

FRØYSTAD UNNI MERETE
Fjellvegen 50
5563 FØRRESFJORDEN

Dokumentnummer: 26/495-11 Deres referanse: Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes Dato: 04.05.2026

Delegasjonssaksnr. 230/26

Vedtak om mindre endring - Førre Terrasse - Reguleringsplan - Planid 200041

Vedtak

Tysvær kommune vedtar planendring av reguleringsplan Førre Terrasse med planID 200041.

Endringen gjelder:

- Endret bestemmelse for utnyttelsesgrad.
- Endret bestemmelse for garasje og carport.
- Oppdatering av benevnelser.
- Krav om sal- og valmtak er fjernet.
- Bestemmelser om at kommunen kan fastsette utvendig materiale og taktekkingsmaterial og kan kreve at grupper av hus skal fargesettes etter en samlet plan er fjernet.
- Endret bestemmelser om hva som er søknadspliktig til kommunen.
- Bestemmelse med avstandskrav til veg for gjerde er lagt til.
- Endret parkeringskrav for boliger.

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 planendring består av endrede bestemmelser. Plankartet forblir uendret. Endringer av bestemmelsene går ut på:

- 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 en etasje med grunnflate på maks 35m² til maks størrelse 50m² BRA.
- Bestemmelsen om at garasje kan oppføres i nabogrensen innenfor bestemmelsene i byggeforskriften er fjernet.
- Bestemmelsen om at dersom carport er bygd i tilknytting til huset kan bygningsrådet tillate at carporten blir plassert nærmere nabo enn 4 meter fjernet.
- Henvisninger til «Bygningsrådet» er endret til «kommunen».
- Parkeringskrav er endret fra garasje + 1 oppstillingsplass for bil på egen grunn, til minimum oppstillingsplass for 2 biler på egen grunn. Biler må kunne snu på egen grunn.
- Kravet om at bygninger skal ha sal- eller valmtak er fjernet.
- Det er lagt til bestemmelse om at gjerder skal plasseres minimum 1 meter fra vegkant.
- 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.
- Bestemmelsen om at bygningsrådet kan gi unntak fra bestemmelsene er fjernet.

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 Førre Terrasse – 200041 ble vedtatt 23.09.1968, og endret 18.01.1984, etter gammelt lovverk. Planen inneholder utdaterte bestemmelser, og bestemmelser som ikke er i tråd med kommuneplanens bestemmelser og føringer. På bakgrunn av dette er reguleringsplanen revidert (gjennomgått planvask). 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:

Planområdet er avsatt til boliger, friområde, kjøreveg, parkeringsplass, gang- og sykkelveg, lekeplass og kommunalteknisk virksomhet.



Figur 1 Plankart av reguleringsplanen Førre Terrasse - 200041.
Plankartet er uendret.

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 presisering av utnyttelsesgrad. Videre blir bestemmelsene for garasje og parkeringsplasser endret til å være i tråd med kommuneplanen. Det vurderes som positivt at det åpnes for mer variasjon i takformer, og at bestemmelsene presiseres og endres til å være i tråd med kommuneplanen.

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. Dette vurderes som hensiktsmessig. Plankartet forblir uendret.

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 bestemmelsene. Endringene får ikke konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Merknader

Forslag til planendringen ble sendt på høring 18.03.2026 med frist for å komme med merknader 20.04.2026. Det kom inn totalt 4 merknader, hvor 3 var fra overordnet myndigheter. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Uttalelse fra NVE, 13.04.2026

NVE påpeker at det ikke er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). De viser til DSB sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging», som sier at ved planendring vil kravet om ROS-analyse slå inn jf. pbl. § 4-3.

NVE skriver at de er positive til at kommunen reviderer eldre reguleringsplaner. Dersom plankartet endres, må faresoner for skred og flom oppdateres på bakgrunn av ny kunnskap. Ifølge NVEs aktsomhetskart finnes det aktsomhetsområder innenfor planområdet.

NVE har **faglig råd** om at det gjennomføres en ROS- analyse for planendringen. Dagens krav er at områder med reell fare skal være identifisert, tilstrekkelig utredet og håndtert senest på siste plannivå. ROS-analysen må

være gjennomført, og identifiserte farer vurdert, før planen kan anses å oppfylle kravene i pbl. § 4-3. En ROS-analyse vil være et nyttig grunnlag for å sikre at sikkerhet mot naturfare blir tilstrekkelig ivaretatt i fremtidig byggesaksbehandling av tiltak i planområdet.

Kommunens kommentar:

Det er ikke planlagt endringer i plankartet, det er kun bestemmelsene som vil endres og oppdateres for å fjerne unødvendige og utdaterte bestemmelser, og til å være i tråd kommuneplanens bestemmelser.

Kommunen vurderer planen som allerede realisert. Planendringen legger ikke opp til ny eller annerledes bebyggelse enn hva som allerede er innenfor planområdet. Endringene som er gjennomført er vurdert til å ikke påvirker risiko- og sårbarhetsforholdene i området. Kommunen vurderer det derfor ikke som nødvendig å gjennomføre en ROS-analyse.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland: 13.04.2026

Endringen innebærer en økning fra 1 parkeringsplass til minimum 2 p-plasser på egen grunn. Statsforvaltaren skriver at restriktiv parkeringsdekning er et viktig virkemiddel for å styrke sykkel, gange og kollektivt som transportform. Området ligger sentralt og nært skole og andre funksjoner. Statsforvaltaren har derfor **faglig råd** om at tall på parkeringsplasser begrenses, og sikres som maksimumstall og ikke minimum.

Kommunes kommentar

Reguleringsplanens tidligere bestemmelser la ikke opp til 1 parkeringsplass, men mulighet for garasje og 1 oppstillingsplass for bil i tillegg. Dette gav i praksis mulighet for 2 parkeringsplasser på egen eiendom. Dagens kommuneplanbestemmelser pkt. 6.1.4 sier at det skal tilrettelegges for minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet større enn 50m², og minimum 1 per boenheter opp til 50m². Bestemmelsene endres nå til å være i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune – Plan og arealforvaltning, 14.04.2026:

Fylkeskommunen ser positivt på arbeidet med planvask. Endringen kan prøves etter forenklet prosess og fylkeskommunen har ingen merknader til planendringen

Kommunens kommentar:

Tatt til orientering.

Merknad fra Helge Breistrand, 19.03.2026:

Breistrand kommenterer at plankartet mangler oppdatering av nyere bygningsmasse og stiller spørsmål om dette har noen betydning. Videre stilles det spørsmål om gbnr 78/78 og 78/87 skulle vært inkludert i reguleringsplanen.

Breistrand stiller videre spørsmål om planendringen vil føre til konsekvenser for eksisterende eiendommer som har avvik fra forslag til planendringen.

Kommunens kommentar:

Det har ingen betydning at plankartet mangler nyere bygningsmasser.

En utvidelse av planområdet er ikke prioritert av kommunen på nåværende tidspunkt. Kommunen har prioritert å oppdatere bestemmelsene for å fjerne unødvendige og utdaterte bestemmelser, og til å være i tråd kommuneplanens bestemmelser.

Godkjent bebyggelse vil ikke bli pålagt å gjøre endringer. De endrede bestemmelsene i planendringen vil kun gjelde ved oppføring av ny bebyggelse eller ved endring av eksisterende bebyggelse.

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 - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Bakgrunn for endringen - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Plankart - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Forslag til endrede bestemmelser - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Reviderte bestemmelser - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Uttalelse Rogaland fylkeskommune - Plan og arealforvaltning - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Uttalelse Statsforvaltaren i Rogaland - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Uttalelse NVE - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring
Merknad Helge Breistrand - Førre Terrasse - Reguleringsplan - 200041 - Planendring

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.