovedtema, tverrgående tema og planfaglige verktøy

Tabell 5. Revisjonens hovedtema, tverrgående tema og planfaglige verktøy

Kategori	Tema	Hva revisjonen skal avklare
Hovedtema	Bolig og boligforsyning	Dokumentere boligbehov, boligvariasjon og realistisk reserve, og prioritere lokalisering, rekkefølge og kapasitet i tråd med 75/25-retningen.
Hovedtema	Næringsutvikling og næringsarealer	Avklare behov, rollefordeling og realistisk kapasitet for ulike virksomhetstyper, vurdert mot kraft, transport, infrastruktur, miljøkonflikt og gjennomførbarhet.
Hovedtema	Landbruk, natur, friluftsliv og kulturmiljø	Unngå og redusere inngrep, ivareta jord-, natur-, landskaps-, friluftslivs- og kulturmiljøverdier og dokumentere samlet belastning og restkonsekvenser.
Hovedtema	Klima, miljø, energi og vannmiljø	Redusere areal- og transportrelaterte utslipp, ivareta karbonrike arealer, klimatilpasning, vannmiljø og dokumentert energi- og infrastrukturkapasitet.
Hovedtema	Massehåndtering	Prioritere reduksjon, massebalanse, ombruk og materialgjenvinning og avklare behov, lokalisering, kapasitet, transport, miljøvirkninger og juridisk oppfølging.

Tverrgående tema	Stedsutvikling og nærmiljø	Sikre konsentrert og stedstilpasset utvikling med boligvariasjon, møteplasser, nærnatur, universell utforming og tilgang til tjenester.
Tverrgående tema	Mobilitet og trafiksikkerhet	Redusere transportbehov, styrke gange, sykling og kollektivtransport og samordne utbygging med dokumentert kapasitet og trafiksikkerhet.
Tverrgående tema	Folkehelse og sosial bærekraft	Vurdere hvordan arealvalg påvirker helse, trygghet, tilgjengelighet, deltakelse og fordeling av goder og belastninger mellom steder og befolkningsgrupper.
Tverrgående tema	Samfunnssikkerhet	Unngå ny eller økt sårbarhet, vurdere natur- og virksomhetsfare, sikre kritisk infrastruktur og følge opp risiko med bindende planvirkemidler.
Tverrgående tema	Klimatilpasning	Vurdere framtidig klima, overvann, flom, stormflo, havnivå, erosjon og skred og bevare naturfunksjoner som reduserer risiko.
Planfaglige verktøy	Planvask	Vurdere eldre arealavsetninger og reguleringsplaner for videreføring, endring, tilbakeføring eller oppheving og sikre entydig rettsvirkning.
Planfaglige verktøy	Arealregnskap og arealendringsliste	Dokumentere brutto og netto arealendringer, arealkvalitet, kapasitet, planstatus, modenhet og sporbarhet til område-ID.
Planfaglige verktøy	Konsekvensutredning	Vurdere alternativer og virkninger for miljø og samfunn for enkeltområder og planforslaget samlet, og synliggjøre restkonsekvenser.
Planfaglige verktøy	Risiko- og sårbarhetsanalyse	Identifisere risiko, sårbarhet og usikkerhet og vise hvordan funn følges opp i arealvalg, hensynssoner, bestemmelser og plankrav.
Ekstern planforutsetning	E39, E134 og andre store samferdselsprosjekter	Vurdere virkninger for kommunens arealvalg og framtidige handlingsrom uten å forskuttere eller erstatte egne planprosesser for samferdselsprosjektene.

Dette er ikke en full revisjon av alle temaer

Revisjonen innebærer ikke at alle arealformål, bestemmelser og geografiske områder vurderes på nytt fra grunnen av. Deler av gjeldende arealdel videreføres i hovedsak når de ikke berøres av de fem hovedtemaene, konkrete arealendringer, nødvendig planvask eller oppdaterte nasjonale og regionale krav. Behov for mer omfattende utredninger eller egne planprosesser som er avdekket gjennom revisjonen, omtales som oppfølgingsbehov og ikke som avklarte forhold i denne arealdelen.

3.2 Medvirkning og politisk involvering

Tysvær kommune har i løpet av planprosessen lagt opp til bred medvirkning fra ulike interessenter. Alle innbyggere, næringsliv, organisasjoner og andre interesserte ble invitert til å komme med skriftlige innspill til revisjonen i perioden 27. februar til 31. august 2025. Dette ble annonsert gjennom kommunens nettside, sosiale medier, innbyggerapp, kommunespalte i Tysvær Bygdeblad og direkte til kommunens innbyggerpanel bestående av over 200 innbyggere.

Det ble benyttet en digital innspillportal- MittInnspill- der de fleste innspill kom inn. Mer informasjon fra portalen og innspill finnes her; [Tysvær kommune - Gi innspill til kommuneplanens arealdel | MittInnspill.](#)

Det ble i tillegg gitt innspill direkte til kommunens saks- og arkivsystem, og alle innspill er derfor samlet her; [Postliste og innsyn - Tysvær kommune.](#)

Kommunen mottok i denne perioden rundt 100 innspill.

Kommuneplanutvalget i Tysvær kommune har ansvar for å organisere et helhetlig kommuneplanarbeid med bredt fokus på kommunens oppgaver i samfunns- og tjenesteutvikling. Det har vært en bred medvirkning fra utvalget gjennom hele planprosessen. I 2025 og 2026 er ulike tema presentert og diskutert i alle utvalgsmøtene.

En politisk-administrativ arbeidsgruppe nedsatt av kommuneplanutvalget gjennomgikk alle innspillene. Kommuneplanutvalget vedtok i sak 002/26 å arbeide videre med 46 av 99 innspill. Av disse var 34 konkrete arealinnspill som ble tatt videre til konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsvurdering. De øvrige innspillene ble vurdert på et mer overordnet nivå, blant annet i arbeidet med bolig- og LNF-temaene.

Det planlegges orientering med kommunestyret i Tysvær kommune høsten 2026, før med 1.gangs behandling av Kommuneplanens arealdel.

Det har også vært bred medvirkning av administrasjonen i planprosessen. Aktuelle fagområder innen både miljø, samfunn og drift er involvert i hele eller deler av arbeidet.

Det har vært dialog med statlige og regionale myndigheter underveis i planprosessen, og saken skal også drøftes i regionalt planforum.

3.3 Overordnede føringer

Planforslaget bygger på nasjonale, regionale og kommunale føringer. Tabellen viser de mest sentrale føringene for denne revisjonen og hvor de er fulgt opp. En fullstendig oversikt framgår av planprogrammet, fagnotatene og kildelisten.

Tabell 7. Sentrale føringer og oppfølging i kommuneplanens arealdel

Føring	Relevans	Oppfølging i arealdelen
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027	Samordnet, bærekraftig og kunnskapsbasert planlegging.	Helhetlig arealstrategi, arealregnskap, medvirkning og gjennomføring.
Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024	Utslippsreduksjon, energi og klimatilpasning.	Konsentrert arealbruk, karbonrike arealer, energivurderinger og blågrønn struktur.
Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025	Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	Senterstruktur, fortetting, mobilitet, jordvern og realistisk reserve.
Regional plan for areal og transport på Haugalandet	Regional senterstruktur, areal og transport.	Rollefordeling mellom steder, næringslokalisering og mobilitet.

Føring	Relevans	Oppfølging i arealdelen
Kommuneplanens samfunnsdel 2023–2035	Kommunens mål og vedtatte arealstrategi.	Hovedgrepene i kapittel 2 og oppfølgingssystemet i kapittel 8.
Fastsatt planprogram for kommuneplanens arealdel 2026–2038	Avgrenser revisjonen, fastsetter hovedtema, utredningsbehov, alternativer og opplegg for medvirkning.	Kapittel 3.1–3.4, temakapitlene, KU/ROS og dokumentasjonen av medvirkning.

3.4 Kunnskapsgrunnlag, metode og usikkerhet

Kunnskapsgrunnlaget skal være datert og tilpasset plannivået. For hver konkret arealendring skal arealendringslisten og KU/ROS oppgi relevante datakilder, kartdato, metode, usikkerhet og om eventuelle kunnskapsmangler er akseptable eller må avklares før arealet kan inngå i planforslaget.

- ☐ befolkningsframskrivinger, husholdningsutvikling og boligbehov
- ☐ bolig- og næringsreserve med kapasitet, planstatus, modenhet og geografi
- ☐ natur-, jordbruks-, friluft-, landskaps- og kulturmiljødata
- ☐ klimarisiko, flom, skred, stormflo, havnivå, overvann og kritisk infrastruktur
- ☐ vannforekomster, grunnvann, drikkevann, avløpskapasitet og forurensningskilder
- ☐ transport, mobilitet, trafiksikkerhet og tilgang til tjenester
- ☐ teknisk og sosial infrastruktur, kommunale investerings- og driftsvirkninger og gjennomførbarhet
- ☐ arealregnskap, KU og ROS med dokumentert kobling til plankart og bestemmelser
- ☐ kommunens folkehelseoversikt og relevant kunnskap om helse, livskvalitet, levekår, nærmiljø og geografiske forskjeller.

Kvalitetsregel: Manglende kunnskap skal ikke automatisk skyves til reguleringsplan. Arealdelen må ha tilstrekkelig kunnskap til å avgjøre om et areal er prinsipielt egnet, og om planforslagets samlede belastning kan aksepteres.

4 Tysvær kommune mot 2038

Tysvær hadde 11 747 registrerte innbyggere ved utgangen av første kvartal 2026. I SSBs regionale befolkningsframskrivinger er utgangspunktet 11 750 innbyggere per 1. januar 2026. SSBs hovedalternativ framskriver 12 416 innbyggere i 2038. Målt fra framskrivingens basisverdi tilsvarer dette en økning på 666 personer, eller 5,7 prosent. Framskrivningen er et scenario basert på bestemte forutsetninger og er ikke et kommunalt vekstmål.

Alderssammensetningen endres tydeligere enn det samlede folketallet. Antallet personer som er 80 år eller eldre, er framskrevet å øke fra 562 til 842, en vekst på om lag 50 prosent. Samtidig reduseres

aldersgruppen 0 til 19 år med 250 personer i hovedalternativet. Den viktigste demografiske utfordringen er derfor ikke befolkningsveksten alene, men endringen i alders- og husholdningssammensetningen.

Tabell 8. SSBs framskrevne befolkning etter alder, 2026 og 2038

Kilde: SSB, Statistikkbanken tabell 14746, hovedalternativet, publisert 12. juni 2026. Tallene er summert fra ettårige aldersgrupper. 2026 er framskrivingens basisår

Aldersgruppe	2026	2038	Endring	Endring i prosent
0–19 år	3 177	2 927	–250	–7,9 %
20–66 år	6 676	7 018	+342	+5,1 %
67–79 år	1 335	1 629	+294	+22,0 %
80 år og eldre	562	842	+280	+49,8 %
Alle aldre	11 750	12 416	+666	+5,7 %

Utviklingen øker behovet for tilgjengelige og varierte boliger, nærhet til tjenester, universelt utformede nærmiljø og en arealutvikling som begrenser framtidig transport- og tjenestebehov.

4.1 Boligstruktur, mobilitet og planbehov

Boligmassen i Tysvær er dominert av eneboliger. SSB oppgir 4 147 eneboliger og 209 boliger i boligblokk i 2026. Rekkehus, tomannsboliger og andre boligtyper kommer i tillegg. Gjennomsnittlig husholdningsstørrelse var 2,4 personer i 2025. Aldringen, husholdningsstrukturen og forventet vekst i mindre husholdninger tilsier økt behov for mindre, tilgjengelige og godt lokaliserte boliger.

I 2025 pendlet 3 615 sysselsatte bosatt i Tysvær til arbeid utenfor kommunen, mens 2 972 personer pendlet inn til arbeid i kommunen. Tallene viser en sterk regional arbeidsmarkedsintegrasjon og behov for å se bolig-, nærings- og transportplanlegging i sammenheng.

Boligbehovet skal vurderes ut fra framskrevet husholdningsutvikling, eksisterende boligmasse, nødvendig ledighet og utskifting og behovet for særskilte og tilgjengelige boliger. Vurderingen skal også omfatte boligreservens geografiske fordeling, planstatus, infrastruktur, modenhet og gjennomførbarhet. Beregningen av boligbehov og realistisk kapasitet er nærmere omtalt i punkt 6.1.4.

Tabell 9. Utviklingstrekk og mulige løsninger

Kilde: SSB Kommunefakta Tysvær; datagrunnlaget er nærmere angitt i kildelisten.

Utviklingstrekk	Mulige løsninger
Moderat samlet befolkningsvekst og sterk vekst blant eldre	Flere tilgjengelige og varierte boliger nær tjenester, møteplasser og transporttilbud, samt universelt utformede nærmiljø.

Utviklingstrekk	Mulige løsninger
Færre barn og unge i hovedalternativet	Samordne arealvalg med skole- og barnehagebruksplanene og vurdere kapasitet geografisk, slik at nye arealvalg ikke utløser unødvendig overkapasitet eller nye investeringsbehov.
Stor, men ujevnt egnet planreserve	Planvask, prioritering, rekkefølge, tilbakeføring og vurdering av faktisk kapasitet og gjennomførbarhet.
Press på natur, matjord og karbonrike arealer	Fortetting, transformasjon, tiltakshierarki og arealregnskap med kvalitetsdata.
Regional pendling og bilavhengighet	Lokalisere boliger, arbeidsplasser og tjenester slik at transportbehovet reduseres og gange, sykkel og kollektiv blir realistiske alternativer.
Klimarisiko og ekstremvær	Trygg lokalisering, naturbaserte løsninger, sikring av flomveier og oppdatert kunnskapsgrunnlag og ROS.

Tabellen viser den overordnede planresponsen. Konkrete og rettslig bindende krav må framgå av plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan.

4.2 Senterstruktur, stedsutvikling og mobilitet

Utviklingstrekkene i kapittel 4 viser behov for å samordne boliger, tjenester, arbeidsplasser, mobilitet og kommunale investeringer. Senterstrukturen angir den geografiske hovedretningen for denne samordningen og danner grunnlag for prioriteringene i hovedtemaene i kapittel 5.

Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for å styrke kommunen gjennom en tydelig rollefordeling, ikke gjennom lik vekst overalt. Utviklingens omfang og funksjoner skal tilpasses stedets rolle, befolkningsgrunnlag, landskap, infrastruktur og tjenestetilbud. Senterstrukturen skal brukes som grunnlag for lokalisering av boliger, tjenester, handel, besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner og kommunale investeringer.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet definerer Aksdal som regiondelsenter og de øvrige sentrene i Tysvær som tettsteds- eller grendesentre. Kommuneplanens samfunnsdel har i tillegg definert Frakkagjerd og Hinderåvåg–Nedstrand som viktige områdesentre i kommunens egen senterstruktur. Denne kommunale klassifiseringen skal styrke lokale tjenester og funksjoner uten å svekke Aksdals rolle som regiondelsenter.

Senterkategoriernes status: Senterstrukturen er en strategisk prioritering for lokalisering og utvikling. Kategoriene gir ikke i seg selv utbyggingsrett og er ikke egne arealformål etter plan- og bygningsloven. Rettslig bindende rammer følger av plankartet og planbestemmelsene. Senterstrukturen skal brukes ved vurdering av arealreserve, lokalisering av funksjoner, rekkefølge, kommunale investeringer og videre reguleringsplanlegging.

4.3 Folkehelse og sosial bærekraft i arealplanleggingen

Arealplanleggingen påvirker helse og livskvalitet gjennom boligforhold, transportmuligheter, nærmiljø, natur, møteplasser, miljøbelastning og tilgang til tjenester og aktiviteter. For Tysvær er den demografiske utviklingen, en boligmasse dominert av eneboliger, bilavhengighet og geografiske forskjeller i tilgangen til tjenester og transporttilbud særlig relevante for arealplanleggingen.

Planforslaget til kommuneplanens arealdel skal bidra til at flere kan mestre hverdagen og delta i lokalsamfunnet gjennom ulike livsfaser. Det innebærer å legge til rette for:

- varierte og tilgjengelige boliger
- trygge og sammenhengende gangforbindelser
- inkluderende møteplasser
- nærnatur og gode uteområder
- universelt utformede omgivelser
- lokalisering som gir realistisk tilgang til tjenester, aktiviteter og transporttilbud

Planforslaget til kommuneplanens arealdel skal også bidra til å forebygge negative helsevirkninger knyttet til blant annet støy, luftforurensning, trafikksikkerhet og andre miljøbelastninger.

Folkehelseperspektivet omfatter hvordan goder og belastninger fordeles. Nye arealvalg skal derfor vurderes ut fra virkninger for ulike geografiske områder og befolkningsgrupper. Kommuneplanens arealdel skal så langt som mulig unngå at personer med begrensede transportmuligheter eller andre barrierer får dårligere tilgang til boliger, tjenester, natur, møteplasser og hverdagsaktiviteter.

Folkehelseloven § 6 andre ledd fastsetter at kommunen i arbeidet med kommuneplaner etter plan- og bygningsloven kapittel 11 skal fastsette mål, strategier, handlinger og prioriteringer for å møte kommunens folkehelseutfordringer. Arealdelen følger opp dette gjennom lokalisering, arealformål, senterstruktur, boligvariasjon, mobilitet, nærmiljøkvalitet og vurdering av miljøbelastninger.

4.5 Usikkerhet og dimensjonerende forutsetninger

Befolkningsframskrivingene viser et mulig utviklingsforløp basert på gitte forutsetninger, men er ikke en fasit. Utviklingen i flytting, innvandring, boligbygging, arbeidsplasser og større nærings- og samferdselsprosjekter kan gi et annet forløp enn hovedalternativet.

Arealdelen skal derfor ikke dimensjonere nye arealreserver ut fra ett enkelt befolkningsscenario. Bolig- og næringsreserven skal vurderes ut fra:

- faktisk utbyggingstakt
- husholdningsutvikling og dokumentert behov
- eksisterende realistisk kapasitet
- geografisk fordeling
- teknisk og sosial infrastruktur
- marked og gjennomførbarhet
- natur-, jord-, klima- og miljøverdier
- risiko og samfunnssikkerhet

Utviklingen skal følges gjennom boligoppfølgingen, det årlige arealregnskapet, indikatorene i punkt 9.1 og kommunal planstrategi. Vesentlige eller vedvarende avvik fra forutsetningene skal utløse vurdering av planreserve, prioritering, rekkefølge og behov for planendring.

Planfaglig konklusjon: Den moderate befolkningsveksten gir ikke alene grunnlag for å øke arealreservene. Endringer i alders- og husholdningssammensetning, geografisk tilgjengelighet og folkehelse tilsier at kommunen først og fremst må sikre riktige boliger og funksjoner på riktige steder. Arealutviklingen skal støtte tilgjengelige nærmiljø, realistisk tilgang til tjenester, lavere transportbehov og en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig kommunestruktur.

5 Planens hovedtema

5.1 Bolig og boligforsyning

Tysvær skal ha en helhetlig boligpolitikk for innbyggere i alle livsfaser og med ulike ressurser. Arealdelen skal sikre nok kapasitet, men først og fremst riktige boliger på riktige steder.

Kapittelet dokumenterer forventet boligbehov, kapasiteten i eksisterende boligreserve og om planforslaget gir en realistisk og geografisk balansert boligberedskap gjennom planperioden.

5.1.1 75/25-retningen – definisjon og rapportering

75/25-retningen er et strategisk styringsmål og ikke en utbyggingsrett. Alle arealer skal vurderes konkret etter plankart, planbestemmelser, KU og ROS.

Tabell 11. Operasjonell definisjon av 75/25-retningen

Element	Definisjon
Mål	Om lag 75 prosent av netto nye, ferdigstilte helårsboliger skal ligge innenfor utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid. Om lag 25 prosent bør kunne realiseres i resten av kommunen gjennom stedstilpasset utvikling.
Geografisk avgrensning	Utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd skal vises i et eget illustrasjonskart. Skeiseid inngår i Frakkagjerd i denne avgrensningen. Samme avgrensning skal brukes i boligplanlegging, reserveberegning og rapportering gjennom hele perioden. Kartet er et strategisk styringsgrunnlag, ikke et juridisk arealformål.
Boliger som inngår	Netto nye helårsboliger som har fått midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i rapporteringsperioden. Fritidsboliger inngår ikke.
Netto boligvekst	Netto boligvekst er økningen i antall helårsboliger etter fratrekk for boliger som er revet, slått sammen eller på annen måte har opphørt. Tilleggsenheter ved ombygging inngår bare med den faktiske nettoøkningen.
Beregning	Antall netto nye helårsboliger innenfor utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd deles på antall netto nye helårsboliger i hele kommunen og multipliseres med 100. Resultatet viser prosentandelen innenfor utviklingsområdet. Andelen i resten av kommunen er differansen opp til 100 prosent.
Eksempel	Dersom kommunen har 100 netto nye helårsboliger i en periode og 74 av disse ligger innenfor utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, er andelen innenfor området 74 prosent og andelen i resten av kommunen 26 prosent.
Eksisterende planer	Boligene inngår uavhengig av om de er bygget etter en eldre eller nyere reguleringsplan. Indikatoren måler faktisk ferdigstilte boliger, ikke når plangrunnlaget ble vedtatt.
Rapporteringsperiode	Resultatet rapporteres årlig og akkumulert fra 1. januar 2026. Den akkumulerte utviklingen vurderes i forbindelse med kommunal planstrategi og revisjon av

	boligplanen.
Datagrunnlag	Matrikkel- og byggesaksdata, kvalitetssikret og kartfestet av kommunen. Samme registreringsregler skal brukes for hele rapporteringsperioden.
Tolkning av avvik	75/25 er en langsiktig styringsretning, ikke et absolutt krav for hvert enkelt år. Vesentlige eller vedvarende avvik skal forklares og utløse vurdering av boligreserve, geografisk fordeling, planprioritering, infrastruktur og kommunale virkemidler.
Rettslig betydning	Retningen gir ikke individuell utbyggingsrett eller automatisk grunnlag for avslag. Juridisk bindende rammer følger av plankartet, planbestemmelsene og gjeldende reguleringsplaner.

5.1.2 Kvaliteter i alle bo- og nærmiljø

Følgende kvaliteter skal være vurderingskriterier ved nye arealvalg og videre planlegging av bo- og nærmiljø. Rettslig bindende krav må framgå av planbestemmelsene eller fastsettes i reguleringsplan:

- ☐ trygge, sammenhengende og universelt utformede gangforbindelser
- ☐ tilgjengelige møteplasser og uterom for ulike alders- og brukergrupper
- ☐ nærnatur, grønnstruktur og mulighet for hverdagsaktivitet
- ☐ variert boligtilbud og mulighet for å bli boende i samme lokalsamfunn gjennom ulike livsfaser
- ☐ stedstilpasset arkitektur med hensyn til landskap og kulturmiljø
- ☐ trafiksikkerhet, trygg skoleveg og adkomst for nødetater
- ☐ lokalisering og forbindelser som gir tilgang til hverdagsfunksjoner uten unødig bilavhengighet

5.1.3 Mobilitet og kapasitetsavklaring

Lokalisering av boliger, tjenester og arbeidsplasser skal bidra til å redusere transportbehovet og gjøre gange, sykkel og kollektiv til mer realistiske alternativer. For unge, eldre, personer med funksjonsnedsettelse og andre som ikke disponerer bil, er dette også et spørsmål om deltakelse og sosial bærekraft.

Ved vurdering av nye utbyggingsområder og reguleringsplaner med vesentlige transportvirkninger skal behovet for mobilitets- og trafikkanalyse avklares. For arbeidsplassintensive næringsvirksomheter gjelder særskilt krav om mobilitetsplan etter planbestemmelsene.

For tiltak som forutsetter ny eller utvidet offentlig infrastruktur, skal behov, kapasitet, ansvar, finansiering og nødvendig rekkefølge være tilstrekkelig avklart på det plannivået der utbyggingen besluttet. Bindende rekkefølgekrav skal framgå av planbestemmelsene eller senere reguleringsplan.

Oppfølging i Kommuneplanens arealdel: Senterstrukturen og 75/25-retningen følges opp gjennom lokalisering og dimensjonering av bolig- og næringsreserven, arealformål, sentrumsavgrensninger, plankrav, rekkefølgekrav og prioritering av kommunalt planarbeid og investeringer. Der konkrete kvalitets- eller dokumentasjonskrav skal være bindende, må disse framgå av planbestemmelsene. Faktisk utvikling følges gjennom kommunens boligoppfølging og indikatorene i punkt 9.1.

5.1.4 Behov, reserve og planberedskap

Arbeidsgrunnlaget viser at om lag 2 700 dekar var avsatt til framtidig boligformål i kommuneplanen fra 2015, hvorav om lag 2 200 dekar fortsatt var ubebygget etter at bebygde områder var trukket fra. Tallene er foreløpige GIS-tall og skal erstattes eller bekreftes av det endelige arealregnskapet med kartdato og metode.

Arealtallene angir omfanget av avsatt og foreløpig ubebygget areal, men sier ikke alene hvor mange boliger som kan realiseres eller hvor stor del av reserven som er realistisk i planperioden.

En stor reserve er ikke det samme som god planberedskap. Reserven skal vurderes etter boligkapasitet, beliggenhet, planstatus, modenhet, marked, infrastruktur, natur- og jordverdier, risiko og gjennomførbarhet. Nye, ubebygde boligområder skal bare tas inn dersom et dokumentert restbehov ikke kan løses gjennom fortetting, transformasjon eller eksisterende realistisk reserve. Formålsretting av eksisterende lovlig bebyggelse, reduserte arealavgrensninger og LNF-spredd boligbebyggelse skal vurderes særskilt og disse endringene skal klassifiseres særskilt i arealregnskapet, og bare dokumentert netto ny boligkapasitet skal inngå som ny boligreserve.

Tabell 12. Beregningskjede for boligbehov og reserve

Trinn	Hva som beregnes	Krav til dokumentasjon
1 Befolkning og husholdninger	Endring i husholdninger etter størrelse og alder – ikke bare folketall.	SSB-framskriving, kommunalt scenario og usikkerhetsintervall.
2 Bruttobehov	Nye husholdninger, utskifting, ledighet og behov for særskilte boliger.	Forutsetninger og beregningsår.
3 Eksisterende kapasitet	Fortetting, transformasjon, regulert og uregulert reserve.	Antall boliger, utnyttelse, planstatus og geografi.
4 Realisme	Trekk fra arealer som er konfliktfylte, uten kapasitet eller lite gjennomførbare.	Kriterier for modenhet, marked og infrastruktur.
5 Netto planbehov	Behov som ikke kan dekkes av realistisk reserve.	Fordeling innenfor utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd og i resten av kommunen, vurdert mot 75/25-retningen og foreslått rekkefølge.

Tabell 13. Boligbehov og realistisk kapasitet i planperioden

Beregningselement	Hele kommunen	Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid	Resten av kommunen
Beregnet boligbehov (bruttobehov)	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn
Fortettings- og transformasjonskapasitet	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn
Realistisk regulert reserve	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn

Realistisk uregulert reserve	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn
Samlet realistisk kapasitet	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn
Netto planbehov	Fylles inn	Fylles inn	Fylles inn

NB! Tabellen ferdigstilles på grunnlag av datert GIS-uttrekk, husholdningsframskriving og områdevis vurdering av boligkapasitet, planstatus, modenhet, infrastruktur og gjennomførbarhet. Resultatene skal foreligge før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Tabellen sammenligner hvor mange nye boliger kommunen forventer å trenge, med hvor mange boliger det er realistisk å bygge innenfor områder som allerede er satt av til boligformål.

Den realistiske kapasiteten omfatter boliger som kan bygges gjennom:

- fortetting i allerede utbygde områder
- omforming av tidligere utbygde områder til boligformål
- regulerte boligområder som realistisk kan bygges ut
- uregulerte boligområder i kommuneplanens arealdel som realistisk kan bygges ut

Boligområder som har store konflikter, mangler nødvendig infrastruktur eller av andre grunner er lite sannsynlige å bli bygget ut i planperioden, skal ikke regnes med som realistisk kapasitet.

Beregnet boligbehov – samlet realistisk kapasitet = netto planbehov

Dersom netto planbehov er positivt, betyr det at kommunen kan ha behov for større boligkapasitet. Kommunen kan da vurdere nye boligområder. Det betyr likevel ikke at nye arealer automatisk skal tas inn i kommuneplanens arealdel.

Før et nytt boligområde eventuelt tas inn, skal kommunen også vurdere:

- hvilke boligtyper det er behov for
- hvor i kommunen boligene trengs
- om området støtter 75/25-retningen
- om veg, vann, avløp og kommunale tjenester har tilstrekkelig kapasitet
- konsekvenser for natur, jord, klima og miljø
- risiko og samfunnssikkerhet
- om området realistisk kan bygges ut

Et overskudd av boligkapasitet betyr heller ikke nødvendigvis at kommunen har de riktige boligene på de riktige stedene. Det kan for eksempel være behov for andre boligtyper eller bedre lokaliserte boliger, selv om den samlede kapasiteten er stor.

Bare endringer som gir dokumentert kapasitet til flere boliger, skal regnes som ny boligreserve. Endringer som bare tilpasser plankartet til eksisterende lovlig bebyggelse, eller på andre måter korrigerer plankartet uten å gi flere boliger, skal registreres særskilt.

Tabell 14. Boligbehov etter målgruppe og kommunens oppfølging

Boligbehov kan ikke løses gjennom arealdelen alene. Tabellen viser hvilke behov som må dokumenteres, hvordan arealdelen kan bidra gjennom lokalisering, arealbruk og kvalitetskrav, og hvilke behov som må følges opp gjennom kommunens bolig-, eiendoms-, tjeneste- og økonomiske virkemidler.

Behov	Hva må dokumenteres	Oppfølging i arealdelen	Annen kommunal oppfølging
Tilgjengelige boliger for eldre	Antall, lokalisering, tilgjengelighet og nærhet til tjenester, møteplasser og transporttilbud	Prioritere godt lokaliserte boliger, boligvariasjon, universell utforming og aldersvennlige nærmiljø	Boligplanlegging, tjenesteplanlegging, tomtepolitikk og samarbeid med boligaktører
Boliger for unge og førstegangsetablerere	Prisnivå, boligstørrelse, boligtype og etableringsmuligheter	Legge til rette for variasjon i boligstørrelse og boligtype på egnede steder	Startlån, kommunale tomter, Husbankens ordninger og andre boligpolitiske virkemidler
Boliger for mindre husholdninger	Husholdningsutvikling, dagens boligstruktur og geografisk behov	Legge til rette for mindre og mellomstore boliger nær tjenester og transporttilbud	Boligoppfølging og samarbeid med boligmarkedet
Familieboliger	Geografisk etterspørsel og kapasitet i skole, barnehage, veg, vann og avløp	Prioritere realistisk gjennomførbare områder med dokumentert infrastruktur- og tjenestekapasitet	Samordning med skole-, barnehage-, investerings- og økonomiplanlegging
Tilrettelagte og boligsosiale boliger	Kommunalt behov, målgrupper, lokalisering og nærhet til relevante tjenester	Sikre egnede og tilgjengelige lokaliseringer med gode nærmiljøkvaliteter	Boliganskaffelser, kommunal eiendomspolitik, tjenesteplanlegging og Husbankens ordninger
Boligtilbud i resten av kommunen	Lokalt behov, realistisk eksisterende reserve, tjenestetilbud, infrastruktur og stedets rolle	Legge til rette for stedstilpasset utvikling i tråd med 75/25-retningen	Prioritering gjennom boligplanlegging, investeringer og årlig boligoppfølging

5.1.5 Mål og oppfølging

Boligpolitikken må følges opp gjennom både arealdelen og kommunens øvrige virkemidler. Tabellen viser hvordan de overordnede boligpolitiske målene skal følges opp, og hvordan måloppnåelsen skal kontrolleres. Rettslig bindende krav må ha hjemmel i plan- og bygningsloven og framgå av plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan.

Tabell 15. Boligpolitiske mål, oppfølging og kontroll

Mål	Oppfølging i arealdelen	Annen kommunal oppfølging	Kontroll av måloppnåelse
Realistisk	Prioritere fortetting,	Boligplanlegging,	Årlig oversikt over

boligreserve	transformasjon og eksisterende gjennomførbar reserve før nye boligområder. Bruke planvask, avgrensning, plankrav og rekkefølge der det er nødvendig.	kommunal planstrategi og prioritering av plan- og investeringsoppgaver.	regulert og uregulert reserve, realistisk kapasitet, planstatus, modenhet og geografisk fordeling.
Varierte og tilgjengelige boliger	Legge til rette for variasjon i boligtype og størrelse og for tilgjengelige boliger nær tjenester, møteplasser og transporttilbud.	Tomte- og eiendomspolitikk, boliganskaffelser, tjenesteplanlegging, Husbankens ordninger og samarbeid med boligaktører.	Nye boliger fordelt etter type, størrelse, tilgjengelighet og geografi, vurdert mot dokumentert behov.
Fortetting med kvalitet	Sikre utearealer, dagslys, grønnstruktur, møteplasser, mobilitet, universell utforming og stedstilpasning.	Områdeplanlegging og investeringer i offentlige rom, gangforbindelser, parker og annen lokal infrastruktur.	Vurdere om nødvendige kvaliteter er sikret i planer og gjennomført i større utbyggingsområder.
Balansert geografisk utvikling	Lokalisere og dimensjonere boligreserven slik at arealdelen støtter 75/25-retningen og gir realistisk kapasitet både i utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid, og i resten av kommunen.	Boligplanlegging, prioritering av kommunalt planarbeid, utbyggingsdialog og investeringer.	Årlig og akkumulert rapportering av netto nye helårsboliger etter definisjonen i tabell 11.
Bolig- og tjenesteutvikling i sammenheng	Vurdere nye boligområder mot kapasitet i skole, barnehage, helse- og omsorgstjenester, veg, vann, avløp og annen nødvendig infrastruktur.	Samordning med tjenesteplanlegging, handlings- og økonomiplan og kommunale investeringer.	Dokumentert kapasitet, ansvar, finansiering og nødvendig rekkefølge før utbygging.
Sosialt bærekraftige nærmiljø	Prioritere trygge gangforbindelser, møteplasser, nærnatur, universell utforming og tilgang til hverdagsfunksjoner uten unødig bilavhengighet.	Folkehelsearbeid, nærmiljøtiltak, drift, aktivitetstilbud og samarbeid med frivillighet og lokalsamfunn.	Årlig vurdering av nærmiljøkvaliteter og tilgjengelighet i større utbyggingsområder.

Oppfølgingen skal bygge på realistisk boligkapasitet og gjennomførbarhet, ikke bare på avsatt areal. Resultatene skal følges gjennom boligoppfølgingen, arealregnskapet og indikatorene i punkt 9.1. Vesentlige eller vedvarende avvik skal føre til vurdering av boligreserve, geografisk fordeling, planprioritering, infrastruktur og øvrige kommunale virkemidler.

Planfaglig konklusjon: Hovedretningen i planforslaget er å prioritere fortetting, transformasjon og eksisterende realistisk boligreserve, med hovedvekt i utviklingsområdet Akسدal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid, og stedstilpasset utvikling i resten av kommunen. Nye, ubebygde boligområder skal bare tas inn når et dokumentert behov ikke kan dekkes gjennom eksisterende realistisk kapasitet. Formålsretting av eksisterende bebyggelse og andre plankartoppdateringer skal vurderes særskilt og skal ikke uten videre regnes som ny boligreserve.

5.2 Næringsutvikling og næringsarealer

Tysvær skal være en framtidsrettet vertskommune og bidra til lokal og regional verdiskaping.

Næringsarealene skal prioriteres etter virksomhetstype, samfunnsnytte, arealbehov, kraft og transport, miljøkonflikt og gjennomførbarhet.

Dette kapittelet skal dokumentere behovet for næringsareal, kapasiteten og egnetheten i eksisterende reserve, rollefordelingen mellom næringsområdene og om planforslaget gir tilstrekkelig og gjennomførbar kapasitet for ulike virksomhetstyper gjennom planperioden.

5.2.1 ABC-prinsippet

ABC-prinsippet er et analyse- og lokaliseringsverktøy, ikke et selvstendig arealformål eller en automatisk lokaliseringsregel. Prinsippet skal brukes når arbeidsplassintensitet, besøksintensitet og transportbehov er relevante lokaliseringssyn. For kraft-, areal- eller sikkerhetskrevende virksomheter skal ABC-vurderingen suppleres med dokumentasjon av kraft og nettilknytning, teknisk infrastruktur, beredskap, miljøvirkninger, arealeffektivitet og gjennomførbarhet.

Klassifiseringen skal bygge på virksomhetens arealbehov, transportbehov, tilgjengelighetsbehov og eventuelle krav til kraft, sikkerhet og avstand til sårbar arealbruk.

Tabell 16. ABC-prinsipp for lokalisering

Kategori	Kjennetegn	Foretrukket lokalisering
A – arbeidsplass-/besøksintensiv	Mange ansatte/besøkende, lite godstransport, høy tilgjengelighetsverdi.	Sentre og områder med best kollektiv-, gang- og sykkeltilgjengelighet.
B – blandet	Moderat arbeidsplassintensitet og transportbehov.	Nær hovedveg og kollektivtilbud, med håndterbar påvirkning på naboer.
C – areal-/transportkrevende	Få ansatte per arealenhet, mye gods, støy eller særskilte sikkerhets-/kraftbehov.	Robuste næringsområder med god hovedvegtilknytning og avstand til sårbar arealbruk.

5.2.2 Rollefordeling mellom næringsområder

Tabellen viser den overordnede rollefordelingen mellom de viktigste næringslokaliseringene. Den er ikke en fullstendig oversikt over alle næringsarealer i kommunen. Fullstendig areal, kapasitet, planstatus og anbefalt videreføring framgår av fagnotat næring og arealregnskapet.

Tabell 17. Rollefordeling mellom næringsområder

Område/type	Rolle	Viktige avklaringer
Haugaland Næringspark	Regionalt knutepunkt for areal-, kraft- og transportkrevende industri og annen virksomhet med særskilt behov for stor skala, robust infrastruktur og avstand til sårbar arealbruk.	Dokumentert arealbehov og realistisk kapasitet, kraft- og nettilknytning, transport, vann og avløp, natur og vannmiljø, storulykke og beredskap, massehåndtering, arealeffektivitet og trinnvis gjennomføring.
Aksdal næringspark	Område for logistikk, produksjon, teknologi, verksted- og lagerbasert tjenesteyting og andre virksomheter med behov for nærhet til E39/E134, men som på grunn av areal-, transport- eller nabohensyn ikke naturlig hører hjemme i sentrum.	Virksomhetsmiks, avgrensning mot arbeidsplass- og besøksintensive sentrumsfunksjoner, E39/E134, mobilitet, kraft, veg og VA, massehåndtering, natur- og vannmiljø og trinnvis utvikling.
Aksdal sentrum	Kommunens primære lokalisering for besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner, handel, kontor og offentlige tjenester med regionalt eller kommunalt omland.	Regional senterstruktur, sentrumsavgrensning, kollektiv, gange og sykkel, parkering, byrom, transformasjon og samspill med annen sentrumsutvikling.
Frakkagjerd, kommunalt områdesenter	Lokale og kommunalt orienterte tjenester, arbeidsplasser og virksomheter som støtter områdesenterets og næromlandets behov.	Funksjonsdeling mot Aksdal, kollektiv-, gang- og sykkeltilgjengelighet, nabohensyn, kapasitet og stedstilpasning.
Lokale næringsarealer	Mindre, lokalt orienterte virksomheter som har dokumentert behov for nærhet til lokalsamfunnet, og som kan innpasses uten vesentlig ulempe for boligmiljø, trafiksikkerhet, jord, natur eller offentlig infrastruktur og tjenestekapasitet	Dokumentert lokalt behov, virksomhetstype og omfang, eksisterende reserve, alternativ lokalisering, nabohensyn, skoleveg, tungtransport, veg og VA, landskap, jord- og naturverdier og gjennomførbarhet.

5.2.3 Beslutningskriterier for næringsareal

Tabellen viser hvilke forhold som skal vurderes ved nye eller utvidede næringsarealer, og hvordan ulike funn kan følges opp i planen.

Tabell 18. Beslutningskriterier for nye og utvidede næringsarealer

Beslutningstema	Krav til vurdering	Planrespons
Behov	Dokumenter virksomhetstype, arealbehov, tidshorisont og hvorfor eksisterende kapasitet ikke er tilstrekkelig.	Nytt areal vurderes bare ved dokumentert kapasitetsgap eller særskilt stedbundet behov.
Alternativer	Vurder eksisterende reserve, fortetting, transformasjon, samlokalisering og alternativ lokalisering.	Valgt løsning og forkastede alternativer begrunnes.
Infrastruktur	Dokumenter kraft og nett, veg, transport, vann, avløp, elektronisk kommunikasjon og beredskap.	Avgrensning, trinnvis utvikling, plankrav eller rekkefølgekrav.
Arealeffektivitet	Vis arealutnyttelse med indikatorer som er relevante for virksomhetstypen, for eksempel ansatte, aktivitet, produksjon, lagringsbehov eller verdiskaping per arealenhet, samt fellesløsninger og mulighet for høyere utnyttelse.	Krav til utnyttelse, etapper og dokumentert arealbruk.
Miljø og risiko	Vurder natur, jord, vann, klima, landskap, forurensning, naturfare og storulykke.	Uttak, redusert avgrensning, hensynssone, bestemmelse, rekkefølgekrav eller annet konkret sikret avbøtende tiltak.
Gjennomføring	Dokumenter planstatus, grunneierforhold, marked, finansiering, infrastruktur og tidshorisont.	Modenhetskategori og prioritering i rekkefølge.
Etterbruk	Beskriv framtidig bruk ved avslutning eller endret virksomhet.	Bestemmelse om opprydding, istandsetting eller etterbruk der hjemmel foreligger.

5.3 LNF - Landbruk, natur, friluftsliv og kulturmiljø

LNF-områdene rommer matjord, naturmangfold, karbonlagre, landskap, kulturmiljø og friluftsområder. I Tysvær er dette både produksjonsgrunnlag, beredskap, identitet og livskvalitet. Plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 bruker den formelle betegnelsen landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. I denne planbeskrivelsen brukes kortformen LNF, ettersom reindrift ikke er et aktuelt lokalt plantema.

Dette kapittelet skal dokumentere hvordan planforslaget ivaretar verdier knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og kulturmiljø, hvordan tiltakshierarkiet er brukt i arealvalgene, og hvilke arealer og kvaliteter som bygges ned, videreføres, sikres eller tilbakeføres.

5.3.1 Tiltakshierarki og arealnøytral utviklingsretning

Arealnøytral utviklingsretning innebærer ikke at arealtap og tilbakeføring kan summeres ukritisk på tvers av areal typer og kvaliteter. Arealregnskapet skal derfor vise både brutto og netto arealendring og hvilke natur-, jord-, karbon-, landskaps- og friluftslivskvaliteter som går tapt, sikres eller tilbakeføres. Tap av uerstattelige eller svært verdifulle arealer kan ikke anses oppveid av tilbakeføring av arealer med lavere eller annen kvalitet.

Tabell 19. Tiltakshierarki for arealvalg

Trinn	Krav til vurdering og oppfølging
1 Unngå	Dokumenter behov og vurder nullalternativ, eksisterende reserve, fortetting, transformasjon samt alternativ lokalisering, utforming og omfang.
2 Begrense	Reduser avgrensning, omfang og inngrep. Nødvendige buffere, økologiske og landskapsmessige sammenhenger, byggegrenser og hensynssoner skal sikres i plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan.
3 Istandsette	Vurder og sikre nødvendig fysisk tilbakeføring, revegetering, åpning av bekker, restaurering og etterbruk gjennom rettslig tilgjengelige virkemidler.
4 Kompensere	Kompensasjon skal bare vurderes for gjenværende konsekvenser etter at mulighetene for å unngå, begrense og istandsette er uttømt. Tiltaket må være konkret, relevant for tapet, varig og faglig dokumentert. Det skal framgå hvordan tiltaket kan sikres rettslig, økonomisk og organisatorisk. Kompensasjon skal ikke brukes som begrunnelse for å akseptere tap av uerstattelige eller svært verdifulle arealer.

5.3.2 Naturmangfoldloven §§ 7–12

Tabellen viser hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er lagt til grunn for arealvalgene og oppfølgingen av planforslaget.

Tabell 20. Samlet vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7–12

Prinsipp	Vurdering og oppfølging
§ 7 Synliggjøring av prinsippene	Prinsippene i §§ 8–12 er lagt til grunn for planforslagets arealvalg og samlede vurdering. Funnene er fulgt opp gjennom uttak, tilbakeføring, redusert avgrensning, krav om ytterligere utredning og planmessige vilkår. Konkrete vurderinger framgår av KU/ROS og arealendringslisten.
§ 8 Kunnskapsgrunnlaget	Vurderingene bygger på tilgjengelige kartdata, registreringer, fagnotater og konsekvensutredninger. Kunnskapsgrunnlagets kvalitet, geografiske dekning og vesentlige mangler skal framgå for hvert arealvalg. Før offentlig ettersyn må kunnskapen være tilstrekkelig til å vurdere områdenes prinsipielle egnethet og Kommuneplanens arealdel sin samlede virkning.

§ 9 Føre-var-prinsippet	Vesentlig usikkerhet er fulgt opp gjennom uttak, redusert avgrensning, ytterligere utredning eller krav i videre planlegging. Der det er risiko for alvorlig eller irreversibel skade, skal manglende kunnskap ikke brukes som begrunnelse for å åpne arealet for utbygging.
§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning	Planforslaget er vurdert sammen med eksisterende, vedtatte og rimelig påregnelige inngrep. Vurderingen omfatter særlig samlet arealtap, fragmentering, barrierevirkninger og påvirkning på naturtyper, økologiske funksjonsområder, vassdrag og sammenhengende naturstrukturer.
§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse	Nødvendige undersøkelser og forebyggende, skadebegrensende, istandsettende og kontrollerende tiltak skal bæres av tiltakshaver der det finnes rettslig grunnlag. Ansvar og oppfølging skal sikres gjennom planbestemmelser, rekkefølgekrav, reguleringsplan eller annet relevant regelverk.
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder og lokalisering	Alternative lokaliseringer, avgrensninger, utforminger og driftsmåter skal vurderes. Valgt løsning skal begrunnes ut fra hvordan skade på naturmangfoldet unngås eller reduseres, vurdert sammen med andre relevante samfunnshensyn.

Planfaglig konklusjon: Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er lagt til grunn for planarbeidet. Endelig vurdering etter § 7 forutsetter at kunnskapsgrunnlaget, vurderingen av samlet belastning og utestående forhold for de mest konfliktfylte arealvalgene er ferdigstilt, og at hvert vesentlig naturfunn har en synlig og tilstrekkelig planrespons.

Tabell 21. Anvendelse av tiltakshierarkiet i planforslaget

Tabellen viser et utvalg av de mest beslutningsrelevante arealgrepene og eksemplene som tydeligst illustrerer hvordan tiltakshierarkiet er brukt. Utvalget er ikke uttømmende. Fullstendig oversikt over arealer som tas ut, reduseres, tilbakeføres eller følges opp med vilkår, framgår av arealendringslisten og KU/ROS.

Trinn	Hvordan trinnet er brukt	Utvalgte, beslutningsrelevante eksempler	Planmessig resultat
1 Unngå	Nye arealer tas ikke inn når behovet ikke er dokumentert, konsekvensene er uakseptable eller gjennomførbarheten er svak. Urealiserte reserver tas ut når framtidig utbygging ikke bør videreføres.	B73, Skjoldastraumen: Om lag 32 dekar uregulert boligreserve tilbakeføres til LNF. R6, Ramsvika: Om lag 82,8 dekar tidligere næringsareal tilbakeføres til LNF, mens kaiområdet beholdes som tømmerkai. Frarådede innspill framgår av arealendringslisten.	Arealene vises som LNF eller beholder annet gjeldende formål uten ny utbyggingskapasitet. Uttak og tilbakeføring registreres med samme område-ID i alle plandokumenter.
2 Begrense	Arealavgrensning, omfang eller kapasitet reduseres når konflikt kan begrenses, men ikke fjernes helt.	B75, Skjoldastraumen: Om lag 11 dekar i bratt terreng og aktsomhetsområde for skred tilbakeføres til LNF. Innspill 72, Slåttevik: Småbåthavnen avgrenses til eksisterende bryggeanlegg på om lag 4,1 dekar.	Reduserte formålsgrenser innarbeides i plankartet. Gjenværende hensyn følges opp gjennom bestemmelser, hensynssoner, plankrav eller rekkefølgekrav. Restkonsekvensen synliggjøres i KU og planbeskrivelsen.

Trinn	Hvordan trinnet er brukt	Utvalgte, beslutningsrelevante eksempler	Planmessig resultat
3 Istandsette	Fysisk påvirkede arealer skal, der det er relevant, terrengtilpasses, revegeteres, restaureres eller gis en dokumentert etterbruk. Tilbakeføring av en ubebygget planreserve regnes ikke som fysisk istandsetting.	Planforslaget fastsetter prinsippet, men jeg har ikke funnet et tilstrekkelig dokumentert, konkret arealgrep som bør framstilles som gjennomført istandsetting på kommuneplannivå. Aktuelle krav må konkretiseres i reguleringsplan eller annen oppfølging.	Krav til istandsetting og etterbruk må sikres gjennom planbestemmelser, reguleringsplan, rekkefølgekrav eller vedtak etter annet relevant regelverk.
4 Kompensere	Kompensasjon vurderes bare for gjenværende konsekvenser etter at mulighetene for å unngå, begrense og istandsette er uttømt.	Planforslaget dokumenterer ikke et konkret kompensasjonstiltak som kan regnes som gjennomført eller juridisk sikret. Planvask og tilbakeføring av andre arealer er ikke automatisk kompensasjon for tap av natur med en annen eller høyere kvalitet.	Eventuell kompensasjon må være relevant for tapet, faglig dokumentert, varig og rettslig, økonomisk og organisatorisk sikret.

Avgrensning mellom trinnene: Tilbakeføring av et ubebygget eller urealiserbart utbyggingsareal til LNF regnes som et tiltak for å unngå et framtidig inngrep. Istandsetting brukes bare når et areal allerede er fysisk påvirket, og det skal gjennomføres restaurering, revegetering, terrengforming, bekkeåpning, opprydding eller annen fysisk tilbakeføring. Kompensasjon registreres bare når tiltaket gjelder en gjenværende konsekvens, er relevant for det konkrete tapet og er rettslig, økonomisk og organisatorisk sikret. Planvask og tilbakeføring av andre arealer regnes ikke i seg selv som kompensasjon.

5.3.3 Jordvern, friluftsliv, kulturmiljø, spredt bebyggelse og strandsone

Landbruksarealer, natur- og friluftsområder, kulturmiljøer og strandsonen utgjør sammenhengende ressurser som må vurderes både enkeltvis og samlet. Arealvalgene skal bygge på oppdatert kunnskap om verdier, funksjoner, sammenhenger og samlet belastning. Der planforslaget åpner for nye tiltak, skal det framgå hvordan hensynene er vurdert, hvilke alternativer som er undersøkt, og hvordan nødvendige avgrensninger og vilkår følges opp i plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan.

Jordvern og landbruk

Dyrka og dyrkbar jord er en begrenset og langsiktig ressurs for matproduksjon, beredskap og verdiskaping. Nye utbyggingsformål skal derfor så langt som mulig lokaliseres utenom jordbruksarealer. Før omdisponering vurderes, skal behovet for tiltaket dokumenteres, og muligheten for å bruke eksisterende arealreserve, allerede nedbygde arealer, fortetting, transformasjon eller alternativ lokalisering skal være vurdert.

For arealendringer som berører landbruksarealer, skal beslutningsgrunnlaget vise:

- areal og kvalitet på dyrka og dyrkbar jord som berøres
- konsekvenser for arrondering, drift, adkomst og sammenhengende jordbruksarealer
- betydningen for aktive landbruksforetak og framtidig driftsgrunnlag
- vurderte alternativer med mindre konsekvens for landbruket

- hvordan inngrepet eventuelt er redusert eller avgrenset
- hvilke tidligere utbyggingsarealer som tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsmål

Arealregnskapet skal vise både brutto omdisponering og tilbakeføring av jordbruksarealer. Tilbakeføring av areal med lavere eller annen kvalitet skal ikke uten videre framstilles som en fullverdig oppveining for tap av dyrka eller dyrkbar jord. Jordkvalitet og driftsmessig betydning skal derfor framgå sammen med arealtallene.

Landbrukets behov for nødvendige driftsbygninger, infrastruktur og gårdstilknyttet næringsvirksomhet skal ivaretas innenfor rammene av arealformålet og planbestemmelsene. Lokalisering og utforming skal ta hensyn til jordvern, landskap, kulturmiljø, naturmangfold, vannmiljø, naturfare og naboforhold.

Natur, friluftsliv og sammenhengende strukturer

Sammenhengende natur- og friluftslivsområder skal vurderes som funksjonelle strukturer, ikke bare som enkeltlokaliteter. Planleggingen skal motvirke gradvis nedbygging, fragmentering og barrierevirkninger som over tid kan svekke naturmangfold, økologiske funksjoner, landskap og muligheten for friluftsliv.

Ved nye arealvalg skal det vurderes om tiltaket:

- berører registrerte naturtyper, arter eller økologiske funksjonsområder
- svekker sammenhengen mellom naturområder, vassdrag, kantsoner eller grønnstruktur
- medfører tap eller oppdeling av myr, våtmark, produktiv skog eller andre karbonrike arealer
- påvirker viktige eller mye brukte friluftslivsområder
- reduserer tilgangen til nærturterreng, ferdselsårer, sjø eller vassdrag
- påvirker områder som er særlig viktige for barn og unge, eldre eller personer med behov for god tilgjengelighet
- bidrar til en samlet belastning som er større enn virkningen av det enkelte tiltaket alene

Tiltakshierarkiet skal legges til grunn. Den første vurderingen skal være om inngrepet kan unngås gjennom en annen lokalisering, avgrensning eller løsning. Dersom inngrepet ikke kan unngås, skal det reduseres så langt som mulig. Nødvendige buffere, forbindelser, kantsoner og andre avbøtende tiltak skal sikres gjennom egnede planvirkemidler.

Planforslaget skal vise hvilke natur- og friluftslivsverdier som sikres, hvilke som berøres, og hvilke restkonsekvenser som gjenstår etter avbøtende tiltak. Vesentlige funn skal kunne spores til område-ID, konsekvensutredning, arealregnskap, plankart og relevant planbestemmelse eller hensynssone.

Kulturmiljø og landskap

Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og landskapskarakter skal være premisser for lokalisering, avgrensning og utforming av nye tiltak. Vurderingen skal omfatte både enkeltobjekter og de historiske, visuelle og funksjonelle sammenhengene de inngår i.

For arealendringer som kan påvirke kulturmiljø eller landskap, skal det vurderes:

- kjente automatisk fredede og nyere tids kulturminner
- kulturmiljøets historiske og lokale betydning
- sammenhengen mellom kulturminner, bebyggelse, ferdselsårer og landskap
- fjernvirkning, silhuett, terrengtilpasning og landskapsrom
- byggehøyder, volum, struktur, materialbruk og lokalisering
- behov for buffersoner, hensynssoner eller krav om nærmere dokumentasjon
- om alternativ lokalisering eller redusert omfang gir mindre konflikt

Der kulturmiljø- eller landskapshensyn er styrende for arealvalget, skal dette framgå tydelig av planbeskrivelsen og følges opp gjennom arealformål, hensynssone, planbestemmelse eller et presist plankrav. Det skal skilles mellom juridisk bindende krav og faglige anbefalinger som må konkretiseres i senere reguleringsplan.

Spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

Ordinære landbruks-, natur- og friluftsområder er i utgangspunktet ikke byggeområder. Der Kommuneplanens arealdel åpner for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, skal områdene avgrenses tydelig og skilles fra øvrige områder med landbruks-, natur- og friluftsmål. Bebyggelsens formål, lokalisering og omfang skal angis så presist at tiltak kan vurderes på et planmessig grunnlag, og slik at behovet for dispensasjoner reduseres.

Ved vurdering av områder for spredt bebyggelse skal det legges vekt på:

- dokumentert lokalt bolig- eller næringsbehov
- forholdet til kommunens senterstruktur og 75/25-retning
- muligheten for å bruke eksisterende boliger, tomter og arealreserve
- hensynet til landbruksdrift, jordvern og arrondering
- naturmangfold, karbonrike arealer, landskap og kulturmiljø
- naturfare, overvann, grunnforhold og klimatilpasning
- trafiksikkerhet, skoleveg og adkomst for nødetater
- kapasitet og gjennomførbarhet for veg, vann og avløp
- avstand til tjenester og konsekvenser for kommunal tjeneste- og infrastrukturkapasitet
- strandsone, vassdrag og allmenn ferdsel

Spredt bebyggelse skal ikke brukes som en generell åpning for uavklart utbygging. Områdenes geografiske avgrensning, tillatt formål og øvre ramme for utbygging skal framgå så presist av plankartet og planbestemmelsene at tiltakene kan vurderes uten en generell dispensasjonspraksis. Der tiltakets omfang eller konsekvenser krever en mer helhetlig avklaring, skal det stilles krav om reguleringsplan.

Formålsretting av eksisterende lovlig bebyggelse skal skilles fra etablering av ny utbyggingskapasitet. Bare dokumentert netto ny kapasitet skal registreres som ny reserve i arealregnskapet.

Strandsone, sjø og vassdrag

Strandsonen langs sjø og vassdrag har viktige funksjoner for naturmangfold, landskap, kulturmiljø, friluftsliv, allmenn ferdsel og klimatilpasning. Nye tiltak skal derfor vurderes ut fra både virkningen på det enkelte stedet og den samlede belastningen innenfor samme kyst-, fjord- eller vassdragsområde.

Byggegrenser og arealbruk langs sjø og vassdrag skal fastsettes på grunnlag av:

- eksisterende bebyggelsesstruktur og grad av tidligere inngrep
- allmennhetens tilgang til og ferdsel langs strandsonen
- naturtyper, arter, kantvegetasjon og økologiske sammenhenger
- landskap, kulturmiljø og visuelle virkninger
- friluftsliv og tilgang til sjø og vassdrag
- vannmiljø, avrenning og fare for forringelse av miljøtilstanden
- flom, erosjon, stormflo, havnivåstigning og andre framtidige klimavirkninger
- behovet for sammenhengende byggefrie belter og naturlige buffere

Der Kommuneplanens arealdel fastsetter en særskilt byggegrense, skal begrunnelsen være sporbar til kunnskapsgrunnlaget og de konkrete forholdene på stedet. En byggegrense skal ikke forstås som en automatisk utbyggingsrett. Tillatt arealbruk og rettslig bindende rammer følger av plankartet og planbestemmelsene.

Naust, brygger og småbåtanlegg skal lokaliseres, dimensjoneres og avgrenses slik at privatisering, terrenginngrep, mudring, utfylling og samlet belastning begrenses. Samlokalisering og bruk av eksisterende anlegg skal vurderes før nye områder åpnes. Plankartet og planbestemmelsene skal, der det er relevant, skille mellom anlegg som er nødvendige for landbruk, fiske, ferdsel eller annen stedbunden virksomhet, og anlegg som primært dekker private fritidsformål.

Der Kommuneplanens arealdel åpner for nye tiltak i strandsonen, skal formål, omfang, lokalisering og nødvendige vilkår framgå tydelig av plankartet og planbestemmelsene. Tiltak som kan påvirke vannmiljø, naturverdier eller sikkerhet skal følges opp gjennom relevante hensynssoner, dokumentasjonskrav, plankrav eller rekkefølgekrav, innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

Oppfølging i Kommuneplanens arealdel

Hensynene i kapittel 6.3.3 skal følges opp gjennom:

- arealformål og byggegrenser i plankartet
- hensynssoner for landbruk, naturmiljø, friluftsliv, landskap, kulturmiljø og fare
- planbestemmelser om lokalisering, omfang, plankrav, dokumentasjon og rekkefølge
- tydelig avgrensning av områder for spredt bebyggelse
- planvask og tilbakeføring av urealistiske eller konfliktfylte utbyggingsreserver
- konsekvensutredning og vurdering av samlet belastning
- arealregnskap som viser både arealomfang og arealkvalitet
- oppfølging i reguleringsplaner, byggesaker og kommunens øvrige arealforvaltning

Bindende krav må ha tilstrekkelig hjemmel og framgå av plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan. Planbeskrivelsen angir den faglige begrunnelsen og sammenhengen mellom kunnskapsgrunnlaget, arealvalgene og de juridiske virkemidlene.

Planfaglig konklusjon: Planfaglig konklusjon: Hovedretningen i planforslaget er å unngå nye inngrep i dyrka og dyrkbar jord, sammenhengende natur- og friluftsområder, karbonrike arealer og kulturmiljøer med høy verdi. Nye arealvalg skal bygge på dokumentert behov og vurdering av eksisterende reserve, fortetting, transformasjon og alternativ lokalisering. Der inngrep ikke kan unngås, skal omfang og konsekvenser begrenses, og nødvendige tiltak for å begrense skade, istandsette berørte arealer og følge opp restkonsekvenser skal sikres gjennom tilgjengelige og rettslig egnede virkemidler.

Før offentlig ettersyn skal arealregnskapet og samlet KU dokumentere brutto og netto omdisponering og tilbakeføring av dyrka og dyrkbar jord, produktiv skog, myr og andre karbonrike arealer, naturtyper og sammenhengende natur- og friluftsstrukturer. Den samlede vurderingen etter naturmangfoldloven § 7 framgår av tabell 20 og skal sluttføres på grunnlag av endelig arealregnskap, samlet KU og de siste faglige avklaringene før offentlig ettersyn.

Tilbakeføring av areal med én kvalitet skal ikke uten videre regnes som oppveining for tap av en annen eller mer verdifull arealkvalitet. Kommuneplanens arealdel sin arealnøytrale utviklingsretning skal derfor vurderes både etter arealomfang og kvalitet.

5.4 Klima og miljø

Klimaendringer, klimagassutslipp, energibehov og tilstanden i vannforekomstene påvirkes direkte av kommunens arealvalg. Planleggingen skal derfor redusere utslipp, unngå ny klimasårbarhet, bevare arealer som lagrer karbon eller demper virkningene av klimaendringer, beskytte drikkevann og vannmiljø og legge til rette for en effektiv og robust energiforsyning.

Kapittelet skal dokumentere hvordan planforslaget påvirker klimagassutslipp, klimatilpasning, vannmiljø, grunnvann, drikkevann og energisystem, hvilke arealvalg som har størst virkning, hvilke alternativer som er vurdert, og hvordan nødvendige hensyn følges opp i plankart, planbestemmelser, KU, ROS og senere reguleringsplaner.

5.4.1 Klimagassutslipp og arealbruk

Arealvalg påvirker klimagassutslipp gjennom arealbruksendringer, transport, terrenginngrep, massehåndtering, materialbruk og energibehov. KU skal skille mellom direkte utslipp fra arealbruksendringer, transportvirkninger og utslipp som følger av senere utbygging, og skal synliggjøre vesentlig usikkerhet i beregningene.

Planforslagets største beregnede klimagassvirkning er knyttet til Aksdal ressurspark. Foreliggende KU anslår virkningen til om lag 18 000 tonn CO₂-ekvivalenter, men beregningen er vurdert som usikker og trolig underestimert. Innspill (43 ved Slåttevik) innebærer tap av om lag sju dekar dyp myr. Dette gir utslipp fra arealbruksendringen og redusert kapasitet for karbonlagring og naturlig overvannshåndtering.

Planforslaget reduserer samtidig framtidige arealrelaterte utslipp gjennom planvask, tilbakeføring og redusert avgrensning. I Skjoldastraumen tas B73 ut, B75 reduseres og deler av B77 tilbakeføres til LNF. Det anbefalte alternativet reduserer det vurderte arealomfanget fra 205 til 133 dekar.

De foreløpige arealtallene i kapittel 7 viser samlet reduksjon i flere utbyggingsformål og økning i LNF-formålet. Dette er likevel ikke i seg selv en klimakonklusjon. Planforslagets samlede klimavirkning skal vurderes opp mot nullalternativet og ut fra både arealomfang og arealkvalitet, herunder tap og tilbakeføring av myr, våtmark, skog, jord og andre karbonlagre. Utslippsreduksjon ved tilbakeføring av arealer skal synliggjøres separat og skal ikke brukes til å skjule vesentlige utslipp eller tap av arealer med høy karbonverdi.

5.4.2 Klimatilpasning og blågrønn struktur

- ☐ bevare åpne bekker, flomveier og naturlige fordrøyningsområder
- ☐ unngå utbygging som svekker myr, våtmark, kantvegetasjon og andre naturbaserte buffere
- ☐ sikre lokal og fortrinnsvis naturbasert overvannshåndtering, trygge flomveier og dokumentasjon av at overvannssystemet og nedstrøms resipient har tilstrekkelig kapasitet i framtidig klima
- ☐ sikre sammenhengende blågrønne strukturer som ivaretar naturmangfold, vannhåndtering, lokalklima og friluftsliv
- ☐ legge framtidige klimaframskrivinger, havnivå og stormflo til grunn
- ☐ unngå at klimatiltak flytter risiko eller miljøbelastning til andre områder

Dette punktet behandler klimatilpasning som langsiktig areal- og miljøstrategi. Fare, sårbarhet, beredskap og restrisiko behandles i kapittel 6 og i den samlede ROS-analysen.

5.4.3 Vann, grunnvann og sjø

Kommuneplanens arealdel skal ikke føre til forringelse av miljøtilstanden i berørte vannforekomster og skal støtte opp under fastsatte miljømål. Vurderingen skal omfatte økologisk og kjemisk tilstand eller potensial, samt grunnvann der det er relevant. For arealendringer som kan påvirke fysisk tilstand, avrenning, utslipp eller grunnvann, skal behovet for vurdering etter vannforskriften § 12 avklares i KU.

Drikkevannskilder og nedbørfelt, kantsoner, avløpskapasitet, forurensset grunn og risiko for akuttutslipp skal avklares før nye arealer tas inn.

Dersom planforslaget kan medføre forringelse av tilstanden eller gjøre det vanskeligere å nå miljømålet for en vannforekomst, skal vurderingen etter vannforskriften § 12 ferdigstilles før arealvalget sluttbehandles. Vurderingen skal identifisere vannforekomsten, dagens tilstand, miljømål, forventet påvirkning, vurderte alternativer, mulige avbøtende tiltak og hvordan nødvendige vilkår følges opp i Kommuneplanens arealdel.

Eksisterende, reservebaserte og mulige framtidige drikkevannskilder skal skilles tydelig. For relevante arealvalg skal nedbørfelt, beskyttelsesbehov, risiko for akutt og langsiktig forurensning og konsekvenser for framtidig råvannskvalitet og forsyningssikkerhet dokumenteres.

Ved arealendringer som kan påvirke grunnvann, vannuttak eller grunnens naturlige vannbalanse, skal hydrogeologiske forhold og forurensningsrisiko dokumenteres på et nivå som er tilstrekkelig til å avgjøre om området er prinsipielt egnet.

I sjø skal Kommuneplanens arealdel forklare avveien mellom akvakultur, fiskeri, ferdsel, havn og næring, friluftsliv, landskap, marine naturverdier og vannmiljø. Vurderingen skal omfatte samlet belastning, fysiske inngrep som utfylling og mudring, utslippsrisiko og virkningen for miljømålene i berørte kystvannforekomster.

Planforslaget formaliserer fire eksisterende akvakulturlokaliteter. Utfyllingen i Søre Dyrnesvågen er redusert, og innspill 72 ved Slåttevik er avgrenset til det eksisterende bryggeanlegget. Disse grepene reduserer ny fysisk påvirkning sammenlignet med de opprinnelige forslagene. Gjenværende virkninger for marine naturverdier, vannmiljø og samlet belastning skal framgå av KU og følges opp gjennom relevante planvirkemidler.

5.4.4 Energi

Arealbehov til fornybar energi, energilagring og nett skal vurderes helhetlig mot natur, landskap, samfunnssikkerhet, nettkapasitet og annen arealbruk. For større kraft- og energikrevende etableringer skal det framgå om nettkapasitet er reell, hvilke trinn som kan gjennomføres, og hvilke areal- og transportkonsekvenser som følger.

Tabell 22. Statuskategorier for nettkapasitet

Status	Betydning
Tilgjengelig kapasitet	Dokumentert tilgjengelig innen relevant tidshorisont
Reservert kapasitet	Reservert på dokumenterte vilkår
Omsøkt kapasitet	Søknad er sendt, men kapasiteten er ikke bekreftet
Framtidig kapasitet	Avhengig av forsterkning, konsesjon eller investering
Ikke avklart	Dokumentasjonen er utilstrekkelig

Omsøkt eller mulig framtidig kapasitet skal ikke framstilles som tilgjengelig kapasitet. For kraft- og energikrevende etableringer skal forventet effektbehov, status for nettilknytning, tidshorisont, avhengigheter og gjennomførbare utbyggingstrinn dokumenteres.

5.4.5 Oppfølging i kommuneplanens arealdel

Hensynene i kapittelet skal følges opp gjennom:

- konsentrert arealbruk, fortetting, transformasjon og planvask
- arealformål, byggegrenser og relevante hensynssoner
- bevaring av bekker, flomveier, våtmark, myr og naturlige fordrøyningsarealer
- planbestemmelser om overvann, vannmiljø, terrenginngrep, utslippsrisiko og dokumentasjon
- krav om vurdering av energi- og effektbehov ved større utbygginger
- plankrav og rekkefølgekrav der infrastruktur eller miljøavklaring må foreligge før utbygging
- KU, ROS, arealregnskap og klimaberegninger
- kontroll mot miljømålene for berørte vannforekomster

Bindende krav må ha tilstrekkelig hjemmel og framgå av plankartet, planbestemmelsene eller senere reguleringsplan. Forhold som reguleres etter annet lovverk, skal beskrives med korrekt ansvar og avklaringsnivå.

Planfaglig konklusjon: Hovedretningen i planforslaget er å redusere transport- og arealrelaterte klimagassutslipp gjennom konsentrert utvikling, fortetting, transformasjon og planvask, og å unngå nedbygging av myr, våtmark, skog og andre karbonrike eller klimatilpassende arealer. Nye arealvalg skal vurderes mot framtidige klimaframskrivninger, vannmiljø, drikkevann, energibehov og dokumentert infrastrukturkapasitet.

Planforslaget reduserer enkelte framtidige utslipp og klimarisikoer gjennom uttak, tilbakeføring og redusert avgrensning. Disse virkningene skal framgå som restkonsekvenser og kan ikke anses oppveid bare ved tilbakeføring av arealer med andre kvaliteter.

Før offentlig ettersyn skal samlet KU og arealregnskap dokumentere planforslagets arealrelaterte klimagassutslipp, inngrep i karbonrike arealer, vesentlige transportvirkninger og samlede klimavirkning sammenlignet med nullalternativet. Berørte vannforekomster, tilstand, miljømål og mulig forringelse skal identifiseres, og nødvendige vurderinger etter vannforskriften § 12 skal ferdigstilles. For kraft- og energikrevende arealvalg skal effektbehov, status for nettilknytning, tidshorisont og gjennomførbare utbyggingstrinn dokumenteres.

5.5 Massehåndtering

Overskuddsmasser skal behandles som en ressurs. Reduksjon, intern massebalanse, direkte ombruk og materialgjenvinning skal prioriteres før annen nyttiggjøring, utfylling og permanent deponering. Planleggingen skal redusere transport, utslipp, kostnader, naturinngrep og behov for dispensasjoner.

Dagens håndtering av overskuddsmasser i Tysvær har i stor grad vært basert på enkeltstående dispensasjonssaker og prosjektvisse løsninger. Dette har gitt begrenset forutsigbarhet, svak samordning mellom prosjekter og risiko for unødvendig transport, arealkonflikter og varig plassering av masser som

kunne vært ombrukt eller materialgjenvunnet. Planforslaget skal derfor etablere en mer helhetlig og forutsigbar struktur for reduksjon, sortering, mellomlagring, ombruk, materialgjenvinning, nyttiggjøring og nødvendig deponering.

Kapittelet skal dokumentere prioriteringene i planforslaget for massehåndtering, hvilke konkrete arealer og anlegg som inngår, forventet behov og kapasitet, hvilke massetyper som kan håndteres, og hvordan miljø, transport, drift, etterbruk og kontroll følges opp i plankart, planbestemmelser, KU, ROS og senere reguleringsplaner.

Massehåndteringsplanen skal skille mellom rene naturlige jord- og steinmasser, matjord, forurensede masser, masser med fremmede arter eller biologisk belastning og masser med geokjemisk risiko, herunder fyllitt eller andre sulfidholdige bergarter. Massene skal klassifiseres og, der egenskaper, anvendelsesmuligheter eller regelverk krever det, holdes atskilt og håndteres etter dokumentert kvalitet og risiko.

5.5.1 Prioritering av masser

Massehåndteringen skal følge denne prioriteringsrekkefølgen:

1. Redusere: Forebygge at overskudd oppstår gjennom terrengtilpasning, prosjektering, byggehøyder, fundamentering og massebalanse.
2. Ombruke på stedet: Bruke egnede masser innenfor samme prosjekt eller planområde.
3. Ombruke i andre prosjekter: Samordne dokumenterte overskudd og behov i tid og geografi.
4. Materialgjenvinne: Sortere og bearbeide masser til nye råvarer eller produkter.
5. Nyttiggjøre: Bruke egnede masser til et dokumentert og selvstendig nyttig formål som ellers ville krevd andre materialer.
6. Deponere: Permanent deponering brukes bare for masser som ikke kan reduseres, ombrukes, materialgjenvinnes eller nyttiggjøres på en miljømessig og rettslig forsvarlig måte.

Lavere prioriterte løsninger skal begrunnes når en høyere prioritert løsning er praktisk, miljømessig og rettslig mulig. Løsningen skal vurderes ut fra samlet ressursbruk, transport, utslipp, natur- og jordverdier, vannmiljø, risiko og kostnader.

5.5.2 Krav til planlegging og dokumentasjon

Planlegging av massehåndtering skal bygge på dokumentert behov, forventede massestrømmer og vurdering av alternative løsninger etter prioriteringsrekkefølgen i punkt 6.5.1. Dokumentasjonen skal tilpasses tiltakets omfang, funksjon, massetyper, varighet, risiko og influensområde. Det skal framgå hvilke funksjoner tiltaket eller anlegget skal dekke, hvilke massetyper og mengder som forventes håndtert, og hvorfor behovet ikke kan løses gjennom reduksjon, intern massebalanse, direkte ombruk eller eksisterende planavklart kapasitet.

Reguleringsplaner og bygge- og anleggstiltak som forventes å gi vesentlig masseoverskudd, masseunderskudd, transportbehov eller miljø- og nabovirkninger, skal ha en massehåndteringsplan i samsvar med planbestemmelsene. Kravets anvendelse, dokumentasjonsnivå og tidspunkt skal tilpasses tiltakets omfang, massetyper, risiko og behov for samordning.

Massehåndteringsplanen skal vise hvordan prioriteringsrekkefølgen i kapittel 5.5.1 er fulgt. Intern eller lokal massebalanse skal tilstrebes når dette gir en miljømessig, sikker og arealmessig forsvarlig løsning.

Massebalanse skal ikke oppnås gjennom unødvendige terrenginngrep, utfyllinger uten et dokumentert og selvstendig nyttig formål eller disponering som svekker natur-, jord-, landskaps- eller vannmiljøverdier.

For massehåndteringsanlegg skal det skilles mellom uttak, sortering, bearbeiding, mellomlagring, omlasting, ombruk, materialgjenvinning, annen nyttiggjøring, utfylling og permanent deponering. Kapasitet og mottakskriterier skal angis for hver relevant funksjon, og det skal framgå hvilke masser anlegget kan og ikke kan motta. Mottak, behandling, transport og sluttdisponering skal kunne dokumenteres gjennom egnede kontroll- og sporbarhetsrutiner.

Lokalisering og utforming skal vurderes ut fra samlet ressursbruk og konsekvenser for transport, trafikkisikkerhet, klima, naturmangfold, jordressurser, landskap, kulturmiljø, friluftsliv, vannmiljø, drikkevann, grunnforhold, naturfare, naboer og samfunnssikkerhet. Vurderingen skal omfatte forventet transportarbeid, anleggs- og driftsfase, etappevis utvikling, avslutning og planlagt etterbruk. Risiko knyttet til forurensede masser, fremmede arter, biologisk belastning, syredannende eller sulfidholdige bergarter og annen geokjemisk risiko skal identifiseres og følges opp på riktig plannivå.

Arealer for sortering, bearbeiding, mellomlagring, omlasting, nyttiggjøring, utfylling eller permanent deponering skal framgå uttrykkelig av plankartet, planbestemmelsene og konsekvensutredningen, med nødvendig angivelse av funksjon, kapasitet, mottakskriterier og driftsrammer. Dokumentasjonen skal være tilstrekkelig til å avgjøre om arealet er prinsipielt egnet, hvilke funksjoner som kan tillates, og hvilke avklaringer og vilkår som må foreligge før tiltak kan gjennomføres.

Tabell 23 angir den planfaglige kontrollrammen for planlegging, lokalisering, drift og avslutning av massehåndteringsanlegg. Juridisk bindende krav følger av plankartet, planbestemmelsene, senere reguleringsplan og nødvendige vedtak etter annet regelverk. Det skal framgå tydelig hvilke forhold som er avklart i kommuneplanens arealdel, hvilke som skal avklares i reguleringsplan, og hvilke som krever særskilt tillatelse eller godkjenning fra ansvarlig myndighet.

Tabell 23. Krav til planlegging, lokalisering, drift og avslutning av massehåndteringsanlegg

Tema	Dokumentasjon og planrespons
Behov og funksjon	Dokumenter hvilke massestrømmer og geografiske behov anlegget skal dekke, hvilke funksjoner som inngår, forventet driftsperiode og hvorfor eksisterende eller planlagt kapasitet ikke er tilstrekkelig. Det skal skilles mellom uttak, sortering, bearbeiding, mellomlagring, omlasting, nyttiggjøring, utfylling og permanent deponering.
Alternativer og ressurspyramide	Dokumenter hvordan massene først er forsøkt redusert, balansert og ombrukt i opprinnelsesprosjektet. Vurder ombruk i andre prosjekter og materialgjenvinning før utfylling eller deponering. Valg av en lavere prioritert løsning skal begrunnes.
Massetyper, kvalitet og mengder	Oppgi forventede massetyper, egenskaper, kvaliteter og mengder, årlige og samlede volumer, variasjon over tid og hvilke masser anlegget ikke kan motta. Kapasiteten skal oppgis for hver relevant funksjon.
Lokalisering og influensområde	Vurder nærhet til forventede bygge- og anleggsprosjekter, hovedveg og eventuelt havn, egnet og stabil grunn, arealstørrelse, driftsvarighet og

	forholdet til boligområder, jordbruk, natur, landskap, kulturmiljø, friluftsliv, vann, drikkevann og fareområder.
Transport og logistikk	Dokumenter forventede transportmengder, kjøremønster, transportavstander, vegkapasitet, trafikk sikkerhet, skoleveg, støy, støv og klimagassutslipp. Vurder muligheten for samordning av massestrømmer og redusert tomkjøring.
Matjord og jordressurser	Matjord skal holdes atskilt fra andre masser, kvalitetssikres og disponeres til videre matproduksjon på et planavklart areal. Matjord skal ikke brukes som ordinær fyllmasse eller blandes slik at kvaliteten reduseres.
Forurensning og geokjemisk risiko	Dokumenter hvordan forurensede masser, syredannende eller sulfidholdige bergarter og masser med risiko for utlekking skal identifiseres, holdes atskilt, lagres, transporteres, behandles eller leveres til anlegg med nødvendige tillatelser.
Fremmede arter og biologisk belastning	Kartlegg risiko for fremmede arter, frø, plantedeler og biologisk belastede masser. Beskriv separering, transport, rengjøring av maskiner, behandlingsmåte, mottakssted og kontroll.
Mottakskontroll og sporbarhet	Angi mottakskriterier, dokumentasjonskrav, prøvetaking, registrering av opprinnelse, mengde, kvalitet og slutt disponering. Beskriv rutiner for avvisning, avvik, ulovlige leveranser og rapportering.
Vannmiljø og overvann	Dokumenter avrenning, partikkeltransport, utslippsrisiko, resipient, miljømål for berørte vannforekomster og nødvendige rense-, fordrøynings- og kontrolltiltak. Tiltaket skal ikke føre til forringelse av vannforekomsten.
Drift, naboer og sikkerhet	Angi åpningstid, etapper, driftssoner, høyder, sikring, adgangskontroll, støv, støy, lys, lukt, overvann, brann- og ulykkesberedskap, kontrollprogram og klage-/avviksrutiner.
Etappevis utvikling	Vis hvordan anlegget skal utvikles og avsluttes etappevis, slik at aktive arealer begrenses og ferdige deler istandsettes så tidlig som mulig.
Avslutning og etterbruk	Angi tidsfrist, sluttprofil, terrengforming, stabilitet, jordoppbygging, revegetering, vannhåndtering, etterbruk, overvåking, ansvar og økonomisk sikkerhet der det er relevant.
Rettslig oppfølging	Vis hvilke forhold som sikres i arealformål, hensynssone, planbestemmelse, plankrav, rekkefølgekrav, reguleringsplan og tillatelser etter annet regelverk. Ansvarlig myndighet og nødvendig avklaringsrekkefølge skal framgå.

5.5.3 Konkrete arealvalg

Innspill 49, Aksdal ressurspark/Eikeskog: Planforslaget anbefaler området til næring og massehåndtering. Området omfatter om lag 345 dekar. Arealvalget er ment å bidra til å dekke et lokalt og regionalt behov for massehåndtering. Før offentlig ettersyn skal behov, influensområde, hovedfunksjoner, forventede massetyper og mengder og overordnet kapasitet dokumenteres på et nivå som er tilstrekkelig til å avgjøre om området er prinsipielt egnet. Detaljert funksjonsdeling, mottakskriterier, etappevis utvikling, transportløsninger, vannmiljøtiltak, drift og etterbruk skal avklares i reguleringsplanen. Planforslaget har store negative konsekvenser for naturmangfold og uavklarte konsekvenser for vannmiljø. Gjenværende

konsekvenser skal framgå tydelig som restkonsekvenser og kan ikke framstilles som fjernet gjennom sirkulær massebruk.

Innspill 13.3, Kårstø: Arealformålet beholdes som LNF. Massetilføringen håndteres gjennom planbestemmelse med krav om dokumentasjon av rene masser, avgrensning og hensyn til vannmiljø i Bekkefelt Hervikfjorden vest. Løsningen gir ikke nytt byggeareal.

Innspill 92: Innspillet om massehåndtering er frarådet og inngår ikke som nytt areal i planforslaget. Begrunnelsen og alternativvurderingen skal kunne spores til KU/ROS og arealendringslisten.

5.5.4 Oppfølging og planfaglig konklusjon

Massehåndtering skal vurderes i et kommunalt og regionalt perspektiv. Kommunen skal følge utviklingen i forventede massestrømmer, kapasitet, lokalisering og tidspunkt for større bygge- og anleggsprosjekter. Samordning skal bidra til at egnede masser kan ombrukes mellom prosjekter, transportavstander reduseres og behovet for nye uttak, utfyllinger og deponier begrenses. Regional samordning erstatter ikke krav til planavklaring, dokumentasjon, tillatelse og mottakskontroll for det enkelte anlegget.

Planfaglig konklusjon: Hovedretningen for massehåndtering i planforslaget er å redusere masseoverskudd, prioritere intern og lokal ombruk, holde egnede masser i verdikjeden og begrense permanent deponering. Nye arealer for massehåndtering skal bare tas inn når behov, funksjon, kapasitet, lokalisering, transport, miljøvirkninger, drift, avslutning og etterbruk er tilstrekkelig dokumentert.

Planforslaget anbefaler Aksdal ressurspark som område for næring og massehåndtering. Ved Kårstø beholdes arealformålet som LNF, og det åpnes ikke for nytt byggeareal. Eventuell tilførsel av masser skal reguleres gjennom en særskilt planbestemmelse med krav til dokumentasjon av massenes kvalitet, avgrensning av tiltaket og ivaretagelse av vannmiljøet.

Aksdal ressurspark har store negative og delvis uavklarte konsekvenser. Den forventede nytten knyttet til ombruk og sirkulær massehåndtering skal dokumenteres, men kan ikke oppveie stedbundne tap av natur- og vannmiljøverdier.

Før offentlig ettersyn skal det framgå hvilke funksjoner de foreslåtte arealene skal dekke, hvilke massetyper og mengder som kan mottas, og hvilken kapasitet og hvilket influensområde som legges til grunn. Transportvirkninger, drifts- og avslutningsrammer og nødvendig juridisk oppfølging skal også dokumenteres. Område-ID, areal, KU/ROS, plankart og planbestemmelser skal være innbyrdes konsistente.

6 Tverrgående tema

6.1 Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Samfunnssikkerhet skal være et premiss for lokalisering, avgrensning og utforming av nye utbyggingsområder. Kommuneplanens arealdel skal forebygge tap av liv og helse, skade på miljø, kritisk infrastruktur og materielle verdier, og skal ikke åpne for arealbruk som skaper ny eller vesentlig økt risiko og sårbarhet.

Tysvær skal planlegge for dagens og framtidens klima. Mer intens nedbør, overvann, flom, stormflo, havnivåstigning, erosjon, tørke og ulike former for skred kan endre både sannsynligheten for uønskede hendelser og konsekvensene dersom hendelser oppstår. Klimaendringene skal derfor vurderes som en integrert del av risiko- og sårbarhetsanalysen og ikke som et tilleggstema etter at arealvalget er gjort.

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal vise alle forhold som har betydning for om arealene er egnet til den planlagte bruken, og om planlagt utbygging kan skape nye eller endrede risikoforhold. Resultatene skal følges opp gjennom arealvalg, hensynssoner, planbestemmelser, plankrav, rekkefølgekrav eller andre egnede virkemidler.

6.1.1 Formål og forholdet til annet beredskapsarbeid

Kommunens helhetlige risiko- og sårbarhetsanalyse er et overordnet kunnskapsgrunnlag for planarbeidet. Den omfatter hendelser og sårbarheter som kan berøre kommunen på tvers av sektorer og geografiske områder.

Risiko- og sårbarhetsanalysen for kommuneplanens arealdel har en mer avgrenset funksjon. Den skal vurdere om konkrete arealer er egnet for planlagt bruk, hvilke uønskede hendelser som kan ramme arealet eller omgivelsene, og om utbyggingen selv kan innføre eller forsterke risiko. Analysen skal også vise hvordan funnene er fulgt opp i planforslaget.

Beredskapsplanlegging kan redusere konsekvensene av en hendelse, men skal ikke brukes som erstatning for trygg lokalisering eller nødvendige areal- og sikringstiltak. Hovedregelen er at risiko først skal søkes unngått gjennom arealvalget. Der dette ikke er mulig, skal risikoen reduseres og resterende risiko dokumenteres.

6.1.2 Risikobildet i Tysvær

Tysværs kystlinje, fjordsystemer, spredte bosetting, varierende terreng, vassdrag, transportårer og store industri- og energianlegg gir et sammensatt risikobilde. Følgende forhold er særlig relevante for arealplanleggingen:

- kraftig nedbør, overvann og flom i små og større nedbørfelt
- stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning og erosjon i kystnære områder
- skred i bratt terreng og mulig områdestabilitetsfare i områder med marine avsetninger
- skog- og lyngbrann, særlig i perioder med tørke og ved spredt bebyggelse
- akutt og langsiktig forurensning fra industri, transport, masser og terrenginngrep
- storulykkevirksomhet, farlig stoff og transport av farlig gods
- sårbarhet i vannforsyning, avløp, kraftforsyning, elektronisk kommunikasjon og vegforbindelser
- framkommelighet for nødetater, evakuering og tilgang til kritiske tjenester
- risiko som ny arealbruk tilfører omgivelsene, blant annet gjennom økt trafikk, nye farlige virksomheter eller større avhengighet av sårbar infrastruktur

Den samlede ROS-analysen skal vise hvilke av disse forholdene som er relevante for det enkelte arealvalget og for Kommuneplanens arealdel samlet.

6.1.3 Metode, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet

ROS-analysen bygger på kommunens helhetlige ROS, Klimaprofil Rogaland, FylkesROS, nasjonale fare- og aktsomhetskart, kommunale data om teknisk infrastruktur, relevante fagutredninger og tilgjengelig kunnskap om virksomheter og kritiske samfunnsfunksjoner.

Et aktsomhetskart viser hvor det kan foreligge fare, men dokumenterer ikke nødvendigvis faktisk faregrad eller sannsynlighet. Faresoner og fagutredninger gir et mer detaljert grunnlag for vurdering av reell fare. Fravær av markering i et overordnet kart skal heller ikke alene forstås som dokumentasjon på at et område

er uten risiko, særlig for lokale overvannsveier, mindre bekker, terrenginngrep og andre forhold som ikke fanges opp av nasjonale kartgrunnlag.

For hvert relevant risikoforhold skal analysen beskrive:

- den uønskede hendelsen og mulige årsaker
- eksisterende barrierer og sårbarheter
- sannsynlighet i dagens og framtidens klima
- konsekvenser for liv og helse, stabilitet og materielle verdier
- usikkerhet og eventuelle kunnskapsmangler
- om risikoen kan unngås gjennom alternativ lokalisering eller redusert omfang
- nødvendige risikoreduserende tiltak
- restrisiko etter at tiltak er gjennomført
- hvordan oppfølgingen sikres i plankart, bestemmelser eller senere planlegging

Detaljerte sikkerhetsundersøkelser kan legges til reguleringsplannivå når arealdelen har dokumentert at området prinsipielt kan være egnet, og når plankravet presist angir hvilke forhold som må utredes og hvilke sikkerhetskrav som skal oppfylles.

Tabellen viser hvordan kommunen går fra å avdekke en mulig fare til å velge tiltak, stille bindende krav og kontrollere risikoen som eventuelt gjenstår.

Tabell 24. Hvordan risiko vurderes og følges opp i arealdelen

Trinn	Spørsmål som skal besvares	Hva skal dette føre til?
1. Avdekke fare	Hvilke farer og sårbarheter kan påvirke området eller omgivelsene?	Oversikt over aktuelle hendelser, berørte områder og nødvendig kunnskapsgrunnlag.
2. Vurdere risiko	Hvor sannsynlig er hendelsen, hvilke konsekvenser kan den få, og hvor usikkert er kunnskapsgrunnlaget i dagens og framtidens klima?	Begrunnet vurdering av risiko, sårbarhet, usikkerhet og behov for mer kunnskap.
3. Unngå risiko	Kan risikoen unngås ved å velge en annen lokalisering, ta ut arealet eller redusere området?	Arealet tas ut, flyttes eller avgrenses dersom dette er nødvendig.
4. Redusere risiko (restrisiko)	Hvilke tiltak er nødvendige for å oppfylle sikkerhetskravene og redusere risikoen?	Krav til for eksempel sikring, byggegrense, høyde, terreng, overvann eller infrastruktur.
5. Sikre oppfølging	Hvordan skal nødvendige krav gjøres bindende og kunne kontrolleres?	Oppfølging gjennom hensynssone, planbestemmelse, plankrav, rekkefølgekrav eller dokumentasjonskrav.
6. Kontrollere gjenværende risiko	Hvilken risiko gjenstår etter tiltak, hvem har ansvar, og når skal oppfølgingen kontrolleres?	Dokumentert gjenværende risiko, tydelig ansvar og kontroll i reguleringsplan, byggesak eller annen oppfølging.

6.1.4 Kritiske samfunnsfunksjoner og kjedehendelser

Samlet ROS skal vurdere om arealvalgene påvirker kritiske samfunnsfunksjoner og nødvendige forbindelser. Vurderingen skal omfatte adgang for nødetater, evakueringsmuligheter, alternativ tilkomst og om bortfall av én funksjon kan føre til svikt i andre funksjoner.

Kjedehendelser og samtidige bortfall skal vurderes der dette er relevant. Dette gjelder blant annet sammenhenger mellom:

- kraft og elektronisk kommunikasjon
- kraft, vannforsyning og avløp
- ekstremnedbør, flom, erosjon og skred
- stengte veger, redusert framkommelighet og manglende tilgang for nødetater
- stormflo, havnivå, bølger og skade på kystnær infrastruktur
- akutt forurensning og svikt i vannforsyning eller vannmiljø
- storulykke, farlig gods og eksponering av boliger eller andre sårbare funksjoner

Lokalisering av skoler, barnehager, helse- og omsorgsfunksjoner, boliger for personer med særskilte behov og andre sårbare funksjoner skal vurderes med særlig vekt på evakuering, framkommelighet, forsyningssikkerhet og konsekvens ved langvarig bortfall av infrastruktur.

6.1.5 Oppfølging i Kommuneplanens arealdel og planfaglig konklusjon

Funn fra ROS skal følges opp gjennom:

- uttak eller redusert avgrensning av arealer med uakseptabel risiko
- faresoner, sikringssoner og andre relevante hensynssoner
- planbestemmelser om flom, overvann, skred, stormflo, havnivå, forurensning og kritisk infrastruktur
- byggegrenser, høydekrav og krav til sikker grunn
- krav om alternativ og sikker adkomst, slokkevann og framkommelighet for nødetater
- plankrav og rekkefølgekrav som sikrer at nødvendige undersøkelser og tiltak er gjennomført før utbygging
- dokumentasjon av restrisiko, ansvar, drift og vedlikehold
- kontroll i reguleringsplan, byggesak og kommunens løpende plan- og beredskapsarbeid

Beslutningsregel: Arealer med risiko som ikke kan bringes i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav, skal tas ut, flyttes eller avgrenses. Manglende kunnskap skal ikke automatisk skyves til reguleringsplan. Senere detaljutredning kan bare aksepteres når arealdelen har dokumentert at området prinsipielt er egnet, og når et presist plankrav sikrer nødvendig utredning og oppfølging.

Planfaglig konklusjon: Hovedretningen i planforslaget er å unngå ny risiko gjennom trygg lokalisering, bevare naturlige flomveier og andre risikoreduserende naturfunksjoner, sikre kritisk infrastruktur og følge opp identifisert risiko med bindende og kontrollerbare planvirkemidler. Den samlede ROS-analysen skal før offentlig ettersyn dokumentere at alle anbefalte arealendringer har en tydelig planrespons, og at eventuell restrisiko er synlig, begrunnet og vurdert som akseptabel etter gjeldende krav.

6.2 Europavegene og langsiktig arealutvikling

E134 er en sentral forbindelse mellom Akssdal, Førre, Frakkagjerd, Grinde og resten av regionen. Boligveksten etter 75/25-retningen prioriteres i utviklingsområdet Akssdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid.

Samtidig skal arealutviklingen langs E134 vurderes i et større influensområde ut fra vegkapasitet, trafiksikkerhet, kryss, lokalvegnett og langsiktig behov for vegutvikling.

6.2.1 Planstatus og forholdet mellom planprosessene

Forslag til kommunedelplan for E39 Bokn–Bømlafjorden var på høring og offentlig ettersyn fram til 23. mars 2026. Planforslaget omfatter to alternative korridorer gjennom Tysvær. Statens vegvesen anbefaler alternativ 1, men korridorvalget er ikke endelig før kommunedelplanen er behandlet og vedtatt.

Kommunedelplanen skal fastsette korridor og overordnede rammer for videre vegplanlegging. Kommuneplanens arealdel skal samordne kommunens øvrige arealbruk med de aktuelle korridorene, men skal ikke forskuttede korridorvalget eller etablere en konkurrerende vegtrasé.

Før kommunedelplanen er vedtatt, skal begge alternativer behandles som reelle planforutsetninger der de kan påvirke kommunens arealvalg. For korridorberørte arealer skal det framgå:

- hvilket alternativ eller influensområde arealet berøres av
- om arealvalget kan gjennomføres uavhengig av korridorvalget
- om utbyggingen bør tas ut, avgrenses, utsettes eller gjennomføres trinnvis
- hvilke avklaringer som må foreligge før regulering eller utbygging
- hvordan oppfølgingen sikres i plankart og planbestemmelser

Beslutningsregel: Nye arealvalg skal ikke hindre eller vesentlig vanskeliggjøre et gjennomførbart E39-alternativ. Arealer som er avhengige av en bestemt korridor, kryssløsning eller frigivelse av båndlagt areal, skal ikke framstilles som byggeklare før nødvendig planavklaring foreligger.

Juridisk bindende arealformål, hensynssoner og bestemmelser skal skilles tydelig fra informativ visning av uavklarte korridorer og konfliktområder.

6.2.2 Dagens E39 og E134

Dagens E39 skal ivareta en viktig transportfunksjon fram til en eventuell ny veg er ferdig etablert. Tidspunktet for detaljregulering og utbygging av ny E39 er ikke avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Planen skal derfor ikke forskuttede når eller hvordan dagens E39 kan få en annen funksjon.

Arealbruk langs dagens E39 skal vurderes ut fra trafiksikkerhet, framkommelighet, avkjørsler og kryss, støy, lokal luftforurensning, kollektivtransport, gang- og sykkeltilgjengelighet, barrierevirkninger og beredskap. Muligheten for framtidig ombygging eller endret bruk skal først vurderes når ny korridor, gjennomføring og framtidige trafikkmengder er tilstrekkelig avklart.

Boligveksten etter 75/25-retningen prioriteres i utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid. Arealutviklingen langs E134 skal samtidig vurderes i et større transport- og influensområde som omfatter Aksdal, Førre, Frakkagjerd, Grinde og øvrige berørte områder.

I Aksdal skal E39, E134, kryssområder, lokalvegnett, kollektiv, gange og sykkel, sentrumsutvikling og næringsarealer vurderes samlet. Nye utbyggingsområder med vesentlige transportvirkninger skal dokumentere trafikkmengder, tungtransport, krysskapasitet, trafiksikkerhet, støy og nødvendige tiltak på hoved- og lokalvegnettet.

Tiltak som forutsetter ny eller utvidet vegkapasitet, skal ikke framstilles som gjennomførbare før ansvar, planstatus, finansiering og realistisk gjennomføring er tilstrekkelig avklart.

6.2.3 Oppfølging og planfaglig konklusjon

Tabell 25. Håndtering av europaveiene i planforslaget

Tema	Oppfølging i kommuneplanens arealdel
Uavklart E39-korridor	Begge alternativer vurderes der de er relevante. Ingen korridor framstilles som vedtatt før endelig planvedtak foreligger.
Korridorberørte arealer	Vurderes mot begge alternativer. Uttak, redusert avgrensning, trinnvis utvikling, plankrav eller rekkefølgekrav brukes ved manglende avklaring.
Aksdal og kryssområdene	E39, E134, lokalvegnett, kollektiv, gange, sykkel, sentrum og næringsareal vurderes samlet.
Dagens E39	Nødvendig funksjon og trafikksikkerhet opprettholdes. Framtidig funksjon forskutteres ikke.
E134 og utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd	Prioritert bolig- og stedsutvikling samordnes med dokumentert kapasitet, trafikksikkerhet, kryss og langsiktig behov for vegutvikling. Virkninger for Førre, Grinde og øvrige områder langs E134 vurderes som del av det større transport- og influensområdet.
Oppdatering etter vegvedtak	Behovet for mindre endring, avgrenset revisjon eller bredere planprosess vurderes ut fra virkningene av vedtatt korridor.

Planfaglig konklusjon: Hovedretningen i planforslaget er å ivareta E39 og E134 som viktige transportårer, samtidig som bolig-, nærings- og stedsutviklingen styres slik at trafikksikkerhet, mobilitet, lokalsamfunn og framtidig handlingsrom ivaretas. Arealdelen skal ikke forskuttere korridorvalget for ny E39, men skal synliggjøre usikkerheten og unngå arealvalg som hindrer et gjennomførbart alternativ.

Før offentlig ettersyn skal alle arealendringer som kan berøres av ny E39, kryss, anleggsområder eller influenssoner kontrolleres mot begge planalternativene. Det skal framgå hvilke arealvalg som kan gjennomføres uavhengig av korridorvalget, hvilke som krever særskilte plankrav eller rekkefølgekrav, og hvilke som må avvente ytterligere avklaring.

7 Kontrollverktøy

7.1 Planvask og forholdet til reguleringsplaner

Planvask skal bidra til et oppdatert, tydelig og gjennomførbart plangrunnlag. Eldre arealavsetninger og reguleringsplaner kan bygge på utdatert kunnskap om blant annet naturfare, overvann, naturmangfold, vannmiljø, jordvern, transport og infrastruktur. De kan også omfatte arealer som ikke lenger har dokumentert behov eller realistisk gjennomføring.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det gjennomført planvask av boligreserven og andre arealer som berøres av konkrete arealendringer. Formålet har vært å vurdere om urealiserte utbyggingsarealer fortsatt bør videreføres, reduseres eller tilbakeføres til landbruks-, natur- og friluftsmål. Resultatene framgår av plankartet, arealregnskapet, arealendringslisten og vurderingene av de enkelte områdene.

Revisjonen omfatter ikke en fullstendig gjennomgang eller prioritering av alle eldre reguleringsplaner i kommunen. Behov for senere endring eller oppheving av reguleringsplaner skal følges opp gjennom kommunens ordinære planarbeid og prioriteres gjennom kommunal planstrategi og øvrige styringsprosesser.

7.1.1 Forholdet mellom ny arealdel og eldre reguleringsplaner

En ny kommuneplanens arealdel opphever ikke automatisk eldre reguleringsplaner. Ved motstrid mellom planer gjelder den nyeste planen foran en eldre plan, med mindre noe annet er fastsatt i den nye planen, jf. plan- og bygningsloven § 1-5.

Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner skal derfor framgå tydelig av planvedtaket, plankartet og planbestemmelsene. Dersom en eldre reguleringsplan fortsatt skal gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, må dette fastsettes uttrykkelig og entydig. Plan-ID, navn og geografisk avgrensning må da kunne identifiseres.

En hensynssone som viser hvor en reguleringsplan fortsatt gjelder, avgjør ikke alene hvilken plan som går foran ved motstrid. Rettsvirkningen må følge av kommuneplanens planbestemmelser og det endelige planvedtaket.

7.1.2 Videre oppfølging av eldre reguleringsplaner

Eldre reguleringsplaner kan bli aktuelle for nærmere gjennomgang når de:

- er urealiserte eller bare delvis gjennomført
- har uklare eller utdaterte bestemmelser
- har et oppdatert kunnskapsgrunnlag som viser vesentlig risiko eller konflikt
- binder store arealer uten dokumentert behov eller realistisk gjennomføring
- mangler nødvendig kapasitet i veg, vann, avløp eller annen infrastruktur
- vanskeliggjør en helhetlig og hensiktsmessig areal- eller stedsutvikling
- fører til gjentatte dispensasjonssøknader

En slik gjennomgang skal avklare om reguleringsplanen bør videreføres, endres eller oppheves.

Vurderingen skal blant annet bygge på planens alder og realiseringsgrad, oppdatert kunnskap, forholdet til kommuneplanens arealstrategi og konsekvenser for berørte interesser.

Endring eller oppheving av en reguleringsplan må gjennomføres etter reglene i plan- og bygningsloven. Omtale i planbeskrivelsen endrer ikke i seg selv reguleringsplanens rettsvirkning.

Planfaglig konklusjon: Planvasken i denne revisjonen er rettet mot boligreserven og arealer som berøres av konkrete endringer i kommuneplanens arealdel. For disse arealene skal det være samsvar mellom plankart, planbestemmelser, arealregnskap, arealendringsliste og KU/ROS. Behov for videre gjennomgang, endring eller oppheving av andre eldre reguleringsplaner følges opp og prioriteres i kommunens ordinære planarbeid.

7.2 Arealregnskap og arealendringer

Arealregnskapet viser hvordan planforslaget endrer den planlagte arealbruken sammenlignet med kommuneplanen fra 2015. Regnskapet skal gjøre arealendringene etterprøvbare og vise om planforslaget følger målene om fortetting, transformasjon, planvask og redusert nedbygging av natur- og landbruksarealer.

7.2.1 Metode og avgrensning

Tabell 27 viser samlet areal innenfor utvalgte arealgrupper i KPA 2015 og planforslaget for 2026–2038, samt netto endring mellom planene. Tallene er oppgitt i dekar.

Hver konkret arealendring skal kunne spores med samme område-ID i plankartet, arealendringslisten og KU/ROS. Formålsretting av eksisterende bebyggelse og formalisering av eksisterende bruk skal skilles fra endringer som gir ny utbyggingskapasitet.

Arealregnskapet er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens plankartdata og prinsippene i gjeldende nasjonal og teknisk veiledning for arealregnskap i kommuneplan. Sammenligningen skal bygge på datofestede GIS-uttrekk med samme geografiske avgrensning, arealenhet og klassifiseringsregler.

7.2.2 Samlet arealfordeling etter planformål

Arealgruppe	KPA 2015 (daa)	KPA 2026 (daa)	Netto endring (daa)
Bebyggelse og anlegg	415	229	-186
Bolig	5377	4708	-669
Fritidsbebyggelse	2523	1598	-925
Sentrumsformål	304	266	-38
Næring	10190	11642	+1452
Offentlig/ tjenesteyting	603	512	-91
LNF, natur og jord	375367	376462	+1095
Akvakultur	553	633	+80
Andre typer anlegg	1147	1208	+61

Tabell 27. Samlet arealfordeling og netto endring fra KPA 2015 til KPA 2026

Tabellen viser redusert areal til blant annet bolig, fritidsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Samtidig øker arealene til næring, landbruks-, natur- og friluftsmål, og akvakultur.

Tolkningsregel: Tabellen viser samlet arealfordeling og netto endring, men ikke alene planreserve, realistisk utbyggingskapasitet eller arealkvalitet. Nettoendringene skal derfor leses sammen med arealendringslisten, bolig- og næringsreserven og vurderingene i KU/ROS.

Planfaglig konklusjon: Det oppdaterte arealregnskapet viser en samlet reduksjon i flere utbyggingsformål og en økning i næringsformål og landbruks-, natur- og friluftsmål. Dette støtter planforslagets retning om planvask og tilbakeføring. Endelig måloppnåelse må likevel vurderes ut fra både arealomfang og kvalitet, fordi tilbakeføring av én arealtype ikke uten videre oppveier tap av en annen eller mer verdifull arealkvalitet.

7.3 Arealvalg - Samlede virkninger og hovedfunn fra KU og ROS

Konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen vurderer både enkeltområdene og planforslaget samlet. Kapittelet oppsummerer de viktigste virkningene, vurderte alternativene, anbefalte og frarådede arealvalg og hvordan funnene er fulgt opp i plankartet og planbestemmelsene. De fullstendige vurderingene framgår av KU/ROS-vedleggene.

Den samlede vurderingen skal vise om planforslaget følger kommunens arealstrategi, om virkningene for miljø og samfunn er akseptable, og om identifisert risiko kan håndteres gjennom arealvalg og bindende planvirkemidler.

7.3.1 Alternativer og vurderingsramme

Nullalternativet beskriver forventet utvikling dersom kommuneplanens arealdel fra 2015, med senere vedtatte endringer, videreføres uten de arealendringene som inngår i dette planforslaget. Alternativet omfatter sannsynlig realisering av eksisterende arealreserve og kjente utviklingstrekk. Planforslaget bygger på en mer konsentrert utvikling, planvask og prioritering av realistiske utbyggingsarealer. Der det er relevant, er også mer ekspansive alternativer vurdert. Alternativene skal sammenlignes med samme kriterier og tidshorisont.

Tabell 28. Samlet vurderingsramme

Vurderingstema	Spørsmål som skal besvares	Dokumentert resultat
Økonomi	Utnytter Kommuneplanens arealdel eksisterende investeringer, begrenser framtidige kostnader og har realistisk rekkefølge?	Kapasitets-, investerings- og gjennomføringsvurdering
Folkehelse og sosial bærekraft	Gir Kommuneplanens arealdel boligvariasjon, tilgjengelige nærmiljø, trygg mobilitet, møteplasser, nærnatur og likeverdig tilgang til tjenester?	Virkninger for befolkningsgrupper og geografisk fordeling
Klima og miljø	Hvordan påvirkes natur, jord, vann, landskap, kulturmiljø, utslipp og klimarisiko?	Arealvirkning, kvalitet, samlet belastning og restkonsekvens
Næring og verdiskaping	Gir Kommuneplanens arealdel målrettet og gjennomførbar kapasitet med forsvarlig ressursbruk?	Areal, modenhet, kraft, transport og samfunnsnytte
Samfunnssikkerhet	Unngår Kommuneplanens arealdel sin ny sårbarhet og ivaretar kritisk infrastruktur og beredskap?	ROS-konklusjon, restrisiko og planrespons
Gjennomføring	Er virkemidlene juridisk tilgjengelige, økonomisk realistiske og organisatorisk fulgt opp?	Ansvar, rekkefølge, trigger og rapportering

7.3.2 Fra KU/ROS til planvedtak

Funn i konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen skal føre til en synlig og etterprøvbar planrespons. Vesentlige konflikter, risiko eller kunnskapsmangler kan ikke håndteres bare gjennom omtale i planbeskrivelsen.

For hvert arealvalg skal beslutningsgrunnlaget vise:

- hvilket behov og mål arealvalget skal følge opp
- hvilke alternativer som er vurdert, herunder nullalternativet, eksisterende reserve, fortetting, transformasjon og alternativ lokalisering eller avgrensning
- konsekvenser for miljø og samfunn, risiko, samlet belastning og vesentlig usikkerhet
- begrunnelsen for at arealet anbefales, endres eller frarådes
- hvilke konsekvenser som kan reduseres, og hvilke restkonsekvenser som består
- hvordan arealvalget og nødvendig oppfølging sikres i plankartet og planbestemmelsene
- hvordan gjennomføring og kontroll skal følges opp etter vedtak

Samme område-ID, arealavgrensning, arealformål og arealtall skal brukes i plankartet, arealendringslisten, arealregnskapet, KU/ROS og den politiske behandlingen. Den fullstendige arealendringslisten skal dokumentere denne sammenhengen.

Tabell 29. Fra kunnskapsgrunnlag til planvedtak

Trinn	Hva som skal dokumenteres	Resultat og planrespons
1 Behov og mål	Dokumentert behov og relevante mål i samfunnsdelen, planprogrammet eller faggrunnlaget	Arealvalgets formål og samfunnsmessige begrunnelse
2 Alternativer	Nullalternativet, eksisterende reserve, fortetting, transformasjon og alternativ lokalisering, avgrensning eller bruk	Begrunnelse for valgt løsning og forkastede alternativer
3 Konsekvens og risiko	Virkninger for miljø og samfunn, samlet belastning, risiko, usikkerhet og kunnskapsmangler	KU/ROS-konklusjon og vurdering av områdets prinsipielle egnethet
4 Interesseavveieg	Positive og negative virkninger, målkonflikter og hvilken vekt ulike hensyn er tillagt	Begrunnelse for at arealet anbefales, endres eller frarådes
5 Planrespons	Behov for uttak, redusert avgrensning, endret formål, hensynssone, bestemmelse, plankrav eller rekkefølgekrav	Konkret og etterprøvbar oppfølging i plankartet og planbestemmelsene
6 Restkonsekvens	Konsekvenser og risiko som består etter at avgrensninger og tiltak er innarbeidet	Synliggjøring av hva som aksepteres gjennom planvedtaket
7 Gjennomføring og kontroll	Ansvar, tidspunkt, nødvendige avklaringer og kontroll etter vedtak	Oppfølgingsoppgave, indikator eller kontroll i reguleringsplan, byggesak eller kommunens styringssystem

Beslutningsregel: Arealer med uakseptabel konsekvens eller risiko skal tas ut, flyttes, reduseres eller gis en annen bruk. Dersom vesentlig usikkerhet eller kunnskapsmangel gjør det umulig å vurdere om arealet er

prinsipielt egnet, skal arealet ikke åpnes for utbygging. Senere detaljutredning kan bare aksepteres når kommuneplanens arealdel har avklart den prinsipielle egnetheten, og når plankartet eller planbestemmelsene sikrer nødvendig videre utredning og oppfølging.

Positive virkninger kan inngå i interesseavveiingen, men skal ikke brukes til å nedgradere eller skjule dokumenterte negative konsekvenser. Dersom et areal anbefales til tross for vesentlig negativ konsekvens eller høy risiko, skal det framgå uttrykkelig:

- hvorfor arealet likevel anbefales
- hvilke alternativer som er forkastet
- hvilke tiltak og planvilkår som reduserer konsekvensen eller risikoen
- hvilken restkonsekvens som består
- hva som aksepteres gjennom planvedtaket

Planfaglig konklusjon: Planforslaget skal ha full sporbarhet fra behov og kunnskapsgrunnlag til arealvalg, interesseavveiing og juridisk planrespons. Før offentlig ettersyn skal alle anbefalte arealendringer ha en entydig område-ID, en dokumentert KU/ROS-konklusjon, en begrunnet anbefaling og en konkret oppfølging i plankartet, planbestemmelsene eller kommunens videre styringssystem.

7.3.3 Arealinnspill som anbefales

Tabellene viser arealinnspillene som anbefales tatt inn etter KU og ROS. Frarådede innspill framgår av KU/ROS-vedleggene og den fullstendige arealendringslisten.

Fargene er en forenklet framstilling av hovedresultatet. Rød viser at ett eller flere tema har vesentlig negativ konsekvens eller høyt risikonivå. Gul viser negative eller uavklarte forhold som krever oppfølging. Grønn viser positive eller ubetydelige virkninger. Fargene erstatter ikke vurderingene i KU/ROS. Positive og negative virkninger skal vurderes hver for seg og kan ikke summeres mekanisk.

Boliginnspill

Tabell 30. Boliginnspill anbefalt tatt inn

Innspill	Sted	Gnr/bnr	Arealformål	Miljø	Samfunn	ROS	Anbefaling
96 og 97	Espevik	136/12, /10, /53, /19	LNF-spredt boligbebyggelse	Gul	Gul	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak
43	Slåttevik	Flere eiendommer	Bebyggelse og anlegg	Rød	Grønn	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak
26	Førre	79/12	Boligbebyggelse (nåværende)	Gul	Gul	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak
81	Muslandsvåg	155/3	Bolig	Gul	Gul	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak

Forutsetninger og merknader:

Forutsetninger og restkonsekvenser:

- Innspill 96 og 97, Espevik: Områdene tas inn med redusert eller endret avgrensning som spredt boligbebyggelse.
- Innspill 43, Slåttevik: Miljøsignalet er rødt som følge av tap av om lag sju dekar dyp myr. Redusert inngrep, terrengtilpasning og overvannshåndtering skal vurderes i reguleringsplanen, men tapet av myr og karbonlager består som restkonsekvens dersom arealet bygges ut.
- Innspill 26, Førre: Endringen er i hovedsak formålsretting av eksisterende bebyggelse. Om lag fem dekar endres fra LNF til bolig, mens om lag 2,9 dekar føres tilbake.
- Innspill 81, Muslandsvåg: Bare det eksisterende bebygde kaiområdet tas inn. Alternativet som omfatter hele planområdet på om lag 25 dekar, frarådes. Arealformål og avgrensning skal være identiske i plankartet, arealendringslisten og KU/ROS.

Næringsinnspill og akvakultur

Tabell 31. Næringsinnspill anbefalt tatt inn

Innspill	Sted	Gnr/bnr	Arealformål	Miljø	Samfunn	ROS	Anbefaling
53	Hinderåvåg	166/1	Næring	Rød	Gul	Rød	Anbefales med avbøtende tiltak
28, 71.1–71.3	Gismarvik / Søre Dyrnesvågen	3/2	Næring	Rød	Gul	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak
8, 9, 11, 16	Ringja, Smedholmen m.fl.	– (sjøareal)	Akvakultur	Gul	Grønn	Gul	Anbefales (formalisering)
13.3	Kårstø	51/6	Næring / LNF	Gul	Grønn	Gul	Anbefales (planbestemmelse)
49	Aksdal ressurspark (Eikeskog)	8/1, 8/9	Næring / massehåndtering	Rød	Gul	Rød	Anbefales etter særskilt interesseavveining, med krav om redusert avgrensning, ferdigstilt kunnskapsgrunnlag og juridisk sikre planvilkår. KU-konklusjonen er rød, og vesentlige restkonsekvenser for naturmangfold og vannmiljø består.

Forutsetninger og merknader:

- Innspill 53, Hinderåvåg: Rød ROS er knyttet til grunnforhold og områdestabilitet. Geoteknikk, områdestabilitet og overvann skal avklares og sikres gjennom egnede planvirkemidler.
- Innspill 28 og 71.1–71.3, Gismarvik og Søre Dyrnesvågen: Utfyllingen begrenses til det reduserte forslaget på om lag 25 dekar nytt landareal. Marine naturhensyn og slokkevann skal følges opp. Delområdet nord inngår ikke som byggeklart næringsareal.
- Innspill 8, 9, 11 og 16: Fire eksisterende akvakulturlokaliteter formaliseres. Endringen gir ikke nytt landareal og skal ikke registreres som nytt landbasert byggeareal.
- Innspill 13.3, Kårstø: LNF-formålet beholdes. Massetilføringen håndteres gjennom særskilt planbestemmelse med krav til rene masser, avgrensning og hensyn til vannmiljø.
- Innspill 49, Aksdal ressurspark/Eikeskog: Området har stor negativ konsekvens for naturmangfold, blant annet gjennom vesentlig reduksjon av sterkt truet kystlynghei og tap av Vassendbekken. Planforslaget anbefaler likevel området på grunnlag av forventet lokal og regional funksjon for næring og massehåndtering. Før offentlig ettersyn skal behov, kapasitet, influensområde og samfunnsnytte dokumenteres slik at interesseavveilingen blir etterprøvbart. Naturtapet består som restkonsekvens. En regional funksjon for sortering, mellomlagring, ombruk og materialgjenvinning kan redusere behovet for uttak av nye masser, permanent deponering og enkelte transporter. Denne mulige miljønytteten skal dokumenteres som en egen positiv virkning i interesseavveilingen. Nytteten endrer likevel ikke klassifiseringen av de stedbundne konsekvensene for naturmangfold og vannmiljø. Positive og negative virkninger skal derfor synliggjøres hver for seg før de inngår i den samlede politiske avveilingen.

Øvrige tema

Tabell 32. Øvrige innspill anbefalt tatt inn

Innspill	Sted	Gnr/bnr	Arealformål	Miljø	Samfunn	ROS	Anbefaling
72	Slåttevik	55/147	Småbåthavn	Rød	Gul	Gul	Anbefales med avbøtende tiltak

Innspill 72, Slåttevik: Arealet avgrenses til eksisterende bryggeanlegg på om lag 4,1 dekar. Endringen skal ikke åpne for ny fysisk påvirkning på den registrerte ålegraslokaliteten. Gjenværende virkninger for strandsone, vannmiljø og samlet belastning skal følges opp i plan og eventuell senere tillatelsesbehandling.

Skjoldastraumen, områdevis vurdering

For Skjoldastraumen er boligreserven fra 2015, sentrumsarealene og nye innspill vurdert samlet. Tre alternativer er vurdert: videreføring av gjeldende plan, kommunedirektørens forslag og aktørenes mer ekspansive forslag. Kommunedirektørens alternativ anbefales fordi det konsentrerer utviklingen og reduserer arealbeslag og risiko.

Tabell 33. Skjoldastraumen – samlet vurdering per område (anbefalt alternativ 1)

Område	Miljø	Samfunn	Naturfarer	Infrastruktur	Håndtering i anbefalt alternativ (Alt. 1)
B71	Gul	Gul	Gul	Gul	Beholdes, regulert og delvis utbygd
B73	Rød	Gul	Gul	Gul	Tas ut → LNF (uregulert, ca. 30 daa produktiv skog)

Område	Miljø	Samfunn	Naturfarer	Infrastruktur	Håndtering i anbefalt alternativ (Alt. 1)
B74	Gul	Gul	Gul	Gul	Beholdes med hensyn til strandsone og flom
B75	Gul	Gul	Rød	Gul	Reduseres av hensyn til ras og skred
B76	Gul	Gul	Gul	Gul	Beholdes – lite areal
B77	Rød	Gul	Gul	Gul	Reduseres, ubebygd kommunalt areal tilbakeføres til LNF (innspill 51)
Id 51	Grønn	Gul	Grønn	Grønn	Anbefales som tilbakeføring til LNF
Id 52	Gul	Grønn	Gul	Gul	Anbefales som sentrumsformål med hensyn til gravrøys
Id 55	Rød	Grønn	Gul	Gul	Delvis – sentrum/KM10 ja; R8 beholdes LNF
Id 56	Gul	Grønn	Gul	Gul	Padel vurderes som mindre tiltak, ikke eget arealformål

Det anbefalte alternativet tar B73 ut, reduserer B75 og B77 og prioriterer boligbygging i regulerte og delvis utbygde områder. Samlet areal i områdeoversikten reduseres fra 205 til 133 dekar. Det beregnede boligpotensialet er om lag 100 boliger og vurderes foreløpig som tilstrekkelig for forventet lokalt behov. Kapasiteten skal sluttkontrolleres mot den ferdige boligbehovs- og reserveanalysen.

Videre utvikling forutsetter avklaring av områdestabilitet, skredfare ved B75, kapasitet for vann, avløp og slokkevann, naturmangfold, overvann, vannmiljø og trafikksikker skoleveg langs fylkesveg 515.

Arealer anbefalt tilbakeført til LNF

Tilbakeføringene reduserer framtidig arealbeslag og inngår i planvasken i planforslaget og arealnøytrale utviklingsretning. Arealene skal registreres med samme område-ID og arealtall i plankartet, arealendringslisten, arealregnskapet og KU/ROS.

Tabell 34. Arealer anbefalt tilbakeført til LNF

Område / innspill	Sted	Areal (daa)	Endring og begrunnelse
R6	Ramsvika	Ca. 82,8	Næringsarealet tilbakeføres til LNF, mens kaiområdet beholdes som tømmerkai
B73	Skjoldastraumen	ca. 32	Uregulert boligreserve, hovedsakelig produktiv skog, tilbakeføres til LNF
B77, innspill 51	Skjoldastraumen	ca. 29	Ubebygd kommunalt areal tilbakeføres til LNF

Område / innspill	Sted	Areal (daa)	Endring og begrunnelse
B75, delområde	Skjoldastraumen	ca. 11	Bratt terreng og aktsomhetsområde for skred tilbakeføres til LNF

7.3.4 Samlede virkninger tema for tema

Kapitlet sammenfatter planforslagets virkninger på tvers av enkeltområdene. Framstillingen supplerer den områdevis oversikten i punkt 8.3.3 og danner grunnlag for den samlede konklusjonen i punkt 8.3.6.

Folkehelse og sosiale virkninger

Planforslaget støtter folkehelse og sosial bærekraft gjennom konsentrert utvikling, boligvariasjon, nærhet til tjenester, trygg mobilitet, møteplasser og tilgang til nærnatur. Virkningene er geografisk ulike. Støy, luftforurensning, trafiksikkerhet, bilavhengighet og tilgang til tjenester og transport skal inngå i vurderingen av hvordan goder og belastninger fordeles mellom steder og befolkningsgrupper.

Naturmangfold

Den største negative restkonsekvensen er knyttet til Aksdal ressurspark, der sterkt truet kystlynghei reduseres vesentlig og Vassendbekken går tapt. Ved innspill 43 i Slåttevik er tap av om lag sju dekar dyp myr styrende. Reduserte avgrensninger og tilbakeføringer begrenser øvrige inngrep, men opphever ikke disse tapene.

Jordvern og landbruk

Planforslaget øker samlet areal avsatt til LNF og tilbakefører blant annet arealer i Skjoldastraumen og Ramsvika. Virkningen for jordvern og landbruk må likevel vurderes ut fra omdisponering og tilbakeføring av dyrka og dyrkbar jord, arealkvalitet, arrondering og betydning for aktiv drift. Netto økning i LNF-formål er ikke alene tilstrekkelig til å konkludere med positiv jordvernvirking.

Landskap, kulturmiljø og strandsone

Flere tiltak i strandsonen tas ut eller reduseres. Innspill 72 ved Slåttevik avgrenses til eksisterende bryggeanlegg. Større nærings-, masse- og sjørettede arealvalg kan fortsatt gi landskapsvirkninger. Terrenginngrep, fjernvirkning, kulturmiljø, strandsone og samlet belastning skal derfor inngå i den endelige KU-en.

Vannmiljø

For Aksdal ressurspark drenerer bekkefeltet mot Aksdalsvatnet, som er omtalt som mulig framtidig drikkevannskilde. Vurderingen etter vannforskriften skal ferdigstilles før sluttbehandling. Ved Kårstø følges vannmiljø opp gjennom planbestemmelse.

I Skjoldastraumen skal utbyggingen ikke føre til forringelse av miljøtilstanden i den berørte delen av Skjoldafjorden.

Klima

De største negative klimavirkningene er knyttet til arealbruksendringer ved Aksdal ressurspark og tap av dyp myr ved innspill 43 i Slåttevik. Planvask og tilbakeføringer reduserer samtidig framtidige utslipp fra

enkelte tidligere avsatte utbyggingsarealer. Samlet klimavirkning skal vurderes mot nullalternativet og kan ikke fastsettes ut fra netto arealendring alene.

Transport og teknisk infrastruktur

Nye bolig- og næringsarealer må tilpasses dokumentert kapasitet i veg, vann, avløp, slokkevann og annen nødvendig infrastruktur. Trafikksikker skoleveg er en forutsetning i Skjoldastraumen. Utbygging som krever ny eller utvidet kapasitet, må følges opp gjennom plankrav, rekkefølgekrav og avklart ansvar for gjennomføring.

7.3.5 Risiko og sårbarhet – samlet

ROS-metoden og oppfølgingen fra identifisert fare til bindende planrespons er beskrevet i punkt 7.1. De mest utslagsgivende forholdene for de anbefalte arealene er:

- Grunnforhold og områdestabilitet: Særlig relevant for innspill 53 ved Hinderåvåg og andre arealer under marin grense.
- Skred: Relevant for innspill 49 ved Aksdal og B75 i Skjoldastraumen.
- Overvann og flom: Må følges opp ved flere utbyggingsområder gjennom terrengtilpasning, flomveier og dokumentert overvannshåndtering.
- Stormflo og havnivå: Følges opp gjennom høydekrav, byggegrenser og hensynssoner i kystnære områder.
- Vann, avløp og slokkevann: Sikres gjennom dokumentasjons- og rekkefølgekrav.
- Restrisiko: Skal dokumenteres etter gjennomførte tiltak og kontrolleres i reguleringsplan og byggesak.

På det foreliggende kunnskapsgrunnlaget er det ikke identifisert uakseptabel restrisiko for de anbefalte arealene, forutsatt at nødvendige hensynssoner, bestemmelser, plankrav og rekkefølgekrav innarbeides, og at utestående undersøkelser bekrefter at gjeldende sikkerhetskrav kan oppfylles. ROS på kommuneplannivå erstatter ikke krav om ROS i senere reguleringsplan eller byggesak.

7.3.6 Samlet konklusjon og planfaglig bunnlinje

Planforslaget følger en mer konsentrert og arealsparende utviklingsretning enn en videreføring av gjeldende plan. Planvask, redusert avgrensning og tilbakeføring reduserer flere tidligere utbyggingsreserver. Nye arealvalg er i hovedsak knyttet til bolig-, nærings- og lokalsamfunnsbehov.

Planforslaget har samtidig vesentlige negative restkonsekvenser. De største er knyttet til naturmangfold og vannmiljø ved Aksdal ressurspark, tap av dyp myr ved innspill 43 i Slåttevik, virkninger av enkelte sjørettede tiltak og risiko knyttet til grunnforhold, skred og overvann. Disse virkningene kan ikke anses oppveid bare gjennom planvask eller tilbakeføring av andre arealer.

På det foreliggende kunnskapsgrunnlaget kan den samlede belastningen vurderes som mulig å akseptere dersom utestående avklaringer ferdigstilles og nødvendige planvilkår innarbeides. Før offentlig ettersyn skal særlig følgende slutføres:

- behov, kapasitet, influensområde og samfunnsnytte for Aksdal ressurspark
- vurdering etter vannforskriften for berørte vannforekomster
- endelige områdeavgrensninger og arealtall
- boligbehov, reserve og kapasitet
- samlet arealregnskap og arealendringsliste
- restrisiko og planrespons

- samsvar mellom KU/ROS, plankart og planbestemmelser

Frarådede og endrede innspill skal framgå av den fullstendige arealendringslisten og KU/ROS-vedleggene. For hvert anbefalt areal skal det være tydelig hvilke konsekvenser som aksepteres, hvilke tiltak som reduserer konsekvensene, hvilken restkonsekvens som består, og hvordan oppfølgingen er sikret gjennom juridiske planvirkemidler.

8 Gjennomføring og oppfølging

Arealdelen skal følges opp gjennom kommunens ordinære plan-, budsjett- og rapporteringssystem. Oppfølgingen skal vise om arealutviklingen følger hovedretningen i planforslaget, om bolig- og næringsreserven er realistisk, og om hensyn til natur, jord, klima, vannmiljø, samfunnssikkerhet, mobilitet og nærmiljø blir ivaretatt.

Bindende gjennomføringskrav følger av plankartet, planbestemmelsene og senere reguleringsplaner. Oppgaver som krever investeringer, drift eller videre utredning, må prioriteres gjennom handlings- og økonomiplanen, kommunal planstrategi og relevante fagplaner.

8.1 Oppfølging av kommuneplanens arealdel

Tabellen viser hvilke temaer som skal følges opp, hvilke indikatorer og datakilder som skal brukes, hvor ofte resultatene skal rapporteres, og når tiltak eller planendring skal vurderes.

Tabell 35. Indikatorer for oppfølging av arealdelen

Tema	Indikator og datakilde	Rapportering	Når tiltak skal vurderes
75/25-retningen	Netto ferdigstilte helårsboliger i utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, inkludert Skeiseid, og i resten av kommunen. Matrikkel, byggesak og fastsatt illustrasjonskart.	Årlig og akkumulert	Ved vesentlig eller vedvarende avvik
Boligbehov og boligvariasjon	Boligbehov, realistisk reserve og nye boliger etter type, størrelse og tilgjengelighet. Boligfaglig grunnlag, matrikkel og byggesak.	Årlig	Ved udekket behov, ensidig boligbygging eller vesentlig endret reserve
Planreserve	Regulert og uregulert kapasitet etter geografi, planstatus og modenhet. GIS og planregister.	Årlig	Når reserven mangler dokumentert behov, kapasitet eller gjennomførbarhet
Nærmiljø og tilgjengelighet	Større utbyggingsområder med sammenhengende gangforbindelser, møteplasser, nærnatur og universell utforming. Plansaker og GIS.	Årlig	Når sentrale nærmiljøkvaliteter ikke er sikret
Jordvern	Dyrka og dyrkbar jord som omdisponeres eller tilbakeføres. Arealregnskap og GIS.	Årlig	Ved avvik fra nasjonale eller kommunale mål og føringer
Natur, klima og vannmiljø	Omdisponering og tilbakeføring etter arealtype og kvalitet, inngrep i karbonrike arealer og risiko for	Årlig	Ved inngrep i arealer med høy verdi, vesentlige utslipp eller

	forringelse av vannforekomster. Arealregnskap, KU og vannmiljødata.		ny kunnskap
Næringsareal	Tilgjengelig og tatt i bruk næringskapasitet etter rolle, planstatus og modenhet. GIS og næringsfaglig grunnlag.	Årlig	Ny reserve vurderes først ved dokumentert behov eller kapasitetsgap
Mobilitet	Større utbygginger nær senter, kollektivtilbud og sammenhengende gang- og sykkelnett. Plansaker og GIS.	Årlig	Når utbyggingen gir vesentlig økt transportbehov eller mangelfull trafiksikkerhet
Samfunnssikkerhet	Arealvalg med uavklart risiko, restrisiko eller krav om sikkerhetstiltak. ROS, planregister og plansaker.	Årlig	Ved ny farekunnskap, manglende oppfølging eller uakseptabel risiko
Planvask	Reguleringsplaner som er vurdert, endret eller opphevet. Planregister og planvaskliste.	Årlig	Når prioritert planvask ikke gjennomføres eller planstatus er uklar

8.2 Prioriterte oppgaver etter vedtak

Tabell 36. Prioriterte oppfølgingsoppgaver

Oppgave	Ansvar	Tidspunkt	Leveranse
Boligoppfølging	Kommunedirektøren avklarer ansvar mellom bolig-, plan- og tjenesteområdene	Årlig	Oppdatert boligbehov, reserve, 75/25-status, boligvariasjon og prioritering
Arealregnskap	Plan- og GIS-funksjonen i samarbeid med relevante fagområder	Årlig og ved planendring	Arealendringer, kapasitet, kvalitet, planstatus, modenhet og geografi
Planvask	Planmyndigheten	Etter prioritering i kommunal planstrategi og ordinære styringsprosesser	Dokumentert videreføring, endring eller oppheving av prioriterte reguleringsplaner
Næringsarealer	Plan- og næringsfunksjonen	Årlig og ved større etableringer	Oppdatert behov, tilgjengelig kapasitet, modenhet, kraft, transport og gjennomførbarhet
Mobilitet og nærmiljø	Plan, samferdsel og relevante tjenesteområder	Ved større område- og reguleringsplaner	Oppfølging av gang-, sykkel- og kollektivtilgjengelighet, trafiksikkerhet og nærmiljøkvalitet
Massehåndtering	Plan, miljø og næring	Ved større bygge- og anleggsprosjekter og relevante arealvalg	Kapasitetsoversikt, mottakskriterier, massestrømmer og regional samordning

Natur, klima og vannmiljø	Plan- og miljøfunksjonen i samarbeid med relevante fagområder	Årlig og når kunnskapsgrunnlaget endres	Oppdatert arealkvalitet, klimavirkning, vannmiljøstatus og behov for planoppfølging
Samfunnssikkerhet	Planmyndigheten i samarbeid med beredskap og relevante fagområder	Ved ny farekunnskap og i nye plansaker	Oppdatert ROS-grunnlag, restrisiko og vurdering av nødvendige planvirkemidler
Europavegene	Plan- og samferdselsfunksjonen	Ved vedtak eller vesentlig endring i planene for E39 eller E134	Vurdering av konsekvenser for plankart, arealvalg og behov for planendring

Oppgavene skal prioriteres gjennom kommunens ordinære styringssystem. Tabellen gir ikke i seg selv økonomisk bevilgning eller ny myndighet.

8.3 Når kommuneplanens arealdel skal vurderes på nytt

Behovet for endring av arealdelen skal vurderes når:

- boligbyggingen viser vesentlig eller vedvarende avvik fra 75/25-retningen
- befolknings-, husholdnings- eller boligbehovet endres vesentlig
- bolig- eller næringsreserven viser seg å være klart større, mindre eller mindre gjennomførbar enn forutsatt
- nødvendig skole-, barnehage-, veg-, vann-, avløps-, kraft- eller annen infrastrukturkapasitet ikke kan etableres som forutsatt
- ny planavklaring for E39, E134 eller annen større infrastruktur endrer kommunens handlingsrom
- ny kunnskap om naturfare, vannmiljø, naturmangfold, jord, klima eller forurensning endrer arealenes egnethet
- en større næringsetablering har vesentlig annet areal-, kraft-, transport- eller beredskapsbehov enn forutsatt i kommuneplanens arealdel.
- planvilkår, rekkefølgekrav eller andre forutsetninger ikke lar seg gjennomføre
- samlet utvikling gir vesentlige virkninger som ikke var forutsatt i KU eller ROS

Vurderingen skal skille mellom behov for endret prioritering, oppdatert kunnskapsgrunnlag, endring av reguleringsplan og endring eller revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planfaglig konklusjon: Gjennomføringen skal styres gjennom tydelig ansvar, regelmessig rapportering og dokumenterte tiltaksterskler. Oppfølgingen skal vise både den faktiske arealutviklingen og om forutsetningene for kommuneplanens arealdel fortsatt er gyldige. Vesentlige avvik skal ikke bare registreres, men føre til en begrunnet vurdering av tiltak, prioritering eller planendring

9 Vedlegg og kilder

A Dokumenter som skal følge planforslaget

- ☐ Plankart med arealformål, hensynssoner og juridiske linjer/symboler
- ☐ Planbestemmelser og retningslinjer

- ☐ Konsekvensutredning av enkeltområder og planforslaget samlet
- ☐ Risiko- og sårbarhetsanalyse
- ☐ Arealregnskap og fullstendig arealendringsliste
- ☐ Oversikt over arealinnspill og kommunens behandling
- ☐ Dokumentasjon av gjennomført planvask og avklart forhold til berørte reguleringsplaner
- ☐ Medvirkningsrapport
- ☐ Relevante fagnotater og temakart

B Hovedkilder

Nettkilder er kontrollert 5. august 2026. Lover og forskrifter skal sluttkontrolleres mot gjeldende versjon ved offentlig ettersyn og vedtak.

- ☐ Plan- og bygningsloven – særlig §§ 4-2, 4-3, 11-5, 11-6 og 12-14
- ☐ Kommuneplanens arealdel – veileder – Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022
- ☐ Forskrift om konsekvensutredninger, med krav til vurdering av enkeltområder, alternativer og planforslaget som helhet
- ☐ Arealregnskap i kommuneplan – Kommunal- og distriktsdepartementets veiledning
- ☐ Statlige planretningslinjer for klima og energi – fastsatt 20. desember 2024
- ☐ Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet – fastsatt 24. januar 2025
- ☐ Naturmangfoldloven – § 7 og prinsippene i §§ 8–12
- ☐ Vannforskriften – miljømål og § 12
- ☐ Regionalplan for Haugalandet – Rogaland fylkeskommune
- ☐ Tysvær kommune – kommuneplanens samfunnsdel 2023–2035 – vedtatt 20. juni 2023
- ☐ Tysvær kommune – planprogram for revisjon av arealdelen – offentlig tilgjengelig forslag til planprogram
- ☐ Tysvær kommune – innspill til arealdelen – innspillsperiode 27. februar–31. august 2025
- ☐ SSB Kommunefakta Tysvær – folketall, bolig, husholdning, pendling og tettsted
- ☐ SSB tabell 14746 – regionale befolkningsframskrivninger – hovedalternativet, publisert 12. juni 2026
- ☐ Statens vegvesen – kommunedelplan E39 Bokn–Bømlafjorden – status kontrollert 5. august 2026
- ☐ Veileder om barn og unge i plan og byggesak – Kommunal- og distriktsdepartementet

C Planavklaringer før offentlig ettersyn

Punktene nedenfor gjelder data som ikke finnes i det tilgjengelige dokumentgrunnlaget. De er samlet her for å unngå interne arbeidsbokser i hovedteksten.

Tabell 37. Slutføringspunkter og kontrollkriterier

Tema	Skal innarbeides	Kontrollkriterium
------	------------------	-------------------

Tema	Skal innarbeides	Kontrollkriterium
Dokumentidentitet	Endelig planperiode, plan-ID, vedtaks-/høringsdato og komplett dokumentliste.	Samme opplysninger i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.
Kart og figurer	Oversiktskart, senterstruktur, utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd inkludert Skeiseid, boligreserve, natur, jord, vann, fare og planvask.	Nummer, tittel, tegnforklaring, målestokk, kartdato og kilde.
Boligbehov	Husholdningsframskriving, bruttobehov, fortettingspotensial, realistisk reserve og rekkefølge.	Metode og alle forutsetninger kan etterprøves.
Arealendringer	Fullstendig område-ID-liste for nye, videreførte og tilbakeførte arealer.	Identisk ID og areal i kart, KU/ROS, regnskap og tekst.
Arealregnskap	Endelige brutto/netto tall, kapasitet, kvalitet, planstatus, modenhet og geografi.	Datert GIS-uttrekk og kontrollsummer.
KU og ROS	Resultater, alternativer, samlet belastning, usikkerhet, avbøting og restkonsekvens.	Hvert funn har synlig planrespons eller begrunnet avvik.
Planvask	Dokumentasjon av gjennomført planvask for boligreserven og arealer som berøres direkte av konkrete arealendringer eller endret rettsvirkning.	For berørte arealer og reguleringsplaner er forholdet til plankartet og planbestemmelsene avklart. Behov for videre planvask er identifisert som en oppfølgingsoppgave.
Medvirkning	Deltakere, hovedtema, virkning på planforslaget og særskilt omtale av barn/unge og tilretteleggingsbehov.	Sporbarhet til medvirkningsrapport og politisk behandling.
Massehåndtering/energi	Faktiske arealforslag, kapasitet, drift og bestemmelser dersom slike formål inngår.	Område-ID, KU/ROS og juridisk oppfølging samsvarer.
Sluttkontroll	Språk, tilgjengelighet, kilder og oppdatering av tidsavhengige fakta.	Ingen kommentarer, plassholdere eller sporendringer; TOC og sidetall oppdatert.

D Begreper og forkortelser

Tabell 38. Begrepsliste

Begrep	Forklaring
ABC-prinsipp	Lokalisering av virksomheter etter arbeidsplass-/besøksintensitet, transportbehov og arealbruk.
Arealnøytral retning	Styringsretning der nye inngrep søkes unngått og redusert gjennom gjenbruk, fortetting, planvask og tiltakshierarki.
KU	Konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.
LNF	Lokal kortform for arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5. Reindrift er ikke et aktuelt lokalt plantema i Tysvær.
Planreserve	Areal eller bolig-/næringskapasitet som er avsatt, men ikke realisert; skal oppgis med planstatus og modenhet.
Planvask	Systematisk vurdering av eldre arealavsetninger og reguleringsplaner med sikte på videreføring, endring, tilbakeføring eller oppheving.
ROS	Risiko- og sårbarhetsanalyse etter plan- og bygningsloven § 4-3.
75/25-retningen	Strategisk mål for geografisk fordeling av faktisk netto boligbygging. Om lag 75 prosent skal ligge i utviklingsområdet Aksdal–Frakkagjerd, der Skeiseid inngår i Frakkagjerd, mens om lag 25 prosent bør kunne realiseres i resten av kommunen. Retningen er nærmere definert i tabell 11.