



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/25	Teknisk utvalg	06.02.2025

Plansak for offentlig ettersyn - Akzdalsvegen 150 - Detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Akzdalsvegen 150 med planID 202404 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Teknisk utvalg 06.02.2025

Behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Jan Ivar Bringedal, Arbeiderpartiet

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Akzdalsvegen 150 med planID 202404. Sendes tilbake for å inkorporere statsforvalterens , fylkeskommunen og rådmannens kommentarer om sol- og lysforhold, bokvalitet for nabobebyggelsen, parkering og uteareal i prosjektet på en best mulig måte gjennom nødvendige tilpasninger og eventuell reduksjon av bygningsmasse.

Herman A. Berg (FrP) ba om å få vurdert sin habilitet da han er i svogerskap med part i saken.

Nestleder Anne Haraldseid (H) tiltrådte møte som leder. Teknisk utvalg vurderte enstemmig at Herman A. Berg (FrP) er inhabil etter fvl. § 6 1. første ledd, bokstav b). Saken ble videre behandlet med 8 representanter.

Rådmannen sitt forslag til vedtak fikk 6 stemmer.

Bringedal (Ap) sitt forslag til vedtak fikk 2 stemmer. Jan Ivar og Bringedal og Kari Anne Fagerland (Ap).

TEK - 002/25 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Akzdalsvegen 150 med planID 202404 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Saksutredning

Sammendrag

Arkipelet har på vegne av Askeland Eiendomsutvikling As sendt inn forslag til reguleringsplan for å legge til rette for etablering av boligblokk i Aksdal ved adressen Akسدalsvegen 150. Forslagstiller har varslet at de ønsker å bygge en boligblokk på 4 etasjer og med 12 boenheter hvor det i dag står en frittliggende enebolig. Planforslaget er oppgitt å være i tråd med overordnet områdeplan, Aksdal områdeplan – 201604.

Det foreligger interessenmotsetninger mellom ønsket byggehøyde på bebyggelse fra forslagstiller og naboers ønske om å bevare sin utsikt og sollys. Områdeplan for Aksdal sier at innenfor dette område, BBB3, skal det bygges blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. Områdeplanen legger opp til fortetting i Aksdal sentrum og planforslaget er vurdert å være i tråd med overordnet plan.

Rådmannen anbefaler at planforslaget for detaljregulering av Akسدalsvegen 150 med planID 202404 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

Arkipelet har på vegne av Askeland Eiendomsutvikling As utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Akسدalsvegen 150 med planID 202404

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 17.10.24.
- Reguleringsbestemmelser innsendt av plankonsulent 18.11.2024, revidert av Tysvær kommune 23.01.2025.
- Planbeskrivelse

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for etablering av blokkbebyggelse med tilhørende fellesanlegg: uteoppholdsareal med nærlek, parkering og renovasjon. Fellesanleggene legges på gatenivå med universell adkomst.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor *ikke* konsekvensutredes.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er Askeland Eiendomsutvikling AS. I planbeskrivelsen står det at Astrid Amdal er hjemmelshaver og at Askeland Eiendomsutvikling AS har opsjon på å kjøpe eiendommen. I matrikkelen står det nå at hjemmelshaver er Askeland Eiendomsutvikling AS slik at kjøp av eiendommen har blitt gjennomført i etterkant av at planbeskrivelsen har blitt skrevet.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er oppgitt å være i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

I henhold til areal og transportplan på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. Det skal være en nærlekeplass som dekker 4-25 boliger på minimum 150m² med maks 50m avstand til boligene. Videre skal det være minimum 20m² med minste fellesuteoppholdsareal per bolig. Planforslaget er oppgitt å være i tråd med ATP-en sine føringer.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan Aksdal områdeplan med planID 201604 viser Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse. Gjeldende områdeplan ble vedtatt 12.02.2019.

Planforslaget ligger innenfor Aksdal områdeplans delområdet BBB3. Innenfor område BBB3 skal det ifølge Aksdal områdeplan oppføres blokkbebyggelse, eventuelt terrassebygg, med 4-5 etasjer samt tilhørende garasjer/parkeringsanlegg, uteoppholds- og lekearealer, adkomstveier og tekniske installasjoner m.v..

Planlagt utnyttelse innenfor områdeplanens BBB3 skal være mellom 5-8 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 9,8 boenheter/daa. Ifølge områdeplanen kan det tillates mindre justeringer dersom spesielle forhold tilsier det. Området ligger sentralt i Aksdal, og planforslaget samsvarer med ønsket om fortetting i sentrale strøk.

I følge områdeplanen skal parkeringsanlegg fortrinnsvis legges i lukket anlegg under bygg/terreng, og det er satt krav til minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser per bolig for bil, samt 2 innendørs + 1 utendørs sykkelparkering som felles anlegg ved inngangen per bolig. Krav til utendørsoppholdsareal og lekeplass er de samme som for ATP. Planforslaget er oppgitt å være i tråd med overordnet områdeplan, men planforslaget legger seg rett over minimum parkeringsplasser for bil med 13 parkeringsplasser, hvor 2 er HC-parkering. Dette gir ca. 1.1 parkeringsplasser per bolig om HC-parkeringen er medregnet. Uten HC-parkeringen medregnet vil det være 0.9 parkeringsplasser per bolig. Sykkelparkering følger minimumskravet. Parkeringen er lagt på bakkenivå, hvor største delen av parkeringen er lagt under bebyggelse.

I Aksdal områdeplan er det ikke satt høydekrav med maks byggehøyde for området BBB3, men det er satt krav om at boligbygg skal være blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. Planforslaget legger til rette for blokkbebyggelse på 4 etasjer og er dermed i tråd med overordnet plan.

Innkomne merknader/uttale fra parter

Aksdal Eiendom AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 18.06.2024 og kunngjorde det i Tysvær Bygdeblad 18.06.2024. Det kom inn totalt 5 uttalelser hvor 2 er fra offentlige instanser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn..... 02.07.2024
2. Statsforvaltaren i Rogaland..... 31.07.2024

B: Private og organisasjoner

1. Per Ove Søndena pva. Bjørg Søndena 08.08.2024
2. Torunn og Frode Førre pva. Ingrid og Gunnar Førre.....13.08.2024
3. Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang..... 17.08.2024

- **Felles behandling av plan- og byggesak**

Fylkeskommunen ser at det er planlagt felles behandling av plan og byggesak for boligprosjektet.

- **Utnyttelse**

Aksdal er i ATP-en definert som et regiondelsenter hvor man ønsker flere boliger i sentrum. Utnyttelse innenfor 750 meter fra sentrum skal være minimum 4-8 boliger/daa. I planforslaget legges det opp til 10 boliger/daa.. Fylkesdirektøren synes det er positivt at det planlegges for flere boliger enn minimumskravet til ATP-en.

- **Byggehøyde og Solforhold**

Det er planlagt boligblokk på 4 etasjer med totalt 12 leiligheter. Det kan se ut som blokken kan komme i konflikt med uteoppholdsarealet for nabobebyggelsen bak blokken. Fylkesdirektøren anbefaler at det blir gjort en grundig vurdering av blokkens påvirkning på nabobebyggelsens solforhold og bokvalitet. Det bør vurderes å redusere antall leiligheter/senke byggehøyden dersom blokken har negativ innvirkning på nabobebyggelsen.

- **Uteoppholdsareal og lekeplass**

Regionalplanen krever at felles uteoppholdsareal skal:

- Være mest mulig sammenhengende.
- Ha trafiksikker adkomst fra boligene.
- Være skjermet fra trafikk, forurensing og støy.

I tillegg bør uteoppholdsarealene være universelt utformet slik at alle beboerne har adgang til å benytte dem.

Kravene i ATP-en for dette området er at det skal være minimum 20m² per boenhet, som tilsvarer 240m² for 12 boenheter. I tillegg skal det være minimum 150m² nærlekeplass maks 50 meter fra boligene. I referat for oppstartsmøte er det vist til ca. 300m² felles uteoppholdsarealer inkludert nærlek, samt tilgang til private terrasser. Det er uklart for fylkeskommunen om de private uteoppholdsarealene er medregnet i dette. Fylkeskommunen viser til at regnestykket for dette prosjektet vil være minimum 240m² uteoppholdsarealer pluss nærlekeplass på 150m², som til sammen gir minimum 390m² i tillegg til private terrasser.

Modellen for prosjektet viser at uteoppholdsarealene er delt i 2, hvor parkeringsarealet ligger mellom dem. Fylkeskommunen viser til at det ikke er et mest mulig sammenhengende areal.

Fylkesdirektøren har **faglig råd** om at planarbeidet sikrer store og gode nok areal for både felles uteopphold og lek, samt private uteplasser, samt at det er trafiksikker adkomst til og mellom arealene.

- **Parkering**

Fylkesdirektøren anbefaler at det vurderes en lav parkeringsdekning og at det settes en maksimumsgrense for bilparkering. Samtidig som det er viktig å legge til rette for sykkelparkering, også lastesyker. Det bør sikres et minimumsantall for sykkelparkering.

- **«Felles behandling av plan- og byggesak**

Det blir ikke parallell behandling av plan- og byggesak, ettersom prosjektering fortsatt pågår.

- **Utnyttelse**

Bebyggelsen ligger like ved Aksdal sentrum ca. 100meter i gangavstand fra sentrumsfunksjoner. Det er positivt at Fylkesdirektøren er positiv til en høyere fortetting på en så sentralt beliggende eiendom som Aksdalsvegen 150er. Utnyttelsen i planforslaget er 9,8 boliger/daa.

- **Byggehøyde og solforhold**

Det er gjennomført ulike analyser for å sjekke konsekvenser for nabobebyggelsen bak blokken. Soldiagrammene, jf. Figur 1 - Figur 3, viser at boligblokken ikke kaster skygge over private og felles uteoppholdsareal, og dokumenterer at disse arealene er tilstrekkelig solbelyst kl. 12.00, 15.00 og 17.00, høst- og vårjevndøgn. Snittet, jf. Figur 4, viser at takhøyden på blokken kommer ca. midt i andre etasje på nabobebyggelsen og vil føre til redusert utsikt mot sør for leilighet i første og andre etasje, utsikt mot vest/sørvest fra uteoppholdsarealene opprettholdes, jf. Figur 5.



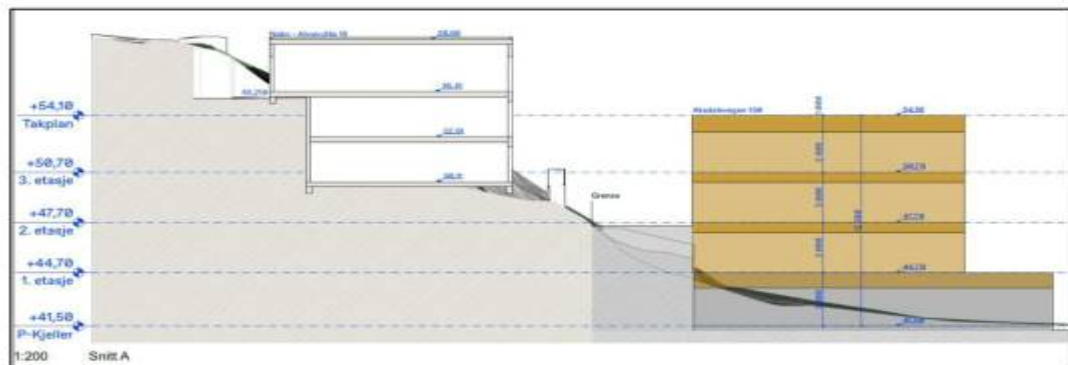
Figur 1: 21. mars kl. 12.00



Figur 2: 21. mars kl. 15.00



Figur 3: 21. mars kl. 17.00



Figur 4: Ikke juridisk bindende snitt, som viser høyde på nytt bygg og eksisterende bygg i nord



Figur 5: Situasjon utsikt, kilde: Arkipelet

Det blir derav ikke aktuelt å redusere antall etasjer på blokken. Planforslaget er i tråd med overordnet plan områdeplan for Aksdal sentrum som tillater blokkbebyggelse på 4 til 5 etasjer.

- **Uteoppholdsareal og lekeplass**

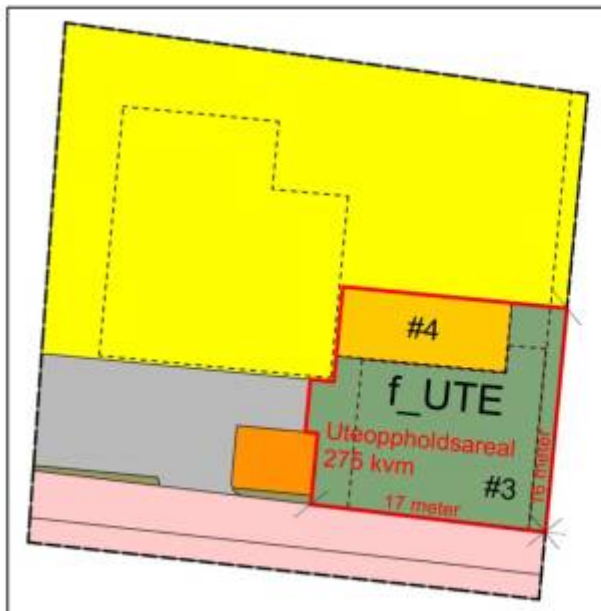
Uteoppholdsarealet er endret etter varsling av planforslaget hvor felles uteoppholdsareal inkl. nærlek er i planforslaget samlet på ett sted, sammenhengende. Føringerne for MUA er lagt til grunn for utforming og plassering, jf. ATP sin beskrivelse av MUA: Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet for lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplasser, og areal avsatt til felles- funksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke.» Ut i fra denne beskrivelsen tolkes det at arealer for lek inkluderes i MUA, derav kan nærlek være en del av felles uteoppholdsareal og ikke komme i tillegg til de 20 m² per boenhet. Slik det er blitt praktisert i tidligere planer med det samme overordnede plangrunnlaget. I tillegg forholder planen seg til bestemmelsene i områdeplanen til Aksdal sentrum som sier følgende;

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 ^{2a}
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.

Figur 6: Utklipp av bestemmelse pkt.2.5.2 i områdeplan for Aksdal sentrum, kilde: Arealplaner.no



Figur 7: Skisse som illustrerer lengde og dybde på felles uteoppholdsareal, kilde: Arkipelet

Kravet til felles uteopphold inkl. nærlek iht. områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP er 12 boenheter x 20kvm = 240kvm. Med sine 275 kvm (17 x 16 meter se Figur 7) sammenhengende felles uteoppholdsareal er dette godt oppfylgt i planforslaget. Hver boenhet har i tillegg tilgang til privat uteplass på min. 5 kvm. Felles uteoppholdsareal består av felt f_UTE og bestemmelsesområde #4. I bestemmelsesområde #4 vil uteoppholdsarealet være overdekket og godt egnet til å etablere sitteplasser. Private uteplasser > 5 kvm er på sør-/vestvendte balkonger i tilknytning til hver leilighet.

Områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP setter krav om min. 150kvm nærlek, < 50 m fra boligen, ved etablering av 4 – 25 boenheter. Denne er lokalisert innenfor bestemmelsesområde #3 og er > 150kvm. Adkomsten er universell fra gateplan og inngang til bolig på ca. kote 41,5. Felles uteoppholdsareal med nærlek har universell og trafiksikker adkomst, ved at det ligger på adkomst-/gatenivå og adskilt fra parkering. Uteoppholdsarealet inkl. nærlek skal ha et utstyrsnivå som er i tråd med kommunens norm for nær-/sandlekeplass i «Retningslinjer for uterom/leikeplassar i Tysvær kommune». Plassen er illustrert utstyrt med multiutstyr med min. 3 funksjoner og fallunderlag, sandkasse og vindskjermede sitteplasser. Plassen er vist møblert med parkbenker, beplantning og tilstrekkelig belysning, Illustrasjon i Figur 8 viser hvordan dette kan se ut.

For de eldre barna ligger det to ballfelt i gangavstand fra planområdet.



Figur 8: Illustrasjon ikke juridisk bindende, av felles uteoppholdsareal m/nærlek og overdekket sittegruppe (#4), kilde: Arkipelet

- **Parkering**

Parkeringsdekningen planforslaget tilrettelegger for er restriktiv, med 1,08 parkeringsplasser per. boenhet inkl. 2 stk. HC parkeringsplasser. Bestemmelsene setter tydelig krav til maks antall parkeringsplasser inkl. HC parkering, og min. antall sykkelparkeringsplasser i tråd med ATP og områdeplanen for Aksdal sentrums bestemmelser, jf. Figur 9. Sykkelparkering er planlagt ved inngangsparti under tak og i private boder, jf. planvedlegg Situasjonsplan.»

2.6 Parkering

Det skal etableres maks 13 parkeringsplasser inkl. 2 stk. HC innenfor felt f_P og bestemmelsesområde #1. Parkeringsplass skal tilrettelegges for el-bil.

Det skal dokumenteres min. 3 sykkelparkering pr. bolig, hvorav 1 plass kan være innendørs og min. 2 plass pr. bolig skal være utendørs gjesteparkering ved boligens adkomstsone.

Figur 9: Utklipp av bestemmelsene, kilde: planforslag av Arkipelet

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har vært på befaring av planområdet og gjort seg en oppfattelse av hvordan ny boligblokk vil se ut i planområdet. Planen er som nevnt av forslagstiller i tråd med overordnet plan, slik at rådmannen ikke kan kreve at byggehøyden må være lavere enn forslått kote +54,5 og dens 4 etasjer. Rådmannen ser allikevel at et så høyt bygg rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Forslagstiller viser til figur 5. som viser at beboerne i Alvanutlia har utsikt mot vest, men etter dialog med naboer på telefon og befaring, forstår en det slik at det ikke er mye utsikt mot vest for beboerne i Alvanutlia, da de primært har sin utsikt mot sør. Rådmannen ser det hadde vært gunstig for naboer om høyden på boligblokken ble en etasje mindre. For å sikre noe mer fleksibilitet i planen, og åpne for, men ikke pålegge, en etasje mindre, er planbestemmelsen pkt 3.1.1. foreslått endret av rådmannen. Bestemmelsen er endret fra «minimum og maksimum 12 boenheter», til «minimum 8 og maksimum 12 boenheter». Å senke boligblokkens høyde kan gjøres ved å fjerne en etasje, slik at det vil gå fra å være på 4 etasjer med 12 boliger til 3 etasjer med 8 boliger. Eventuelt kan kun den ene siden av boligblokken senkes med en etasje slik at man ennå vil beholde solforhold og utsikt fra den ene siden. En annen løsning som har vært nevnt er nedgravd parkeringskjeller, men forslagstiller har selv

påpekt at dette er vanskelig og ikke ønskelig. Dersom en senker planlagt høyde på boligblokken med en etasje vil planområdet gå fra 9,8 boliger/daa. til 6,5 boliger/daa. Dette er noe lavere enn foreslått tetthet, men fremdeles innenfor områdeplanens krav og ATP-en sitt krav om 4-8 boliger/daa. innenfor 750 meter fra sentrum, om boligblokken bygges med 8 boenheter.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 31.07.2024:

- **Uteoppholdsareal**

Planforslaget har oppgitt BYA på 240² og planlagt uteoppholdsareal på ca. 300m², i tillegg til private balkonger. Statsforvaltaren minner om at det stilles krav til kvalitet og utforming av uteoppholdsarealer, og at det ATP-en blir presisert at uteoppholdsarealer er arealer som er egnet til lek, opphold og rekreasjon.

Videre viser Statsforvaltaren til at arealer skal være mest mulig sammenhengende. Statsforvaltaren stiller spørsmål ved om kravene og føringene til minste uteoppholdsareal (MUA) blir fulgt i planforslaget og råder kommunen og forslagstiller til å revurdere hvor egnet arealene er til tilsiktede funksjoner.

Av både kvalitetsmessige og sikkerhetsmessige årsaker stiller Statsforvaltaren seg kritisk til parkeringsplass i 1. etasje. Planlagt parkeringsplass er plassert i midten av 2 uteoppholdsarealer som barn og voksne vil ferdes mellom. Det ble nevnt i oppstartsmøte at forslagstiller skal se på muligheten for en intern løsning som skal sikre overgangen mellom de to, men Statsforvaltaren er skeptisk til om dette er tilstrekkelig med tanke på sikkerhet. Statsforvaltaren har **faglig råd** om å plassere parkering under bakkenivå for å unngå problematikk knyttet til sikkerhet og uteoppholdsareal.

- **Solforhold**

I Aksdal områdeplan stilles det krav til at 50% av uteoppholdsareal skal ha sol kl. 15 på vår- og høstjevndøgn. Statsforvaltaren forutsetter at dette tas til følge og at det sikres for både denne plan for nabobebyggelse.

- **Ros-analyse**

Statsforvaltaren påpeker at planområdet ligger rett ved kartlagt aktsomhetsområde for snøskred. Selv om området ikke ligger aktsomhetssonen for snøskred forutsetter Statsforvaltaren at det gjøres vurderinger rundt snøskredfare i ROS-analysen

- **Overvann**

Fortetting vil føre til økt andel tette flater på planområdet. Statsforvaltaren påpeker at dette kan være problematisk med tanke på overvann og økt avrenning. Statsforvaltaren skriver at overvannshåndtering i planområdet må håndteres etter kommuneplanens bestemmelser, områdeplanen og andre overordnede føringar. Det bør legges særlig vekt på naturbaserte løsninger og Statsforvaltaren skriver at om disse skal velges bort må det begrunnes.

Forslagsstillers kommentar:

- **«Uteoppholdsareal**

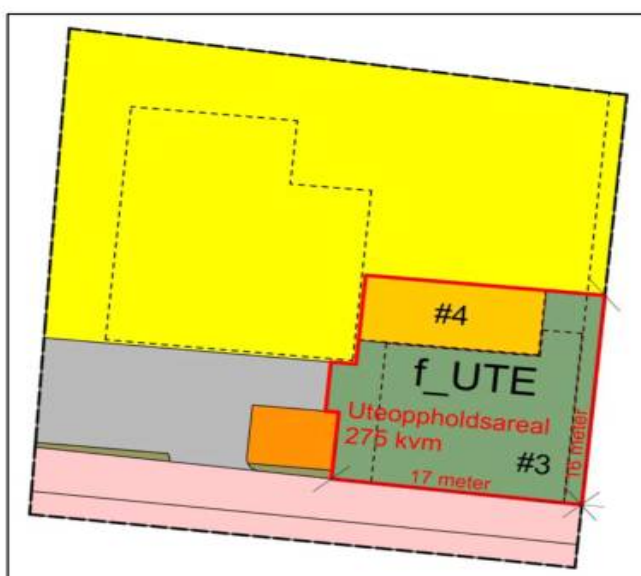
Uteoppholdsarealet er endret etter varsling av planforslaget hvor felles uteoppholdsareal inkl. nærlek er i planforslaget samlet på ett sted, sammenhengende. Føringene for MUA er lagt til grunn for utforming og plassering, jf. ATP sin beskrivelse av MUA: Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet for lek, opphold og rekreasjon og omfatter den

ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplasser, og areal avsatt til felles- funksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke.» Ut i fra denne beskrivelsen tolkes det at arealer for lek inkluderes i MUA, derav kan nærlek være en del av felles uteoppholdsareal og ikke komme i tillegg til de 20 m² per boenhet. Slik det er blitt praktisert i tidligere planer med det samme overordnede plangrunnlaget. I tillegg forholder planen seg til bestemmelsene i områdeplanen til Aksdal sentrum som sier følgende;

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.

Figur 10: Utklipp av bestemmelse pkt.2.5.2 i områdeplan for Aksdal sentrum, kilde: Arealplaner.no



Figur 11: Skisse som illustrerer lengde og dybde på felles uteoppholdsareal, kilde: Arkipelet

Kravet til felles uteopphold inkl. nærlek iht. områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP er 12 boenheter x 20kvm = 240kvm. Med sine 275 kvm (17 x 16 meter se Figur 11) sammenhengende felles uteoppholdsareal er dette godt oppfylt i planforslaget. Hver boenhet har i tillegg tilgang til privat uteplass på min. 5 kvm. Felles uteoppholdsareal består av felt f_UTE og bestemmelsesområde #4. I bestemmelsesområde #4 vil uteoppholdsarealet være overdekket og godt egnet til å etablere sitteplasser. Private uteplasser > 5 kvm er på sør-/vestvendte balkonger i tilknytning til hver leilighet.

Områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP setter krav om min. 150kvm nærlek, < 50 m fra boligen, ved etablering av 4 – 25 boenheter. Denne er lokalisert innenfor bestemmelsesområde #3 og er > 150kvm. Adkomsten er universell fra gateplan og inngang til bolig på ca. kote 41,5. Felles uteoppholdsareal med nærlek har universell og trafiksikker adkomst, ved at det ligger på adkomst-/gatenivå og adskilt fra parkering. Uteoppholdsarealet inkl. nærlek skal ha et utstyrsnivå som er i tråd med kommunens norm for nær-/sandlekeplass i «Retningslinjer for uterom/leikeplassar i Tysvær kommune». Plassen er illustrert utstyrt med multiutstyr med min. 3 funksjoner og fallunderlag, sandkasse og vindskjermede sitteplasser. Plassen er vist møblert med parkbenker, beplantning og

tilstrekkelig belysning, Illustrasjon i Figur 12 viser hvordan dette kan se ut.

For de eldre barna ligger det to ballfelt i gangavstand fra planområdet.



Figur 12: Illustrasjon ikke juridisk bindende, av felles uteoppholdsareal m/nærlek og overdekket sittegruppe (#4), kilde: Arkipelet

Parkeringen ligger under bygning i 1. etasje, med adkomst via gjesteparkering og 2 HC-parkeringsplasser. Parkering med adkomst er adskilt fra uteoppholdsarealer og det er sikret tilstrekkelig frisikt. I tråd med dagens bærekraftsmål ønsker man å unngå etablering av nedgravde anlegg som er krevende i forhold til massetransport og mengde betong. Samtidig ville planområdets dybde vanskeliggjort etablering av rampe.

- **Solforhold**

Vedlagte soldiagram viser at felles uteoppholdsareal og private uteoppholdsarealer tilfredsstiller krav til at 50 % av uteoppholdsarealene skal ha sol kl. 15 på høst- og vårjevndøgn. For nabobebyggelsen i nord og for planlagt bebyggelse.

Viser til Figur 13 - Figur 15 som dokumenterer at felles og private uteoppholdsareal tilfredsstiller krav til at 50 % av uteoppholdsarealene er solbelyst kl. 12.00, 15.00 og 17.00 på høst- og vårjevndøgn. For nabobebyggelsen i nord og for planlagt bebyggelse.



Figur 13: 21. mars kl. 12.00



Figur 14: 21. mars kl. 15.00

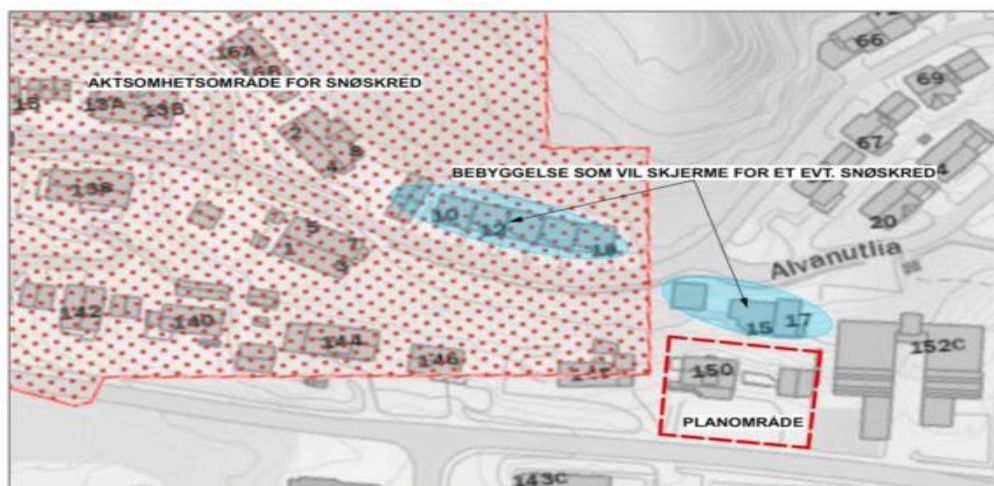


Figur 15: 21. mars kl. 17.00

- **Ros-analyse**

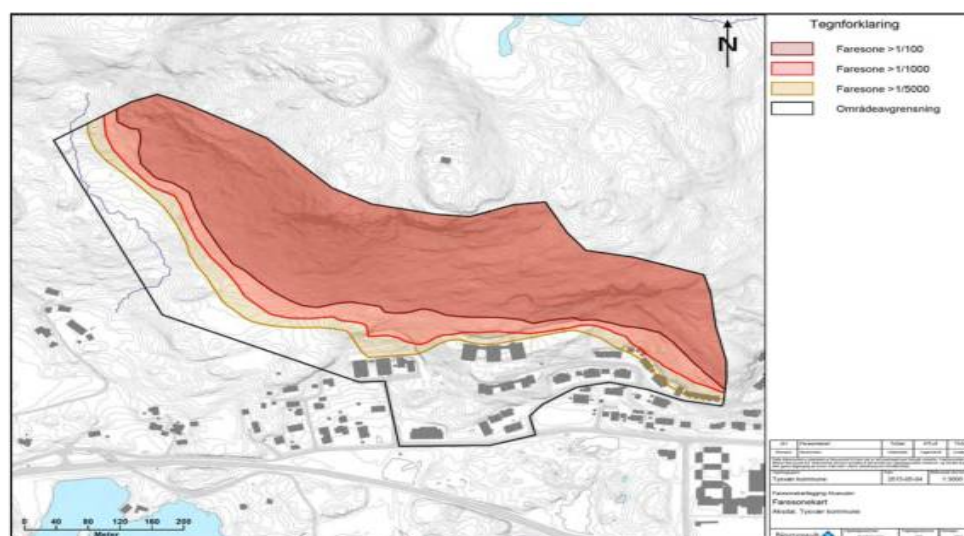
Det stemmer at planområdet ligger like ved aktsomhetsområde for snøskred, se Figur 16. I forbindelse med områdeplanen for Aksdal ble det også gjennomført en faresonekartlegging, se Figur 17, som viser at planområdet ligger utenfor faresonen. Kan ikke se at det vil være

behov for en fagkyndig vurdering. I tillegg ligger det en god del bebyggelse bak planområdet som vil skjerme for et eventuelt snøskred.



Figur 16: Utsnitt som viser aktsomhetsområde ift. planområdet og bakenforliggende bebyggelse, kilde: NVE Atlas rev. av Arkipelet.

I faresonekartet under ligger planområde helt nede til høyre like utenfor områdeavgrensningen.



Figur 17: Faresonekartlegging Alvanuten, Aksdal, kilde: rapport dat. 2015-05-04 av Norconsult AS

- **Overvann**

I forbindelse med planarbeidet er det gjort beregninger for naturbaserte løsninger som bl.a. grønt tak. Målingene viser at dette ikke vil være tilstrekkelig for å ta opp overvannet, og at en likevel må inn med fordrøyning. Et regnbed vil her kreve for store arealer til at det blir formålstjenlig, og det er derfor vist fordrøyningsanlegg under parkeringsareal, jf. plan vedlegg VA-notat.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommentarene til uttalen til fylkeskommunen. Merknadene er ellers svart ut av forslagsstiller.

Uttalelse fra Per Ove Søndena pva. Bjørq Søndena:

Per Ove Søndenå skriver på vegne av sin mor som bor i Alvanutlia som er nærmeste nabo i nord for planforslaget. Hans mor, Bjørg Søndenå, bor i 2. etasje i Alvanutlia.

- I telefonsamtale med plankonsulent fikk Per Ove Søndenå opplyst at Aksdalsvegen. 150 ligger på kote 41 og hans mors leilighet ligger på kote 53. Med en gesimshøyde på ca. 13 meter over Aksdalsvegen vil nybygget være minst 1 meter over gulvet i hans mors leilighet. Per Ove Søndenå påpeker også at det i tillegg til gesimshøyden vil kunne komme ytterlige installasjoner på taket til bygget.

Per Ove Søndenå skriver at et så høyt og bredt bygg like foran hans mors leilighet vil oppleves som en bred vegg og vil føre til dårligere sol- og lysforhold, redusert utsikt og en kraftig forringelse av hans mots bokvalitet

- **Mindre utsikt**

Per Ove Søndenå skriver at utsikten fra hans mors leilighet vil bli vesentlig forringet med et så høyt og bredt bygg rett foran hans mors leilighet. Per Ove Søndenå opplyser om at i telefonsamtale med plankonsulent fikk han beskjed om at «ingen har rett på utsikt». Per Ove Søndenå ber om at det vises hensyn til eksisterende naboer og deres utsikt.

- **Dårligere sol- og lysforhold**

Ved varsel om oppstart fikk ikke Per Ove Søndenå vite planlagt høyde på planlagt blokkbebyggelse, men han skriver at en boligblokk vil med stor sannsynlighet medføre dårligere sol- og lysforhold i hans mors leilighet.

- **Mye innsyn**

Ved at det planlegges et høyt og bredt bygg i forkant av hans mors leilighet skriver Per Ove Søndenå at det vil være innsyn fra de øverste etasjene i det nye planlagte bygget inn til hans mors leilighet. Hans mors leilighet er ikke bygget med tanke på at det skulle komme et bygg rett i forkant. Med et nybygg vil en kunne føle seg beglodd alle steder i leiligheten, og ikke minst på terrassen. Per Ove Søndenå ber om at man i det minste må konstruere planlagt bebyggelses bakside på en slik måte at det ikke medfører fullt innsyns til naboer i nord.

- **Redusert økonomisk verdi**

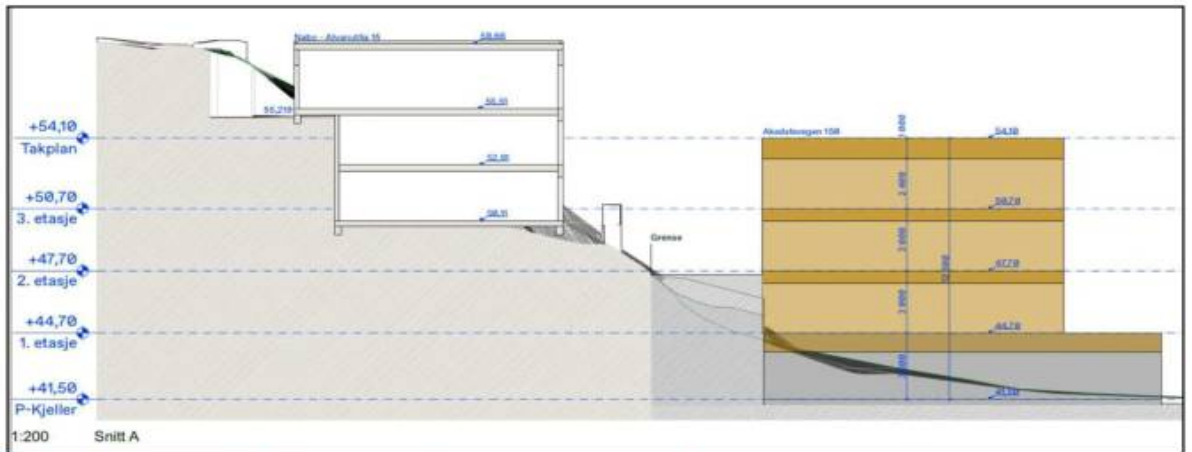
Dersom planlagt nybygg blir realisert som skissert skriver Per Ove Søndenå at hans mors leilighet vil bli betydelig redusert i økonomisk verdi.

- **Merknader til planlagt bygg**

Per Ove Søndenå viser til nabobygg, Bringedalstunet, og at dette er bygget med parkeringskjeller. Om en tilsvarende løsning hadde blitt benyttet her mener Per Ove Søndenå at man kunne senke byggets høyde og at det da hadde blitt mindre skjemmende for naboer i nord.

Forslagsstillers kommentar:

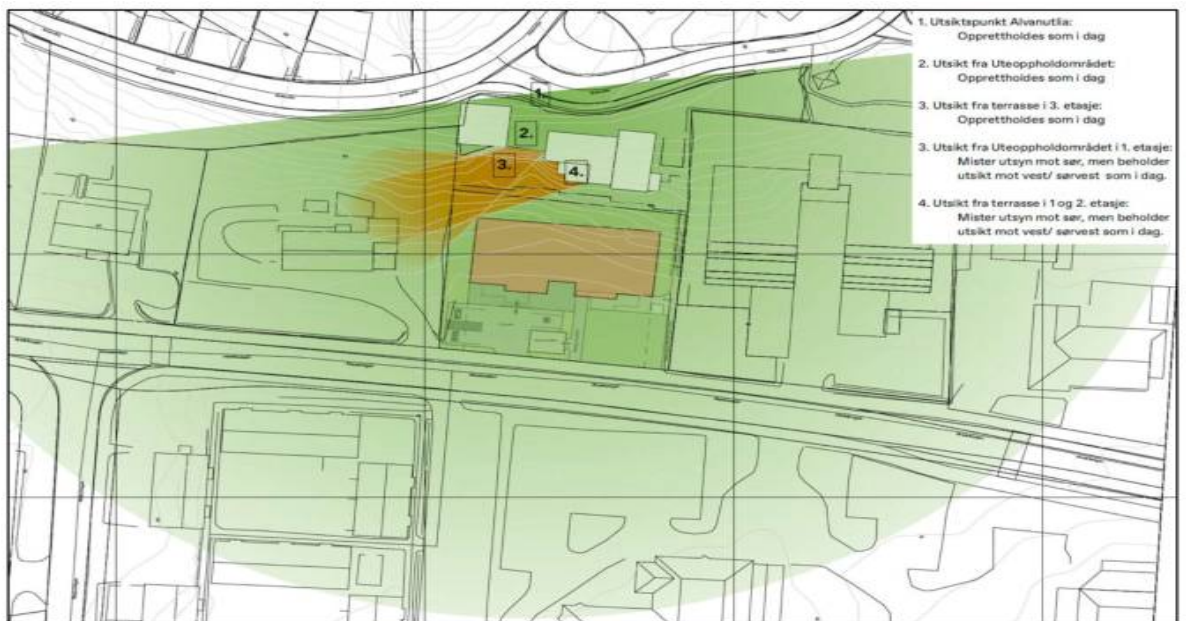
- «Høydene som ble opplyst om i telefon ved oppstart var kun omtrentlige og hentet ut fra fonnakart. Nå er høydene innmålte å snitt i Figur 18 viser at gesimshøyde på nybygg ligger på kote 54,10 og gulvet i Søndenå sin leilighet ligger på kote 52,81. Det vil si at taket på nybygget vil komme ca. 1 meter og 30 cm høyere enn gulvnivå på leilighet.



Figur 18: Ikke juridisk bindende snitt, som viser høyde på nytt bygg og eksisterende bygg i nord

- **Mindre utsikt**

Nytt bygg vil redusere dagens utsikt fra leiligheten. Utbyggingen forholder seg til detaljreguleringen som nå utarbeides forholder seg til områdeplanen for Aksdal sentrum, som åpner for blokkbebyggelse på 4-5 etasjer i dette området. Det må være ventelig at det reguleres for bebyggelse i tråd med områdeplanen. Figur 19 dokumenterer at boligene i Alvanutlia 15, 17, og 19 fortsatt vil opprettholde utsikt fra sine uteoppholdsarealer mot vest (private hagestue og terrasser samt uteopphold på bakkeplan).



Figur 19: Situasjon utsikt, kilde: Arkipelet

- **Dårligere sol- og lysforhold**

Viser til Figur 20 - Figur 22 som dokumenterer at felles og private uteoppholdsareal er

solbelyst kl. 12.00, 15.00 og 17.00, høst- og vårjevndøgn.



Figur 20: 21. mars kl. 12.00



Figur 21: 21. mars kl. 15.00



Figur 22: 21. mars kl. 17.00

- **Mye innsyn**

Ingen vil få direkte innsyn til bakenforliggende leiligheter. Den nye bygningens hovedfasader ligger mot sør, øst og vest.

- **Redusert økonomisk verdi**

Utbyggingen forholder seg til detaljreguleringen som nå utarbeides forholder seg til områdeplanen for Aksdal sentrum, som åpner for blokkbebyggelse på 4-5 etasjer i dette området. Det må være ventelig at det reguleres for bebyggelse i tråd med områdeplanen.

- **Merknader til planlagt bygg**

Bringedalstunet har ingen parkeringskjeller. Parkeringen er løst likt som i dette planforslaget. I tråd med dagens bærekraftsmål ønsker man å unngå etablering av nedgravde anlegg som er krevende i forhold til massetransport og mengde betong. Samtidig ville planområdets dybde vanskeliggjort etablering av rampe.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommentarene til uttalen til fylkeskommunen. Merknadene er ellers svart ut av forslagsstiller.

Uttalelse fra Torunn og Frode Førre pva. Ingfrid og Gunnar Førre, 13.08.2024;

Torunn og Frode Førre skriver på vegne av sine foreldre som bor i Alvanutlia som er nærmeste nabo i nord for planforslaget. Deres foreldre, Ingfrid og Gunnar Førre bor i 1. etasje av Alvnautlia

- Torunn og Frode Førre viser til at Akسدalsvegen 150 ligger på kote +42, og med et bygg som er planlagt høyde på 13 meter + installasjoner på taket, vil det kunne ende på over kote +55. Dette vil føre til at planlagt bebyggelse vil ende opp 5 meter høyere enn deres foreldres leilighet i 1. etasje. Dette vil fremstå som en bred vegg foran leiligheten, og Torunn og Frode Førre viser til at utsikten forsvinner og at det vil dårligere sol- og lysforhold, samt innsyn til deres foreldres leilighet.
- **Utsikt og solforhold**
Torunn og Frode Førre viser til at deres foreldres utsikt og solforhold vil bli forringet av at det planlegges blokkbebyggelse foran deres foreldres leilighet. De har fått opplyst at ingen har krav på utsikt, mener det allikevel bør tas hensyn til eksisterende nabo boliger. Torunn og Frode Førre skriver at de ikke hadde forutsetning om at det kunne komme en blokk foran leiligheten da de kjøpte for 2 år siden. De mener ingenting i reguleringsplanen tilsa at det

skulle komme en blokk foran leiligheten.

- **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser; (side 5 oppstartsmøtereferat)**

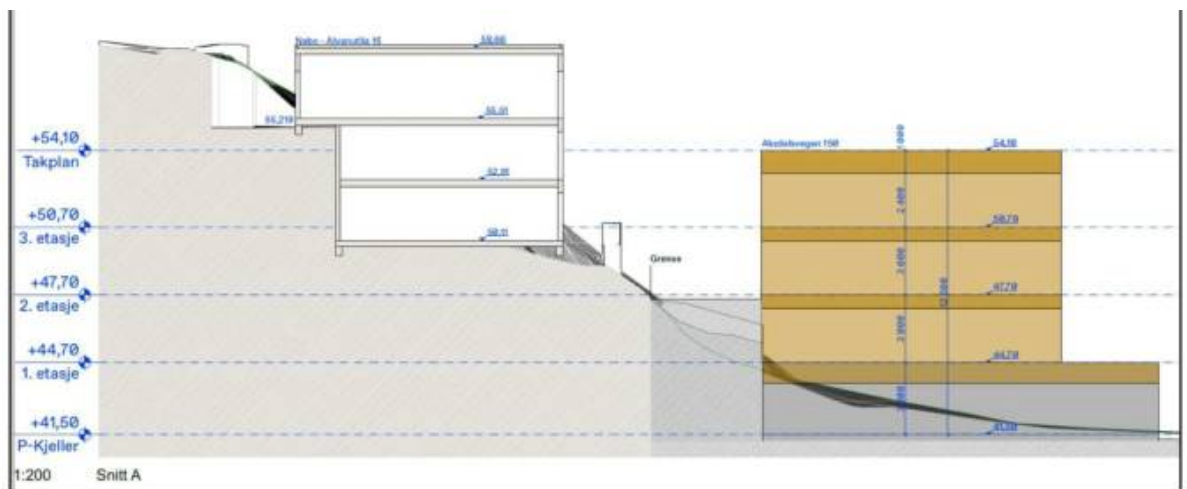
Det vises til at kommunen har kommentert i oppstartsmøtereferatet at det må fremlegges tegninger som viser solforhold for leiligheten for foreldrene til Torunn og Frode Førre. De skriver videre at det er viktig for deres foreldre å få opplysninger om solforhold, da planlagt bebyggelse vil medføre en vesentlig forringelse av lys- og solforhold til deres foreldres leilighet. Torunn og Frode Førre skriver at alle bygning som blir høyere enn nåværende mønehøyde i Akdsalsvegen 150 vil være til sjenanse for deres foreldre.

Torunn og Frode Førre skriver at om planlagt bebyggelse blir vedtatt vil dette føre til en økonomisk forringelse av deres foreldres leilighet siden de vil miste sin utsikt, samt sol- og lysforhold vil bli drastika forringet. De skriver videre at det vil bli mye innsyn til deres foreldres leilighet.

Torunn og Frode Førre forventer at deres innspill blir hensyntatt og foreslår å ha parkeringsplasser under bakkenivå for å bedre skjerme naboer i nord.

Forslagsstillers kommentar:

- «Høydene som ble opplyst om ved oppstart var kun omtrentlige og hentet ut ifra fonnakart. Nå er høydene innmålte å snitt i Figur 23 viser at gesimshøyde på nybygg ligger på kote 54,10 og gulvet i Førres sin leilighet ligger på kote 50,11. Det vil si at taket på nybygget vil komme ca. 4 meter høyere enn gulvnivå på leilighet.



Figur 23: Ikke juridisk bindende snitt, som viser høyde på nytt bygg og eksisterende bygg i nord

Viser til Figur 24 - Figur 26 som dokumenterer at felles og private uteoppholdsareal er solbelyst kl. 12.00, 15.00 og 17.00, høst- og vårjevndøgn.



Figur 24: 21. mars kl. 12.00

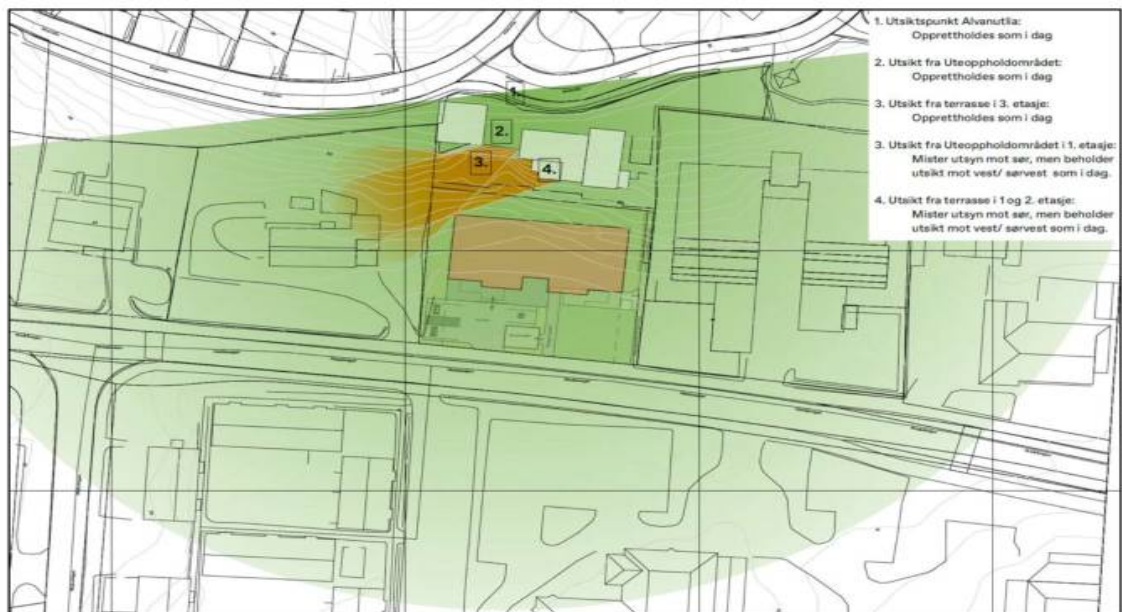


Figur 25: 21. mars kl. 15.00



Figur 26: 21. mars kl. 17.00

Figur 27 dokumenterer at boligene i Alvanutlia 15, 17, og 19 fortsatt vil opprettholde utsikt fra sine uteoppholdsarealer mot vest (private hagestue og terrasser samt uteopphold på bakkeplan).



Figur 27: Situasjon utsikt, kilde: Arkipelet

Ved leilighetskjøp for 2 år siden var allerede områdeplanen for Aksdal sentrum vedtatt. Kjøpere plikter å gjøre seg kjent med gjeldende plangrunnlag i og rundt eiendommen de kjøper.»

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommentarene til uttalen til fylkeskommunen. Merknadene er ellers svart ut av forslagsstiller.

Uttalelse fra Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang, 17.08.2024

Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang er nærmeste nabo i nord for planforslaget. De bor i 3. (øverste) etasje i Alvanutlia.

- **Lys og livskvalitet**

Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang påpeker at ny bebyggelse i Aksdalsvegen 150 vil få gode

lysforhold, og at dette er noe naboer i nord ikke må miste ved bygging av nye boligblokk. For at dette skal kunne oppnås mener Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang at planlagt bebyggelse sin høyde må senkes betraktelig.

I innsendt varsel om oppstart til Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang var det tegnet sort dekke på taket på planlagt bebyggelse. I annonsen i Tysvær Bygdablad var det tegnet grønt tak. Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang mener at planlagt bebyggelse må bygges med et grønt tak som vist i Tysvær Bygdablad.

- **Parkeringsareal**

Dagens leilighetsbygg bygges ofte med nedgravd garasje. Om planlagt bebyggelse også ville blitt bygget med nedgravd garasje vil dette være til nytte og økt livskvalitet for alle, men spesielt for alle os som bor nord for planområdet skriver Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang.

Forslagsstillers kommentar:

- **«Lys og livskvalitet**



Figur 28: 21. mars kl. 12.00



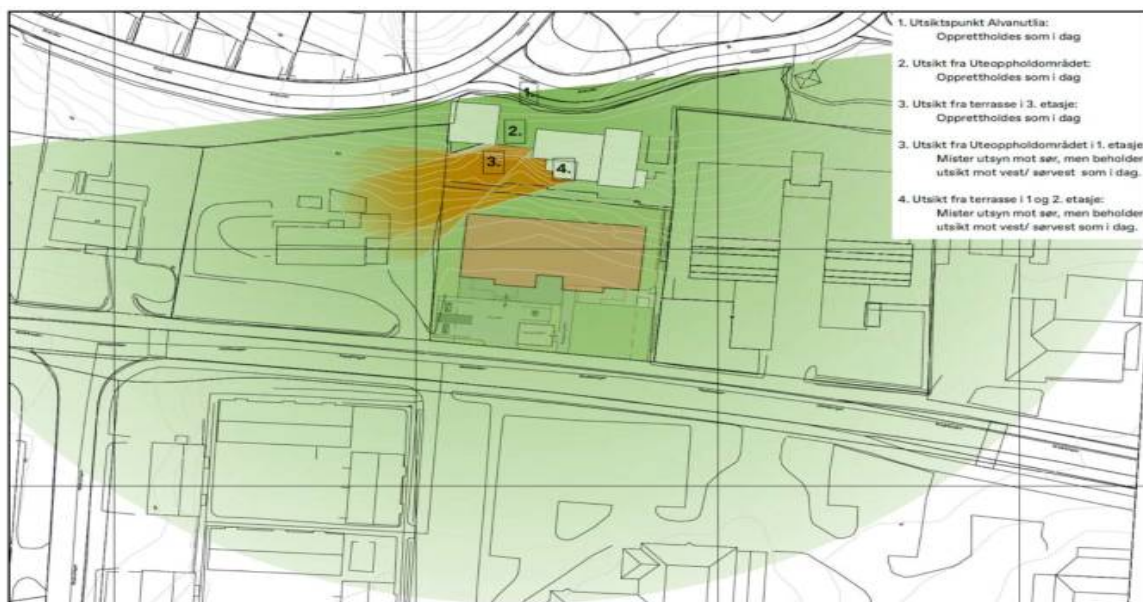
Figur 29: 21. mars kl. 15.00



Figur 30: 21. mars kl. 17.00

Viser til Figur 28 - Figur 30 som dokumenterer at felles og private uteoppholdsareal er solbelyst kl. 12.00, 15.00 og 17.00, høst- og vårjevndøgn.

Figur 31 dokumenterer at boligene i Alvanutlia 15, 17, og 19 fortsatt vil opprettholde utsikt fra sine uteoppholdsarealer mot vest (private hagestue og terrasser samt uteopphold på bakkeplan).



Figur 31: Situasjon utsikt, kilde: Arkipelet

Gangvegen/fortau med utsikt som det vises til i merknad vil ikke bli påvirket av nybygg da Alvanutlia 19 vil ligge høyere og det vil være denne takflaten som viser fra vegen Alvanutlia, jf. Figur 32.



Figur 32: Utsikt fra vegen Alvanutlia, bak Alvanutlia 19, 17 og 15, kilde: Google street view.

- **Parkeringsareal**

Bringedalstunet har ingen parkeringskjeller. Parkeringen er løst likt som i dette planforslaget. I tråd med dagens bærekraftsmål ønsker man å unngå etablering av nedgravde anlegg som er krevende i forhold til massetransport og mengde betong. Samtidig ville planområdets dybde vanskeliggjort etablering av rampe.

Dette prosjektet har tatt inn over seg at det er lokalisert i Aksdal sentrum, i gangavstand til sosial infrastruktur. Det tilrettelegges for 1,08 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering, som er i tråd med minimumskravet i områdeplanens parkeringsbestemmelse.

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 50m ²	0,5	1	Ikke gjesteparkering	1 innendørs + 0,5 utendørs
Boliger over 50m ²	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

Figur 33: Utsnitt av bestemmelsene i områdeplanen, kilde: arealplaner.no

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til kommentarene til uttalen til fylkeskommunen. Merknadene er ellers svart ut av forslagsstiller.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planområdet består i dag av en enebolig med en enebolig som nabo i vest og to boligblokker som nabo i nord og øst. Sør for planområdet over vegen ligger Tysværtunet. I Aksdal områdeplan – 201604 sine bestemmelser står det at i området BBB3 skal det oppføres blokkbebyggelse i 4-5 etasjer. Planlagt blokkbebyggelse vil være på 4 etasjer på kote +54,5 og er dermed innenfor overordnet plan. Konsentrert bebyggelse vil passe godt inn i området.

Fra naboer i nord i Alvanutlia er det kommet merknader om at planlagt bebyggelse vil ta deres utsikt og solforhold. Forslagstiller har vist til sol-skyggediagram og situasjonskart som viser utsikt mot vest. Etter dialog med naboer på telefon og befaring av planområdet, er det ikke mye utsikt mot vest for beboerne i Alvanutlia, da de primært har sin utsikt mot sør. Rådmannen ser derfor at en boligblokk på 4 etasjer vil kunne ta mye av utsikten og sollys for naboer i Alvanutlia, som vil føre til en forringelse av deres bokvalitet. For å sikre noe mer fleksibilitet i planen, og åpne for, men ikke pålegge, en etasje mindre, er planbestemmelsen pkt 3.1.1. foreslått endret av rådmannen. Bestemmelsen er endret fra «minimum og maksimum 12 boenheter», til «minimum 8 og maksimum 12 boenheter».

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Det er planlagt maks byggehøyde på kote +54,5. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som energipaneler ol., tillates etablert 0,5 m høyere enn maks byggehøyde. Utnyttelsen i planområdet med 12 boliger vil være på 9,8 boliger/daa. hvor kravet i henhold til ATP er 4-8 boliger/daa. Med 8 boliger vil utnyttelsen være 6,5 boliger/daa. som fremdeles er innenfor kravene til ATP.

I bestemmelsene står det at det skal redegjøres for farge- og materialvalg for bygget og lekeplassen som skal vedlegges ved byggesøknaden.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Felles uteoppholdsareal inkludert nærlek er i planområdet samlet på et sammenhengende areal og vil være på 275m². Områdeplanen for Aksdal – 201604 og ATP setter krav om etablering av nærlekeplass på minimum 150m² som dekker 4-25 boliger. Det er gitt i bestemmelsene at nærlekeplass skal ha et utstyrsnivå i tråd med Tysværs kommunes retningslinjer for uterom og lekeplass. For eldre barn er det to ballfelt i gangavstand fra planområdet. Planforslaget er oppgitt å være i tråd med Aksdal områdeplan og ATP sine krav om uterom og lekeplasser.

Folkehelse og universell utforming

Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beplantning av fellesarealer skal være allergivenlig og komme frem av planteplan.

Belysning av fellesareal er oppgitt å være tilstrekkelig og skal komme frem av belysningsplan. Ved nærlek er det oppgitt at det skal være fast belegg på gangarealer og under lekeutstyr. Sittegrupper skal være plassert slik at en rullestol enkelt kan stille opp ved siden av og delta i det sosiale samværet likestilt med andre. Det er lagt opp letteste forbindelseslinjer mellom parkering og boligen, og mellom boligen og uteopphold inkludert nærlek. Adkomsten til boligblokken er oppgitt skal være universelt tilgjengelig fra Aksdalsvegen via alle felles funksjoner og frem til heis.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Ingen av disse viser at det et registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskaps-grunnlaget som godt nok (§ 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Næring og landbruk

Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket og dyrkbart areal

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminneverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Området er regulert og det tas til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere behandling.

Teknisk infrastruktur

Overvann:

I VA-notat for planforslaget er det gjennomført beregninger på overvann som viser at det er behov for å fordrøye 5,73 kubikk for at planlagt utbygging ikke skal merbelaste dagens rørnett.

Vann og avløp:

Planområdet ligger i nær tilknytning til offentlige VA-ledninger i Aksdalsvegen. Tilkoblinger på eksisterende VA er vist i eksisterende kummer.

Slokkevann:

Det er tre eksisterende brannkummer innenfor 75 meter avstand fra planområdet. For mer detaljert informasjon vises det til vedlagt brannteknisk notat.

Avfallshåndtering:

Det legges opp til felles anlegg for renovasjon. Renovasjonsanlegget er plassert langs Aksdalsvegen for enkel tilkomst og tømning direkte fra veien. Plassering, dimensjon og utforming av renovasjonsanlegget er i tråd med HIM sin norm.

Samordnet areal og transport

Planområdet ligger sentralt i Akسدal med busstasjon i gangavstand fra planområdet med hyppige avganger. Langs planområdet går det sykkelveg øst, vest og sørover til Frakkagjerd, Grinde og Akسدal næringspark på Eikeskog.

Trafikk og samferdsel

Det er gode gå muligheter med fortau rett utenfor planområdet, og med sentrale funksjoner som matbutikk i gangavstand. Nærmeste skole er Grinde skole. Det er fortau eller gang- og sykkelveg nesten hele veien til Grinde skole.

Det legges opp til 13 parkeringsplasser for bil, hvor 2 av dem vil være HC-parkering innenfor planområdet. Største delen av parkeringen vil være under tak. Det skal tilrettelegges for el-bil.

For å komme til parkeringsplassen med bil er man nødt til å krysse fortauet langs Aksdalsvegen. Fortauskanten må derfor føres nedsenket mot Aksdalsvegen i adkomst til parkeringsanlegget. Samtidig må fortau og sykkel felt forsterkes for renovasjonsbil. For sikre sikkerhet for gående og syklende som er nødt til å krysse avkjørsel inn til boligområdet er det i ROS-analysen konkludert at det skal tegnes inn friskt i plankartet som avbøtende tiltak.

For sykkelparkering tilrettelegges det for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvor minimum 1 plass skal være felles gjesteparkering utendørs ved blokkens adkomst. I planforslaget legges det til rette for at all sykkelparkering vil være under tak, enten ved felles trappoppgang/heis eller i privat bod.

Det er gjennomført støyvurdering for trafikk langs Aksdalsvegen i Avklaring støy, hvor det er vurdert at det ikke er behov for videre vurdering av støy fra vegtrafikk.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at

det er fare for Radongass, ulykke i av- og på kjørsler, ulykke med gående og syklende, og ulykke ved anleggsgjennomføring. Videre er det konkludert at det er middels stor fare for nedbør, overvann, sårbar flora, energiforsyning, telekommunikasjon, vannforsyning, avløpsanlegg og avfallshåndtering.

I forbindelsen med farene som vist i ROS-analysen det er foreslått følgende avbøtende tiltak for hver av farene:

- Radongass - Utbygging i planområdet forholder seg til teknisk forskrift TEK17, jf. § 13-5 for håndtering av radon. Jf. TEK 17 § 13-5 tredje ledd med veiledning.
- Nedbør og overvann - For dokumentasjon av overvannshåndtering vises det til vedlagt VA-notat. Fordrøyningsanlegget som foreslås i teknisk skisse er beregnet for 20 års nedbør. Det er forutsatt sikker flomveg ut i gaten. Tilstrekkelig håndtering av overvann er sikret i bestemmelsene.
- Sårbar flora - Registrering av fremmed arter skal være utført av sakkyndig før igangsettelsestillatelse kan gis for grunnarbeider, planbestemmelsene sikrer dette.
- Energiforsyning og telekommunikasjon - Forslagsstiller har avklart med Fagne AS tilkobling til eksisterende nettanlegg, nettstasjon Alvanutlia 21228.
- Vannforsyning - For dokumentasjon av tilgang til kommunalt drikkevann og brannvann vises det til vedlegg VA-notat.
- Avløpsanlegg - For dokumentasjon av tilgang til tilstrekkelig kapasitet på avløpsanlegg vises det til vedlegg VA-notat.
- Avfallshåndtering - Det skal etableres en felles renovasjonsstasjon i området f_R for å ivareta forsvarlig håndtering av husholdningsavfall.
- Ulykke i av- og på kjørsler og ulykke med gående og syklende - I plankart er det avsatt friskt.
- Ulykke ved anleggsgjennomføring - Sikres ivaretatt via planbestemmelsene.

Det konkluderes i ROS-analysen at ved å gjennomføre avbøtende tiltak omtalt i ROS-analysen og over, antas det at sannsynlighet for risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av planområdet skal være redusert.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eiendommen som reguleres ligger innenfor BBB3 i områdeplan for Aksdal. Det foreligger rekkefølgekrav for BBB3 om at KV1 og KV11 (nå henholdsvis o_SKV1 og o_SV2), fortau langs KV11 og grøntområder innenfor BBB3 og o_BLK3 skal være opparbeidet før nye tiltak kan bygges jf. pkt. 10.6.19 i bestemmelsene til Aksdal områdeplan. Området o_BLK3 er flyttet til innenfor planen Aksdal vest og har endret navn til o_BLK.

Kommunestyret vedtok 09.04.2019, sak 18/19, områdemodell for Aksdal. Hensikten med områdemodellen er å synliggjøre fordelingen av kostnader som følger av de tiltak som må gjennomføres for å oppfylle rekkefølgekravene for hvert enkelt definert delområde i områdeplanen.

For å sikre oppfølging og finansiering av rekkefølgekravene i områdeplanen, legges de aktuelle kravene inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene til planforslaget. Forslagsstiller har i planomtalen beskrevet at de har intensjon om å inngå utbyggingsavtale med kommunen.

Rådmannen sin konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget detaljregulering for Akdalsvegen 150 med planID 202404 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

I henhold til plan- og bygningsloven

Vedlegg

000 Reviderte bestemmelser (DokID 357933).docx

010 VA-NOTAT - planID 202404 (DokID 351344).pdf

011 Brannteknisk premiss notat - planID 202404 (DokID 351345).pdf

012 Avklaring støy - planID 202404 (DokID 351346).pdf

004 Plankart - planID 202404 (DokID 351338).pdf

008 Soldiagram - planID 202404 (DokID 351342).pdf

005 ROS-analyse - planID 202404 (DokID 351339).pdf

015 11_Varslingsdokument m-planinitiativ og oppstartsmøtereferat_planID202404 (DokID 351349).pdf

009 Utomhusplan - planID 202404 (DokID 351343).pdf

006 Illustrasjoner - planID 202404 (DokID 351340).pdf

007 Snitt - planID 202404 (DokID 351341).pdf

013 Merknadsvurdering - planID 202404 (DokID 351347).pdf

014 Planbeskrivelse - planID 202404 (DokID 351348).pdf