



Saksbehandler: Christoffer Sund

Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/25	Teknisk utvalg	27.05.2025
041/25	Teknisk utvalg	19.06.2025
044/25	Kommunestyret	23.09.2025

Sluttbehandling - Akسدalsvegen 150 - Detaljregulering - 202404 - Reguleringsplan

Rådmannens forslag til vedtak

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Akسدalsvegen150" med planID 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Teknisk utvalg 27.05.2025

Behandling:

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.

Knut Åsmund Rolland (H) la frem følgende forslag:

Teknisk utvalg mener saken rundt Akسدalsvegen 150 vil skape presedens slik den framstår nå. Kommunen risikerer å komme i u-takt med egen regulering. Områdeplanen for Akسدal tilsier at det innenfor planområdet skal bygges blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. For å sikre at utvalget får en forståelse av hvilken type bebyggelse det legges opp til i Akسدal, ber vi Rådmann klargjøre en grundig gjennomgang av områdeplanen til neste møte i teknisk utvalg, 19 juni, som egen sak. Avgjørelse i sak 033/25 utsettes til møtet 19 juni 2025.

Rolland (H) sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

TEK - 033/25 Vedtak:

Teknisk utvalg mener saken rundt Akسدalsvegen 150 vil skape presedens slik den framstår nå. Kommunen risikerer å komme i u-takt med egen regulering. Områdeplanen for Akسدal tilsier at det innenfor planområdet skal bygges blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. For å sikre at utvalget får en forståelse av hvilken type bebyggelse det legges opp til i Akسدal, ber vi Rådmann klargjøre en grundig

gjennomgang av områdeplanen til neste møte i teknisk utvalg, 19 juni, som egen sak. Avgjørelse i sak 033/25 utsettes til møtet 19 juni 2025.

Teknisk utvalg 19.06.2025

Behandling:

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 møtet som leder. Teknisk utvalg vurderte enstemmig at Herman A. Berg (FrP) er inhabil etter fvl. § 6 første ledd, bokstav b). Saken ble videre behandlet med 7 representanter.

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til kommunedirektøren sitt forslag til vedtak.

TEK - 041/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Aksdalsvegen150" med planID 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret 23.09.2025

Behandling:

Innstillingen fra teknisk utvalg ble vedtatt med 19 (H, FrP, Sp, KrF og V) mot 10 (Ap, INP, ND og SV) stemmer.

KST - 044/25 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for "Aksdalsvegen150" med planID 202404 med tilhørende reguleringsbestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

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 Aksdalsvegen 150. Forslagstiller ønsker å bygge en boligblokk på 3-4 etasjer med 10 boenheter hvor det i dag står en frittliggende enebolig. Halve blokken vil være på 3 etasjer, mens andre halvdelen vil være på 4 etasjer. Tidligere i planprosessen var det planlagt fra forslagstiller en boligblokk hvor hele bygget var på 4 etasjer med 12 boenheter, men dette er nå endret som følge av innkommende merknader.

Det foreligger interesseløsninger mellom ønsket byggehøyde på bebyggelse fra forslagstiller og naboers ønske om å bevare sin utsikt og solforhold. Områdeplanen for Aksdal tilsier at innenfor planområdet skal det bygges blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. Områdeplanen legger opp til fortetting i Aksdal sentrum og planforslaget er vurdert å være delvis i tråd med overordnet plan, ettersom deler av boligblokken nå er planlagt å være i 3 etasjer.

Rådmannen anbefaler at planforslaget for detaljregulering av "Aksdalsvegen 150" med planID 202404 vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for "Aksdalsvegen 150" med planID 202404 er mottatt av Askeland Eiendomsutvikling AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

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.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031, vedtatt 25.09.2018, avsatt til arealformålet boligbebyggelse.

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 150 m² med maks 50 m avstand til boligene. Videre skal det være minimum 20 m² med minste fellesuteoppholdsareal per bolig. Planforslaget er oppgitt å være i tråd med ATP-en sine føringer.

Planforslaget ligger innenfor Aksdal områdeplans delområde 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.. Planforslaget hadde ved 1. gangsbehandlingen planlagt en boligblokk på 4 etasjer, men forslagstiller har som følge av innkomne merknader i høringen redusert antall planlagte etasjer og boenheter. Planlagt bebyggelse vil nå ha halve boligblokken på 3 etasjer, mens andre halvdel vil være på 4 etasjer. Konsekvensen av dette er at halve boligblokken ikke er i tråd med Aksdal områdeplan.

Planlagt utnyttelse innenfor område BBB3 skal ifølge Aksdal områdeplan være mellom 5-8 boliger/daa. Planforslaget la ved 1.gangsbehandlingen opp til en boligblokk på 4 etasjer med 12 boenheter, som ville gi en utnyttelse på 9,8 boliger/daa. Som følge av at forslagsstiller har redusert antall etasjer for halve boligblokken fra 4 til 3 etasjer, vil det nå være tillatt oppført 10 boenheter innenfor planområdet. Ved å bygge 10 boenheter innenfor planområdet vil dette gi en utnyttelse på 8 boliger/daa. Utnyttelsen er innenfor Aksdal områdeplan sine krav til utnyttelse.

Ifølge 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 legger opp til 13 parkeringsplasser for bil, hvor 2 er HC-parkering. Dette gir 1,3 parkeringsplasser per bolig. For sykkelparkering hadde forslagstiller foreslått sykkelparkering som ikke var i tråd med Aksdal områdeplan sine krav. Rådmannen har som følge av dette endret bestemmelsene, ved at det nå er sikret at minimum 2 sykkelparkeringer per bolig skal være innendørs og 1 sykkelparkering per bolig skal være gjesteparkering.

Gjesteparkeringen for sykkel kan løses både innendørs og utendørs. Planforslaget er som følge av Rådmannens endringer i bestemmelsene i tråd med overordnet krav til parkering for både bil og sykkel

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Teknisk utvalg den 06.02.2025 sak 002/25. Teknisk utvalg vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 13.02.2025 til 08.04.2025. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser, hvor 3 av dem var fra offentlige myndigheter. Disse følger saken som vedlegg. Statsforvaltaren i Rogaland sin uttalelse kom inn etter høringsfristen var utgått, men Rådmannen har allikevel vurdert å ta den med i saksfremlegget. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Offentlige myndigheter:

1. Rogaland fylkeskommune.....26.02.2025
2. Statsforvaltaren i Rogaland.....11.04.2025
3. HIM.....26.03.2025

Private:

1. Varde Advokater pva. beborere i Alvanutlia 15, 17 og 19.....28.03.2025
2. Torunn og Frode Førre pva. Ingfrid og Gunnar Førre, eiere av Alvanutlia 15.....01.04.2025
3. Per Ove Søndena pva. Bjørg Søndena, eier av Alvanutlia 17.....03.04.2025
4. Siv Jorunn og Børt Erik Ullvang, eier av Alvanutlia 19.....04.04.2025

Kommunale råd:

1. Ungdomsrådet.....10.03.2025

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, 26.02.2025:

Utnyttelse, byggehøyde og solforhold

Fylkeskommunen uttrykte i sin uttalelse til varsel om oppstart at de var positive til at det var planlagt høy utnyttelse av planområdet, men gav også uttrykk for hvilke negative innvirkninger den nye blokken kunne ha for bakenforliggende bebyggelse. Fylkeskommunen skriver at selv om soldigram viser at det vil være sol på terrasser for boligene bak planlagt boligblokk for alle etasjene ved vårjevndøgn, mener fylkeskommunen at ny bebyggelse vil ha en negativ effekt på bakenforliggende bygg. Med tanke på at bestemmelsene åpner for å tilpasse boligblokkens høyde har fylkeskommunen **faglig råd** om at det blir gjort en ny vurdering av byggehøyde og utnyttelse, som gir bedre forhold for eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsareal og lekeplass

Fylkeskommunen hadde innspill til utforming, plassering og størrelse på uteoppholdsareal og lekeplass i sin uttalelse til varsel om oppstart, men mener at disse er blitt ivare tatt på en tilfredsstillende måte.

Parkering

I planforslaget som er lagt ut på høring legges det til rette for en parkeringsdekning på 1,08 parkeringsplasser per boenhet pluss 2 HC-plasser. Ved å redusere til 8 boenheter vil dette gi en høyere parkeringsdekning på 1,6 parkeringsplasser per boenhet. Fylkeskommunen har **faglig råd om** at maks antall parkeringsplasser sees i sammenheng med antall boenheter, og at dette sikres i bestemmelsene.

Slik bestemmelsene er utformet sikres det ikke at noen av sykkelparkeringene er innendørs eller skjermet for vær, og 2 av 3 avsatte plasser er for gjester med sykkel. Det er heller ikke sikret plass for lastesykler. Fylkeskommunen har **faglig råd** om at det sikres både flere sykkelparkeringsplasser enn bare 1 per boenhet, at det settes av plass for lastesykler, og at gjesteparkering for sykler kommer i tillegg til beboerens plasser, samt at alle sykkelparkeringsplasser er skjermet for vær.

Forslagsstillers kommentar:

Utnyttelse, byggehøyder og solforhold

Forslagsstiller har hele veien hatt som intensjon å legge til rette for 12 boenheter, og planforslaget var dermed ikke vurdert med en lavere tetthet ved innlevering til førstegangs-behandling. Endringen av bestemmelsen ble gjort av rådmannen før planen ble sendt til behandling i teknisk utvalg. Noe som innebærer at uteoppholdsarealer og parkering i planforslaget som lå til offentlig ettersyn er beregnet ut ifra 12 boenheter. Med planområdets umiddelbare nærhet til sentrum av Aksdal er det gunstig å legge til rette for en arealeffektiv utnyttelse. Man har nå tatt en nærmere vurdering av tetthet og byggehøyde der man har vurdert å redusere antall boenheter fra 12 til 10, samtidig som halve bygget senkes med 1 etasje mot vest og hele byggets maks. gesimshøyde (høyeste gesims) senkes med ca. 1,05 meter og (laveste gesims) med ca. 3,95 m. På denne måten forbedres forholdene til bakenforliggende bebyggelse samtidig som en nå forholder seg til forventet tetthet i overordnede planer, som er 8 boliger/daa. Leilighetene som fjernes ligger i vest og bidrar sterkt til større lysinnfall og utvidet siktsektor. Vedlagte soldigram, illustrasjoner og snitt et oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette.

Parkering

Til tross for at en reduserer antall boenheter så ønsker en å opprettholde parkeringsdekningen. Ny dekning med 10 boenheter blir da 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette er innenfor maks. antall parkeringsplasser pr. bolig iht. bestemmelsene i områdeplanen. Antall sykkelparkering opprettholdes til tross for at det nå er 2 færre boenheter. Antall som kreves er i tråd med områdeplanens bestemmelser. All sykkelparkering er skjermet for vær, og ligger ved blokkens adkomst under tak. Arealet for sykkelparkering kan utvides som følge av at to boder går vekk. Her kan sykkel med sykkelvogn parkeres

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har endret bestemmelsene slik at det skal være minimum 2 innendørs sykkelparkeringer per bolig, og en gjesteparkering for sykkel per bolig. Rådmannen endret bestemmelsene slik at de er i tråd med Aksdal områdeplan.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland, 11.04.2025:

Statsforvalteren uttrykte i skepsis til utformingen av uteoppholdsarealene i deres uttalelse til varsel om oppstart. Uteoppholdsarealene er nå samlet til et sammenhengene areal. Totalt er det uteoppholdsareal på 275 m², noe som ved 12 boenheter vil gi ca. 22 m² per boenhet. En redusert utnyttelse med færre boenheter vil gjøre at hver boenhet får større andel felles uteoppholdsareal. Statsforvalteren støtter Rådmannens forslag om å åpne opp for muligheten om noe redusert utnyttelse.

Parkering

Slik bestemmelsene er utformet vil det etableres 13 parkeringsplasser, uavhengig av hvor mange boenheter som etableres innenfor planområdet. Statsforvalteren skriver at tallet på parkeringsplasser bør følge antall boenheter i planområdet. Statsforvalteren har **faglig råd** om at det fastsettes et maks tall på parkeringsplasser per boenhet. Videre har Statsforvalteren **faglig råd** om at det sikres i bestemmelsene at minst en av de tre sykkelparkeringene skal etableres under tak.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalen fra Statsforvalteren er kommet inn etter fristen for å komme med merknader til offentlig ettersyn. Det er ventelig at myndigheter leverer innen fristen for mest mulig forutsigbarhet for forslagsstiller og videre saksbehandling. Forslagsstiller velger likevel å inkorporere merknaden.

Forslagsstiller har hele veien hatt som intensjon å legge til rette for 12 boenheter, og planforslaget var dermed ikke vurdert med en lavere tetthet ved innlevering til førstegangs-behandling. Endringen av bestemmelsen ble gjort av rådmannen før planen ble sendt til behandling i teknisk utvalg. Noe som innebærer at uteoppholdsarealer og parkering i planforslaget som lå til offentlig ettersyn er beregnet ut ifra 12 boenheter. Med planområdets umiddelbare nærhet til sentrum av Aksdal er det gunstig å legge til rette for en arealeffektiv utnyttelse. Man har nå tatt en nærmere vurdering av tetthet og byggehøyde der man har vurdert å redusere antall boenheter fra 12 til 10, samtidig som halve bygget senkes med 1 etasje mot vest og hele byggets maks. gesimshøyde (høyeste gesims) senkes med ca. 1,05 meter og (laveste gesims) med ca. 3,95 m. På denne måten forbedres forholdene til bakenforliggende bebyggelse samtidig som en nå forholder seg til forventet tetthet i overordnede planer, som er 8 boliger/daa. Leilighetene som fjernes ligger i vest og bidrar sterkt til større lysinnfall og utvidet siktsektor. Vedlagte soldigram, illustrasjoner og snitt et oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette.

Parkering

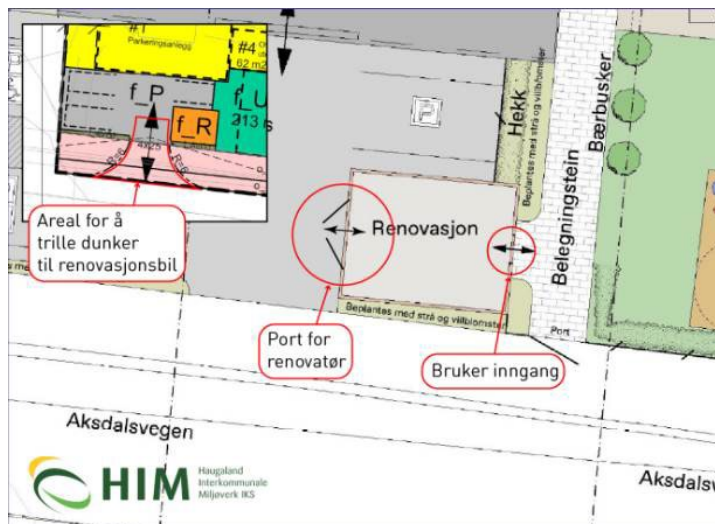
Til tross for at en reduserer antall boenheter så ønsker en å opprettholde parkeringsdekningen. Ny dekning med 10 boenheter blir da 1,3 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette er innenfor maks. antall parkeringsplasser pr. bolig iht. bestemmelsene i områdeplanen. All sykkelparkering er skjermet for vær, og ligger ved blokkens adkomst under tak.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har endret bestemmelsene slik at det skal være minimum 2 innendørs sykkelparkeringer per bolig, og en gjesteparkering for sykkel per bolig. Rådmannen endret bestemmelsene slik at de er i tråd med Aksdal områdeplan.

Uttalelse fra HIM, 26.03.2025:

HIM skriver at adkomst til renovasjonsbinge for renovatør må være mot nord.



Forslagsstillers kommentar:

“Det legges til en bestemmelse for renovasjon i punkt 3.1.2 b. som sier;”

3.1.2 Renovasjon – f_R

- Område f_R skal benyttes til felles renovasjonsstasjon på overflaten. Vegger skal ha maks. høyde 1,5 m fra tilstøtende terreng.
- Det skal etableres port kun for renovatør i vest mot felt f_P, i øst mot felt f_UTE skal det etableres brukerinngang.
- Renovasjonsstasjonen er felles for rettighetshavere i felt BB.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Varde Advokater pva. beboere i Alvanutlia 15, 17 og 19, 28.03.2025:

Befaring

Varde Advokater skriver at det tidligere har vært påpekt nødvendigheten med befaring slik at man får best mulig forståelse for de faktiske forholdene naboene til planforslaget har. Varde Advokater påpeker at deres klienter har utsyn mot sør og ikke mot vest. Av planforslaget sendt på høring skriver Varde Advokater at det fremgår at Rådmannen har sett det som nødvendig å gå på befaring.

Solforhold og bokvalitet

Offentlige instanser og private har påpekt at solforhold og bokvalitet for leiligheter i Alvanutlia må nærmere vurderes av utbygger. I Arkipelet sine merknader datert 15.11.2024, er det fremlagt skisser som viser solforhold. Videre er det påpekt sikt mot vest fra uteoppholdsareal. Varde Advokater skriver at det er gjennomført tilnærmet ingen vurderinger av bokvalitet i nabobygget. Den naturlige utsikten for beboerne i Alvanutlia er mot sør, og beboerne i 1. og 2. etasje vil nå se rett inn i en vegg.

Varde Advokater skriver at offentlige instanser har påpekt at en må vurdere å redusere byggehøyden om man skal ta hensyn til bokvalitet i nabobygget. Det er ikke fremlagt noen alternativer fra forslagsstiller sin side før Rådmannens kommentar om muligheten for reduksjon av bygget.

Varde advokater viser til plan- og bygningsloven § 29-4 som tilsier at avstand til nabogrense skal være halvparten av byggets høyde og minimum 4 meter. Dette om ikke annet er bestemt i plan. Reglene er gitt for bl.a. ivareta:

- Lys- og luftforhold, sikre gode lysforhold og tilgang til dagslys for både egen og naboers eiendom.
- Forhindre at bygninger ligger for tett og skaper skygge eller hindrer naturlig ventilasjon.
- Hindrer innsyn og dårligere bokvalitet.
- Gjøre det mulig å utføre vedlikehold uten å gå inn på naboeiendom.

Planlagt bebyggelse foreslås lagt 4 meter fra eiendomsgrensen. Siden høyden er mer enn 8 meter, må det bestemmes i plan at bygget kan ligge nærmere enn angitt i pbl. § 29-4. For å kunne godkjenne dette må det begrunnes hvorfor en på bekostning av naboer skal bygge nærmere enn lovens utgangspunkt. Varde Advokater viser til at det ikke er gitt en begrunnelse fra forslagstiller.

Forhold til gjeldende planer

Det er foreslått en utnyttelse på 10 boliger/daa. Varde Advokater skiver at i henhold til Aksdal områdeplan er det oppgitt maks 8 boliger/daa. for delområde BBB3, som planforslaget er en del av. Planforslaget vil dermed overskride maks utnyttelse i Aksdal områdeplan. Aksdal områdeplan tillater mindre justeringer av utnyttelsen ved spesielle forhold. Varde Advokater viser til at Arkipelet ikke har gitt noen nærmere begynnelse på hvorfor man skal kunne gå utover maks utnyttelse i områdeplanen.

For utnyttelse av areal er denne satt til maks tillatt BYA 70%. Varde Advokater skriver at det ikke angitt hvilken utnyttelse byggeprosjektet har. Tomten som skal bebygges er ca. 1224 m². I planbeskrivelsen er boligareal oppgitt til 836 m² og parkering 141 m². Utnyttelsesgraden vil da være ca. 80% BYA. Reguleringsplanen oppgir et areal på ca. 1,4 daa, inkludert sykkelveg og fortau. Tar en med disse områdene vil utnyttelsen være ca. 70% BYA. Varde Advokater stiller spørsmål med at arealene utenfor eiendommen det skal bygges på være med i utregningen av BYA. Varde Advokater skriver at om bygget skal godkjennes må utnyttelsesgraden endres til BYA 80%.

Forslagsstillers kommentar:

"Befaring

Ingen kommentar. Det vil være opp til politikerne i kommunen å vurdere.

Solforhold og bokvalitet

Man har nå tatt en nærmere vurdering av tetthet og byggehøyde der man har vurdert å redusere antall boenheter fra 12 til 10, samtidig som halve bygget senkes med 1 etasje mot vest og hele byggets maks. gesimshøyde (høyeste gesims) senkes med ca. 1,05 meter og (laveste gesims) med ca. 3,95 m. På denne måten forbedres forholdene til bakenforliggende bebyggelse samtidig som en nå forholder seg til forventet tetthet i overordnede planer, som er 8 boliger/daa. Leilighetene som fjernes ligger i vest og bidrar sterkt til større lysinnfall og utvidet siktsektor. Vedlagte soldigram, illustrasjoner og snitt et oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette. Dette bidrar sterkt til et bedre bomiljø for naboer i nord. Vedlagte soldigram, illustrasjoner og snitt er oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette. Viser til Figur 2 under som viser sol/skygge ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.



Figur 2: Soldiagram som viser solforhold ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00, kilde: Arkipelet

Byggehøyde og avstand til nabobebyggelse

Viser til kravene i PBL § 29-4 som sier at andre avstandskrav kan fremgå av arealplan. Avstand på 4 meter til nabogrense er fastsatt i planforslaget, og gjør seg gjeldende ved endelig planvedtak. Lovens utgangspunkt på 4 meter gjør seg gjeldende i uregulerte områder.

Forhold til gjeldende planer

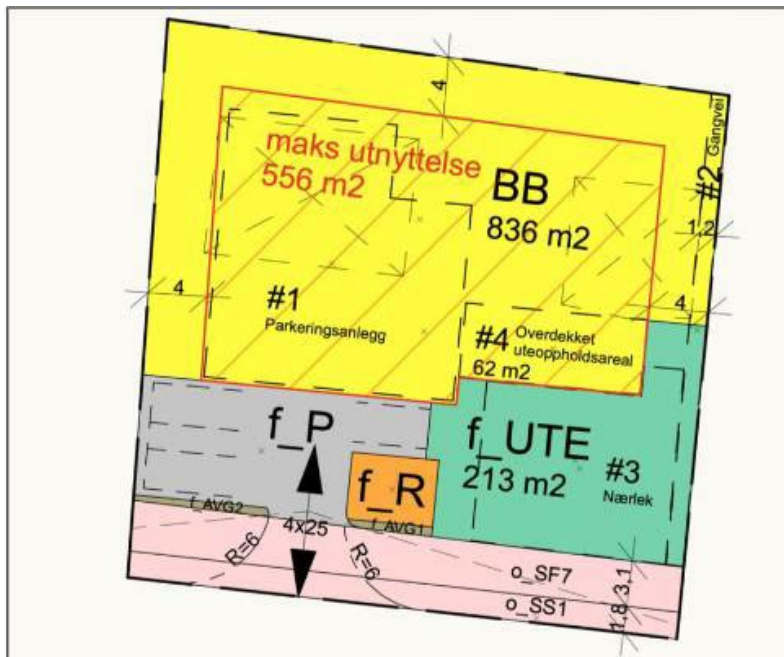
Tetthet

Ved å redusere antall boenheter fra 12 til 10 blir man liggende innenfor en boligtetthet på 8 boliger/daa som er i tråd med maks utnyttelse for område BBB3 i områdeplanen.

Felles areal tilhørende blokken, som parkering, uteoppholdsareal, annen veggrunn og renovasjon tas med i beregning av tetthet. Offentlige arealer som sykkelfelt og fortau tas ikke med i beregningen.

BYA

Bebygd areal i bestemmelsen til planforslaget pkt. 3.1.1 b åpner for maks. tillatt BYA på 70 %. Bestemmelsen gjelde kun for byggeområde BB. Felt BB har en total størrelse på 836 m², men kan ikke utnyttes 100 %. Byggegrensene i planen styrer hvor bygget kan plasseres innenfor området BB. Ved full utnyttelse av BB innenfor fastsatte byggegrensene gir dette et byggeareal på maks. 556 m², som gir en utnyttelse på 67 %, vist med rød skravur i Figur 3. Planbestemmelsene er justert ned til 67 % BYA.



Figur 3: Utklipp som viser maks utnyttelse av BB med rød skravur, kilde: Arkipelet AS

Oppsummering

Med utførte endringer mener man at forholdet til eksisterende bebyggelse i nord er tatt hensyn til. Det må være ventelig med utbygging i sør i tråd med gjeldende områdeplan som legger til rette for fortetting i Aksdal sentrum. Fortetting er et overordnet mål i regiondelsenteret."

Rådmannens kommentar:

Befaring

Rådmannen svarte ut om befaring under 1. gangsbehandlingen av planforslaget, hvor Rådmannen svarte at det er gjennomført befaring av Rådmannen av planområdet.

Forhold til gjeldende planer

Tetthet

Bestemmelsene tillater 10 boenheter innenfor planområdet og vil gi en utnyttelse på 8 boliger per daa. Planlagt utnyttelse er innenfor Aksdal områdeplan sine bestemmelser for utnyttelse i område BBB3.

Uttalelse fra Torunn og Frode Førre pva. Ingfrid og Gunnar Førre, eiere av Alvanutlia 15, 02.04.2025:

Torunn og Frode Førre skriver på vegne av deres foreldre, Ingfrid og Gunnar Førre som bor i 1. etasje i Alvanutlia 15.

Områdeplanen

Torunn og Frode Førre skriver at de synes det er rart at boligen foran eksisterende bebyggelse er en del av Aksdal områdeplan fra 2019, som tillater at det kan bygges i 5 etasjer. Ifølge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert bygg ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sine bygde- og naturgitte omgivelser. Torun og Frode Førre skriver at bebyggelsen i planbeskrivelsen fremstår som overdimensjonert både i høyde og i bredde i forhold til øvrig bebyggelse, og i forhold til tomtens størrelse. Torun og Frode Førre skriver at konsekvensen av planforslaget slik det foreligger er store for deres foreldre og øvrige beboere i Alvanutlia 17 og 19.

Deler av Rådmannens kommentarer til merknadene i 1. gangsbehandlingen er svart ut av forslagstiller. Torunn og Frode Førre er ikke enige i dette og skriver at det virker som det kun er hensyntatt de nye leilighetene som er planlagt i Akdsalsvegen 150.

3.1 Planstatus og rammebetingelser, s. 7 i planbeskrivelsen

Torunn og Frode Førre skriver at sol-/lysinfall til deres forelde sin leilighet kommer til å bli kraftig redusert. Ifølge beregninger Torunn og Frode Førre har fått utarbeidet av arkitekt vil ikke deres forelde ha sol fra oktober til februar. De viser til Akdsal områdeplans planbeskrivelse punkt 3.1.2. hvor det står at boliger skal plasseres slik at *“Boliger skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet privat uteplass med god kvalitet for beboerne (...), privat og felles uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedtyngde rundt kl. 15”*.

4.4 Solforhold, s. 12 i planbeskrivelsen

I planbeskrivelsen punkt 4.4. står det at planområdet har gode lysforhold gjennom hele dagen. Torunn og Frode Førre skriver at deres foreldres leilighet har gode lysforhold i dag, og at dette forsvinner hvis planforslaget går gjennom. De viser til pbl. og at denne skal bevare:

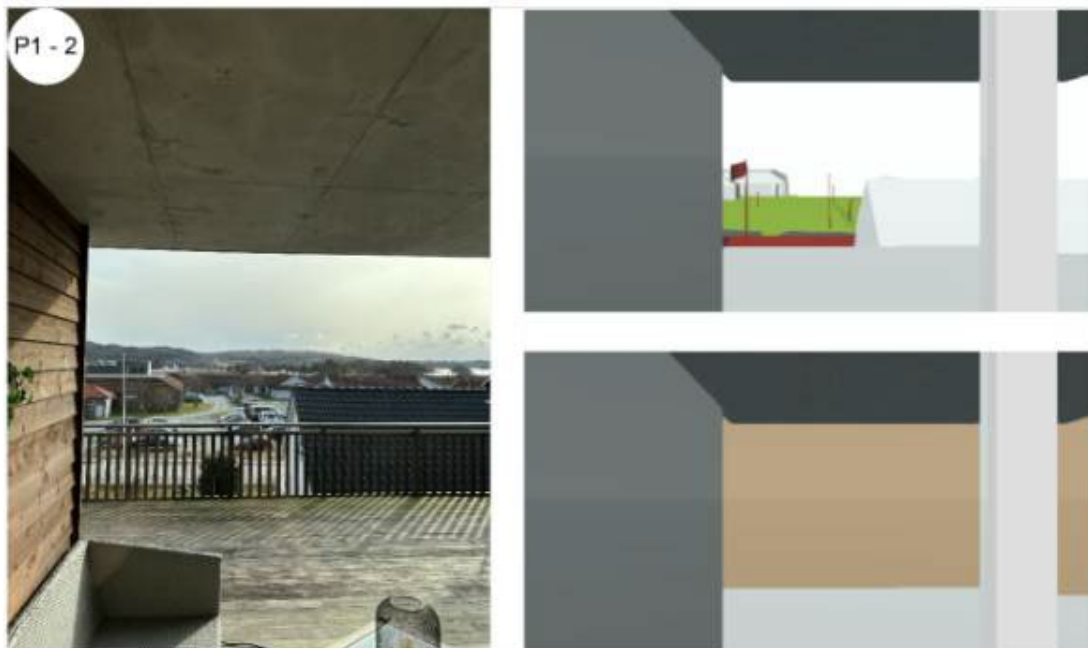
- Lys- og luftforhold, sikre gode lysforhold og tilgang til dagslys for både egen og naboers eiendom.
- Forhindre at bygninger ligger for tett og skaper skygge eller hindrer naturlig ventilasjon.
- Hindrer innsyn og dårligere bokvalitet.
- Gjøre det mulig å utføre vedlikehold uten å gå inn på naboeiendom.

Rogaland fylkeskommune har i sine uttalelse skrevet at det bør gjøres en grundig vurdering av planlagt bebyggelses påvirkning på nabobebyggelsens solforhold og bokvalitet. Dette kan ikke Torunn og Frode Førre se at er gjennomført.

Torunn og Frode Førre har fått utarbeidet egne skisser som viser hvordan bebyggelsen kommer til å se ut foran leiligheten til deres foreldre.



Bilde P1-1 er tatt fra spise plass i 1. etg. Bilde nede til høyre illustrerer hvordan det blir.



Bilde P1 -2 er tatt fra altandør, bilde nede til høyre illustrerer hvordan det blir.



Bilde P1-3 er tatt fra altandør og mot vest – bilde nede til høyre viser hvordan det blir.

De skriver at det blir ingen utsikt mot sør/sørvest.

5. Beskrivelse av planforslaget, s. 18 i planbeskrivelsen

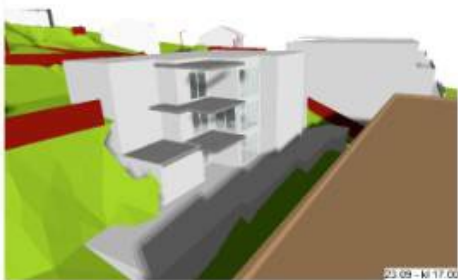
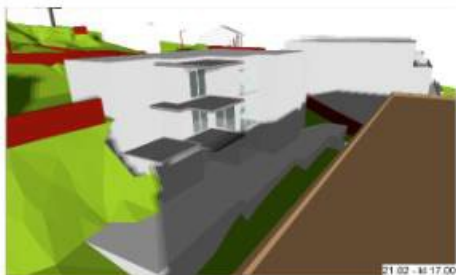
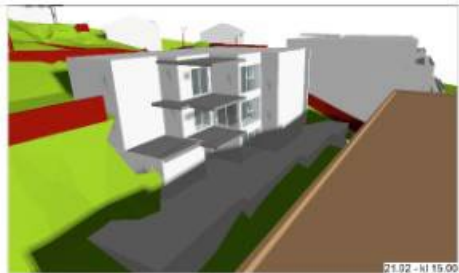
I planbeskrivelsen punkt 5.2 står det nabobebyggelse i nord vil få noe redusert utsikt. Torunn og Frode Førre mener dette er helt feil og viser til bilder og skisser P1-1 - P1-3. De stiller spørsmål om det ikke er noe krav til lysinnslipp i leiligheten til deres foreldre eller om det kun er ute \oppholdsarealene det er krav til lys på.

Solstudiene

Torunn og Frode Førre har fått utarbeidet egne solstudier av uavhengig arkitekt. De viser at det ikke er sol på utearealer i nederste etasje fra oktober til februar. Illustrasjonene viser at det også er lite direkte sollys som kommer inn vinduene.

Soldiagram

De skriver at soldiagrammer de har fått laget viser at det er mer skygge på uteoppholdsarealene enn hva forslagstiller viser til.





Høyde på nybygg

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse kan plasseres inntil 4 meter fra nabogrense i en høyde på kote +54,5. Planlagt bebyggelse vil være på over 13 meter og Torunn og Frode Førre skriver at det vil medføre en vegg som er 8 meter høyere enn deres foreldres leilighet. Dette vil kunne skape en korridorlignende gang mellom planlagt bebyggelse og Torunn og Frode Førre sine foreldres uteoppholdsareal. Dette vil kunne gi fare for vindkorridor og et rom som gir uttrykk for å være et typisk restareal. Torunn og Frode Førre skriver at ved å redusere høyden på bygget vil tilgang på sol bli større og opplevelsen av korridor og restareal bli mindre.

5.6 Bomiljø/bokvalitet - 3. avsnitt, s. 25 i planbeskrivelsen

Torunn og Frode Førre viser til punkt 5.6 i planbeskrivelsen hvor det står at soldiagrammet viser gode lys- og solforhold vår-/høstjevndøgn for nabobebyggelse, og at nabobebyggelse vil fremdeles ha god utsikt mot sør/sørvest. Torunn og Frode Førre mener dette er feil og viser til tidligere bilder og kommentarer.

5.13 Folkehelse, s. 27 i planbeskrivelsen

Torunn og Frode Førre viser til punkt 5.13 i planbeskrivelsen hvor det vises til folkehelseloven § 4. De skriver at det virker som planforslaget kun har tatt hensyn til folkehelse i egen plan og ikke har sett på folkehelse til nabobebyggelse. Det vises i planbeskrivelsen til at planforslaget vil ha gode lysforhold store deler av dagen. Torunn og Frode Førre skriver at slik planforslaget fremgår vil deres foreldre miste deres sol- og lysforhold, som vil forringe deres livs- og bokvalitet.

I planbeskrivelsen står det at beboerne i 1. etasje vil ha utsikt mot vest/sørvest fra felles uteoppholdsareal og private terrasser. Torunn og Frode Førre stiller spørsmål ved om det kun er krav til sol utendørs? Manglende utsikt mot vest har også Rådmannen kommentert i sin kommentar ved 1. gangsbehandlingen.

Askeland Eiendomsutvikling AS reklamerer allerede for leilighetene i Aksdalsvegen 150

Torunn og Frode Førre reagerer på at forslagstiller allerede reklamerer for boligene på sine nettsider før reguleringsplanen er vedtatt, og føler at reguleringsplanen er godkjent før de har fått mulighet til å komme med merknader.

Uttalelse fra Statsforvalteren

Torunn og Frode Førre viser til Statsforvalteren sin uttalelse til oppstartsvarselet. Statsforvalterens faglige råd var å ha nedgravd parkeringskjeller for boligblokken. Det ble vist til at nedgravd parkeringskjeller var dyrt og vanskelig å gjennomføre. Torunn og Frode Førre skjønner ikke at utbyggers økonomiske forhold skal telle mer enn allerede eksisterende naboer som får forringet sin bo-/livskvalitet, verdiforringelse på leiligheten, begrenset sol, lysinnslipp og kontakt med omverdenen.

Torunn og Frode Førre har forståelse for at det er et ønske om fortetting i Akسدal, men de forstår ikke at det ikke blir gjort en vurdering i hver sak for å kunne opprettholde tilfredsstillende bo-/livskvalitet for eksisterende innbyggere. Alvanutlia 15-19 kommer til å ligge skvist mellom Bringedalstunet, Akسدalsvegen 150 og evt. ny 5 etasjes blokk i vest når eiendommen Akسدalsvegen 148 blir solgt. Torunn og Frode Førre mener at hele planen må gjennomgås for å få redusert antall etasjer og med nedgravd parkeringskjeller. Etter deres syn bør ikke høyde på bygget foran deres foreldre være høyere enn dagens bebyggelse på eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

"Områdeplanen:

Man har nå tatt en nærmere vurdering av tetthet og byggehøyde der man har vurdert å redusere antall boenheter fra 12 til 10, samtidig som halve bygget senkes med 1 etasje mot vest og hele byggets maks. gesimshøyde (høyeste gesims) senkes med ca. 1,05 meter og (laveste gesims) med ca. 3,95 m. På denne måten forbedres forholdene til bakenforliggende bebyggelse samtidig som en nå forholder seg til forventet tetthet i overordnede planer, som er 8 boliger/daa. Leilighetene som fjernes ligger i vest og bidrar sterkt til større lysinnfall og utvidet siktsektor. Vedlagte soldiagram, illustrasjoner og snitt et oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette.

Jf. PBL § 29-2, med utført nedjustering av blokken mener man at blokken tilpasser seg til bygde og naturlige omgivelser og plassering. Samtidig vises det til at eksisterende bebyggelse i nord ligger på et betydelig høyere nivå.

3.1 Planstatus og rammebetingelser og 4.4 Solforhold

Planforslaget forholder seg til rammebetingelser gitt i regionalplan, kommuneplan og områdeplan. Her er det sagt at uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende belyst min. 50 % sol ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00. Viser til soldiagram for vår-/høstjevndøgn, som er tatt ut på rett dato/tidspunkt for å dokumentere lysinnfall på privat-/felles uteoppholdsarealer i 5 timer med hovedtyngden rundt kl. 15.00. Soldiagrammet som følger planforslaget viser reelle høyder. Høyder som er brukt er tatt ut fra vedlagt illustrasjoner og snitt som følger plansaken. Nivå på nabobebyggelse er målt inn av sakkyndig firma for å være trygg på at høyder som er satt inn i modell er riktige. Modellen inkluderer parapet og heis-/trappetårn.

Solstudiene

Ved innlevering av planforslag til kommunen var det forutsatt en maks. gesimshøyde. Dette omgjorde administrasjonen til maks. byggehøyde. Forslagsstiller har tilbakeført gesimshøyde som måleregul iht. Statlige føringer.

Soldiagram

Viser til at soldiagrammer i merknad med dato 21.02 og 15.10 ikke er tatt på representative datoer for vår-/høstjevndøgn. Det er tatt på den tiden av året når solen ligger veldig lavt, og dagen er kort. Se nå oppdatert soldiagram iht. reduksjon i antall enheter samt byggehøyde for rett bilde av situasjonen.

Høyde på nybygg

Viser til kravene i PBL § 29-4 som sier at andre avstandskrav kan fremgå av arealplan. Avstand på 4

meter til nabogrense er fastsatt i planforslaget, og gjør seg gjeldende ved endelig planvedtak. Lovens utgangspunkt på 4 meter gjør seg gjeldende i uregulerte områder.

Bomiljø, bokvalitet og folkehelse

Før dette reguleringsarbeidet var arealet Aksdalsvegen 150 satt av til blokkbebyggelse. Man ønsker seg fortetting i sentrumsområder og man kan ikke påregne å opprettholde all utsikt for eksisterende bebyggelse. For å ivareta bokvalitet er det påsett at eksisterende bebyggelse har tilstrekkelig lysinnfall på felles og private uteoppholdsareal.

Skal man sikre seg utsikt i full sektor må man alltid være i første rekke eller ha et utsiktshefte på naboeiendom.

Reklame for leiligheter

Det finnes ingen bestemmelse for når reklame for et prosjekt kan legges ut. Tidspunkt for utleggelse er opp til forslagsstiller/tiltakshaver, som selv tar risikoen med evt. endringer som kommer underveis i planprosessen.

Uttalelse fra Statsforvalter

Planforslaget forholder seg til områdeplanens bestemmelser som sier:

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.

Figur 4: Utklipp av bestemmelsene i områdeplanen

Det kreves parkeringsanlegg i kjeller-/underetasje av bygning når antall parkeringsplasser overstiger 15 plasser. Planforslaget har totalt 13 parkeringsplasser."

Rådmannens kommentar:

Områdeplanen

Planområdet er plassert innenfor område BBB3 som strekker seg fra Bringedalstunet til Tjoldal. Ved avgrensingen til område BBB3 i Aksdal områdeplan ville det ikke vært naturlig om resterende del av området skulle vært planlagt fortettet, mens Aksdalsvegen 150 forble som en enebolig. Området foran Alvanutlia 15-19 er derfor tatt med i BBB3, siden man ønsker en naturlig fortetting i området.

3.1 Planstatus og rammebetingelser og 4.4 Solforhold

Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Planforslaget slik det foreligger er i tråd med områdeplanens krav til solforhold for nabobebyggelse ved at privat og felles uteplass vil være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn, med hovedtyngde rundt kl. 15. Soldiagrammene viser at det er tilstrekkelig med sol ved vårjevndøgn kl. 15, og Rådmannen kan derfor ikke kreve at planlagt bebyggelse skal settes noe lavere enn hva områdeplanen tilsier.

Høyde på nybygg

Området er i Aksdal områdeplan regulert til boliger i blokkbebyggelse på 4-5 etasjer. Planforslaget er delvis i tråd med overordnet plan, da halve delen av planlagt bebyggelse er senket med en etasje. Rådmannen kan ikke kreve at forslagsstiller planlegger for lavere høyde enn hva områdeplanen tillater.

Plasseringen av bygg er tillatt nærmere enn 4 meter til nabogrense dersom det er fastsatt i plan. Ved vedtak av planforslaget vil det dermed tillates å bygge nærmere enn 4 meter slik det fremgår av plankartet.

Bomiljø, bokvalitet og folkehelse

Området som er planlagt regulert ble vedtatt avsatt til blokkbebyggelse ved vedtak av Aksdal områdeplan 12.02.2019. Det har siden vedtak av områdeplanen vært mulig å regulere boligblokk på 5 etasjer på eiendommen. Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Planforslaget slik det foreligger er i tråd med overordnet områdeplan, og Rådmannen kan ikke kreve lavere byggehøyde enn hva områdeplanen tillater.

Reklame for leiligheter

Reklame for ulike prosjekter er privatrettslig. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

Uttalelse fra Statsforvalteren

Rådmannens kommentar i 1. gangsbehandlingen om parkeringsanlegg under bakkeplan var for å gi forslagstiller en mulighet til å inkorporere parkeringsanlegg under bakkeplan i planforslaget om det var ønskelig. Det er ikke krav til at parkeringsanlegg skal legges under bakkeplan i område BBB3 før det planlegges for 15 parkeringsplasser. Parkeringsanlegg skal ifølge Aksdal områdeplan fortrinnsvis legges i parkeringsanlegg under bakkeplan, men dette er ikke noe Rådmannen kan kreve før planforslaget regulerer for 15 parkeringsplasser. Planforslaget slik det foreligger nå har 13 parkeringsplasser og faller ikke under kravet om å ha parkeringsanlegg under bakkeplan. Rådmannen ser at ved å legge parkeringsanlegg under bakkeplan kunne høyden på planlagt bebyggelse bli mindre og tatt mindre av utsikten til nabobebyggelse.

Høyden på bygget er som nevnt i tråd med Aksdal områdeplan og Rådmannen kan derfor ikke kreve lavere byggehøyde enn hva planforslaget legger opp til. Ny bebyggelse i samme høyde som eksisterende bebyggelse på eiendommen Aksdalsvegen 150 vil ikke være i tråd med Aksdal områdeplan og Rådmannen kan derfor ikke anbefale så lav bebyggelse i planområdet.

Rådmannen svarte ut om befarings i 1. gangsbehandlingen av planforslaget, hvor Rådmannen svarte at det er gjennomført befarings av Rådmannen av planområdet.

Uttalelse fra Per Ove Søndena pva. Bjørq Søndena, eier av Alvanutlia 17, 03.04.2025:

Planområdets størrelse

Eiendommen Aksdalsvegen 150 har ifølge kommunekart et areal på ca. 1,2 daa. I punkt 5.1 i planbeskrivelsen står det at planområdet har et areal på 1,4 daa og inkluderer fortau og sykkelveg som er Tysvær kommune sin eiendom. Søndena stiller spørsmål om det er riktig at planområdet skal inkludere Tysvær kommune sin eiendom?

Endret fra gesimshøyde til byggehøyde

Søndena har registrert at Rådmannen endret bestemmelsene fra å bruke begrepet gesimshøyde til byggehøyde når det kommer til høyden på planlagt bebyggelses høyde, og stiller spørsmål med hva endringen betyr for planlagt bebyggelses høyde. Forslagstiller bruker begrepet gesimshøyde i planbeskrivelsen og Søndena synes det er forvirrende at det brukes ulike begreper i samme planforslag.

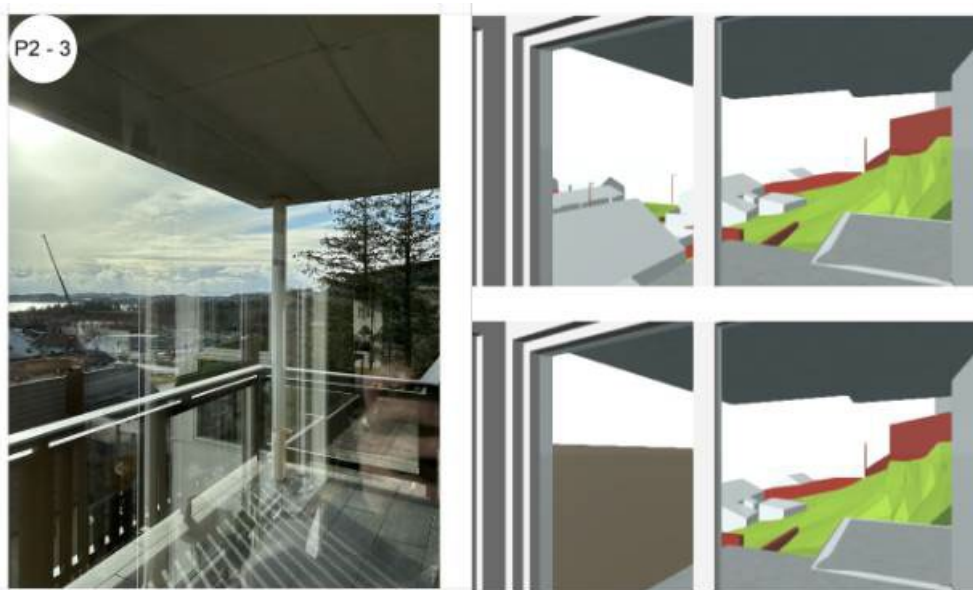
Uklare høydeangivelser i planforslaget

I bestemmelsene angis maks byggehøyde på kote +54,5. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som energipaneler og lignende., tillates etablert 0,5 m høyere enn maks byggehøyde. I dokumentene

plansak for offentlig ettersyn, planbeskrivelsen og merknadsvurderingen til 1. gangsbehandlingen har forslagstiller brukt en skisse for å vise høyden på planlagt bebyggelse. Skissen viser bebyggelse med høyde på kote +54,1 med figurtekst hvor det står at skissen ikke er juridisk bindende. Søndena skriver at etter han var i kontakt med Tysvær kommune har han fått opplyst at det er byggehøyden i bestemmelsene som gjelder og ikke skissen som er blitt brukt. Søndena skriver at skissen som forslagstiller har brukt i flere dokumenter i planforslaget bruker en lavere høyde enn det som er maksimal byggehøyde i bestemmelsene, som vil skape et inntrykk av bygget som ikke er reelt.

Utsikt mot vest/sørvest opprettholdes ikke

I planbeskrivelsen punkt 5.16 skriver forslagstiller at “utsikten mot vest/sørvest fra felles uteoppholdsareal og private terrasser opprettholdes”. Søndena skriver at dette ikke stemmer og viser til egne illustrasjoner.



P2-3 Utsikt mot sørvest fra privat overbygd terrasse før og etter (nybygg i brunt)

Søndena skriver at for innbyggere i Alvanutlia 15-19 er ikke det ikke mye utsikt mot vest da de primært har sin utsikt mot sør.

Høyde på nybygget i forhold til gulv i Alvanutlia 17

Søndena skriver at planlagt bebyggelse vil ligge 2 meter over Søndenas mors leilighet og ikke 1,3 meter slik som skissene til forslagstiller viser. Søndena viser til utregning i tabellen under.

Maksimal byggehøyde	Kote +54,5
Parapet	0,30 m
Maks bygghøyde inkl parapet	Kote +54,8
Gulv i min mors leilighet	Kote +52,8
Høyde over gulv i min mors leilighet	2,0 meter

Søndena skriver at dersom planforslaget blir vedtatt er det ingenting som hindrer forslagstiller å bygge inntil maksimal byggehøyde. I planforslaget har forslagstiller brukt skisser med lavere høyder enn maksimal byggehøyde i bestemmelsene og merket disse med ikke juridisk bindende. Søndena er forundret over at Tysvær kommune/Rådmannen ikke har påpekt dette i 1. gangsbehandlingen.

Mister utsikt og visuell kontakt med nærområdet.

Søndenå skriver at utsikten fra hans mors leilighet vil bli vesentlig forringet med et så høyt og bredt bygg rett i forkant av hennes leilighet, og hun vil miste bortimot all visuell kontakt med nærområdet. Søndenå viser til illustrasjonene p2-1 - P2-3 som viser at i alle vinduene i leiligheten vil Søndenås mor se rett i veggen til nybygget. Søndenå skriver at hans mor har hatt stor glede av å følge med på ulike aktiviteter som foregår i nærområdet og at dette vil hun miste dersom planforslaget blir vedtatt i nåværende form. Dette vil ifølge Søndenå føre til en forringelse av hans mors bo- og livskvalitet.

Søndenå merker seg at forslagstiller kun konsentrerer seg om utsikt fra felles uteområder og privat terrasse i nabobygg og sier ikke noe som helst om forringet utsikt fra øvrige vinduer i nabobygg.



P2-1 utsikt mot sør fra stuevinduet før og etter (nybygg i brunt)



P2-2 Utsikt mot sør fra kjøkken og privat overbygget terrasse før og etter (nybygg i brunt)

Heishuset i nybygget plassert rett foran stuevinduer

Søndenå skriver at ut ifra illustrasjoner i planforslaget kan det sees ut som heishuset på planlagt

bebyggelse vil komme rett foran hans mors stuevinduer. Dette skriver Søndenå vil føre til at veggen til nybygget vil bli enda høyere foran disse vinduene. I Aksdal områdeplans bestemmelser punkt 3.1.1 står det at "Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg". Søndenå skriver at dette viser at forslagstiller ikke har tatt hensyn til nabobebyggelsen ved utforming av planlagt bebyggelse i planforslaget.

Innsyn fra nybyggets inngangsparti

Planlagt bebyggelses hovedfasader vender mot sør, øst og vest, mens byggets bakside er mot nord mot Alvanutlia 15-19. Søndenå skriver at selv om det er byggets bakside som vender mot hans mors leilighet vil det mest sannsynlig bli innsyn mot leiligheten. Søndenå skriver at ved å plassere heishuset rett foran hans mors stuevinduer, vil det føre til at alle som går ut av heisen i den øverste etasjen vil se rett inn stuevinduene til hans mors leilighet. Videre skriver Søndenå at hans mors leilighet ikke er bygget med tanke på at det skulle komme et bygg i forkant, da leiligheten har mange store vinduer og terrasse mot Aksdalsvegen, inkludert vindu og terrassedør på soverommet. Med en avstand på 4 meter fra nabogrensen skriver Søndenå at man fra nabobygget vil kunne se inn i hans mors leilighet. Dette skriver Søndenå vil føre til at hans mor vil føle seg beglodd i sin egen stue døgnet rundt.

Vesentlig forringet bokvalitet

Søndenå skriver at slik planforslaget er sendt på høring vil det føre at hans mors bokvalitet vil bli vesentlig forringet som følge av:

- Mister utsikt fra stort sett alle vinduer i leiligheten
- Mister all visuell kontakt med nærområdet
- Får innsyn fra nybyggets inngangsparti

Søndenå hadde forventet at en vurdering av planforslagets innvirkninger på naboers bokvalitet skulle være en del av planforslaget.

I sine merknader ved oppstart av detaljregulering anbefaler fylkesdirektøren at det blir gjort en grundig vurdering av planlagt bebyggelses påvirkning på naboers solforhold og bokvalitet. Søndenå kan ikke se at dette er gjennomført. Fra forslagstillers side vises det til kun til utarbeidelse av soldigrammer ved vår- og høstjevndøgn. Bokvalitet for nabobebyggelse kan ikke Søndenå se er vurdert.

Betydelig verdiforringelse

Dersom planforslaget blir vedtatt i sin nåværende form skriver Søndenå at dette vil medføre forringelse av verdien på hans mors leilighet. Søndenå skriver at verdiforringelsen som følge av planforslaget vil være:

- Mister utsikt fra stort sett alle vinduer
- Mister visuell kontakt med nærområdet
- Innsyn fra nybyggets inngangsparti
- Vesentlig dårligere bokvalitet

Søndenå har tidligere kommentert dette i sin merknad til varsel om oppstart, men fikk da til svar av forslagstiller at de måtte regne med at reguleres etter Aksdal områdeplan. Søndenå er ikke enig med at det reguleres etter Aksdal områdeplan, da Søndenå mener det kun tas hensyn til områdeplanens bestemmelser om høyder.

Våre tidligere merknader er alle "svart ut av forslagstiller"

I 1. gangsbehandlingen mener Søndenå at Rådmannen svarte ut deres merknad med at merknaden var svart ut av forslagstiller. Søndenå syns det er vanskelig å forstå at Rådmannen kan gå god for svarene som er gitt av forslagstiller, da Søndenå mener noen av svarene er direkte uriktige.

Forslagstiller reklamerer allerede for prospektet

Forslagstiller har allerede på egen nettside begynt å reklamere for salg av leiligheter på Aksdalsvegen 150. Søndenå synes det er provoserende at forslagstiller reklamerer for et prosjekt mens planforslaget fremdeles er ute på høring. For Søndenå virker det som saken allerede er avgjort.

Avstander til nabogrense og høyde

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter jf. pbl § 29-4.

Planforslaget legger opp til at planlagt bebyggelse kan plasseres inntil 4 meter fra nabogrense med høyde på kote +54,5. Søndenå stiller spørsmål ved om det ikke er noen krav til begrunnelse på hvorfor en plasserer bygget nærmere en det loven til sier?

Planforslaget legger opp til en utnyttelsesgrad på 70% (BYA 70%). Søndenå skriver at planlagt bygg fremstår overdimensjonert i sin høyde og bredde, og at det vil medføre en korridorliggende forhold mellom nybygget og nabobygg både i nord og øst. Søndenå skriver at dette kan medføre uforutsette vindforhold i "korridorene" og oppleves som områder som ikke kan brukes til noe nyttig.

Søndenå skriver at siden planlagt bebyggelse er plassert så nærme nabogrensen, samt byggets høyde, vil det medføre at Søndenås mor vil miste bortimot all utsikt og visuell kontakt med nærmiljøet.

Utnyttelse overstiger områdeplanens bestemmelse

Utnyttelse innenfor planområdet skal ifølge Aksdal områdeplan være på mellom 5-8 boliger/daa. Planforslaget som ble sendt på høring legger opp til en tetthet på 9,8 boliger/daa. Ifølge områdeplanen kan det tillates mindre justeringer dersom spesielle forhold tilsier det.

Søndenå skriver at overskridelsen av utnyttelsen er på hele 22,5% (fra 8-9,8). Videre skriver Søndenå at "sentral beliggenhet" og "ønske om fortetting" ikke kan sees på som spesielle forhold som tilsier en så stor overskridelse, og at det er vanskelig å se at dette er en "mindre justering".

Selv om planforslaget overstiger utnyttelse på maksimalt 8 boliger/daa i områdeplanen mener Rådmannen i sin kommentar i 1. gangsbehandlingen at planforslaget er i tråd med overordnet plan. Søndenå har vanskelig å forstå at Rådmannen kan mene at planforslaget er i tråd med overordnet plan når planforslaget overstiger maksimal utnyttelse i Aksdal områdeplan.

Søndenå viser til utklipp fra overordnet plan:

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. Formåls grensen 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.

Bebyggd areal (BYA) og uteoppholdsareal (MUA)

I punkt 5.2 i planbeskrivelsen er hensynssone “#4 Felles uteoppholdsareal” (62m2) og “f_UTE Uteoppholdsareal” (213 m2) sammen definert som totalt felles uteoppholdsareal (275 m2). Direktoratet for byggkvalitet skriver i sin veiledning til TEK17 at "Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal medregnes i bebyggd areal". Søndena kan derfor ikke forstå at hensynssone #4 Felles uteoppholdsareal ikke er medregnet som BYA.

Direktoratet for byggkvalitet definerer MUA i TEK17 som: "Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebyggd eller avsatt til kjøring og parkering". Søndena skriver at siden hensynssone #4 Felles uteoppholdsareal skal være en del av BYA, og dermed inngår i den bebygde delen av tomten, kan det ikke være en del av MUA.

Søndena mener at uteoppholdsarealet i planforslaget ikke oppfyller krav til felles uteoppholdsareal. Videre skriver Søndena at faktisk BYA for planlagt bebyggelse ikke er oppgitt i planforslaget, og heller ikke tall som gjør det mulig å beregne BYA. Dette mener Søndena gjør det umulig å verifisere faktisk BYA for planlagt bebyggelse.

Parkeringsanlegg bør legges under bakkeplan

I Aksdal områdeplan står det at parkeringsanlegg skal fortrinnsvis legges i lukket anlegg under bygg/terreng. Søndena skriver at siden høyden på planlagt bebyggelse påvirker naboer, vil den totale høyden reduseres ved å legge parkering i parkeringskjeller. Søndena viser til at Rådmannen har også nevnt dette som et alternativ for å redusere byggehøyden.

Søndena viser til Statsforvalteren sin uttalelse til varsel om oppstart, hvor Statsforvalteren hadde faglig råd om å plassere parkering under bakkenivå. Videre viser Søndena til Bringedalstunet som har sitt parkeringsanlegg under bakkeplan.

Søndena skriver at Tysvær kommune bør her være seg sitt ansvar bevisst og pålegge forslagsstiller å legge parkeringsanlegget under bakkeplan. Søndena skriver at dette vil skape presedens for fremtidige utbygginger langs nordsiden av Aksdalsvegen i område BBB3 i Aksdal områdeplan.

Fare for å bli bygget helt inne

I Aksdal områdeplan legges opp til fortetting med blokkbebyggelse i område BBB3 langs nordsiden av Aksdalsvegen fra Aksdalsvegen 150 og vestover. Søndena skriver at når Aksdalsvegen 148 kommer for salg så vil nok den også bli kjøpt av en utbygger som med stor sannsynlighet vil bygge boligblokk på tomten. Søndena skriver at dette er i tråd med Aksdal områdeplan.

Søndena skriver at Alvanutlia 15-19 vil bli fullstendig innebygd med boligblokker på øst, sør og vest/sørvest siden. Søndena mener at det ikke er akseptabelt at Tysvær kommune tillater at eksisterende boliger risikerer å bli innebygd på denne måten.

Befaring nødvendig

Søndena er skuffet over hvordan Rådmannen har fremstilt planforslaget for politikerne i Teknisk utvalg. Alle besvarelser fra forslagsstiller på tidligere merknader er “godtatt” med “Svart ut av forslagsstiller”. Søndena skriver at de store konsekvensene for de som naboer er nesten ikke kommet frem i det hele tatt, unntaket er at Rådmannen erkjenner at Søndena mister utsikt og åpner for å redusere bygget med en etasje.

Søndena mener at planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan og at konsekvensene for bokvaliteten for naboer ikke er vurdert i planforslaget. Søndena ber derfor politikerne i teknisk utvalg om å komme på befaring av planområdet for å kunne danne seg et reelt bilde av konsekvensene det får for naboer.

Planforslaget må endres.

Søndenå skriver at slik planforslaget foreligger er det store konsekvenser for hans mor og hennes leilighet. Søndenå skriver at det virker som om kravet om blokkbebyggelse i 4-5 etasjer i arealplanen for Aksdal veier mye mer enn alle andre krav i arealplanen. Selv om utnyttelsen overstiger krav i arealplanen, så ser det ikke ut til å bli vektlagt i det hele tatt.

Søndenå ber derfor Tysvær kommune om å ta hensyn til merknader og gjøre følgende endringer i planforslaget:

1. Tysvær kommune må avslå planforslaget fordi det ikke er innenfor gjeldende arealplan og beforlagsstiller utarbeide et nytt planforslag som er innenfor gjeldende arealplan
2. Som et minimum pålegge forlagsstiller å legge parkering under bakkeplan og redusere maks byggehøyde tilsvarende
3. Redusere nybygget med en etasje (fra 12 til 8 leiligheter) slik at utnyttelsen ikke overskrider utnyttelse i arealplanen og redusere maks byggehøyde tilsvarende.

Forslagsstillerens kommentar:

"Planområdets størrelse

Her er sykkelfelt og fortau som grenser til eiendommen tatt med i planen for å sikre tilstrekkelig adkomst med nedsenket fortau og tilstrekkelig frisikt. Dette er for å ivareta trafikksikkerhet. Det er vanlig å inkludere arealer som ikke nødvendigvis er tiltakshavers eiendom i reguleringsplaner.

Endret fra gesimshøyde til byggehøyde, Uklare høydeangivelser i planforslaget

Ved innlevering av planforslag til kommunen var det forutsatt en maks. gesimshøyde. Dette omgjorde administrasjonen til maks. byggehøyde. Forslagsstiller har tilbakeført gesimshøyde som måleregul iht. Statlige føringer.

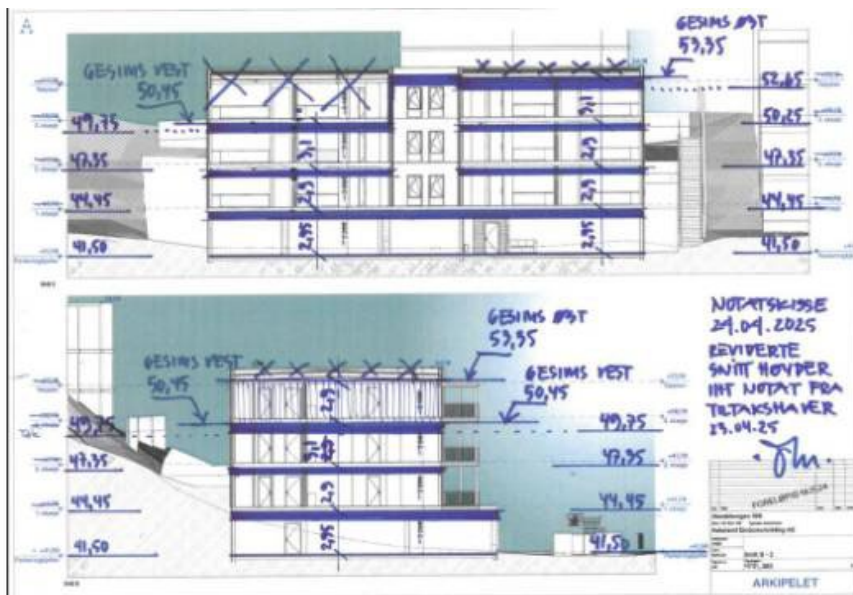
Skissen det vises til i planforslaget er nettopp dette en skisse. Hensikten er ikke at denne skal forandres mtp. høyde, men andre endringer kan forekomme. Det som blir juridisk bindende er reguleringsbestemmelser og plankart i endelig vedtatt plan, og videre blir det i byggesak de godkjente byggetegningene. I en plansammenheng blir ikke bygninger ferdig prosjektert og en benytter seg av skisser, derfor understrekes det også at disse ikke er juridisk bindende. I revidert snitt vises gesimshøyder 0,10 m lavere enn maks. gesimshøyder vist i plankart, dette er for å ha slingringsmonn i detaljprosjektering.

Utsikt mot vest/sørvest opprettholdes ikke, Mister utsikt og visuell kontakt med nærområdet

Før dette reguleringsarbeidet var arealet Aksdalsvegen 150 satt av til blokkbebyggelse. Man ønsker seg fortetting i sentrumsområder og man kan ikke påregne å opprettholde uendret utsikt for eksisterende bebyggelse. For å ivareta bokvalitet er det påsett at eksisterende bebyggelse har tilstrekkelig lysinnfall på felles og private uteoppholdsareal. Skal man sikre seg utsikt i full sektor må man alltid være i første rekke eller ha et utsiktshefte på naboeiendom

Høyde på nybygget i forhold til gulv i Alvanutlia 17

Gulv i Alvanutlia 17 (2. etasje) vil ligge ca. 0,64 m lavere enn høyeste gesims mot øst, og ca. 2,26 m høyere enn laveste gesims mot vest, jf. revidert snitt som viser nye gesimshøyder i Figur 6.



Figur 6: Revidert snitt, kilde: Arkipelet

Heishuset i nybygget plassert rett foran stuevinduer

Heishuset må stå sentralt i bygningen for å gi tilgang til alle leiligheter.

Innsyn fra nybyggets inngangsparti Vinduene i blokkens nord fasade er ifra trapperom.

Innsyn til stuevinduer vil være minimal. Inngangene til leilighetene i blokken er innvendig, og vil ikke være sjenerende for naboer i nord.

Vesentlig forringet bokvalitet

Planforslaget forholder seg til rammebetingelser gitt i regionalplan, kommuneplan og områdeplan.

Her er det sagt at uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende belyst min. 50 % sol ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00. Viser til soldiagram for vår-/høstjevndøgn, som dokumenterer lysinnfall på privat-/felles uteoppholdsarealer i 5 timer med hovedtyngden rundt kl. 15.00, jf. Figur 2.

Soldiagrammet som følger planforslaget viser reelle høyder. Høyder som er brukt er tatt ut fra vedlagte illustrasjoner og snitt som følger plansaken. Nivå på nabobebyggelse er målt inn av sakkyndig firma for å være trygg på at høyder som er satt inn i modell er riktige. Modellen inkluderer parapet og heis-/trappetårn.

Forslagsstiller reklamerer allerede for prosjektet

Det finnes ingen bestemmelse for når reklame for et prosjekt kan legges ut. Tidspunkt for utleggelse er opp til forlagsstiller/tiltakhaver, som selv tar risikoen med evt. endringer som kommer underveis i planprosessen.

Avstand til nabogrense og høyde

Viser til kravene i PBL § 29-4 som sier at andre avstandskrav kan fremgå av arealplan. Avstand på 4 meter til nabogrense er fastsatt i planforslaget, og gjør seg gjeldende ved endelig planvedtak. Lovens utgangspunkt på 4 meter gjør seg gjeldende i uregulerte områder.

Utnyttelse overstiger områdeplanens bestemmelse

Ved å redusere antall boenheter fra 12 til 10 blir man liggende innenfor en utnyttelse på 8 boliger/daa som er i tråd med maks utnyttelse for område BBB3 i områdeplanen.

Bebyggd areal (BYA) og uteoppholdsareal (MUA)

Fylkeskommunen har ikke sagt noe om at #4 ikke kan medregnes som uteoppholdsareal til tross for at det også ligger inkl. i BYA i og med at det er overbygget. Med redusert antall boenheter er nå f_UTE tilstrekkelig stort i seg selv til å oppfylle kravet om MUA som er $10 \times 20 = 200 \text{ m}^2$. BYA er spesifisert i

bestemmelsen til planforslaget pkt. 3.1.1 b åpner for maks. tillatt BYA på 70 %. Bestemmelsen gjelde kun for byggeområde BB. Felt BB har en total størrelse på 836 m², men kan ikke utnyttets 100 %. Byggegrensene i planen styrer hvor bygget kan plasseres innenfor området BB. Ved full utnyttelse av BB innenfor fastsatte byggegrensene gir dette et byggeareal på maks. 556 m², som gir en utnyttelse på 67%, vist med rød skravur i Figur 3. Planbestemmelsene er justert ned til 67 % BYA.

Parkeringsanlegg bør legges under bakkeplan

Planforslaget forholder seg til områdeplanens bestemmelser som sier;

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.

Figur 7: Utklipp av bestemmelsene i områdeplanen, kilde: arealplaner.no

Det kreves parkeringsanlegg i kjeller-/underetasje av bygning når antall parkeringsplasser overstiger 15 plasser. Planforslaget har totalt 13 parkeringsplasser.

Fare for å bli bygget helt inne

I et sentrumsområde som Aksdal er vil det alltid være et overordnet mål om å fortette i allerede bebygde områder. Slik som gjeldende områdeplan for Aksdal sentrum også legger føringer for.

Planforslaget må endres

Planforslaget er i tråd med overordnet plan Områdeplan for Aksdal for tetthet, som er 8 boliger/daa. Det kreves parkeringsanlegg i kjeller-/underetasje av bygning når antall parkeringsplasser overstiger 15 plasser. Planforslaget har totalt 13 parkeringsplasser. Man har valgt å redusere gesimshøyder med ca. 1,05 m (øst) og ca. 3,95 m (vest), ved at en reduserer vestlig del av blokken med 1 etasje. Noe som skjer ved å redusere antall boenheter fra 12 til 10."

Rådmannens kommentar:

Planområdets størrelse

Som forslagstiller skriver er det helt normalt at det reguleres utenfor egne eiendomsgrenser, og at kommunens arealer dermed tas med i reguleringen. Formålene på arealene som Tysvær kommune eier forblir de samme som tidligere, men de er tatt med for å sikre bedre trafiksikkerhet.

Endret fra gesimshøyde til byggehøyde og Uklare høydeangivelser i planforslaget

Rådmannen endret fra gesimshøyde til byggehøyde i bestemmelsene til 1. gangsbehandlingen. Bestemmelsen ble endret på bakgrunn intern høring i kommunen. Bakgrunnen for endringen er at ved å bruke gesimshøyde i bestemmelsene setter dette kun føringen for høyden for gesimsen og ikke for eventuell møne. Det er ikke bestemt i bestemmelsene hvilken takform bygget skal ha. Ved å bruke maks byggehøyde i bestemmelsene fastsettes det hvor høyt bebyggelse innenfor planområdet kan være, uansett hvilken takform det bygges med.

I en plansak settes rammene for hvordan bebyggelse innenfor planområdet kan bygges. Det kreves ikke at forslagstiller viser hvordan planlagt bebyggelse vil se ut i planprosessen. Det er bestemmelsene og plankartet som er juridisk bindende for hvordan man kan bygge innenfor planområdet. Skissen som forslagstiller har lagt ved er en mulighet for hvordan planlagt bebyggelse kan se ut, men det er først i byggesaken man viser hvordan planlagt bebyggelse faktisk vil se ut. Naboer vil bli varslet ved byggesaken og har mulighet til å komme med merknader.

Utsikt mot vest/sørvest opprettholdes ikke, Mister utsikt og visuell kontakt med nærområdet

Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Planforslaget slik det foreligger er i tråd med overordnet områdeplan, og Rådmannen kan ikke kreve lavere byggehøyde enn hva områdeplanen tillater.

Vesentlig forringet bokvalitet

Planforslaget slik det foreligger er i delvis i tråd med Aksdal områdeplan, og Rådmannen kan ikke kreve lavere byggehøyde enn hva områdeplanen tillater. Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje.

Betydelig verdiforringelse

Verdien på eiendommer og bebyggelse er privatrettslig, og Rådmannen kommenterer ikke øking eller forringelse av verdi på eiendommer ved en reguleringsplan.

Tidligere merknader som er "svart ut av forslagsstiller"

Rådmannens kommentarer til merknader i 1. gangsbehandlingen er delvis svart ut ved at Rådmannen viser til forslagstillers kommentar, men også ved at Rådmannen viser til sine egen kommentar til Rogaland fylkeskommune. Det er vanlig praksis at Rådmannen viser til forslagstillers kommentar om Rådmannen mener at forslagstiller har tilstrekkelig svart ut merknaden. Av hensyn til saksfremleggets lengde valgte Rådmannen å vise til sin egen kommentar til fylkeskommunen da denne besvarte de tilsvarende merknadene som øvrige hadde.

Forslagsstiller reklamerer allerede for prospektet

Reklame for ulike prosjekter er privatrettslig. Rådmannen har ingen kommentarer til dette.

Avstand til nabogrense og høyde

Plasseringen av bygg er tillatt nærmere enn 4 meter til nabogrense dersom det er fastsatt i plan.

Utnyttelse overstiger områdeplanens bestemmelse

Bestemmelsene er endret slik at det tillates 10 boenheter innenfor planområdet, som vil gi en utnyttelse på 8 boliger/daa. Utnyttelsen er endret til å være innenfor Aksdal områdeplans bestemmelser om utnyttelse.

Parkeringsanlegg bør legges under bakkeplan

Det er ikke krav til at parkeringsanlegg skal legges under bakkeplan i Aksdal områdeplan før det planlegges for 15 parkeringsplasser. Parkeringsanlegg skal ifølge Aksdal områdeplan fortrinnsvis legges i parkeringsanlegg under bakkeplan, men dette er altså ikke noe Rådmannen kan kreve før det planlegges for 15 parkeringsplasser. Planforslaget slik det foreligger nå har 13 parkeringsplasser og faller ikke under kravet om å ha parkeringsanlegg under bakkeplan.

Fare for å bli bygget helt inne

Aksdal områdeplan ble vedtatt 12.02.2019 og innenfor delområde BBB3 i områdeplanen, som strekker seg fra Bringedalstunet til Tjordal, skal det reguleres inn boligblokker i 4-5 etasjer. Rådmannen ser at det kan være en ulempe for naboer i Alvanutlia 15-19 om det bygges en ny boligblokk i 4-5 etasjer rett ved siden av planområdet for Aksdalsvegen 150, men Rådmannen kan ikke nekte fremtidige forslagstillere å regulere etter hva vedtatt områdeplan tillater.

Befaring nødvendig

Rådmannen svarte ut om befaring i 1. gangsbehandlingen av planforslaget, hvor det ble opplyst at Rådmannen har gjennomført befaring av planområdet.

Planforslaget må endres

Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Planforslaget er i tråd med overordnet områdeplan for Aksdal og Rådmannen kan derfor ikke kreve at planforslaget endres. Det kreves ikke parkering under bakkenivå i Aksdal områdeplan før det skal etableres 15 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Uttalelse fra Siv Jorunn og Børt Erik Ullvang, eier av Alvanutlia 19, 04.04.2025:

Ullvang og Ullvang mener det er flere deler av planforslaget som må gjennomgå og utbedres/forandres og har kommentarer til planforslaget.

- Det må gjennomføres en befaring av planområdet fra deres boligblokk.
- Boligblokken og eiendommen for Alvanutlia 15-19 ble skilt ut fra samme skrå tomt som planforslaget er en del av. Det er derfor allerede tre etasjer i øverst del og det vil estetisk passe best i landskapet/miljøet med en lav terrasseblokk nedenfor, både sett ovenfra og nedenfra veier, og at blokkene da ikke vil ligge dobbelt mot hverandre og skygge mot sør.
- Planlagts bebyggelses høyde vil stenge for leilighetene i Alvanutlia 15-19, siden både fasaden og vinduene/terrassene i Alvanutlia 15-19 ligger mot sør.
- Planlagts bebyggelse vil overlappe nabobebyggelse i nord, og bli som "en vegg" som stenger for den.
- Naboer i nord i Alvanutlia 15-19 vil miste den visuelle kontakten med nærområdet og at dette vil påvirke folkehelsen.
- Deler av utearealet i Alvanutlia 15-19 mister sollys fra okt-feb og får lite sollys inn i leilighetene.
- Det ønskes nye naboer velkommen til Aksdal sentrum, men uten at det skal skje med stor forringelse av eksisterende bebyggelse.
- Antall etasjer i planlagt bebyggelse må reduseres og garasjen bli nedgravd helt eller delvis. Det vises til Statsforvalteren og fylkeskommunen sine merknader til varsel om oppstart som underbygger kommentaren om reduisering av etasjer i planlagt bebyggelse og garasjeanlegg under bakkeplan.

Forslagsstillers kommentar:

"Man har nå tatt en nærmere vurdering av tetthet og byggehøyde der man har vurdert å redusere antall boenheter fra 12 til 10, samtidig som halve bygget senkes med 1 etasje mot vest og hele byggets maks. gesimshøyde (høyeste gesims) senkes med ca. 1,05 meter og (laveste gesims) med ca. 3,95 m. På denne måten forbedres forholdene til bakenforliggende bebyggelse samtidig som en nå forholder seg til forventet tetthet i overordnede planer, som er 8 boliger/daa. Leilighetene som fjernes ligger i vest og bidrar sterkt til større lysinnfall og utvidet siktsektor. Vedlagte soldigram, illustrasjoner og snitt et oppdatert med ny situasjon og dokumenterer dette.

Planforslaget forholder seg til områdeplanens bestemmelser som sier;

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.

Figur 5: Utlipp av bestemmelsene i områdeplanen, kilde: arealplaner.no

Det kreves parkeringsanlegg i kjeller-/underetasje av bygning når antall parkeringsplasser overstiger 15 plasser. Planforslaget har totalt 13 parkeringsplasser. Viser forøvrig til svar på merknader over."

Rådmannens kommentar:

Rådmannen svarte ut om befarings ved 1. gangsbehandlingen av planforslaget, hvor Rådmannen opplyste om at det var gjennomført befarings av planområdet.

Rådmannen ser at planlagt bebyggelse rett foran og så tett på nabobebyggelsen vil være til ulempe for naboer i nord i Alvanutlia 15-19, da spesielt for utsikt og solforhold for beboerne i 1. og 2. etasje. En forringelse av utsikt og solforhold vil påvirke bokvaliteten til naboene. Planforslaget slik det foreligger er i tråd med overordnet områdeplan, og Rådmannen kan ikke kreve lavere byggehøyde enn hva områdeplanen tillater.

Det er ikke krav til at parkeringsanlegg skal legges under bakkeplan i Aksdal områdeplan før det planlegges for 15 parkeringsplasser. Parkeringsanlegg skal ifølge Aksdal områdeplan fortrinnsvis legges i parkeringsanlegg under bakkeplan, men dette er ikke noe Rådmannen kan kreve før planforslaget planlegger for 15 parkeringsplasser. Planforslaget slik det foreligger nå har 13 parkeringsplasser og faller ikke under kravet til å ha parkeringsanlegg under bakkeplan.

Uttalelse fra Ungdomsrådet, 10.03.2025:

"Ungdomsrådet ser at dette er en kompleks saken. Det er nødvendig å bygge flere boliger med de mulige konsekvensene det kan ha for eksisterende bebyggelse. Dersom mulig, foreslås det å begrense byggehøyden til tre etasjer"

Rådmannens kommentar:

Aksdal områdeplan tilsier at byggehøyden på bebyggelse innenfor delområde BBB3, som planforslaget er en del av, skal være på 4-5 etasjer. Forslagstiller har endret planforslaget til at halve boligblokken nå er planlagt med 3 etasjer og andre halvdel er planlagt med 4 etasjer. Rådmannen kan ikke kreve at det reguleres bygg lavere enn 4 etasjer, ettersom områdeplanen tilsier at det skal bygges i 4-5 etasjer innenfor område BBB3. Selv om områdeplanen tilsier at bebyggelse innenfor BBB3 skal være i 4-5 etasjer, har Rådmannen vurdert det som positivt at halve planlagte bebyggelse bygges med en etasje lavere enn hva områdeplanen krever.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Vurdering

Etter planforslaget var på høring ble innkomne merknader og uttalelser oversendt forslagstillere for kommentarer, og de fikk muligheten til å revidere planforslaget dersom ønskelig basert på innkommende merknader og uttalelser. I utgangspunktet var det planlagt 12 boenheter, men forslagstillere valgte å endre antall tillatte boenheter innenfor planområdet til 10 etter høring av planforslag. Konsekvensen av dette er at planforslaget ikke lenger er i tråd med Aksdal områdeplan, som følge av at det tillates å bygge halve planlagt boligblokk i 3 etasjer og ikke 4. Rådmannen har vurdert at å åpne for at forslagstillere kan bygge lavere enn hva Aksdal områdeplan tillater vil i dette planforslaget være gunstig. Dette vil tillate planforslaget og planlagt bebyggelse bedre tilpasning til nabobebyggelse, og forslaget er nå i tråd med krav til utnyttelse i Aksdal områdeplan.

Etter høringen ble Rådmannen gjort oppmerksom på at friskt i avkjørsel i plankartet ikke var i tråd med kommunens krav, og plasseringen av renovasjon kunne komme i konflikt med kommunens vedlikehold av veg, fortau og sykkelveg langs Aksdalsvegen. Som følge av dette har friskten i plankartet blitt endret. Konsekvensen av endringen av friskten er at formålet annen veggrunn grøntareal (AVG1) vil bli større, mens formålet renovasjon vil bli mindre. For Renovasjon er det lagt inn bestemmelser om at plasseringen av renovasjon ikke skal komme i konflikt med friskt i plankartet, og at renovasjonsstasjonen ikke skal plasseres slik at den kan komme i konflikt med vedlikehold, brøyting ol. av offentlig veg, fortau og sykkelveg.

Rådmannen vurderer at endringene som er gjort etter høringen er små og ikke endrer planforslagets hensikt, eller påvirker naboer negativt, slik at planforslaget ikke behøver å legges ut på ny høring.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Rådmannen sin konklusjon

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til ønsket byggehøyde på planlagt bebyggelse fra forslagstillere og naboers ønske om å bevare sin utsikt og sollys. Aksdal områdeplan tilsier at innenfor område BBB3, skal det bygges blokkbebyggelse med 4-5 etasjer. Områdeplanen legger opp til fortetting i Aksdal sentrum og planforslaget er vurdert å være delvis i tråd med overordnet plan, ettersom deler av boligblokken nå er planlagt å være i 3 etasjer. Rådmannen har lagt vekt på at planforslaget er delvis i tråd med overordnet områdeplan og dette er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saken.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for "Aksdalsvegen 150" med planID 202404 vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven.