

Tysvær kommune

FØLGEBREV FOR ENDRING AV: DEL AV PlanID 200059 – RUNDHAUG

VERSJON 3 datert 16.12.2025 Arkipelet AS



Figur 1: Planendring, kilde: Arkipelet AS

ARKIPELET

↳ Besøksadresse
Møllervegen 6
5525 Haugesund

↳ Postadresse
Postboks 29
5501 Haugesund

↳ Kontaktinformasjon
mona@arkipelet.no
+47 41367096

↳ Fakturainformasjon
Organisasjonsnummer
NO 971000651 MVA

1.0 BAKGRUNN

Planendringen gjelder kun en mindre justering av formålsgrenser for bodanlegg B2 og juridisk linje *støyskjerm* i plankartet.

1.1 Hensikt med endringen:

Forslagsstiller er i gang med utbyggingen av området. I den forbindelse har det dukket opp plassbehov for infrastruktur, samt eksisterende infrastruktur i bakken som ikke var kjent fra før. Området er under utbygging og det viser seg at bodanlegg B2 kommer i konflikt med en eksisterende høyspentkabel og ny intern infrastruktur, og må flyttes ca. 1 meter lengre sør og ca. 5,6 m lenger øst.

Endringen innebærer:

- Flytting av bodanlegg felt B2, som også medfører justering av formålene;
- f_G1
- f_UTE1
- KS1 og KS2

Samt justering av juridisk linje;

- Støyskjerm

1.2 Tiltakshaver/forslagsstiller:

Arkipelet AS vil på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS oversende forslag til endring av plankart i tråd med PBL § 12-14, 2. ledd.

Tiltakshaver: Askeland Eiendomsutvikling AS
Welhavens vei 19, 4319 Sandnes
Kontakt: Olav Askeland, mob.: 908 25 990, e-post: olav@bygg-askeland.no
Merk faktura: «Rundhaug»

Forslagsstiller: Arkipelet AS
PB 29, 5501 HAUGESUND
Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob.: 41 36 70 96, e-post: mona@arkipelet.no

2.0 PLANPROSESSEN

Endringen gjelder kun en mindre justering av formålsgrenser og av juridisk linje for støyskjerm i plankartet. Intensjonen i planen opprettholdes, og er nødvendig for gjennomføringen av planen. Endringen er i tråd med føringene for endring etter forenklet prosess, jf. PBL § 12-14 2. og 3. ledd.

2.0 VARSLING OG MEDVIRKNING MED TILSVAR

Endringen ble varslet etter PBL § 12-14, 3. ledd. Det ble gitt 3 uker varslingsfrist.

Det kom inn 3 innspill; 1 fra Statsforvalteren i Rogaland, 1 fra Rogaland Fylkeskommune og 1 privat innspill fra Bjørn Jarle Jørgensen. Innspill med tilsvaer følger under.

Statsforvalteren i Rogaland dat. 18.11.2025

Vi viser til oversendelse fra Arkipelet datert 30.10.2025. Saken gjelder søknad om endring av reguleringsplan for Rundhaug felt B2.

Forslagsstiller er i gang med utbyggingen av området. I den forbindelse har det dukket opp plassbehov for infrastruktur, samt dukket opp infrastruktur i bakken som ikke var kjent fra før. Området er under utbygging og det viser seg at bodanlegg B2 kommer i konflikt med en høyspentkabel og ny intern infrastruktur, og må flyttes ca. 1 meter lengre sør og ca. 5,6 m lenger øst.

Hensikten med reguleringsendringen er å tilpasse bodanlegg B2 til å ikke komme i konflikt med viktig infrastruktur i bakken. Gangveg f_G1, uteoppholdsareal f_UTE1, KS1 og KS2 justeres noe som følge av ny plassering på bodanlegg. B2 har funksjon som støyskjerm for bebyggelsen, det legges derfor opp til en støyskjerm der boden opprinnelig var plassert for å ivareta støykrav til uteoppholdsareal og bebyggelsen i planområdet.

Det er søkt om reguleringsendring jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Vår vurdering

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader.

Kommentar til innspill:

Ingen kommentar.

Rogaland fylkeskommune dat. 17.11.2025

Fylkesdirektøren viser til varsel om oppstart av reguleringsendring del av Rundhaug, oversendt fra Arkipelet AS i brev datert 30.10.2025.

Bakgrunn for saka

Planendringa gjeld ei mindre justering av føremålsgrenser for bodanlegg B2 og juridisk linje støyskjerm i plankartet.

Forslagsstiller er i gang med utbygginga av området. I samband med det har det dukka opp plassbehov for infrastruktur, samt eksisterande infrastruktur i bakken som ikkje var kjent frå før. Området er under utbygging og det viser seg at bodanlegg B2 kjem i konflikt med ein eksisterande høgsenkabel og ny intern infrastruktur, og må flyttast ca. 1 meter lengre sør og ca. 5,6 m lenger aust.

Endringa inneber flytting av bodanlegg felt B2, som også medfører justering av føremåla; - f_G1 - f_UTE1 - KS1 og KS2, samt justering av juridisk linje; - Støyskjerm

Enkel planprosess

Planforslagsstiller har konkludert med at endringsforslaget fell innanfor ramma av det som kan reknast som ein enkel planprosess utan offentleg ettersyn. Dette gjeld endringar i reguleringsplanen som i liten grad påverkar gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går ut over hovuddrammene i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde. Det føreliggjande varselet må difor reknast som det einaste høvet til å uttale seg før vedtak vert fatta, jf. plan- og bygningslova § 12-14, 3. ledd.

Fylkesdirektøren si vurdering

Fylkesdirektøren kan ikkje sjå at endringsforslaget går ut over hovuddrammene i planen, og vurderer heller ikkje at det vil få vidare verknader for viktige natur- og friluftsområde.

Fylkesdirektøren er såleis samd med planforslagsstilar i at endringa kan behandlast etter forenkla prosess.

Varsel om planendring kjem direkte frå planforslagsstillar som også har vurdert om denne kan behandlast som ei mindre endring. Fylkesdirektøren vil påpeike at vi helst ser at også slike mindre endringar/plan etter forenkla prosess, fortrinnsvis bør vere innom den respektive kommunen for vurdering, før ein sender den ut som varsel om oppstart. Fylkesdirektøren stiller seg positiv til dei endringane som er føreslått og har ingen vidare merknader.

Kommentar:

Planendring ble sendt på høring etter at Tysvær kommune hatt planendringen til vurdering og gjennomsyn.

Bjørn Jarle Jørgensen dat. 21.11.2025

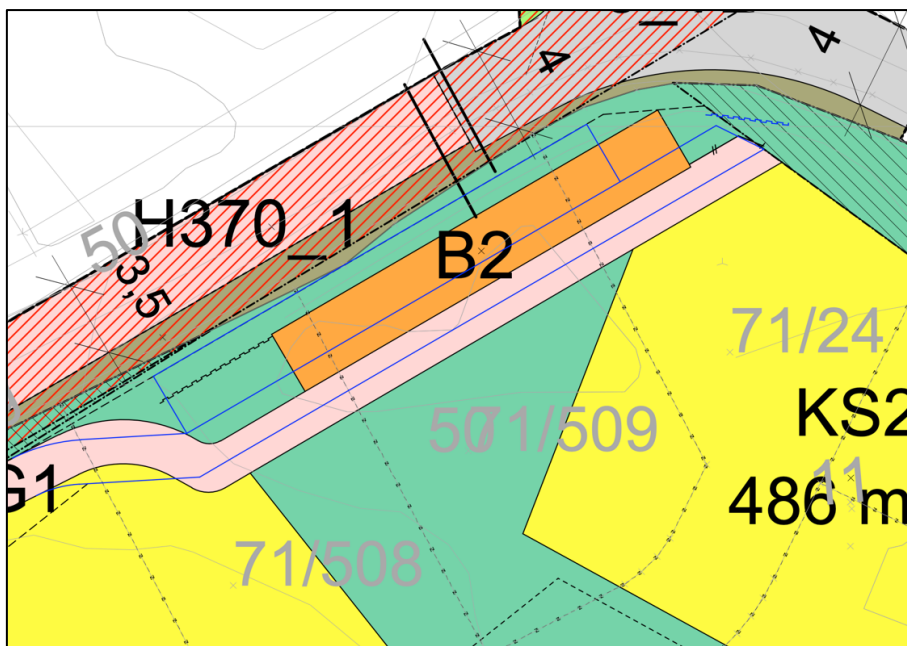
Det jeg reagerer på er veien jeg har brukt i over 40 år, blir stengt med bom. Og jeg blir henvist til en smal trafikk farlig gang og sykkel vei. Som jeg har måtte brukt nå under byggeperioden, har ved flere ganger opplevet uhyggelige episoder med personer på sykkel og sparkesykkel kommer i mot når jeg er på veg opp bakken. I stedet for bom, burde det være mulig å skilte med kjøring til eiendom tillat.

Kommentar:

Denne reguleringsendring omhandler kun en mindre justering av formålsgrenser for bodanlegg B2 og juridisk linje støyskjerm i plankartet. Veganlegg er blitt avklart i forutgående planprosess og søkes ikke endret i denne reguleringsendring.

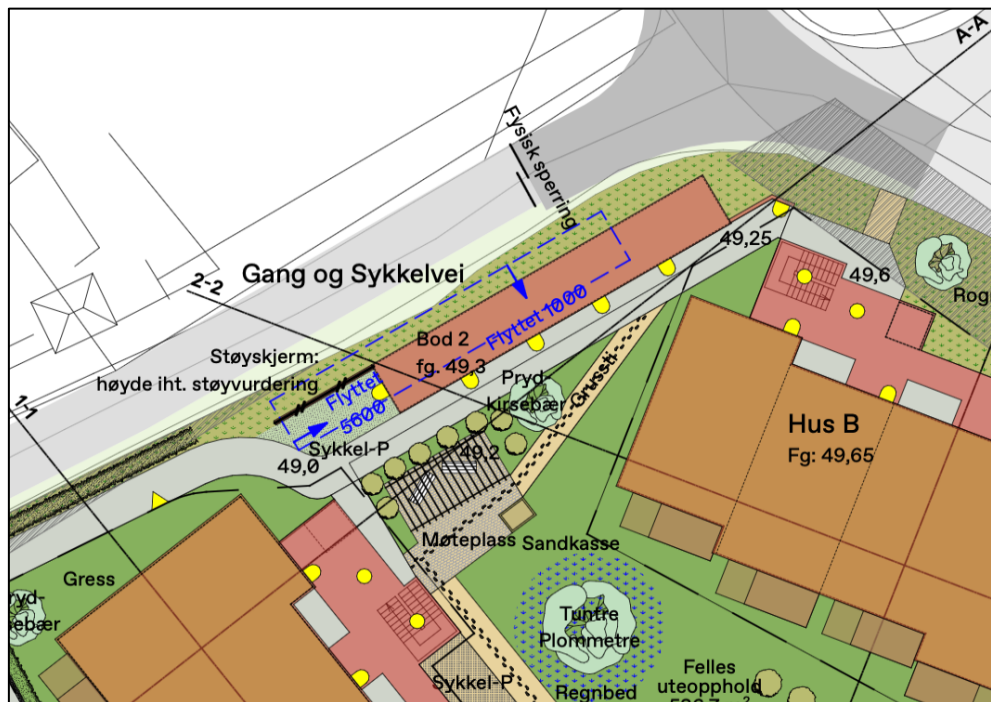
4.0 REGULERINGSENDRING

Hensikten med reguleringsendring iht. PBL § 12-14, 2. ledd er å tilpasse bodanlegg B2 til å ikke komme i konflikt med viktig infrastruktur i bakken. Gangveg f_G1, uteoppholdsareal f_UTE1, KS1 og KS2 justeres noe som følge av ny plassering på bodanlegg. B2 har funksjon som støyskjerm for bebyggelsen, og det legges derfor opp til en støyskjerm der boden opprinnelig var plassert for å fortsatt ivareta støykrav til uteoppholdsareal og bebyggelsen i planområdet. Støyskjerm i øst kan utgå iht. uttale fra akustiker ApiAku den 28.10.25. I øst reguleres inn et gjerde. Figur 2 viser tidligere formålsgrenser for B2 og f_G1, samt tidligere støyskjerm med blått strek.



Figur 2 Plankart som viser tidligere formålsgrenser/støyskjerm med blått, kilde: Arkipelet AS.

Alle funksjoner opprettholdes ved at sykkelparkeringen blir flyttet vest for bod, se Figur 3.



Figur 3: Utomhusplan etter endring, som viser flytting av sykkelparkering, kilde: Arkipelet AS

4.1 Arealregnskap:

Tabell 1: Oversikt over areal før og etter endring.

Felt	Areal «før»	Areal «etter»
KS1	752	752
KS2	492	486
B2	68	60
f_UTE1	1397	1409
f_G1	232	234

4.2 Uteopphold:

Felles uteoppholdsareal økes totalt med ca. 12 m² i plankartet. I utomhusplanen er kvalitativt uteoppholdsareal redusert med ca. 15 m² som følge av at bodanlegg flyttes lenger inn i planområdet, jf. Figur 4. Kravet til felles uteoppholdsareal er fortsatt ca. 30 m² kvalitativt uteoppholdsareal pr. boenhet, i tråd med kravet i ATP og kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Utomhusplan etter endring, som viser kvalitativt uteoppholdsareal, kilde: Arkipelet AS

4.3 ROS:

Forholdet til støy må ivaretas ved flytting av bodanlegg. Strekket i vest der bodanlegg tidligere var plassert er tilsvarende erstattet med støyskjerm, for å ivareta funksjonen bodanlegget hadde som skjerming for støy til uteoppholdsareal og bebyggelse, jf. støyrapport i gjeldende plan. Det er avklart med akustiker ApiAku at støykrav ivaretas ved å regulere inn støyskjerm i vest der bodanlegg tidligere hadde samme funksjon, samtidig kunne støyskjerming i nord utgå, jf. vedlagt uttale fra ApiAku 28.10.25. I nord er valgt å fortsatt vise et gjerde. Se Figur 5 som illustrerer ny situasjon.



Figur 5: Illustrasjon som viser ny situasjon med støyskjerm vest for bod og gjerde øst for bod, kilde: Arkipelet

4.Ø AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Man vurderer at endringen som nå legges frem er marginal og kun en teknisk justering av plankartet. Intensjonen med planen er uendret. Endringen medfører mindre endringer i plankart for formålene B2, f_G1, f_UTE1, KS1 og KS2, samt juridiske linjer for støyskjerm. Planendringen vurderes å ikke ha innvirkning på helse, miljø eller naturmangfold og vurderes å være samsvar med kriteriene for planendring iht. PBL § 12-14 2. ledd.

Vennlig hilsen

Mona Fågelklo

VEDLEGG TIL PLANENDRING

1 Plankart – før endring

2 Plankart – etter endring

3 Utomhusplan

4 Uttale akustiker ApiAku

5 Innspill

6 Varslingsmateriale