



Godkjenning - Detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl.

Utval

Hovudutval teknisk og næring	26.01.2026
Formannskapet	02.02.2026
Kommunestyret	16.02.2026

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Sveio kommune godkjenner Detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. planID 202605.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Behandling i Hovudutval teknisk og næring - 26.01.2026:

Fleire tok ordet i saka.

Olav Østebø Olsen (SV) meinte det m.a. at planen legg opp til dårleg arealbruk med for mykje parkeringsareal og at Sveiogata framstod som utrydding og bar lite preg av å vera ei miljøgate. Det bør arbeidast vidare med planen.

Leif Tore Haukås (FRP) opplyste om faktafeil i saksframlegget i høve til tidlegare vedtak, og at formuleringa "Barnehagen skal byggast med stor grad av trematerialar i konstruksjonar og fasade for å medverka til eit godt innemiljø og ivareta klima- og miljøomsyn" under "klima/miljø" skulle takast bort. Dette vil bli endra i sakspapiret før vidare politisk handsaming av saka.

Ordførar André Mundal Haukås (H) stilte spørsmål ved behovet for parkeringsplassar; er det eit reelt behov eller er det lagt til grunn maksimalt behov? Einingsleiar Hetlesæter svara at det er lagt til grunn eit reelt behov samstundes med at det er teke høgde for noko ekstra kapasitet både for kyrkja og kommunehuset.

Framlegg til nytt vedtak frå Olav Østebø Olsen (SV):

Planen blir sendt tilbake for ny handsaming. Følgande retningsliner skal leggjast til grunn for det vidare arbeidet med planen:

- Det skal leggjast inn meir grønnstruktur mellom Sveiogata og dei andre arealføremåla, av omsyn til kyrkja og ei meir estetisk utforming av gata.
- Noko av arealet som er sett av til parkering skal omdisponerast til andre arealføremål. Kor mykje av arealet som bør omdisponerast skal avgjerast etter ei grundigare vurdering av parkeringsbehovet. I vurderinga skal ein sjå planområdet i samanheng med tilgjengeleg parkering utanfor planområdet.
- Parkeringsareala skal samlast på sørsida av T1.
- Føresegnene til T1 skal ikkje opna for overflateparkering innanfor dette arealføremålet.

Røysting:

Som framlagt av rådmannen mot éi røyst. **Mindretal:** Olav Østebø Olsen (SV).

Vedtak i Hovudutval teknisk og næring - 26.01.2026:

Tilråding til formannskapet:

1. Sveio kommune godkjenner detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. planID 202605.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Behandling i Formannskapet - 02.02.2026:

Ingen tok ordet i saka.

Røysting: Samrøystes som hovudutval teknisk/næring si tilråding.

Vedtak i Formannskapet - 02.02.2026:

Formannskapet si tilråding til kommunestyret:

1. Sveio kommune godkjenner detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. planID 202605.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Behandling i Kommunestyret - 16.02.2026:

Fleire tok ordet i saka.

Framlegg til vedtak frå Olav Ø. Olsen (SV):

Planen blir sendt tilbake for ny handsaming. Følgande retningsliner skal leggest til grunn for det vidare arbeidet med planen:

- Det skal leggest inn meir grønnstruktur mellom Sveiogata og dei andre arealføremåla, av omsyn til kyrkja og ei meir estetisk utforming av gata.
- Noko av arealet som er sett av til parkering skal omdisponerast til andre arealføremål. Kor mykje av arealet som bør omdisponerast skal avgjerast etter ei grundigare vurdering av parkeringsbehovet. I vurderinga skal ein sjå planområdet i samanheng med tilgjengeleg parkering utanfor planområdet.

Røysting:

Formannskapet si tilråding blei sett opp mot Olsen (SV) sitt framlegg. Resultatet blei 20–2 i favør av førstnemnde.

Mindretalet: MDG og SV.

Vedtak i Kommunestyret - 16.02.2026:

1. Sveio kommune godkjenner detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. planID 202605.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-12.

Saksframlegg

Samandrag

ABO Plan og Arkitektur har på vegne av drifts- og anleggsavdelinga i Sveio kommune, utarbeidd detaljreguleringsplan for gnr. 40, bnr. 59 med fleire i Sveio sentrum. Planområdet er om lag 18 daa stort, og ligg langs Sveiogata, sør for Sveio kyrkje og sør-vest for kommunehuset. Planen omfattar vegareal i Sveiogata og Mannabergvegen (gnr. 40, bnr. 4 og 408), dyrka mark (40/59), eksisterande parkeringsareal (40/93), nedre del av tomta der kommunehuset ligg (40/18 og 264) og ein del av utbygd næringseigedom (40/21).

Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av ulike offentlege og private føremål, mellom anna ny kommunal barnehage, og vidare utvikling av kringliggande areal innanfor området, med tilhøyrande tilkomstveg og parkering for nye bygg, og for tilsette og besøkande til kommunehuset og kyrkja.

Planen skal vere grunnlag for vidare prosjektering og er derfor noko fleksibel med tanke på utforming og plassering av bygningane innanfor området. For barnehagen skal det haldast ein prosjekteringskonkurranse etter at planen er vedteken, og planen er utarbeidd med rom for kreativitet og heilskaplege løysningar.

Bakgrunn for saka

Planarbeidet er ei oppfølging av tidlegare vedtak om at det skal byggast ny barnehage for å erstatte eksisterande barnehage i Åsvegen. Dagens barnehage har behov for større oppgradering for å oppfylle krav til standard.

Kommunestyret vedtok 01.11.21 at «*ny kommunal barnehage i Sveio sentrum skal vera lokalisert i sørvestre hjørnet av gnr. 40, bnr. 59.*» I saka ligg det òg føringar for dimensjonering, uteareal, tilkomst/parkering og teknisk infrastruktur.

I kommunestyremøte 12.06.23, sak KOM-063/23, vart det gjort vedtak vedkomande anbudsprosess og ramme for barnehagen.

Gjeldande arealplanar

I gjeldande kommuneplan for Sveio kommune, 2011-2023, er området vist til detaljerings-sone der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Sveiogata og langsgåande gang- og sykkelveg er vist som noverande samferdsel.

I kommunedelplan for Sveio sentrum, 2023-2035, er området vist til areal for offentlig og privat tenesteyting, BOP17. Planen har føresegnar om at reguleringsplanen for området skal gjelde vidare saman med kommunedelplanen. Det er i tillegg vist omsynssone for bevaring av kulturmiljø knytt til Sveio kyrkje, støysone for trafikkstøy frå Sveiogata og ras- og skredfare for areal i kommunedelplanen som ligg under marin grense.

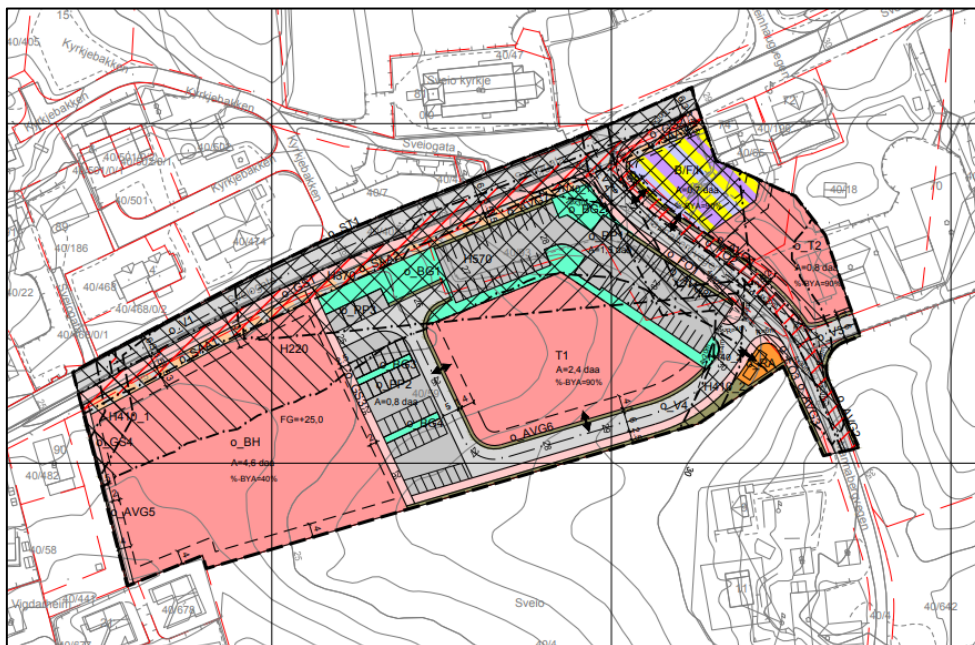
Planområdet er regulert i plan 2019001 Detaljregulering for badeanlegg i Sveio sentrum. I gjeldande plan er areala vist til offentlig og privat tenesteyting med tilhøyrande tilkomstveg, og føresegnar om at området skal nyttast til badeanlegg og andre tenester som bibliotek, kulturhus og servering. Eit mindre areal er sett av til bustad/forretning/kontor. Det er regulert omsynssoner for støy,

høgspenningsanlegg, infrastruktur (kablar i grunnen) og bevaring av kulturmiljø. Planforslaget som no ligg føre har same utstrekning som gjeldande detaljregulering.

Planforslaget

Areala i planen er regulert til byggeområde for offentlig eller privat tenesteyting, barnehage, bustad/forretning/kontor og renovasjon. I føresegnene er det sagt at areala for tenesteyting kan nyttast til fysioterapi, kiropaktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, tannlege og konsulentverksemd (T1) og offentlig administrasjon (T2).

Sveiogata, Mannabergvegen og ny tilkomstveg internt i området er regulerte til køyreveg med langsgåande fortau/gang- og sykkelveg. Langs Sveiogata er det regulert kombinerte areal for samferdsleanlegg og andre føremål i samsvar med arealbruken i tilgrensande område. Slik legg ein til rette for midlertidig bruk av areal som skal inngå i framtidig miljøgate. Trafikken til området skal gå via Mannabergvegen, og tilkomst til kvart av delområda er vist med piler i plankartet. I tillegg syner planen annan veggrunn grøntareal, parkeringsplassar og blå-grønstruktur. Planen inneheld òg soner for bevaring av kulturmiljøet ved kyrkja, handtering av støy og ivaretaking av høgspenningskablar og annan infrastruktur i grunnen. Av omsyn til miljøet rundt kyrkja er byggeområda for ny utbygging lagt lengst sør og vest i planområdet.



Plankartet

I føresegnene er det gitt rammer for byggehøgde og utnytting i byggeområda, med maks kotehøgde +35 og +39 for dei ubygde delane av planområdet vest for Mannabergvegen, og maks gesimshøgde på 9 meter for areala nærast Sveiogata i aust og maks byggehøgde på 13 meter for arealet ved kommunehuset. Elles inneheld planen føresegner om tilpassing til terrenget, estetikk, krav til tekniske anlegg, inkludert handtering av overflatevatn, framtidsretta energiløysingar, universell utforming, areal til utandørs opphald, massehandtering, parkering og krav til dokumentasjon og opparbeiding av tiltaka.

Nye bygg i området kan i stor grad knyte seg til eksisterande leidningsanlegg for vatn og spillvatn. Eksisterande leidningar har god kapasitet, men ein må ta høgde for at delar av anlegget må leggst noko om i samband med utbygginga.

Det er rekkefølgekrav i planen til at tekniske anlegg, fortau, gangareal, parkeringsplassar og uteopphaldsareal/leikeareal som naturleg høyrer til det aktuelle delområdet skal vere ferdig opparbeidd før det blir gjeve løyve til nye bygg. Før det blir gjeve bruksløyve skal krysset ved Sveiogata/Mannabergvegen, inkludert fortau og belysning, fortau langs Mannabergvegen, lys ved kryssingspunkt ved o_V3 og internveg o_V4 med tilhøyrande fortau vere ferdig opparbeidd. Før bruksløyve blir gjeve for barnehagen, skal tilhøyrande parkeringsareal og gangvegane aust og vest for barnehagetomta, samt støyskjerming mot eksisterande bustader, òg vere ferdig opparbeidd, og barnehagetomta skal vere skjerma mot trafikkstøy frå Sveiogata. Val av løysing for støyskjerming skal avklarast i byggesaka.

Forhold til overordna planar

Planen slik han ligg føre er ei vidareføring av arealføremåla i overordna arealplanar, og er utarbeidd med utgangspunkt i føresegnar og løysingar for vegstruktur og annan infrastruktur i gjeldande detaljregulering. Då det ikkje lengre var aktuelt å bygge badeanlegg på denne tomte, og kommunen ønska å nytte arealet til nye føremål med andre behov og føresetnader, såg ein trong for justering av detaljreguleringa og nærare fastsetting av arealbruken internt i området, særleg med tanke på trafikkmonster, tilkomst og bruken av uteareala. Etter innspel i høyringsprosessen og på grunn av endring av arealbruken, er byggehøgde for nye bygg redusert samanlikna med rammene i gjeldande planar. Verknaden av tiltaka vil dermed bli mindre enn i gjeldande plan.

Planarbeidet og innhaldet i planen er vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing.

Planprosessen

Det blei halde oppstartsmøte i saka den 05.03.24. Melding om oppstart av planarbeidet blei kunngjort 07. og 08.05.24. Det kom inn til saman 8 uttalar og merknadar til oppstart av planarbeidet. Innspela låg ved saka og var vurdert i framlegget til hovudutval teknisk/næring (HTN) då planforslaget blei handsama 1. gong i møte den 27.01.25, sak 10/25. HTN gjorde dette vedtaket:

- 1) *I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova blir forslag til detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. lagt ut til offentleg ettersyn.*
- 2) *HTN ber om at følgende endringer blir gjort av føresegnar før planen legges ut på høring:*

Punkt 2.13 Massehantering: "Matjorda skal ikkje nyttast som markdekke i utbyggingsområdet, men nyttas vidare i landbruksproduksjon, til jordforbetring eller ved nydyrking" skal endres til: "Deler av matjorda kan brukas til opparbeiding av grøntareal i planområdet. Resten skal brukas vidare i landbruksproduksjon, til jordforbedring eller ved nydyrking."

Punkt 3.1.1 Offentleg eller privat tenesteyting, T1 Hele punktet fjernes.

Punkt 3.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting, T1: "Maksimal mønehøgde er sett til 15m" endres til: "Maksimal mønehøgde og gesimshøgde er sett til 15m"

Punkt 3.2.2 Offentleg eller privat tenesteyting, o T2. "Maksimal mønehøgde er sett til 15m" endres til: "Maksimal mønehøgde og gesimshøgde er sett til 15m"

Punkt 3.3.1 Barnehage o BH Hele punktet fjernes.

Punkt 3.3.3 Barnehage o BH "Maksimal mønehøgde er sett til 12m" endres til: "Maksimal mønehøgde og gesimshøgde er sett til 12m"

Punkt 6.1 H 140 friskt Følgende legges til: "I krysset Mannabergvegen / Sveiogata skal det sikras at det er god sikt fra Mannabergvegen mot aust til gang / sykkelveg langs Sveiogata"

Punkt 7.3 Rekkefølgekrav Følgende legges til i slutten av punktet: "Det kan gis mellombels bruksløyve dersom det er naudsynt å utsetje planting og såing til våren".

Løysing for kryssing av Sveiogata for fotgjengarar bør vurderast som ein del av planen, for å sikra trygg gangtilkomst frå parkeringsarealet til kyrkja, kyrkjegarden og soknehuset. Det bør vurderast å utvida planområdet til å inkludera parkeringsplassen ved kyrkja nord for Sveiogata, dersom dette er eigna til å oppnå ein tryggare situasjon for fotgjengarane.

3) Høyringsfrist blir sett til seks veker frå kunngjeringsdato.

Spørsmålet om løysing for fotgjengarkryssing av Sveiogata (siste punkt i del 2 av vedtaket) blei tatt opp med Vestland fylkeskommune som veigar og ansvarleg for fylkesvegane. Dei seier i eiga uttale at dette er arbeid som normalt går parallelt med eller utanom planarbeidet, med mindre det skal inn konstruksjonar som i planskilt kryssing (bru/undergang). Det blei derfor konkludert med at arbeidet med evt. løysing for kryssing av Sveiogata ikkje skal vere ein del av planen.

Planen vart elles oppdatert jf. vedtaket, lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring i tidsrommet 10.03. - 28.04.25. Fristen blei utsett til 16.05.25, og i august blei planen ettersendt til Biskopen i Bjørgvin etter førespurnad i samband med høyringa. Til saman er det kome 9 innspel til planforslaget, 8 av dei er uttalar frå offentlege høyringsinstansar og ein er merknad frå nabo og privat grunneigar i området.

Medverknad – Innkomne merknadar

Vestland fylkeskommune, 09.05.25

Om stadutvikling, barn og unges interesser

Peikar på at høg andel av arealet går til parkering og veg, i eit område som har fokus på barn i barnehage. Barnehagen vil i stor grad vera omkransa av veganlegg og parkering, noko som er uheldig. Ønsker at ein er meir tydeleg på kvalitet med omsyn til trafikk, skjerming og t.d. grøntareal.

Oppmodar kommunen om å vurdere mengd overflateparkering.

Om kulturminne og kulturmiljø

Har ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne i planområdet, det vart utført arkeologisk undersøking i 2012. Minner om meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Om samferdsel, infrastruktur og veg

Peikar på at det ikkje er samsvar mellom plankart i planskilddinga og vedlagt plankart, uttalar seg med bakgrunn i at vedlagt plankart er korrekt.

Ber om at rekkefølgjekrav i § 7.4 vert endra til å òg omhandle T1. Generelt eit svært høgt tal parkeringsplassar i planområdet, men då desse skal nyttast av både kyrkje, kommunehuset, barnehage og T1, kan dette godtakast. Ber om å vurdere plasseringa av parkeringsarealet. Ein skildrar Sveiogata som miljøgate, då bør fasadane på T1 og BH vende seg til gata og parkering plasserast bak bygga. Uryddig å dele opp parkeringa i 3 deler med internveg på alle sider av T1, ber om at parkeringsareala vert samordna i bakkant av regulerte bygg og skilje mjuke trafikantar frå parkeringsareala.

Kommentar frå konsulent:

Sveio kommune har vore opptatt av å auke parkeringsdekninga i området, då hovudsakleg i høve parkering til kyrkja og til tilsett ved kommunehuset. Det var og eit ønske om at parkeringa til barnehagen skulle vera skilt frå anna parkering i området. Det er lagt inn noko meir grønt ved parkeringsarealet.

Vedlagt plankart er korrekt (kommunen ventar på oppdaterte opplysningar i tittelfeltet). Rekkefølgjekrav § 7.4 vert endra til òg å omhandle T1. Plassering av parkeringsløyising er vald med bakgrunn i å skape luft rundt Sveio kyrkje, som er ei listeført kyrkje, samt med utgangspunkt i dagens parkeringsareal i området. Det ligg òg godt plassert i høve sambruk til arrangement i kyrkja. Det er lagt opp til eigne areal som fortau og gang- og sykkelveg for mjuke trafikantar i området.

Rådmannen sin kommentar:

For nærare vurdering av parkeringsareal viser vi til ei samla vurdering av planen lengre ned i saksframlegget.

Rådmannen viser elles til kommentarane frå konsulenten.

Statsforvaltaren i Vestland, 16.05.25

Har ikkje særlege merknader til at kommunen planlegg ny barnehage der det i gjeldande plan er regulert for badeanlegg. Vil oppmoda til å vurdere om planlagt areal på 4,6 daa er tilstrekkeleg for ein ny og moderne barnehage. Oppmodar sterkt til at ein i prosjekteringskonkurransen legg opp til at den nye barnehagen ikkje vert omkransa av vegar og parkeringsareal.

Støy

Planområdet er utsett for støy. Føresegnene sikrar at T-1442/2021 skal leggjast til grunn for tiltak. Framhevar at støy som tema ikkje skal leggjast til byggesaksnivå, men vera avklart på siste plannivå.

Nye føringar – alternativ vurderingar – matjord

Dei nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 har ambisiøse mål for klima, miljø og jordvern. Gjeldande kommuneplan frå 2023 legg rett nok opp til nedbygging av fulldyrka jord, men kommunen bør i 2025 vurdere om dei nyare føringane bør gå framom dei kommunale vedtaka og planane.

Stiller spørsmål om det kan vera mogleg å finne anna eigna areal til barnehage.

Landbruk og jordvern

Planen medfører nedbygging av 18 daa fulldyrka jord i Sveio sentrum. I gjeldande plan er det lagt til grunn at planframlegget vil få negativ verknad for landbruket, men det er også sagt at matjord bør takast i vare og nyttast til nydyrking eller som jordforbetring.

Nye SPR for Areal og mobilitet av 20.12.24 seier at omdisponering av dyrka jord skal minimerast, arealplanlegginga skal bidra til å nå målet om redusert omdisponering, jordvern bør vere eit overordna omsyn i arealplanlegginga og potensialet for fortetting og transformasjon skal kartleggast og bør nyttast før det vert vurdert å ta dyrka jord til utbygging. Ingen av desse oppmodingane ser ut til å vere omsynstatt i planframlegget.

Prioritering av barnehage og infrastruktur gjer at arealutnyttinga er langt under avgrensingane i KDP. Dette bygger og opp om fortsett utvikling av Sveio sentrum som eit bilbasert sentrumsområde. Rår sterkt kommunen til å vurdere nøye korleis dyrka mark som er sett av til utbygging i plan i realiteten vert bygd ut.

Sveio kommune er klar fylkesleiar når det gjeld omdisponering av jordbruksareal.

Elles positivt at krava til gjenbruk av matjorda til vidare jordbruksføremål er godt sikra i føresegnene. Betring og nydyrking av godt grovforareal vil vere særskilt viktig for framtida for landbruket i kommunen.

Kommentar frå konsulent:

Barnehageområdet har vegareal i nord og tilliggjande parkeringsareal i aust. I sør er det jordbruksareal – omdisponert til bustadområde i KDP, og i vest er det bustadområde.

Då planen ikkje legg føringar for plassering av bygget, må ein avklara konkret støyskjerming i neste fase. Føresegnene set krav til at dette skal gjennomførast.

Plassering av barnehagen er politisk initiert.

Forslag til reguleringsplan bygger på gjeldande plan, føresegnene stiller krav om handtering og gjenbruk av matjorda.

Planomtalen vart skriven hausten 2024, og nye statlege planretningslinjer for areal og mobilitet vart såleis ikkje vurdert. Området er tidlegare regulert til utbygging, og i samsvar med overordna KDP for Sveio sentrum – og har såleis vore avklart før denne vart publisert.

Rådmannen sin kommentar:

Planområdet er lagt ut til byggeområde i gjeldande planar, og vedtaket om plassering av barnehagen på gnr. 40, bnr. 59 var ei politisk avgjerd. Tiltaka som planen legg til rette for skal dekke føremål som har stor nytte for samfunnet. Ved å plassere dei aktuelle funksjonane nær sentrum, vil dei vere lett tilgjengelege for alle.

Området som er avsett til barnehage er vurdert til å vere stort nok til å stette krav i Rammeplan for barnehagen (Udir) om tilstrekkeleg areal både ute og inne.

Rådmannen viser elles til konsulentens sine kommentarar.

Statens vegvesen, 10.04. 25

Ser at planen legg opp til etablering av tilbod til mjuke trafikantar i form av fortau og gang- og sykkelveg. Slike tiltak vil vere med på å sikre dei mest sårbare trafikantane, og er særleg viktig i tilknytning av tilbod som ein barnehage.

Ser at det ved føresegn § 7, Rekkefølgekrav, er sikra at dette tilbodet vert realisert før ein kan få bruksløyve på realisering av barnehage og andre bygg i planområdet. Ut frå vår erfaring med realisering av tiltak til mjuke trafikantar, så ser vi at det burde vore sett krav om at slikt var ferdigbygd før det vart gjeve løyve til igangsetting for bygga i planen. Det er og lagt opp til utbetring av kryssstilhøva og etablering av belysning. Med dette som utgangspunkt vurderer vi at dei trafikale utfordringane i planen i utgangspunktet er løyst på ein tilfredsstillande måte.

Kommentar frå konsulent:

Uttalen er teke til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Uttalen er teke til orientering.

Direktorat for samfunnstryggleik og beredskap (DSB), 10.03.25

Automatisk tilbakemelding – dei har dessverre ikkje kapasitet til å gå inn i alle mottekne plansaker. Viser til www.dsd.no for DSB si rettleiar om samfunnstryggleik i arealplanlegginga.

Kommentar frå konsulent:

Uttalen er teke til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Uttalen er teke til orientering.

Noregs vassdrags- og energidirektorat, 13.05.25

Generell tilbakemelding. Viser til Kartbasert rettleiar og reguleringsplan 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. <https://www.nve.no/arealplanlegging>.

Naturfareutgreiingar som er tinga etter 01.01.25 skal meldast inn til NVE i samsvar med pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelse og naturfareutredninger.

Kommentar frå konsulent:

Uttalen er teke til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Uttalen er teke til orientering.

Biskopen i Bjørgvin, 05.09.25

I denne saka har Biskopen merknadar. Planen gjeld bygging av barnehage m.m. på tomta som ligg rett over vegen for Sveio kyrkje. Me er opptekne av at utbygging så nær kyrkja må ta omsyn til kyrkjebygget som nær nabo og dessutan ikkje ta bort viktige siktlinjer til det signalbygget kyrkja er i Sveio.

Siktlinjer - Viktig å ta var på dei gode siktlinjene ein har til kyrkja, anten ein køyrer Sveiogata gjennom sentrum eller ser kyrkja frå Tittelsnesvegen som går utanom sentrum. Bygghøgde på 12 meter vil, med ei uheldig plassering på tomta, stå i vegen for utsikt mot kyrkja frå Tittelsnesvegen. Både mønehøgde og plassering av bygg er avgjerande her.

Naboskap - Viktig korleis nabobygg vert utforma og plassert. Slik planen er no er dette ikkje bestemt. Det er først og fremst parkering som vil liggja rett overfor kyrkjebygget. Det vil gje kyrkjebygget luft rundt seg, og med ei god utforming av parkeringsplassane, kan det bli greitt.

Ønskjer at fylkeskommunen og kyrkjeleg fellelsråd får høve til å uttala seg når ein held på med detaljane for tiltak på bakkenivå og nye bygningar.

Kommentar frå konsulent:

Ein har halde seg innanfor høgdeavgrensingane som var vedteke i gjeldande plan for området. Ein har i tillegg justert ned høgda på bygga innanfor både BH og T1 etter innspel frå Bjørgvin biskop. Ein har no avgrensa høgda på bygg med maks kotehøgde for områda. Dette vil føre til betre siktilhøve frå områda rundt Sveio kyrkje.

Utforming av bygg vert omhandla i prosjekteringsfasen.

Uttalerett er bunden opp i føresegna, § 7.4

Rådmannen sin kommentar:

Rådmannen viser til kommentarane frå konsulenten og til den samla vurderinga av planen lengre nede i saka.

Fagne, 27.03.25

Fagne har nettanlegg innanfor planområdet, i form av jordkabler. Disse må tas omsyn til og arbeid i nærleiken må avklares med Fagne. Kabelpåvisning skal foretas.

Planlagt tiltak vil kunne medføre behov for økt effektuttak fra strømforsyningsnettet. Det vil være aktuelt å etablere nye nettstasjon(er) innanfor området. Det er viktig at det framgår av planbestemmelsene at det tillates nye nettstasjoner innanfor planområdet. Trafo må ha sikret adkomst, dimensjonert for lastebil med kran. Mer info om avstandskrav på Fagnes hjemmeside.

Kommentar frå konsulent:

Det er gjeve opning for etablering av trafo innanfor planområdet.

Rådmannen sin kommentar:

Rådmannen viser til kommentar frå konsulenten. Arealet der det ligg straumførande kablar i grunnen er vist med eigen omsynssone i plankartet. Vidare planlegging av tekniske anlegg for straumforsyning vil bli gjort i samarbeid med anleggseigar.

Sveio sokneråd, 25.04.25

Set pris på at ein vidarefører ei 60-meters omsynssone til kyrkja, ved at ein trekk sjølve bygningsmassen vekk frå omsynssona. Vil framheve kyrkja som eit signalbygg i Sveio og at ein tek omsyn til dette òg i den vidare prosessen. Ei miljøgate kan vere med på å ivareta dette. Kyrkja er listeført og det er difor fylkeskommunen som skal vurdere planens innvirkning på kyrkja og omgjevnadane med omsyn til kulturminneinteressene

Kommentar frå konsulent:

Uttalen er teke til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Vi viser til dei andre kommentarane og samla vurdering av planen.

Ole Johann Sveen, 21.04.25

Viser til tidlegare innspel. I sør grensa tomta til 40/4 som er sett av til boligføremål. Mitt innspel gjekk på at det er naturleg at desse to føremåla har felles vegløyning. Dette er ikkje tatt hensyn til i planen som ligg føre.

Bustadhus på 40/4 har ein septiktank som ligg innanfor planområdet. Kan ikkje sjå at planen seier noko om korleis dette skal løysast.

På vestsida av Mannabergvegen er det teikna inn fortau. Det er naturleg å tenke at ein då ser føre seg at denne på eit eller anna tidspunkt skal vidareførast langs Mannabergvegen. I så fall vil ein koma i konflikt med fleire bygningar og hagar. Fortau langs Mannabergvegen må difor leggjast på austsida av vegen. Då unngår ein slike konflikter. På austsida er det dessutan lagt fram straum til belysning langs vegen.

Kommentar frå konsulent:

Vegløyning for 40/4 må løysast ved detaljregulering av området. Det vil då vera naturleg å vurdere om tilkomsten kan koplast på eksisterande vegar i området.

Tilhøva til septiktank er kommentert i kap. 6.16, og vil verta teke omsyn til og det vil bli lagt til rette for påkopling til offentleg anlegg.

Fortausløyning er vidareført frå gjeldande plan, det er òg på denne sida av vegen at dei fleste av bustadane ligg, og vidare utbygging kjem her. Alternativ kan tverrsnittet på vegen flyttast for tilpassing til tilgrensande område.

Rådmannen sin kommentar:

Det er vist offentlig veg gjennom området og langs store deler av grensa mot gnr. 40, bnr. 4. Kvar vegen skal gå til framtidige bustader gnr. 40, bnr. 4 må avklarast i eigen planprosess for bustadareala. Men vi kan ikkje sjå at planen slik han ligg føre, medfører avgrensingar for framtidig utvikling av eigedomen.

Rådmannen viser elles til kommentarane frå konsulenten.

Vurdering

FN sine berekraftsmål



Økonomiske konsekvensar

Bygging av ny kommunal barnehage og nybygg for kommunale tenester vil ha økonomiske konsekvensar for Sveio kommune. Det er sett av pengar i budsjettet til planlegging og bygging av ny barnehage, og sett i gang prosess for planlegging av framtidig helsesenter.

I tillegg til kostnadane ved etablering og drift av sjølve bygningane og dei tilhøyrande anlegga, vil det vere kostnader knytt til rekkefølgekrav om oppgradering og etablering av teknisk infrastruktur og veg.

Risiko og sårbarheit (ROS)

Det er utarbeidd ROS-analyse for planen og området, som ein del av planarbeidet, jf.

«Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» frå DSB. Som følge av analysen er det innarbeidd avbøtande tiltak for å auke trafikktryggleiken, særleg for mjuke trafikantar, stilt krav om skjerming mot trafikkstøy og gjort grunnundersøking i området.

Det er ikkje avdekka forhold som tilseier at det ikkje er sikkert å bygge i området. Ein føreset at tiltaka blir gjennomført i samsvar med rammene i planen og gjeldande regelverk.

Klima og miljø

Det er lagt opp til at barnehagebygget skal kunna byggast med solcelleanlegg på taket. Det skal elles vurderast tiltak som kan vera gunstige i høve klima- og miljøgevinst for bygget. Val av energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve. Barnehagen skal byggast med stor grad av trematerialar i konstruksjonar og fasade for å medverka til eit godt innemiljø og ivareta klima- og miljøomsyn.

Det er ikkje registrert forureining i grunnen, svevestøv eller høgspenningsleidningar i luft gjennom eller i nærleiken av planområdet. Området ligg langs veg. Det er stilt krav om dokumentasjon og utføring av tiltak for skjerming mot trafikkstøy frå vegen før det blir gjeve bruksløyve til ny barnehage.

Planområdet ligg ikkje innanfor flaum- eller skredfaresoner eller aktsemdsområde for flaum, skred, jord- og flaumskred eller snøskred og steinsprang.

Naturressursar - Landbruksareal

Planområdet er del av eit større område som er registrert som fulldyrka jord. Arealet er i dag i bruk til fôrproduksjon. Arealet hellar mot vest og det er ukjent kor stor djupne det er på jordsmonnet. I samband med utbygginga skal matjord som ikkje skal nyttast ved opparbeiding av i grøntareala i planen, takast vare på og brukast til nydyrking eller som jordforbetring andre stadar i kommunen.

Arealet er omdisponerte i kommunedelplanen for Sveio sentrum, til område for offentleg tenesteyting og sentrumsføre mål. Arealet er i gjeldande plan, 2019001, regulert til offentleg eller privat tenesteyting - badeanlegg.

Naturmangfald

Området er undersøkt i tilgjengelege kartbasar, og det er ikkje registrert sjeldne artar eller viktige naturtypar innanfor området. Arealet er dyrka og består elles i stor grad av asfalterte flater.

På bakgrunn av eksisterande kjent kunnskap og risiko for skade som følgje av planframlegget, er kunnskapsgrunnlaget om naturmangfaldet i området vurdert til å vere tilstrekkeleg, jf. nml § 8. Følgjeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml § 9. Utbygginga er ikkje vurdert til å bryte opp samanhengande naturområde, og prinsippet om økosystemtilnærming og samla belastning i nml § 10 er derfor vurdert å ha mindre relevans. På bakgrunn av eksisterande kunnskap og risiko for skade, vert det lagt mindre vekt på nml §§ 11 og 12.

Etter ei samla vurdering vil planen og tiltak etter den ikkje vere i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.

Barn og unge sine interesser og folkehelse

Arealet som inngår i planen er ikkje i bruk til friluftsliv, rekreasjon, leik eller andre aktivitetar av barn og unge i dag. Planen er utarbeidd med gode forbindelsar for mjuke trafikantar og inneheld tiltak for betring av trafikktryggleiken ved kryssingspunkt i vegstrukturen. Det vil bli opparbeidd nye areal for leik og uteopphald i samband med bygging av barnehagen.

Det har ikkje vore direkte medverknad frå barn og unge i planprosessen, men tidlegare registrering av barnetrakk er nytta som grunnlag for vurdering av planen og området.

Barnerepresentanten/folkehelsekoordinator har gitt uttale i saka. Han syner til Salamanderparken og Mannaberget som viktige aktivitetsområde for barnehagen, og peiker på at det må leggjast til rette for trygg veg mellom områda.

Tettstadutvikling i Sveio sentrum

Planområdet ligg sentralt til ved tilkomst til Sveio sentrum. Utbygginga vil bli ei naturleg forlenging av det eksisterande sentrumsområdet. Nybygginga som planen legg til rette for skal romme tenester som har stor nytte for samfunnet. Ved å plassere disse funksjonane nær sentrum, vil dei vere lett tilgjengelege for alle.

Barnehagen og resten av dei nye bygga vil bidra til å definere førsteinntrykket for folk som kjem til kommunesenteret frå sør. All utbygging verkar inn på omgjevnadane rundt seg, og denne utbygginga gir mogelegheit til å forme ein del av Sveio sentrum til ein god stad å vere.

I kommunedelplan for Sveio sentrum (KDP) er Sveiogata sett av til miljøgate. Ifølgje KDP skal miljøgata starte ved kyrkja, og ved opparbeiding skal det leggjast vekt på universell tilgjenge, tilrettelegging for mjuke trafikantar og estetisk utforming.

Kyrkja er i seg sjølv eit viktig signalbygg i sentrum, noko som er framheva med omsynssone i gjeldande arealplanar, i kulturminneplanen og ved at kyrkja er listeført hos Riksantikvaren som særleg bevaringsverdig. I planen er omsynet til kyrkja løyst ved at nye bygg skal trekkast vekk frå kyrkja, og at areala nærast kyrkja skal nyttast til parkeringsplassar som i dag. Biskopen i Bjørgvin er nøgd med løysinga, og at kyrkjebygget dermed vil få luft rundt seg, og seier i uttalen sin at *«Med ei god utforming av parkeringsplassane kan det bli greitt.»*

Ut frå eit fagleg synspunkt er dette er ein passiv måte å ta i vare omsynet til kyrkjebygget. Det ville vere å føretrekkje om ein heller såg på korleis rommet mellom kyrkja og nybygga kunne formast med aktiv bruk av arkitektur, byggehøgder og utforming, framfor at ein vidarefører avstand som einaste verkemiddel. Fylkesrådmannen er òg inne på dette når han viser til at *«kommunen skildrar at Sveiogata skal vere ei miljøgate i planomtala»*, og seier at *«da bør fasaden på T1 og BH vende seg til gata og parkering plasserast bak bygga.»*

Når ein vél å legge opne parkeringsareal rundt kyrkja og langs vegen, vil areala opplevast som utflytande, og ein mister kontakten med det som skjer på sidene. Her ligg det ei mogelegheit til å skape ein meir tydeleg plass framfor kyrkja, og til å ta eit meir medvite val om kva for siktlinjer som bør haldast fri for nye bygg for å ta vare på kvalitetane som kyrkja og landskapet rundt utgjer i dag, og som miljøgata er tenkt å spele vidare på i framtida.

I fleire av uttalane som kom inn i høyringsperioden er det nemnt at planen legg til rette for store parkeringsareal. Sveio er ein kommune med store avstandar, spreidd busetnad og eit sparsamt kollektivtilbod om ein bur eller rører seg litt utanom dei store hovudvegane. Parkeringsareala er mykje brukt i dag, og ved etablering av nye funksjonar i området, må ein rekne med at behovet vil auke. Både Vestland Fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland har akseptert at behovet er reelt, men reagerer på plasseringa og at planen bygger opp om Sveio som eit bilbasert sentrumsområde.

Samla vurdering

Det er komme innspel til planforslaget med spørsmål til den interne disponeringa av areala i området. Rådmannen vurderer det òg slik at ein kunne fått meir kvalitet i planen i form av auka trivsel i sentrum og betre utnytting av areala, om ein hadde hatt ei meir heilskapleg tilnærming tidleg i prosessen, utan at kostnadane ville auke vesentleg.

Men planlegginga av ny barnehage har føregått over lang tid, og status for eksisterande barnehagebygg i Åsvegen tilseier at det er trong for ei snarleg avklaring i saka. Og på grunn av lågare bygningar og meir oppdelte byggeområde, vil dei negative verknadane av planen slik han no ligg føre, bli noko mindre enn om ein gjennomfører utbygging etter gjeldande plan.

Planen har vore utlagt til offentleg ettersyn og er sendt på høyring i samsvar med føringane i plan- og bygningslova. Instansar med interesse i saka har hatt høve til å uttale seg. Det har ikkje komme vesentlege innvendingar i form av motsegner til planen slik han låg føre ved høyring.

Endringane som er innarbeidd etter at planen var på høyring er avgrensa og rører ikkje ved hovudlinjene i planen. Det er ikkje nødvendig å legge planen ut på ny høyring før han kan godkjennast av kommunestyret.

Endringar i planen etter offentleg ettersyn

Basert på innspel i høyringsperioden og den administrative vurderinga, er det gjort følgande endringar i planen etter at han blei lagt fram for politisk handsaming 1. gong:

Endring	Kommentar
<u>Plankart</u> Snuhammar er flytta og innarbeidd som del av parkeringsplassen for tilsette i barnehagen. Gangareal internt på parkeringsplassen er tatt ut og erstatta av blågrønstruktur.	Siste del av vegen har ingen sjølvstendig funksjon. Redusere vegareal / auke grøntareala i planen, jf. uttalar frå Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Gangareala er plassert slik at bilar vil rygge eller køyre fram mot dei når ein parkerer. Når små born skal gå frå bilen til porten i barnehagen, kan fortauet gje eit falskt inntrykk av tryggleik. Blågrønstruktur vil gje luft mellom bilane og ein tydeleg struktur på parkeringsplassen.
<u>Føresegner</u> § 3.1.2 – Maksimal mønehøgde og gesimshøgde 15 meter for T1, er endra til maks byggehøgde kote +39. § 3.2.2 – Maks mønehøgde og gesimshøgde 15 meter for o_T2, er endra til maks byggehøgde 13 m.	Av omsyn til siktelinjer til kyrkja, jf. uttale frå Biskopen i Bjørgvin og Sveio sokneråd, og tilpassing til faktisk behov. Kote +39 inneber ei byggehøgde på ca. 12 m. For samsvar mellom byggehøgde og regulert etasjetal, og tilpassing til resten av byggeområda og eksisterande kommunehus, som har ei høgde på ca. 9-10 m.
§ 3.3.2 – Maks mønehøgde og gesimshøgde 12 meter for BH, er endra til maks byggehøgde kote + 35. § 3.5.5 – Krav til uteopphaldsareal for bustader er auka frå 15 m² til 25 m² Ny § 7.4 – Prosjektering innanfor BH og T1 skal sendast til Sveio sokneråd for uttale § 7.5 – Rekkefølgekrav er utvida til òg å gjelde for tiltak innanfor T1.	Av omsyn til siktelinjer til kyrkja, jf. uttale frå biskopen i Bjørgvin og Sveio sokneråd. Kote +35 inneber ei byggehøgde på ca. 11 meter. Jf. føresegnene i KDP Sveio sentrum. Jf. uttale frå Sveio sokneråd. Jf. uttale frå Vestland fylkeskommune

Mindre justeringar som ikkje vedkjem det juridiske innhaldet i planen er ikkje nemnt konkret i oversikten.

Rådmannen sin konklusjon

Planen er utarbeidd og har blitt handsama i samsvar med overordna arealplanar og gjeldande regelverk.

Rådmannen rår til at forslag til detaljregulering for gnr. 40, bnr. 59 m.fl. i Sveio sentrum blir godkjent slik han ligg føre i saka.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

- Plan- og bygningslova
- Forvaltningslova
- Rammeplan for barnehagen (udir.no)

- Kommunedelplan for Sveio sentrum, 2023-2035
- Kommuneplan for Sveio kommune, 2011-2023