

Ly Areal & Landskap As v/Anja Urdal Vinje
Postboks 2
5501 HAUGESUND

Dokumentnummer:
25/4330-16

Deres referanse:

Saksbehandler:
Christoffer Avaldsnes

Dato:
08.10.2025

Delegasjonssaksnr. 592/25

Vedtak om mindre endring - Endring av reguleringsplan Skeiseid B18-7 - PlanId 201608

Vedtak

Tysvær kommune godkjenner forslaget til planendring av reguleringsplan Skeisied B18-7 med planID 201608. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Endringen gjelder:

- Å endre BF1 til BK1 i plankartet.
- Å fjerne BF1 fra bestemmelsene.
- Å endre § 54 i bestemmelsene.

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 endret bestemmelser og endret plankart. Planendringen går ut på:

- Å endre BF1 til BK1 i plankartet.
- Å fjerne BF1 fra bestemmelsene.

- Å endre § 54 i bestemmelsene.

Formålet med planendring:

Formålet med planendringen er å endre fra eneboliger til konsentrert bebyggelse ved å endre BF1 til BK1 i plankartet. Som følge av dette vil det gå fra å være planlagt 1 firemannsbolig og 6 eneboliger, til 2 åttiemansboliger innenfor planområdet. Dette medfører en økning på 6 boliger innenfor planområdet.

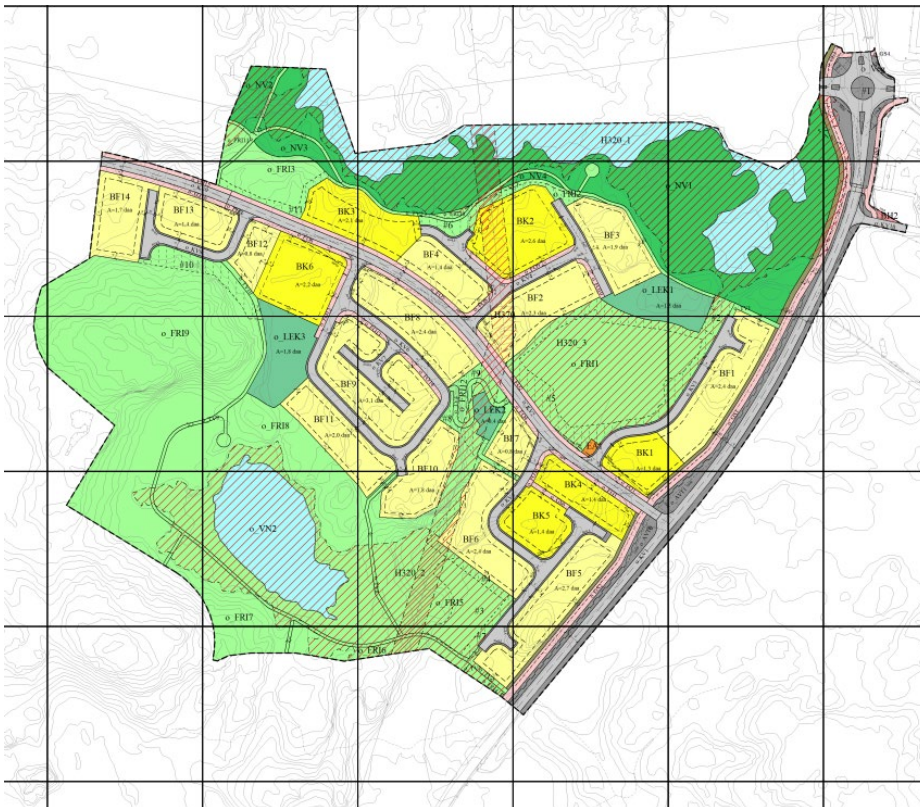
I etterkant av høringen har det blitt lagt til i bestemmelse § 54 at endringer i teknisk plan krever ny godkjenning av Tysvær kommune. Dette er gjort for å presisere at endringen fra enebolig til konsentrert bebyggelse kan kreve ny godkjenning grunnet strengere krav til vannforsyning.

Forholdet til overordnet planer:

Kommuneplanen og områdeplanen for Skeiseid – 201520 viser begge planområdet avsatt til bolig. Kommuneplan og områdeplan setter krav til 3 boliger per dekar for B18-7. Ved å bygge planlagte åttiemansboliger vil det være en tetthet på 4,3 boliger/daa innenfor BK1. Lekeplassen o_LEK1 er en kvartalslekeplass som ifølge Areal- og transportplan for Haugalandet (ATP) skal dekke mellom 25-200 boliger. En økning i 6 boenheter vil ikke overskride maks antall boenheter o_LEK1 kan dekke. Kommunen vurderer at planendringen er i tråd med overordnet planer.

Gjeldende reguleringsplan:

Planområdet er avsatt til boliger innenfor gjeldende reguleringsplan Skeiseid B18-7 – 201608. Planendringen vil videreføre planområdet som bolig, men endre det fra frittstående eneboliger til konsentrert bebyggelse.



Figur 1: Gjeldene plankart uten forslag til planendring.

Behandling

Vurdering av planendringen:

Utgangspunktet for vurderingen om planendringen kan gjennomføres etter plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd, er om endringen må 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. Tysvær kommune vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Intensjonen innenfor planområdet er boliger og dette videreføres ved

planendringen. Det er kun gjort små endringer i plankartet ved å innlemme BF1 i BK1, og bestemmelsene er revidert slik at BF1 er tatt ut. Det er også presisert at endringer i teknisk plan krever ny godkjenning av Tysvær kommune. Planendringen medfører ikke endring i planformålets hensikt og får ikke konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Planområdet vil fortsatt være regulert til bolig, men det planlegges å øke antall boliger innenfor planområdet. Det vurderes som positivt at planendringen fører til bedre arealutnyttelse og økt boligtilbud ved å fortette et allerede regulert område og øke antall boenheter innenfor planområdet.

Merknader:

Forslag til planendring ble sendt på høring 22.08.2025 med frist for å komme med merknad 12.09.2025. Det kom inn totalt 5 merknader. Alle fra offentlige myndigheter.

Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS, 26.08.2025

«Slokkevann er under vurdering i planforslaget og brannvesenet har derfor ingen videre kommentar på dette tidspunkt.

Vedlagt finner dere veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats. Ta gjerne kontakt om det er spørsmål.»

Forslagstillers kommentar:

«COWI AS har vurdert vanntrykket basert på nye målinger. Dette tilfredsstiller krav. COWI har i dialog med kommunen ikke fått tilbakemeldinger om at det er tekniske utfordringer knyttet til reguleringsendringen.»

Kommunens kommentar:

Det må gjennomføres målinger som viser at kravet til vannforsyning på 50L/s kan opprettholdes. Målingene må vedlegges teknisk plan og godkjennes av kommunen.

Uttalelse fra HIM, 08.09.2025:

HIM viser til at når søknad om byggetillatelse foreligger må HIM underrettes slik at planlagt renovasjonsløsning godkjennes.

Forslagstillers kommentar:

«Tatt til orientering»

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune – Plan og arealforvaltning, 09.09.2025:

«Forutsatt at det er tilstrekkelig areal satt av til lekeplass og uteoppholdsareal i nærområdet har fylkesdirektøren ingen vesentlige merknader.»

Forslagstillers kommentar:

«Bestemmelse om uteoppholdsareal er ikke endret. Det henvises her til Tysvær kommune sine retningslinjer. Når det gjelder regulert lekeareal er det i tillegg sett på antall boenheter innenfor feltet og størrelse på lekeplassene. Det aktuelle området grenser nesten helt inntil regulert lekeplass.»

Kommunens kommentar:

Økningen med 6 boenheter innenfor reguleringsplanen vil ikke overskride maks boenheter for kvartalslekeplassen o_LEK1.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 09.09.2025

«Statens vegvesen har ingen merknader til planendringen.»

Forslagstillers kommentar:

«Tatt til orientering»

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 16.09.2025:

«Statsforvaltaren har ikke vesentlige merknader. I denne vurderingen legger vi til grunn at det er satt av tilstrekkelig med lek- og uteoppholdsareal.

Forslagstillers kommentar:

«Se kommentar til merknaden fra Rogaland fylkeskommune.»

Kommunens kommentar:

Økningen med 6 boenheter innenfor reguleringsplanen vil ikke overskride maks boenheter for kvartalslekeklassen o_LEK1.

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 endringene kan gjennomføres i tråd med saksbehandlingsreglene i pbl § 12-14. En vurderer at planendringen kan godkjennes. Saken er behandlet med delegert myndighet fra kommunestyret, jf. Pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

Gebyr

Forslagsstiller må betale et gebyr på kr. 17 940,- for behandling av endring av reguleringsplan etter PBL § 12-14, jf. Tysvær kommune sitt gebyrregulativ.

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.

Kopi til:

Skeiseid Utviklingsselskap As Haukelivegen 676

5582

Ølensvåg

Vedlegg:

Planbeskrivelse - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Planbeskrivelse - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Vedlegg:

Situasjonsplan - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Planendring vist sammen med gjeldende plan - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Merknadsvurdering - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Rogaland Fylkeskommune - merknad til høring - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

HIM - merknad til høring - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Statens vegvesen - Merknad til høring - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Haugaland brann og redning IKS - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Statsforvaltaren i Rogaland - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Bestemmelser med endringer - Endring av reguleringsplan - Skeiseid B18-7 - 201608

Endret bestemmelser - Skeiseid B18-7 – 201608

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.