

Tysvær kommune

PLANBESKRIVELSE FOR ENDRING AV: PlanID 200162 - AKSDAL NORDRE DEL

VERSJON 1 datert 31.01.2023 Ark. BHB AS



Figur 1: Planområdet med omkringliggende byggeområder. Kilde: Fonnkart, rev. Ark. BHB AS.

1.0 BAKGRUNN

1.1 Hensikt med endringen:

Hensikten med reguleringsendring iht. PBL § 12-14 for reguleringsplan for Aksdal Nordre del, planID 200162 er:

- Å endre formål fra boligbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende formål for felles områder som uteoppholdsareal m/nærlek, gangveg, parkering og renovasjonsplass.
- Gjøre om et lite areal på ca. 15 m² fra felles adkomst til felles uteoppholdsareal, da arealet ikke er i bruk som adkomst.
- Justere planavgrensningen mot områdeplanen for Aksdal for å ivareta utforming og frisikt på adkomstvegen (felt f_KV10) slik at en får tilstrekkelig tilkomst med renovasjonsbil og brannbil.
- Nye bestemmelser og rekkefølgebestemmelser til de nye formålene.

1.2 Tiltakshaver/forslagsstiller:

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS vil på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS oversende forslag til endring av plan 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: «Stølsberg 14»

Forslagsstiller: Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS
PB 29, 5501 HAUGESUND
Kontakt: Vivian Mortveit, mob.: 922 40 424, e-post: v.mortveit@abh.no

2.0 PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkning:

Oppstartsmøte ble avholdt 04.10.22 der Tysvær kommune gav klarsignal på at planen kunne varsles som planendring etter PBL. § 12-14 2.ledd, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat/planinitiativ*.

Naboer varsles pr. post, Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, HIM og Fagne AS blir samtidig varslet via e-post.

2.2 Andre avklaringer:

Løsning for renovasjonsanlegg er forelagt HIM i forkant av utsendelse av varsel. HIM gav tilbakemelding på at foreslått plassering og størrelse så ok ut, men at de ønsket å uttale seg i forbindelse med varsel.

Kapasitet på eksisterende energianlegg er sjekket med Fagne AS i forkant av oppstart av planarbeidet, jf. Figur 2 under:

I forbindelse med utbygging av Akسدal Terrasse rett nord for planområdet ble det lagt med en lavspent matekabel TFXP 4x240mm² som ligger inn på nabotomten rett nord for Stølsberg 14.

Denne kan benyttes ifm forsyning til planlagt leiligheter – eksakt løsning (skap, behov for stikkledninger etc.) må avklares med utførende byggherre/installatør.

Pdd. er det ledig kapasitet i trafokretsen denne forsyningen er tilknyttet (nettstasjon 21233 AKSDAL TERRASSE / 400V TN-C).

Mvh
Anders Kallevik
Avdelingsleder Utbygging

Fagne

T: +47 52 70 80 77
M: +47 99 24 79 29
A: Haukelivegen 25, 5504 Haugesund
N: www.fagne.no

Figur 2: Utsnitt epost fra Fagne AS v/Anders Kallevik vedr. energiforsyning, dat. 06.10.22.

Sakkyndig ApiAku v/Lars Oftedahl har vurdert at planområdet ikke er utsatt for støy, jf. Figur 3 under:

Statens vegvesens støyvarselkart er utarbeidet med en beregningspunkthøyde på 4 m (<https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>). Dette skal vise støy utenfor en tenkt 2. etasje. For dette tilfellet er det gul støysone så vidt inn på aktuelle tomt, helt i sørøst ved adkomsten.

Støy for utendørs oppholdarealer beregnes derimot i 1,5 m høyde og vil medføre mindre støy enn i 4 m høyde da bakkedempning og andre forhold spiller inn og reduserer støyen. Støy på utearealer vil etter all sannsynlighet ligge i hvit støysone med god margin.

Med dagens praksis i kommunene er det ikke sikkert at det godkjennes at støy ikke er et tema i denne planen. Men undertegnede mener fortsatt at det ikke burde være nødvendig å detaljtrudere/støyberegne forholdene.

Mvh
Lars Oftedahl
Sivilingeniør akustikk
ApiAku Lars Oftedahl
Festningsveien 6, 1368 Stabekk
Tlf [+47 911 86 026](tel:+4791186026)
Foretaksregisteret [971 454 989](https://www.brreg.no/971454989) MVA

Figur 3: Utsnitt epost fra ApiAku v/Lars Oftedahl vedr. støy, dat. 06.10.22.

Det er avholdt avklaringsmøte den 17.01.2023 med Tysvær kommune med hensyn til:

- løsninger mot kvartalslek (avstand 3 meter svalgang-kvartalslek, avstand bod-kvartalslek, mur/gjerde i grense)
- arealavståelse ca. 15 m² fra gbnr. 72/66

Disse forholdene vil formaliseres i egen avtale med kommunen.

3.0 ENDRING

3.1 Beskrivelse av endring i Aksdal Nordre del:

Hensikten med reguleringsendringen iht. PBL § 12-14, 2. ledd er å fortette eksisterende eneboligtomt til konsentrert bebyggelse, ved å endre formålet i reguleringsplan for Aksdal Nordre del. Endringen gjelder eiendommen gbnr. 72/108 i Tysvær kommune og innebærer å endre formålet boliger til konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg reguleres det inn felles områder som uteoppholdsareal med nærlek, parkeringsplass, gangveg og renovasjonsplass som egne formål. Krav om tilstrekkelig parkering og felles uteoppholdsareal er i tråd med ATP og kommuneplanens arealdel.

Felles avkjørsel i gjeldende plan justeres med at ca. 15 m² reguleres til felles uteoppholdsareal, se Figur 5.

Intensjonen til tiltakshaver er å etablere en boligform, 10 boenheter, som kan passe for 1 til 2 personer. Boligmassen ellers i Aksdal består av mye store leiligheter, noe som gjør det vanskelig for mange å etablere seg grunnet høye boligpriser.

Eiendommen har stigning mot nord, og det er derfor behov for støttemurer. Disse er regulert inn i plankartet i grensen i nord og vest innenfor området BKS1. Det er i tillegg lagt inn en støttemur øst for parkeringsplassen for å skille terrenget mellom parkeringsplassen og offentlig kjøreveg i øst.

Endringen medfører nye formål i eksisterende plan, og det er derfor lagt inn nye bestemmelser nederst i avsnitt 1.2 *Byggeområde for konsentrert bebyggelse* fra § 9 f. som vist under:

Innenfor planendring Stølsberg 14:

Teknisk plan:

- f. Før utbygging av felt BKS1 skal det foreligge godkjent teknisk plan av Tysvær kommune. Her skal dokumenteres tilstrekkelig brannvann, utbedring av adkomst, samt håndtering av overvann og tekniske anlegg, inkl. kabelgrøft til trafo.

Utomhusplan:

- g. Før utbygging kan skje må det foreligge godkjent utomhusplan (M= 1:200). Denne skal vise bygningens plassering, opparbeiding av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek i bestemmelsesområde #1, materialbruk på overflate/overganger, murer og gjerder med høyde, allergivennlig beplantning, nødvendig belysning av fellesareal, adkomstforhold, opparbeiding av felles funksjoner som parkering, gangveg og renovasjon.

I område BKS1 gjelder følgende:

- h. I området BKS1 tillates det oppført konsentrert småhus-flermannsbolig og bodanlegg.
- i. Det tillates oppført et bygg med 10 boenheter, og 10 boder. Felt BKS1 tillates utnyttet innenfor grense «planlagt bebyggelse». Bygning kan ha høyeste gesims maks 6,5 m og laveste gesims maks 6,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Der byggegrense ikke er vist kan bygget oppføres i formålsgrensen. Frittstående bodanlegg kan plasseres inntil 0,5 meter fra nabogrense innenfor grensen planlagt bebyggelse. Boder kan ha høyeste gesims maks 3,5 m, laveste gesims maks 3,0 m.
- j. På sted avmerket «branntiltak» i plankartet hvor bygning ligger nærmere nabogrense til boligeiendom enn 4 meter skal det utarbeides eget brannkonsept, som er avklarende med hensyn til tiltak.
- k. Det tillates oppført støttemur i nabogrense. Murer høyere enn 0,5 m skal sikres med gjerde. Det skal oppføres trapp vest for bodanlegget som adkomst og snarvei til kvartalslek i nord.

Uteoppholdsareal med nærlek i område f_UTE

- l. Uteoppholdsareal med nærlek i bestemmelsesområdet #1 skal opparbeides samtidig med område BKS1, og skal være felles for alle boenhetene i felt BKS1.

Parkeringsplass i område f_P

- m. Parkeringsplassen er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.
- n. Det skal anlegges maks 1 p-plass per boenhet og 1 gjesteparkering. 10 % av p-plassene skal være HC, parkeringsplassene skal legges i felles anlegg f_P.

Renovasjonsplass i område f_R

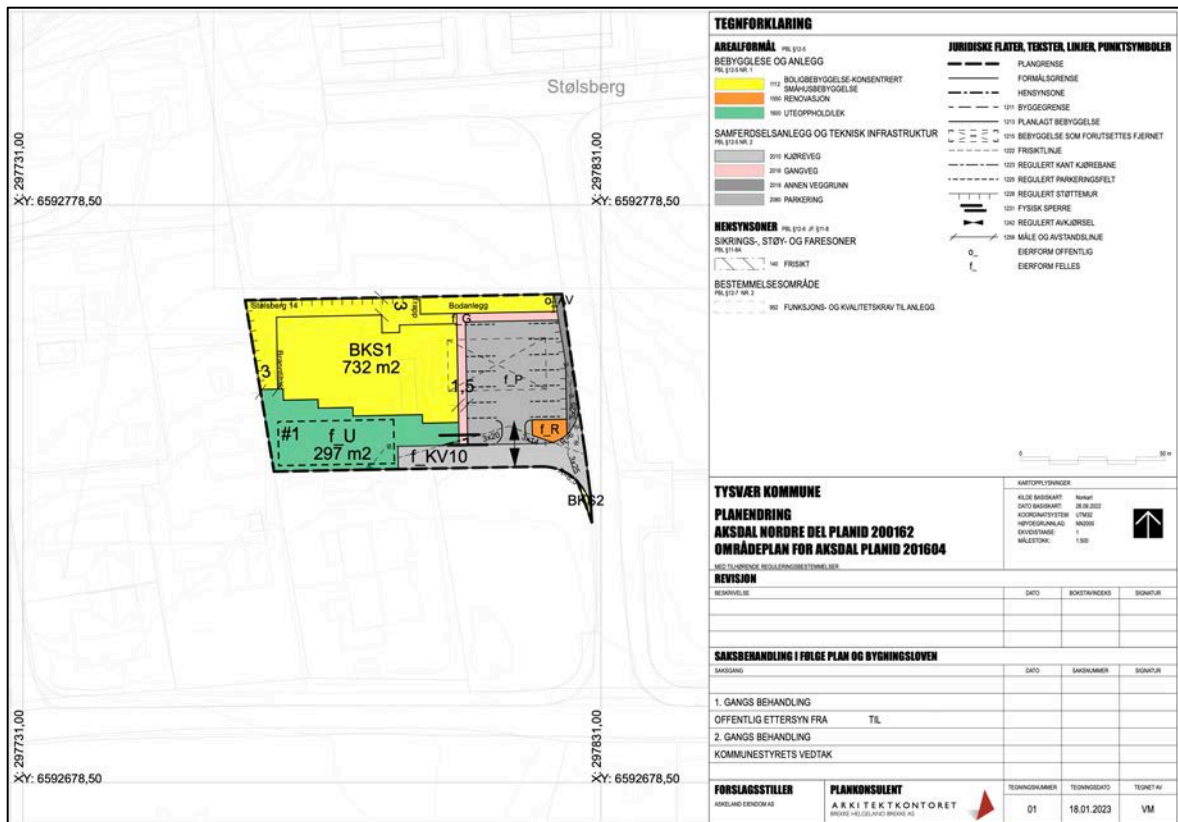
- o. Renovasjonsplassen er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.

Gangveg i område f_G

- p. Gangveg er felles for alle boenhetene innenfor BKS1 og skal opparbeides samtidig med BKS1.

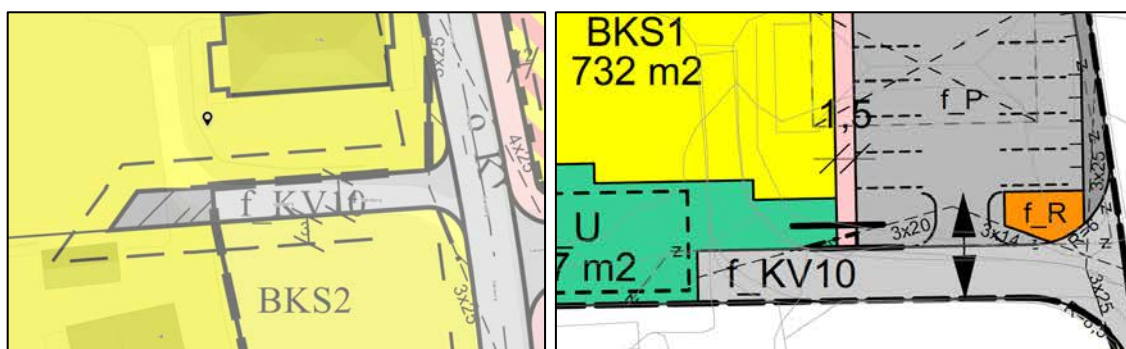
Rekkefølgekrav

- q. Teknisk anlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.
- r. Utomhusanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boliger i planområdet. Ved brukstillatelse i vintermånedene kan ferdigstilling av beplantning tas førstkommande vekstsesong.
- s. Eventuelle branntiltak skal være ferdigstilt iht. brannkonsept før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boligene i planområdet.



Figur 4: Plankart som viser planendring. Kilde: Ark. BHB AS.

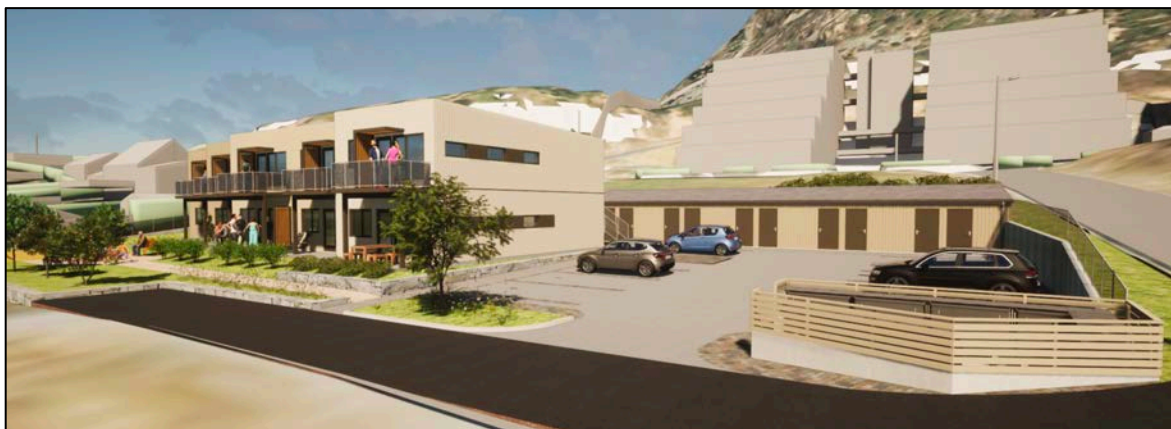
Adkomstvegen/kryss til eiendommen er pr. dd. ikke dimensjonert for lastebil, og adkomsten er regulert unødvendig lang. I foreslått endring ønsker en derfor å tilrettelegge adkomst/kryss for lastebil slik at en har tilstrekkelig adkomst for brannbil og renovasjonsbil til området, samt påkrevd frisikt. En justerer derfor planens avgrensning mot områdeplanen for Aksdal. Endringen innebærer en større radius i krysset på kjøreveg f_KV10. Utvidelse av krysset medfører noe endring av formålsgrensen for felt BKS2 i områdeplanen, men holder seg innenfor det arealet som allerede er båndlagt av frisikt. Adkomstveien avkortes med 2-5 m og arealet på ca. 15 m² overføres til uteoppholdsareal.



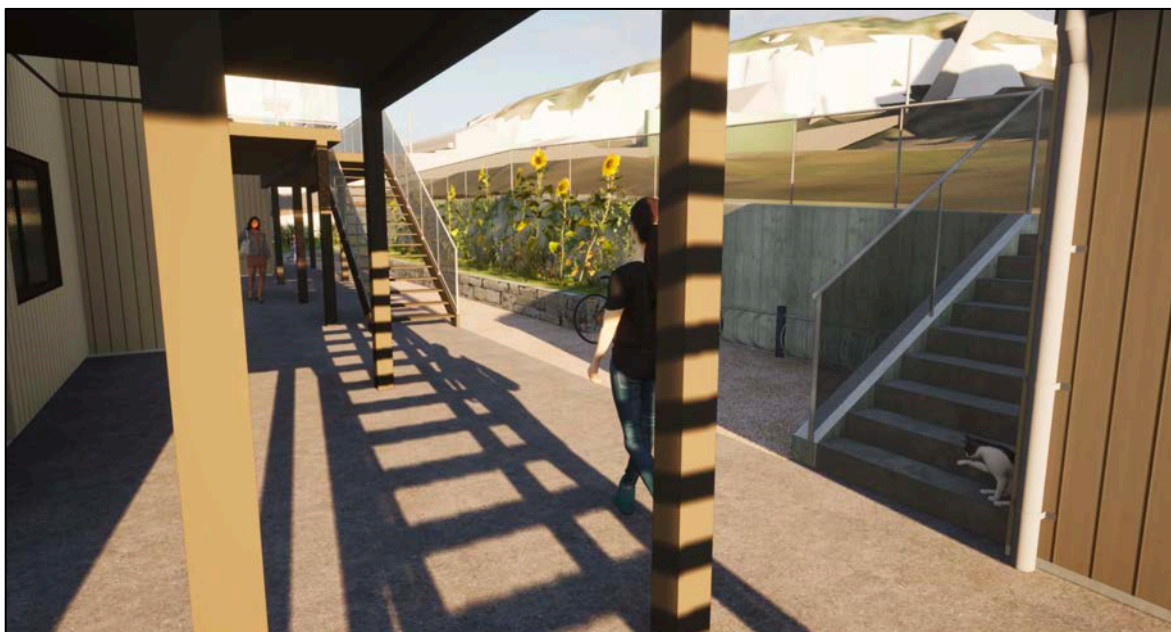
Figur 5: Gjeldende plangrunnlag tv. og planendring th. Kilde: Ark. BHB AS.

3.2 Beskrivelse av prosjektet:

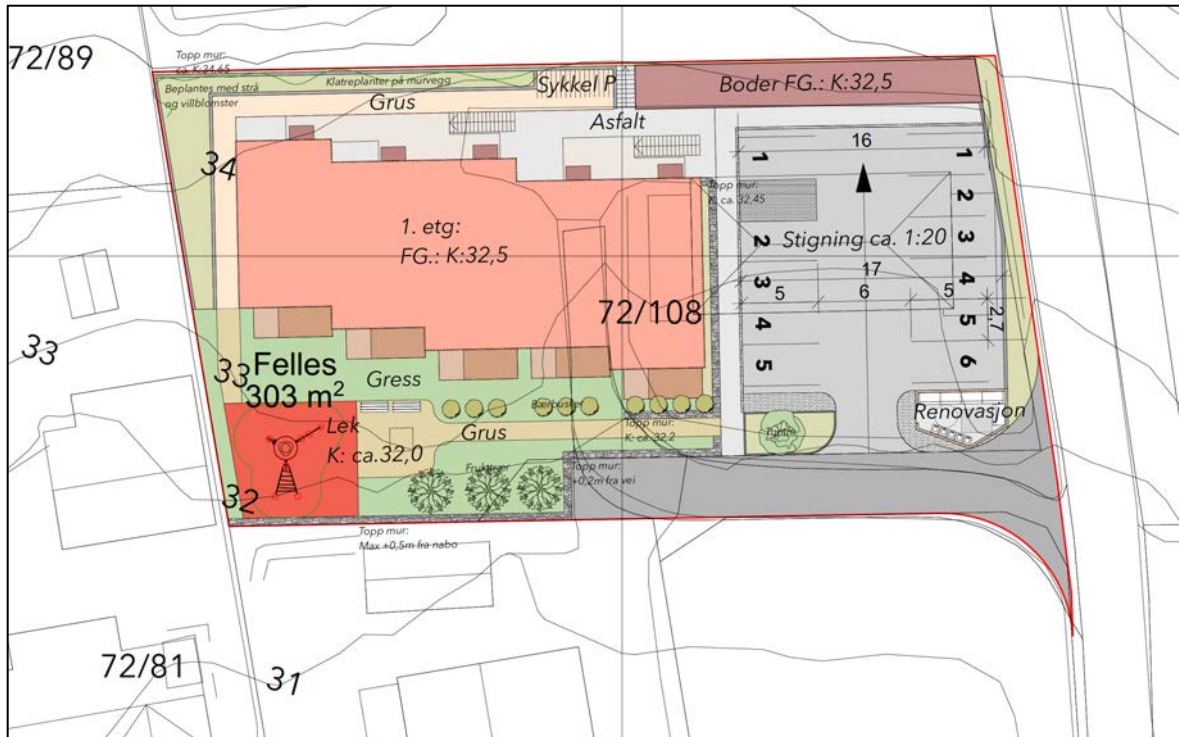
En ønsker å oppføre et bygg på to etasjer med til sammen 10 leiligheter. Ved adkomst til området legges det til rette for felles renovasjonsanlegg, parkeringsplass og bodanlegg. Det er en p-plass per bolig og en felles gjesteparkeringsplass/HC-parkering, til sammen er det 11 p-plasser. Det er regulert inn gangareal vest og nord for parkeringsplassen, som skal knyttes opp mot svalgangen nord for bygget og uteoppholdsarealet i sørvest. Det etableres en trapp/snarvei (ikke universell) til kvartalslek i nord. Prosjektet har ikke krav om kvartalslek, men en ser det som en bonus at en åpner for enkel tilgang.



Figur 6: Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse. Kilde: Ark. BHB AS.



Figur 7: Illustrasjon fra svalgang, trapp til kvartalslek til høyre. Kilde: Ark. BHB AS.



Figur 8: Utomhusplan. Kilde: Ark. BHB AS.

3.3 Naturmangfold/kulturminner

Etter naturmangfoldloven §§ 8-12 skal konsekvenser for miljøet vurderes etter et miljørettslig prinsipp. Et krav er at nye tiltak skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arter, naturtyper og økologiske sammenhenger som blir berørt av tiltaket. Planområdet er i dag bebyggt med en enebolig og resterende areal på eiendommen har vært brukt som hage og tun. Likevel er tilgjengelige kilder som Temakart Rogaland, Naturbasen og Artskart sjekket for tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet. Innenfor planområdet er det ikke registrert funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

3.4 Universell utforming

Boligene bygges ut iht. TEK17, hvorav 50 % av boenhetene er tilgjengelige. De 5 boenhetene i andre etasje vil ikke være tilgjengelige boenheter da de ikke har adkomst via heis. Fellesområdene er universelt utformet med maks stigning på 1:20, det gjelder også interne gangadkomster til lek, uteopphold, bodanlegg og parkeringsplass.

Det planlegges en trapp som snarvei til nordenforliggende kvartalslek, som også vil være en trafiksikker adkomst da det ikke er bygget ut fortau nordover på vegen Stølsberg.

3.5 Barn/unge

Det er vurdert at planendringens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da området tidligere har vært i bruk som eneboligeiendom, med hage og tun på den ubebygde delen av tomten.

Det etableres nærlek internt i området. Det er tilgang til kvartalslek med snarvei via trapp nord for området, som kommunen også skal revitalisere i forbindelse med utbygging sørøst for planområdet. Området for lek er tilrettelagt med godt lysinnfall og har trygge kommunikasjonsveger internt i planområdet.

Barn- og unges interesser er vurdert som ivaretatt.

3.6 Folkehelse

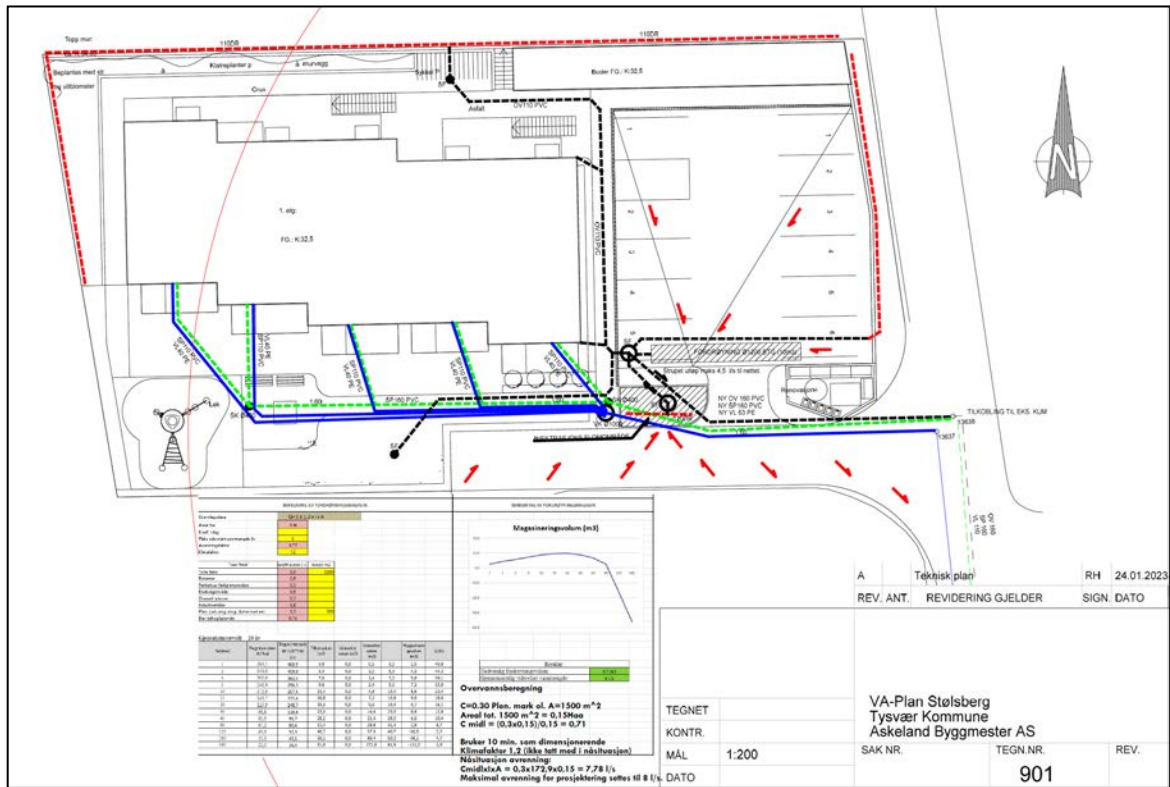
Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid, og har sine røtter i samfunnsstrukturer og planlegging. Loven skal være med på å fremme folks helse ved legge til rette for en aktiv livsstil i befolkningen, i tillegg til å ivareta behovet for sosiale møteplasser i det nære bomiljøet for ulike aldersgrupper.

Området har gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, kvartalslek, kollektivtransport og til større friområder/rekreasjonsområder. Internt i området er det store åpne felles arealer med allergivennlig beplantning med frukttrær og bærbusker og privateide terrasser med godt lysinnfall store deler av dagen. En får god bokvalitet ved at uteoppholdsarealet skaper et trivelig sted/samlingsplass som gir følelsen av tilhørighet. Plasseringen av uteopphold bidrar også til et oversiktlig kriminal-/mobbeforebyggende miljø da arealet er lett synlig og tilpasset folk i ulike alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i området og bli inkludert. Dette er med på å utjevne sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

En av de største betydningene for folkehelsen er at prosjektet gir mulighet for kjøp av leilighet for unge og enslige i et marked som ellers i Akسدal i stor grad er tilpasset andre brukergrupper. Her kan en få muligheten å kjøpe bolig og uteområder med høy kvalitet i en prisgruppe som gjør at en ikke har større utgifter enn en ville hatt som en leietaker i et eldre bygg. Tiltakshaver vurderer å søke prosjektet godkjent for husbank, noe som ytterligere vil være en døråpner for ulike typer brukere.

3.7 Teknisk skisse

Rune Hemnes v/RH Oppmåling har utarbeidet VA teknisk-skisse/plan i forbindelse med planarbeidet på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS. Under er utsnitt av skisse til teknisk plan, og vedlagt følger også notat og lengdeprofil på veg.



Figur 9: Teknisk skisse. Kilde: RH-oppmåling.

4.0 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Vi vurderer at endringen som nå legges frem er marginal ved at småhusbebyggelse i gjeldende plan videreføres og er i samsvar med kriteriene for planendring iht. PBL § 12-14 2. ledd.