

Arkipelet As
Postboks 29
5501 Haugesund

Dokumentnummer:
25/7191-6

Deres referanse:

Saksbehandler:
Christoffer Avaldsnes

Dato:
20.01.2026

Delegasjonssaksnr. 023/26

Vedtak om mindre endring - Endring reguleringsplan - Rundhaug - planID 200059

Vedtak

Tysvær kommune godkjenner forslag til planendring av reguleringsplan Rundhaug med planID 200059. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd.

Endringen gjelder:

- Å flytte bodanlegg B2. Dette medfører flytting av regulert støyskjerm og endret størrelse på formålene f_G1, f_UTE1, og KS2.

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 planendring består av endret plankart. Bestemmelsene vil ikke endres som følge av planendringen. Planendringen går ut på:

- Å flytte bodanlegg B2 ca. 1 meter sør og 5,6 meter øst.
- Å flytte regulert støyskjerm til sørvest for bodanlegget.
- Minske KS2 med ca. 6 m².
- Minske B2 med ca. 8 m².
- Utvide f_UTE1 med ca. 12m².
- Utvide f_G1 med ca. 2m².

Formålet med planendringen:

Forslagstiller er i gang med utbygging av området. I den forbindelse har det dukket opp behov for plass til infrastruktur, samt eksisterende infrastruktur i bakken som ikke var kjent fra før. Dagens plassering av bodanlegget B2 vil komme i konflikt med en eksisterende høyspentkabel i bakken og ny intern infrastruktur, og foreslås derfor flyttet ca. 1 meter sør og ca. 5,6 meter øst. Som konsekvens av dette, vil B2 og KS2 minskes med henholdsvis ca. 8 m² og 6 m², mens f_UTE1 og f_G1 vil utvides med ca. 12 m² og ca. 2 m². Videre vil regulert støyskjerm som før flyttingen av B2 var på østsiden av B2, flyttes til vestsiden av B2 for å ivare ta støykraav.

Forhold til overordnede planer:

Endringen er vurdert å være i samsvar med overordnede planer.

Gjeldende reguleringsplan:

Rundhaug 20059. Området som B2 forslås flyttet til er regulert til bodanlegg, uteoppholdsareal og støyskjerming.

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 friluftsområder. Tysvær kommune vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Hensikten med reguleringsplanen er bolig og dette videreføres ved planendringen. Det er kun gjort små endringer i plankartet ved å flytte bodanlegget B2 og støyskjerm, samt justere størrelsen på arealene for KS2, B2, UTE1 og G1. Bestemmelsene er uendret. Flytting av B2 gjennomføres for å ikke komme i konflikt med infrastruktur over og under bakken. Som følge av flytting av B2 vil uteoppholdsarealene totalt øke med ca. 12 m², men det kvalitative uteoppholdsarealet vil allikevel minske med ca. 15 m². Uteoppholdsarealene vil ifølge forslagstiller fremdeles være på over 30 m² med kvalitativt uteoppholdsareal per boenhet, og dermed fremdeles være i tråd med ATP-ens krav.

På bakgrunn av at B2 flyttes vil også regulert støyskjerm flyttes til andre side av bodanlegget. Bodanlegget hadde funksjon som støyskjerm for boligene og når B2 flyttes vil den regulerte støyskjermen erstatte B2 sin funksjon som støyskjerm. Forslagstiller har avklart med akustiker at støykraav vil opprettholdes etter at bodanlegget og støyskjerm bytter plass. På bakgrunn av denne uttalen vurderer kommunen støykraav som ivaretatt.

Hensikten bak reguleringsplanen er boliger og dette videreføres i planendringen. Konsekvensene av endring av reguleringsplanen ved flyttingen av B2 og regulert støyskjerm, samt endret størrelse på formål, er så liten at disse ikke påvirker kvalitativt uteoppholdsareal eller muligheten for å realisere reguleringsplanen. Planendringen medfører ikke endring i planens hensikt og får ikke konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Planendringen vurderes dermed til å kunne behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Merknader:

Forslag til planendringen ble sendt på høring til naboer og overordnet myndigheter 30.10.2025 med frist for å komme med merknader 21.11.2025. Det kom inn totalt 3 merknader hvor 2 var fra overordnende myndigheter. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 18.11.2025:

Statsforvaltaren har ikke vesentlige merknader.

Forslagstillers kommentar:

«Ingen kommentar.»

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning, 17.11.2025

Fylkeskommunen kan ikke se at forslag til planendringen går utover hoveddrammene i planen, og vurderer heller ikke at planendringen vil få konsekvenser for viktig natur- og friluftsområder. Fylkeskommunen vurderer derfor at planendringen kan behandles som forenklet planendring.

Varsel om planendring ble sendt direkte fra forslagstiller, som også har vurdert at planendringen kan behandles som forenklet prosess. Fylkeskommunen påpeker at også ved planendring etter forenklet prosess, bør planen være innom kommunen før det sendes ut varsel om planendring.

Fylkeskommunen stiller seg positiv til endringene som er foreslått og har ingen videre merknader.

Forslagstillers kommentar:

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

Kommunens kommentar:

Kommunen vurderte at endringen kunne varsles med forenklet prosess før saken ble sendt på høring.

Uttalelse fra Bjørn Jarle Jørgensen, 21.11.2025:

Jørgensen reagerer på at vegen han har brukt i 40 år blir stengt med bom, og at han blir henvist til en smal trafikkfarlig gang- og sykkelveg. Jørgensen skriver at det har vært flere uhyggelige episoder som følge av bruk av gang- og sykkelveg. I stedet for bom burde det vært mulig å skilte med kjøring til eiendom tillatt.

Forslagstillers 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.».

Kommunens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

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.

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 mottok vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side

Forvaltning har behandlet saken, jf. kommuneloven 13-1, sjettede 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:

Askeland Eiendomsutvikling As Welhavens vei 19

4319

Sandnes

Vedlegg:

Følggebrev for endring av del av plan - Rundhaug - 200059

Plankart før endring - Rundhaug - 200059

Plankart etter endring - Rundhaug - 200059

Utomhusplan - Rundhaug - 200059

Varslingsmateriale - Rundhaug - 200059

Uttale ApiAku - Støy - Rundhaug - 200059

Merknader til planendringen - Rundhaug - 200059

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.