



Tysvær
kommune

Fagnotat

Bolig og boligbebyggelse

Kunnskapsgrunnlag for arbeid med kommuneplanens arealdel



Versjon 2

10.08.26

Innhold

Sammendrag	4
Begrepsavklaring	6
DEL I	7
Føringer og kunnskapsgrunnlaget	7
1. Kommunale føringer	8
1.1 Føringer i kommuneplanens samfunnsdel - arealstrategi	8
1.2 Kommunal planstrategi og planprogram for kommuneplanens arealdel	9
2. Regionale føringer	11
2.1 Utviklingsplan for Rogaland 2025 – 2028	11
2.2 Regional plan for areal og transport på Haugalandet	12
3. Nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer	15
3.1 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging	15
3.2 Plan- og bygningsloven	16
3.3 Statlige planretningslinjer	16
3.3.1 Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet	16
3.3.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi	18
3.4 Stortingsmeldinger	19
4. Demografi og befolkningsutvikling i Tysvær	21
5. Folkehelseperspektiv	28
6. Boligmassen i Tysvær	29
7. Situasjonsbeskrivelse – boligmarked, boligbehov og potensialet for utbygging – utfordringer og muligheter i Tysvær	32
8. Forvaltning av arealer og arealregnskap	33
9. Geografiske analyser	36
DEL II	37
Faglige vurderinger	37
1. Eldre reguleringsplaner og boligområder som ikke er bebygd	38
2. Oppfølging av målene om boligutbygging i kommuneplanens arealdel	39

3.	Kartlegging av boligarealer	40
4.	Vann og avløp	42
5.	Fortettingspotensialer og endring av formål	44
6.	Vurdering – arealbehov og befolkningsendringer fremover	45
7.	Vurdering av arealer	46
7.1	Vurdering og data som er brukt	46
7.2	Vurdering av arealene	47
7.3	Tabeller	49
8.	Innspill til kommuneplanens arealdel	179
9.	Kommunedirektørens forslag til endringer	186
9.1	Eksisterende boligområder som blir vurdert tatt ut eller endret i ny kommuneplan	186
9.2	Områder med muligheter for fortetting	187
9.3	Andre byggeområder som bør tilbakeføres til LNF-formål	191
	Tabell- og figurliste	196
	Kilder	197

Sammendrag

Dette er et arbeidsnotat. Statistiske nøkkeltall er oppdatert med siste tilgjengelige publiserte tall per 6. august 2026. Plandata, arealberegninger og områdevurderinger er beholdt der nyere kvalitetssikret GIS- eller matrikkelgrunnlag ikke foreligger.

Dette fagnotatet om bolig og boligbebyggelse utgjør en del av kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med kommuneplanens arealdel i Tysvær kommune. Dokumentet gir en helhetlig oversikt over nasjonale, regionale og kommunale føringer, demografiske utviklingstrekk, boligbehov og arealvurderinger.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi legger vekt på bærekraftig utvikling basert på FNs bærekraftsmål. Utbyggingsprinsippet er «innenfra og ut», med hovedtyngde av boligbygging langs kollektivaksen mellom Førre og Grinde. Fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder skal prioriteres, samtidig som landbruksjord og naturverdier skal skjermes. Kommunen har et mål om å være arealnøytral og sikre et variert boligtilbud som dekker ulike behov.

Planstrategien fra 2024 peker på utfordringer knyttet til aldrende befolkning og økt behov for helse- og omsorgstjenester. Samtidig kan store samferdselsprosjekter som Rogfast og Hordfast påvirke befolkningsutviklingen positivt. Regionale planer, som ATP Haugalandet, understreker viktigheten av kompakt utbyggingsmønster, tetthetsnormer og differensiert boligstruktur. Nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer fremhever fortetting, universell utforming, grønnstruktur og klimatilpasning som sentrale prinsipper.

SSBs kommunefakta viser 11 747 innbyggere ved utgangen av 1. kvartal 2026. SSBs regionale framskriving fra 2026 viser 12 025 innbyggere i 2030 og 12 841 i 2050 i hovedalternativet. Utviklingen er moderat samlet, men aldringen gjør boligtype, tilgjengelighet og lokalisering viktigere. Det tidligere anslaget på 60–70 nye boliger årlig bygger på Prognosesenterets analyse fra 2022 og må derfor behandles som et eldre scenario, ikke som et oppdatert fasittall. Kommunens store arealreserve tilsier fortsatt behov for prioritering og styring for å unngå spredt utbygging og høye infrastrukturkostnader.

Kartleggingen viser at det er avsatt rundt 2700 dekar til fremtidig boligformål, hvorav ca. 2245 dekar er ledig. Utfordringer knyttet til vann og avløp er betydelige, særlig med hensyn til kapasitet og overvannshåndtering. Et nytt EU-direktiv for avløp vil medføre strengere krav og økte kostnader, noe som understreker behovet for helhetlig VA-planlegging.

Videre vurderinger peker på at fortetting og transformasjon bør prioriteres før nye områder settes av til boligformål. Flere områder har hensynssoner, naturverdier eller landbruksverdier

som må tas med i vurderingen. Kommunedirektørens anbefalinger og tabeller gir detaljerte vurderinger av hvert område, inkludert boligpotensial, infrastrukturstatus og avstander til tjenester.

Tysvær kommune har tilstrekkelige arealer til boligformål, men utfordringer knyttet til infrastruktur, natur- og landbruksverdier og demografiske endringer må integreres i planleggingen. Fortetting i sentrumsnære områder og tilpasning til en aldrende befolkning er avgjørende for å sikre bærekraftig utvikling.

Begrepsavklaring

Arealregnskap: Oversikt over disponerte og ledige arealer i kommuneplanen.

Arealstrategi: Kommunens langsiktige strategi for arealbruk og utbyggingsmønster.

ATP (Areal- og transportplan): Regional plan som styrer utbyggingsmønster og transportløsninger.

Brannvannskapasitet: Tilgjengelig vannmengde til slokking ved brann.

Fortetting: Utbygging innenfor eksisterende bebygde områder for å utnytte areal mer effektivt.

Hensynssone: Område med spesielle hensyn, som fare for ras, flom eller kulturminner.

Karbonrike arealer: Områder med høy evne til karbonlagring, som myr og skog.

Kollektivakse: Utbyggingsakse langs hovedlinjer for kollektivtransport.

KPA: Kommuneplanens arealdel.

Nullvekstmål: Statlig mål om at vekst i persontransport skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Overvann: Regnvann som må håndteres for å unngå flom og skader.

Personekvivalent (PE): Brukes i VA-planlegging for å beregne kapasitet på avløpsanlegg.

Planvask: Gjennomgang og oppdatering av eldre reguleringsplaner.

Tetthetsnorm: Krav til antall boliger per dekar i ulike områder (f.eks. 3 boliger/dekar i sentrum).

Transformasjon: Endring av eksisterende arealformål, for eksempel fra næring til bolig.

Utnyttelsesgrad (BYA): Prosentandel av tomt som kan bebygges.

VA: Vann og avløp

Versjon 3 // 23. juli 2026.

DEL I

Føringer og kunnskapsgrunnlaget

1. Kommunale føringer

1.1 Føringer i kommuneplanens samfunnsdel - arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2023 og er Tysvær kommunes overordnede styringsverktøy som skal bidra til at kommunen er rustet til å møte fremtidens utfordringer. For at kommunen skal utvikle seg i en bærekraftig retning, legges FNs bærekraftsmål til grunn for valg av satsningsområder. Målene fungerer også som et styringsverktøy for samfunnsutvikling.

For at kommunen skal være bærekraftig må man tenke helhetlig på de tre pilarene som danner bærekraft; miljø, sosiale forhold og økonomiske forhold. I samfunnsdelen nevnes det at bærekraftig utvikling:

«innebærer å se på hvordan ulike deler av samfunnet påvirker hverandre, og å sørge for at utviklingen skjer på en måte som ivaretar behovene til både nåværende og fremtidige generasjoner. Helhetlig og bærekraftig utvikling krever at ulike interesser og perspektiver tas hensyn til og veies opp mot hverandre, og at det tas beslutninger som ivaretar langsiktige behov og interesser. Dette krever ofte samarbeid og kompromisser mellom ulike aktører, og det krever også at man tenker langsiktig og har en visjon om hvordan samfunnet skal se ut i fremtiden».

Kommunens langsiktige arealstrategi skal være et bindeledd mellom samfunnsutvikling og arealutvikling i kommunen, arealstrategien gir en føring for hvordan kommuneplanens arealdel utvikles. I arealstrategien er det fire fokusområder som videre vil gi føringer for videre arbeid med kommuneplanens arealdel; bolig og boligforsyning, næringsutvikling og næringsarealer, sosial- og teknisk infrastruktur, grønnere utvikling. Med tanke på tematikken om bolig og boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel vil alle de fire fokusområdene henge sammen, under hvert fokusområde er det listet opp strategier for å nå målene.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel er det viktig at man knytter hovedpoengene i arealstrategien opp mot faktisk utvikling. Som arealstrategien legger opp til, skal det meste av nye boliger ligge i aksen mellom Førre og Grinde. Utbyggingen skal skje innenfra og ut, med fokus på fortetting og transformasjon langs kollektivaksen og ved knutepunkter. Dette betyr ikke at kommunen skal stoppe utvikling i tettstedene som ligger i Tysvær, men at hovedtyngden boligutviklingen skal skje i og rundt kommunesenteret. Som det også nevnes i arealstrategien skal det tilrettelegges for et differensiert boligtilbud, slik at alle innbyggere skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Boligbygging og boligsirkulasjon skal bidra til å styrke stedsutvikling for å gjøre det mer attraktivt å bosette seg i alle deler kommunen.

Kommunen har et mål om å være arealnøytral og vil skjerme landbruksjord og naturverdier mot omdisponering, i arealdelen skal kommunen sikre at dette utbygging ikke skal skje på bekostning av viktige verdier. Som det nevnes i arealstrategien skal det *bygges videre på og forsterke det enkelte steds særegenhet og identitet i fremtidig arealutvikling, herunder arkitektur, natur-, kultur- og landskapsverdier.*

I arealstrategien er det listet opp syv prioriteringer og rekkefølge for boligforsyning:

Boligbygging i kommunen skal prioriteres høyt innenfor delingen etter "25 og 75 prosent strategien". Utbyggingsmønsteret og boligbyggingen skal bygge opp under en bærekraftig stedsutvikling.
Frakkagjerdkrysset inngår i en forlenget Haugalandspakke, og kommunen vil derfor prioritere Skeiseidområdet som utbyggingsområde.
Boligbygging skal i hovedsak skje gjennom nye boligfelt tett på sentrum samt fortetting og transformasjon.
Spredt boligbygging kan vurderes dersom det bygger opp under samfunnsdelens satsningsområder, og ikke skjer på bekostning av viktige natur, frilufts- og landbruksareal.
Utbygging skal skje innenfra og utover der det er mulig.
Utbyggingsmønsteret skal legge tilrette for bygging av et variert boligmarked.
Arbeide for tilstrekkelig boligareal i gang/sykkelavstand til Haugaland Næringspark.

Tabell 1 Prioriteringer og rekkefølge for boligforsyning

Kommunen jobber også med en ny boligplan, i arealstrategien nevnes det at det skal utarbeides et retningsgivende boligbyggeprogram som skal rulleres hvert 4. år.

1.2 Kommunal planstrategi og planprogram for kommuneplanens arealdel

Planstrategien ble fastsatt i 2024 og tar blant annet for seg en drøfting av utfordringsbilde og utviklingstrekk til kommunen. Planstrategien til Tysvær nevner utfordringer knyttet til demografiske endringer, som flere norske kommuner, vil Tysvær oppleve en prosentvis nedgang i befolkningen som er i arbeidsfør alder, i forhold til aldersgruppen over 67 år. Med en aldrende befolkning vil etterspørselen etter tjenester innen helse- og omsorg øke. Kommunen må i samarbeid med andre aktører planlegge for å møte denne økende etterspørselen, og tilby boliger og tjenester som gir eldre innbyggere mulighet til å bo trygt hjemme i en godt egnet bolig så lenge som mulig. Selv om kommunen har demografiske utfordringer, viser planstrategien at Rogfast og Hordfast kan påvirke befolkningsutviklingen på sikt, avhengig av framdrift, finansiering og realisering av større samferdselsprosjekter, samt godt plasserte næringsparker og Kårstø som viktige drivere.

Versjon 3 // 23. juli 2026.

Planprogrammet til kommuneplanens arealdel ble også fastsatt i 2024 og bygger på arealstrategiens fokus på temaet bolig og boligmangfold.

2. Regionale føringer

2.1 Utviklingsplan for Rogaland 2025 – 2028

Utviklingsplanen for Rogaland er en regional planstrategi som legger til grunn for hvordan Rogaland skal utvikle seg de neste årene, samt at det legger noen føringer for hvordan kommunene bør jobbe. Det er fylkeskommunens øverste styringsdokument. Visjonen er «*Sammen for et grønt og attraktivt Rogaland*», for å realisere dette nevnes det at samarbeid er nøkkelen, hvor dialog mellom aktører er viktig for at Rogaland skal være bærekraftig og konkurransedyktig.

I utviklingsplanen for Rogaland er det identifisert fire langsiktige utviklingsmål:

- Attraktive lokalsamfunn, tettsteder og byer
- Konkurransedyktig region
- Helsefremmende og inkluderende samfunn
- Klimaomstilling og livskraftig naturmiljø

I utviklingsplanen beskrives det at «de fire utviklingsmålene er gjensidig avhengige av hverandre. Konkurransedyktighet, lønnsomhet og økonomisk utvikling styres av attraktiviteten til regionen og hvor gode hoder vi klarer å tiltrekke oss. Attraktiviteten er igjen avhengig av god ivaretagelse av både natur, klima og de sosiale forholdene. En helhetlig tilnærming til målene må derfor legges til grunn for samfunnsutviklingen i Rogaland»

Som resten av Norge er også Rogaland i endring hvor blant annet det vises til økende sosiale forskjeller mellom mennesker, mer nedbør og ekstremvær, omstilling av næringslivet, endringer i demografi, fraflytting fra distriktene og utfordringer i forhold til rekruttering.

Utviklingsplanen viser til tre innsatsområder for å skape attraktive samfunn, både lokalsamfunn, tettsteder og byer:

- Utvikle levende byer og lokalsamfunn med handel, tjenester og kulturtilbud i sentrum
- Sikre mangfoldige bomiljø med attraktive møteplasser
- Utvikle byer og tettsteder der flere går, sykler eller reiser kollektivt

Fylkeskommunen vil blant annet bistå kommunene med å tilrettelegge for en kunnskapsbasert og helhetlig boligforsyning som både tar hensyn til effektiv arealbruk og boligmangfold.

2.2 Regional plan for areal og transport på Haugalandet

ATP Haugalandet skal blant annet legge til rette for vekst og utvikling for regionen, og skal bidra til at Haugalandet framstår som en attraktiv plass for både innbyggere og næringslivet. Planen skal styrke områdene i kommunene og legge til rette for å bygge opp store og små sentre, planen skal også bidra til at man bygger slik at det blir korte avstander til ulike daglige gjøremål, og et økt fokus på gange, sykling og bruk av kollektivtransport, planen skal også bidra til å utvikle vegnettet, sikre tilgjengelighet og øke fokuset på trafiksikkerhet.

ATP tar for seg åtte mål, hvor blant annet to av disse har betydning for lokalisering og utforming av nye og eksisterende boligområder:

- Mål 4: Kompakt utbyggingsmønster
- Mål 7: Gode bo- og nærmiljøkvaliteter og god tilgjengelighet

Mål nummer tre handler om å skape levende og velfungerende tettsteds- og grendesentre, noe som er relevant for Tysvær kommune.

I planen legges det opp til at nye boliger primært lokaliseres slik at de bygger opp om by-, tettsteds- og grendesenterstrukturen, og bidrar til å styrke kundegrunnlag og funksjonsutvikling i disse. For hvert enkelt senter bør boligbyggingen skje «innenfra og utover». Dette gir kortere avstander, mer gange og sykling, og bedre utnyttelse av boligareal og infrastruktur. Planen viser til en planlagt prioritering og rekkefølge for boligbygging, samt fokus på arealutnyttelse og varierende boligstruktur. Planen viser også til en prioriteringsliste som følger:

1. **Første prioritet:** Flere boliger i sentrumsområdene, med fokus på fortetting og transformasjon.
2. **Andre prioritet:** Boliger i sentrumsnære områder som har høy andel gange og sykling.
3. **Tredje prioritet:** Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og ut i hvert tettsted.

Planen går videre på inndeling av ledige/ubebygde boligområder i tre utbyggingsfaser, disse er:

1. Første fase: hovedtyngden av boligbygging i sentrumsnær sone med høy gang-/sykkelandel. I tillegg fullføres gjenværende, mindre områder i byggesonen og allerede igangsatte områder.
2. Andre fase: gradvis innfasing av godkjente boligområder lenger unna sentrum. Kompakt by-tettstedsutvikling gir etter hvert grunnlag for gange og sykling i større områder.



Figur 1 Utbyggingsfaser i ATP Haugalandet

3. Tredje fase: innfasing av godkjente områder i tilknytting til tettsted vurderes etter behov.

Arealer utenfor fase 1-3 bør vurderes relokalisert, mens fortetting og transformasjon kan skje i alle fasene (Rogaland fylkeskommune, 2017a).

For å sikre god utnyttelse av sentrumsnære boligområder, stilles det krav til tetthet i boligbyggingen. Tetthetsnormene forankres som bestemmelser til kommuneplanen:

- **I og nært sentrum:** minimum 3 boliger per dekar.
- Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder: Minimum 2 boliger per dekar.

Som det videre kommer frem i planen oppfordres alle kommunene å legge til rette for et differensiert boligtilbud som samsvarer med forventet framtidig befolkningsstruktur. Dette innebærer krav til variasjon i boligtype og boligstørrelse i sentrumsnære områder for å sikre sosialt stabile områder med en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper.

Boligbygging skal primært skje på en måte som styrker eksisterende by-, tettsteds- og grendesentre. Dette betyr at nye boliger skal lokaliseres slik at de bygger opp om disse sentrene. I areal og transportplan på Haugalandet beskrives Aksdal som et regiondelsenter, og resten av områdene i kommunen beskrives som enten tettstedssenter eller grendesenter. Formålet med regiondelsentre er å opprettholde og styrke tilgang på et bredt spekter av ulike funksjoner i de ulike delene av regionen (Rogaland fylkeskommune, 2017b).

De viktigste endringer og konkretiseringer i planen når det kommer til boligbygging er at:

- prinsipper for prioritering og rekkefølge i boligbyggingen «innenfra og ut» i hvert tettsted tydeliggjøres. I bynære områder er prinsippet konkretisert på kart med

inndeling i utbyggingsfaser. Kommunene skal detaljere dette gjennom kommuneplaner og boligbyggeprogram, og også utarbeide arealregnskap.

- krav til tetthet i boligbyggingen økes noe i by-/tettstedssentre og bynære områder, og det settes maks-krav i de største sentrene. Normene gjøres felles for fortetting og utbygging i nye områder.
- Det skal planlegges for differensiert boligstruktur og bokvalitet og stilles krav til uteoppholdsareal og områder for lek og aktivitet.

3. Nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer

3.1 Nasjonale forventninger til kommunal planlegging

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet (Regjeringen, 2023). Tysvær kommune skal følge opp forventningene som legges frem gjennom arbeid med planstrategi og kommunale planer. De nasjonale forventningene må bli sett i sammenheng med lover, forskrifter, meldinger til Stortinget og rundskriv. Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene og markerer nasjonal politikk på viktige områder (Regjeringen, 2023). De nasjonale forventningene sammen med 2030-agendaen skal fremme de tre pilarene for bærekraftig utvikling; sosiale forhold, miljømessige forhold og økonomisk utvikling. De nasjonale forventningene løfter frem utfordringer som både fylker og kommuner står overfor, man vil oppleve en demografisk endring, med flere eldre og en lavere andel av befolkningen i yrkesaktiv alder, kreve tøffere prioriteringer og bedre ressursbruk i det offentlige. Tilgangen på arbeidskraft vil bli mindre, og en større andel av ressursene vil bli bundet opp i å dekke tjenestebehovet.

Forventningsdokumentet tar for seg fem områder, som også kobles til FNs 17 bærekraftsmål:

- Samordning og samarbeid i planleggingen
- Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- Velferd og bærekraftig verdiskapning
- Klima, natur og miljø for framtida
- Samfunnssikkerhet og beredskap.

Forventningsdokumentet tar blant annet for seg at boliger, næring, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedets attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Ny boligbygging bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle, og at det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Regjeringen forventer også at kommunene legger til rette for et boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen, og at det legges til rette for at eldre som ønsker kan bli boende lenger i egen bolig. Regjeringen mener det også er viktig at kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi. Fortetting og transformasjon er et annet tema som regjeringen forventer at kommunene følger opp, det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser. I tettsteder – som Frakkagjerd og Aksdal – skal sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres, det skal være

infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. Kommunene skal også legge til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder. (Regjeringen, 2023).

3.2 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er et sentralt lovverk som styrer hvordan areal skal brukes, og har stor betydning for boligområder. Loven gir rammer for hvordan kommuner og andre myndigheter skal planlegge og utvikle arealene, som områder for boligbebyggelse. I 2021 ble plan- og bygningsloven revidert, og i loven ble det lagt til et krav om at kommunen skal legge til rette for «tilstrekkelig boligbygging». Bakgrunnen for tilføysen i loven om at kommunen skal ta hensyn til «tilstrekkelig boligbygging», er at dette er en viktig samfunnsoppgave. Det er viktig å legge til rette for enklere, raskere og rimeligere boligbygging spesielt i byer og bynære strøk. I en planprosess må kommunen vurdere hensynet til tilstrekkelig boligbygging på lik linje med de andre bestemmelsene i lovens plandel. På lang sikt er boligbygging og boligforsyning viktige virkemiddel for å holde boligprisene på nivå med den generelle prisutviklingen, samtidig som pris også påvirker hvor mange som har behov for hjelp til å skaffe seg en egnet bolig (Tysvær kommune, 2024).

3.3 Statlige planretningslinjer

3.3.1 Statlige retningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet har som formål å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger. (Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 2025, § 1). Virkeområde til retningslinjene skal gjelde i hele landet, med unntak for kapittel 4

og 5. Kapittel 4 gjelder kun for regioner med større byer, og i kapittel 5 gjelder kun for distriktsområder. Tysvær kommune regnes med i kapittel 4, og ikke kapittel 5.

I de statlige planretningslinjene, kapittel 4: Retningslinjer for regioner med større byer, nevnes følgende:

4.1 Nullveksmålet: I byområdene skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette skal legges til grunn for planlegging i byområder som har inngått avtale med staten og/eller får statlige tilskudd for å nå målet.

4.2 Miljøvennlig mobilitet: Planleggingen skal bidra til å styrke kollektivtransport, sykkel og gange som transportformer. For byområdene bør det utarbeides planer for et sammenhengende gang- og sykkelvegnett med høy kvalitet.

4.3 Kollektivknutepunkt: Knutepunkter for kollektivtrafikken skal ha gode overgangsmuligheter mellom ulike transportmidler og være robuste og fleksible slik at de også kan inkludere nye mobilitetsløsninger. Alle knutepunkter bør ha trygg, tilgjengelig og tilstrekkelig sykkelparkering. Langs hovedlinjene for kollektivtrafikken inn mot byene bør det legges innfartsparkering, og dette må ses i sammenheng med behovet for fortetting og effektiv arealutnyttelse rundt kollektivknutepunktene.

4.4 Transport: Infrastruktur og framkommelighet for kollektivtrafikken skal prioriteres i planleggingen. I transportkorridorer hvor det er grunnlag for det, skal areal og kapasitet til bane og annen kollektivtrafikk prioriteres.

4.5 Fortetting og transformasjon: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter skal det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med kvalitet. Samtidig bør kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder vektlegges.

Under de generelle retningslinjene skal det legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

3.3.2 Statlige planretningslinjer for klima og energi

Statlige planretningslinjer for klima og energi har som formål å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Retningslinjene skal bidra til at:

- Norge når sine nasjonale klimamål som fastsatt i klimaloven.
- Livsgrunnlaget og naturmangfold sikres for dagens og framtidige generasjoner.
- God forsyningssikkerhet for energi opprettholdes.
- Samfunnet og økosystemene forberedes på å tilpasse klimaendringene.
- Arbeidet med å redusere klimagassutslipp, mer effektiv og fleksibel energibruk, bedre klimatilpasning og andre miljømål ses i sammenheng.
- Stat, fylkeskommuner og kommuner får klargjort sine roller og ansvar.
- Kommuner og fylkeskommuner prioriterer klima- og energihensyn i sin myndighetsutøvelse og virksomhet.

Som generelle retningslinjer skal statlige, regionale og kommunale organer i sin planlegging og enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven blant annet skal legge til rette for arealbruk og løsninger som reduserer klimagassutslippene, opprettholder arealenes evne til karbonopptak og -lagring, og støtter omstilling til et lavutslippssamfunn. Hensynet til klima, natur og energi skal ha høy prioritet i sektorenes arbeid, og sees i sammenheng. Det skal også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet (Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024, § 3).

Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene, gjennom å sikre at kommuner og fylkeskommuner unngår eller begrenser risiko, sårbarhet og ulemper, og drar nytte av eventuelle fordeler som følge av endringer i klimaet. Klimatilpasning handler om å ta hensyn til dagens og framtidens klima.

Klimaendringer vil påvirke natur og samfunn både på kort og lang sikt.

Å ta hensyn til klimaet og endringer i dette, sammen med øvrige endringer i samfunnet, er avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling. Et livskraftig og variert naturmiljø er mindre sårbart for endringer, og kan medvirke til samfunnets tilpasning. Hensynet til klimatilpasning virker sammen med andre overordnede og tverrsektorielle mål for samfunns- og arealutvikling (Statlige planretningslinjer for klima og energi, 2024, § 5). For klimatilpasning kreves det samordning og samarbeid på tvers av sektorer, fra stat til kommune. Kommunen har en viktig rolle som planmyndighet, og skal i sine planprosesser legge til rette for at berørte myndigheter deltar og bidrar aktivt.

Som krav til planprosess og beslutningsgrunnlag skal konsekvensene av klimaendringene vurderes, ved vurdering skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Kommunens samfunnsdel skal vurdere klimaendringer og deres påvirkning på langsiktige mål. Viktige økosystemer som myrer og skog bør kartlegges for klimatilpasning. I kommuneplanen skal det vurderes hvordan klimaendringer påvirker samfunnssikkerhet, infrastruktur, natur, helse og næringer.

Arealplanleggingen må ta hensyn til klimaendringer, og reguleringsplaner bør vurderes revidert. Risiko- og sårbarhetsanalyser er nødvendige for å forebygge tap ved utbygging. Nye utbyggingsområder skal vurderes for klimatilpasning, med vekt på naturbaserte løsninger som våtmarker og grønne tak, og forsvarlig overvannshåndtering.

3.4 Stortingsmeldinger

3.4.1 Meld. St. 28 (2022-2023) Gode bysamfunn med små skilnader

Stortingsmeldingen samler politikken til regjeringen. Formålet er blant annet å styrke den sosiale bærekraften i norske byer og nabolag, gjennom å legge til rette for gode levekår, høy livskvalitet og gode miljøer. I meldingen vises det til generell økonomisk politikk, universelle velferdsordninger og offentlige tjenester med mål om å redusere sosiale og geografiske forskjeller og fremme velferd.

3.4.2 Meld. St. 15 (2022-2023) Folkehelsemeldinga

Regjeringen presenterer i folkehelsemeldingen den samlede innsatsen for å fremme bedre folkehelse og god livskvalitet i befolkningen. Meldinga er regjeringens strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller. I folkehelsemeldingen er det seks hovedinnsatsområder:

- De samfunnskapte vilkårene for god helse.
- Levevaner og forebygging av ikke-smittsomme sykdommer.
- Psykisk helse og livskvalitet.
- Vern mot helsetrusler og rett til et sunt miljø.
- Kommunikasjon og innbyggerdialog.
- Forebyggende arbeid i helse- og omsorgstjenester.

Når det kommer til bosted og lokalsamfunn beskriver regjeringen i meldingen at man vil ha et sosialt bærekraftig lokalsamfunn og nabolag som gjør det mulig for alle å bo og leve et godt liv i by og bygd. Sosial bærekraft handler om å sette menneskelige behov i sentrum som skal være et premiss på linje med økonomisk og miljømessig bærekraft i lokalsamfunnsutvikling.

Det handler derfor om gode og varierte boligtilbud og gode tilgjengelige bo- og nærmiljø for alle.

3.4.3 Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadsmelding

Meldingen legger frem tiltak som skal legge til rette for en helhetlig og aktiv boligpolitikk lokalt, regionalt og nasjonalt. Det overordnede målet er at mennesker skal kunne ha tilgang til en passende bolig, uavhengig av hvor de bor i landet. I meldingen legger regjeringen frem fire innsatsområder for boligpolitikk:

- Flere skal få muligheten til å eie egen bolig.
- Leiemarkedet skal være trygt og rettferdig.
- Ta vare på boligene vi har, og bygge de vi trenger.
- Forsterket innsats for de som ikke selv klarer å skaffe seg og beholde en egnet bolig.

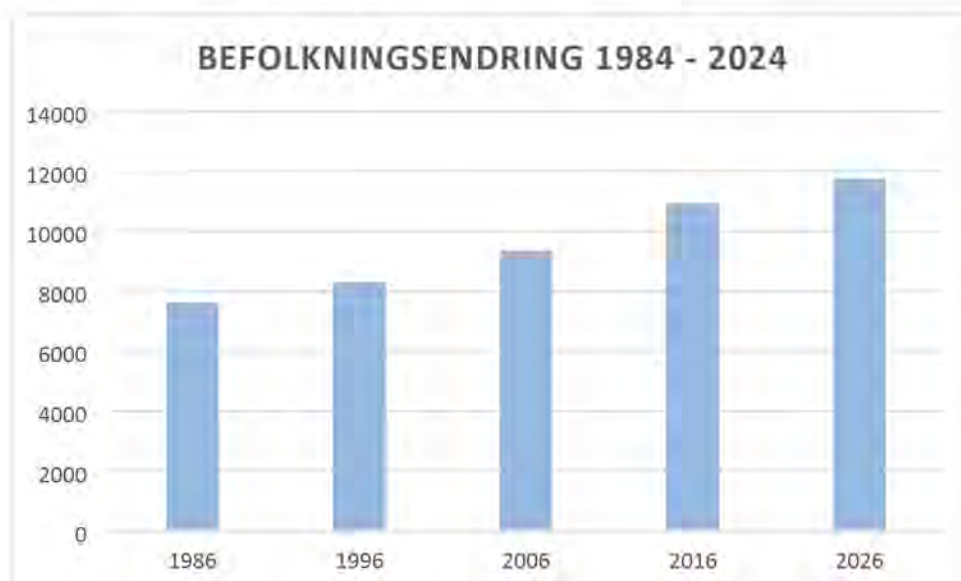
I meldingen står at det regjeringen vil gi kommunene ressurser, kompetanse og fleksibilitet, slik at de kan være aktive på boligfeltet ut fra lokale forhold, prioriteringer og nasjonale mål.

4. Demografi og befolkningsutvikling i Tysvær

Statistikk og rapporter som det vises til i dette kapittelet er hentet fra Statistisk sentralbyrå, kommuneplanens samfunnsdel, prognosesenterets rapport for Tysvær kommune og KOSTRA-tall. Variablene som er valgt ut er i hovedsak tatt ut fra hovedalternativet til SSB – som viser den forventede vekst.

Befolkningsendring fra 1986 - 2026:

Ved starten av 2026 har Tysvær kommune en befolkning på 11 750 innbyggere, kommunen har hatt en positiv befolkningsutvikling i flere tiår. Fra 1986 til 2026 har kommunen hatt en økning på 4137 innbyggere.

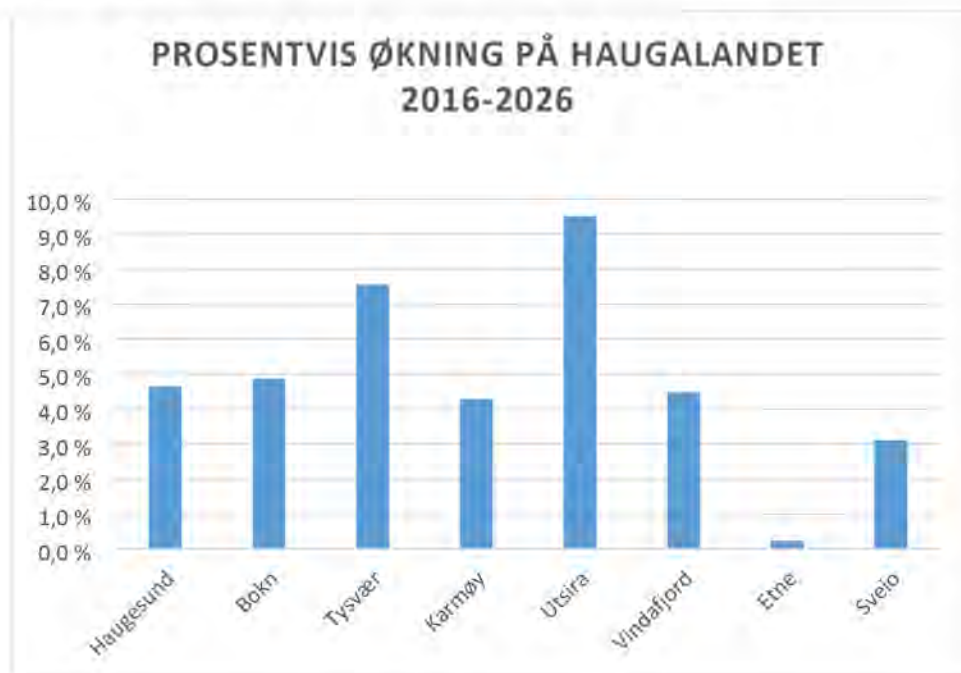


Figur 2 Befolkningsendring i Tysvær SSBa

Ifølge befolkningsframskriving fra SSB vil kommunen også oppleve en økende befolkning frem mot 2050, men at befolkningsstrukturen vil endre seg.

Økning fra 2016 - 2026

Totalt sett har folketallet i Tysvær vært relativt stabilt de siste årene. Trenden har vært en svak positiv befolkningsvekst. Som følge av krigen i Ukraina ankom 145 flyktninger til kommunen i 2022 og 119 i 2023 (Tysvær kommune, 2024). Sammenlignet med andre kommuner på Haugalandet, utmerker Tysvær kommune seg med en av de høyeste *prosentvise* befolkningsvekstene på 7,6 % (825 personer). Haugesund og Karmøy har riktignok hatt en større *absolutt* vekst i antall innbyggere (henholdsvis 1712 og 1803), men dette tilsvarer lavere prosentvise økninger på henholdsvis 4,6 % og 4,3 %. Fra 2016 til 2026 har Tysvær kommune hatt en raskere vekst i forhold til sin egen størrelse sammenlignet med både Haugesund og Karmøy.

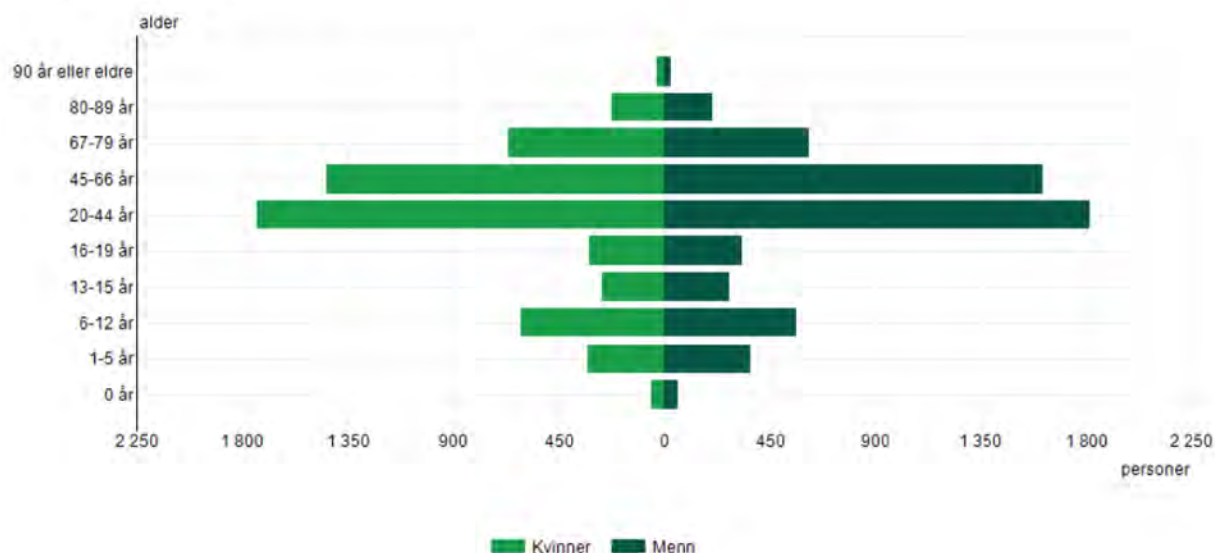


Figur 3 Prosentvis økning SSBa

Som grafen viser til har Tysvær kommune hatt en av de største prosentvise befolkningsveksten, men alle kommunene på Haugalandet har hatt en positiv vekst i 10-årsperioden, men i ulik grad.

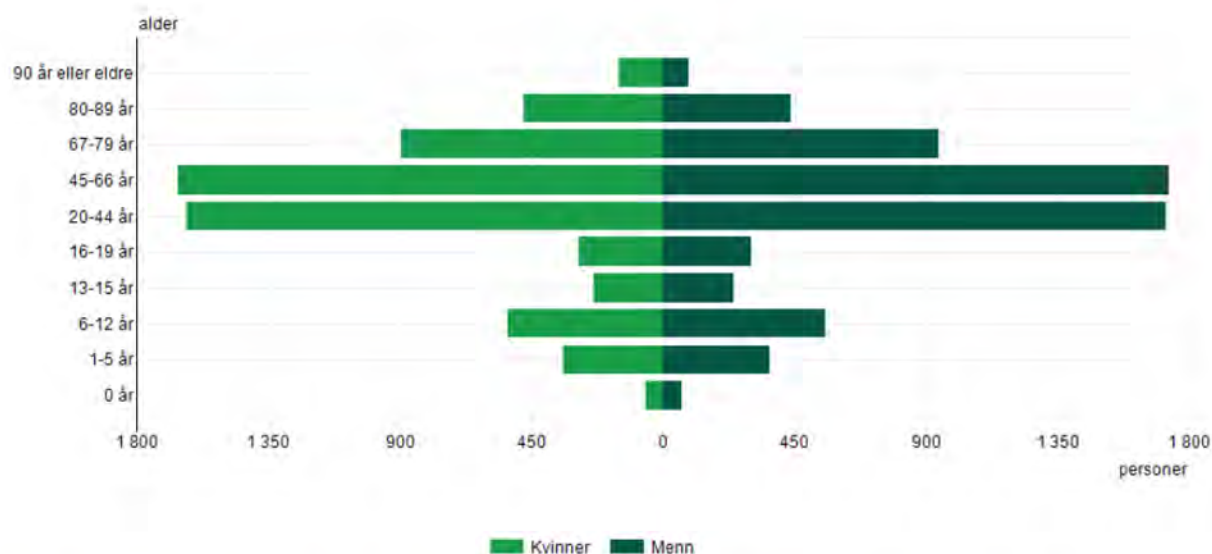
Befolkningsstruktur 2024 og 2050:

Befolkningsstrukturen er relativt lik i kommunene på Haugalandet, med en klar overvekt av personer i aldersgruppene 20-44 år og deretter 45-66 år, som utgjør den yrkesaktive delen av befolkningen. Figuren nedenfor viser befolkningsstrukturen i Tysvær for 2024, og som resten av Haugalandet er det er overvekt av personer i yrkesaktiv alder, men den største variabelen for både kvinner og menn er 20-44 år noe som er 3525 personer, ifølge SSB.



Figur 4 Befolkningspyramide som viser aldersfordeling i Tysvær – framskrevet folkemengde 1. jan. (hovedalternativet MMMM) for 2024 SSBb

I 2050 er den største aldergruppen personer mellom 45-65 år, mens aldergruppen 20-44 år i 2050 er den nest største. Aldergruppen 20-44 år har også minket med 206 personer, mens aldergruppen 45-65 år har økt med 334 personer.



Figur 5 Befolkningspyramide som viser aldersfordeling i Tysvær – framskrevet folkemengde 1. jan. (hovedalternativet MMMM) for 2050, SSBb

I 2050 vil befolkningsstrukturen bestå av flere personer over 67 år, dette vil ifølge SSB utgjøre en økning på 1218 personer fra 2024.

Befolkningsframskriving til 2035:

Som resten av Norge vil også Tysvær kommune oppleve en aldrende befolkning og færre fødsler, ifølge SSBs befolkningsframskriving vil Tysvær kommune oppleve en befolkningsøkning på 1152 innbyggere frem mot 2050, noe som tilsvarer en økning på rundt 10 % (MMMM 1.1 2024). Det vil bli noe færre personer i yrkesaktiv alder, aldersvariabelen som øker mest er personer på 67 år eller eldre.

	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	812	805	891	830	18	2 %
6-15 år	1719	1572	1484	1565	-154	-9 %
16-19 år	650	661	572	592	-58	-9 %
20-66 år	6617	6954	6945	6745	128	2 %
67 år +	1772	2037	2560	2990	1218	69 %
Total	11570	12029	12452	12722	1152	10 %

Tabell 2 Framskrevet folkemengde 1. jan. Tysvær Hovedalternativet SSB

Indikator	Siste nivå	2030	2040	2050	Endring til 2050	Kilde / referanseår
Folketall	11 750 (1.1.2026)	12 025	12 296	12 841	+1 091 (+9,3 %)	SSB 07459 og 14746, framskriving 2026
Folketall ved utgangen av 1. kvartal	11 747	–	–	–	–3 i kvartalet	SSB 01222, 1. kvartal 2026
Fødte	143 (2025)	–	–	–	–	SSB 04231
Døde	80 (2025)	–	–	–	–	SSB 08425

Nettoflytting	-27 (2025)	–	–	–	–	SSB 09588
Andel bosatt i tettsted	63 % (2025)	–	–	–	–	SSB 12943

Tabell 3 Befolkningsendringer

Selv om det er en samlet befolkningsvekst, er det viktig å merke seg at veksten først og fremst skjer blant de eldre, i 2050 vil rundt 23,5% av befolkningen i Tysvær være over 67 år. Dette vil stille nye krav til kommunens tjenester, som helse og omsorg.

Dataene som er vist til har tatt utgangspunkt i SSBs hovedalternativ i statistikkbanken, hvis man medregner en lav eller høy nettoinnvandring vil resultatene vise et noe annet resultat, men lav nettoinnvandring vil kommunen oppleve en befolkningsvekst på 660 personer, ved alternativet høy nettoinnvandring vil kommunen oppleve en økning på 1782 personer frem mot 2050:

Lav	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	812	789	860	782	-30	-4 %
6-15 år	1719	1548	1424	1478	-241	-14 %
16-19 år	650	652	553	560	-90	-14 %
20-66 år	6617	6874	6765	6443	-174	-3 %
67 år +	1772	2036	2555	2967	1195	67 %
Total	11570	11899	12157	12230	660	6 %
Høy	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	812	822	928	887	75	9 %
6-15 år	1719	1605	1546	1675	-44	-3 %
16-19 år	650	669	595	633	-17	-3 %
20-66 år	6617	7035	7146	7136	519	8 %
67 år +	1772	2041	2575	3021	1249	70 %
Total	11570	12172	12790	13352	1782	15 %

Tabell 4 Framskrevet folkemengde 1. jan. Tysvær. Lav og høy nettoinnvandring SSB

Endring i resten av fylket frem mot 2050

I Rogaland vil man frem mot 2050 oppleve en økende befolkningsvekt. Om man følger SSBs hovedalternativ vil Rogaland oppleve en befolkningsøkning på 44133 personer, men hovedtyngden ligger på en aldrende befolkning. Ifølge SSB vil aldersvariabelen 67 år + øke med 53704 personer i 2050, mens aldersvariablene 0 – 66 år vil oppleve en nedgang.

	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	33415	32261	34975	33197	-218	-0,65 %
6-15 år	66070	60587	56657	59609	-6461	-9,78 %
16-19 år	25702	27136	23259	23451	-2251	-8,76 %
20-66 år	303163	312525	311847	302522	-641	-0,21 %

67 år +	71067	83753	106781	124771	53704	75,57 %
Total	499417	516262	533519	543550	44133	8,84 %

Tabell 5 Framskrevet folkemengde 1. jan. Rogaland Hovedalternativet SSB

Ved en lav/høy nettoinnvandring vil man også her se en endring i befolkningsstrukturen, avhengig av om det en lav eller høy nettoinnvandring til Rogaland. Økningen vil variere mellom 3 og 15 prosent økning fra dagens befolkningsmengde. En aldrende befolkning vil uansett utfall utgjøre den største endringen i 2050.

Lav	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	33415	31431	33323	30954	-2461	-7,36 %
6-15 år	66070	59549	54047	55776	-10294	-15,58 %
16-19 år	25702	26795	22442	21954	-3748	-14,58 %
20-66 år	303163	307913	301935	286193	-16970	-5,60 %
67 år +	71067	83680	106395	123645	52578	73,98 %
Total	499417	509368	518142	518522	19105	3,83 %
Høy	2024	2030	2040	2050	Endring	Prosent
0-5 år	33415	33173	36836	36158	2743	8,21 %
6-15 år	66070	61745	59625	64518	-1552	-2,35 %
16-19 år	25702	27537	24241	25352	-350	-1,36 %
20-66 år	303163	317436	323488	324152	20989	6,92 %
67 år +	71067	83861	107221	126093	55026	77,43 %
Total	499417	523752	551411	576273	76856	15,39 %

Tabell 6 Framskrevet folkemengde 1. jan. Rogaland. Lav og høy nettoinnvandring SSB

5. Folkehelseperspektiv

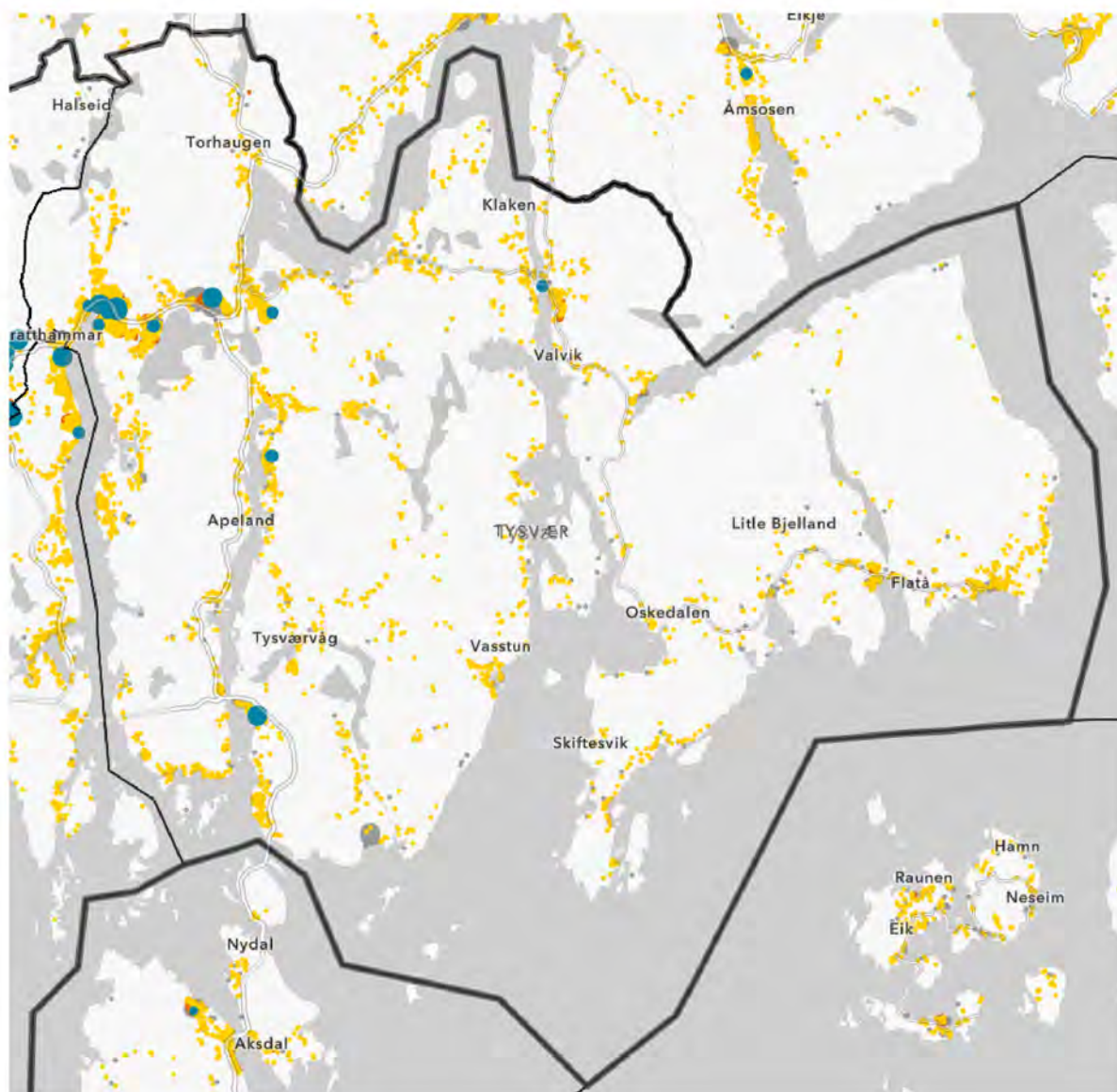
Bolig- og arealplanlegging er et sentralt virkemiddel for å fremme god helse, trivsel og livskvalitet i Tysvær. Et tydelig folkehelseperspektiv innebærer at kommunen planlegger for trygge, inkluderende og bærekraftige nærmiljø gjennom hele livsløpet. Dette gjøres ved å sikre et variert boligtilbud, gode møteplasser, tilgang til natur og friluftsområder, trygge skoleveier og løsninger som støtter aktiv transport. Planleggingen skal bidra til å redusere sosiale helseforskjeller gjennom blant annet gode bomiljø i alle deler av kommunen, universell utforming og god tilgjengelighet til tjenester og kollektivtransport. Demografiske endringer med flere eldre og flere aleneboende gjør det særlig viktig å legge til rette for tilgjengelige boliger og livsløpsvennlige lokalsamfunn. Folkehelseperspektivet innebærer også å ta hensyn til klima, natur og miljø. Naturbaserte løsninger, gode overvanns- og avløpssystemer og vern av blågrønne strukturer bidrar både til klimatilpasning og helsefremmende nærmiljø. Sammen gir dette føringer for at folkehelse skal integreres i vurderingen av nye boligområder, fortetting, områdeutvikling og planbestemmelser. Målet er å sikre gode levekår, sosial bærekraft og en befolkning som kan bo trygt og godt i Tysvær – nå og i framtiden.

6. Boligmassen i Tysvær

Ifølge tall fra SSB har det blitt bygd 248 nye eneboliger, 18 nye tomannsboliger, 272 nye rekkehus og småhus, 68 nye boligblokker og 33 andre typer boligbygninger i perioden 2016 til 2026. Hovedtyngden av boligmassen i kommunen er eneboliger med totalt 4147 boliger i 2026, mens det er 662 rekkehus og andre småhus. Selv om det er bygd noe flere eneboliger enn rekkehus og småhus, så er det en større prosentvis økning av rekkehus og småhus i kommunen, i 2016 var det 390 registrerte rekkehus og småhus, mens i 2026 har det økt til 662, noe som er en økning på 48 %, kontra eneboliger som har hatt en økning på 6 % i denne tiårsperioden.

	2016	2026	Endring	Prosent
Enebolig	3899	4147	248	6 %
Tomannsbolig	248	266	18	7 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	390	662	272	70 %
Boligblokk	141	209	68	48 %
Bygning for bofellesskap	11	32	21	191 %
Andre bygningstyper*	88	100	12	14 %

Tabell 7 Boliger i Tysvær *boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger



Figur 6 Boligmasser Haugalandet 2020

Figur 6 viser at bebygd eneboliger finnes i store deler av kommunen, mens blokkbebyggelse er satt i mer sentrale områder av kommunen som viser de blå sirklene på kartet. De gule områdene viser eneboliger, rekkehus/tomannsbolig vises i oransje, boligblokk i blått og andre bygningstyper i grå sirkel.

Eierstatus

I Tysvær er det rundt 83,6 % som er selveier av egen bolig, mens 15,5 % regner som leiere, og 0,9 % er andels- / aksjeeier ifølge SSB. Prosentvis har dette holdt seg stabilt siden 2015. Tall fra 2024 er de siste oppdaterte tallene.

	2015	2024	2015	2024
I alt	4086	4681	100,0%	100,0%
Selveier	3427	3913	83,9%	83,6%
Andels- / aksjeeier	33	41	0,8	0,9
Leier	626	727	15,3	15,5

Tabel 8 Eierstatus

7. Situasjonsbeskrivelse – boligmarked, boligbehov og potensialet for utbygging – utfordringer og muligheter i Tysvær

Boligmarked, boligbehov og boligpriser i Tysvær

Prognosesenteret gjorde i 2022 en analyse av boligbehovet i Tysvær fremover. Dette er en oppsummering av rapporten til prognosesenteret, og basert på SSBs befolkningsframskriving er det estimert et behov på rundt 60-70 nye boliger årlig de neste 5-10 årene. Økningen i antall eldre vil stå for nesten all befolkningsveksten i Tysvær de kommende årene, ifølge SSB. Dette påvirker det beregnede boligbehovet positivt fordi de eldre i snitt bor færre personer per husholdning. SSBs framskriving viser også en nedgang i antall mennesker under 34 år i Tysvær fremover, og at det trolig blir færre som skal etablere seg på boligmarkedet. 80 % av de eksisterende boligene i Tysvær er eneboliger, mens 60 % av husholdningene er enten aleneboende eller par uten barn. Dette indikerer økt behov for nye leiligheter eller små boliger. Analysene viser også at som i de fleste andre norske kommuner, er flytteaktiviteten i Tysvær fallende med alderen. Blant de som er eldre enn 65 år ser man at flest flytter internt i kommunen.

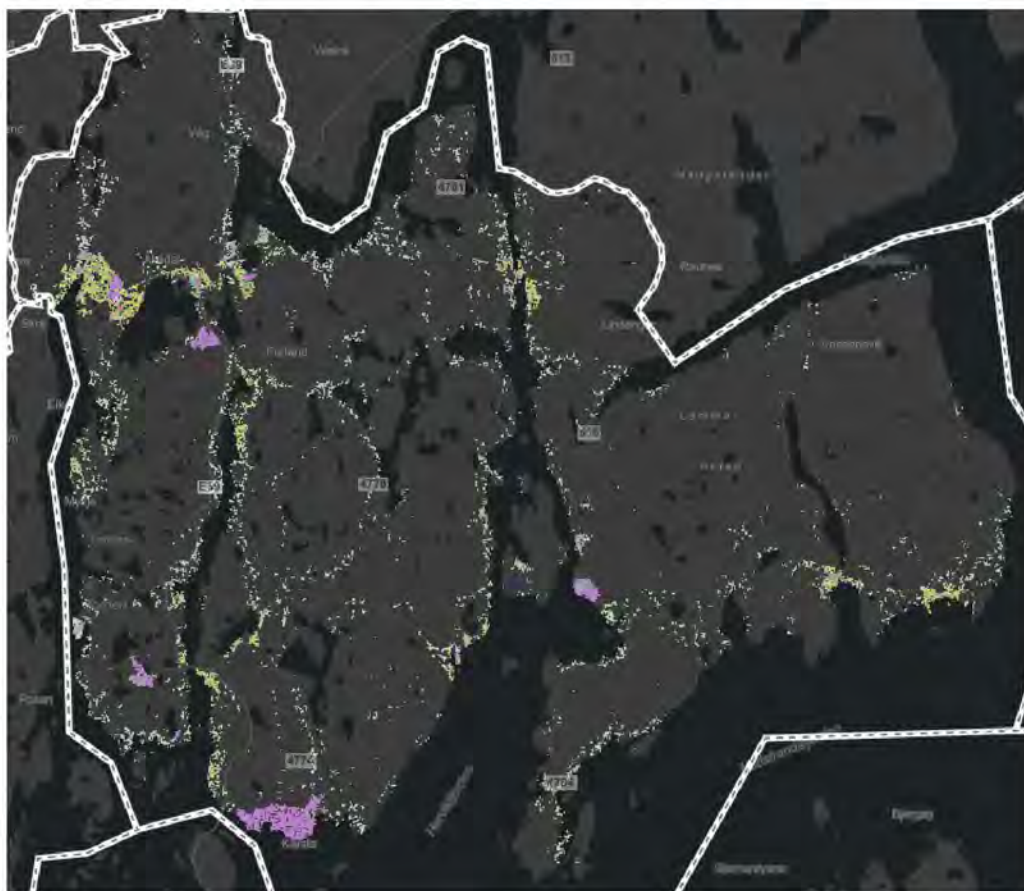
8. Forvaltning av arealer og arealregnskap

Det er naturlig at arealreserven i noen grad overgår boligbehovet, men en for stor arealreserve har noen bakdeler. Mange og store utbyggingsarealer kan gi kommunen manglende styringskraft og færre virkemidler til å styre arealutviklingen. Samtidig utbygging i mange ulike områder kan gi svært lang tid fra oppstart til ferdig boligområde. I mellomtiden kan spredt bebyggelse gi dårlige vilkår for lokal service som handel og kollektivtransport, og gi kommunen økte utgifter til teknisk og sosial infrastruktur (Asplan Viak, 2020).

Tysvær kommune har rundt 2200 dekar med boligarealer som ikke er bebygd, men som er avsatt i nåværende kommuneplan, avhengig av regnemåte så kan dette tilsvare rundt 4150 - 4500 boenheter. Kommunen har rundt 3000 dekar med bebygde boligarealer som er regulert til bebyggelse.

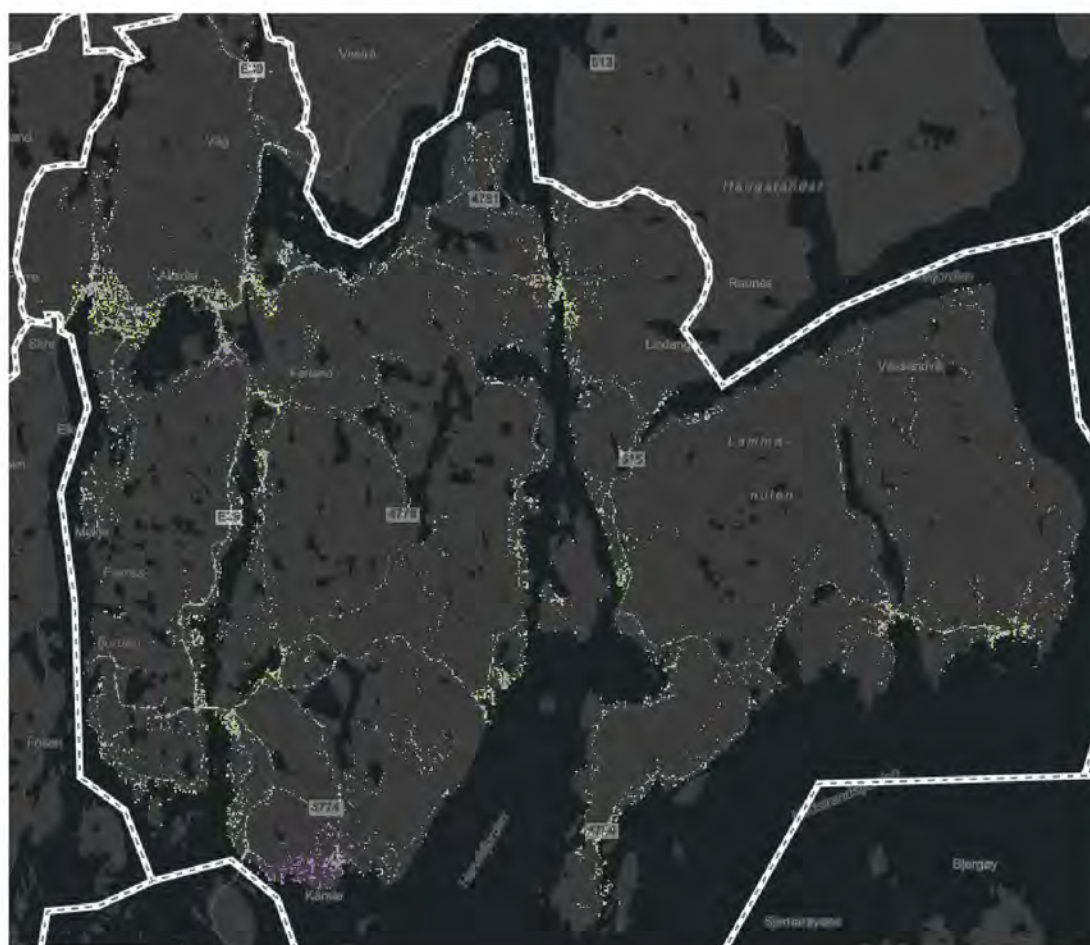
Arealtyper

Når det kommer til bebyggelse er det rundt 12 685 dekar som er bebygd i kommunen, dette inkluderer alle typer menneskeskapte utforminger som master i LNF-områder. Dette tilsvarer ca. 3 % av kommunens areal.



Figur 7 Bebygde arealer

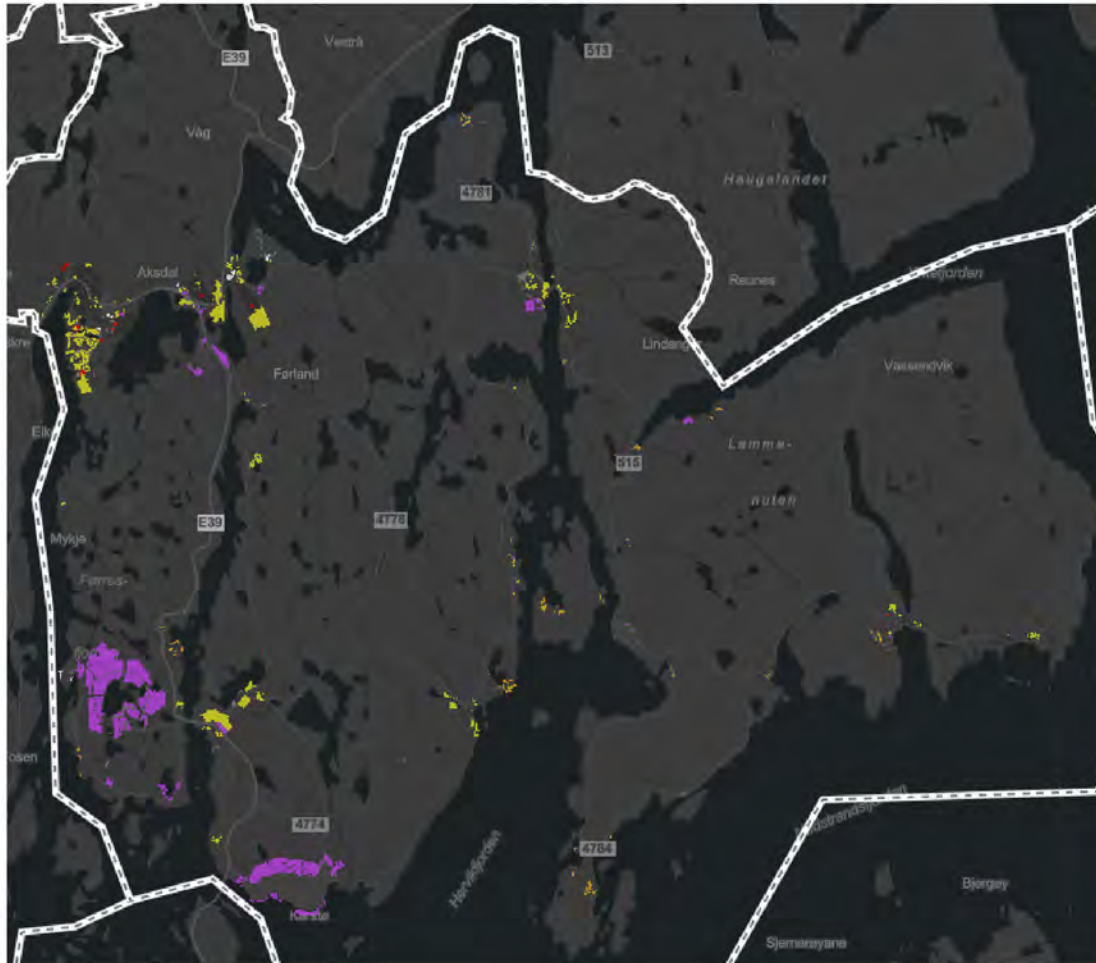
I Tysvær er det rundt 6532 dekar som er samferdselsanlegg ifølge Rogaland fylkeskommune, dette tilsvarer ca. 1 % av kommunens areal. Som figur 6, så viser figur 7 også til fargekoder på kartet, hvor de rosa/lilla områdene er samferdselsanlegg i områder som er satt av til næringsvirksomheter, og grønne er samferdselsanlegg i LNF-områder.



Figur 8 Samferdselsanlegg

Arealreserver

Kommunen har rundt 6694 dekar i planreserver, områder som ikke er bebyggt, men som er satt av til ulike formål i kommunen. Dette tilsvarer ca. 1,1 % av kommunens areal.



Figur 9 Arealreserver i kommuneplanen

9. Geografiske analyser

For å få en bedre forståelse av hva som ligger i områdene som er satt av til boligformål i kommuneplanen, bør man gjøre en geografisk analyse av områdene. Figurene som er vist til tidligere er eksempler på geografiske analyser som er laget av [Rogaland fylkeskommune](#).

Hva er geografiske analyser

Kort forklart er en geografisk analyse en metode for å undersøke og forstå ulike fenomener ved hjelp av geografisk data og verktøy. Dette inkluderer bruk av kart, satellittbilder, geografiske informasjonssystemer (GIS) og ulike statistiske modeller for å analysere romlige mønstre og sammenhenger. Eksempelvis så kan man bruke satellittbilder for å analysere endringer over tid, og GIS kan brukes for å analysere og visualisere data knyttet til infrastruktur, topografi og miljøforhold innenfor de aktuelle boligområdene.

Bruk i vurderinger

I vurderingen av nye boligområder er geografiske analyser et svært nyttig verktøy. De gir et solid beslutningsgrunnlag ved å visualisere og kvantifisere viktige faktorer. For eksempel kan en analyse av topografien avdekke utfordringer knyttet til bygging og drenering. Ved å analysere eksisterende infrastruktur som vei, vann og avløp, kan man vurdere behovet for oppgraderinger eller utvidelser. Tilgjengeligheten til viktige fasiliteter som skoler, barnehager, grøntområder og kollektivtransport kan også kartlegges og analyseres for å vurdere områdets egnethet for boligutvikling. Videre kan geografiske analyser bidra til å identifisere potensielle miljøkonsekvenser av boligbyggingen, som for eksempel påvirkning på naturmangfold, flomrisiko eller støyforurensning. Ved å integrere ulike datakilder og analyseteknikker kan man få en helhetlig forståelse av et område og dermed ta mer informerte og bærekraftige beslutninger i videre prosess. Dette sikrer at de avsatte boligområdene ikke bare er egnet for bygging, men også bidrar til gode lokalsamfunn.

Versjon 3 // 23. juli 2026.

DEL II

Faglige vurderinger

1. Eldre reguleringsplaner og boligområder som ikke er bebygd

Kommunen har flere eldre reguleringsplaner, i arealstrategien og planprogrammet til kommuneplanens arealdel er det enighet om å gå gjennom eldre reguleringsplaner. Problematikken med eldre reguleringsplaner er at disse kan være i strid med nyere lover og forskrifter, mål og satsninger til kommunen. Eldre reguleringsplaner tar heller ikke godt nok hensyn til klima, miljø, natur, overvann, flom og havnivåstigning. I planprogrammet for kommuneplanens arealdel beskrives det at Tysvær kommune har flere områder som er avsatt til bolig, og som ikke er bebygd. Det er derfor viktig å avdekke om hvorfor disse områdene ikke er bebygd, og hvor lenge områdene har vært i tidligere kommuneplaner.

I arealstrategien nevnes det i tillegg at boligutvikling skal skje i de områdene der det er gjeldende reguleringsplaner, eventuelt avsatte områder til bolig i gjeldende kommuneplan. Kommunen har behov for å tilrettelegge for boligbygging som møter den demografiske utviklingen. Ettersom kommunen vil oppleve en aldrende befolkning vil det være nødvendig å tilpasse boligområder deretter. Samtidig sier arealstrategien at det er en mangelvare av boliger som er tilpasset førstegangsetablerere og enpersonshusholdninger, dette er også noe som må bli tatt i betraktning når kommunen skal se på områder som er satt av til bolig, samt andre vurderinger som tilgang til kollektivtransport og VA.

2. Oppfølging av målene om boligutbygging i kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi nevnes det at en god boligpolitikk innebærer at det bygges tilstrekkelig med boliger tilpasset de ulike behov. Boligmarkedet bør være tilgjengelig for personer med lav inntekt for å fremme integrering og mangfold i boligmarkedet. En god boligpolitikk innebærer også å sørge for at boliger er miljøvennlige og energieffektive, samt at det tas hensyn til sårbare grupper som eldre, funksjonshemmede og enslige forsørgere. Det er også viktig å sikre at boligområder har god tilgang på offentlig transport, servicetilbud og grøntområder. En god boligpolitikk skal bidra til å fremme bolyst, inkludering og sosial mobilitet, og er derfor viktig for samfunnsutviklingen og livskvaliteten til befolkningen. For å sikre dette har kommunen bestemt at hoveddelen av ny boligbygging (75 %) skal skje i aksen mellom Førre og Grine, resterende skal det tilrettelegges for at det kan bygges utenfor denne aksen (25 %).

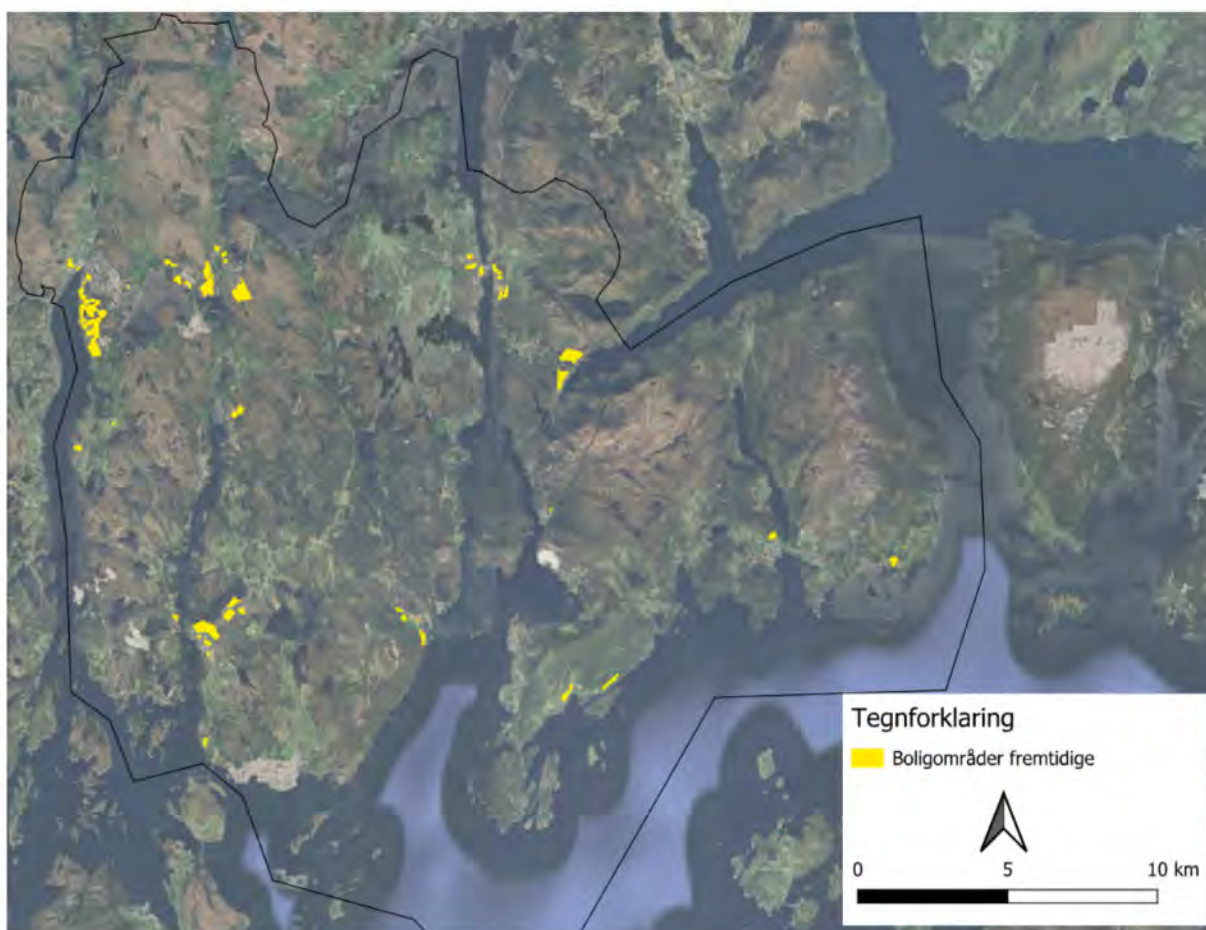
For å sikre at dette kan skje gjennom kommuneplanens arealdel er det viktig at man går gjennom alle områder som av satt av til bolig i kommuneplanens arealdel og gjør en vurdering om områdene er godt egnet for utbygging, med tanke på målene som nevnes i arealstrategien.

3. Kartlegging av boligarealer

Alle arealer som er satt av til *fremtidig boligarealer* i nåværende kommuneplan er blitt gjennomgått. Det har ikke blitt sett på områder som potensielt kan bli omgjort til boligformål, eksempelvis endring av formål fra næring til bolig, eller kombinert formål.

Enkelte av boligarealene som er satt av til fremtidig formål er nesten ferdig utbygd, men disse er fremdeles tatt med siden disse er satt av til fremtidig boligformål. I nåværende arealdel er det rundt 2700 dekar som er satt av til fremtidig formål, tar man vekk det som allerede er bebyggt får man ca. 2245 dekar med ledige arealer som er satt av til fremtidig formål i kommuneplanen. Figur 10 viser alle områdene i kommunen som er satt av til boligformål. Figuren viser ikke til reguleringsplaner.

I aksen Førre – Grinde er det rundt 1203 dekar med boligarealer som kan bebygges.



Figur 10 Ledige boligarealer i kommuneplanen som ikke er bebyggt

I kartleggingen av ledige boligarealer har det også blitt sett på ulike verdier som er knyttet til blant annet landbruksverdier, naturverdier og kulturverdier. Siden 2015 har fokuset på klima, miljø og natur økt og vil være viktige tematikker for å ta med inn i arbeidet for å vurdere hvor godt egnet områder er for all type utbygging, ikke bare boliger.

4. Vann og avløp

Problematikker knyttet til vann og avløp

I kartleggingen av arealer som er satt av til bolig har man også sett på utfordringer som er knyttet til vann og avløp. I hovedtrekk er kapasitet på vann godt, men kommunen har flere utfordringer knyttet til avløp. Det har i første omgang hatt et fokusområde på akse Førre – Grinde (inkludert Skeiseid) og Skjoldastraumen. Her har det blant annet blitt sett på kapasitet, dagens tilstand, planlagt arbeid på kort og lang sikt, og kostnader knyttet til oppgradering av ledningsnett. Noen områder ligger allerede inne i budsjettet for oppgradering. Parallelt med ny kommuneplan, arbeides det også med ny hovedplan for vann og avløp.

Det er også problemer knyttet til at deler av ledningsnett i kommunen er dårlige eller gamle, enkelte overvannssystemer er underdimensjonert, lekkasje av avløpsvann. Ved større nedbørsmengder kan enkelte steder oppleve at avløp blir blandet med overvann.

Områder hvor det ikke er kapasitet på avløp, kan heller ikke bygges ut før kapasiteten er tilstrekkelig. Dette gjelder blant annet områder som Skjoldastraumen, her har slamavskillerne ved Bådsvik og Notafåt ikke noe kapasitet.

Arbeidet med arealutvikling for bolig og næring må sees i sammenheng med infrastruktur for vann og avløp, og koblingen til den nye hovedplanen for VA er derfor viktig både for å prioritere investeringer og vurdere kostnader knyttet til oppgradering av ledningsnett og kapasitet.

Nytt avløpsdirektiv og konsekvenser for kommunene

Et revidert EU-direktiv for avløp forventes innført i Norge og vil gi strengere krav til rensing og utslipp av avløpsvann. Direktivet senker grensen for hvilke tettbebyggelser som omfattes til 1000 personekvivalenter (pe). Dette innebærer at flere små tettsteder og kommuner får krav om mer avanserte renseløsninger enn i dag.

De viktigste endringene er krav om rensing av mikroforurensninger, strengere håndtering av overvann, redusert overløpsutslipp og krav om energinøytrale renseanlegg. Tiltak for å redusere fremmedvann og oppgradere ledningsnett blir derfor sentrale.

For kommunene kan dette medføre betydelige investeringsbehov, økte driftskostnader og høyere avløpsgebyrer, særlig der infrastrukturen er gammel og abonnentgrunnlaget er lite. Samtidig øker behovet for planlegging, utredning og dokumentasjon.

Versjon 3 // 23. juli 2026.

Direktivet må også ses i sammenheng med klimaendringer, med mer ekstremnedbør og større belastning på avløpssystemene. På sikt vil kravene gi bedre vannkvalitet, mer robuste avløpsløsninger og mer bærekraftige VA-tjenester.

Dette understreker behovet for tidlig og helhetlig VA-planlegging som del av kommuneplanens arealdel.

Mer om det reviderte avløpsdirektivet finner man [her](#).

5. Fortetningspotensialer og endring av formål

I videre arbeid med kommuneplanen vil det bli sett på fortetningspotensialer og områder som kan endre formål til boligformål eller kombinerte formål. Frakkagjerd er et område som har potensialet for fortetting. I reguleringsplanen for Frakkagjerd er det flere områder som har status som kombinerte formål, mens i kommuneplanen fra 2015 har områdene status som næringer eller sentrumsformål. I senere kapittel vil det bli gjennomgått hvor det kan fortettes, det vil det blant annet bli sett på reguleringsplaner som viser til boligområder hvor det ikke er bebygd. Disse områdene bør prioriteres i arbeidet med kommuneplanen, før man setter av nye områder til boligformål. Som det ble beskrevet tidligere har Tysvær kommune over 2000 dekar med arealer som er satt av til fremtidige boligformål, ikke alle områdene har en reguleringsplan og det kan ikke bygges på hele flaten som er satt av til boligformål. En reguleringsplan vil si et mer nøyaktig tall.

6. Vurdering – arealbehov og befolkningsendringer fremover

Som nevnt tidligere i del I så er det behov for 60-70 nye boliger årlig de neste 5-10 årene, kommunen har dermed flere arealreserver til bolig i dag enn det kommunen har behov for.

I kapittel 6 er alle områdene som er avsatt til boligformål (B) og bygg og anlegg (BA) i nåværende kommuneplan gjennomgått, det er blant annet tatt utgangspunkt i et teoretisk boligpotensial (*avhengig av om området har en reguleringsplan som beskriver forventet boenheter*), om kommunen eier deler av arealet, avstander, infrastruktur og ulike verdier som faresoner, landbruk og natur.

For å finne ut hvor mye ledig areal det er i hvert område som er satt av til fremtidig boligområde i kommuneplanen er det gjort følgende:

- **Vurdert arealene:** Det er sett på størrelsen på områdene og om de har tilgang til veg.
- **Tatt hensyn til eksisterende bebyggelse:** Det er vurdert om det allerede er bygninger på området.
- **Opprettet buffersone:** For å sikre tilstrekkelig avstand til eksisterende bebyggelse, har man lagt inn en buffersone på 10 meter rundt disse bygningene.
- **Resultat:** Dette betyr at i det som vises i kapittel 6 kan være små gule områder som ikke kan bygges på grunn av buffersonen. Disse områdene er likevel en del av kommuneplanen og er ikke utelatt.

Det kan forekomme enkelte feil i kartgrunnlaget ved at det enten ikke er stor nok buffersone rundt eksisterende bygninger, eller at enkelte veger har blitt tatt med i utregningen av ledig areal, men dette vil være svært små og vil ikke ha særlig stor betydning.

Det er også lenker til kommunekart.com for hvert område og arealplaner.no hvis området har reguleringsplaner. Det er også lenker til temalagene og arealressurskart i Temakart-Rogaland.

7. Vurdering av arealer

7.1 Vurdering og data som er brukt

I «føresegner og tabellar til arealdelen 2019-2031» ligger det i kapittel 12: *tabellar arealbruk*, oversikt over alle ledige boligarealer i kommunen. I den videre vurderingen er det tatt med tabell 1 – bygningar og anlegg, tabell 3 – bustader, og tabell 4 – spreidd bustadbygging.

For å gjøre analysene lett tilgjengelig har Temakart-Rogaland blitt brukt som primærkilde for innhenting av data, ulike temalag har blitt brukt for å finne ut om hva som befinner seg på områdene som er satt av til bolig og bebyggelse og anlegg. Temakart-Rogaland henter inn data som er inkludert i Det Offentlege Kartgrunnlaget (DOK) (Rogaland fylkeskommune, 2023) som ligger tilgjengelig på Geonorge.

I vurderingen nedenfor finner man direktelenke til kommunekartet, reguleringsplan (om området har det) og direktelenke Temakart-Rogaland. Det er to ulike lenker til temakarter, den ene viser til ulike lag for vurdering av blant annet hensynssone/faresone og naturverdier, den andre lenken viser til AR5 – arealressurskart. Arealressurskart viser til hvilke landbruksverdier som ligger i det aktuelle området.

For vurdering av vann og avløp har man brukt Gemini for å se om det er private eller kommunale rørledninger som enten går ved siden av eller under området. Det har også vært et samarbeid mellom seksjonene for å finne ut om det er nok kapasitet på avløpene for videre utbygging av områdene.

Det blir ikke oppgitt i dette notatet for hvilke datasett/temalag som er brukt, dette vil stå inne på Temakart-Rogaland.

7.2 Vurdering av arealene

Boligområder som ligger på myr, karbonrike områder eller landbruksarealer bør så langt som mulig ikke bygges ned. Det anbefales å redusere eller endre planlagte boligområder i kommuneplanen eller reguleringsplanen. Slik kan vi unngå å ødelegge viktige natur- og jordbruksverdier, og samtidig følge arealstrategien samt regionale og nasjonale føringer.

Det er ikke tatt en systematisk gjennomgang av boligområder som er satt av til «nåværende» boligformål. Dette er områder som er detaljregulert og helt eller delvis utbygd. Dette arbeidet må bli sett i sammenheng med en systematisk planvask. Flere nåværende boligområder er detaljregulert, og vil eventuelt bli vurdert endret ved planvask.

Oppsummering av tabeller i kommuneplanens arealdel

Tabellen nedenfor viser til områder som er satt av til *fremtidig bebyggelse og anlegg*, samt *fremtidig boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel. Tabellene i kapittel 7.3 viser en utvidet oversikt med ulike verdier og anbefalinger videre.

BA – Bebyggelse og anlegg	
BA1	Stegaberg skule
BA2	Eikje skule
Ba13	Stølsberg
BA3	Bongsatjørn
BA4	Bjørnsvik
BA5	Tysværvåg
BA6	Slåttevik - Tysværvåg
BA7	Slåttevik - Tysværvåg
BA8	Hervik skule
BA9	Stranda skule
Boligbebyggelse	
B1	Kallevik sør
B2	Susort 1
B3	Sandvik
B12	Vestli
B13	Førreparken
B14	Førre kai
B15	Førre aust
B16	Smågje

B17	Leite
B18	Skeiseid
B32	Frakkagjerd
B21	Aksdal vest
B23	Bongsatjørn
B24	Aksdalsvatnet
B25	Urasvingen
B26	Halleland
B27	Grinde nord
B28	Grinde 1
B29	Grinde 2
B30	Garhaug sør
B31	Garhaug sør
B43	Padlane 2
B51	Mjåsund 2
B52	Slåttevik kryss
B53	Slåttevik aust
B54	Slåttevik sør
B55	Bjørnsvik
B61	Hervik
B62	Hervik
B63	Hervik sør
B65	Hervik sør
B71	Haugen 1
B73	Haugen 3
B74	Hopen
B75	Skjoldastraumen
B76	Hålandsvegen
B77	Bådsvik
B81	Nypedalen
B91	Øverland I
B92	Øverland II
LNF-spredt boligbebyggelse	
SB1	Yrkje

SB2	Vik
Antall områder	51

Tabell 9 Oversikt over boligarealer i kommuneplan (2015)

7.3 Tabeller

I tabellene under presenteres ulike typer informasjon om de aktuelle områdene. Det vises blant annet til kommunekart.com, og der områdene har vedtatt reguleringsplan, vises det også til arealplaner.no. I tillegg er relevante temakart inkludert.

Tabellene angir hvor stort areal som er avsatt til formålet i kommuneplanen fra 2015, målt i dekar, samt hvor mye av dette arealet som per i dag er ledig. Dersom et område for eksempel er avsatt med 10 dekar i kommuneplanen fra 2015, og 4 dekar allerede er bebyggt, vil gjenværende ledig areal være 6 dekar.

Det oppgitte boligpotensialet er kun av teoretisk karakter. For områder med reguleringsplan kan boligpotensialet enten fremgå direkte av planen, gjennom angitt antall boliger, eller beregnes ut fra fastsatt utnyttelsesgrad. For områder uten reguleringsplan er boligpotensialet beregnet med utgangspunkt i én bolig per dekar. Det er i disse beregningene ikke tatt hensyn til beliggenhet, fortetningsmuligheter eller eventuell utbygging med leilighetsbygg.

Videre viser tabellene ulike avstander til blant annet skole og barnehage, samt informasjon om infrastruktur, relevante verdier og eventuelle konflikter, herunder om området ligger innenfor eller i konflikt med planområdet for ny E39. Avslutningsvis følger en samlet vurdering, kommunedirektørens anbefaling og kommuneplanutvalgets kommentar.

BA1 Stegaberg skule		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Butiltak gamle Stegaberg skule 201513	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f484d51ece4f	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/c555d444ebcc	
Dekar som er satt av i KPA 2015	7	
Ledig areal (dekar)	2,26	
Boligpotensial (teoretisk)	-	
Utnyttelsesgrad	40% BYA (902 m ²)	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	Skole: 4,43 km.	
Barnehage	Barnehage: 4,23 km.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	4,43 km. 1,82 km. til balløkke	
Kollektivtilbud	7m – 137 m.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Avløp: I BA1 har ikke kommunalt avløp.	
Kapasitet	Vann: Ja, kommunalt vann. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Privat veg og fylkesveg.	
Vegbredde	Ca. 5,6 m.	
Fartsgrense	50	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.	
Årsdøgntrafikk	-	
Verdier		

Hensynssone/faresone	Hensynssone landbruk. Radon: moderat til lav.
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Fremmede arter «sprikemispel»
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Gravminne som er tapt/fjernet
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Området fikk endret formål i 2012, fra tidligere skole til bebyggelse og anlegg med nytt boligbygg med flere enheter og er et relativt nytt bygg. I reg.plan er området satt av til bolig/tjenesteyting, med tilrettelegging for omsorgsboliger.
Kommunedirektørens anbefaling	Endre formål til offentlig/privat tjenesteyting, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

BA2 Eikje skule	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Nei
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f8103a4f6d81
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/eec10cab0a2
Dekar som er satt av i KPA 2015	1
Ledig areal (dekar)	0,30
Boligpotensial (teoretisk)	0
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	5,25km.
Barnehage	4,68 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	3,59 km.
Kollektivtilbud	301 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Kommunal vannledning, men 110mm fra 1983,
Kapasitet	liten kapasitet. Avløp: ikke kommunalt avløp Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes. -
Veg	Fylkesveg
Vegbredde	Ca. 4,7 m.
Fartsgrense	60
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Arstdøgntrafikk	
Verdier	

Hensynssone/faresone	Hensynssone landbruk Radon høy. Mulighet for marin leire. Aktsonhetsområde for kvikkleireskred. Aktsonhetsområde for flom.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Ingen verdier
Friluftssinteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Viktig landskap i Rogaland
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Området fikk endre formål i 2012, fra tidligere skole til bebyggelse og anlegg. Kun en liten del av området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, men ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
Kommunedirektørens anbefaling	Oppdateres til nåværende boligformål i ny kommuneplan.

BA13 Stølsberg 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Aksdal områdeplan 201604
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/c6c89ea0e19f
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/73aee3aa6649
Dekar som er satt av i KPA 2015	14
Ledig areal (dekar)	8,13
Boligpotensial (teoretisk)	25
Utnyttelsesgrad	80% BYA (4720 m ²) 60% BYA (2040 m ²) 40% BYA (1360 m ²)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,76 km. til barneskole, 2,68 km. til ungdomsskole
Barnehage	585 m.
Idrettsanlegg	2,68 km
Kulturtilbud	688 m.
Kollektivtilbud	579 m., 613 m., 939 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P Kapasitet	Ja, kommunalt vann og avløp. Men 110 ledning 2694 og kum 4133 bør skiftes. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes. -
Veg	Kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 5,9 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.

Årsdøgntrafikk	
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon moderat til lav. Ligger i faresone for ras og skred.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Fremmed art: gyvel
Friluftsinnteresser	Del av viktig friluftsområde – Alvanuten grøntområde
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2015
Forhold til ATP	Del av prioritert område for boligbygging for fortetting og transformasjon (fase 1)
Samlet vurdering	Reguleringsplanen for BA13 består av tre deler, hvor to av disse er bebygd. Den nordre delen av reguleringsplanen er ikke bebygd, og har en utnyttingsgrad på 80 %. I reg.planen for området beskrives det at man kan bygge min. 25 boenheter. Nordre del ligger i faresone for ras og skred, eksisterende bebyggelse helt nord ligger også i faresonen. Østre del er en del av Alvanuten grøntområde, men vil ikke få særlig stor betydning for utbygging. Området er også sentralt og er en del av prioriterte områder i ATP.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre i KPA, vurderes som fortetningsområde.

BA3 Bongsatjørn		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Aksdal områdeplan 201604	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/13313260099d	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/20b21f3465c8	
Dekar som er satt av i KPA 2015	9	
Ledig areal (dekar)	9,19	
Boligpotensial (teoretiske)	9-46	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	-	
Barnehage	-	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-	
Kollektivtilbud	-	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: stikk utlagt fra brua	
Kapasitet	Avløp: Stikk utlagt fra brua over E134 Ingen infrastruktur på selve området. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
	-	
Veg	Tursti	
Vegbredde	-	
Fartsgrense	-	
Fortau/gang- sykkelveg	-	
Årsdøgntrafikk		
Verdier		

Hensynssone/faresone	Ingen verdier
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Fremmede arter: rødhyll, platanlønn, krypmispel, rynkerose, bulkemispel, japanlerk, buskfuru, platanlønn, stikagran. Nær trua arter: purpurlyng.
Friluftssinteresser	Turterreng
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	-
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	Ligger sentrumsnært og i fortetningsområdet i ATP.
Samlet vurdering	BA3 er fjernet i reguleringsplanen for Aksdal. Området har flere verdier innenfor naturverider som flere fremmede arter, og en nær trua art. Er ikke koblet til infrastruktur. Området bør ses i sammenheng med detaljregulering av B1 og BA i Aksdal områdeplan.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring fra kommuneplanen.

BA4 Bjørnsvik	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/211745398bf1
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/5584aaddfe7c
Dekar som er satt av i KPA 2015	58
Ledig areal (dekar)	50,23
Boligpotensial (teoretisk)	50
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,45 km.
Barnehage	868 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	40 m.
Kollektivtilbud	579 m. – 1,30 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kan påkobles ved fylkesvegen.
Kapasitet	Avløp: avløp langs fylkesvegen, men må oppgraderes. Det er for liten dimensjon, og pumpeledning som er vanskelig å koble seg til. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes. -
Veg	Fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 5,4 m.
Fartsgrense	50/60.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja
Årsdøgntrafikk	FV4780: 950
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Truet art: granmeis. Fremmede arter: sitkagran, rødhyll.
Friluftsinntresser	Går en tursti rundt BA4
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	-
År i kommuneplan	1982, ble tatt ut i 2007 eller før, tatt inn igjen i 2012, minsket område i 2015.
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Teoretisk mulighet for 50 boenheter, noe avstand til skole/barnehage. Må krysse veg for å komme til skole og BH, ingen fortau ved krysningspunkt til BH. Må krysse veg for å komme til bussholdeplasser. I nåværende planbestemmelser står det at område BA4 kan det settes av areal til skole, idrettsanlegg og friområde, område skal brukes til offentlige formål. Er ikke noe planlagt utbygging per i dag.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å bli tatt ut

BA5 Tysværvåg	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f8e8f776f54e
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/8e80720f94f4
Dekar som er satt av i KPA 2015	71
Ledig areal (dekar)	69,78
Boligpotensial (teoretisk)	69
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,45 km.
Barnehage	868 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	40 m.
Kollektivtilbud	579 m. – 1,30 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kan påkobles ved fylkesvegen.
Kapasitet	Avløp: avløp langs fylkesvegen, men må oppgraderes. Det er for liten dimensjon, og pumpeledning som er vanskelig å koble seg til. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes. -
Veg	Fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 5,5. – 7 m.
Fartsgrense	50/60.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, må krysse veg.
Årsdøgntrafikk	FV4780: 950
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetrområde for flom. Liten erosjonsrisiko.
Landbruksverdier	Innmarksbeite: 25,6 dekar. Fulldyrka jord: 7,36
Naturverdier	Noe karbonrike arealer. Noe myr på området.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	-
År i kommuneplan	Tatt inn i 2012 som et sammenhengende område med BA7, endret i 2015.
Forhold til ATP	Grått i ATP -> Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser - vurderes relokalisert.
Samlet vurdering	Teoretisk mulig med 69 boenheter, noe avstand til skole/barnehage, samt må krysse veg. Hensynssoner/faresoner på området. Må være obs på myr og karbonrike arealer, området består også av fulldyrka jord og innmarksbeite. Området er ikke et prioritert område ifølge ATP, er ikke noe planlagt utbygging per i dag.
Kommunedirektørens anbefaling	På denne siden må man være obs på landbruksverdier og karbonrike arealer. Er et ønske om å utvikle området. Blir med videre i ny kommuneplan, må ses i sammenheng med boligbehov Slåttevik/Tysværvåg

BA6 Slåttevik	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/96b95704afd2
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/26b484555a8c
Dekar som er satt av i KPA 2015	148
Ledig areal (dekar)	144,51
Boligpotensial (teoretisk)	144
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,63 km.
Barnehage	1,99 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	882 m.
Kollektivtilbud	181 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ok, men ikke inne på området. Kobles til ledningstrase ved fylkesvegen.
Kapasitet	Avløp: Det må legges ny ledningstrase fra kum 2480 ved fylkesvegen og retning Slåttevik. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 6,3 m.
Fartsgrense	50/60.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	FV4780: 950
Verdier	
Hensynssone/faresone	Båndlegging for regulering etter pbl.

	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Torvmark
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja, nesten hele.
År i kommuneplan	1982 -> industri/privat tjenesteyting 2012 -> bygninger og anlegg, minsket i 2015.
Forhold til ATP	Del av prioritert område 1 og 2, rekkefølge for utbygging i fase 3.
Samlet vurdering	Området er båndlagt på grunn av E39. I planbestemmelsene står det at «det skal utarbeides en felles kommunedelplan eller områderegulering for område BA6 og BA7. I område BA6 Slåttevik kan det settes av areal til sentrumsformål og offentlig eller privat tjenesteyting». Det er myr på store deler av BA6, og har vært avsatt siden 1982.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å bli tatt ut, eller relokalisert lengre nord. Må ses i sammenheng med boligbehov Slåttevik/Tysværvåg.

BA7 Slåttevik	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f586da8b307a
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/8130b2e187b5
Dekar som er satt av i KPA 2015	88
Ledig areal (dekar)	86,03
Boligpotensial (teoretisk)	86
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,63 km.
Barnehage	1,99 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	882 m.
Kollektivtilbud	181 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ok, men ikke inne på området. Kobles til ledningstrase ved fylkesvegen.
Kapasitet	Avløp: Det må legges ny ledningstrase fra kum 2480 ved fylkesvegen og retning Slåttevik. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 6,3 m.
Fartsgrense	50/60.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	FV4780: 950.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Båndlegging for regulering etter pbl.

	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Innmarksbeite, ca. 21,87 dekar.
Naturverdier	Flere verdier
Friluftsinteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei.
Annet	
E39	Ja, nesten hele
År i kommuneplan	1982 -> industri/privat tjenesteyting 2012 -> bygninger og anlegg med BA5, minsket i 2015
Forhold til ATP	Del av prioritert område 1 og 2, rekkefølge for utbygging i fase 2.
Samlet vurdering	Området er båndlagt på grunn av E39. I planbestemmelsene står det at «det skal utarbeides en felles kommunedelplan eller områderegulering for område BA6 og BA7. BA7 kan det settes av areal til sentrumsformål, bolig, og noe offentlig eller privat tjenesteyting, og evt. barnehage». Området kan ikke bygges ut før det er avklart hvor ny E39 skal gå.
Kommunedirektørens anbefaling	BA7 anbefales tatt ut, eller relokalisert lengre nord mot BA5. Ses i sammenheng med boligbehov Slåttevik/Tysværvåg.

BA8 Hervik skule	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Hervik skule 201607
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/1be8b130da6f
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/1134f02ffa2e
Dekar som er satt av i KPA 2015	14
Ledig areal (dekar)	0,99
Boligpotensial (teoretisk)	3
Utnyttelsesgrad	35 % (346,5 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	Lang avstand, avhengig av kollektiv eller kjøretøy.
Barnehage	Lang avstand, avhengig av kollektiv eller kjøretøy.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	434,2 m. til balløkke.
Kollektivtilbud	0 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: privat inne på området. Overvann: Privat overvannssystem, må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Privat og fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 6 m.
Fartsgrense	50/30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	FV776: 200/500.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Ingen verdier
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Ingen verdier

Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Enkeltminner/lokaliteter.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	Prioritert område i kommuneplanlegging
Samlet vurdering	Området er nesten ferdig utbygd.
Kommunedirektørens anbefaling	Ikke ferdig utbygd, arealbrukstatus som «framtidig» i ny KPA

BA9 Stranda skule	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f25aa5dd69f1
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/afddec3d3129
Dekar som er satt av i KPA 2015	4
Ledig areal (dekar)	0,60
Boligpotensial (teoretisk)	0
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	4,9 km.
Barnehage	5,1 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	5,1 km.
Kollektivtilbud	1,3 km
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Kapasiteten må vurderes for hele området. PVC 110 mm ledning fra 1991 krysser tomten.
Kapasitet	Avløp: ikke ledig kapasitet, 63 mm pumpeledning. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Privat veg.
Vegbredde	Ca. 2,5 m. – 3 m.
Fartsgrense	50 ved FV.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	150
Verdier	
Hensynssone/faresone	Ingen verdier
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Ingen verdier

Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	Mindre tettsteds- og grendesenter
Samlet vurdering	Brukes i dag til kystkultursenter. I planbestemmelsene til kommuneplanen står det at «BA9 kan brukes til kulturformål, fritids- og turistformål eller en kombinasjon av disse».
Kommunedirektørens anbefaling	Endre arealbrukstatus til "nåværende".
Kommuneplanutvalgets kommentar	

B1 Kallevik sør	
	
Link til kommune kart	Kommune kart.com
Reguleringsplan	Kallevik sør 200051
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/f5b5c3394be5
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/b53da0a77de3
Dekar som er satt av i KPA 2015	28
Ledig areal (dekar)	15,38
Boligpotensial (teoretisk)	14
Utnyttelsesgrad	25 %
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	6,10 km.
Barnehage	6,10 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	6,10 km., balløkke inne på området.
Kollektivtilbud	325 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ok
Kapasitet	Avløp: ok. 160mm: kapasitet 30-60 boliger avhengig av fall. Overvann: Må utredes Brannvannskapasitet: Må måles.
Veg	Kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 4 m. – 5,2 m.
Fartsgrense	30 i området B1, 60 ved fylkesveg.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	485 ved fylkesveg.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: moderat til lav
Landbruksverdier	Innmarksbeite: 8,25

	Skog
Naturverdier	Arealtyper: skog, mineraljord. Sårbar art: Gulspurv
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012, minsket område i 2015
Forhold til ATP	Fase 1 for rekkefølge
Samlet vurdering	Området er godt utbygd, det er 14 ledige tomter som ikke er bebygd. Smale veger for å komme seg til B1, går ikke noe gang- og sykkelveg til skole, påbegynt gang- og sykkelveg ved Frakkagjerd – Skeiseid.
Kommunedirektørens anbefaling	Beholder arealbrukstatus som «framtidig»

B2 Susort 1	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/405bcbb7a066
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/b1fd7ffd1021
Dekar som er satt av i KPA 2015	19
Ledig areal (dekar)	15,26
Boligpotensial (teoretisk)	15
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	8,33 km.
Barnehage	7,7 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	6,6 km.
Kollektivtilbud	26 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Liten kapasitet? men 160mm ledning nær Susortvegen. Kum 4942; må sjekkes.
Kapasitet	Avløp: Private anlegg. Nærmeste kommunale avløp ved Kalvatre (slamavskiller SLA 004 Susort). Overvann: Må utredes Brannvannskapasiet: Nei.
Veg	Kommunal veg, fylkesveg og privat veg.
Vegbredde	Ca. 3,7 m. – 5 m.
Fartsgrense	30/50.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	5629 ved E39.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: moderat til lav.

	Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: 7,7 dekar. Innmarksbeite: 3,46 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: innmarksbeite, skog, fulldyrka jord.
Friluftsinntresser	Nærhet til badeplass, båt plass.
Kulturmiljø/kulturminner	Regionalt viktig landskap.
Annet	
E39	Ja, men liten del av B2
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	I reguleringsplanen beskrives det at «området skal ikke bygges ut før det er etablert tilstrekkelig tilgang på vann og kapasitet på avløp»
Kommunedirektørens anbefaling	Ikke noe ny bebyggelse etter 2002. Ikke et prioritert område for boligbebyggelse. Anbefales å bli tatt ut i ny kommuneplan.

B3 Sandvik 	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/0090be014953
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/4369251f3727
Dekar som er satt av i KPA 2015	4
Ledig areal (dekar)	3,62
Boligpotensial (teoretisk)	3
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	11,42 km.
Barnehage	12,25 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	11,47 km.
Kollektivtilbud	70 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Nei
Kapasitet	Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Nei, går en skogsveg ved siden av.
Vegbredde	-
Fartsgrense	80/60 ved hovedveg.
Fortau/gang- sykkelveg	-
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Karbonrikt areal. Faresone: ras/skred nært B3
Landbruksverdier	Skog

Naturverdier	Arealtype: skog
Friluftsinntresser	Nærhet til turterreng
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Er ikke koblet til infrastruktur, og ligger i et uegnet område for flere boliger. Har også vært i KPA siden 2012. Infrastruktur ikke på plass.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å bli tatt ut.

B12 Vestli 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Vestli 201114
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/b2eee2da05f7
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/3d8abb678e8e
Dekar som er satt av i KPA 2015	32
Ledig areal (dekar)	27,82
Boligpotensial (teoretisk)	123
Utnyttelsesgrad	BB1: 75% BYA. (2527,5 m ²) BB2: 75% BYA. (4425 m ²) B1: 50 % BYA. (900 m ²) B2: 50 % BYA. (855 m ²) B3: 50% BYA. (705 m ²) B4: 50% BYA. (2350 m ²) B5: 50 % BYA. (810 m ²)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	688 m. / 2,67 km.
Barnehage	2,25 km./ 2,40 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,43 km.
Kollektivtilbud	287 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, kommunal ledning i gangsti ved E134
Kapasitet	Avløp: Ja, kommunal ledning i gangsti ved E134 Overvann: ok men må kontrolleres Brannvannskapasitet: Bra.
Veg	Kommunal veg og privat veg.
Vegbredde	Ca. 3,1 m. – 4,4 m.

Fartsgrense	30 – 50.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Arstdøgntrafikk	FV3796: 1126
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: moderat til lav. Har noe karbonrikt areal. Mulighet for marin leire. Flomsone.
Landbruksverdier	Skog, fulldyrka jord: 10,1 dekar.
Naturverdier	Noe verdier.
Friluftssinteresser	Grøntkorridor Vestl
Kulturmiljø/kulturminner	Enkeltminner – automatisk fredet
Annet	
E39	Nei
Ar i kommuneplan	Satt av i eller før 2007 som del av et større område, endret i 2012.
Forhold til ATP	Går inn som fase 1 – rekkefølge for utbygging
Samlet vurdering	Området ligger sentralt mellom annen boligbebyggelse, men landbruksarealer er noe man ønsker å unngå å bygge ned. Også utfordringer med støy. Er også de ulike verdiene man må ta hensyn til.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å bli tatt ut.

B13 Førreparken	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Førreparken 200803
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/e07534f9cee8
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/89b0c45c75b0
Dekar som er satt av i KPA 2015	15
Ledig areal (dekar)	1,68
Boligpotensial (teoretisk)	1
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	Ca. 688 m. / 2,67 km.
Barnehage	Ca. 2,25 km./ 2,40 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	Ca. 2,43 km.
Kollektivtilbud	Ca. 287 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, kommunal ledning i gangsti ved E134
Kapasitet	Avløp: Ja, kommunal ledning i gangsti ved E134 Overvann: ok men må kontrolleres Brannvannskapasitet: Bra.
Veg	Kommunal veg og privat veg.
Vegbredde	Ca.
Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: moderat til lav. Mulighet for marin leire. Flomsone.
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Noe verdier
Friluftsinntresser	Grøntkorridor Vestl
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av til bolig i 2007, industri før.
Forhold til ATP	Går inn som fase 1 – rekkefølge for utbygging
Samlet vurdering	Området er ferdig utbygd.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å endre til «nåværende».

B14 Førre kai 	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Førdesfjordensentrum Del I 200009
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/d5743f1f70b8
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/1c9d8f8aefef
Dekar som er satt av i KPA 2015	5
Ledig areal (dekar)	5
Boligpotensial (teoretisk)	5-21
Utnyttelsesgrad	40 % (2180 m2)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	814 m. / 1,64 km.
Barnehage	1,46 km / 2 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,45 km / 100 m.
Kollektivtilbud	219 m. / 281 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Bra, ledning i Gardsvikvegen og ved Pumpestasjonen, PA 001.
Kapasitet	Avløp: Bra, ledning i Gardsvikvegen og ved PA001. OVer vann: overvannsledning under B14. Brannvannskapasitet: Ok.
Veg	Kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 4,1 m – 10,9 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Delvis.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.

	Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Stormflo - nedre del.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: 3,6 dekar
Naturverdier	Arealtyper: fulldyrka jord, åpen fastmark
Friluftsinntresser	Nærhet til båt plass
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007 som del av et større område, endret i 2012.
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen
Samlet vurdering	Vært lenge i KPA. Ikke vært noe planlagt boligbebyggelse på selve området. Ligger også innenfor 100-metersbelte, men vil ikke føre til privatisering av strandsonen.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å bli tatt ut.

B15 Førre aust	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Berglytunet 202201
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/42cd3fb2bb19
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/71d5b322a02d
Dekar som er satt av i KPA 2015	20
Ledig areal (dekar)	17,04
Boligpotensial (teoretisk)	28
Utnyttelsesgrad	BFS2: 60% BYA. (1020 m2) BFS3: 55% BYA. (330 m2) BKS1: 55% BYA. (330 m2) BKS2: 55% BYA. (330 m2) BKS3: 55% BYA. (1265 m2) BKS4: 55% BYA. (935 m2) BKS5: 55% BYA. (770 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,73 km., 1,92 km.
Barnehage	500 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,73 km.
Kollektivtilbud	104 m., 622 m., 656 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: Utbedringsprosjekter på gang, Selvføll ned til Nygård terrasse, ok kapasitet. Overvann: Ok. Brannannskapasitet: OK
Veg	Ja, fylkesveg og kommunal veg
Vegbredde	Ca. 5,7 m ved FV, ca. 5,4 ved KV.

Fartsgrense	40.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja, nei.
Arstdøgntrafikk	792
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord. Ca. 7,2 dekar. Innmarksbeite. Ca. 3,3 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, Fulldyrka jord, Innmarksbeite. Karbonrike arealer.
Friluftsinntresser	Nærhet til båt plass.
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007 som del av et større område, endret i 2012.
Forhold til ATP	Går inn som fase 1 – rekkefølge for utbygging
Samlet vurdering	Her er det interesse for å bygge videre.
Kommunedirektørens anbefaling	Beholder arealbrukstatus som «framtidig»

B16 Småje	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Småjet 201014
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/352fd4412677
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/e75ce181ae76
Dekar som er satt av i KPA 2015	13
Ledig areal (dekar)	0,57
Boligpotensial (teoretisk)	2-9
Utnyttelsesgrad	B1: 40% BYA. (1920 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,92 km, 1,69 km.
Barnehage	700 m./1,78 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,92 km.
Kollektivtilbud	232 m., 960 m., 984 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: OK
Kapasitet	Avløp: PA 041 Småjet består, PA010 Gamle Førre Trevare fjernes, spillvannet føres sørover til Udnavika. Overvann: Må lage ny ov- plan Brannvannskapasitet: må utredes. Vannledning: 110mm, ikke nok brannvannskapasitet.
Veg	Ja, kommunal veg, privat veg, fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 5,7 m ved FV.
Fartsgrense	40.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	792
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.

	Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Faresone: ras/skred
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Ingen verdier
Friluftsinnteresser	Nærhet til båt plass
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Ingen
Samlet vurdering	Det meste er bebygd småhus/boligblokker i nord. Industri/næringseiendommer i sør, men satt av som framtidig boligbebyggelse. Område B1 i reg.plan har potensialet for boligbebyggelse - satt av til konsentrert småhus eller lavblokk.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre, evt. minske området/dele opp området til nåværende og framtidig.

B17 Leite	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/24472cbd8bf6
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/16303f34ecb2
Dekar som er satt av i KPA 2015	43
Ledig areal (dekar)	35,02
Boligpotensial (teoretisk)	35
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,7 km., 1,4 km.
Barnehage	900 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,7 km.
Kollektivtilbud	350 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: OK
Kapasitet	Avløp: nærmeste kommunale avløp er ned til PA 041 Småjet, eller ved fylkesveg Overvann: Må lage ny ov- plan Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, fylkesveg, privat veg.
Vegbredde	Ca. 5,7 m ved FV.
Fartsgrense	40 – 60.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	792.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire.

	Aktsomhetskart for kvikkleire. Lite område med karbonrikt areal. Båndleggingssone PL2-4 -> for ny E134 -> kan tas vekk i ny KPA
Landbruksverdier	Fulldyrka jord ca. 8,8 dekar. Innmarksbeite, ca. 8,1 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, Fulldyrka jord, Innmarksbeite. Karbonrike arealer. Truet art: ærfugl. Annet: Tjeld.
Friluftsinntresser	Nærhet til sjø.
Kulturmiljø/kulturminner	SEFRAK-bygninger.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Går inn som fase 1 – rekkefølge for utbygging
Samlet vurdering	Vurderer å ta ut som fremtidig byggeområde. Se på formålsgrænse i forhold til eksisterende bebyggelse.
Kommunedirektørens anbefaling	Beholder arealbrukstatus som «fremtidig»

B18 Skeiseid (Alle områder)	
Link til kommunekart Reguleringsplan Temakart AR5 - arealressurskart	Kommunekart.com Skeiseid Områdeplan 201520 https://temakart-rogaland.no/share/67aa9bd71130 https://temakart-rogaland.no/share/c8b40bbda0c2
Boligpotensial	1028
Samlet vurdering	Skeiseid vurderes her som helhet. Alle områder unntatt B18-10, 11 og 12 har en reguleringsplan. Er også mye myr på områdene, noe myr har allerede blitt bygd ned, videre må man undersøke om det er myr/våtmark som ikke er blitt kartlagt. Noen boliger kan potensielt gå bort hvis områder ligger på myr, evt. kan boligområdene forflyttes noe.
Kommunedirektørens anbefaling	For å bevare myr bør det være endringer i plan. Boliger og infrastruktur bør ikke bygges hvor det er kartlagt myr, samt at det bør gjøres grundigere og nye kartlegginger av myr.

B18-1 Skeiseid	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/32df1b78f825
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/1d03d216f3c4
Dekar som er satt av i KPA 2015	18
Ledig areal (dekar)	13,55
Boligpotensial (teoretisk)	54
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,32 km, 991 m.
Barnehage	1,04 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,32 km.
Kollektivtilbud	1,43 km., 1,46 km., 1,75 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ok
Kapasitet	Avløp: Avløp bør flyttes fra tomte til Førre RA, legges nytt ned mot Udnavig. Overvann: Må utredes Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 3,3 m.
Fartsgrense	60 ved FV.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	792
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.

	Marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Landbruksverdier	Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, bebygd. Karbonrike arealer.
Friluftssinteresser	Nærhet til sjø
Kulturmiljø/kulturminner	SEFRAK-bygninger
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18
Forhold til ATP	Går inn som fase 2 – rekkefølge for utbygging
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-2 Skeiseid	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/767191eb13a8
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/6ff7562db568
Dekar som er satt av i KPA 2015	25
Ledig areal (dekar)	23,74
Boligpotensial (teoretisk)	68
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,0 km., 700 m.
Barnehage	1,3 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,0 km.
Kollektivtilbud	1,0 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ny vannledning bør legges nord for området i Høievegen.
Kapasitet	Avløp: Må legges nytt Overvann: Må utredes Brannvannskapasitet. Må Utdredes.
Veg	Ja, fylkesveg, privat veg.
Vegbredde	Ca. 5,3 m.
Fartsgrense	60.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, men går på andre siden av vegen ved Napatjørna.
Årsdøgntrafikk	792.
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Marin leire. Aktsomhetskart for flom.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtype: Skog. Karbonrike areal. Fremmede arter: sitkagran, platanlønn, bergfuru, hagelupin.
Friluftssinteresser	Nærhet til turterreng.
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei.
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Går inn som fase 2 – rekkefølge for utbygging.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B18-3 Skeiseid		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/c4dea9ff4114	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/65fa0d3a83cd	
Dekar som er satt av i KPA 2015	99	
Ledig areal (dekar)	98,81	
Boligpotensial (teoretisk)	256	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	582 m. / 794 m.	
Barnehage	420 m.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-	
Kollektivtilbud	-	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: ok (legges klart fra B18-7)	
Kapasitet	Avløp: legges klart fra B18-7. Overvann: MÅ utredes Brannvannskapasitet: Ok	
Veg	Nei.	
Vegbredde	-	
Fartsgrense	-	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.	
Årsdøgntrafikk	-	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Aktsomhetskart for flom.	

Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 3,7 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark, fulldyrka jord, myr. Karbonrike arealer. Utvalgte naturtyper: kystlynghei. Truet art: granmeis, makrellterne. Sårbare arter: granmeis , grønnfink.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Går inn som fase 2 – rekkefølge for utbygging.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-4 Skeiseid		
Link til kommune kart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/dae85d518144	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/82d4af48265b	
Dekar som er satt av i KPA 2015	21	
Ledig areal (dekar)	19,28	
Boligpotensial (teoretisk)	46	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	1,5 km., 1,2 km.	
Barnehage	1,8 km., 1,0 km.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,5 km.	
Kollektivtilbud	1,1 km.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: Ok	
Kapasitet	Avløp: nytt retning Udnavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.	
Veg	Ja, privat veg.	
Vegbredde	Ca. 3,5 m.	
Fartsgrense	-	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.	
Årsdøgntrafikk	792 ved FV	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav	
Landbruksverdier	Fulldyrka jord, ca. 2,7 dekar.	

	Innmarksbeite ca. 0,9 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka jord, innmarksbeite. Karbonrikt areal. Nær trua: lind
Friluftssinteresser	Nærhet til sjø.
Kulturmiljø/kulturminner	SEFRAK-bygninger.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-5 Skeiseid	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/745a96b2ac1d
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/e7c704f06f90
Dekar som er satt av i KPA 2015	20
Ledig areal (dekar)	19,76
Boligpotensial (teoretisk)	32
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	-
Barnehage	-
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-
Kollektivtilbud	-
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: nytt retning Udnavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei.
Vegbredde	-
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtype: Skog

Friluftssinteresser	Nærhet til sjø
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-6 Skeiseid	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/5ad6094171ec
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/6bbbbc105522
Dekar som er satt av i KPA 2015	15
Ledig areal (dekar)	14,64
Boligpotensial (teoretisk)	25
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	-
Barnehage	-
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-
Kollektivtilbud	-
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Må legge nytt
Kapasitet	Avløp: nytt retning Dragavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei.
Vegbredde	-
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, skog, myr. Karbonrike areal.

	Viktige naturtyper. Fremmede arter: sitkagran.
Friluftsimteresser	Nærhet til sjø
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
Ar i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-7 Skeiseid	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid B-18-7 201608
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/b9eb3df7b020
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/87ce15f3dfa1
Dekar som er satt av i KPA 2015	42
Ledig areal (dekar)	42,19
Boligpotensial (teoretisk)	136
Utnyttelsesgrad	BK1: 60% BYA. (900 m2) BK2: 60% BYA. (1560 m2) BK3: 60% BYA. (1260 m2) BK4: 60 % BYA. (840 m2) BK5: 60% BYA. (840 m2) BK6: 60% BYA. (1320 m2). BF1: 50% BYA. (1200 m2) BF2: 50% BYA. (1150 m2) BF3: 50% BYA. (950 m2) BF4: 50% BYA. (700 m2) BF5: 50% BYA. (1650 m2) BF6: 50% BYA (1200 m2) BF7: 50% BYA (400 m2) BF8: 50% BYA (1200 m2) BF9: 50% BYA (1550 m2) BF10: 50% BYA (900 m2) BF11: 50% BYA (1000 m2) BF12: 50% BYA (400 m2) BF13: 50% BYA (700 m2) BF14: 50% BYA (850 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei

Avstander	
Skole	670 m., 376 m.
Barnehage	115 m., 927 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	670 m.
Kollektivtilbud	376 m., 1,37 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Under utbygging.
Kapasitet	
Veg	Ja, kommunal veg, fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 6,4 m.
Fartsgrense	60/80.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, men under utbygging.
Årsdøgntrafikk	792 ved FV.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, skog, myr. Karbonrike areal. Viktige naturtyper: lokalt viktig, verdi: Uprioritert (C) Fremmede arter: sitkagran.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Går inn som fase 2 – rekkefølge for utbygging.
Kommunedirektørens anbefaling	Området er under utbygging, endres til «nåværende»

B18-8 Skeiseid		
Link til kommune kart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/9a293b672dc5	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/36b84a4c18f0	
Dekar som er satt av i KPA 2015	147	
Ledig areal (dekar)	147,48	
Boligpotensial (teoretisk)	387	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	1,26 km., 945 m.	
Barnehage	715 m., 1,53 km.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,26 km.	
Kollektivtilbud	945 m., 1,97 km.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: Ok	
Kapasitet	Avløp: Må bygge nytt, retning Dragavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.	
Veg	Ja, fylkesveg.	
Vegbredde	Ca. 5,7 m.	
Fartsgrense	80	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, men under utbygging.	
Årsdøgntrafikk	792 ved FV.	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Aktsomhetskart for flom.	
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 11,5 dekar.	

Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, skog, fulldyrka jord, myr.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
Ar i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring

B18-9 Skeiseid	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skeiseid Områdeplan 201520
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/a89b5a412e87
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/183ee1e503a3
Dekar som er satt av i KPA 2015	12
Ledig areal (dekar)	12,12
Boligpotensial (teoretisk)	25
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	-
Barnehage	-
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-
Kollektivtilbud	-
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: nytt legges, retning Dragavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei.
Vegbredde	-
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Arealtype: åpen fastmark

Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Ingen endring.

B18-10 Skeiseid	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/dc43e482ddba
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/5c8b1b288a40
Dekar som er satt av i KPA 2015	11
Ledig areal (dekar)	11,15
Boligpotensial (teoretisk)	11
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,61 km., 1,27 km.
Barnehage	1,05 km., 1,87 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,67 km.
Kollektivtilbud	1,27 km., 2,27 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: nytt legges, retning Dragavika. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Ja, privat veg, fylkesveg
Vegbredde	3,4 m. ved PV, 5,5 m. ved FV
Fartsgrense	70/80
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, men under utbygging.
Årsdøgntrafikk	1368 ved FV
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Aktsomhetskart for flom.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: skog, åpen fastmark.

Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B18-11 Skeiseid	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/060a7cc3e5d8
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/eb788ff5d5a4
Dekar som er satt av i KPA 2015	24
Ledig areal (dekar)	23,18
Boligpotensial (teoretisk)	23
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,61 km., 1,27 km.
Barnehage	1,05 km., 1,87 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,67 km.
Kollektivtilbud	1,27 km., 2,27 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: OK, retning Dragavika. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Ja, privat veg, fylkesveg
Vegbredde	3,4 m. ved PV, 5,5 m. ved FV
Fartsgrense	70/80 ved FV
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	1368 ved FV
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Arealtype: Åpen fastmark.

Friluftssinteresser	Regionalt friluftsområde. Statlig sikra friluftsområde.
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B18-12 Skeiseid	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/689b0b14a282
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/8456268da6fa
Dekar som er satt av i KPA 2015	116
Ledig areal (dekar)	115,74
Boligpotensial (teoretisk)	115
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	-
Barnehage	-
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-
Kollektivtilbud	-
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ok
Kapasitet	Avløp: Ok (Høievegen) Overvann: må utredes Brannvannskapasitet: må utredes
Veg	Nei.
Vegbredde	-
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Aktsonhetsområde: utløpsområde snøskred.

Landbruksverdier	Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fatsmark, skog, myr. Karbonrike areal.
Friluftsjnteresser	Nærhet til sjø
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	I 2007 eller før var B18 et større sammenhengende område, ble endret i 2012. Gjelder hele B18.
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B32 Frakkagjerd		
Link til kommune kart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	Rundhaug 200059	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/47dd202b5880	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/b05cec6d8727	
Dekar som er satt av i KPA 2015	3	
Ledig areal (dekar)	1,79	
Boligpotensial (teoretisk)	2	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Ja	
Avstander		
Skole	912 m., 1,25 km.	
Barnehage	793 m.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	912 m.	
Kollektivtilbud	588 m.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: OK.	
Kapasitet	Avløp: Ok. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Ja, kommunal veg.	
Vegbredde	Ca. 4,5 – 5 m.	
Fartsgrense	30	
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.	
Årsdøgntrafikk	-	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Ingen verdier	
Landbruksverdier	Skog	
Naturverdier	Arealtype: Skog.	
Friluftsinnteresser	Ingen verdier	

Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2015
Forhold til ATP	Ligger innenfor prioriterte områder som er sentrumsnær.
Samlet vurdering	Satt som parkering i reg.plan, fjernes som boligområde i ny KPA. Ikke samsvar mellom kpa og reg.plan.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales endret i tråd med reguleringsplan.

B21 Aksdal vest	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Aksdal Områdeplan 201604
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/5f82ae1d7f8d
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/b00eef4c763f
Dekar som er satt av i KPA 2015	20
Ledig areal (dekar)	19,28
Boligpotensial (teoretisk)	19
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,58 km., 2,65 km.
Barnehage	938 m., 2,48 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	670 m., 2,65 km.
Kollektivtilbud	517 m., 1,26 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Kan kobles ca. 140m mot øst, Stølsberg, evt. mot sør ved krysset Aksdalsvegen/ Førresfjordvegen, ca. 150 m.
Kapasitet	Avløp: Kan kobles ca. 140m mot øst, Stølsberg, evt. mot sør ved krysset Aksdalsvegen/ Førresfjordvegen, ca. 150 m. Muligheter for påkobling i kummene her må utredes. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	4,5 m.
Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Nei
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Faresone: ras/skred. Båndleggingssone: PL2-6_H710
Landbruksverdier	Fulldyrka mark, ca. 6,5 dekar. Innmarksbeite, ca. 4,7 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka mark, innmarksbeite, åpen fastmark.
Friluftsinnteresser	Alvanuten grøntområde
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	Del av langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og ut 3. prioritet. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder.
Samlet vurdering	Området ligger også i en hensynssone med fare for ras og skred. Ikke noe planlagt utvidelse, ikke egnet for ny bebyggelse. Bør se på skred/ras - geologisk undersøkelse
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B23 Bongsatjørn	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Aksdal områdeplan 201604
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/6d3c70215581
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/53bbfd644059
Dekar som er satt av i KPA 2015	25
Ledig areal (dekar)	22,25
Boligpotensial (teoretisk)	67-112
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,30 km., 3,43 km.
Barnehage	572 m., 3,06 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	534 m., 2,41 km.
Kollektivtilbud	587 m., 868 m., 1,02 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Nei, påkobling sør for shell.
Kapasitet	Avløp: Nei, påkobling sør for shell. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei, koblet til tursti.
Vegbredde	-
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	13156 ved E134
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire.

	Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, skog. Punkt for heitorvmose.
Friluftssinteresser	Nærhet til turterreng
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Endret formål i 2012
Forhold til ATP	Del av fortetting og transformasjon. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder.
Samlet vurdering	Vurderes utvidet med BA3.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre.

B24 Akسدalsvatnet	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Boliger ved Akسدalsvatnet /den Italienske landsby 201609
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/63d9aa1bcabc
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/43e2951c08cd
Dekar som er satt av i KPA 2015	35
Ledig areal (dekar)	12,57
Boligpotensial (teoretisk)	164
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,80 km., 4 km.
Barnehage	750 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	591 m., 1,80 km.
Kollektivtilbud	417 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Ja, privat
Kapasitet	Vann: Privat, evt koble retning Tysvæervegen mot øst. Kapasitet må utredes. Avløp: Privat, evt koble retning Tysvæervegen mot øst. Kapasitet må utredes. Overvann: Må utredes Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	6,4 m.
Fartsgrense	-

Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	7857 ved E39
Verdier	
Hensynssone/faresone	Ingen verdier
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: skog, åpen fastmark
Friluftsinnteresser	Nærhet til turterreng, sjø
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja, delvis
År i kommuneplan	Endret formål i 2012, minsket i 2015
Forhold til ATP	Del av fortetting og transformasjon. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder.
Samlet vurdering	Bør det endres formål om det skal være hotell/overnatting på området - kombinert formål
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre

B25 Urasvingen	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/63d9aa1bcabc
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/43e2951c08cd
Dekar som er satt av i KPA 2015	140
Ledig areal (dekar)	152,94
Boligpotensial (teoretisk)	152
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	830 m., 4,46 km.
Barnehage	1,23 km., 4,30 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	949 m., 1,34 km
Kollektivtilbud	130m., 220 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Delvis, kommunal vannledning går nær B25.
Kapasitet	Avløp: Muligheter i nærheten, må sjekke kapasitet. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	-
Fartsgrense	60
Fortau/gang- sykkelveg	Nei
Årsdøgntrafikk	11900 ved E39
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire.

	Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal. Båndleggingssone for E39
Landbruksverdier	Innmarksbeite: ca. 32,5 dekar Fulldyrka jord ca. 17,4 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, innmarksbeite, fulldyrka jord, myr, bebygd. Karbonrike arealer. Trua art/sårbar: gulfotvokssopp, lutvokssopp, gulbrun narrevokssopp, fiolett greinkøllesopp, rødneende lutvokssopp, vridd køllesopp, grå småfingersopp. Kystlynghei, Naturbeitemark.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted. Fase 2 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder.
Samlet vurdering	Ligger blant annet i planområdet for ny E39, samt at det ligger en del myr på området.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B26 Halleland	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Aksdal områdeplan 201604
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/8f1bc290e47a
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/8d77da017883
Dekar som er satt av i KPA 2015	79
Ledig areal (dekar)	77,80
Boligpotensial (teoretisk)	206-343
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	510 m., 4,90 km.
Barnehage	1,31 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	549 m., 1,48 km.
Kollektivtilbud	221 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Nei,
Kapasitet	Avløp: Nei.
	Overvann: må utredes.
	Brannvannkapasitet: må utredes.
Veg	Ja/nei, koblet til privat veg i sør og kan kobles til fylkesveg/europaveg i nord ved rundkjøringen.
Vegbredde	-
Fartsgrense	60.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	11900 ved E39
Verdier	
Hensynssone/faresone	Ingen verdier

Landbruksverdier	Innmarksbeite: ca. 9,7 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, innmarksbeite, åpen fastmark. Karbonrike arealer. Kystlynghei.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Innenfor sonen langsiktig rekkefølge-utvikling innenfra og utover i hvert tettsted. Fase 2 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder.
Samlet vurdering	Tilbakemeldinger tilsier at området må vente på ferdigstilling av E39/eller ferdigstilling av trasevalg. Er interesse for å utvikle området.
Kommunedirektørens anbefaling	Tas med videre.

B27 Grinde nord	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Grinde Gnr.104 bnr.5 mfl 200915
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/5e2f992c9716
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/62e3018207b5
Dekar som er satt av i KPA 2015	20
Ledig areal (dekar)	15,89
Boligpotensial (teoretisk)	15-47
Utnyttelsesgrad	A 8-10: 40% BYA på tomt (1200 m2) A 11-13: 40% BYA på tomt (880 m2) B: 45% BYA (360 m2) D: 45% BYA (2700 m2) E: 45% BYA (810 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	593 m., 5,8 km.
Barnehage	1,4 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	598 m., 2,5 km
Kollektivtilbud	514 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja.
Kapasitet	Avløp: Ja. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 5 m.
Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	2674 ved fylkesveg

Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Usikker/Høy. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 8,5 dekar. Skog
Naturverdier	Arealtyper: Fulldyrka jord, skog, åpen fastmark. Karbonrike areal.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder
Samlet vurdering	Reg.plan.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å reduseres, deler kan endres til «nåværende»

B28 Grinde 1	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Grindetunet 201402
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/b756efe7273c
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/1890fbe64ddd
Dekar som er satt av i KPA 2015	17
Ledig areal (dekar)	16,31
Boligpotensial (teoretisk)	51
Utnyttelsesgrad	BKS1: 60% BYA (540 m2) BKS2: 55% BYA (1485 m2) BKS3: 50% BYA (1150 m2) BKS4: 60% BYA (900 m2) BKS5: 45% BYA (1530 m2) BKS6: 55% BYA (1210 m2) BKS7: 55% BYA (1485 m2)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	479 m., 5,5 km.
Barnehage	870 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	445 m., 2,1 km
Kollektivtilbud	241 m., 466 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Muligheter for påkobling ved fylkesvegen, men ikke noe klart inne på området.
Kapasitet	Avløp: Muligheter for påkobling ved fylkesvegen, men ikke klart inne på området. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, fylkesveg, noe privat veg
Vegbredde	Ca. 8,4 m.

Fartsgrense	50.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Arsdøgntrafikk	2674
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktomhetskart for kvikkleireskred. Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog. Fulldyrka jord: ca. 5,3 dekar. Innmarksbeite: ca. 3,6 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka jord, innmarksbeite.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Enkeltminner - automatisk fredet.
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2007 eller før.
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder
Samlet vurdering	Landbruksarealene vil forsvinne om det bygges ut, men allerede en reg.plan på området.
Kommunedirektørens anbefaling	Vurderes videre i ny kommuneplan.

B29 Grinde 2	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Deler av reg.plan for B28 går på B29
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/a982f2a1482f
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/57a266d62aff
Dekar som er satt av i KPA 2015	9
Ledig areal (dekar)	8,05
Boligpotensial (teoretisk)	8
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	623 m., 5,9 km.
Barnehage	684 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	587 m., 2,6 km
Kollektivtilbud	0 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Nei, men delvis prosjektert på B29 kommunal/privat.
Kapasitet	Vann: Mulig påkobling andre siden av Fylkesvegen (FV 515). Avløp: Mulig påkobling andre siden av Fylkesvegen (Fv 515). Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, fylkesveg
Vegbredde	Ca. 6,7 – 7,8
Fartsgrense	50
Fortau/gang- sykkelveg	Nei
Årsdøgntrafikk	2674
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.

	Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 4,8 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Fulldyrka jord, skog, åpen fastmark. Karbonrike areal.
Friluftsinntresser	Ingen verdier.
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier.
Annet	
E39	Ja, liten del
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder
Samlet vurdering	Har vært i kommuneplanen siden 2007, har ikke blitt bygd eller noe reg.plan. Landbruksverdier på området.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B30 Garhaug sør	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/bf9ccad30d34
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/2855a65b143e
Dekar som er satt av i KPA 2015	50
Ledig areal (dekar)	49,81
Boligpotensial (teoretisk)	49+
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,13 km., 6,8 km.
Barnehage	853 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,09 km., 3,5 km.
Kollektivtilbud	145 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Det går kommunalt VA til området. Fra Kophaug.
Kapasitet	Avløp: Kommunal ledning ved Kophaug nord for området. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei, men går kommunal veg til området.
Vegbredde	4,9 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Har noe karbonrikt areal.

Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja, liten del
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Samlet vurdering	Både B30 og B31 vil ha problematikk med infrastruktur. Dagens vegtilkomst til områdene er ikke bred nok. Tidligere utredninger viser til at det vil være kostnadskrevne å bygge ny vegtilkomst.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B31 Garhaug sør	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/a2cef56d1036
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/4c8974a01ee9
Dekar som er satt av i KPA 2015	183
Ledig areal (dekar)	180,33
Boligpotensial (teoretisk)	180
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,13 km., 6,8 km.
Barnehage	853 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,09 km., 3,5 km.
Kollektivtilbud	140 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kommunalt VA til området, Hestaberg. Ingen ledninger inne på området. Ny vannledning prosjektert fra Fuglavatnet og opp til HB237 gir flere muligheter.
Kapasitet	Avløp: Spillvann 160mm i Hestaberg. Ov-kom og Sp-kum bør skilles. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Nei, men går kommunal veg til området.
Vegbredde	Ca. 4,8 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fatsmark, skog, myr. Karbonrike areal.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja, liten del
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Samlet vurdering	Både B30 og B31 vil ha problematikk med infrastruktur. Dagens vegtilkomst til områdene er ikke bred nok. Tidligere utredninger viser til at det vil være kostnadskrevene å bygge ny vegtilkomst.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B43 Padlane 2	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Padlane Aust 201206
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/2e1cf0108e72
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/4540d9350085
Dekar som er satt av i KPA 2015	90
Ledig areal (dekar)	59,25
Boligpotensial (teoretisk)	68-138
Utnyttelsesgrad	B4: 30% BYA (684 m2) B5: 30% BYA (2094 m2) B6: 30% BYA (1224 m2) B7: 30% BYA (801 m2) B8: 30% BYA (1620 m2) B9: 30% BYA (1353 m2) B10: 30% BYA (678 m2) K3: 35% BYA (1610 m2) K4: 35% BYA (595 m2) K5: 35% BYA (1970,5 m2) K6: 35% BYA (938 m2) K7: 35% BYA (1022 m2) K8: 35% BYA (1575 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,69 km.
Barnehage	1,69 km
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,69 km.
Kollektivtilbud	0 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kan kobles til ved Padlehaugen; VL 180mm ligger klar der.
Kapasitet	Avløp: kan kobles til ved Padlehaugen. Påventer -

	Spillvannsledning pvc 200 mm langs Førlandsvegen, det blir god kapasitet når Pumpestasjon ved Klovning settes igang. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: ok, men må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg, fylkesveg
Vegbredde	Ca. 6,5 ved FV
Fartsgrense	50/60
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	500
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleire. Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark, myr. Karbonrike arealer. Stivstarr. Kystlynghei.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei
Annet	
E39	Ja, noe
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007, endret i 2012 som et sammenhengende område, endret igjen i 2015 med et grøntareal som skiller B43
Forhold til ATP	Områder utenfor gang/sykkelsone og kollektivakser. Vurderes relokalisert.
Samlet vurdering	Området er todelt med myr mellom. En del som er bebygd/under utbyggelse, mens den andre delen ikke er bebygd – det er heller ikke laget veg mellom de to områdene.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre i ny kommuneplan.

B51 Mjåsund 2 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Mjåsund nord 201204
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/51ef87cdbe11
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/7d83aceb7b89
Dekar som er satt av i KPA 2015	18
Ledig areal (dekar)	16,19
Boligpotensial (teoretisk)	68
Utnyttelsesgrad	BKS1: 50 % BYA (1825 m2) BKS2: 50 % BYA (3435 m2) BKS3: 50 % BYA (1625 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	4,30 km
Barnehage	3,71 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,59 km
Kollektivtilbud	593 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: mulig påkobling mot sør, men må utredes.
Kapasitet	Avløp: mulig påkobling mot sør, men må utredes. Overvann: Må utredes. Brannvannskapasitet: Må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 3 m.
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, går GS ved siden av E39
Årsdøgntrafikk	6149 ved E39

Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleire. Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 0,13 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, bebyggd, fulldyrka jord. Karbonrike areal. Fremmede arter: sprikemispel.
Friluftsinntresser	Nærhet til båt plass
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen
Samlet vurdering	Området ligger innenfor planområdet for ny E39, er heller ikke et prioritert område. Har også vært lenge i kommuneplanen.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre, men vil være avhengig av hvilken side E39 kommer på.

B52 Slåttevik kryss		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	-	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/1d0eeaddf8b4	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/6b364f08e55a	
Dekar som er satt av i KPA 2015	6	
Ledig areal (dekar)	5,55	
Boligpotensial (teoretisk)	5	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Nei	
Avstander		
Skole	3,25 km.	
Barnehage	2,66 km.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,54 km	
Kollektivtilbud	263 m., 188 m.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men ikke inne på området.	
Kapasitet	Avløp: Ja, men ikke inne på området. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Ja, tilkoblet fylkesveg	
Vegbredde	Ca. 6,1 m.	
Fartsgrense	40.	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei, må krysse veg.	
Årsdøgntrafikk	950	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleire.	

	Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Fulldyrka jord: ca. 0,38 dekar Innmarksbeite: ca. 0,09 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka jord, innmarksbeite. Karbonrike verdier.
Friluftsjntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	I sentrumsaksen: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling
Samlet vurdering	Området er ikke bebygd, det foreligger heller ikke en reg.plan. Området ligger også i sonen for ny E39. Samtidig trenger man boligreserver nært HNP.
Kommunedirektørens anbefaling	Området vurderes videre. Ses i sammenheng med boligbehov Slåttevik/Tysværvåg

B53 Slåttevik aust 	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Gnr.59 bnr.3 Slåttevik 200902
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/22e7839fffd0
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/f484a4ea8921
Dekar som er satt av i KPA 2015	24
Ledig areal (dekar)	20,64
Boligpotensial (teoretisk)	20
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	3,25 km.
Barnehage	2,66 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,54 km
Kollektivtilbud	416 m., 432 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ok
Kapasitet	Avløp: ok
	Overvann: må utredes.
	Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 6,1 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy/usikker.
	Mulighet for marin leire.
	Aktsomhetskart for kvikkleire.

	Har noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Innmarksbeite, ca. 6,7 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Myr, innmarksbeite. Karbonrike areal. Kystlynghei.
Friluftssinteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei
Annet	
E39	Ja
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	I sentrumsaksen: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling
Samlet vurdering	Nesten hele området er myr ifølge AR5, bør gjøres en vurdering på om det faktisk er myr. Store deler ligger også innenfor ny planområdet for ny E39.
Kommunedirektørens anbefaling	Området vurderes videre. Ses i sammenheng med boligbehov Slåttevik/Tysværvåg.

B54 Slåttevik «sør» 	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Kvinnesland B54 201401
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/359d26be3b75
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/bc029de7999b
Dekar som er satt av i KPA 2015	-
Ledig areal (dekar)	3,07
Boligpotensial (teoretisk)	2
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	3,25 km.
Barnehage	2,66 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,54 km
Kollektivtilbud	288 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ja, 180mm ledning gjennom området.
Kapasitet	Avløp: ja, 160mm øvre del av området. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja privat veg, kommunal veg, fylkesveg
Vegbredde	Ca. 4,3 ved FV.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	950.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy/moderat til lav. Mulighet for marin leire.

	Aktsomhetskart for kvikkleire. Aktsomhetskart for flom.
Landbruksverdier	Ingen verdier
Naturverdier	Arealtyper: bebygd, åpen fastmark.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Viktige landskap i Rogaland.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Deler av område var satt av i eller før 2007, endret område i 2012 og 2015.
Forhold til ATP	I sentrumsaksen: Boliger i sentrumsnære områder med høy andel gange og sykling
Samlet vurdering	Området er ferdig utbygd/nesten ferdig utbygd
Kommunedirektørens anbefaling	Arealbrukstatus endres til «nåværende» hvis ferdig utbygd.

B55 Bjørnsvik	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Bjørnsvik 200016
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/2e61eca24442
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/d8d966c2838f
Dekar som er satt av i KPA 2015	36
Ledig areal (dekar)	23,49
Boligpotensial (teoretisk)	26
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,36 km
Barnehage	113 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,22 km.
Kollektivtilbud	414 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, privat/kommunalt 160mm ned Ospeskar.
Kapasitet	Tilstand på vannkummer må sjekkes. Avløp: Ja, privat/kommunalt 160. Tilstand på kummer må sjekkes. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg, fylkesveg
Vegbredde	Ca. 5 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	950
Verdier	

Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleire. Har karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Myr, skog, åpen fastmark. Karbonrike areal. Arter av stor forvaltningsinteresse: stær. Andre spesielt hensynskrevende arter: musvåk.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007, endret i 2012 og 2015.
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Fase 1 for rekkefølge for utbygging av nye boligområder
Samlet vurdering	En del myr på området, ca. 8,5 dekar. Resten av det som er ubebygd regnes som skog med høg bonitet. I reguleringsplanen vil det være 7-8 eiendommer/tomter som ligger innenfor myrområdet ifølge AR5-kartet. I reg.plan står deler av myrområdet som parsellhage.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales redusert. Myrområdet bør unngås å bli bygd ned, det bør endres slik at man endrer boligområdene som ligger på myr til grøntområde. Vil fremdeles være 16 – 17 boliger som kan bygges.

B61 Hervik	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/650a1019d0a3
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/690f06df8dd3
Dekar som er satt av i KPA 2015	13
Ledig areal (dekar)	13,19
Boligpotensial (teoretisk)	13
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	6,9 km
Barnehage	6,9 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,8 km. (Balløkke)
Kollektivtilbud	271 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: ja, langs Hervikvegen.
Kapasitet	Avløp: ja, langs Hervikvegen. Men spillvannsledning går ned til slamavskiller Hervik kai, ikke en løsning for fremtiden. Overvannskapasitet: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 3,5
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Arsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Karbonrike areal.

	Aktsomhetsområde flom.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Åpen fastmark, skog. Karbonrike areal. Kystlynghei.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Kystlynghei
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Deler av området regnes som «åpen myrflate» og «skog med høg bonitet». Ligger også innenfor flomsoner. Dårlig infrastruktur i form av veg, vil også måtte bygges ut. I Hervik ligger det også flere områder som ikke er bygd ut, men som har en reg.plan.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B62 Hervik		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	-	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/0b0d29aeb168	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/7901d483fceb	
Dekar som er satt av i KPA 2015	23	
Ledig areal (dekar)	23,05	
Boligpotensial (teoretisk)	23	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Nei	
Avstander		
Skole	-	
Barnehage	-	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	-	
Kollektivtilbud	-	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: Må legges ny ledning ned til området. Fra Hervikvegen.	
Kapasitet	Avløp: Ja, langs Hervikvegen. Men spillvannsledning går ned til slamavskiller Hervik kai, ikke en løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Nei.	
Vegbredde	-	
Fartsgrense	-	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.	
Årsdøgntrafikk	-	
Verdier		
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav.	

	Aktsomhetsområde flom. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal.
Landbruksverdier	Skog Fulldyrka jord: ca. 2,09 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka jord. Karbonrike areal.
Friluftssinteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007, endret i 2012.
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Har ikke en reg.plan og heller ikke infrastruktur er bygd ut til området. Vil ikke være et prioritert område å bygge ut. Har også karbonrike arealer i form av skog med høy bonitet. Ligger også innenfor aktsomhetsområde for flom.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B63 Hervik sør	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/a3afd39ea335
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/5f668eb6a650
Dekar som er satt av i KPA 2015	11
Ledig areal (dekar)	8,80
Boligpotensial (teoretisk)	8
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	8,1 km
Barnehage	7,9 km
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,07 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	309 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kommunal VA går over B63 nordlig ende.
Kapasitet	PE200mm til kum 11298 nordlig ende, påkoblingsmulighet må undersøkes Avløp: PVC 200 mm spillvannsledning krysser tomten i nord. - Men spillvannsledning går ned til slamavskiller Hervik kai, ikke en løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	5,1 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-

Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal. Hensynssone: ras/skred (liten del). Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtype: Åpen fastmark, skog. Karbonerike areal. Fremmede arter: gyvel.
Friluftsinntresser	Nær båtlass.
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Mindre tettsteds- og grendesenter. Prioriteres i kommuneplanleggingen.
Samlet vurdering	Har ikke en reg.plan og har vært i kommuneplanen siden 2012, og har ikke noe bebyggelse. Kun en liten del av området ligger innenfor hensynssone for ras/skred. Området er med på kan være med på å skape et sammenhengende boligområde.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut

B65 Hervik sør	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Hervik sør 200008
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/256258ca7891
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/31d0f1972e9c
Dekar som er satt av i KPA 2015	15
Ledig areal (dekar)	8,64
Boligpotensial (teoretisk)	10
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	8,1 km.
Barnehage	7,9 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,07 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	309 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: kommunal VA går over B64 nordlig ende.
Kapasitet	PE180mm til kummer nordlig ende, påkoblingsmulighet i kummene må undersøkes
	Avløp: PVC 200 mm spillvannsledning krysser tomten i nord.
	- Men spillvannsledning går ned til slamavskiller Hervik kai, ikke en løsning for fremtiden.
	Overvann: må utredes.
	Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 5,1.
Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-

Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark, bebyggelse. Karbonrike areal. Fremmede arter: rynkerose.
Friluftsinntresser	Nær båtplass
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007 som et sammenhengende område, endret i 2012.
Forhold til ATP	Mindre tettsteds- og grendesenter. Prioriteres i kommuneplanleggingen.
Samlet vurdering	Området er ikke bebygd, men har infrastruktur på plass.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre.

B65 Hervik sør	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Hervik sør 200008
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/9c41b93f3112
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/7856ce185882
Dekar som er satt av i KPA 2015	8
Ledig areal (dekar)	11,11
Boligpotensial (teoretisk)	10
Utnyttelsesgrad	
Kommunalt eide arealer	
Avstander	
Skole	8,1 km.
Barnehage	7,9 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,07 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	769 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, privat/kommunal. Pvc110mm og PE180mm
Kapasitet	ledninger nordvest for tomten. Påkoblingsmuligheter må sjekkes. Avløp: Spillvannsledning 160mm samt kummer Nordvest for tomten. Men spillvannsledning går ned til slamavskiller Hervik kai, ikke en løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 5,1.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-

Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal. Hensynssone: ras/skred. Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, bebyggelse. Karbonrike areal. Kystlynghei.
Friluftsinntresser	Nærhet til båtplass
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i eller før 2007 som et sammenhengende område, endret i 2012.
Forhold til ATP	Mindre tettsteds- og grendesenter. Prioriteres i kommuneplanleggingen.
Samlet vurdering	Reg.plan viser til hvordan vegen kan bygges videre inn på området som er satt av til B65. Deler av B65 ligger innenfor hensynssone for ras/skred. Ortofotorapport viser at det har blitt bygd svært få boligbygninger ved Hervik sør siden 2002.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut.

B71 Haugen 1 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Straum /Gaupås 201021
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/47354b220b8c
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/f65d0503bdc5
Dekar som er satt av i KPA 2015	19
Ledig areal (dekar)	4-10
Boligpotensial (teoretisk)	9-14?
Utnyttelsesgrad	B4: 30 % BYA (3120 m2) B5: 25% BYA (1225 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	345 m., 15,4 km.
Barnehage	66 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	100 m. (Balløkke)
Kollektivtilbud	18 m., 537 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, PE 160mm sørlig ende av området.
Kapasitet	Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann kummer må skilles. Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg. Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Notaflo. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	8,5 m.

Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Arsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Usikker. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Noe karbonrike areal.
Landbruksverdier	Innmarksbeite: ca. 12 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Innmarksbeite, skog. Karbonrike areal. Nær trua: gråspurv. Sårbar: grønnfink, gulspurv.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Utenfor sentrumsaksen. Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Ligger ved siden av skole og barnehage, noe som er positivt, er en reg.plan på område, men er også verdier knyttet til landbruk på området. Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt med videre i en helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B73 Haugen 3		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	-	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/5802e3ed78bc	
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/bcbe2708c54b	
Dekar som er satt av i KPA 2015	32	
Ledig areal (dekar)	29,21	
Boligpotensial (teoretisk)	29	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Nei	
Avstander		
Skole	482 m., 16 km.	
Barnehage	731 m.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	685 m. (Balløkke)	
Kollektivtilbud	277 m.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, PE 160mm østlig ende av området. PVC 110 mot vest, dårlig tilstand fra 1984.	
Kapasitet	Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann kummer må skilles. Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg.	
	Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Notaflo. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden.	
	Overvann: må utredes.	
	Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Ja, privat veg.	
Vegbredde	Ca. 3,2 m.	
Fartsgrense	-	

Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Usikker. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark. Karbonrike areal. Trua art: vipe. Fremmede arter: kjempebjørnkjeks.
Friluftssinteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2012
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Foreligger ikke noe landbruksverdier, men heller ikke noe reg.plan. Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt med videre i en helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B74 Hopen	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Straum - Notafloet 20070619
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/547b49ed4908
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/2cb27f719554
Dekar som er satt av i KPA 2015	26
Ledig areal (dekar)	21,52
Boligpotensial (teoretisk)	42
Utnyttelsesgrad	A: 50% BYA (1707,5 m2) B: 50% BYA (1909 m2) C: 30% BYA (334,32) D: 50% BYA (1350 m2) E: 50% BYA (1350 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	909 m., 16,1 km.
Barnehage	1,56 km
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,12 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	192 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende
Kapasitet	ledninger må utredes. Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann-sp- kummer må skilles. Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg. Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Notafloet. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes.

	Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 5,9 m
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark. Karbonrike areal. Trua arter: sothøne, svartand, gråmåke, lappfiskand. Arter av stor forvaltningsinteresse: storskarv, tjeld.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Deler av område var satt av i eller før 2007, endret område i 2012.
Forhold til ATP	Mindre tettsteds- og grendesenter. Prioriteres i kommuneplanleggingen.
Samlet vurdering	Reg.plan for området, men har ikke skjedd noen utvikling. I reg.plan har områdene formål som «byggeområde». Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt med videre i en helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B75 Skjoldastraumen	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Skjoldastraumen bustadområde 201410
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/1b2adf2be5df
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/47ec09fcbd34
Dekar som er satt av i KPA 2015	28
Ledig areal (dekar)	27,10
Boligpotensial (teoretisk)	31-40
Utnyttelsesgrad	BKS1: 35 % BYA (308 m2) BKS2: 35 % BYA (241,5 m2) BKS3: 35 % BYA (217 m2) BKS4: 35 % BYA (220,5 m2) BKS5: 35 % BYA (626,5 m2) BKS6: 35 % BYA (182 m2) BKS7: 35 % BYA (374,5 m2) BKS8: 35 % BYA (259 m2) BBB: 75 % BYA (599,25 m2)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	1,39 km., 16,5 km.
Barnehage	1,64 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	1,59 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	149 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann-sp- kummer må skilles.
Kapasitet	Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg. Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Bådsvik. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i

	Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg.
Vegbredde	Ca. 6,3 m.
Fartsgrense	-
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal. Hensynssone: ras/skred.
Landbruksverdier	Skog. Innmarksbeite: ca. 5,25 dekar. Fulldyrka jord: ca. 1,13 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, innmarksbeite, fulldyrka jord. Karbonrike areal.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Store deler av området ligger i hensynssone for ras/skred. Bratte områder. Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt ut i ny kommuneplan, eller minskes. Helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B76 Hålandsvegen	
	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/fd33e78a0303
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/cfa478076af4
Dekar som er satt av i KPA 2015	10
Ledig areal (dekar)	6,69
Boligpotensial (teoretisk)	3-6
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	1,81 km., 17 km.
Barnehage	2,06 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,01 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	567 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann-sp- kummer må skilles. Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg.
Kapasitet	Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Bådsvik. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, privat veg, kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 3,6 m.
Fartsgrense	30
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.

Årsdøgnetrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Skog. Innmarksbeite: ca. 0,12 dekar. Karbonrike areal
Naturverdier	Arealtyper: Skog, bebyggd, innmarksbeite.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Har ikke noe reg.plan, Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales tatt med videre i en helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B77 Bådsvik 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Bådsvik 200017
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/375542543ca4
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/895109c2351d
Dekar som er satt av i KPA 2015	53
Ledig areal (dekar)	35,88
Boligpotensial (teoretisk)	30
Utnyttelsesgrad	30 % BYA.
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	2,16 km., 17,1 km.
Barnehage	2,36 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	2,31 km (Balløkke)
Kollektivtilbud	805 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. Tilstand på kummer må undersøkes, og ov-vann-sp- kummer må skilles. Skjoldastraumen må ha nytt vannrenseanlegg.
Kapasitet	Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller Bådsvik. Det må etableres nytt avløpsrenseanlegg i Skjoldastraumen. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal, privat
Vegbredde	Ca. 5,2 m.
Fartsgrense	30.

Fortau/gang- sykkelveg	Delvis.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Noe karbonrike areal.
Landbruksverdier	Skog. Innmarksbeite: ca. 1,9 dekar.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, åpen fastmark, innmarksbeite. Karbonrike areal.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før, med mindre endring i 2012
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Har reg.plan, og deler av området er under bebyggelse. Området i øst som ikke er bebyggt vurderes fjernet i ny kommuneplan. Som resten av Skjoldastraumen må det jobbes med bedre kapasitet på avløp før det kan bygges mer. Også noe problematikk med overvann.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at deler av området blir tatt ut, ses i sammenheng med innspill fra Tysvær kommune som grunneier (id nr. 55) om tilbakeføring til LNF. Helhetlig vurdering av boligbehov i Skjoldastraumen.

B81 Nypedalen 	
Link til kommune kart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Nypedalen 200028
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/b0dfe2a42203
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/a8d4a87f8d62
Dekar som er satt av i KPA 2015	37
Ledig areal (dekar)	33,39
Boligpotensial (teoretisk)	17-28
Utnyttelsesgrad	A1: 20% BYA. A2: 30% BYA.
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	578 m.
Barnehage	315 m.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	729 m.
Kollektivtilbud	509 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P Kapasitet	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. Tilstand på kummer må undersøkes. Ingen ledninger inne på området. Vannrenseanlegget ved Lysevatnet trenger ny UV og ny membran/filter. Avløp: ingen kapasitet i slamavskiller SLA001 Hinderåvåg (Utslippstillatelse er for 150PE, nå er 141PE pluss 19Fritidsboliger koblet på). Det bør etableres nytt avløpsrenseanlegg i Hinderåvåg/Nedstrand. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes.

	Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg.
Vegbredde	Ca. 4,8 m.
Fartsgrense	30.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marine leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Karbonrike areal. Hensynssone: ras/skred. Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Skog
Naturverdier	Arealtyper: Skog. Karbonrike areal. Trua arter: ærfugl, gulspurv. Nær trua: tjeld, gråspurv, storskarv, gråmåke. Sårbar: granmeis, gråmåke, grønnefink. Andre spesielt hensynskrevende arter: dvergsprett.
Friluftsinntresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før, med mindre endring i 2015
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	Noe problematikk knyttet til veg, rekkefølgekrav mm. Kan være aktuelt å se nærmere på for utvikling av nye boformer. Også hensynssone for ras/skred.
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre i ny kommuneplan.

B91 Øverland I	
	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Øverland 200807
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/1c7a55e9abd4
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/ce40c8264e5e
Dekar som er satt av i KPA 2015	42
Ledig areal (dekar)	24,18
Boligpotensial (teoretisk)	43-68
Utnyttelsesgrad	B1: 25% BYA (114,025) B2: 25% BYA (775 m2) B3: 25% BYA (525 m2) B4: 25% BYA (859,17 m2) B5: 25% BYA (681,4 m2) B6: 25% BYA (257,95 m2) B7: 25% BYA (265,85 m2) B9: 25% BYA (735,35 m2) K1: 35% BYA (2590 m2)
Kommunalt eide arealer	Ja
Avstander	
Skole	4,3 km.
Barnehage	4,46 km
Idrettsanlegg/kulturtilbud	4,45 km
Kollektivtilbud	630 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. VL160 fra 2010 i Nessavegen samt inne i området. Påkoblingsmuligheter i kummer må undersøkes, og ov-vann-sp- kummer må skilles. Det bør etableres nytt vannrenseanlegg ved Lysevatnet.
Kapasitet	

	Avløp: Liten ledig kapasitet i slamavskiller Nedstrand kai. (Utslippstillatelse for 300 PE, 271 PE påkoblet). Det bør etableres nytt avløpsrenseanlegg for området. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, kommunal veg, privat veg, fylkesveg.
Vegbredde	Ca. 5,7 m.
Fartsgrense	40/50.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Årsdøgntrafikk	800/850.
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy/moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsomhetskart for kvikkleireskred. Noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Innmarksbeite: ca. 19,36 dekar. Skog.
Naturverdier	Arealtyper: Innmarksbeite, skog. Karbonrike areal. Ansvarsarter: gråtrost.
Friluftsinnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Enkeltminner, kulturmiljø av regional interesse.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før, med mindre endring i 2012 eller 2015
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre i ny kommuneplan.

B92 Øverland II 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	Øverland 200807
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/027b56c221dd
AR5 - arealressurskart	https://temakart-rogaland.no/share/9262b05e9d51
Dekar som er satt av i KPA 2015	5
Ledig areal (dekar)	1,36
Boligpotensial (teoretisk)	1
Utnyttelsesgrad	B10: 25% BYA (372,57 m2)
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	4,3 km.
Barnehage	4,46 km
Idrettsanlegg/kulturtilbud	4,45 km
Kollektivtilbud	630 m.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Vann: Ja, men kapasitet og tilstand på nærliggende ledninger må utredes. VL110 langs Nessavegen samt inne i området. Private stikkledninger i området. Påkoblingsmuligheter i kummer må undersøkes. Det bør etableres nytt vannrenseanlegg ved Lysevatnet. Avløp: Liten ledig kapasitet i slamavskiller Nedstrand kai. (Utslippstillatelse for 300 PE, 271 PE påkoblet). Det bør etableres nytt avløpsrenseanlegg for området. Slamavskillere ingen løsning for fremtiden. Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Kapasitet	
Veg	
Vegbredde	
	Ja, kommunal veg, privat veg, fylkesveg.
	Ca. 5,2 m.

Fartsgrense	40/50.
Fortau/gang- sykkelveg	Ja.
Arisdøgntrafikk	800/850
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Moderat til lav. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleireskred. Noe karbonrikt areal.
Landbruksverdier	Innmarksbeite: ca. 1 dekar
Naturverdier	Arealtyper: Innmarksbeite, skog, åpen fastmark. Karbonrike areal. Nær trua: lerkfalk, piggsvin.
Friluftsjnteresser	Ingen verdier
Kulturmiljø/kulturminner	Ingen verdier
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	2007 eller før, med mindre endring i 2012
Forhold til ATP	Ledig boligareal utenfor bynære områder Rekkefølge prioriteres gjennom kommuneplanene.
Samlet vurdering	
Kommunedirektørens anbefaling	Blir med videre i ny kommuneplan.

SB1 Yrkje		
Link til kommunekart	Kommunekart.com	
Reguleringsplan	-	
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/2da934b63dd5 https://temakart-rogaland.no/share/9fbdbe5090db https://temakart-rogaland.no/share/cb3a2b6fbdec https://temakart-rogaland.no/share/fb1709868c65	
AR5 – arealressurskart		
Dekar som er satt av i KPA 2015	298	
Ledig areal (dekar)	238,21	
Boligpotensial (teoretisk)	5	
Utnyttelsesgrad	-	
Kommunalt eide arealer	Nei	
Avstander		
Skole	6 km., 17,2 km	
Barnehage	6,2 km.	
Idrettsanlegg/kulturtilbud	16,9 km	
Kollektivtilbud	1 km.	
Infrastruktur		
Vann og avløp K/P	Privat? Ingen Kommunale anlegg i nærheten.	
Kapasitet	Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.	
Veg	Ja, kommunal veg, privat veg.	
Vegbredde	Ca. 3 m.	
Fartsgrense	80 ved FV.	
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.	
Årsdøgntrafikk	-	
Verdier		

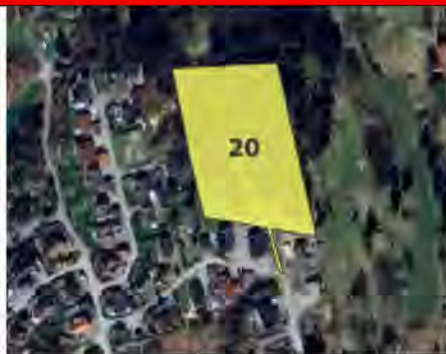
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire. Aktsonhetskart for kvikkleire. Karbonrike areal. Aktsonhetsområde jord- og flomskred.
Landbruksverdier	Skog. Fulldyrka jord. Innmarksbeite.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrka jord, innmarksbeite, myr, åpen fastmark. Karbonrike arealer. Ansvarsarter: havørn.
Friluftsinntresser	Nærhet til turtereng, båt plass.
Kulturmiljø/kulturminner	Arkeologisk minne, automatisk fredet. SEFRAK-bygninger.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i 2012, med oppdeling av området i 2015.
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Områdene ble delt opp i 2015, men det har ikke vært noen søknader om boliger.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å fjernes/reduert i ny kommuneplan. Må ses i sammenheng med fagnotat for LNF-områdene og spredt boligbebyggelse

SB2 Vik 	
Link til kommunekart	Kommunekart.com
Reguleringsplan	-
Temakart	https://temakart-rogaland.no/share/db4c9756bc0a https://temakart-rogaland.no/share/4d5c94b99a3b https://temakart-rogaland.no/share/8300dc5facdf https://temakart-rogaland.no/share/31f2e7303301
AR5 - arealressurskart	
Dekar som er satt av i KPA 2015	102
Ledig areal (dekar)	65,42
Boligpotensial (teoretisk)	5
Utnyttelsesgrad	-
Kommunalt eide arealer	Nei
Avstander	
Skole	9,9 km.
Barnehage	10,1 km.
Idrettsanlegg/kulturtilbud	9,6 km
Kollektivtilbud	0 km.
Infrastruktur	
Vann og avløp K/P	Ja, mulig privat.
Kapasitet	Overvann: må utredes. Brannvannskapasitet: må utredes.
Veg	Ja, fylkesveg, privat veg.
Vegbredde	Ca. 4 m.
Fartsgrense	80 ved FV.
Fortau/gang- sykkelveg	Nei.
Årsdøgntrafikk	-
Verdier	
Hensynssone/faresone	Radon: Høy. Mulighet for marin leire.

	Aktsomhetskart for kvikkleire. Karbonrike areal. Område med fyllitt.
Landbruksverdier	Skog. Fulldyrka jord. Innmarksbeite.
Naturverdier	Arealtyper: Skog, fulldyrkajord, innmarksbeite, åpen fastmark. Karbonrike areal. Fremmede arter: parkslirekne, gyvel. Andre spesielt hensynskrevende arter: musvåk.
Friluftsinnteresser	Nærhet til turterreng.
Kulturmiljø/kulturminner	Viktige landskap i Rogaland. SEFRAX-bygninger.
Annet	
E39	Nei
År i kommuneplan	Satt av i 2012, med større endringer og oppdeling av området i 2015.
Forhold til ATP	-
Samlet vurdering	Områdene ble delt opp i 2015, men det har ikke vært noen søknader om boliger.
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales å fjernes/reduert i ny kommuneplan. Må ses i sammenheng med fagnotat for LNF-områdene og spredt boligbebyggelse

8. Innspill til kommuneplanens arealdel

Arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel startet med en åpen innspillsperiode fra 27. februar 2025 til 31. august 2025. I løpet av denne perioden mottok kommunen 99 innspill fra privatpersoner, organisasjoner, næringsaktører og offentlige instanser. 20 av disse innspillene omhandler areal som er ønsket beholdt eller endret til boligbebyggelse ved revidering av kommuneplanen. Det er etter grovsiling vurdert at følgende innspill til områder for næringsbebyggelse blir tatt med i det videre arbeidet:

							Kartoversikt
Id	Område	Gnr/bnr	Dagens formål	Ønsket formål	Sak	Avsender	
20	Kallevik sør	65/10	LNF	Bolig	23/9281	David Davidsen	
Kommentar							
Sammendrag av innspill: Forslagstiller ønsker å endre området fra LNF til Bolig. Innspillsområdet er 11,4 dekar og ligg i skrått terreng nordøst for eksisterende boligfelt. Området har ikke vært brukt til landbruksformål, og er ikke en del av en større landbrukseiendom.							
Kommentar og foreløpig vurdering fra kommunedirektøren: Er delvis i tråd med arealstrategien, og er i tråd overordnede føringer. Området har karbonrike arealer i form av skog. Forslagstiller nevner at det er en klausul på vegtilkomst og vil ikke være noe problematikk knyttet til dette. Det er flere boligområder som ikke har blitt bebyggt i området, så spørsmål om disse bør bli prioritert før man setter av et nytt område til boligformål. Kommunedirektørens anbefaling: Anbefales ikke videre.							
Innstilling fra arbeidsutvalget 16.12.2025: Kommuneplanutvalget anbefaler ikke å gå videre med innspillet.							

Id	Område	Gnr/bnr	Dagens formål	Ønsket formål	Sak	Avsender	Kartoversikt
----	--------	---------	---------------	---------------	-----	----------	--------------

26	Førre	79/12	LNF	Bolig	23/14902	Lars Erling Lofthus	
Kommentar							
<u>Kart link</u> Sammendrag av innspill: Forslagstiller ønsker å få omgjort areal til boligbebyggelse nåværende. Ønsket omdisponert deler av LNF område til Boligbebyggelse- nåværende, med mulighet for fortetning, og tilbakeføring av eksisterende boligområde til LNF området. Kommentar og foreløpig vurdering fra kommunedirektøren: Ved å omdisponere dette fra LNF til bolig vil man ha det gule området der det faktisk er bebygd i dag og man vil dermed kunne unngå å bygge ned større deler av innmarksbeite som er satt av til boliger i dag. Kommunedirektørens anbefaling: Anbefales videre. Innstilling fra arbeidsutvalget 16.12.2025: Kommuneplanutvalget vurderer at innspillet skal tas med til videre vurdering.							

Id	Område	Gnr/bnr	Dagens formål	Ønsket formål	Sak	Avsender	Kartoversikt
76.3	Slåttevik	25/13 25/14 25/21	Bebyggelse og anlegg	Bolig	25/30107	Anna Borghild og Ruben Ljostveit Reiersen	
Kommentar Forslagstiller ønsker å utvikle eiendommene sine både til boligformål (gjenskaping av tidligere bolig, nye tomter for nåværende og kommende generasjoner) og samtidig styrke driftsgrunnlaget for småbruket gjennom masseutfylling og tilrettelegging for beite.							

Forslagene er begrunnet i nærhet til eksisterende infrastruktur og samfunnsfunksjoner, og med hensyn til fortsatt beiterett.

1. Sammendrag av innspill: Boligformål på Gnr. 25, Bnr. 21 (Id:
 - Her står i dag en bygning som krever renovering.
Fram til 1964 stod det et bolighus på tomten.
 - Ønske: Omregulering tilbake til boligformål.
2. Ny bustadtomt
 - Område tett på gang- og sykkelsti, med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg.
 - Lett tilgang til vann, kloakk og strøm.
 - Dagens bruk: Furuskog på fjellgrunn.
 - Ønske: Settes av til én ny boligtomt.
3. Nytt boligområde med 4 tomter
 - Område delvis tidligere satt av til BA5.
 - Nær eksisterende avkjørsel, med god infrastruktur (vann, kloakk, strøm).
 - Kort avstand til skole, barnehage og idrettsanlegg.
 - Ønske: Regulere til fire boligtomter for kommende generasjoner.
 - Forutsetning: Sau må fortsatt ha tilgang til beite østover fra Gnr. 25, Bnr. 13 og 14.
4. Tillegg til småbruksdrift
 - Gnr. 25, Bnr. 13 og 14 har småbruksdrift og trenger mer areal til vinterfôr.
 - Ved å fylle ut med masser/mold i området kan det etableres areal for slått/beite i framtiden.
 - Område inneholder gammel vannledning som skal tas ut av drift.
 - Ønske: Området settes av som LNFR med tillatelse til masseutfylling/moldtilføring.

Kommentar og foreløpig vurdering fra kommunedirektøren:

Innspillet vurderes som delvis i tråd med arealstrategi og overordnede føringer. Innspillet ligger på et areal med landbruksverdier, og det kan være fare for kvikkleire. Innspillet ligger innenfor BA5 og Arkipelet har også kommet med innspill på området,

men med boligbebyggelse lengre sør. Er allerede boligområder i Bjørnsvikfeltet som ikke er bebygd. Må bli sett i sammenheng med boligbebyggelse i hele kommunen jf. fagnotat bolig. Kommunedirektørens anbefaling: Vurderes videre. Innstilling fra arbeidsutvalget 16.12.2025: Kommuneplanutvalget vurderer at innspillet skal tas med til videre vurdering. Slåttevik må sees under ett.	
---	--

Id	Område	Gnr/bnr	Dagens formål	Ønsket formål	Sak	Avsender	Kartoversikt
81	Muslandsvåg		LNF	Bolig	25/30149	Svein Dalva	
Kommentar Sammendrag av innspill: Ønsker med dette å fremme forslag til kommuneplanens arealdel, om endring av arealformål for eiendom gnr. 155, bnr. 3 i kommune 1146 – fra dagens LNF-formål til Bolig og boligmangfold formål – evt. Næringsformål. Kommentar og foreløpig vurdering fra kommunedirektøren: Området er noe bebygd, er delvis i tråd med overordnede føringer. Er noe landbruksverdier på området, noe naturverdier. Er også en del karbonrike arealer på området. Under kultur og landskap er området også viktig, deler av området går under «kulturmiljø av regional interesse» og «viktige landskap i Rogaland», samt «SEFRAK-bygninger». Området ligger også i flomsone, mulig for kvikkleire og stormflo/havnivåstigning. Kommunedirektørens anbefaling: - Innstilling fra arbeidsutvalget 16.12.2025: Kommuneplanutvalget vurderer at innspillet skal tas med til videre vurdering. Arealet bør begrenses og formålet må vurderes. Mulig næringsareal rundt det gamle handelsstedet, men bør avgrenses i størrelse. Evt. boligformål bør avgrenses til nedsiden av vegen.							

Id	Område	Gnr/bnr	Dagens formål	Ønsket formål	Sak	Avsender	Kartoversikt
84	Halleland	105/3	LNF	Bolig	25/29823	Kjell Arne Sætre mfl.	
Kommentar							
Sammendrag av innspill: Forslagsstiller ønsker å avsette ca. 150 dekar av sin 458 dekar store eiendom til boligformål i kommuneplanens arealdel. Hovedpunkter i begrunnelsen: • Naturlig utvidelse: Området ligger i direkte tilknytning til en naboeiendom (gnr./bnr. 105/176) som allerede er avsatt til boligformål, noe som gjør en utvidelse til en naturlig og hensiktsmessig utvikling. Infrastruktur som vei, vann og avløp kan enkelt knyttes til naboeiendommen. • Helhetlig utbygging: Eiendommen anses som godt egnet for en helhetlig boligutbygging som kan supplere eksisterende boligområder. Resterende areal på eiendommen kan brukes til rekreasjon, noe som bidrar til folkehelsen og gjør området attraktivt for tilflyttere. • Bærekraft og mangfold: Forslaget nevner et ønske om å tilrettelegge for bærekraftige boliger med moderne energi- og miljøløsninger. De ønsker også at det settes av areal til mindre boliger, som "minihus", for å tilby et rimeligere boalternativ i kommunen. • Bidrar til vekst: En omdisponering til boligformål vil sikre et tilstrekkelig boligtilbud for å støtte kommunens mål om befolkningsvekst. Kommentar og foreløpig vurdering fra kommunedirektøren: Innspillet er i tråd med arealstrategi og overordnede føringer. Men vil komme i konflikt med naturverdier og friluftsinnteresser, vil komme i noe konflikt med karbonrike areal. Kan være fare for noe flom. Ikke nødvendigvis at man ønsker å utvikle Aksdal her, men bør se på muligheten. Området kan også minskes.							

Kommunedirektørens anbefaling: Anbefales videre, må bli sett i sammenheng med nåværende boligarealer i Aksdal sentrum og i kommunen. Innstilling fra arbeidsutvalget 16.12.2025: Kommuneplanutvalget vurderer at innspillet skal tas med til videre vurdering.	
--	--

Det er i tillegg mottatt to innspill, med id nr. 55.1 og 56.1, som omhandler å beholde alle eksisterende boligområder i Skjoldastraumen, disse innspillene blir tatt med videre til vurdering. Innstillingen fra arbeidsutvalget 16.12.25 var at innspillene vurderes videre med helhetlig vurdering av Straumen.

Tysvær kommune som grunneier har også kommet med innspill om å tilbakeføre et område fra bolig til LNF ved Bådsvik med id nr. 51.

9. Kommunedirektørens forslag til endringer

9.1 Eksisterende boligområder som blir vurdert tatt ut eller endret i ny kommuneplan

Kommunedirektøren har sett på alle områdene som er satt av til fremtidig boligbebyggelse og bygg/anlegg i kommuneplanens arealdel (2015), jf. kapittel 7. Tabellen under gir en oversikt over tabellene i kapittel 7.3 der Kommunedirektøren anbefaler at arealformålet tas ut (tilbakeføres til LNF-formål), endres eller reduseres i ny arealdel av kommuneplanen.

Nr	Boligområder	Dekar	PlanId	Aksjon
BA1	Stegaberg skule	2,26	201513	Endre formål
BA2	Eikje skule	1	Hovedplan	Endre formål
BA4	Bjørnsvik/Troppene	58	Plankart 3	UT
BA5	Bjørnsvik/Troppene	71	Plankart 3	UT
BA6/ PL3-7	Slåttevik	148	Plankart 3	UT/Relokalisert
BA7	Slåttevik	88	Plankart 3	UT/Relokalisert
B2	Susort 1	19	Hovedplan	UT
B3	Sandvik	4	Hovedplan	UT
B12	Vestli	32	Hovedplan	UT
B14	Førre kai	5,0	Plankart 1	UT
	Grendatunvegen	0,0	Plankart 1	Endre formål
B18-12	Skeiseid	116,0	Plankart 1	UT
B18-11	Skeiseid	24,0	Plankart 1	UT
B18-10	Skeiseid	11,0	Plankart 1	UT
B18-2	Skeiseid	25,0	201520	UT
B21	Aksdal vest	20	Plankart 1	UT
B25 / PL 3-4	Urasvingen	140,0	Plankart 1	UT
B27	Grinde	20	Plankart 1	Reduksjon
B29	Grinde 2	9,0	Plankart 1	UT
B30	Garhaug sør	50,0	Plankart 1	UT
B31	Garhaug sør	183,0	Plankart 1	UT
B32	Frakkagjerd	3	200059	Endre formål
B55	Bjørnsvik	36	200016	Reduseres
B61	Hervik	13,0	Plankart 4	UT
B62	Hervik	23,0	Plankart 4	UT
B63	Hervik sør	11,0	Plankart 4	UT

Sum	1 041,26
------------	----------

Tabell 10 Eksisterende boligområder som blir vurdert tatt ut eller endret i ny kommuneplan

9.2 Områder med muligheter for fortetting

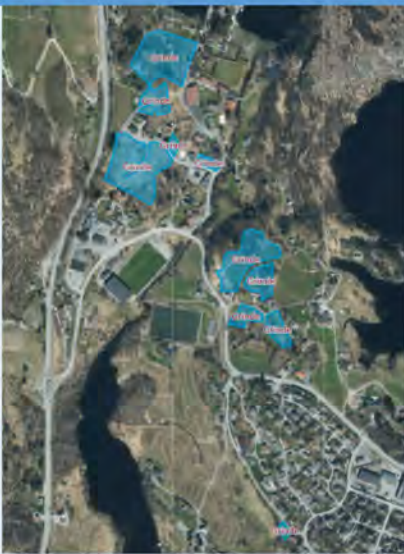
I tabellene under blir det pekt på området hvor Kommunedirektøren anbefaler/foreslår fortetting. Det blir enten vist til reguleringsplanen for området, eller hvor det i kommuneplanen er satt av til boligformål. Fortetting vises også i denne sammenheng til områder hvor det ikke er bebygd, men hvor det i reguleringsplanen er satt av til bebyggelse.

Tema	Sted	Kart
Bolig	Frakkagjerd	
Kommentar	Det finnes reguleringsplaner for begge områdene som det vises til på kartet. På Småje er det et eldre og tomt industri-/næringsbygg hvor det i reg.plan er satt av til konsentrert småhus eller lavblokk. Området i nord vises som B15 i kommuneplanens arealdel. Satt av til konsentrert småhus og frittliggende småhus.	

Tema	Sted	Kart
Bolig-/og kombinerte formål	Frakkagjerd (sør for E134)	
Kommentar	I kommuneplanens arealdel er de markerte områdene i kartet satt av til næring, sentrumsformål og offentlig/privat tjenesteyting. I reg.plan for området er det satt av til blant annet kombinerte formål og boligkonsentrert bebyggelse. Optimeratomten og Førre vindu er i reg.plan satt av til kun næring. Potensialet for fortetting av boligbebyggelse på området er stort. I ny kommuneplan kan evt. områder gjøres om til kombinerte formål.	
Politisk kommentar KPU 20.01.26	Det er viktig å utnytte et godt kryss og knutepunkt for helhetlig vurdering. Viktig å regulere i offentlig regi.	

Tema	Sted	Kart
Bolig	Aksdal	

Kommentar	I Aksdal er det flere områder hvor det ikke er bebygd, og hvor det er områder som kan fortettes.
Politisk kommentar KPU 20.01.26	Ser på hvordan kan vi utvikle Aksdal på en god måte, se på veg, ras og rekreasjon og sentrum. Viktig å regulere i offentlig regi,

Tema	Sted	Kart
Bolig	Grinde	
Kommentar	Reg.plan for området Grinde. Ifølge reg.plan kan blant annet konsentrert flermannsboliger og frittliggende småhus bygges.	

Tema	Sted	Kart
Bolig	Aksdalsbrekka, gbnr. 71/253 1,5 da.	
Kommentar	Eiendommen er kommunalt eid og avsatt til boligformål i kommuneplanen. Området er plassert innenfor hensynssone H310_Skredfare. Er i dag tatt i bruk til felles lekeplass og formålet bør endres til grøntområde eller friluftformål.	

9.3 Andre byggeområder som bør tilbakeføres til LNF-formål

I tabellene under blir det pekt på området hvor Kommunedirektøren anbefaler/foreslår området tatt ut av kommuneplanen og tilbakeført til LNF-formål. Det blir enten vist til reguleringsplanen for området, eller hvor arealet i kommuneplanen er satt av til nåværende boligformål, offentlig/privat tjenesteyting eller sentrumsformål.

Nr	Boligområder	Dekar	PlanId	Aksjon
R27/Område A	Nappatjørn		Plankart 1 / 200212	UT
R27/Område D	Nappatjørn		Plankart 1 / 200212	UT
OP3-5	Skeiseid	15,0	Plankart 1	UT
OP3-1/BOP1	Skeiseid	7,2	201520	UT
OP3-2/BOP2	Skeiseid	5,6	201520	UT
S1	Skeiseid	31,5	201520	UT
OP3-4	Skeiseid	6,0	Plankart 1	UT

Tabell 11 Andre byggeområder som bør tilbakeføres til LNF-formål

Tema	Sted	Kart
Bolig	Frakkagjerd/Napatjørna	
Kommentar	Reg.plan for området. Området som vises på kartet, er knyttet til delområde A og D i reg.plan. Delområde A er satt av til byggeområde for konsentrert bebyggelse. Område D er satt av til byggeområde for terrasserte boliger.	
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at boligområdet i kommuneplanen reduseres og at disse delområdene blir tatt ut av reguleringsplanen.	

Tema	Sted	Kart
Offentlig/privat tjenesteyting	Skeiseid OP3-5	
Kommentar		
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at tatt ut i ny kommuneplan. Det er ikke behov for barnehage i dette området (offentlig tjenesteyting)	

Tema	Sted	Kart
Offentlig/privat tjenesteyting	Skeiseid OP3-1/BOP1	
Kommentar		
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at tatt ut i ny kommuneplan. Det er ikke behov for barnehage i dette området (offentlig tjenesteyting).	

Tema	Sted	Kart
Offentlig/privat tjenesteyting	Skeiseid OP3-2/BOP2	
Kommentar		
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at tatt ut i ny kommuneplan. Det er ikke behov for barnehage i dette området (offentlig tjenesteyting).	

Tema	Sted	Kart
Offentlig/privat tjenesteyting	Skeiseid S1	
Kommentar		
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at tatt ut i ny kommuneplan.	

Tema	Sted	Kart
Offentlig/privat tjenesteyting	Skeiseid OP3-4	
Kommentar		
Kommunedirektørens anbefaling	Anbefales at tatt ut i ny kommuneplan. Det tilgjengelige arealer for barnehage ved eksisterende Fjellhaug Friluftsbarnhage. Området er i dag innmark.	

Tabell- og figurliste

Tabeller

Tabell 1 Prioriteringer og rekkefølge for boligforsyning	9
Tabell 2 Framskrevet folkemengde 1. jan. Tysvær Hovedalternativet SSB	24
Tabell 3 Befolkningsendringer	25
Tabell 4 Framskrevet folkemengde 1. jan. Tysvær. Lav og høy nettoinnvandring SSB	26
Tabell 5 Framskrevet folkemengde 1. jan. Rogaland Hovedalternativet SSB	27
Tabell 6 Framskrevet folkemengde 1. jan. Rogaland. Lav og høy nettoinnvandring SSB	27
Tabell 7 Boliger i Tysvær *boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger	29
Tabell 8 Eierstatus	31
Tabell 9 Oversikt over boligarealer i kommuneplan (2015)	49
Tabell 10 Eksisterende boligområder som blir vurdert tatt ut eller endret i ny kommuneplan	187
Tabell 11 Andre byggeområder som bør tilbakeføres til LNF-formål	191

Figurer

Figur 1 Utbyggingsfaser i ATP Haugalandet	13
Figur 2 Befolkningsendring i Tysvær SSBa	21
Figur 3 Prosentvis økning SSBa	22
Figur 4 Befolkningspyramide som viser aldersfordeling i Tysvær – framskrevet folkemengde 1. jan. (hovedalternativet MMMM) for 2024 SSBb	23
Figur 5 Befolkningspyramide som viser aldersfordeling i Tysvær – framskrevet folkemengde 1. jan. (hovedalternativet MMMM) for 2050, SSBb	23
Figur 6 Boligmasser Haugalandet 2020	30
Figur 7 Bebygde arealer	33
Figur 8 Samferdselsanlegg	34
Figur 9 Arealreserver i kommuneplanen	35
Figur 10 Ledige boligarealer i kommuneplanen som ikke er bebyggt	40

Kilder

Asplan Viak. (2020). Boligarealer Haugalandet.

<https://storymaps.arcgis.com/stories/2064c76ec4d14984961eb9363988c962>

Regjeringen. (2023). Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>

Rogaland fylkeskommune. (2025). <https://www.rogfk.no/f/p1/i005e5234-860c-4cf3-adce-61b0ebb1171e/utviklingsplanforrogaland2025-2028-vedtatt-versjon.pdf>

Rogaland fylkeskommune. (2023). Arealregnskap for Tysvær 2023.

<https://experience.arcgis.com/experience/ce22851225c940e7900f58808773c612>

Rogaland fylkeskommune. (2023). Temakart Rogaland. <https://www.rogfk.no/vare-tjenester/planlegging/kart-analyse-og-statistikk/temakart-rogaland/>

Rogaland fylkeskommune. (2017). Regional plan for areal og transport på Haugalandet.

https://www.rogfk.no/f/p1/i8698f8ed-c5c1-462c-90c6-1a5dfcd41312/areal-og-transport-haugalandet_2017.pdf a

Rogaland fylkeskommune. (2017). Retningslinjer for regional plan på Haugalandet.

<https://www.rogfk.no/f/p1/ia1b98aef-c237-4ea1-964f-50178dc583d3/retningslinjer-regional-plan-for-haugalandet-2017.pdf> b

SSB. (u.å). Endringer i kommuner, fylker og hele landets befolkning 1951-2024

<https://www.ssb.no/statbank/table/06913/tableViewLayout1/> a

SSB (u.å). Framskrevet folkemengde 1. januar <https://www.ssb.no/statbank/table/14288/> b

SSB (u.å). Boliger, etter bygningstype 2006 – 2024 <https://www.ssb.no/statbank/table/06265/>

c

SSB (u.å). Eierstatus, etter husholdningstype 2015 – 2024

<https://www.ssb.no/statbank/table/11082/> d

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. (2025). *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (FOR-2025-01-24-69). Lovdata.

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2025-01-24-69>

Statlige planretningslinjer for klima og energi. (2024). *Statlige planretningslinjer for klima og energi*. (FOR-2024-12-20-3359). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2024-12-20-3359>.

Versjon 3 // 23. juli 2026.

Tysvær kommune. (2024). Kommunal planstrategi 2024 – 2027.

<https://pub.framsikt.net/plan/tysver/plan-730bcb8a-9822-4199-9c33-870c7779f2ef-56795/#/generic/summary/11111111-1111-1111-1111-111111111111>

Tysvær kommune. (2024). Nøkkeltallsanalyse 2024. Hentet fra

<https://www.tysver.kommune.no/f/p1/ie7777287-95ec-40c2-a9bd-071e54ae374a/nokkeltallsanalyse-2024.pdf>

Tysvær kommune. (2023). Kommuneplan for Tysvær 2023 – 2035: Samfunnsdelen.

<https://pub.framsikt.net/plan/tysver/plan-c264de3f-634b-4dab-9688-aaeaaaf445843-38499/#/generic/summary/11111111-1111-1111-1111-111111111111?scrollTo=t-271d0201-e206-416a-b6a0-64ff039935cf&scrollToFootNote=cdfba22d-695b-4bfa-958c-7f61b5f2261b>

Tysvær kommune. (2022). Boligundersøkelse i Tysvær. Hentet fra

<https://www.tysver.kommune.no/aktuelt/boligundersokelse-i-tysvar.8488.aspx>