



Tysvær
kommune

Planbestemmelser

Områdereguleringsplan for Aksdal Sentrum
PlanId 201604, vedtatt 12.02.2019

Vedtatt Endra 11.05.2021 i Kommunestyret Sak:33/21

Mindre endring 15.07.2021 Del.sak:447/21

INNHold

1	FORMÅL MED PLANEN	6
2	FELLESBESTEMMELSER	6
2.1	Plankrav (PBL. 12-7, pkt 11)	6
2.2	Krav til infrastruktur (PBL. 12-7, pkt 10)	6
2.3	Krav til estetikk i planleggingen (PBL. 12-7, pkt 1)	6
2.4	Krav til parkering (PBL. 12-7, pkt 7)	7
2.4.1	<i>Generelle krav</i>	7
2.4.2	<i>Parkeringskrav for planområdet</i>	7
2.4.3	<i>Funksjonskrav til parkeringsplasser for boliger:</i>	7
2.4.4	<i>Funksjonskrav til parkeringsplasser for forretning/handel, kontor, tjenesteyting og andre formål:</i>	7
2.5	Krav til utendørsoppholdsareal (PBL. 12-7, pkt 4)	8
2.5.1	<i>Generelle krav</i>	8
2.5.2	<i>Arealkrav/kvantitative krav (min. krav jfr. definisjon av MUA i TEK17):</i>	8
2.5.3	<i>Funksjonskrav (som skal sikre helheten for felles og offentlige leke-, oppholds- og rekreasjonsområder):</i>	8
2.6	Krav til renovasjon, utrykning m.m. (PBL. 12-7, pkt 4)	9
2.7	Krav til støyforhold (PBL. 12-7, pkt 3)	9
2.8	Krav til energibruk i bygninger (PBL. 12-7, pkt 8)	9
2.8.1	<i>Energiklasse/bærekraftig utbygging</i>	9
2.8.2	<i>Nærværmeeanlegg/bærekraftige energikilder</i>	9
2.9	Krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger (PBL. 12-7, pkt 12)	9
2.10	Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet (PBL. 12-7, pkt 12)	10
2.11	Universell utforming (PBL. 12-7, pkt 4)	10
2.12	Kulturminner (PBL. 12-7, pkt 12)	10
3	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. 12-7)	10
3.1	Generelt	10
3.1.1	<i>Tilpasning</i>	10
3.1.2	<i>Krav til uteareal og soleksponering</i>	10
3.2	Bebyggelse og anlegg, BA (sør for E 134)	10
3.2.1	<i>Plankrav</i>	10
3.2.2	<i>Utnyttelse og kvalitetskrav</i>	11
3.3	Boligbebyggelse	11
3.3.1	<i>Plankrav</i>	11
3.3.2	<i>Boligområder (1110) B1, B2 og B3</i>	11
3.3.3	<i>Boligområder (1113) BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4</i>	11
3.3.4	<i>Krav til dokumentasjon</i>	11
3.3.5	<i>Utnyttelse (PBL. 12-7, pkt 5)</i>	12
3.3.6	<i>Frittliggende småhusbebyggelse B10, B11, B12, B13, B14 og B15 (1111)</i>	12
3.3.7	<i>Byggeområde konsentrert småhusbebyggelse, BKS 2 og BKS 3</i>	12

3.4	Sentrumsformål, S (1130) (PBL. 12-7)	12
3.4.1	Sentrumsformål S1 og S1a	12
3.4.2	Plankrav	12
3.4.3	Utnyttelse og kvalitetskrav S1	12
3.4.4	Utnyttelse og kvalitetskrav S1a	13
3.5	Kjøpesenter, KJ (1140) (PBL. 12-7)	13
3.5.1	Plankrav	13
3.5.2	KJ Kjøpesenter	13
3.6	Offentlig/privat tjenesteyting, O/T1 (1160) (PBL. 12-7)	14
3.6.1	Plankrav	14
3.6.2	Utnyttelsesgrad og høyder	14
3.7	Offentlig/privat tjenesteyting (1160) / O/T2 (PBL. 12-7)	14
3.7.1	Plankrav	14
3.7.2	Utnyttelse og kvalitetskrav	14
3.8	Offentlig/privat tjenesteyting, O/T3 (1160) (PBL. 12-7)	14
3.9	Barnehage, BH (1161) (PBL. 12-7)	15
3.10	Kirke, R (1164) (PBL. 12-7)	15
3.11	Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BV (1360) (PBL. 12-7)	15
3.12	Kommunaltekniske anlegg, KT (1560) (PBL. 12-7)	15
3.12.1	Plankrav	15
3.12.2	o_KT1 Kommunalteknisk anlegg	16
3.12.3	o_KT2 Kommunalteknisk anlegg	16
3.12.4	o_KT3 Kommunalteknisk anlegg	16
3.13	Lekeplass, BLK (1610) (PBL. 12-7)	16
3.14	Næring/kontor, N/K (1800) (PBL. 12-7)	16
3.14.1	Plankrav	16
3.14.2	Utnyttelse og kvalitetskrav	16
3.15	Bolig/tjenesteyting, B/T1 til B/T10 (1803) (PBL. 12-7)	16
3.15.1	Plankrav	16
3.15.2	B/T1 Tysværtunet (1803)	17
3.15.3	B/T2 Kontor/tjenesteyting/boliger (1803)	17
3.15.4	B/T3 og B/T4 (1803)	17
3.15.5	Parkeringshus/tjenesteyting/ boliger, B/T6	17
3.15.6	Privat/offentlig tjenesteyting/ boliger, B/T7 og B/T8	18
3.15.7	Privat/offentlig tjenesteyting/ boliger, B/T9 og B/T10	18
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. 12-7)	18
4.1	Veg, V (2010) (PBL. 12-7)	18
4.2	Kjøreveg, KV (2011) (PBL. 12-7)	19
4.3	Fortau, F (2012) (PBL. 12-7)	19
4.4	Torg, T (2013) (PBL. 12-7)	19

4.5	Gatetun, GT (2013) (PBL. 12-7)	19
4.6	Gang-/sykkelveg, GS (2015) (PBL. 12-7)	19
4.7	Gangveg/gangareal, GG (2016) (PBL. 12-7).....	20
4.8	Sykkelveg/-felt, SS (2017) (PBL. 12-7).....	20
4.9	Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT (2018) (PBL. 12-7).....	20
4.10	Annen veggrunn – Grøntareal, AVG (2019) (PBL. 12-7)	20
4.11	Leskur/plattformtak, LS (2026) (PBL. 12-7).....	20
4.12	Kollektivholdeplass, KHP (2073) (PBL. 12-7).....	21
4.13	Parkeringsplasser, PP (2082) (PBL. 12-7).....	21
5	GRØNNSTRUKTUR (PBL. 12-7).....	21
5.1	Grønnstruktur, G (3001) (PBL. 12-7).....	21
5.2	Turveger, TV (3031) (PBL. 12-7)	21
5.3	Friområde, GF (3040) (PBL. 12-7).....	22
5.4	Badeplass/-område, GB (3041) (PBL. 12-7)	22
6	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, 2. LEDD MED UNDERFORMÅL (PBL. 12-7).....	22
6.1	Landbruksformål, L (5110) (PBL. 12-7)	22
6.2	Friluftformål, LF (5130) (PBL. 12-7)	22
7	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 6), MED DISSE UNDERFORMÅL: (PBL. 12-7).....	23
7.1	Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV (6710) (PBL. 12-7)	23
7.2	Badeområde, VB (6770) (PBL. 12-7).....	23
8	HENSYNSSONER, § 12-6.....	23
8.1	Faresoner	23
8.1.1	Ras- og skredfare (H310)	23
8.1.2	Flomfare (H320).....	23
8.1.3	Høyspenningsanlegg (H 370)	23
8.2	Sikringssoner – Frisikt (H140).....	24
8.3	Sikringssoner – Siktakse til kirken (H190 – andre siktsoner).....	24
8.4	Infrastruktursone – H410.....	24
8.4.1	Infrastruktursone – H410_1 framtidig vegtrase E 39	24
8.4.2	Infrastruktursone – H410_2 framtidig kommunal veg og bru over E 134.....	24
8.4.3	Infrastruktursone – H410_3 framtidig drenering fra B/T6 til o_G2.....	24
8.5	Båndleggingssone – H730	25
8.5.1	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730).....	25
8.6	Detaljeringsone – H190.....	25
8.6.1	Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H190_1)	25
9	BESTEMMELSESMOMRÅDER, § 12-7	25
9.1	Midlertidige anleggsområder, områder til rigg/drift	25
9.2	Midlertidige anleggsområder, parkeringsplass	25

9.3	Utforming	25
9.3.1	For BT9 gjelder bestemmelsesområde #1-4 for utforming.	25
9.3.2	For BT10 gjelder bestemmelsesområde #5 for utforming.	25
9.3.3	For BKS3 gjelder bestemmelsesområde #6 for utforming.	25
10	REKKEFØLGEKRAV	26
10.1	Detaljreguleringsplan	26
10.2	Vilkår for utbygging	26
10.3	Trafikk og veianlegg	26
10.4	Støyskjerming.....	26
10.5	Overordnet rekkefølge	27
10.6	Rekkefølgekrev til delfelt	27
10.6.1	KJ Kjøpesenter	27
10.6.2	S1 Sentrumsområde 1.....	27
10.6.3	S1a Sentrumsområde 1a.....	27
10.6.4	BA Bebyggelse og anlegg	27
10.6.5	B/T1 Bolig/tjenesteyting 1 – Tysværtunet.....	27
10.6.6	B/T2 Bolig/tjenesteyting 2 med B/T6 Parkering/bolig/tjenesteyting	28
10.6.7	B/T3 og B/T4 Bolig/ tjenesteyting 3 og 4	28
10.6.8	BT/7 og B/T8 Bolig/tjenesteyting 7 og 8	28
10.6.9	BT/9 Bolig/tjenesteyting 9	28
10.6.10	o_BH Barnehage	28
10.6.11	O/T1 Helse-oms orgs-kvartalet	28
10.6.12	O/T2 Rådhuskvartalet	29
10.6.13	O/T3 Offentlig/privat tjenesteyting	29
10.6.14	B1 Boligområde	29
10.6.15	B2 Boligområde	29
10.6.16	B3 Boligområde	29
10.6.17	BBB1 Boligområde.....	29
10.6.18	BBB2 Boligområde.....	29
10.6.19	BBB3 Boligområde Aksdalvn. 136-150	30
10.6.20	BKS2	30
10.7	Turveg TV2.....	30

1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for utvikling av et kommune- og regiondelsenter i Aksdal med private og offentlige funksjoner, boligområder, grønnstruktur og overordnet vegnett. Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er markert innenfor plangrensa. Området BBB1 vist med hensynssone H910 «videreføring av reguleringsplan» som i tillegg har egne bestemmelser.

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav (PBL. 12-7, pkt 11)

For områdene regulert til S1, S1a, BA, KJ, N/K, B/T1, B/T2, B/T3, B/T4, B/T6, OT1, O/T2 med o_KT2 er det krav om detaljregulering hvor fellesbestemmelsene og de konkrete bestemmelsene for de enkelte områdene skal innarbeides og videreføres. Det samme gjelder for boligområdene B1, B2, B3, BBB2 og BBB3 hvor også nødvendige tilgrensende arealer kan kreves tatt med i detaljreguleringsplanen. For felt BBB1 foreligger detaljplan, jf. punkt 8.6.

Detaljreguleringsplaner skal være i målestokk 1:1000 eventuelt 1:500 og vise:

- plassering av bebyggelsen og bebyggelsens høyde basert på kotehøyde, møneretning og forhold til eksisterende situasjon
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- sol, skygge og lokalklima for nye og eksisterende uteområder, lekeplasser og bygninger
- lekearealer og annen disponering av ubebygde deler av tomten
- avkjørsler, adkomstforhold og internveier
- parkering for bil og sykkel
- plassering av garasjer
- støyskjermingstiltak der dette er nødvendig
- trafo og eventuelle nodestasjon i området basert på Haugaland Kraft sine behov
- løsning for overvann, med evt. dammer, infiltrasjonsløsninger m.m. (overvannsløsninger skal i størst mulig grad fremstå som naturlige og ikke tekniske installasjoner).
- sedimenteringsbasseng og flomveger som sikrer åpninger mellom bebyggelsen i tilfelle ekstremnedbør

2.2 Krav til infrastruktur (PBL. 12-7, pkt 10)

Det skal lages en overordnet teknisk plan for infrastrukturen i målestokk 1:1000 for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid innenfor de enkelte byggeområdene eller for samferdsel og anlegg.

Det kreves også teknisk plan for hvert område som skal detaljreguleres. I tillegg til hovedledningsnett, skal pumpestasjoner, nettstasjoner, traseer for kabler vurderes, og håndtering av overvann vurderes og vises løst i tekniske planer.

2.3 Krav til estetikk i planleggingen (PBL. 12-7, pkt 1)

Det skal lages en utomhusplan i målestokk 1:500/1:200, som del av byggesøknad. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før det kan igangsettes byggearbeider. Det skal stilles krav til helhet mellom bygninger og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i prosjektet fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal benyttes robuste og vedlikeholdsfrie materialer. Utomhusplanen skal vise målsatte terrengforhold, trafikk- og parkeringsforhold, utemøblering, grøntanlegg/vegetasjon, murer, gjerder og lignende. Det skal redegjøres for plassering, utforming, farge- og materialbruk.

2.4 Krav til parkering (PBL. 12-7, pkt 7)

2.4.1 Generelle krav

- Innenfor hvert byggeområde skal det sikres opparbeidede parkeringsplasser i samsvar med punkt 2.4.2 til 2.4.4.
- Dersom krav i punkt 2.4.2 til 2.4.4 ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

2.4.2 Parkeringskrav for planområdet

Innenfor planområdet er det følgende krav til parkering

	Krav til parkering			Krav til sykkelparkering
	Minimum	Maksimum	Kommentar	
Boliger under 50m²	0,5	1	Ikke gjesteparkering	1 innendørs + 0,5 utendørs
Boliger over 50m²	1	2	Inkl. gjesteparkering min. 0,25 p-plass pr. bolig i åpent felles anlegg av kravet	2 innendørs + 1,0 utendørs som felles anlegg ved inngangen
Forretning/handel	1,2pr.100m ² BRA	1,5pr.100m ² BRA	Min. 50 %- maks 80 % i lukket anlegg	For bygg/arealer > 1000 m ² BRA – min. 4 pr. 1000 m ²
Kontor/tjenesteyting /alle andre formål	1,2pr.100m ² BRA	1,2pr.100m ² BRA	Min. 30 %- maks 50 % i lukket anlegg	For bygg/arealer > 1000 m ² BRA – min. 8 pr. 1000 m ²
Verksted/lager inkl. arealkrevende handel	0,5pr.100m ² BRA	1,0pr.100m ² BRA	Alt kan ligge på bakken	Ingen krav

2.4.3 Funksjonskrav til parkeringsplasser for boliger:

Parkeringsplasser til boliger skal fortrinnsvis anlegges i kjeller-/underetasje med unntak av parkeringsplasser for eneboliger, rekkehus eller annen konsentrert bebyggelse med inntil 3 etasjer. Parkeringsanlegg for flere enn 15 parkeringsplasser skal legges i kjeller-/underetasje. Slike parkeringsanlegg bør i tillegg ha areal til bod og sykkelparkering for beboerne. Gjesteparkeringsplasser kan legges på bakken utenfor slike anlegg eller innenfor anlegget dersom plassene gjøres allmenn tilgjengelige. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering. For boligprosjekt på mer enn 500 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg.

2.4.4 Funksjonskrav til parkeringsplasser for forretning/handel, kontor, tjenesteyting og andre formål

Parkeringsplasser til disse formål skal fortrinnsvis anlegges i større anlegg i kjeller-/underetasje eller som større selvstendige anlegg. Minimum 80 % av bilparkeringsplassene skal være tilgjengelige hele døgnet. Større parkeringsanlegg kan inngå i en avgiftsbelagt parkeringsordning som godkjennes eller drives av kommunen. Minimum 5 % av besøks-/kundeparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering med kort avstand til inngang/målpunkt.

Tinglyste parkeringsrettigheter skal erstattes i sin helhet dersom utbygging kommer i strid med rettigheten.

For nybygg/ombygginger på mer enn 1000 m² BRA skal utendørs sykkelparkeringsplasser legges til fellesanlegg ved inngangene og fortrinnsvis legges under tak.

2.5 Krav til utendørsoppholdsareal (PBL. 12-7, pkt 4)

2.5.1 Generelle krav

- Innenfor hvert byggeområde hvor det planlegges boliger skal det sikres opparbeidet private/felles uteoppholdsarealer, nærleke-, kvartalsleke- og ballekeplasser i samsvar med punkt 2.5.2 og 2.5.3. I tillegg kommer nærmiljøanlegg og opparbeidelse innenfor friområder og grønnstruktur for å oppfylle det 4. funksjonskravet, jf. punkt 2.5.3.
- Dersom krav i punkt 2.5.1 til 2.5.3 ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.
- Det skal utarbeides landskapsplan/opparbeidelsesplan for leke- og utendørs oppholdsareal for hver detaljreguleringsplan som grunnlag for prosjektering og gjennomføring. Lekeplasser skal bygges ut i tråd med de til enhver tid gjeldende normene og bestemmelsene kommunen har.

2.5.2 Arealkrav/kvantitative krav (min. krav jfr. definisjon av MUA i TEK17):

Kvantitative krav til lekeplasser for ORP Aksdal		
	30	m ² totalt uteoppholdsareal pr. bolig
hvorav min	5	m ² privat uteareal – dersom ikke mulig legges differansen til felles lekearealer
hvorav min	10	m ² som felles lekeareal – dog ikke mindre enn NL-150 m ² *
hvorav min	15	m ² som offentlig lekeareal innenfor KVL og BL – unntaksvis tiltak innenfor NML

* For mindre utbyggingsområder (<25 boenheter) hvor kravet om offentlig lekeareal ikke slår inn gjelder minimums kravet til felles uteoppholdsareal på 20 m².

2.5.3 Funksjonskrav (som skal sikre helheten for felles og offentlige leke-, oppholds- og rekreasjonsområder):

Funksjonskrav til lekeplastyper, jf. ATH, retningslinjer pkt. 15.					
Lekearealtype	Forkortelse	Maks boliger	Min. boliger	Min. størrelse i m ²	Anbefalt avstand
Nær-/sandlekeplass	NL	25	4	150	50
Område-/kvartlekeplass	KVL	200	25	1500	150
Aktivetsflate/Ballfelt	BL	600	150	2500	400
Rekreasjonsområde*	NML	1200	600	6000	500

* rekreasjonsområde = sentralt lekeområde

Nærmiljøanlegg kan være kombinasjoner av kvartalslek og ballfelt og/eller andre natur- og stedstilpasset opparbeidelse. Nær-, kvartals- og ballek skal forsøkes knyttet sammen med øvrig grønnstruktur.

Leke-/oppholdsarealer skal være sikret mot støy, jf. punkt 2.7, forurensing, trafikkfare og annen helsefare.

Masser som skal brukes på utearealer til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng skal være soleksponert på vår- og høstjendøgn kl. 15.00.

Arealer som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i lekearealene, med mindre det opparbeides på en hensiktsmessig måte for lek. Areal smalere enn 6 meter, areal til støyskjerming og kjørearealer til drift etc. kan heller ikke medregnes.

2.6 Krav til renovasjon, utrykning m.m. (PBL. 12-7, pkt 4)

Sortering, lagring, innsamling/henting av avfall skal skje i størst mulig grad i felles anlegg for hvert område, med unntak av områdene for eneboligbebyggelse. Dimensjoneringen skal følge normer og forskrift til kommunens renovasjonsselskap og legges til grunn for utforming av detaljreguleringsplaner og byggesøknader.

Alle adkomstveger og kjørbare gangveger med tilgrensende arealer skal dimensjoneres slik at de kan benyttes av utrykningskjøretøy. Krav til framkommelighet for brannbil/stigebil må innfris.

2.7 Krav til støyforhold (PBL. 12-7, pkt 3)

Grenseverdiene i MDs retningslinjer om vegtrafikkstøy T-1442_2016 skal legges til grunn for gjennomføringen av nødvendige støytiltak. Tiltakshaver for bygging av E 134 og E 39 med tilhørende anlegg (ramper, kollektivterminal, gang- og sykkelveger) er ansvarlig for støyskjerming av eksisterende bebyggelse og grøntområder innenfor støysonen, jf. punkt 10.4.

Framtidige boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal etableres med støyskjermingstiltak slik at krav til innendørs og utendørs støy nivå er i samsvar med T-1442-16/NS8175 og forventet framtidig støy fra veger/gater. Dette gjelder også kommunale veger/gater og vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplaner.

For boliger kreves det at minimumskravet til privat utendørs oppholdsareal i sin helhet oppfyller kravene til T-1442-16. For felles utendørs oppholdsarealer til boliger, offentlige leke- og friområder samt annen støyømfintlig bebyggelse som barnehage, skole, pleie- og omsorgsboliger og institusjoner, kreves det at minimum 80 % av arealet beregnet til opphold og lek skal ligge innenfor kravene i T-1442-16.

Støyskjermingstiltak skal i hovedsak integreres som del av utendørsanlegg eller som del av boligen/fasaden når disse planlegges.

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at grenseverdiene i veileder til Miljødirektoratet om vegtrafikkstøy (M-128_2014) er overholdt enten gjennom utforming av bebyggelse, lokale skjermer (både for innendørs arealer og utendørs oppholdsarealer), eller langs E 39, E 134 og eventuelle delstrekninger av kommunale veger/gater.

2.8 Krav til energibruk i bygninger (PBL. 12-7, pkt 8)

2.8.1 Energiklasse/bærekraftig utbygging

Nye utbyggingsprosjekt skal være energieffektive og skal som et minimum tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK-17 eller senere utgaver).

2.8.2 Nærvarmeanlegg/bærekraftige energikilder

Det skal vurderes om nybygg innenfor planområdet skal knyttes til et nærvarmeanlegg eller baseres på alternative og bærekraftige energikilder kombinert med lavt energiforbruk. Denne vurderingen og beslutningen skal tas i forbindelse med byggesøknader for bygninger med BRA over 1000 m², jf. TEK-17 § 14-4 eller senere utgaver av TEK.

2.9 Krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger (PBL. 12-7, pkt 12)

I forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplaner eller ved søknad innenfor områder som ikke krever detaljreguleringsplan, skal det legges fram dokumentasjon at byggegrunnen på morenemasser nord for E 134, er sikker eller kan sikres på en forsvarlig måte, jf. § 7-1 i TEK-17 eller senere utgaver av TEK.

2.10 Bygg-/miljøkvaliteter/miljøkrav/krav til sikkerhet (PBL. 12-7, pkt 12)

Materialbruk: Det skal ved utforming og valg av materialbruk før utbygging og ved bruk av området legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger samt lavt årlig energiforbruk.

Vegetasjonsbruk: Etablering av ny vegetasjon skal ikke forstyrre lokalt biologisk mangfold. Ved etablering/reetablering av strandsone langs Bongsatjørn og Akسدalsvatnet skal det legges til rette for utvikling av en "naturpreget" strandlinje også etter etablering av murer ifm. promenader/brygger. Toppdekket skal være morenemateriale og ikke matjord.

Det skal fastsettes et miljøoppfølgingsprogram som godkjennes av kommunen, for å ivareta alle miljøhensyn i anleggsfasen.

Av hensyn til Akسدalsvatnet som fremtidig drikkevann, må mest mulig av overvannet ledes bort. Overvannshåndteringen avklares i overordnet teknisk plan

2.11 Universell utforming (PBL. 12-7, pkt 4)

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Minimum 50 % av boligene innenfor hvert delområde eller prosjekt skal tilfredsstillende kravene til universell utforming. Innenfor sentrumsområder, område for kjøpesenter og områder til bolig/tjenesteyting skal det i forbindelse med detaljreguleringsplan vurderes om andelen universelt utformede boliger skal økes til 80 %.

2.12 Kulturminner (PBL. 12-7, pkt 12)

Dersom det under anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. 12-7)

3.1 Generelt

3.1.1 Tilpasning

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg.

3.1.2 Krav til uteareal og soleksponering

Boliger skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Dette gjelder enten de ligger i rene boligområder eller innenfor områder med blandet formål. Privat og felles uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedtyngde rundt kl. 15.

3.2 Bebyggelse og anlegg, BA (sør for E 134)

Innenfor området tillates det etablert boliger, kontor og lokaler til tjenesteyting som en blanding av de nevnte formål.

3.2.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område BA skal det foreligge godkjent detaljregulering, jf. punkt 2.1.

3.2.2 Utnyttelse og kvalitetskrav

Innenfor området BA skal det oppføres minimum 50 boenheter.

Bygningstyper, bygningshøyder, maks. BRA pr. delområde, løsning for parkering, boder etc. fastlegges i detaljreguleringsplanen og i samsvar med øvrige bestemmelser.

Maks. bygningshøyde er 12 meter målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som luften- eller heissjakter kan være høyere enn dette. Maksimal grad av utnyttning er 40 % (%-BYA) inkl. parkering.

Byggegrenser vist i plankartet gjelder så lenge frisiktskravet er innfridd.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.3 Boligbebyggelse

3.3.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor områdene B1, B2, B3, BBB2 og BBB3, må det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for hvert delområde, jf. punkt 2.1. For område BBB1 foreligger det en godkjent detaljreguleringsplan, jf. punkt 8.6.1.

3.3.2 Boligområder (1110) B1, B2 og B3

Områdene reguleres til bolig med tilhørende garasjer, hager, lekeplasser, adkomstveier og tekniske installasjoner mv. Det tilstrebes en størst mulig variasjon mellom boligtyper som eneboligbebyggelse, rekkehus, sammenkjedet boliger, blokker og andre kombinasjonsformer med 2 til 4 etasjer over terreng.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for området B3 skal Statens vegvesen kontaktes slik at deres interesser knyttet til E39 ivaretas i planen.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.3.3 Boligområder (1113) BBB1, BBB2, BBB3 og BBB4

Innenfor områdene BBB1, BBB2 og BBB3 skal det oppføres blokkbebyggelse, eventuelt terrassebygg med 4-5 etasjer samt tilhørende garasjer/parkeringsanlegg, uteoppholds- og lekearealer, adkomstveier og tekniske installasjoner m.v. Parkeringsanlegg skal fortrinnsvis legges i lukket anlegg under bygg/terreng.

For eksisterende bebyggelse i BBB4 inngår blokk/terrasseblokk med parkeringsanlegg i sokkel-/underetasje i planen. Maksimal grad av utnyttning av tomte er 40 % (%-BYA) inkl. parkeringsanlegget. Maksimal byggehøyde er 18 meter over tilstøtende terreng.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.3.4 Krav til dokumentasjon

Utnyttelsen går fram av 3.3.5. For område BBB2 skal det reguleres maks 2 avkjørsler og for område BBB3 skal det reguleres maks. 3 avkjørsler til Akسدalsvegen. I tillegg skal det reguleres fortau innenfor BBB3 langs Alvanutlia.

Område BBB4 må sikres mot steinras i forbindelse med utbyggingen og før boligene tas i bruk. Utbygger er ansvarlig for at tiltakene utformes av godkjent fagperson, jfr. plan- og bygningsloven.

3.3.5 Utnyttelse (PBL. 12-7, pkt 5)

Det skal bygges det antallet boliger pr. område som er oppgitt i tabellen under. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan kan det tillates mindre justeringer dersom spesielle forhold tilsier det. Formålsgrensen kan justeres ved behov for terrengtilpasning. Bygningstyper, bygningshøyder, maks. BRA pr. delområde, løsning for parkering, boder etc. fastsettes i detaljreguleringsplanen.

	B1	B2	B3		BBB1	BBB2	BBB3	BBB4
Daa	22,4	14,8	68,7		32,9	3,2	12,8	4,5
Min. 3 boliger	67	-	206		-	-	-	-
Min. 4 boliger	-	59	-		-	-	-	-
Maks 5. boliger	112	74	343	Min. 5 boliger*	164	16	64	-
Maks. 8 boliger	-	-	-	Maks. 8 boliger**	-	27	102	-
% BYA	-	-	-		-	-	-	40

* 5 boliger/daa er minimum for BBB1, BBB2 og BBB3

** For BBB1 gjelder detaljreguleringsplan med egne bestemmelser for maks. boliger.

3.3.6 Frittliggende småhusbebyggelse B10, B11, B12, B13, B14 og B15 (1111)

Eksisterende boligbebyggelse, garasjer samt andre mindre bygg på eiendommen inngår i planen (vist med linje). Det tillates tilbygg/ombygging med inntil 30 % av bebygd areal (BYA) på eiendommene for bolig, carport/garasje, bod og liknende. Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over tilstøtende terrengnivå. Det skal anlegges 2 parkeringsplasser pr. enebolig og en i tillegg for utleieenheten på egen tomt.

3.3.7 Byggeområde konsentrert småhusbebyggelse, BKS 2 og BKS 3

Innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse kan det føres opp to- eller flermannsboliger, ev. boliger i gruppe/rekke med tilhørende carport/garasje. Maksimal utnyttingsgrad av tomte er 60 % (%_BYA) for BKS2, og 40 % (%_BYA) for BKS3. Parkeringsarealer inngår i BYA.

På takene dersom det er flate tak, kan det oppføres terrasser, boder, trappehus o.l. slik at maks. byggehøyde settes til 9,5 meter.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.4 Sentrumsformål, S (1130) (PBL. 12-7)

3.4.1 Sentrumsformål S1 og S1a

Innenfor området tillates det etablert boliger, forretning, kontor og lokaler til privat- og/eller offentlig tjenesteyting som en blanding av de nevnte formål.

3.4.2 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor områdene S1 og S1a skal det foreligge godkjent detaljregulering for områdene, jf. punkt 2.1. Ved detaljregulering av område S1a skal det sikres adkomst videre inn til S1.

3.4.3 Utnyttelse og kvalitetskrav S1

1. Bruksareal til forretninger (detaljhandel) er satt til 5.000 m² BRA for S1 (arealet kan økes dersom det totale arealet for S1 og S1a ikke overstiger 8000 m² BRA) og skal legges i første etasje med åpne fasader mot gateplan. Bruksareal til kontorlokaler samt offentlig og privat tjenesteyting er begrenset til 6.500 m² BRA og skal primært legges i 1. og 2. etasje. Bruksareal til boliger er begrenset til 18.500 m² BRA og legges primært til 3. og 4. etasje.

Bruksarealer til boliger kan økes til 25.000 m² BRA dersom det ikke er behov for mer enn 5.000 m² BRA til forretning/kontor/tjenesteyting til sammen, dvs. en total BRA på 30.000 m² for alle mulige varianter. Arealer til parkering/under terreng medregnes ikke i oppgitt BRA.

2. Innenfor området S1 skal det oppføres minimum 50 boenheter.
3. Ved detaljregulering av 22.000- 30.000 m² BRA til boligbygging, skal det reguleres min. 2,5 daa til aktivitetsflate/ballfelt ev. i kombinasjon med kvartalslekeplass.
4. Bygningstyper, bygningshøyder, maks. BRA pr. delområde, løsning for parkering, boder etc. fastlegges i detaljreguleringsplanen og i samsvar med øvrige bestemmelser. Prinsippet i punkt 1 om hvilke etasjer BRA for bolig og kontor primært skal ligge i kan fravikes for deler av formålet, dersom dette kan begrunnes i behov for variert bygningstypologi for Aksdal i sin helhet, i detaljreguleringsplan.
5. Maks. bygningshøyde er 15 m målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette.
6. Byggegrenser vist i plankartet gjelder så lenge frisiktskravet er innfridd.
7. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.4.4 Utnyttelse og kvalitetskrav S1a

1. Bruksareal til forretninger (detaljhandel) er satt til maks. 3000 m² BRA, og skal legges i første etasje med åpne fasader mot gateplan. Bruksareal til kontorlokaler samt offentlig og privat tjenesteyting er begrenset til 1.500 m² BRA og skal primært legges i 1. og 2. etasje. Bruksareal til boliger er begrenset til 3.500 m² BRA og legges primært fra og med 3. etasje. Bruksarealer til boliger kan økes til 5.000 m² BRA dersom det ikke er behov for mer enn 3.000 m² BRA til forretning/kontor/tjenesteyting til sammen, dvs. et total BRA på 8.000 m² for alle mulige varianter. Arealer til parkering/under terreng medregnes ikke i oppgitt BRA.
2. Innenfor området S1a skal det oppføres minimum 10 boenheter.
3. Min. byggehøyde er 12 meter og maks. byggehøyde er 15 meter målt fra tilgrensende terrengs laveste punkt. Mindre elementer som lufte- eller heissjakter kan være høyere enn dette.
4. Bestemmelsene pkt. 3.4.3 nr. 4, 6 og 7 er gjeldende.

3.5 Kjøpesenter, KJ (1140) (PBL. 12-7)

3.5.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område KJ skal det foreligge godkjent detaljregulering, jf. punkt 2.1.

3.5.2 KJ Kjøpesenter

Innenfor området tillates det etablert kjøpesenter med tilhørende areal, hotell, kontor, tjenesteyting og boliger.

Hotell, kontor, tjenesteyting og boliger legges fortrinnsvis mot vest og sør av hensyn til skyggevirking på Lars Hertervigsplass og Aksdal kirke. Kjøpesenteret skal ha åpne fasader mot gateplan.

Bruksareal til forretninger (detaljhandel) er begrenset til 16.000 m² BRA. I tillegg tillates det maks. 16.000 m² BRA til hotell, kontor, tjenesteyting og boliger, eksisterende boliger med til sammen 1280 m² boareal kommer i tillegg. Arealer til parkering på eller under terreng medregnes ikke.

Innenfor området KJ skal det oppføres minimum 40 boenheter.

Utendørslagring er ikke tillatt innenfor hele området. Nødvendig areal til levering av varer og henting av avfall skal lukkes inn og integreres i størst mulig grad i bygningen. Taket for varelevering sør for Aksdal kirke skal ligge på maks. kote 48 og skal opparbeides som leke- og oppholdsareal.

Areal til lagring, boder, tekniske rom og liknende som legges i underetasje medregnes ikke i BRA.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.6 Offentlig/privat tjenesteyting, O/T1 (1160) (PBL. 12-7)

3.6.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område O/T1 skal det foreligge godkjent detaljregulering, jf. punkt 2.1.

3.6.2 Utnyttelsesgrad og høyder

Innenfor området O/T1 tillates det etablert alle typer helseinstitusjoner; alders-/omsorgsboliger med service, helsetjenester inkludert vakt- og beredskapsbaserte tjenester med tilhørende kontor-/service- og opplæringslokaler. Det tillates kun boliger som er avhengig av øvrige funksjoner innenfor området.

Det tillates et volum på maks. BRA 21.600 m² innenfor høydebegrensningen som er 12 m (kote 53) for gesimshøyde og 16 m (kote 57) for mønehøyde. For flate tak kan gesimshøyden være inntil 13 m (kote 54).

Mindre elementer som luften- eller heissjakter o.l. kan være høyere enn angitt kotehøyde. Behov for leveranser, henting, lagring skal i størst mulig grad bygges inn og skal skjermes mot boliger, oppholdsrom og uteareal.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.7 Offentlig/privat tjenesteyting (1160) / O/T2 (PBL. 12-7)

Innenfor området O/T2 tillates det etablert offentlige kontorer med tilhørende funksjoner.

3.7.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område O/T2 skal det foreligge godkjent detaljregulering som viser interne kjøreveier og parkering.

3.7.2 Utnyttelse og kvalitetskrav

Innenfor høydebegrensningen som er 7 m (kote 48) for gesimshøyde og 11,5 m (kote 52,5) for mønehøyde. For flate tak kan gesimshøyden være 8 m. Areal til parkering, lagring, boder, tekniske rom og liknende som legges i underetasje medregnes ikke i volumet.

Det tillates maks BYA 50 % med høydebegrensninger og terrengplassering som fastlegges i detaljreguleringsplan. Parkeringsarealer til bil/sykkel medregnes ikke i BYA. Laveste ferdig golv skal ligge på minimum terrenghøyde kote 28,5 (+2,5 m over flom-mål for 200-årsflommen). Det vises også til bestemmelsene knyttet til båndleggingen, jf. 8.1.2.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.8 Offentlig/privat tjenesteyting, O/T3 (1160) (PBL. 12-7)

Innenfor området O/T3 tillates det bygd omsorgsboliger til offentlig tjenesteyting innen helse- og omsorgstjenester.

Maksimal utnyttingsgrad for O/T3 er 500 m² BRA innenfor oppgitte byggegrenser, byggehøyder og kvalitetskrav. Maks. gesimshøyde er 3,5 m og maks. mønehøyde er 6,5 m over tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå. Uteområde inklusive parkeringsplasser skal skjermes mot o_GS12 og det tillates kun en felles avkjørsel til o_GS12. Området/bebyggelsen skal ha kjørbar adkomst via o_GS12 fra BBB1. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.9 Barnehage, BH (1161) (PBL. 12-7)

Innenfor område o_BH tillates det etablert barnehage med tilhørende uteareal, boder, parkering og hente-/bringe-plasser. Det tillates maks BYA 25 % med en høydebegrensning som er maks. 7,5 m for gesimshøyde og maks. 11 m for mønehøyde målt fra tilstøtende terrengs laveste nivå.

Parkeringskravet er minimum 2 og maks 4 bringe-/hente-plasser pr. avdeling. Krav til ansatteparkering er min. 1,2 og maks. 2,0 pr. 100 m² BRA og kan legges til offentlig parkeringsanlegg i Akسدal.

Parkeringsareal til bil/sykkel medregnes ikke i BYA. Det tillates kun en avkjørsel for området, enten mot Akسدalsvegen eller mot vest. Utkjørsel skal godkjennes av kommunal veimyndighet.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.10 Kirke, R (1164) (PBL. 12-7)

Innenfor område o_R tillates det etablert kirke med tilhørende kontorfunksjoner, møterom, uteareal, boder og hente-/bringe-plasser. Det tillates maks BYA 50 %. For kirken er det kun krav om ansatteparkering i samsvar med 2.4.1 - 2.4.4, og krav til kontor. Parkeringskrav for besøkende skal dekkes i samsvar med punkt 2.4.4. Kirken skal ha kjørbar adkomst til nordøst og sørsiden via tilgrensende gangveger o_GG2 og o_GG1 for å dekke behovet for nyttekjøring og universell adkomst, gangveiene skal skiltes. Adkomst til trafoen innenfor området skal sikres.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.11 Bensinstasjon/vegserviceanlegg, BV (1360) (PBL. 12-7)

Innenfor området BV er det tillatt å etablere bensinstasjon med vaskehall, kiosk, toalett/vaskerom og liknende. I tillegg er det tillatt med vegkro og tilhørende utearealer inkl. parkeringsplasser for personbil, bobil/varebil og buss.

Maks. tillatt bebygd areal (BYA) for bensinstasjonen er 1200 m² med maks. byggehøyde på kote 45,5 for vaskehall og på kote 44,5 for bensinstasjon/tappestasjon etc. Maks. tillatt bebygd areal (BYA) for vegkro er 1200 m² med maks. byggehøyde på kote 45,5.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.12 Kommunaltekniske anlegg, KT (1560) (PBL. 12-7)

3.12.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område o_KT2 skal det foreligge godkjent detaljregulering, jf. punkt 2.1.

3.12.2 o_KT1 Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området o_KT1 tillates det etablert trafo til EL-forsyningen. Trafoen skal ha tilkomst fra minst to sider og minst en må være som offentlig veg. Trafoen tillates etablert nærmere fortau enn byggegrensen viser, dersom det ikke oppstår fare for gående på fortau.

3.12.3 o_KT2 Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området o_KT2 tillates det etablert nærvarmeanlegg med nødvendige lager- og manøvreringsareal til forsyning for hele Aksdal. Maks. tillat bebygd areal (BYA) for nærvarmeanlegg inkl. lagerhall etc. er 350 m² med maks. byggehøyde på kote 45 for bygg/lager og kote 65 for pipen med utgangspunkt i gjennomsnittlig planert terrengnivå på kote 37.

3.12.4 o_KT3 Kommunalteknisk anlegg

Innenfor området o_KT3 tillates det etablert trafo til EL-forsyningen. Trafoen skal ha tilkomst fra minst to sider og minst en må være som offentlig veg. Trafoen tillates etablert med min. avstand på 2 m fra offentlig veg.

3.13 Lekeplass, BLK (1610) (PBL. 12-7)

Balløkke med akebakken o_BLK1 skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg og i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen, jf. punkt 10.6.

Innenfor område o_BLK2 skal det opparbeides aktivitets-/ballfelt i samsvar med punkt 2.5 og kommunens krav, jf. punkt 10.6.

Innenfor område o_BLK3 skal det opparbeides aktivitets-/ballfelt og lekearealer i samsvar med punkt 2.5 og kommunens krav, jf. punkt 10.6.

Innenfor område o_BLK 4 skal det opparbeides aktivitets-/ballfelt i samsvar med punkt 2.5 og kommunens krav, jf. punkt 10.6.

3.14 Næring/kontor, N/K (1800) (PBL. 12-7)

3.14.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor område N/K skal det foreligge godkjent detaljregulering, jf. punkt 2.1.

3.14.2 Utnyttelse og kvalitetskrav

Innenfor området N/K tillates det etablert nærings- og kontorbebyggelse.

Det tillates maksimalt 60% BYA innenfor høydebegrensningen som er 9 m (kote 50) for gesimshøyde og 12,5 m (kote 52,5) for mønehøyde. For flate tak kan gesimshøyden være inntil 10 m (kote 51).

Mindre elementer som lufter- eller heissjakter o.l. kan være høyere enn angitt kotehøyde. Behov for leveranser, henting, lagring skal i størst mulig grad bygges inn og skal skjermes mot boliger, oppholdsrom og uteareal.

Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15 Boligtjenesteyting, B/T1 til B/T10 (1803) (PBL. 12-7)

3.15.1 Plankrav

Før igangsetting av tiltak innenfor områdene B/T1, B/T2, B/T3, B/T4 og B/T6 skal det foreligge godkjent detaljregulering for hvert delområde, jf. punkt 2.1.

3.15.2 B/T1 Tysværtunet (1803)

Innenfor området B/T1 tillates det etablert boliger med tilhørende støttefunksjoner, institusjon innen pleie/omsorg, bibliotek, kino, musikk-/teaterlokaler, idretts- og svømmeanlegg, kafé/servering samt nødvendige kontor/støttefunksjoner.

Det tillates et volum på maks. BRA 34.800 m² over terrenget høydebegrensningen fastsettes i detaljreguleringsplan. Parkeringsareal til bil/sykkel innenfor eller utenfor bygningene medregnes ikke i volumet.

Det skal sikres adkomst for brann- og utrykningskjøretøy fra alle sider og sikres HC-parkering i kort avstand fra viktige innganger.

Innenfor området B/T1 skal det oppføres minimum 22 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15.3 B/T2 Kontor/tjenesteyting/boliger (1803)

Innenfor området B/T2 tillates det etablert kontor og behandlingsrom for privat/offentlig tjenester knyttet til helse og velvære, med tilhørende støttefunksjoner. Lokalene skal legges i 1. og 2. etasje. I tillegg tillates etablert bade-/svømmeanlegg i 1. etasje. I underetasje tillates det etablering av teknisk anlegg for bade-/svømmeanlegg, nødvendige parkeringsplasser for boliger og kontor/arbeidsplasser samt øvrige støttefunksjoner og bodanlegg. Fra 3. og til og med 6. etasje tillates det etablert boliger innenfor utnyttelsesgraden (se under) og generelle krav i kapittel 2.

Det tillates en bebygd flate på maks. BYA = 2665 m² inklusive areal som binder sammen bygget med Tysværtunet. Det tillates et maks areal over bakken på BRA 7.400 m² innenfor høydebegrensningen som er maks. 22 m målt fra tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå.

Innenfor området B/T2 skal det oppføres minimum 10 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15.4 B/T3 og B/T4 (1803)

Innenfor området B/T3 og B/T4 (bolig/tjenesteyting) tillates det bygd boliger i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlige/private helse- og omsorgstjenester. Det tillates også bygg kun med boligfunksjoner for deler av eller hele tomten.

Maksimal utnyttingsgrad for B/T3 og B/T4 er 40 % av arealet (%-BYA) innenfor oppgitte byggegrenser, byggehøyder og kvalitetskrav. Maks. gesimshøyde er 6,0 m og maks. mønehøyde er 9,0 m over tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå. I forbindelse med reguleringen skal det vurderes om kryss mot Akسدalsvegen kan stenges og at begge områder får sin adkomst fra Grasmyrvegen (sør).

Innenfor området B/T3 skal det oppføres minimum 7 boenheter, og for B/T4 skal det oppføres minimum 8 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15.5 Parkeringshus/tjenesteyting/ boliger, B/T6

Innenfor B/T6 skal det opparbeides parkeringsanlegg innenfor linjen som vist med byggegrense. Det kan også anlegges parkeringsplasser i inntil syv nivåer. Parkeringsanlegget skal kun ha adkomst fra sør (o_V3) som vist på plankartet (inn- og utkjørsel). o_V3 skal også gi adkomst til parkering under bakken (underjordisk forbindelse) til B/T2 under o_GG2.

Innenfor området B/T6 tillates det etablert blokkbebyggelse for kontor/tjenesteyting og bolig med tilhørende anlegg i inntil 4 etasjer på deler av arealet over parkeringsanlegget. Det tillates etablert

boliger til bruk innenfor privat-/offentlig tjenesteyting. Maks byggehøyde er 22 m målt fra tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå.

Innenfor området B/T6 skal det oppføres minimum 10 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15.6 Privat/offentlig tjenesteyting/ boliger, B/T7 og B/T8

Innenfor område B/T7 og B/T8 er det tillatt med private boliger, tilrettelagte boliger, offentlige helse- og omsorgsrelaterte tjenester og tjenester knyttet til de tilrettelagte boligene. I tillegg er det for B/T7 tillatt med andre kontorrelaterte virksomheter, både offentlige og private.

Maksimal utnyttning av B/T7 og B/T8 er 60 % BYA inklusiv parkering.

Innenfor B/T7 kan høyeste punkt på alle bygg være maksimum kote 53. Dersom eksisterende bygg skal erstattes med nybygg skal det utarbeides en situasjonsplan (M 1:200), jf. 2.3.

Innenfor B/T8 skal det etableres terrassebygg. Høyeste punkt på alle bygg kan være maksimum kote 57. Bygningene skal ikke plasseres nærmere Akسدalsvegen enn 15 meter. Ved oppføring av nye bygninger skal det utarbeides en situasjonsplan (M 1:200), jf. 2.3.

Det er tillatt med maksimalt tre avkjørsler til B/T7 og B/T8, fra Akسدalsvegen. Frisiktsonene skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunale retningslinjer for utforming av kommunale veier.

Innenfor området B/T7 og B/T8 skal det oppføres minimum 35 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

3.15.7 Privat/offentlig tjenesteyting/ boliger, B/T9 og B/T10

Innenfor byggeområde bolig/tjenesteyting tillates det bygd boliger (uavhengig av eierform) i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlige/private helse- og omsorgstjenester. Det tillates også bygg kun med boligfunksjoner for deler av eller hele tomten, men det tillates ikke bygg utelukkende med offentlige/private helse- og omsorgstjenester.

Maksimal utnyttingsgrad for B/T9 er 80 (% BYA) og for B/T10 er det 60 % av arealet (%-BYA) innenfor oppgitte byggegrenser, kotehøyder og kvalitetskrav. Utnyttingsgraden er samlet og gjelder også for sokkel-/underetasje.

Innenfor B/T9 skal i tillegg minimum 300 m² av utendørs oppholdsarealet være offentlig tilgjengelig, selv om det eies og drives av private, sameie eller liknende.

Innenfor området B/T9 skal det oppføres minimum 25 boenheter, og for B/T10 skal det oppføres minimum 12 boenheter. Fellesbestemmelsene i kapittel 2 er gjeldende for området.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. 12-7)

4.1 Veg, V (2010) (PBL. 12-7)

Områdene skal nyttes til adkomstveg for enkelte eiendommer med blandet trafikk, og med bredder som vist på plankartet. Det går fram av plankartet om vegen skal være privat, felles eller offentlig.

Veg V1 skal gi adkomst til boligtomt B10.

Veg o_V2 skal vurderes stengt mot Akسدalsvegen for å unngå kryssing av sykkelveg med fortau. Adkomsten til B/T3 og 4 må sikres fra Grasmøyvegen i forbindelse med detaljreguleringsplanen, jf. 2.1.

Avkjørselspil fra o_KV3 sør for B/T6 skal gi adkomst til offentlig parkeringsanlegg B/T6 og videre til underjordisk parkeringsanlegg B/T2, og via/under o_R og o_GG1 til underjordisk felles parkeringsanlegg innenfor kjøpesenteret KJ og underjordisk offentlig parkeringsanlegg o_T, med maks stigning på 10 %.

Avkjørselspil øst for kjøpesenter fra o_KV3 skal gi felles adkomst for varetransport til kjøpesenteret, og dimensjoneres for semitrailer. Avkjørsel skal kunne stenges med port ved byggegrensen.

4.2 Kjøreveg, KV (2011) (PBL. 12-7)

Områdene skal nyttes til offentlig/felles kjøreveg med tilhørende anlegg, som vist på plankartet.

Det tillates kun direkte avkjørsler fra kommunale vegger hvor det er vist i planen, eller blir senere fastlagt i detaljreguleringsplan.

Ingen kjøreveger skal ha stigning mer enn 1:12 og skal utformes etter kommunens norm. Teknisk plan for framtidige kommunale vegger og gater med tilhørende fortau, gangveg og sykkelveg med fortau inkludert infrastruktur som ligger i bakken skal godkjennes av kommunen før tiltak igangsettes. Kryss med fylkesveger eller europaveger må prosjekteres i samsvar med håndbok N100 og krever godkjenning av Statens vegvesen.

Veg rundt Omsorgs- og Rådhuskvarartalet kan tillates opparbeidet enveiskjørt og med gateparkering.

4.3 Fortau, F (2012) (PBL. 12-7)

Områdene skal benyttes til offentlig fortau. Fortauene skal utformes som vist i plankartet. Fortauene skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig.

4.4 Torg, T (2013) (PBL. 12-7)

Torget/Lars Hertervigs Plass (o_T) skal opparbeides og benyttes som den sentrale aktivitets- og festplassen i Aksdal og eies av kommunen.

I forbindelse med byggesøknad kreves det lagt fram detaljerte planer (1:200) som viser opparbeidelsen, materialbruk, beplantning, møblering, belysning, installasjoner/kunst med mere. Det kreves snitt med tilgrensende bebyggelse samt illustrasjoner som belyser tiltaket før den kan godkjennes. Det vises til punkt 8.3 vedrørende siktaksen til kirken.

Deler av Torget tillates brukt til uteservering. Det tillates mindre og lette konstruksjoner som boder, innhengning med overdekning både for uteservering, arrangement, torgsalg og liknende dersom disse er godkjent i en helhetlig plan.

Det tillates tilrettelegging for vann-/strømuttak samt møblering inklusive leke- og trimapparater. Den helhetlige planen skal ta hensyn til behov for trappehus/opp ganger fra parkeringsanlegg.

Materialvalget skal være bestandig og slitesterkt. I utgangspunktet skal det benyttes natursteinsmaterialer. Beplantning skal bidra til frodighet og variasjon gjennom året. Det skal velges planter som er allergivennlige.

4.5 Gatetun, GT (2013) (PBL. 12-7)

Området skal benyttes til offentlig sambruksareal for syklende og kjørende. Gatetun skal utformes som vist i plankartet, og skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gatetun skal opparbeides etter teknisk plan, og skal vedlikeholdes av kommunen.

4.6 Gang-/sykkelveg, GS (2015) (PBL. 12-7)

Områdene skal benyttes til offentlige gang-/sykkelveger. Gang-/sykkelvegene skal utformes som vist i plankartet, og de skal opparbeides samtidig med veganlegget for øvrig. Gang- og sykkelveger skal opparbeides etter teknisk plan. Gang- og sykkelveger skal vedlikeholdes av kommunen.

o_GS11 skal opparbeides og vedlikeholdes som offentlig gang- og sykkelveg hvor adkomst til boligtomtene B11 og B12 er tillatt. I tillegg tillates det nyttekjøring for drift og vedlikehold av friområdene LF2 til LF4.

4.7 Gangveg/gangareal, GG (2016) (PBL. 12-7)

Områdene o_GG1 og o_GG2 til o_GG3 skal benyttes til gangveg/gangareal som er kjørbart for nyttekjøring fram til kirken (o_R); B/T1 og B/T2 og B/T6 (varetransport/leveranser, sykebil etc.). Gangvegene skal ikke brukes som adkomst til område KJ. Alle gangveger skal opparbeides etter helhetlig plan for gangvegene og torget (Lars Hertervigs Plass – o_T), jf. 4.4. Teknisk plan skal være godkjent av kommunen etter uttale fra lokal kulturmyndighet og vedlikeholdes etter opparbeidelsen av kommunen.

4.8 Sykkelveg/-felt, SS (2017) (PBL. 12-7)

Område for o_SS skal benyttes til sykkelveg, og være kjørbart for nyttekjøring. O_SS7 skal være kjørbart som adkomstveg for bolig på gbnr 105/27. o_SS skal opparbeides som offentlig sykkelveg og utformes som vist i plankartet.

4.9 Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT (2018) (PBL. 12-7)

Annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg, som en del av terreng og landskapstilpasning til vegen, og skal vedlikeholdes av vegeier.

4.10 Annen veggrunn – Grøntareal, AVG (2019) (PBL. 12-7)

Annen veggrunn skal opparbeides samtidig med tilgrensende veg. For strekningene o_KV1, o_KV2 og o_KV3 skal dette skje som del av sykkelvegen langs strekningene. Gatelys og annen teknisk infrastruktur kan plasseres i området. Arealene skal være offentlige og skal vedlikeholdes av kommunen.

Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje så skånsomt som mulig. Vegskjæringer og vegfyllinger skal beplantes eller behandles på annen taltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng samt vegetasjonsbruk. Der det oppstår sår i landskapet skal terrenget tilbakeføres til sin opprinnelige form. Revegetering skal igangsettes så fort dette er mulig. Tilpassing til eksisterende terreng skal gjøres med gode overganger og god utforming både for fyllinger og skjæringer.

Partikkelflukt til vassdrag under anleggsarbeid skal unngås. Vann fra anleggsområder skal ikke ledes direkte til vassdrag. Det skal anlegges siltgardin ved fylling i Bongsatjørn. For alle berørte kanter mot Bongsatjørn stilles det krav til rekonstruksjon av kantsone. Stedegne masser benyttes. Stedegne arter benyttes som plantemateriale. Ved kryssing av bekkeløp og inngrep i vassdrag skal bunnsstrat, bredder, dybder og evt. fall beholdes mest mulig uendret. Ved skader anbefales anvisninger for tilbakeføring.

For o_AVG13 og 14 kan det etableres parkeringsplasser/droppsoner for B/T2 og B/T6, så lenge dette ikke kommer i konflikt med frisiktsoner og bruken av tilknyttet veganlegg og fortau.

4.11 Leskur/plattformtak, LS (2026) (PBL. 12-7)

Innenfor område kan det etableres leskur i forbindelse med holdeplass for buss.

4.12 Kollektivholdeplass, KHP (2073) (PBL. 12-7)

Innenfor område kan det etableres holdeplass for buss dersom bussrutene legges om i området. Dersom bussruter ikke legges om i området benyttes annen veggrunn/rabatt.

4.13 Parkeringsplasser, PP (2082) (PBL. 12-7)

Innenfor området parkeringsplasser (o_PP1) skal det opparbeides overflateparkering som reserveparkering for hele Akسدal.

Innenfor området parkeringsplasser (o_PP2 og o_PP5) skal det opparbeides lomme ved o_BH for av- og påstigning for brukere innenfor o_BH.

Innenfor området parkeringsplasser (o_PP3) skal det opparbeides overflateparkering i tilknytning til Akسدal senter (KJ). Parkering tillates min. 2 m fra fortau mot sør og vest, dvs. langs o_KV6 og o_KV2.

5 GRØNNSTRUKTUR (PBL. 12-7)

5.1 Grønnstruktur, G (3001) (PBL. 12-7)

Før det tillates tiltak innenfor formålet, skal det lages en helhetlig plan for et eller flere områder etter kommunens krav, basert på dokumentasjon i plankrav jf. kap. 2.1 og kommunal norm for leke- og grøntområder.

Tiltak i vann (mudring/fylling) samt på bunnen (fjerning/fylling) krever tillatelse fra kommunen og miljøvernmyndigheten, jf. forurensingsloven og tilhørende forskrifter. Dette kan være aktuelt for området o_G1.

Område o_G1 skal utformes sammen med turveg, badeplass VB1, som en attraktiv strandsone mot Akسدalsvatnet. For strandsonen i o_G1 kan det vurderes opparbeidelse hvor turvegen gis preg av en promenade med fastdekke. Tiltak i strandsonen skal være skånsomt med minst mulig sprenging eller fylling i Akسدalsvatnet. Det skal fortrinnsvis vurderes konstruksjoner i tre/metall og eventuell steinsetting/mudring slik at universell tilgjengelighet, nærhet til vannet med raste-/fiskeplasser kan oppnås uten sprenging/fylling.

Område o_G2 til o_G5 skal utformes som grøntdraget «Alvanutbekken» med turveger vist i planen og med framtidige turveger og aktivitetsarealer. Aktivitetsarealene skal legges til o_G5 og kan opparbeides som en bypark for hele Akسدal.

Opparbeidelsen skal også sikre tilgjengelighet fra vest og øst samt krysningsmuligheter gjennom dalen. Ved detaljregulering og prosjektering og før søknad om tillatelse skal også håndtering av 200-årsflom være dokumentert, jf. 8.1.2. Dette innebærer vurderinger knyttet til bekkeleiet, fordrøyning og infiltrasjon, for å sikre at flomveger og opparbeidete aktivitetsarealer skades minst mulig ved en flom.

o_G4 skal beholdes og videreutvikles som akebakke og for annen lek i terrenget sommerstid.

o_G2 og o_G3 er del av grøntdraget langs Alvanutbekken som skal holdes åpent mellom Akسدalsvegen og E 134, jf. 8.1.2 om flomsonen. o_G2 og turveg TV2 er samtidig et viktig bindeledd mot dagens gangveger til Alvanutlia/Alvanutvegen med tilknytning til friluftsområde o_LF1 (kystlyngheiområde), jf. 6.2.

5.2 Turveger, TV (3031) (PBL. 12-7)

Turveger skal ha fint gruset overflate med en minimumsbredde på 2,5 m pluss skulder (3,0 m) og være i størst mulig grad universelt tilrettelagt. Turvegene kan justeres for bedre tilpasning etter situasjonsplan som godkjennes av kommunen før opparbeidelse i samsvar med rekkefølgekrav.

5.3 Friområde, GF (3040) (PBL. 12-7)

Friområder kan opparbeides slik at bruksmulighetene økes gjennom beplantning, skjøtsel, grusing og sikring av stier m.v. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

5.4 Badeplass/-område, GB (3041) (PBL. 12-7)

Badeplass o_GB1 er en liten opparbeidet badeplass ved turvegen langs nordsiden av Akسدalsvatnet. Før det tillates tiltak skal det foreligge situasjonsplan i M1:200 som viser adkomstforhold (vedlikehold), terrengbearbeidelse, beplantning, møblering basert på krav om universell utforming.

Badeplass o_GB2 skal opparbeides som naturlig badeplass ved turvegen langs nordsiden av Akسدalsvatnet. Før det tillates tiltak skal det foreligge situasjonsplan i M1:200 som viser adkomstforhold (vedlikehold), terrengbearbeidelse, beplantning, møblering basert på krav om universell utforming.

Tiltak i vatnet (mudring/fylling) samt på bunnen (fjerning/fylling) krever tillatelse fra kommunen og miljøvernmyndighetene, jf. forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (PBL. §12-5, 2. LEDD MED UNDERFOMRÅL (PBL. 12-7)

6.1 Landbruksformål, L (5110) (PBL. 12-7)

Innenfor område L1 skal det drives landbruk i samsvar med jordloven.

6.2 Friluftformål, LF (5130) (PBL. 12-7)

Innenfor område LF1 kan det drives tradisjonelle friluftaktiviteter og arealene dekket av kystlynghei tillates holdt i hevd med beiting og annen type skjøtsel.

Området LF4 skal utformes som nærrekreasjonsområde «Bongsatjørn» sammen med turveger som ligger innenfor og inntil områdene.

For alle berørte kanter mot Bongsatjørn stilles det krav til rekonstruksjon av kantsone ved tiltak som bygging av turveger o.l. Stedegne masser og plantemateriale (arter) skal benyttes. Ved kryssing av bekkeløp og inngrep i vassdrag skal bunnssubstrat, bredder, dybder og eventuell fall beholdes mest mulig uendret. Ved skader anbefales anvisninger for tilbakeføring.

Tiltak i vann (mudring/fylling) samt på bunnen (fjerning/fylling) krever tillatelse fra kommunen og miljøvernmyndigheten, jf. forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

Område LF6 og LF7 skal utformes sammen med turvegene, badeplassene o_VB1, o_VB2 og o_BLK2, som en attraktiv strandsone mot Akسدalsvatnet. Nærhet til vannet med raste-/fiskeplasser bør oppnås uten sprenging/fylling.

Område LF8 og LF10 skal beholdes som naturlig strandsone mellom Akسدalsvatnet og fortau (promenade) med o_GS12.

Område LF9 og LF11 skal beholdes som naturområde og buffersone mot E 39. Det tillates ikke tiltak av noen art. Det vises også til punkt 8.4 for båndlegging infrastruktur og punkt 8.5.1 for båndlegging kulturvern.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, 2. LEDD NR. 6), MED DISSE UNDERFORMÅL: (PBL. 12-7)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV (6710) (PBL. 12-7)

Friluftsområde i vassdrag o_VFV1 skal sikre allmenn bruk og ferdsel i Bongsatjørn. Anlegg og tiltak som fremmer bruken som friluftsområde kan tillates etter høring med Friluftsrådet, Fylkeskommunen og Fylkesmannen. Ved bruk til bading, må tilstrekkelig vannkvalitet dokumenteres og sikres.

Friluftsområde i vassdrag o_VFV2 skal sikre allmenn bruk og ferdsel i Akسدalsvatnet. Anlegg og tiltak som fremmer bruken som friluftsområdet kan tillates etter høring med Friluftsrådet, Fylkeskommunen, Fylkesmannen og NVE. Ved bruk til bading, må tilstrekkelig vannkvalitet dokumenteres og sikres.

7.2 Badeområde, VB (6770) (PBL. 12-7)

Badeområdene o_VB1 og o_VB2 er ferskvannsarealer knyttet til de to offentlige badeplasser på nordsiden av Akسدalsvatnet, som forvaltes av kommunen. Det vises til krav om planlegging/dokumentasjon under punkt 5.4. Tiltak i vannet (mudring/fylling) samt på bunnen (fjerning/fylling) krever tillatelse fra kommunen og miljøvernmyndigheten, jf. forurensingsloven og tilhørende forskrifter.

8 HENSYNSSONER, § 12-6

8.1 Faresoner

8.1.1 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor rassonene (H310_1, 2 og 3) tillates det ikke utbygging eller andre tiltak før det foreligger dokumentasjon utarbeidet av fagkyndige (geolog/geoteknikker).

8.1.2 Flomfare (H320)

Innenfor fareområdene for flom skal det sikres et åpent bekkeløp til plangrensen mot E39 og videre mot Fuglavatnet. Nordlige delstrekninger som er lagt i rør bør vurderes åpnet. Før tiltak på tilgrensende byggeområde kan tillates, skal det foreligge dokumentasjon (prosjekterte tiltak) som sikrer mot flomfare (200-årsflom).

Innenfor område H320_2 skal det ved utbygging sikres at det gjennom tiltak som tilstrekkelig rørdimensjon under Akسدalsvegen, buffer/magasin under terrengflate og framtidig terrenghøyde på minimum kote 42,7 ved Akسدalsvegen ikke oppstår oversvømmelse som kan føre til skade på bygninger og infrastruktur.

Innenfor område H320_3 skal det ved utbygging sikres at det gjennom tiltak som tilstrekkelig rørdimensjon under E39, buffer/magasin under terrengflate og framtidig terrenghøyde på minimum kote 26,5 innenfor grønnstrukturen ikke oppstår oversvømmelse som kan føre til skade på bygninger og infrastruktur.

8.1.3 Høyspenningsanlegg (H 370)

Hensynssone H370_1 omfatter område for høyspentluftstrekk, med faresone på 4,6 m til hver side for høyspentlinjen.

Hensynssone H370_2 omfatter område for høyspentluftstrekk, med faresone på 8,0 m til hver side for høyspentlinjen. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 er ikke tillatt innenfor hensynssonen.

8.2 Sikringssoner – Frisikt (H140)

Frisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende areal. Frisiktsoner på byggeområder kan opparbeides som hage- eller grøntareal, men med maks. høyde på 0,5 m over vegens planum for gjerde, murer og beplantning. For krav/utforming av frisikt ved fylkes-, riks og stamveger vises det Statens Vegvesen sine håndbøker.

8.3 Sikringssoner – Siktakse til kirken (H190 – andre siktsoner)

Siktsonen H190_1 skal ivaretas ved endringer/etablering av bygg innenfor B/T1. Opparbeidelse av bakkenære arealer inklusive torget (Lars Hertervigs Plass) skal sikre at sikten i en høyde på 0,5 til 4,0 m over terreng ikke hindres mot kirken. Dette gjelder også for belysning og beplantning.

8.4 Infrastruktursone – H410

8.4.1 Infrastruktursone – H410_1 framtidig vegtrase E 39

Sonen skal sikre at E 39 kan legges om og rettes ut.

8.4.2 Infrastruktursone – H410_2 framtidig kommunal veg og bru over E 134

Sonen skal sikre at det kan legges framtidig veg og bro over E 134 som binder sammen framtidige boligområder på sørsiden av E 134 med B3 og tilhørende kommunalt vegsystem.

8.4.3 Infrastruktursone – H410_3 framtidig drenering fra B/T6 til o_G2

Sonen skal sikre drenering av overvann.

8.5 Båndleggingssone – H730

8.5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor området skal den gamle 4-generasjonersbroen og den steinsatte bekken fra Akسدalsvatnet mot Fuglavatnet ivaretas i samsvar med § 11-8d i kommuneplanen (område K18). Alle tiltak innenfor båndleggingssonen for kulturmiljø skal godkjennes av kulturavdelingen i kommunen. Ved tiltak bør en ta særlig hensyn til eksisterende bro, bekken og nærområdet, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

8.6 Detaljeringszone – H190

8.6.1 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H190_1)

Innenfor området H190_1 gjelder Detaljplan for boliger ved Akسدalsvatnet «Den Italienske landsby», planID 201609, vedtatt den 06.02.2018 jf. Kommunestyre sak 5/18.

9 BESTEMMELSESONRÅDER, § 12-7

9.1 Midlertidige anleggsområder, områder til rigg/drift

Midlertidig anleggsområde (#1) skal benyttes til terrengforandringer, deponering av masser i anleggsfasen. Arealene innenfor o_PP1 kan benyttes til lagring av masser, utstyr og etablering av riggområder både før og etter etablering av midlertidige eller faste parkeringsplasser. Områdene skal være ryddet og tilbakeført så nært som mulig til hovedformålet parkering innen 6 måneder etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

9.2 Midlertidige anleggsområder, parkeringsplass

Midlertidig anleggsområde (#2) skal benyttes til midlertidige parkeringsplasser på terreng i forbindelse med utbygging og ombygging av kjøpesenteret inklusive eksisterende parkeringsplasser. Arealene innenfor BA/#2 kan også benyttes til lagring av masser, utstyr og etablering av riggområder for bygging av kjøpesenter. Områdene skal være ryddet og tilbakeført så nært som mulig til hovedformålet sentrumsutbygging eller parkering innen 6 måneder etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

9.3 Utforming

9.3.1 For BT9 gjelder bestemmelsesområde #1-4 for utforming.

Maks tillatt gesimshøyde og utnyttingsgrad innenfor området er vist i plankartet.

9.3.2 For BT10 gjelder bestemmelsesområde #5 for utforming.

Maks tillatt gesimshøyde og utnyttingsgrad innenfor området er vist i plankartet.

9.3.3 For BKS3 gjelder bestemmelsesområde #6 for utforming.

Maks tillatt gesimshøyde og utnyttingsgrad innenfor området er vist i plankartet.

10 REKKEFØLGEKRAV

10.1 Detaljreguleringsplan

For områdene regulert til S1, S1a, BA, KJ, B/T1, B/T2, B/T3, B/T4, B/T6, OT1 og O/T2 med o_KT2 er det krav om detaljregulering. Det samme gjelder for boligområdene B1, B2, B3, BBB2 og BBB3, jf. punkt 2.1. For BBB1 foreligger gjeldende detaljplan, jf. punkt 9.6.1.

10.2 Vilkår for utbygging

Før det kan fremmes detaljreguleringsplan for delfeltene skal det foreligge overordnet teknisk plan godkjent av Tysvær kommune.

Boligbygging kan ikke tillates igangsatt før det er dokumentert kapasitet på sosial infrastruktur som skole og barnehage.

Før boligbygging kan starte, skal teknisk infrastruktur være opparbeidet, jf. pbl. § 18-1.

Områdene BBB3, BBB4, S1, S1a, B/T9, B/T10, BKS2 og BKS3 skal ha sin adkomst via o_KV1, o_KV2 og o_KV6 til E134, jf. pbl. § 18-1.

Områdene B/T1 og KJ skal ha sin adkomst via o_KV1, o_KV2 og o_KV6 til E134, eller via o_KV1 og o_KV3 til E134, jf. pbl. § 18-1.

Områdene BBB2, B2, B/T2-B/T4, B/T6-B/T8, o_BH, O/T1, o_T2 og o_R skal ha sin adkomst via o_KV1, o_KV4, o_GT1 og o_KV3 til E134, jr. pbl. § 18-1.

10.3 Trafikk og veianlegg

Trafikkmengde fra øvrige byggeområder og boligområder i sentrumskjernen må vurderes på nytt i forbindelse med detaljreguleringsplaner og som følge av dette krav om deltakelse med opparbeidelse av en samlet vegstruktur.

Det skal bygges sykkelveg med fortau langs o_KV1 med nødvendig oppgradering av samleveg fra plangrense i vest til og med B/T4 i øst, på sørsiden av vegen. Samme krav gjelder for strekningen o_KV2 til kryssing gangveg mellom KJ og B/T1 og o_KV3 fra o_KV1 til O/T2. Områder til og langs de nevnte strekningene skal bekoste sine forholdsmessige andeler, jf. pbl. § 18-1.

Før utbygging av hvert av områdene KJ, S1, S1a, BA, B1 og BV kreves det samlet dokumentasjon for vegenes kapasitet i kryss mellom kommunale veger, samt kryss med E 39 og E 134.

Før utbygging av BBB1 skal ny kommunal veg til og langs nord- og østsiden være etablert. Det samme gjelder for gang-sykkelveg og fortau fram til B13.

10.4 Støyskjerming

- A. Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger innenfor planområde eller annen støyømfintlig bebyggelse før disse med sine tilhørende utearealer er skjermet ihht. krav i punkt 2.7.
- B. Det kan ikke tillates større tiltak på og ved E134 uten at det samtidig iverksettes tiltak for reduksjon av vegtrafikkstøy fra støyømfintlig bebyggelse og regulert grønnstruktur i planen. For regulert grønnstruktur kreves det tiltak ved støy nivå 50 dBA, jfr. T-1442.

10.5 Overordnet rekkefølge

A: Område BA skal være et reserveområde for bolig/kontor/tjenesteyting i Aksdal og kan påbegynnes når område nord for E134 er omtrent ferdig utbygd.

10.6 Rekkefølgekrav til delfelt

Før første bolig/bygg kan gis brukstillatelse i hvert enkelt delfelt, må VA, kjørevei med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei, felles gatetun, felles og privat parkering med adkomst og interne lekeområder være ferdigstilt.

10.6.1 KJ Kjøpesenter

1. Dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring eller bygging av ny iht. plan 201403.
2. o_KV6 og o_KV3 med tilhørende fortau og sykkelfelt fra E134 til B/T6, inkludert felles varetransport og tilkomst til B/T6.
3. Det skal være etablert tilstrekkelig parkeringsplasser/-anlegg innenfor samme område.
4. Rehabilitering/fornyning av gangveg o_GG1 og o_GG3 på nordsiden av KJ må være utført.
5. Rehabilitering/fornyning av Lars Hertevigs Plass (o_T) må være utført, jf. punkt 4.4.
6. Før etablering av nye boliger på taket av kjøpesenter skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2- o_G5 samt o_BLK4.
7. Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

10.6.2 S1 Sentrumsområde 1

1. Kryss E134 vest, jf. plan 201403, skal være etablert før utbygging kan starte.
2. o_KV1 og o_KV2 med tilhørende fortau samt o_GS1, o_GS2 og o_GS7 langs nord og østsiden av S1, skal være etablert.
3. Dersom opparbeidelse av leke – og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.
4. Før det kan gis brukstillatelse til boliger må nærmiljøanlegg o_BLK3 være opparbeidet.

10.6.3 S1a Sentrumsområde 1a

1. Dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring eller bygging av ny iht. plan 201403.
2. o_KV2 med tilhørende fortau samt o_GS7 langs østsiden av S1a, skal være etablert.
3. Dersom opparbeidelse av leke – og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.
4. Før det kan gis brukstillatelse til boliger må nærmiljøanlegg o_BLK3 være opparbeidet.

10.6.4 BA Bebyggelse og anlegg

1. o_GS9 og o_GS10 langs nordsiden av BA og BV skal være etablert før utbygging kan starte.
2. Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.
3. Turvegene o_TV6 og o_TV1 samt o_BLK2 skal være etablert før utbygging kan starte.
4. I detaljreguleringsplan skal det sikres tilkomst gjennom området mellom o_BLK2 og E134.

10.6.5 B/T1 Bolig/tjenesteyting 1 – Tysværtunet

1. Oppgradering av o_KV1 og o_KV2 samt etablering av tilhørende fortau, sykkelfelt og o_GS3 skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis.
2. Det skal være etablert parkeringsplasser/-anlegg innenfor samme område.
3. Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale
4. Før etablering av nye boliger skal boligene bidra til etablering av balløkke o_BLK3.

10.6.6 B/T2 Bolig/tjenesteyting 2 med B/T6 Parkering/bolig/tjenesteyting

1. o_KV1, o_KV3, o_KV4 og o_GT1 med o_GS3 og tilhørende fortau og sykkelfelt langs nord- og østsiden av henholdsvis B/T2 og B/T6, samt tilkomst sør for B/T6, skal være etablert.
2. Parkeringsanlegg innenfor henholdsvis B/T2 og B/T6 skal være etablert.
3. Før etablering av nye boliger skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2- o_G5 og o_BLK4.
4. Dersom opparbeidelse av leke- og oppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

10.6.7 B/T3 og B/T4 Bolig/ tjenesteyting 3 og 4

1. Før det kan gis brukstillatelse skal o_KV1 med o_GS4 og tilhørende fortau langs nordsiden og o_V2 være opparbeidet.
2. Grøntdrag o_G2 og o_G3 med turveg o_TV2 skal være opparbeidet før etablering av nye boliger.
3. Dersom opparbeidelse av parkeringsareal og leke- og oppholdsareal for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

10.6.8 BT/7 og B/T8 Bolig/tjenesteyting 7 og 8

1. Før det gis brukstillatelse skal o_KV1 og o_KV3 og o_KV4 med tilhørende fortau, sykkelfelt og sykkel- og gangveg (o_GS3- o_GS6) være opparbeidet.
2. Før etablering av nye boliger skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2-o_G5 samt o_BLK4.
3. Dersom opparbeidelse av leke- og oppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

10.6.9 BT/9 Bolig/tjenesteyting 9

1. Før tiltak i område B/T9 kan gis brukstillatelse, skal det opparbeides balløkke innenfor felt o_BLK1, med tilhørende lekearealer. Lekearealet skal utformes i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser. Her inngår god sikring/skjerming mot veger/nabobebyggelse, belysning m.m.
2. o_KV8 og o_KV9 skal være oppgradert med tilhørende fortau i samsvar med plan.
3. Før det gis brukstillatelse skal o_KV1, o_KV2 og o_KV6 med tilhørende fortau og sykkel- og gangveg (o_GS1, o_GS2 og o_GS7) være opparbeidet.

10.6.10 o_BH Barnehage

1. Før igangsetting av nye tiltak innenfor området skal o_KV1, o_KV3, o_KV4 og o_GT1 med o_GS4 og tilhørende fortau og sykkelfelt langs o_BH være opparbeidet i henhold til plan.
2. Før igangsetting av nye tiltak i området skal o_G2 og o_G3 med turveg o_TV2 være opparbeidet.

10.6.11 O/T1 Helse-omsorgs-kvartalet

1. Fortau og sykkelfelt langs o_KV3 ved O/T1 skal være etablert i henhold til plan.
2. Det skal være etablert parkeringsplasser/-anlegg innenfor samme område eller O/T2 før brukstillatelse på nye tiltak.
3. Før det kan gis brukstillatelse til nye tiltak i området skal parkbeltet o_G3 og o_G4 med turveg o_TV2 være opparbeidet.

10.6.12 O/T2 Rådhuskvartalet

1. Tilkomst fra o_KV3 skal være opparbeidet før etablering av nye tiltak.
2. Parkeringsanlegg innenfor samme område skal være etablert før det gis brukstillatelse til nye tiltak.
3. Overvannstiltak innenfor hensynssone H320_3 med evt. omlegging av bekk innenfor O/T2 og grøntområde skal være utført i henhold til teknisk plan.
4. Krav til støyskjerming mot E 134, jf. punkt 10.4.
5. Før igangsetting av nye tiltak i området skal o_G2 og o_G3 med turveg o_TV2 være opparbeidet.
6. Turveg (o_TV2) via O/T2 og til kollektivterminal, jf. plan 201514, skal innarbeides i detaljreguleringsplan før brukstillatelse av nye tiltak.

10.6.13 O/T3 Offentlig/privat tjenesteyting

Før det kan gis brukstillatelse skal o_GS12 med tilhørende fortau være opparbeidet frem til og langs område O/T3. Fortauet skal være opphøyet med rekkverk.

10.6.14 B1 Boligområde

1. For B1 skal det ved detaljregulering sikres turvegforbindelse rundt Bongsatjørn (o_TV3 og o_TV1), forbindelse til BA/E134 og o_BLK2 samt opparbeidelse av o_BLK2.
2. Kryss E134 vest skal være etablert, jf. plan 201403, før igangsettingstillatelse kan gis.
3. Innenfor område B1 skal det i detaljreguleringsplanen sikres turveg/gangforbindelse fra turvegen ved Bongsatjørn og østover til samleveg.

10.6.15 B2 Boligområde

1. Innenfor område B2 skal det i detaljreguleringsplanen sikres gangforbindelser mellom o_G5 og LF1 samt en forbindelse fra bekkeløpet nordover.
2. Utbedring av o_KV1 med tilhørende fortau og sykkelfelt skal være ferdig etablert.
3. Dersom opparbeidelse av leke- og oppholdsarealer for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

10.6.16 B3 Boligområde

Samleveg (o_KV13) med tilhørende fortau og sykkelveg (o_SS) fra rundkjøring i Grinde gjennom området H410_2 skal være etablert.

10.6.17 BBB1 Boligområde

1. For BBB1 skal det ved detaljregulering sikres turvegforbindelse mellom B13 og ballfelt o_BLK2 samt opparbeidelse av o_BLK2.
2. Adkomstveg i øst med parallell hovedsykkelveg langs E 39 (o_GS12), jf. reguleringsplan 201514, skal være etablert.
3. Krav til støyskjerming mot E 39 for bolig, leke- og oppholdsarealer, jf. punkt 10.4.

10.6.18 BBB2 Boligområde

o_KV1 med fortau og o_GS4 til og langs BBB2 skal være opparbeidet.

10.6.19 BBB3 Boligområde Akسدalvn. 136-150

1. o_KV1 og o_KV11 langs BBB3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.
2. Fortau langs o_KV11 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.
3. Grøntområder innenfor BBB3 og o_BLK3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.

10.6.20 BKS2

1. Før tiltak i område BKS2 kan gis brukstillatelse, skal det opparbeides akebakke innenfor felt o_BLK1 med tilhørende lekearealer. Akebakken skal gis en utforming at den kan brukes med lite snø og til andre aktiviteter uten snø. Lekearealet skal utformes i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende norm for lekeplasser. Her inngår god sikring/skjerming av bakken i nedre del mot lekeplassen som skal oppgraderes, etablering av belysning m.m.
2. Før det gis brukstillatelse skal o_KV1, o_KV2 og o_KV6 med tilhørende fortau og sykkel- og gangveg (o_GS1, o_GS2 og o_GS7) være opparbeidet.

10.7 Turveg TV2

Før ny barnehage (o_BH) kan tas i bruk, skal turveg (o_TV2) mellom Akسدalsvegen og øst-vestgående turveg være opparbeidet.