



Saksbehandler: Christoffer Sund

Rådmann: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
029/24	Teknisk utvalg	30.05.2024
039/24	Kommunestyret	18.06.2024

Sluttbehandling - Den italienske landsby B24/ Boliger ved Aksdalvatnet - Detaljregulering - 201609

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtar endring av detaljregulering for Den italienske landsby B24/ Boliger ved Aksdalvatnet med planID 201609 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.

Teknisk utvalg 30.05.2024:

Behandling:

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

TEK- 029/24 Vedtak:

Kommunestyret vedtar endring av detaljregulering for Den italienske landsby B24/ Boliger ved Aksdalvatnet med planID 201609 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret 18.06.2024:

Behandling:

Teknisk utvalg sin innstilling enstemmig vedtatt.

KST- 039/24 Vedtak:

Kommunestyret vedtar endring av detaljregulering for Den italienske landsby B24/ Boliger ved Aksdalvatnet med planID 201609 og tilhørende reguleringsbestemmelser, jfr. plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

Vinkel Arkitekter har på vegne av Akسدalsvatnet Utvikling AS sendt inn forslag om planendring for å legge til rette for fortsatt drift av motell/hotell i området i tråd med kommuneplan. Endringen legger opp til at det etableres motell/hotell på inntil 150 rom innen planlagt bebyggelse, som fører til at antall boenheter totalt i området reduseres fra ca. 250 til ca. 204. Det tilrettelegges for overflate parkering i forbindelse med motell/hotell drift, og det gjøres også endringer i krav til parkeringsdekning for boliger. Planendringen innebærer også en mindre endring av plassering av balkonger/altaner i felt BB8-BB10 og at motellet/hotellet vil få ny innkjørsel fra nord.

Planforslaget har vært oppe til førstegangsbehandling i Teknisk utvalg to ganger. Først med 100 motell/hotellrom 24.08.2023 sak 060/23, og deretter med 150 motell/hotellrom 01.02.2024 sak 006/24. Endringer i planforslaget som ble gjort til den første førstegangsbehandlingen den 24.08.2023 vil være markert i blått, mens endringer til den andre førstegangsbehandlingen den 01.02.2024 vil være markert i lilla. Kommunen har etter høring og offentlig ettersyn gjort mindre endringer og presiseringer i plan, disse endringene vil være markert i grønt.

Rådmannen har vurdert planforslaget til å være godt gjennomarbeidet og anbefaler at endring av planforslaget Detaljregulering for den italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet med planID 201609 vedtas.

Planforslaget

Forslag til endring av detaljregulering for den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet er mottatt fra Akسدalsvatnet Utvikling AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

Hensikten med planen

Hensikten med endringen er å tilrettelegge for videre drift av motellet/overnatting ved å opprette motell/hotell i planlagt bebyggelse, å endre krav til parkeringsdekning og å tillate utenpåhengte balkonger/altaner på boligblokker i felt BB8-BB10.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031, vedtatt 25.09.2018, avsatt til arealformålet Boliger.

Plankrav fra overordnet plan: Området ligger innenfor område B24 i kommuneplanen. Bestemmelser for område B24 tilsier at turveger og annen opparbeiding og tilrettelegging for allmenn bruk av omkringliggende friluftsområde gjennomføres parallelt med utbygging.

Endringer i forhold til overordnet plan: Hotell drift i planområdet. Felt BB10 endres fra kun boliger til å deles mellom hotell drift og boliger.

Førstegangs behandling

Planforslaget har vært oppe til førstegangsbehandling i Teknisk utvalg to ganger. Først med 100 motell/hotellrom 24.08.2023 sak 060/23 og deretter med 150 motell/hotellrom 01.02.2024 sak 006/24. Teknisk utvalg vedtok å fremme saken begge ganger, og å sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 09.02.2024 til 27.03.2404. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser, hvor 5 av disse er fra offentlige myndigheter. Disse er vedlagt saken. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Planforslaget har tidligere vært ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 31.08.2023 til 15.10.2023. Merknadene fra denne høringen blir ikke kommentert her, men er lagt ved som vedlegg sammen ved førstegangsbehandlingen datert 01.02.2024 sak 006/24, da de ble kommentert i denne saken.

Offentlige myndigheter:

- | | |
|--|------------|
| 1. Haugaland brann og redning IKS | 08.03.2024 |
| 2. HIM | 19.03.2024 |
| 3. Statens vegvesen | 21.03.2024 |
| 4. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø-, og samfunnsavdelingen | 19.03.2024 |
| 5. Statsforvaltaren i Rogaland | 02.04.2024 |

Private og råd:

- | | |
|--|------------|
| 1. Råd for personer med funksjonsnedsettelse | 11.03.2024 |
| 2. Ungdomsrådet | 11.03.2024 |

Uttalelse fra Haugaland brann og redning IKS, 08.03.2024:

- Haugaland brann og redning IKS skriver at om retningslinjene i «*Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser*» ikke kan følges bes det om at brannvesenet tas inn til høring i den videre plan/ byggesaken. Det kommer frem i planbeskrivelsen at det er prosjektert med for lite brannvann. Dette skal visstnok være beskrevet i «vedlegg 6», men dette er ikke sendt til brannvesenet.
- Videre ber Haugaland brann og redning IKS at krav om brannvann og adkomst for brannbiler avklares i planprosessen.

Forslagsstillers kommentar:

- «*Det er utarbeidet et brannteknisk notat av Firesafe som vurderer krav til slukkevann og brannvesenets tilkomst i forbindelse med endring av detaljregulering av felt BB10. Slukkevanns kapasiteten er tilfredsstillende.*»
- **Brannvesenets tilkomst.**
«*Det skal utarbeides detaljert situasjonskart til byggesak som viser tilkomstveger og oppstillingsplasser tiltenkts brannvesenets kjøretøy, ihht. Haugaland brann og redning IKS skriv; Tilrettelegging for rednings- og slukkeinnsatser.*»
- **Tilgang på slukkevann.**
«*Viser til brannteknisk notat. Notat konkluderer med at dagens tilgang på slukkevann vil være tilstrekkelig dersom tiltaket bygges i tråd med anvisninger som følge av notatet.*»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller. Det er lagt inn i bestemmelsene punkt 10.2.6 at det må dokumenteres tilstrekkelig slukkevann.

Uttalelse fra HIM, 19.03.2024:

- HIM viser til sin merknad til forrige høring datert 09.02.2024 hvor de skrev at HIM har ingen krav til avfallshåndtering i nærhet av bensinstasjoner, men viser til at det alltid er en mulighet for at avfall kan antennes. For avfallshåndtering for hotellet har HIM ingen merknader.
- Småbåthavner skal ha en avfallsplan. Avfall fra småbåthavn defineres som næringsavfall.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller sin kommentar er tatt fra forrige høring da planen kun hadde 100 motell/hotellrom.

- «Det er planlagt nedgravd løsning i forbindelse med boliger i BB8-10 ved innkjøringen til området. Ikke endret i planendringsforlaget. Samtidig er det utarbeidet bestemmelse for håndtering av renovasjon i forbindelse med hotellet. Viser til bestemmelse §5.1.2.2. ledd: Renovasjonsløsning i forbindelse med hotell skal løses innomhus. Vi mener at vi ved denne bestemmelsen har begrenset muligheten for at avfall kan antennes og være til fare for bensinstasjonen.»
- «Planendringen berører ikke småbåthavn. Dette punktet kommenteres derfor ikke.»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forlagsstiller.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 21.03.2024:

- Statens vegvesen har ingen merknader til endringene planforslaget legger opp til.

Rådmannens kommentar:

- Tatt til orientering.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø-, og samfunnsavdelingen, 19.03.2024:

- Viser til at planen tidligere har vært ute på høring, da med 100 motell/hotellrom. Forrige gang planen var på høring var fylkesdirektøren opptatt av det kunne være utfordrende at motellet/hotellets gjester og fastboende skulle dele uteoppholdsareal. Det er blitt gjort tiltak ved at motellet/hotellets gjester primært skal bruke taket som sitt uteoppholdsareal. Fylkesdirektøren ber kommunen vurdere om det er behov for ytterligere tiltak for å redusere mulige konfliktpunkt mellom fastboende og motellets/hotellets gjester.

Forslagsstillers kommentar:

- «Motellet er planlagt i egen bygningskropp. Mellom motellet og boligblokk er det atriè/uterom med bredde på ca. 16 m som skaper avstand mellom boligblokk og motell. På «golvet» i atriè er det planlagt felles uteoppholdsareal for boligblokk og private uteoppholdsareal. Resterende leiligheter i boligblokk har uteoppholdsareal på fasade vendt bort i fra atriè. Motellets uteareal plassert på takterrasser vil være plassert mye høyere enn uteoppholdsareal for boenheter samtidig som boenheters private og primære uteoppholdsareal er plassert på fasade vent bort fra motellet.»

Rådmannens kommentar:

- Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvaltaren, 02.04.2024:

- Statsforvaltaren har **Faglig råd** om å ikke øke antallet på hotellrom da det ikke kommer tydelig nok frem hvilke arealmessige konsekvenser en reduksjon på 46 boliger vil få. Området ligger nært sentrum, og Statsforvaltaren mener kommunen bør være restriktive på å redusere antall boliger.

Rådmannens kommentar:

- I følge mulighetsstudien «*Landsbyen Aksdal 2052*» (10.12.2019) er det i Tysvær kommune 4951 boliger (SSB 2019) og i Aksdal ligger 9 % (445) av dem. Det bor i snitt 1,7 per bolig i Aksdal i dag, mens det i kommunen totalt bor 2,6 per bolig. I perioden fra 2013-2017 ble det bygget 89 boliger i gjennomsnitt per år i Tysvær kommune. Dette er også tall som ligger til grunn i kommunens boligbyggingsprogram, hvor det planlegges for 90 boliger i året frem mot 2033. Her er det tatt utgangspunkt i godkjente reguleringsplaner, og en vil få 1440 nye boliger i 2033, hvor 78 % skal bygges i aksen Førre-Frakkagjerd- Aksdal-Grinde. I perioden 2013-2017 ble det bygget 11 boliger i gjennomsnitt per år i Aksdal.

Aksdal har store boligreserver i dag med minimum potensielt 1300 nye boliger (inkl. B3 og B25). Dersom en bygger 11 boliger i årene framover dekker reserven boligbehovet i Aksdal over de neste 100 år. Dersom en ikke tar med de store utbyggingsområdene B3 og B25, er det en boligreserve på min. 700 nye boliger som dekker behovet de neste 60 årene (med samme utbyggingsmønster som i dag). Det ligger dermed et stort potensial for boligbygging i Aksdal som kan bygge opp under regionalplanen sine prinsipper for utbygging nær sentrum og innenfra og ut-prinsippet.

Som mulighetsstudiet peker på, er det tilstrekkelig med mulige boligtomter i Aksdal. I tillegg ses en trend til fortetting på gamle eneboligeiendommer. Det vurderes at etablering av flere hotellrom ikke vil gå på bekostning av fremtidig boligutvikling i Aksdal.

Uttalelse fra Råd for personer med funksjonsnedsettelse, 11.03.2024:

- «*I forbindelse med utarbeidelse av området må en sikre tilkomst til turområdet, ref. forrige byggeperiode der dette ble godt ivaretatt.*»
- «*Det må sikres støytiltak i henhold til ROS-analyse og i tillegg tilstrebe optimal støyskjerming mellom hotell/parkering og leilighetene.*»
- «*Rådet er bekymret for om antall parkeringsplasser til handikappede vil være tilstrekkelig dersom behovet blant beboerne endrer seg.*»

Rådmannens kommentar:

- Det er sikret i bestemmelsene ved § 10.2.2 at det skal opprettholdes turveg gjennom området under anleggsperioden.
- Det skal plasseres støyskjerming innenfor planområdet som skal ivareta støy fra E39. Det er sikret i bestemmelsene med § 10.2.5 at Miljøverndepartementets «Retningslinjer for

støy i arealplanlegging» (MD T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

- Parkeringskravet for HC-parering er endret fra 20% i opprinnelig plan, til 10% i planforslaget. Dette blir sett på som tilstrekkelig med HC-parkering, noe Statsforvaltaren også var enig med i sin merknad til oppstartsvarselet datert 30.05.2023.

Uttalelse fra Ungdomsrådet, 11.03.2024:

- Ungdomsrådet mener det bør bygges flere leiligheter da behovet for bolig vil være større enn behovet for hotell.

Rådmannens kommentar:

- I følge mulighetsstudien «Landsbyen Aksdal 2052» er det i Tysvær kommune 4951 boliger (SSB 2019) og i Aksdal ligger 9 % (445) av dem. Det bor i snitt 1,7 per bolig i Aksdal i dag, mens det i kommunen totalt bor 2,6 per bolig. I perioden fra 2013-2017 ble det bygget 89 boliger i gjennomsnitt per år i Tysvær kommune. Dette er også tall om ligger til grunn i kommunens boligbyggingsprogram, hvor det planlegges for 90 boliger i året frem mot 2033. Her er det tatt utgangspunkt i godkjente reguleringsplaner, og en vil få 1440 nye boliger i 2033, hvor 78% skal bygges i aksene Førre-Frakkagjerd- Aksdal-Grinde. I perioden 2013-2017 ble det bygget 11 boliger i gjennomsnitt per år i Aksdal.

Aksdal har store boligreserver i dag med minimum potensielt 1300 nye boliger (inkl. B3 og B25). Dersom en bygger 11 boliger i årene framover, dekker reserven boligbehovet i Aksdal over de neste 100 år. Dersom en ikke tar med de store utbyggingsområdene B3 og B25, er det en boligreserve på min. 700 nye boliger som dekker behovet de neste 60 årene (med samme utbyggingsmønster som i dag). Det ligger dermed et stort potensial for boligbygging i Aksdal som kan bygge opp under regionalplanen sine prinsipper for utbygging nær sentrum og innenfra og ut-prinsippet.

Som mulighetsstudiet peker på, er det tilstrekkelig med mulige boligtomter i Aksdal. I tillegg ses en trend til fortetting på gamle eneboligeiendommer. Det vurderes at etablering av flere hotellrom ikke vil gå på bekostning av fremtidig boligutvikling i Aksdal.

Innsigelser

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

Vurdering

Målet med endring av reguleringsplanen har vært å tilrettelegge for videre drift av motellet/overnatting ved å opprette hoteldrift innen planlagt bebyggelse, endre krav til parkeringsdekning og å tillate utenpåhengte balkonger/altaner på boligblokker i felt BB8-BB10. Det foreligger interesse motsetning mellom hensyn til antall boliger og ønsket om etablering av hotell i Aksdal. Konsekvensen av dette er at antall boliger går fra ca. 250 til 204, men rådmannen har vurdert at hoteldrift, som reguleringsendringen legger opp til, kan gi positive ringvirkninger for Aksdal og Tysvær kommune. Ved å ta hoteldrift inn i planen følger reguleringsplanen overordnet plan med planlagt hoteldrift i Aksdalsområdet. Rådmannen er derfor positiv til etablering av hotell/motell sammen med boliger i felt BB10.

Rådmannen ser heller ikke noe problem med halveringen av HC-parkering og reduseringen av den generelle parkeringsdekningen, eller at det blir utenpåhengte balkonger/altaner på boligblokker i felt BB8-BB10. Redusering av antall parkeringsplasser sees på som positivt av Statsforvaltaren.

For uteareal har rådmannen har lagt inn nye bestemmelser under § 5.1.2 for å imøtekomme Rogaland fylkeskommune og Statsforvaltaren sine merknader fra høringen 31.08.2023 til 15.10.2023 om egne uteareal for hotellets gjester.

Etter høring av planendringen har det blitt oppdaget at deler av gjeldende plan burde blitt endret på. Dette er mindre endringer og presiseringer i bestemmelsene og plankartet for å få planen til å stemme overens med slik den var tenkt. Disse endringene er markert med grønt i bestemmelsene.

- I bestemmelsene er det lagt til teksten «*Dokumentasjon må foreligge før det gis igangsettelsestillatelse.*» til § 10.2.6 for å sikre at det er tilstrekkelig med slokkevann til bygg.
- Bod/badehus og småbåthavnen er endret fra offentlig til felles for boligområdene BB1-BB10.
- Småbåthavn har fått riktig arealkode og endret fra B til SH, samt gjort om fra offentlig til felles for boligområdene BB1-BB10.
- Det er lagt inn en presisering av hvilke gang- og sykkelveger som skal være offentlige og hvilke som skal være felles for BB1-BB10.
- I bestemmelsene er § 6.2.2 fjernet siden gang- og sykkelvegen GS_2 er tatt ut av planområdet da det var en feil at denne ble lagt til ved høring og offentlig ettersyn.
- Annen veggrunn har fått riktig arealkode og endret fra VG til AVG

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkommne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Rådmannen sin konklusjon

Planforslaget er vurdert å være i tråd med overordnet plan for Akسدal. Helhetlig sett fremgår planen som en god plan for boliger og hotell/motell i Akسدal. Rådmannen har kun gjort få endringer av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn. Av disse var de fleste mindre presiseringer og endringer for å få planen til å stemme overens med slik den var tenkt. § 5.1.2 ble lagt til som følge av merknader til første høring og offentlig ettersyn av planen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget med endring av reguleringsplanen for Den italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet med planID 201609 vedtas.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Den Italienske Landsby revidert

Bestemmelser til den Italienske landsbyrevidert

Plankart - Den italienske landsby B24; Boliger ved Akسدalsvatnet - 201609

Uttalelse Statsforvaltaren i Rogaland - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet

Uttalelse Rogaland fylkeskommune - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet

Uttalelse fra Statens vegvesen - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet

Uttalelse fra HIM - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalvatnet

Uttalelse fra Haugaland brann og redning - Den Italienske landsby B2/ Boliger ved Akسدalvatnet

Kommentarer til merknader innkommet ved ny høring fra forslagstiller

Prosjektnotat, Akسدal, BB10 - sløkkevann

Høring av reguleringsplan - Den Italienske landsby/ Boliger ved Akسدalvatnet - planID 201609

Plansak for offentlig ettersyn - Boliger ved Akسدalsvatnet/ Den italienske landsby B24 -

Detaljregulering

ROS analyse Den Italienske Landsby

Situasjonskart

Solstudie 2003.2023 kl. 09,12, 15 og 18

Støyberegning

Solskyggediagram 1

Solskyggediagram 2

Første Plansak for offentlig ettersyn - Italienske landsby B24 - Detaljregulering - 24.08.2023

Uttalelse Mattilsynet første høring - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet

Uttalelse HIM- Første høring - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet

Uttalelse Statsforvaltaren - første høring - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet

Uttalelse Fylkeskommunen - første høring - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet

Uttalelse Statens vegvesen - første høring - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved Akسدalsvatnet

Første Høring av reguleringsplan - Den Italienske landsby B24/ Boliger ved akسدalsvatnet - Planid 201609