

Dokumentnummer:
25/7606-11

Deres referanse:

Saksbehandler:
Christoffer Avaldsnes

Dato:
11.02.2026

Delegasjonssaksnr. 055/26

Vedtak om mindre endring - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Vedtak

Tysvær kommune vedtar planendring av plan med navn Padlane med planID 200019.

Endringen gjelder:

- Endret bestemmelse for byggehøyde.
- Endret bestemmelse for utnyttelsesgrad.
- Endret bestemmelse for garasjestørrelse.
- Oppdatering av benevnelser.
- Endret hva som er søknadspiktig til kommunen.
- Fjernet krav om sal- eller valmtak.
- Fjernet § 12 i bestemmelsene om krav til utvendige materialer.
- Regulere inn byggegrense mot sjø.
- Endret plassering av gang- og sykkelveg.
- Utvidet regulert tomtegrense.
- Regulere ca 670 m² fra bolig til friområde.
- Regulere felles avkjørsel til offentlig veg.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, andre ledd.

Saksutredning

Lovgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 12-14 omhandler endring av reguleringsplaner. I bestemmelsen står det følgende:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Planforslaget:

Forslag til planendringen består av endrede bestemmelser og endre plankart. Endringen av bestemmelsene går ut på:

- For boliger med flattak er byggehøyden endret fra 1,5 etasjer til maks gesimshøyde 6,0 meter.
- For boliger med sal- eller valmtak er byggehøyden endret fra 1,5 etasjer til maks gesimshøyde 5,0 meter og maks mønehøyde 8,0 meter.
- For boliger med pulttak er byggehøyden endret fra 1,5 etasjer, til maks gesimshøyde på laveste gesims 5,0 meter og maks gesimshøyde på høyeste gesims 7,0 meter.
- Utnyttelsesgraden for boliger er endret fra 1/5 av nettoareal med garasje i tillegg, til 35% BYA med garasje inkludert.
- Maks størrelse på garasje er endret fra oppført i 1 etasje med grunnflate maks 40m² til maks størrelse 50m² BRA.
- Henvisninger til «Bygningsrådet» er endret til «kommunen».
- Bestemmelsen om at garasje kan oppføres i nabogrensen innenfor bestemmelsene i byggeforskriften er fjernet.
- Kravet om at bygninger skal ha sal- eller valmtak er byttet ut med «skal *fortrinnsvis* ha saltak eller valmtak».
- Bestemmelsen om at oppsetting av gjerde, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet er fjernet.
- Bestemmelsen om at bygningsrådet kan fastsette utvendig material- og taktekkingsmaterial, og kan kreve at grupper av hus skal fargesettes etter en samlet plan, er fjernet
- Bygningsloven er endret til plan- og bygningsloven.

Endringen av plankartet går ut på:

- Å legge inn byggegrense langs sjø i formålsgrensen for boliger.
- Å justere plasseringen av gang- og sykkelvegen slik at den stemmer overens med faktisk opparbeidet trasé.
- Tomtegrensen for Saltvikvegen 14 er utvidet til å omfatte deler av Saltvikvegen 15a.
- Å tilbakeføre resterende areal på 670m² fra gbnr 19/122 til friområde.
- Å endre fire vegstubber fra felles avkjørsel til offentlig veg.

Formålet med planendringen:

I løpet av de siste årene har det vært satt søkelys på revisjon av eldre reguleringsplaner, også kalt planvask, fra statlig hold. Dette er blant annet for å gjøre plan- og byggesaksbehandlingen mer forutsigbar og effektiv, minske omfanget av dispensasjonssaker, og spare kommunen og innbyggere for tid og penger.

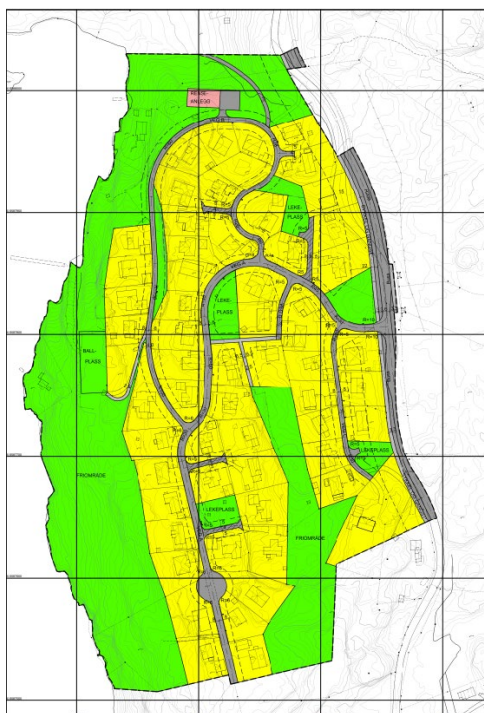
Reguleringsplanen for Padlane 200019 ble vedtatt 21.08.1981 etter gammelt lovverk. Planen mangler byggegrense mot sjø, inneholder utdaterte bestemmelser, og har bestemmelser som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og føringer. På bakgrunn av dette vil reguleringsplanen revideres/gjennomgå planvask. Plankartet og bestemmelsene vil endres og foreslåtte endringer er vist i vedlagt dokumenter, samt gjengitt over.

Forhold til overordnet planer:

Endringen av reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er i kommuneplanen avsatt til boliger og dette videreføres i planendringen.

Gjeldende reguleringsplan:

Området er avsatt til boliger, friområde, kjøreveg, gang- og sykkelveg, lekeplass og renseanlegg.



Figur 1 Plankart av reguleringsplanen Padlane - 200019 før endringen av reguleringsplanen.

Behandling

Vurdering av planendringen:

Utgangspunktet for vurderingen om planendringen kan gjennomføres etter plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd, er om endringen sees på som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt. I samme paragraf står det at kommunen kan treffe et slikt vedtak når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Intensjonen innenfor planområdet er boliger og dette videreføres ved planendringen. Bestemmelsene som er endret legger opp til variasjon av takformer og presiserer høyden på bebyggelsen. Videre blir utnyttelsesgraden presisert og maks størrelse på garasje økes til å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Det vurderes som positivt at det åpnes for mer variasjon i takformer og at maks størrelse og høyder blir presisert. Det er i bestemmelsene fjernet overflødige krav knyttet til tiltak som er søknadspliktige til kommunen. Bestemmelser om hva kommunen kan kreve av bygningers utforming er også tatt ut, og utdaterte benevnelser er oppdatert.

I plankartet er det lagt til byggegrense mot sjø i formålsgrensen til boligene. Dette vurderes som positivt da det vil fjerne behovet for å søke dispensasjon fra pbl. § 1-8 innenfor areal avsatt til boliger. For størrelsen på formålene i plankartet er det kun del av en eiendom regulert til bolig som vil endres til friområde, samt at gang- og sykkelvegen endres til å ligge i faktisk opparbeidet trasé. Utenom dette forblir størrelsen på formålene og hensikten til formålene like. Kommunen mener det er positivt at deler av areal regulert til bolig tilbakeføres til friområde, og at gang- og sykkelveg reguleres slik at den samsvarer med traseen slik den faktisk er bygget.

Som følge av innkomne merknader til høringen av planendringen er fire vegstubber i planområdet omregulert fra private avkjørsler til offentlig veg. Kommunen er vegeier og har tidligere driftet disse vegstubbene, og før privatisering av vintervedlikehold utførte kommunen brøyting. Kommunen har ingen innvendinger til at denne praksisen videreføres, og at brøytingen opprettholdes som tidligere. Vegstubbene omreguleres derfor fra private avkjørsler til offentlig veg.

Tysvær kommune vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Intensjonen ved planen er ikke endret, og det er kun gjort små justeringer i planbestemmelser og plankart. Endringene får ikke konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Videre vurderer kommunen at endringene

som er gjort etter planen ble sendt på høring er små, og at det derfor ikke er behov å sende planendringen på ny høring.

Merknader:

Forslag til planendringen ble sendt på høring 19.12.2025 med frist for å komme med merknader 20.01.2025. Det kom inn totalt tre merknader, hvor to var fra overordnet myndigheter.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, 15.01.2026:

Fylkeskommunen berømmer Tysvær kommune for å arbeide med planvask.

Justering av plankart gir mer friområde ved å ta ut en vanskelig realiserbar boligtomt, og tilpasser infrastruktur til utbygd situasjon. Fylkeskommunen vurderer dette som innenfor planens rammer.

Byggegrensen mot sjø er plassert i formålsgrensen for boliger der hvor det ikke er satt byggegrense mot veg. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å trekke byggegrensen mot sjø lenger inn i arealformålet for boliger. Ved å ha byggegrense i formålsgrensen kan ny bolig/byggetiltak på tomtene komme opp mot 20 meter nærmere sjøen, og helt inn mot friområdet. Fylkeskommunen skriver at dette kan ha en privatiserende effekt på areal avsatt til allmenheten.

Konklusjon

Justeringene vurderes til å være innenfor planens rammer, vil ikke hindre gjennomføring av planen eller gå utover viktige natur og friluftsområder. Fylkeskommunen gir råd om at plassering av byggegrenser mot sjø justeres før vedtak av planendringen.

Kommunens kommentar:

Når planen opprinnelig ble vedtatt var det tiltenkt at byggegrensen mot sjø skulle sammenfalle med formålsgrensen. Videre vises det av flyfoto at flere av eiendommene nærmest sjøen allerede har privatiserende elementer helt ned til formålsgrensen. Byggegrensen mot sjø kan heller ikke hindre grunneiere å sette andre privatiserende elementer som hekk o.l. på sin eiendom. Kommunen vurderer det derfor ikke som hensiktsmessig at byggegrensen trekkes lenger inn enn formålsgrensen.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 20.01.2026:

«Statsforvaltaren har ikke vesentlige merknader.»

Kommunens kommentar:

Tatt til orientering

Torunn og Bjørnar Måleng, 19.01.2026

Måleng og Måleng er eiere av Padlane 27 innenfor reguleringsplanen Padlane – 200019.

De har ingen merknader til de omtalte endringene, men ber om at planen også justeres på et område der det er skapt uklarhet knyttet til kommunens forvaltning (drift) de siste årene. Fire korte vegstubber er regulert til fellesareal, men har siden planens opprinnelse blitt forvaltet av kommunen med brøyting, støring, feiing ol.. En av disse vegstubbene berører eiere av Padlane 27. De siste årene har det kommet signaler om at kommunen ikke lenger skal forvalte disse. Da med begrunnelse i at de er regulert til fellesareal og det er behov for å spare.

Måleng og Måleng viser til at:

- Kommunen har forvaltet feltet og vegstubbene i mer enn 50 år. Dette er lagt til grunn av alle beboere og tomteeiere innenfor planområdet.
- Ingen har blitt forespeilet et driftsansvar for vegstubbene i forbindelse med kjøp av tomt av kommunen.
- Kommunen er grunneier av arealene og har derfor uansett et formelt ansvar for disse.

- To av vegstubbene er kommunen avhengig av for at det offentlige skal sikres tilfredsstillende adkomst til drift og vedlikehold av to offentlig regulerte friområder.
- De to gjenværende vegstubbene (som ikke har adkomst til friområder) representerer ca. 55 meter veg. Det er med andre ord lite eller ingenting å spare for kommunen ved å endre på sin forvaltningspraksis.

Videre viser Måleng og Måleng til at de har opplevd at kommunen har brøytet akebakken til feltet. Dette er en akebakke og nærmiljøanlegg som er søkt nærmiljøanleggsmidler til og som er opparbeidet med lys osv. Dette er for å hindre at barn aker på de kommunale vegene.

De ber kommunen hensynta deres innspill, slik at beboerne på feltet unngår unødvendig usikkerhet rundt framtidig forvaltning fra kommunens side.

Kommunens kommentar:

Kommunen har vurdert merknaden om brøyting av de fire aktuelle vegstubbene. Disse er i dag regulert som felles avkjørsel, med kommunalt eierskap. Før privatisering av vintervedlikehold utførte kommunen brøyting på disse vegstubbene. Kommunen har ingen innvendinger til at denne praksisen videreføres, og at brøytingen opprettholdes som tidligere. Vegstubbene omreguleres derfor fra felles avkjørsel til offentlig veg.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen kommet frem til at planendringen i liten grad vil gå ut over hoveddrammene i planen, og vurderer med dette at endringen kan gjennomføres i tråd med saksbehandlingsreglene i pbl § 12-14 andre ledd. En vurderer at planendringen kan godkjennes. Saken er behandlet etter delegert myndighet fra kommunestyret, jf. pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Forvaltning har behandlet saken, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Åshild Austerheim Milje
Seksjonsleder forvaltning

Christoffer Avaldsnes
arealplanlegger/saksbehandler plan og miljø

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Varsel om planendring - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan
Dagens plankart - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan
Revidert plankart - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan
Bestemmelser med endring - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Vedlegg:

Reviderte bestemmelser - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Bakgrunn for endring - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Uttalelse fra Torunn og Bjørnar Måleng - Padlane - Reguleringsplan - 200019 - Endring av plan

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må være sendt innen tre uker etter at du mottok dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Tysvær kommune, Pb 94, 5575 Aksdal.

Klagerett	Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §28).
Klageinstans	I de fleste sakene er det Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans.
Hvem kan du klage til?	Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikke blir endret som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fikk brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må da begrunnes.
Innholdet i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, de endringene du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være signert.
Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, f.eks på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med visse unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om fremgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Det er anledning til å kreve dekning for ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Dersom vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve slik dekning av sakskostnader. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må være fremmet innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til Sivilombudet	Dersom du mener du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan du klage til Sivilombudet. Sivilombudet kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du senere ikke få saken din inn for Sivilombudet.