

PLANBESKRIVELSE

PlanID 202404 – AKSDALSVEGEN 150

VERSJON 1 datert 15.11.2024 Arkipelet AS, VERSJON 2 datert 25.04.2025 Arkipelet AS



Figur 1: Planområdet med omkringliggende bebyggelse, kilde: fonnakart rev. Arkipelet AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	BAKGRUNN.....	4
1.1	<i>Hensikten med planen</i>	<i>4</i>
	Tiltakshaver.....	4
	Forslagsstiller	4
	Eierforhold	4
1.2	<i>Krav om konsekvensutredning.....</i>	<i>4</i>
2	PLANPROSESSEN	5
	Oppstartsmøte.....	5
	Varsel	5
	Merknader som kom inn ved varsel om oppstart	5
	Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn	6
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
3.1	<i>Fylkeskommunale planer</i>	<i>7</i>
3.2	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	<i>7</i>
3.3	<i>Gjeldende reguleringsplaner</i>	<i>7</i>
3.4	<i>Tilgrensende planer</i>	<i>8</i>
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
4.1	<i>Beliggenhet.....</i>	<i>8</i>
4.2	<i>Eksisterende bebyggelse.....</i>	<i>10</i>
4.3	<i>Landskap</i>	<i>11</i>
4.4	<i>Solforhold.....</i>	<i>12</i>
4.5	<i>Kulturminner</i>	<i>12</i>
4.6	<i>Naturmangfold</i>	<i>12</i>
4.7	<i>Adkomst/trafikkforhold</i>	<i>12</i>
4.8	<i>Kollektivtilbud</i>	<i>12</i>
4.9	<i>Barns interesser</i>	<i>13</i>
4.10	<i>Folkehelse</i>	<i>13</i>
4.11	<i>Sosial infrastruktur.....</i>	<i>13</i>
4.12	<i>Teknisk infrastruktur.....</i>	<i>13</i>
	Eksisterende VA-anlegg.....	13
	Brannkum	14
	Overvannsberegning.....	14
4.13	<i>Grunnforhold</i>	<i>16</i>
4.14	<i>Støyforhold</i>	<i>16</i>
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
5.1	<i>Planlagt arealbruk</i>	<i>17</i>
	Reguleringsformål.....	18
5.2	<i>Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....</i>	<i>18</i>
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB.....	18

Renovasjonsanlegg – f_R.....	19
Uteoppholdsareal – f_UTE.....	19
Parkering – f_P.....	21
5.3 Eiendomsforhold.....	22
5.4 Teknisk infrastruktur.....	23
5.5 Trafikkløsning	25
Kjøreadkomst.....	25
Tilgjengelighet for gående og syklende.....	25
5.6 Bomiljø/bokvalitet	25
5.7 Miljøoppfølging	25
5.8 Universell utforming.....	26
5.9 Barn og unge.....	26
5.10 Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12:.....	26
5.11 Kulturminner.....	26
5.12 Kriminalitetsforebygging	26
5.13 Folkehelse	27
5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	28
5.15 Rekkefølgekrav	28
5.16 Konsekvenser for nabo.....	28
5.17 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	29
6 VEDLEGG	30
6.1 Bestemmelser	30
6.2 Plankart.....	30
6.3 ROS-analyse.....	30
6.4 Illustrasjoner	30
6.5 Snitt.....	30
6.6 Soldiagram.....	30
6.7 Utomhusplan	30
6.8 VA-notat.....	30
6.9 Brannteknisk premiss notat.....	30
6.10 Avklaring Støy.....	30
6.11 Varslingsdokument m/planinitiativ og oppstartsmøtereferat	30
6.12 Merknadsvurdering	30

1 BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med tilhørende felles anlegg; uteoppholdsareal med nærlek, parkering og renovasjon. Felles anleggene legges på gatenivå med universell adkomst.

Tiltakshaver

Askeland Eiendomsutvikling AS

Welhavens vei 19

4319 Sandnes

Kontakt: Olav Askeland, mob. 908 25 990, epost: olav@bygg-askeland.no

Forslagsstiller

Arkipelet AS

PB 29 Sentrum

5501 Haugesund

Kontakt: Vivian Mortveit, mob. 922 40 424, epost: vivian@arkipelet.no

Eierforhold

Gnr./Bnr.	Hjemmelshavere
72/55	Astrid Amdal (oppført i grunnboken) Askeland Eiendomsutvikling AS med opsjon

1.2 Krav om konsekvensutredning

Området er regulert til bolig i gjeldende arealdel i kommuneplanen, samt blokkbebyggelse BBB3 i gjeldende områdeplan, og utløser derav ikke krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I punkt 25 eller vedlegg II punkt 13. Kommunen har i oppstartsmøte vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

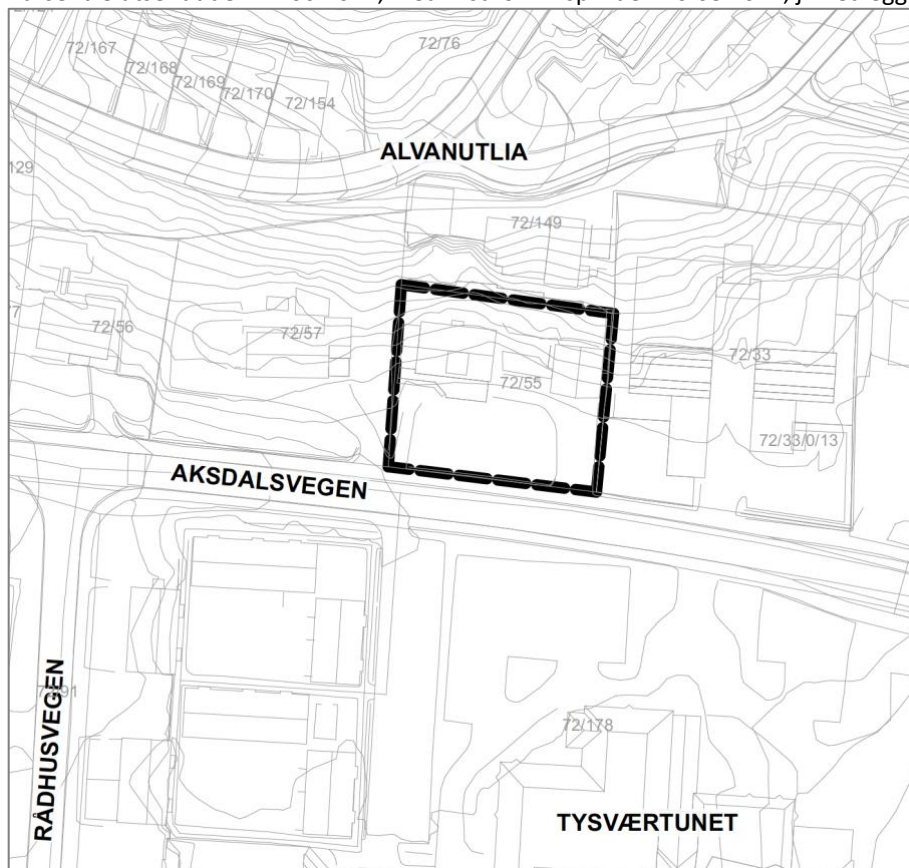
2 PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Tysvær kommune den 07.06.2024, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

Varsel

Varsel ble utsendt den 21.06.2024, med frist for innspill den 20.08.2024, jf. vedlegg *Varslingsmateriale*.



Figur 2: Varselkart, kilde: Arkipelet AS

Varsel om parallell byggesøknad:

Ved varsel om oppstart av planarbeid ble det samtidig informert om at byggesøknad og detaljregulering ville bli behandlet sammen i en felles prosess, jf. Plan- og bygningsloven §§ 1-7, 12-15. Parallell behandling er ikke aktuelt pr. dd.

Varsel om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale:

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid ble det varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale mellom Tysvær kommune og utbygger av planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 17-4. Avtalen skal regulere utbyggers deltakelse i utbygging av offentlige anlegg i tilknytning planområdet. Denne vil kunne inngås først når vedtatt plan foreligger. Avtalen er privatrettslig og kan dermed ikke kreves inngått.

Merknader som kom inn ved varsel om oppstart

Merknader som kom inn er referert og kommentert i eget dokument, jf. vedlegg *Merknadsvurdering-oppstart*.

Under følger liste av hvem som har kommet med merknader til oppstart av planarbeidet:

- Rogaland fylkeskommune, datert 02.07.2024
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 31.07.2024

- Søndena, datert 08.08.2024
- Førre, datert 13.08.2024
- Ullvang, datert 17.08.2024

Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av teknisk utvalg den 06.02.2025 saksnr. 002/25, og lagt ut på offentlig ettersyn av Tysvær kommune den 17.02.2025 med frist for å komme med merknader innen 08.04.2025. Innen fristen kom det inn 6 merknader, og 1 merknad etter fristen. Merknaden som kom inn etter fristen er inkorporert og kommentert på lik linje med alle innkomne merknader i vedlagt *Merknadsvurdering-offentlig ettersyn*.

Under følger liste av hvem som har kommet med merknader ved offentlig ettersyn:

- Rogaland fylkeskommune, datert 26.02.2025
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 11.04.2025
- HIM, datert 26.03.2025
- Varde Advokater v/Ole Johan Berge pva. Alvanutlia 15, 17 og 19, datert 28.03.2025
- Torunn og Frode Førre pva. Ingfrid og Gunnar Førre, mottatt 02.04.2025
- Børt Erik og Siv Jorunn Ullvang, datert 02.04.2025
- Per Ove Søndena pva. Bjørg Søndena, mottatt 03.04.2025

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (heretter ATP) har anbefalt norm om:

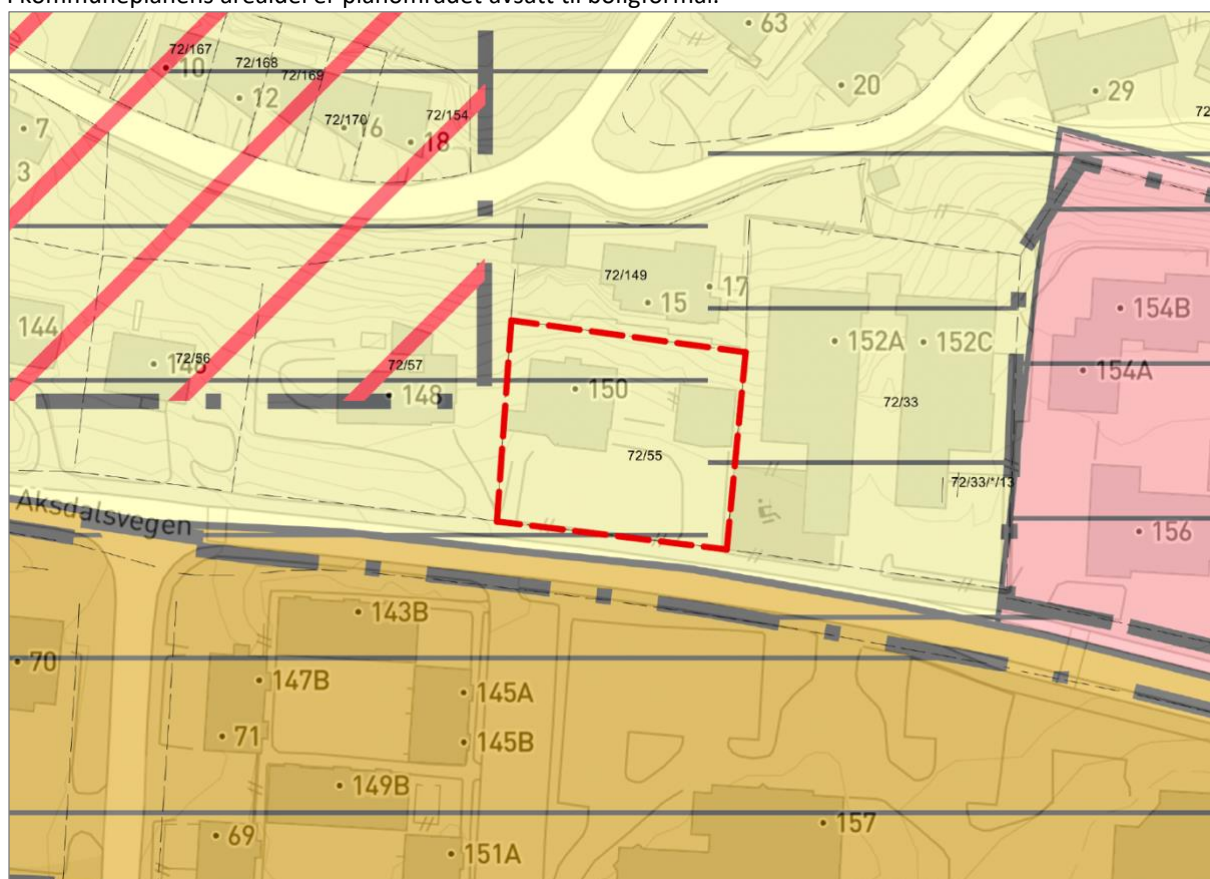
- Utnyttelse på 4-8 bolig/daa innenfor ca. 750 m fra sentrum av Aksdal.
- Minste felles uteoppholdsareal på terreng min 20 m²/boenhet.
- 4-25 boliger, min. 150 m² nærlek innenfor maks avstand på 50 m fra bolig (kan inngå som del av felles uteoppholdsareal).

Kommentar:

Det er regulert for 10 stk. leiligheter noe som gir krav om minimum 200 m² felles uteoppholdsareal, planforslaget har ca. 275 m² uteoppholdsareal inkl. nærlek. I tillegg har hver boenhet tilgang til private terrasser > 5 kvm med godt lysinnfall gjennom dagen. Området ligger sentralt i Aksdal sentrum, og har gangavstand til all sosial infrastruktur. Planforslaget har en utnyttelse på ca. 8 bolig/daa.

3.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål.



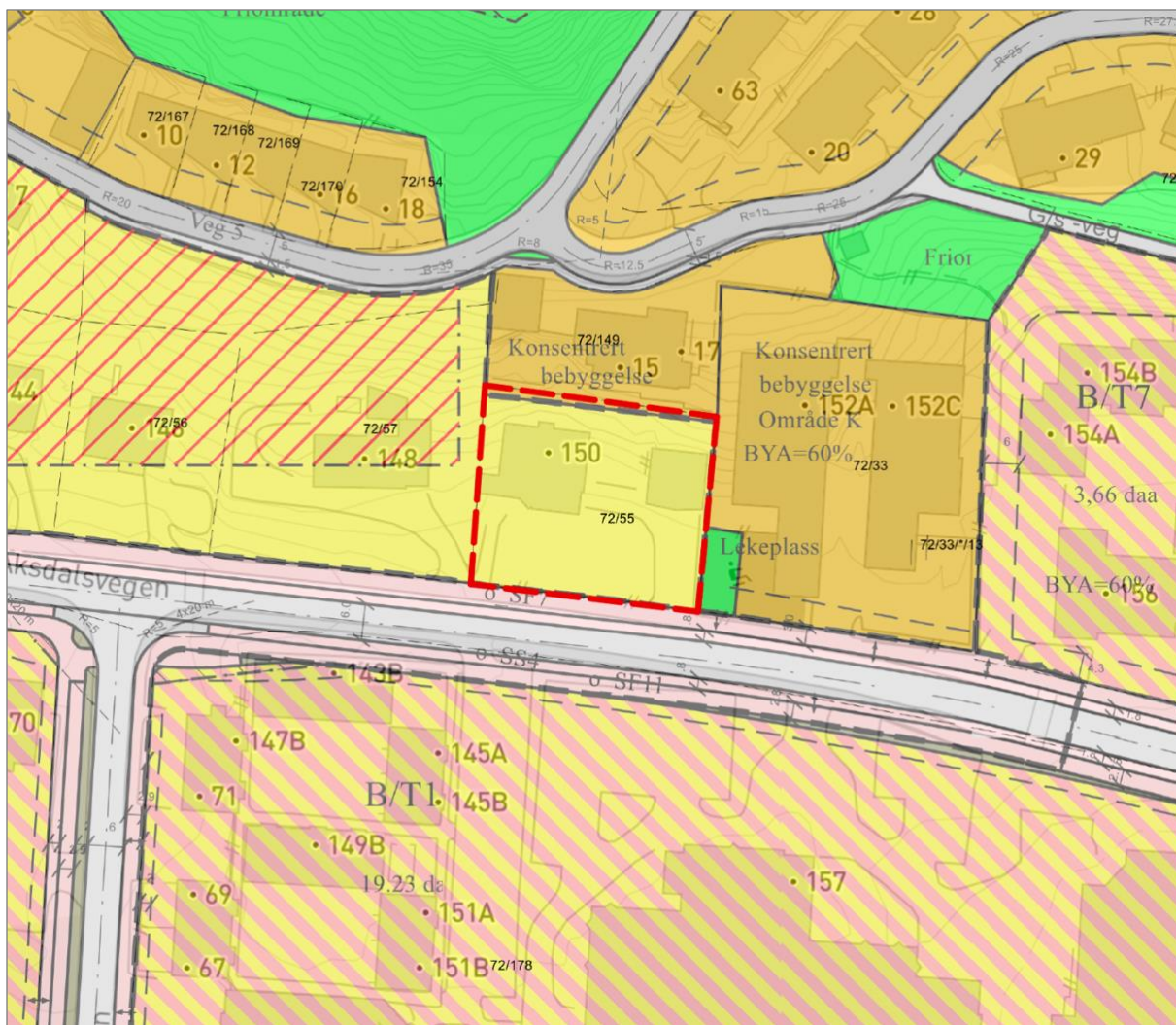
Figur 3: Utsnitt av Delplan 1, med planområdet i rødt omriss, kilde: fonnakart rev. Arkipelet AS

Kommentar:

Blokkbebyggelse er en kategori under boligformål, og i tråd med planforslaget.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende plan, områdeplan for Aksdal sentrum planID 201604, er planområdet regulert til blokkbebyggelse på 4-5 etasjer, en del av felt BBB3.



Figur 4: Utsnitt gjeldende reguleringsplaner, med planområdet i rødt omriss, kilde: fonnakart rev. Arkipelet AS

Kommentar:

Formålet er i tråd med planforslaget.

3.4 Tilgrensende planer

I nord og øst grenser planområdet til reguleringsplan for Aksdal nordre del med planID 200162, jf. Figur 4. Her er det regulert og bygget ut konsentrert bebyggelse i form av blokk i øst og leilighetsbygg med 3 leiligheter i nord. Ved adkomst i sør grenser planområdet til reguleringsplan for Aksdal Vest med planID 202006, jf. Figur 4.

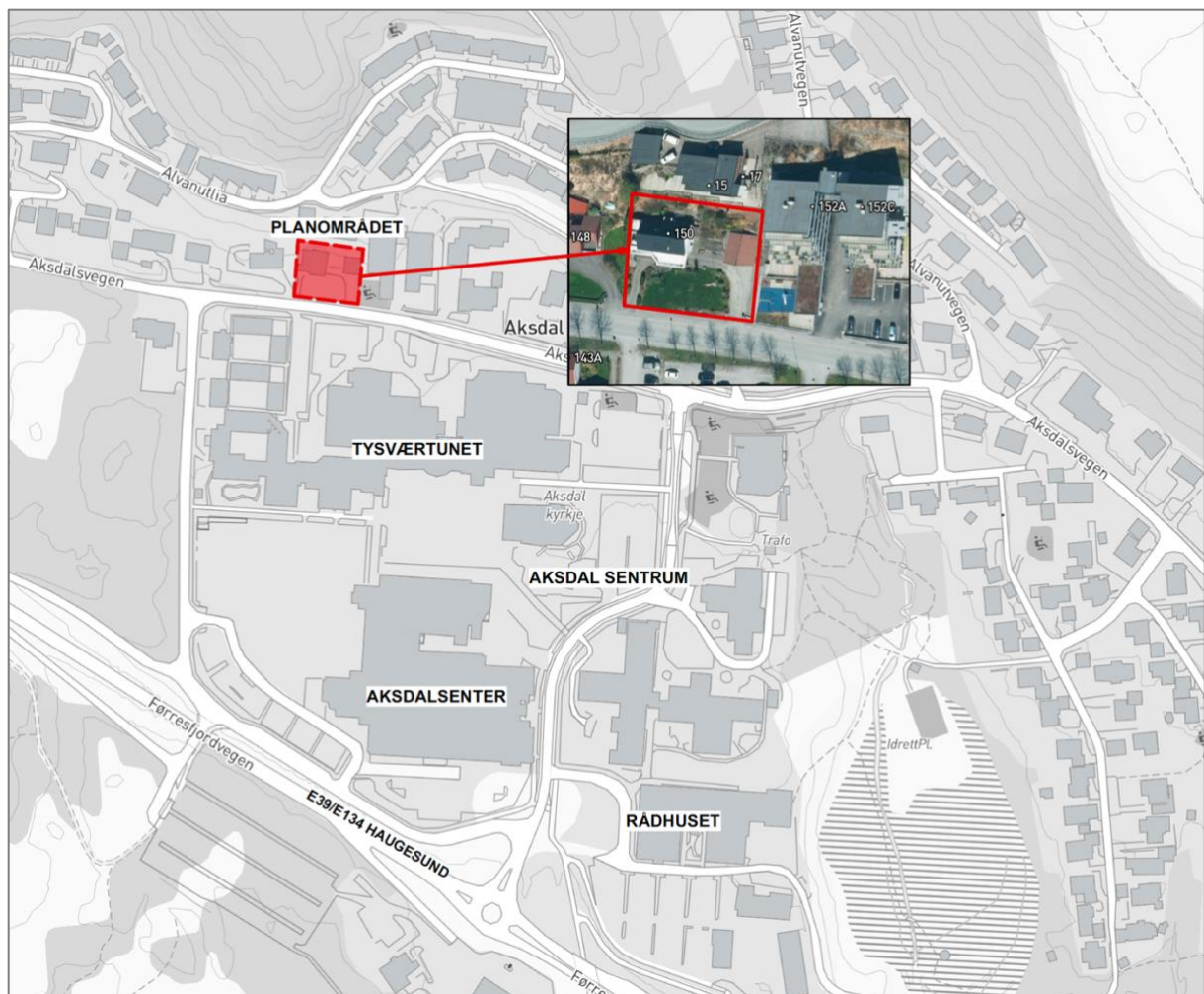
Kommentar:

Planen kommer inn på en liten del av reguleringsplan for Aksdal nordre del ettersom plangrensene i nord ikke følger eiendomsgrensene 100 %. Formålet i planen er i tråd med planforslaget. Deler av Aksdal Vest er tatt inn i planen i etterkant av varslng for å sikre nedsenket fortau ved adkomst til planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

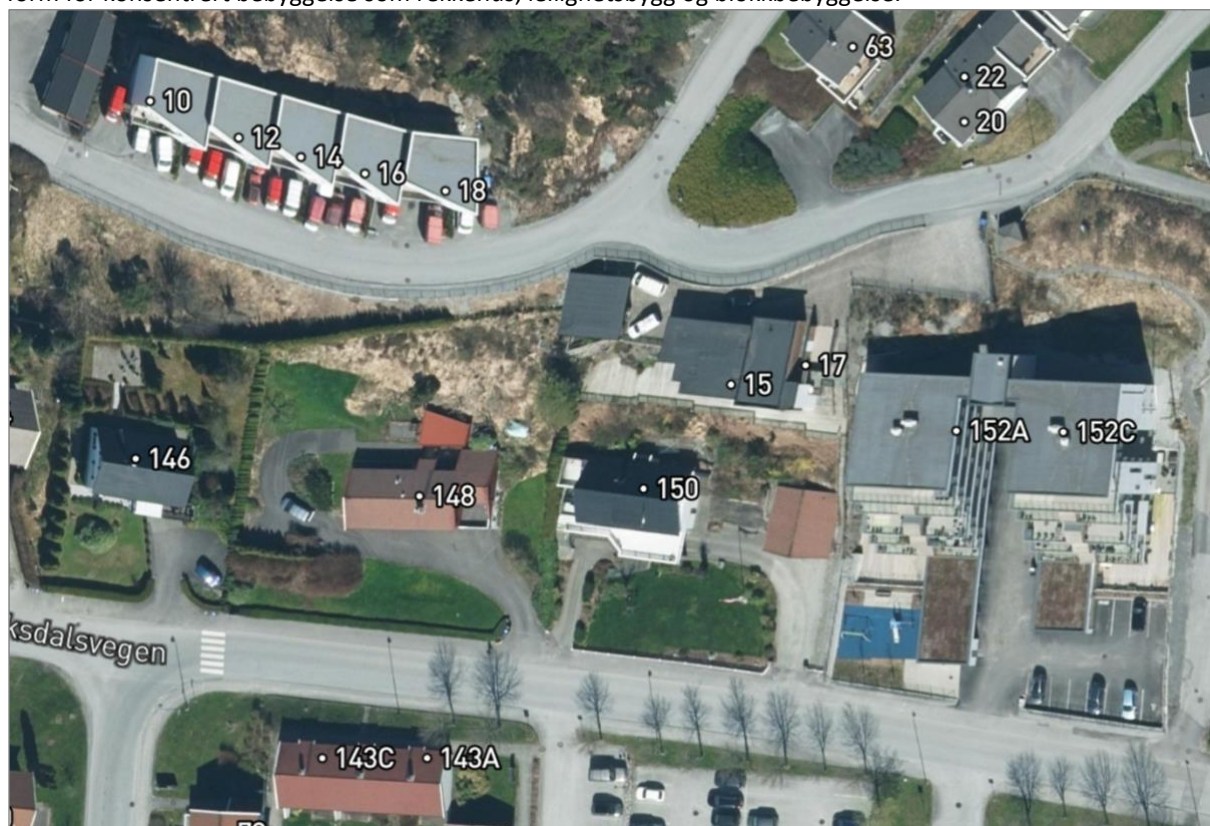
Planområdet ligger svært sentralt i Aksdal sentrum, like nord for Tysværtunet. Adkomst fra E39/E134 via Rådhusvegen videre til Aksdalsvegen. Planområdet har direkte adkomst fra Aksdalsvegen, jf. Figur 5.



Figur 5: Oversiktsbilde med beliggenhet, kilde: fonnakart, rev. Arkipelet AS

4.2 Eksisterende bebyggelse

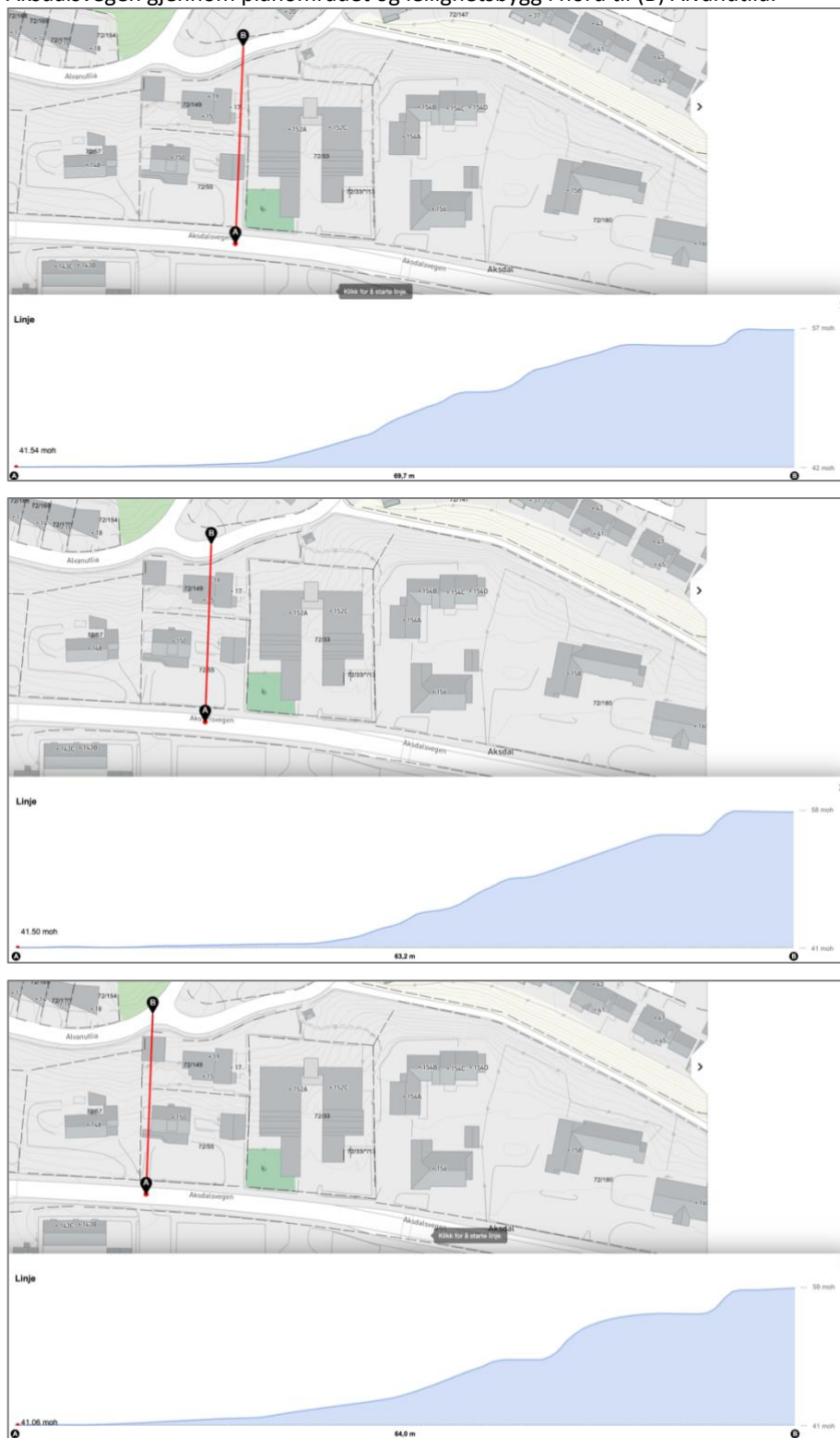
I planområdet ligger det en frittliggende enebolig med garasje. Videre vestover ligger det også flere eneboliger langs Akسدalsvegen, dette er eldre bebyggelse. Nord og øst for planområdet er det nyere bebyggelse, i ulike former for konsentrert bebyggelse som rekkehus, leilighetsbygg og blokkbebyggelse.



Figur 6: Flyfoto som viser planområdet med omkringliggende bebyggelse, kilde: fonnakart

4.3 Landskap

Planområdet har en høyderykk mot bebyggelsen i nord, med en stigning fra eiendomsgrensen i sør ca. kote 41,5 til eiendomsgrensen i nord på ca. kote 48. Den sørlige delen av planområdet ligger på ca. samme nivå som Aksdalsvegen og fremstår som flatt. For å illustrere terrenget i området er det tatt ut tre terrengsnitt fra (A) Aksdalsvegen gjennom planområdet og leilighetsbygg i nord til (B) Alvanutlia.



Figur 7: Tre terrengsnitt som viser eksisterende terreng, kilde: Fonnakart

4.4 Solforhold

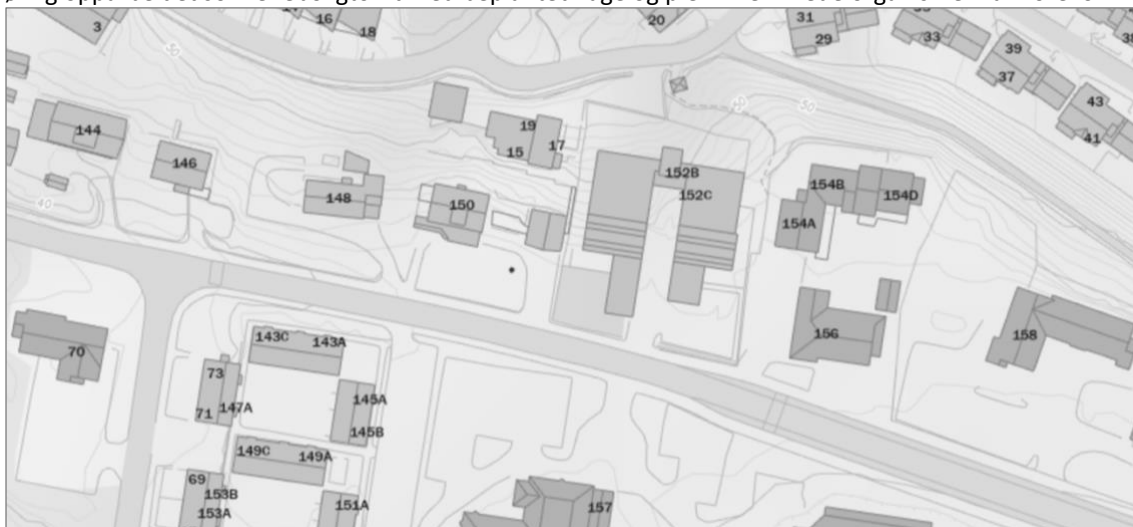
Planområdet har godt lysinnfall fra sør og vest, som gir gode solforhold hele dagen, jf. vedlegg *Soldiagram*.

4.5 Kulturminner

Offentlig tilgjengelige databaser er sjekket og det er ingen kjente automatisk freda kulturminner i området.

4.6 Naturmangfold

Naturbasen er sjekket. Det forekommer ingen registreringer i og i nærhet til planområdet. Eiendommen er for øvrig opparbeidet som eneboligstomt med beplantet hage og plen. Fremmede organismer kan forekomme.

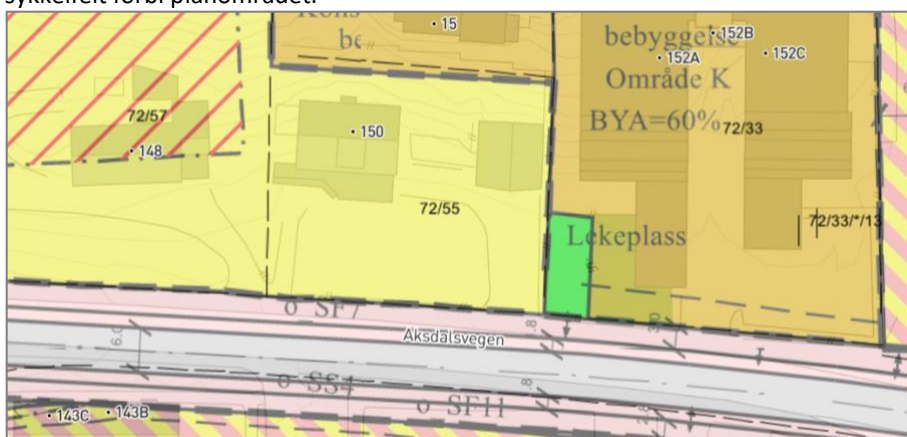


Figur 8: Forekomst naturmangfold, kilde: naturbase.

4.7 Adkomst/trafikkforhold

Planområdet har i dag to direkte adkomster fra Akسدalsvegen, adkomsten krysser fortau.

I forbindelse med Områdeplanen for Akسدal er det lagt opp til utbedring av Akسدalsvegen med tosidig fortau og sykkelfelt forbi planområdet.



Figur 9: Utklipp som viser Akسدalsvegen med regulert sykkelfelt og fortau, kilde: Fonnakart

4.8 Kollektivtilbud

Hovedbussterminalen i Tysvær kommune ligger i Akسدal, her har Kolumbus hyppige avganger i form av skoleruter og rutebuss lokalt og til nabo kommunene. I tillegg går det buss til Stavanger/Bergen og Oslo herfra. Hyppigste avganger med Kolumbus innenfor arbeidstid.

4.9 Barns interesser

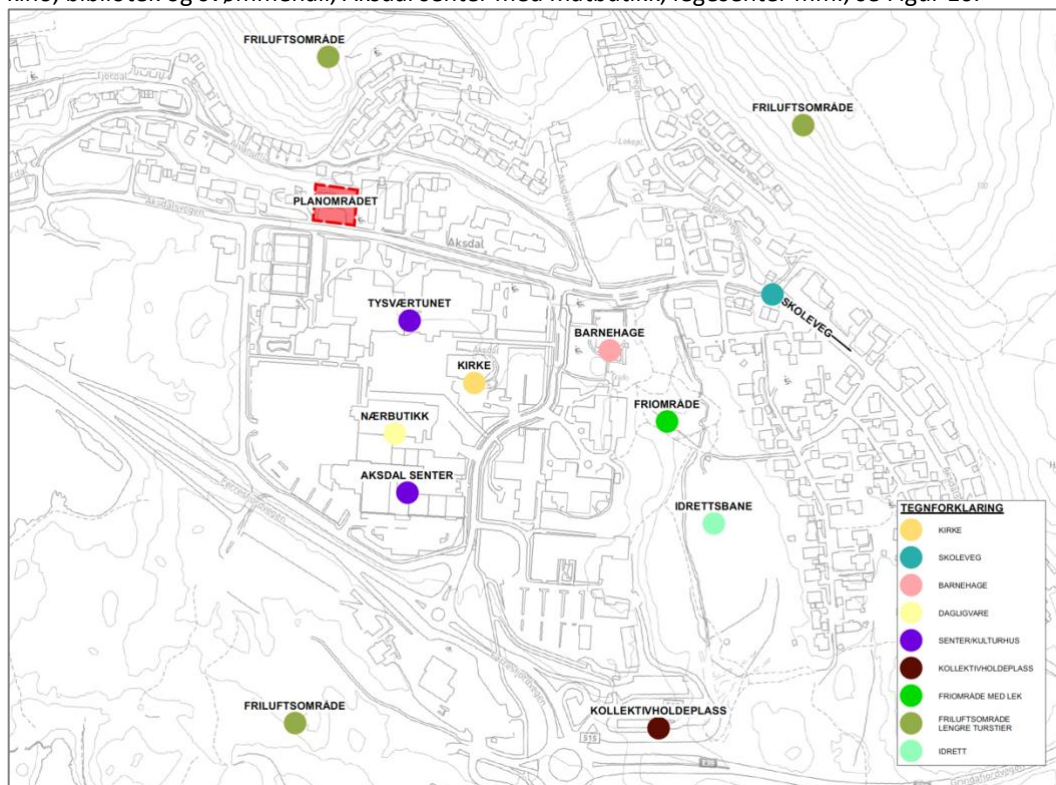
Planområdet er i dag en privat boligeiendom og er ikke brukt til lek for barn- og unge. Det er dermed ikke krav til å finne erstatningsareal.

4.10 Folkehelse

Planområdet ligger i Aksdal sentrum, med korte avstander til større friluftsområder i nord (Alvanuten) og i sør (Bongsatjørna og Akسدalsvatnet). Det går direkte stier til Alvanuten fra boligområde, og ved å krysse gangbro over E134/E39 i sør kommer en inn på turstier som fører til en kort rundløype rundt Bongsatjørna eller en lengre rundt Akسدalsvatnet. I tillegg ligger det et friområde like vest for Aksdal senter som i seg selv appellerer til frilek for barn med turstier og ballfelt. Turstiene gir en trafiksikker gang og sykkelvei som knytter sammen sentrum og boligområdene/skoleveg i øst.

4.11 Sosial infrastruktur

Det meste av sosial infrastruktur ligger i Aksdal sentrum bortsett fra skole. Nærmeste barneskole er i Grinde ca. 1,9 km øst, og nærmeste ungdomsskole er på Frakkagjerd ca. 3,4 km vest. Aksdal sentrum har kulturhus, med kino, bibliotek og svømmehall, Aksdal senter med matbutikk, legesenter mm., se Figur 10.



Figur 10: Oversiktskart med sosial infrastruktur, kilde: Arkipelet AS

4.12 Teknisk infrastruktur

Eksisterende VA-anlegg

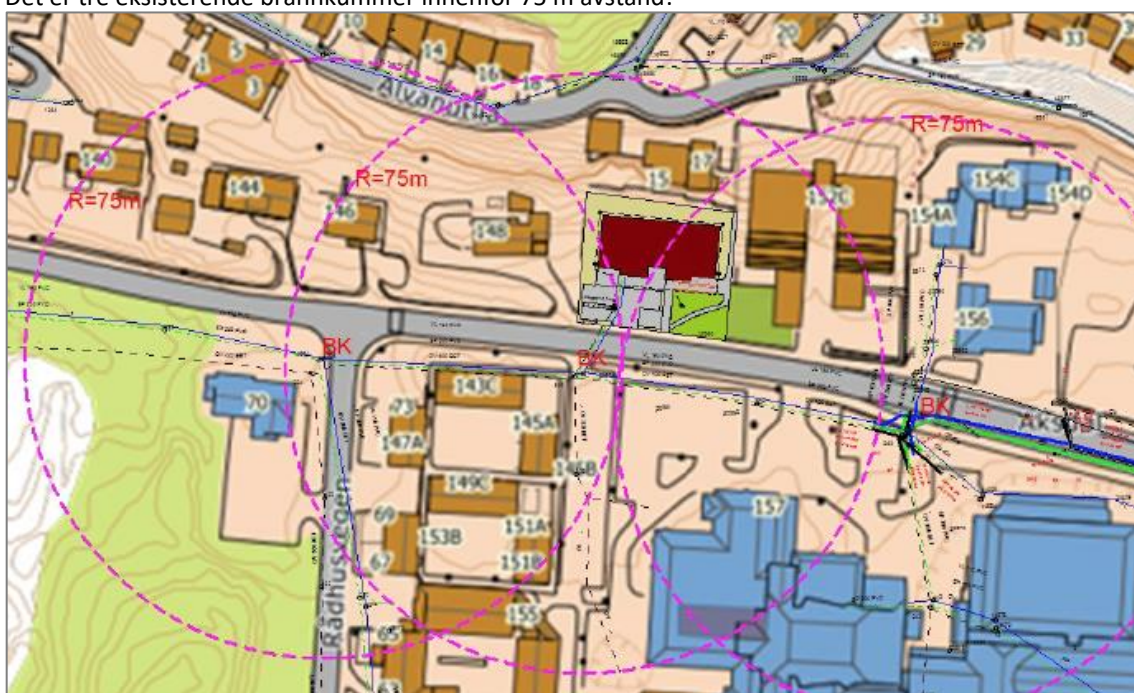
Planområdet ligger i nær tilknytning til offentlige VA-ledninger i Akسدalsvegen.



Figur 11: Eksisterende situasjon, VA-ledninger nær planområdet, kilde: VA-notat av RH-oppmåling

Brannkum

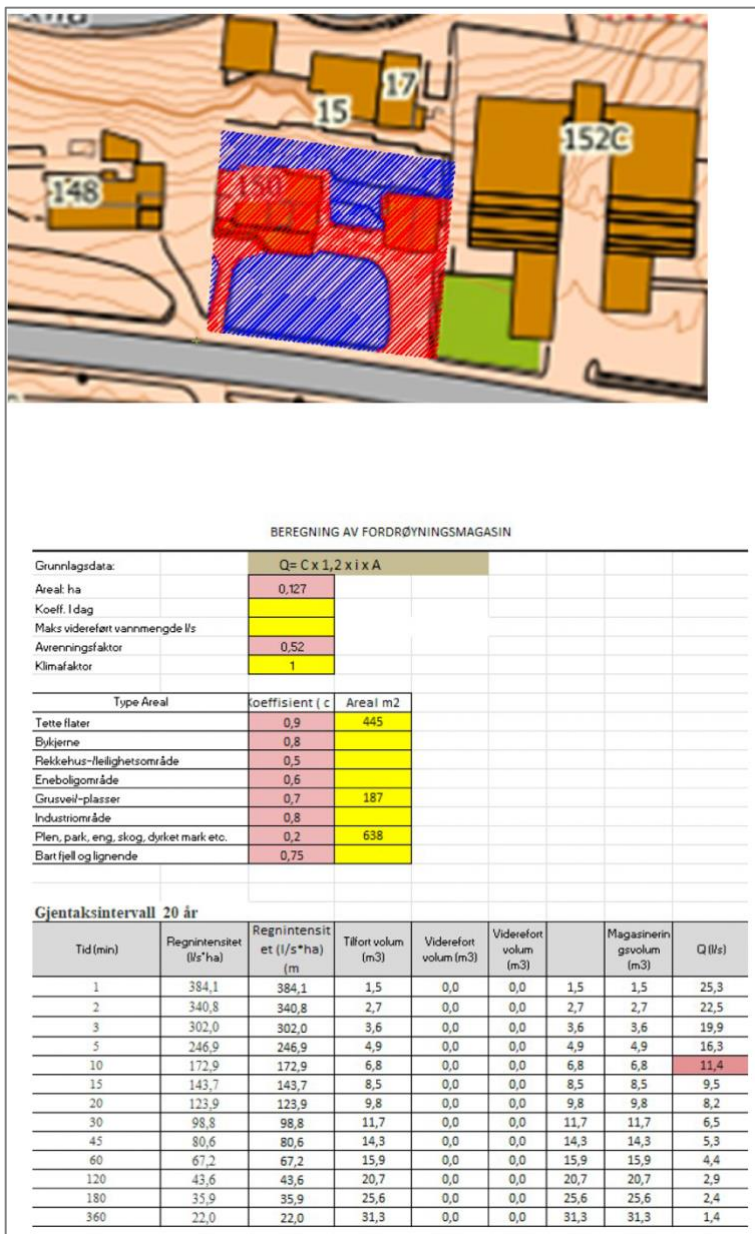
Det er tre eksisterende brannkummer innenfor 75 m avstand.



Figur 12: Eksisterende brannkummer, vist med lilla strek og radius på 75 m, kilde: VA-notat av RH-oppmåling

Overvannsberegning

Eksisterende situasjon på eiendommen i dag viser en vannmengde på 8 l/s, dvs. 70 % av maks vannmengde etter 10 min., jf. Figur 13.



Figur 13: Overvannsberegning av eksisterende situasjon, kilde: VA-notat av RH-oppmåling

4.13 Grunnforhold

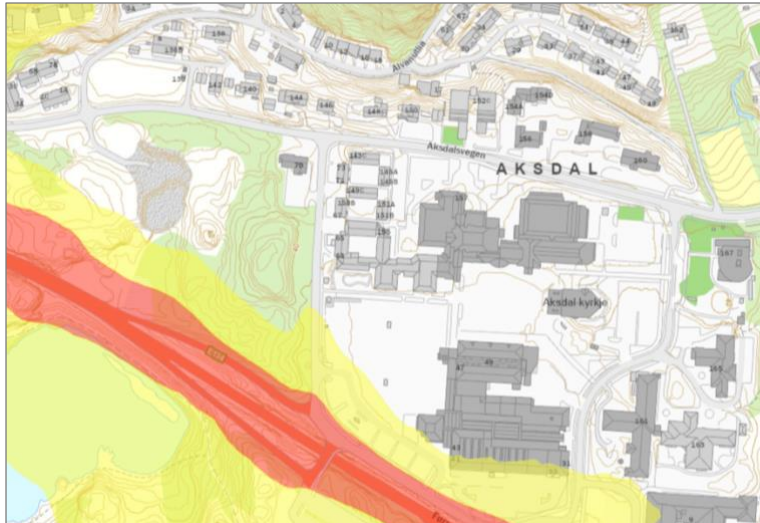
Løsmasstype; «Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige fjellblotninger. Den er sjelden mer enn 0.5 m tykk, men kan enkelte steder være mektigere.»



Figur 14: Forekomst løsmasse, kilde: NGU løsmassedatabase

4.14 Støyforhold

Støykartlegging for E134/E39 Førresfjordvegen viser at planområdet ikke er støyutsatt, fra E134/E39.



Figur 15: Støykartlegging veg etter T-1442, kilde: temakart-rogaland.no

For Akسدalsvegen er det gjort en vurdering av Henning Severson i Brekke & Strand Akustikk AS, jf. vedlegg *Avklaring Støy*, hvor det er vurdert til å ikke være behov for videre vurdering av støy fra vegtrafikk i denne reguleringsplanen.

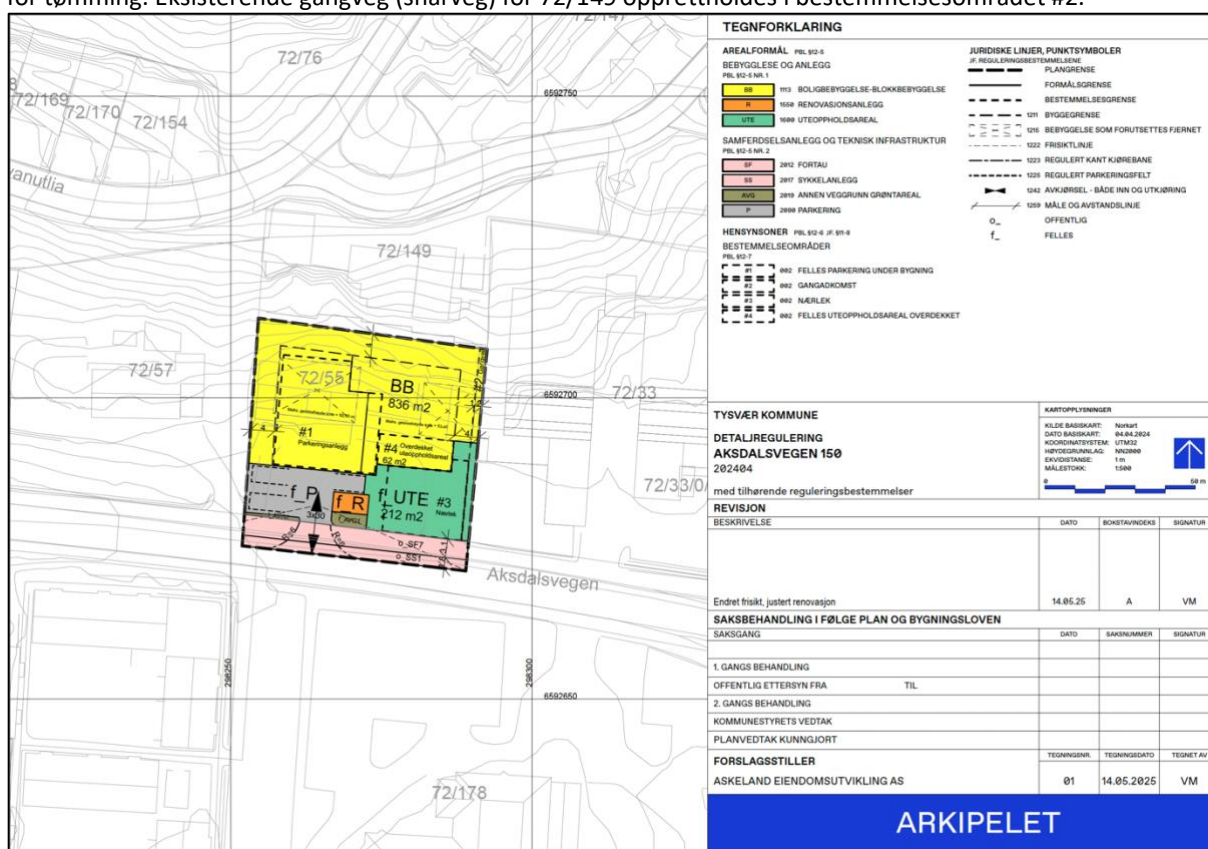
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Hovedintensjonen med planen er å fortette eiendommen gbnr. 72/55 i tråd med overordnet plangrunnlag. Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bebyggelse for å legge til rette for etablering av en boligblokk med varierende høyde, 3 og 4 etasjer. Intensjonen er å kunne tilby en universelt tilgjengelig bolig til en noe rimeligere pris, som antas å bidra til at en mer variert sammensetning av alders- og sosiale grupper velger å bosette seg i området. Ett av grepene for å holde prisnivået nede er å tilrettelegge for godt med sykkelparkering ved adkomster, men restriktiv bilparkering på overflaten og under bygning.

Boligblokken skal ha felles heis-/trapperom, parkerings-/bodanlegg, uteopphold inkl. nærlek, og felles renovasjon på adkomstnivå. Det planlegges for 10 stk. leiligheter i variert størrelse. Uteoppholdsareal med nærlek ligger sør-/vestvendt for å få gode lysforhold, og er lett tilgjengelig og synlig fra boligene. Uteoppholdsarealet er plassert lengst vest for å oppnå synergi med naboeiendommen som også har sitt uteoppholdsareal inn mot nabogrensen.

Det er vist offentlig fortau og sykkelfelt langs Aksdalsvegen, som viser av-/påkjørings punkt og friskt. Renovasjonen er løst i eget renovasjonsrom for felles dunker, plassert langs Aksdalsvegen med enkel tilkomst for tømning. Eksisterende gangveg (snarveg) for 72/149 opprettholdes i bestemmelsesområdet #2.



Figur 16: Plankart, kilde: Arkipelet AS

Reguleringsformål

Planområdet er på ca. 1,4 daa og er fordelt på følgende formål og hensynssoner:

Formål	Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg § 12-5 første ledd	
(1113) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	836
(1550) Renovasjonsanlegg	20
(1600) Uteoppholdsareal	213
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 andre ledd	
(2012) Fortau	121
(2017) Sykkelveg/felt	67
(2019) Annen veggrunn grøntareal	18
(2080) Parkering	141

Hensynssoner	Areal (m ²)
Bestemmelsesområde	
(002) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #1 Parkeringsanlegg	280
(002) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #2 Eksisterende trapp	37
(002) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #3 Nærlek	151
(002) Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg - #4 Felles uteoppholdsareal	62

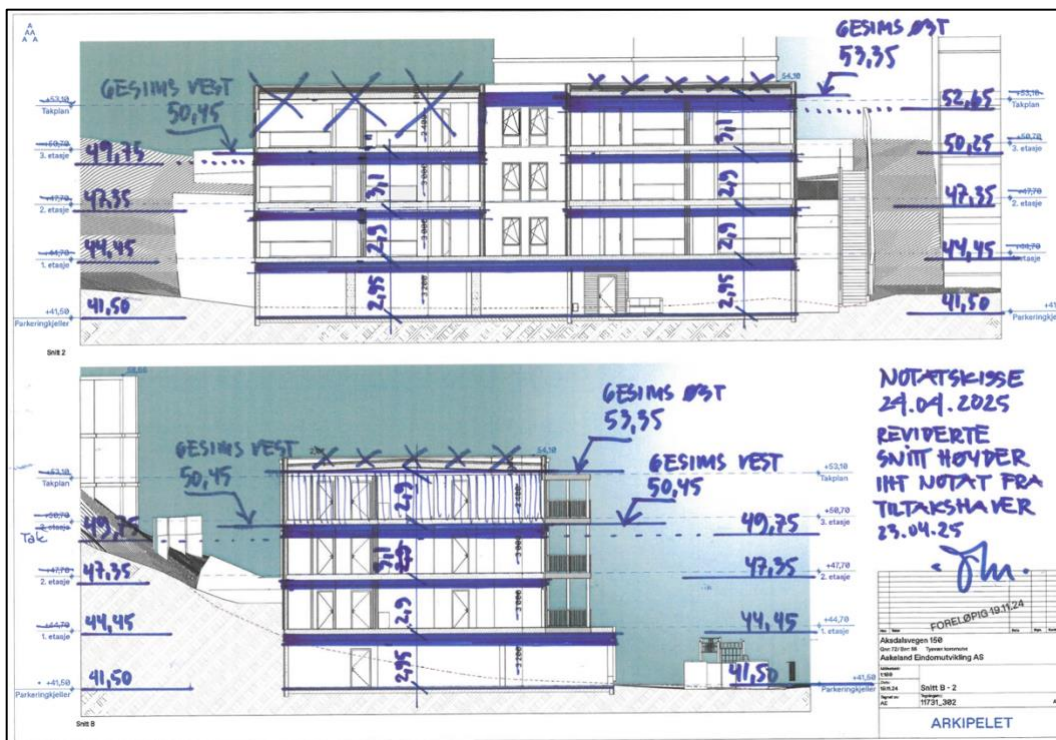
5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB

Eksisterende enebolig med tilhørende garasje i planområdet tillates revet. Det tillates oppført ny blokkbebyggelse i form av en frittstående boligblokk med totalt 10 boenheter. Tettheten for planområdet blir ca. 8 boenheter/daa. Utnyttelsen i planforslaget er i tråd med områdeplanen og ATP-normen som fastsetter en utnyttelse, innenfor 750 meter fra sentrum, på 4 – 8 boliger. Planområdet ligger på en av de mest sentrale stedene i Akسدal sentrum og en høy tetthet vil være positivt for sentrumsområdet.

Illustrasjonsmateriale og snitt som følger planforslaget, jf. vedlegg *Illustrasjoner* og *Snitt*, dokumenterer hvordan ny boligblokk plasseres i terrenget og hvordan volumene tilpasses inntilliggende bebyggelse og eksisterende terrenghøyde. Leilighetsbygget i nord vil få noe redusert utsikt. Det er foretatt egne målinger på innvendige gulv i nabobygg i nord for å få helt korrekte høyder i snittet.

Solforholdene i planområdet er gode, og nytt bygg fører ikke til en forringelse av lysinnslippet på uteoppholdsarealene til bygg i nord, jf. vedlegg *Soldiagram*, som illustrerer solforholdene med nytt bygg.



Figur 17: Revidert snitt som viser etasje-/terrenghøyder på ny bebyggelse, kilde: Arkipelet

For felt BB skal tillatt bebygd areal ikke overstige maks utnyttelse BYA 67 %. Blokkens høyeste gesims (4 etasjer) over ferdig planert terreng skal ikke overstige maks kote +53,45, og laveste gesims (3 etasjer) over ferdig planert terreng skal ikke overstige maks. kote +50,55. Her har man tatt høyde for noe slingsringsmonn på 0,10 m for å ha noe å gå på ved detaljprosjektering. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som energipaneler og lignende, tillates etablert 0,5 meter høyere enn tillatt maks gesimshøyde.

Boligblokken skal ligge innenfor fastsatte byggegrenser. Der byggegrensen ikke er vist fungerer formålsgrensen som byggegrense.

Renovasjonsanlegg – f_R

Det legges opp til et felles anlegg for renovasjon i felt f_R. Renovasjonsanlegget er plassert langs Akdalsvegen for enkelt tilkomst og tømning direkte fra vegen. Lokalisering, dimensjon og utforming av anlegget er i tråd med HIM sin norm, som pr. dd. er kommunens valgte renovatørselskap.

Uteoppholdsareal – f_UTE

Uteoppholdsområdet i planområdet skal fungere som en sosial samlingsplass/nærlekeplass for beboere med ulike alders- og funksjonsnivå. Området er lett tilgjengelig for alle brukergrupper i form av adkomster og interne ganglinjer som er universelt utformet, logiske og oversiktlige.

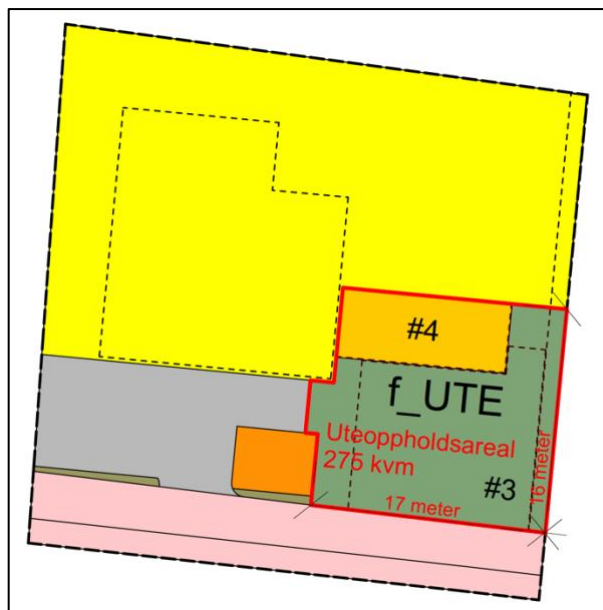
Felles uteoppholdsareal inkl. nærlek er i planforslaget samlet på ett sted som et sammenhengende areal. Føringerne i ATP for MUA er lagt til grunn for utforming og plassering, jf. beskrivelse av MUA: «Minste felles uteoppholdsareal er areal som er egnet for lek, opphold og rekreasjon og omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal, bratt areal, areal til private uteplasser, og areal avsatt til felles- funksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke.» Ut i fra denne beskrivelsen tolkes det at arealer for lek inkluderes i MUA, derav kan nærlek være en del av felles uteoppholdsareal og ikke

komme i tillegg til de 20 m² per boenhet. Planforslaget forholder seg til bestemmelsene i områdeplanen til Aksdal sentrum som sier følgende;

2.5.2 Arealkrav/kvantitative krav (min. krav jfr. definisjon av MUA i TEK17):		
Kvantitative krav til lekeplasser for ORP Aksdal		
	30	m ² totalt uteoppholdsareal pr. bolig
hvorav min	5	m ² privat uteareal – dersom ikke mulig legges differansen til felles lekearealer
hvorav min	10	m ² som felles lekeareal – dog ikke mindre enn NL-150 m ² *
hvorav min	15	m ² som offentlig lekeareal innenfor KVL og BL – unntaksvis tiltak innenfor NML

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

Figur 18: Utklipp av bestemmelse pkt.2.5.2 i områdeplan for Aksdal sentrum, kilde: Arealplaner.no



Figur 19: Skisse som illustrerer lengde og dybde på felles uteoppholdsareal, kilde: Arkipelet

Kravet til felles uteopphold inkl. nærlek iht. områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP er 10 boenheter x 20 kvm = 200 kvm. Med sine 275 kvm (17 x 16 meter se Figur 19) sammenhengende felles uteoppholdsareal er dette godt oppfylt i planforslaget. Hver boenhet har i tillegg tilgang til privat uteplass på min. 5 kvm. Felles uteoppholdsareal består av felt f_UTE og bestemmelsesområde #4. I bestemmelsesområde #4 vil uteoppholdsarealet være overdekket med åpning for å innglassing av området, og er godt egnet til å etablere et sosialt møtested uavhengig av vær. Private uteplasser > 5 kvm er på sør-/vestvendte balkonger i tilknytning til hver leilighet.

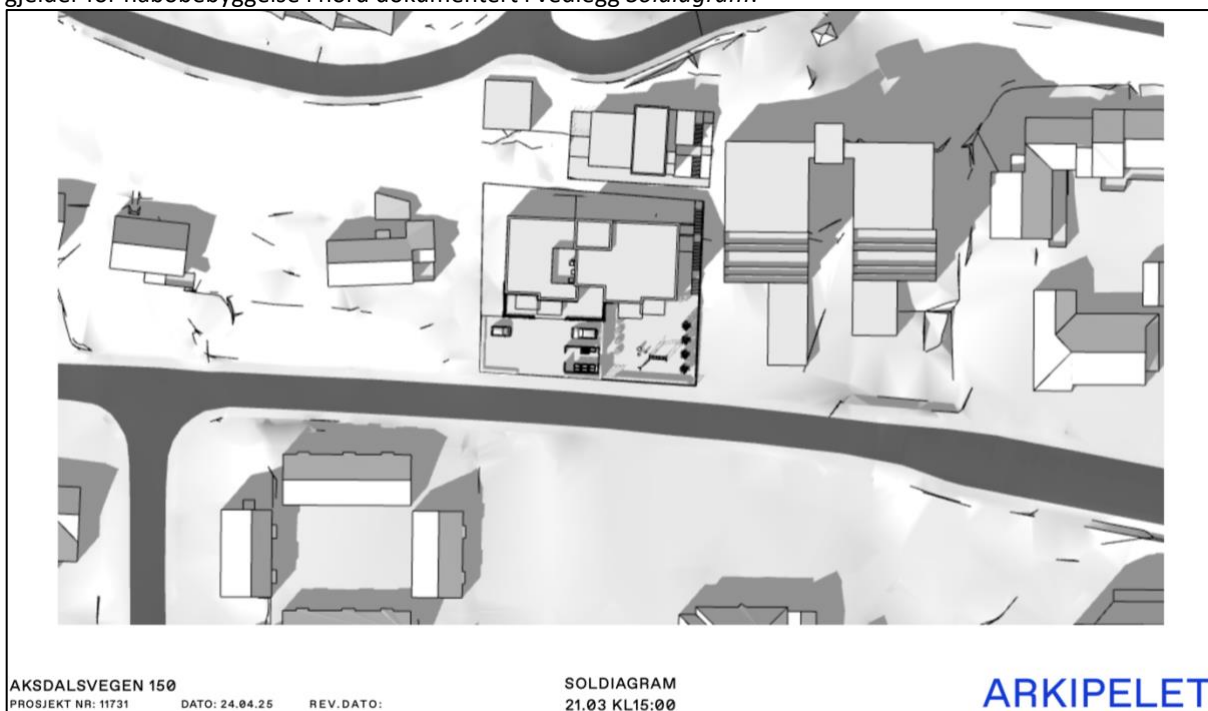
Områdeplanen for Aksdal sentrum/ATP setter krav om min. 150 kvm nærlek, < 50 m fra boligen, ved etablering av 4 – 25 boenheter. Denne er lokalisert innenfor bestemmelsesområde #3 og er > 150 kvm. Adkomsten er universell fra gateplan og inngang til bolig på ca. kote 41,5. Felles uteoppholdsareal med nærlek har universell og trafikksikker adkomst, ved at det ligger på adkomst-/gatenivå og adskilt fra parkering. Uteoppholdsarealet inkl. nærlek skal ha et utstyrsnivå som er i tråd med kommunens norm for nær-/sandlekeplass i «Retningslinjer for uterom/lekeplasser i Tysvær kommune». Plassen er illustrert utstyrt med multiutstyr med min. 3 funksjoner og fallunderlag, sandkasse og vindskjermede sitteplasser. Plassen er vist møblert med parkbenker, beplantning og tilstrekkelig belysning, Illustrasjon i Figur 20 viser hvordan dette kan se ut.

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



Figur 20: Illustrasjon ikke juridisk bindende, av felles uteoppholdsareal m/nærlek og overdekket sittegruppe (#4), kilde: Arkipelet

Felles uteoppholdsarealer og private terrasser er sør-/vestvendte. Soldiagram dokumenterer at minimum 50 % av felles og private uteoppholdsarealer har gode lysforhold kl. 15.00 på høst-/vårjevndøgn og det samme gjelder for nabobebyggelse i nord dokumentert i vedlegg *Soldiagram*.



Figur 21: Soldiagram 21.03 kl. 15.00, kilde: Arkipelet

Masser som brukes på uteoppholdsarealer og nærlek skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk iht. SFTs veileder 99:01A.

Parkering – f_P

Parkeringsområdet f_P er felles for alle rettshaverne i felt BB.

Planområdet ligger i «Områdeplan for Aksdal», og planbestemmelse pkt. 2.4.2, jf. Figur 22, gjør seg gjeldende for andel bilparkering/sykkelparkering som skal etableres. Iht. områdeplanen skal det etableres min. 10 stk. og maks. 20 stk. bilparkeringsplasser hvorav 10 % skal være for funksjonsnedsatte. I planforslaget tillates etablert maks. 13 parkeringsplasser innenfor planområdet, hvorav 2 stk. skal være HC-parkeringsplasser. Disse skal anlegges i felt f_P og underbygning innenfor bestemmelsesområde #1. Samlet utgjør dette en parkeringsdekning på 1,3 plass pr. boenhet. Faste parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil.

2.4.2 Parkeringskrav for planområdet

Innenfor planområdet er det følgende krav til parkering

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

Figur 22: Utklipp fra planbestemmelsene i områdeplan for Aksdal, kilde: arealplaner.no

Det skal tilrettelegges for min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, hvorav min. 1 plass skal være innendørs og min. 2 plasser pr. bolig skal være gjesteparkering. Det skal i tillegg dokumenteres min. 2 plasser for sykkelparkering med vogn. Gjesteparkering og sykkelparkering med vogn skal være skjermet for vær og ligge i tilknytning til boligens adkomstsone. I planforslaget legges det opp til at all sykkelparkering ligger under tak, ved adkomst til felles trappeoppgang/heis. Her ligger det 20 + 2 stk. sykkelparkeringsplasser i åpent anlegg under tak, resterende kan anlegges i private boder. Alle boligene har en privat bod hver på ca. 5 kvm.

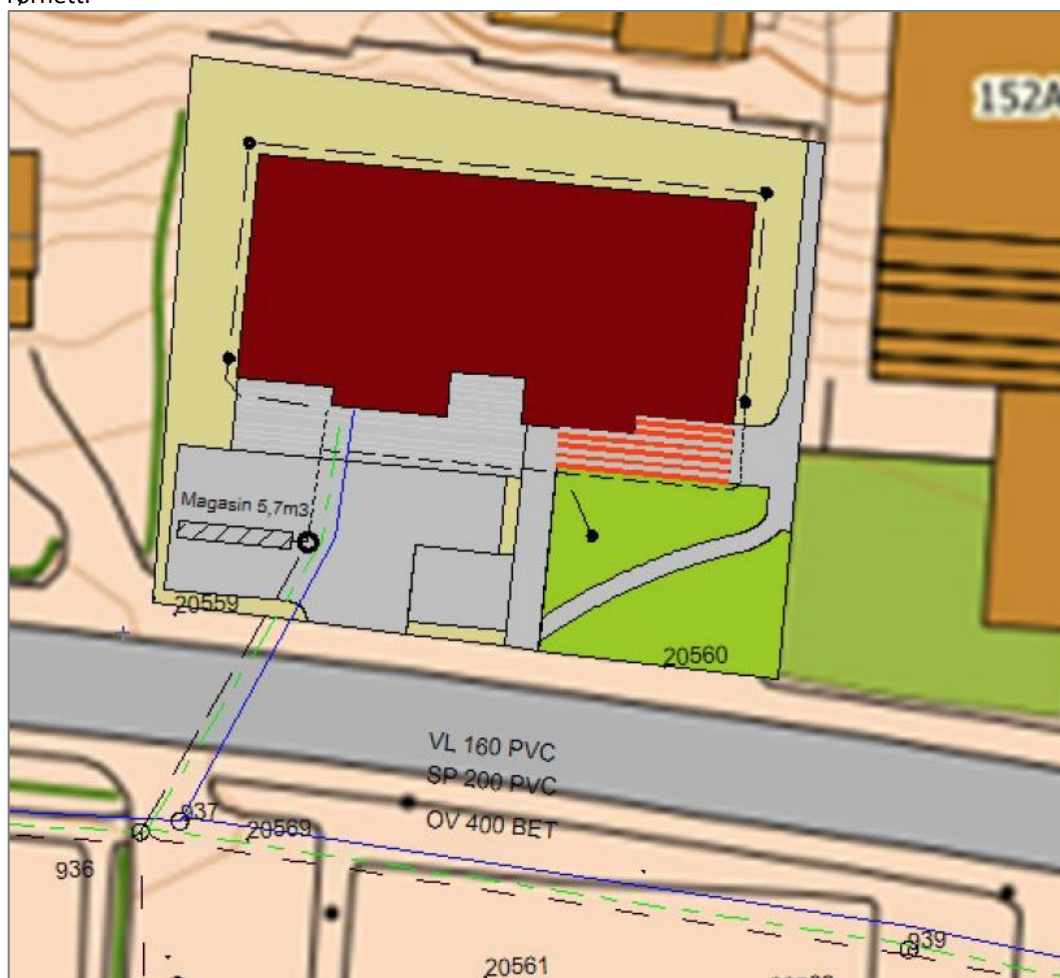
5.3 Eiendomsforhold

Alle fellesarealer internt i planområdet vil bli eiet av rettshavere i område BB i fellesskap. Rettshavere vil ha felles vedlikeholdsplikt av anleggene.

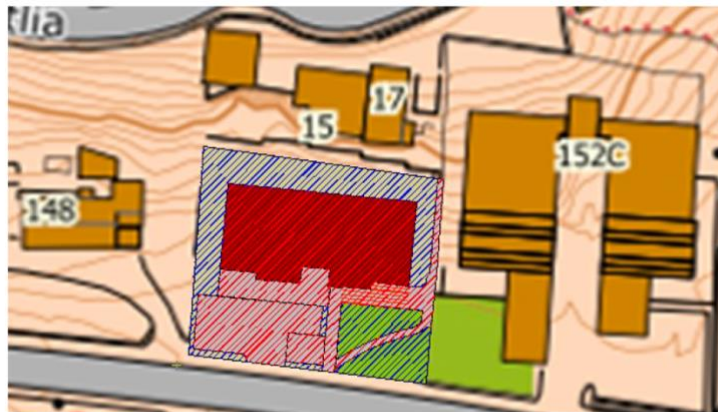
Det offentlige fortauet og sykkelfeltet vil fortsette å være i Tysvær kommunes eie.

5.4 Teknisk infrastruktur

Jf. Vedlegg VA-notat, her viser ny VA forsyning til planlagt bebyggelse, se Figur 23. Det er gjennomført beregninger på overvann, eksisterende situasjon vist i Figur 13, og ny situasjon vist i Figur 24. Det er gjort beregninger som viser at det er behov for å fordrøye 5,73 m³, for at utbyggingen ikke skal merbelaste dagens rørnett.



Figur 23: Teknisk skisse, påkobling VA og fordrøyningsmagasin, kilde: VA-notat av RH-Oppmåling



BEREGNING AV FORDRØYNINGSMAGASIN

Grunnlagsdata:		Q= C x 1,2 x i x A						
Areal ha	0,1222							
Koeff. i dag								
Maks videreført vannmengde l/s	8							
Avrenningsfaktor	0,88							
Klimafaktor	1,2							
Type Areal	Koeffisient (c	Areal m2						
Tette flater	0,9	774						
Bykjerne	0,8							
Rekkehus-/leilighetsområde	0,5							
Eneboligområde	0,6							
Grusveil-/plasser	0,7							
Industriområde	0,8							
Plen, park, eng, skog, dyrket mark etc.	0,3	448						
Bart fjell og lignende	0,75							
Gjentaksintervall 20 år								
Tid (min)	Regnintensitet (l/s*ha)	Regnintensitet (l/s*ha) (m	Tilført volum (m3)	Videreført volum (m3)	Videreført volum (m3)		Magasineringsvolum (m3)	Q (l/s)
1	384,1	460,9	2,3	0,0	0,5	2,3	1,8	38,3
2	340,8	409,0	4,1	0,0	1,0	4,1	3,1	34,0
3	302,0	362,4	5,4	0,0	1,4	5,4	4,0	30,1
5	246,9	296,3	7,4	0,0	2,4	7,4	5,0	24,6
10	172,9	207,5	10,3	0,0	4,8	10,3	5,5	17,2
15	143,7	172,4	12,9	0,0	7,2	12,9	5,7	14,3
20	123,9	148,7	14,8	0,0	9,6	14,8	5,2	12,4
30	98,8	118,6	17,7	0,0	14,4	17,7	3,3	9,9
45	80,6	96,7	21,7	0,0	21,6	21,7	0,1	8,0
60	67,2	80,6	24,1	0,0	28,8	24,1	-4,7	6,7
120	43,6	52,3	31,3	0,0	57,6	31,3	-26,3	4,3
180	35,9	43,1	38,7	0,0	86,4	38,7	-47,7	3,6
360	22,0	26,4	47,4	0,0	172,8	47,4	-125,4	2,2

Figur 24: Overvannsberegning av ny situasjon, kilde: VA-notat av RH-oppmåling.

5.5 Trafikkløsning

Offentlig fortau og sykkelfelt som kommer frem av reguleringsplan for *Aksdal Vest* er tatt inn i planforslaget for å sikre tilstrekkelig adkomst og frisikt til planområdet. Det er lagt opp til en adkomst med bil til planområdet som krysser fortauet. Dermed vil det være påkrevd at fortauskant føres nedsenket mot Akdsalsvegen, i adkomsten til parkeringsanlegget. Samtidig må fortau og sykkelfelt forsterkes for renovasjonsbil.

Kjøreadkomst

Det er lagt til rette for egen kjøreadkomst fra Akdsalsvegen til felles parkering i felt f_P, som krysser fremtidig sykkelfelt og fortau langs Akdsalsvegen.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Akdsalsvegen er regulert og delvis utbygd med fortau på begge sider av vegen og langsgående sykkelfelt. Det er tilrettelagt for egen adkomst for myke trafikanter fra regulert fortau/sykkelfelt til felles uteoppholdsområder i felt f_UTE.

5.6 Bomiljø/bokvalitet

Trivsel og kvalitet knytter seg til både boligen, uteoppholdsarealet og nærmiljøet. Variasjon i boligtypologi og størrelser i ulike prisklasser og tilpasset ulike behov er også av betydning. Samtidig er prinsippene for samordnet bolig, areal og transport viktige, dvs. at en enkelt kan gå, sykle eller bruke kollektivt til daglige gjøremål, samt at trafikkløsninger er trafikksikre.

Boligblokken ligger sentralt plassert i Akdsal med kort gangavstand til det meste av sentrumsfunksjoner, og et godt kollektivtilbud. De 10 planlagte leilighetene skal tilføre Akdsal sentrum en større variasjon i bygningstypologi og gi en bredere variasjon i leilighetsstørrelser enn det som allerede er etablert i dag. Omkringliggende bebyggelse består av ulike bygningstypologier som enebolig, rekkehus, leilighetsbygg og blokkbebyggelse. Uteoppholdsareal på bakkenivå har samlingsplasser med ulik møblering tilpasset ulike alders- og funksjonsnivå, en allergivennlig beplantning og tilstrekkelig belysning som skaper et trygt oppholdssted for alle.

Felles uteoppholdsareal med nærlek ligger sørvest-vendt og vedlagt *Soldiagram* viser at det er svært gode lys- og solforhold 21. mars/september kl. 15.00, samt kl. 12.00 og 17.00, se utsnitt i Figur 25 - Figur 27. Det samme gjelder for blokkbebyggelsen med private balkonger, samt bakenforliggende leilighetsbygg, jf. også eget avsnitt 5.16.



Figur 25: 21. mars kl. 12.00



Figur 26: 21. mars kl. 15.00



Figur 27: 21. mars kl. 17.00

5.7 Miljøoppfølging

Planforslaget bygger opp under miljøvennlige løsninger. Det vil bli varmepumpeløsning for prosjektet. Det skal tilrettelegges for min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, hvorav min. 1 plass skal være innendørs og min. 2 plasser pr. bolig skal være gjesteparkering. Det skal i tillegg dokumenteres min. 2 plasser for sykkelparkering med vogn. Gjesteparkering og sykkelparkering med vogn skal være skjermet for vær og ligge i tilknytning til boligens adkomstsone. I planforslaget legges det opp til at all sykkelparkering ligger under tak, ved adkomst til

felles trappeoppgang/heis. Her ligger det 20 + 2 stk. sykkelparkeringsplasser i åpent anlegg under tak, resterende kan anlegges i private boder. Det er gangavstand til det meste av sosial infrastruktur og kollektivholdeplass.

5.8 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming iht. gjeldende forskrift skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

Beplantning av fellesarealer skal være allergivennlig og komme frem av planteplan.

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

5.9 Barn og unge

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da området frem til dd. har vært i bruk som eneboligeiendom.

Det etableres nærlek i planområdet og det er tilgang til ballfelt i nærområdet. Det etableres fortau langs planområdet.

5.10 Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12:

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet og behovet for ytterligere avklaringer er vurdert som uaktuelt. Bestemmelsene sikrer at om det ved gjennomføring blir gjort funn av arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven skal kommunen varsles og arbeid stanses inntil løsninger er avklart med kommunen.

Når det gjelder fremmede arter skal området befares og eventuelle funn registreres av fagkyndig, iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2. og 4, vedlegg 1, jf. Planbestemmelsene.

5.11 Kulturminner

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

5.12 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f. Planområdets sosiale møteplass/uteoppholdsområdet ligger sentralt og oversiktlig plassert i planområdet ved hovedinngang og med utsyn på store deler av området fra alle boenhetene i blokken. Den skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sittegrupper og utstyr tilpasset alle alders- og funksjonsgrupper. Den skal være tilstrekkelig belyst. Lokalisering, innredning og lyssetting av fellesarealene antas å virke kriminalitetsforebyggende.

5.13 Folkehelse

Folkehelse følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid «Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting. Kommunen skal medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt av andre myndigheter og virksomheter. Medvirkning skal skje blant annet gjennom råd, uttalelser, samarbeid og deltagelse i planlegging. Kommunen skal legge til rette for samarbeid med frivillig sektor.»

Planens viktigste positive faktorer med hensyn til folkehelse er vurdert å være:

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til ballfelt og til kollektivtransport.
- Planområdet består av et åpent fellesareal og privateide terrasser med godt lys store deler av dagen.
- God bokvalitet da uteoppholdsarealet skaper et trygt oppholdssted med samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet. Plasseringen av uteopphold bidrar også til et oversiktlig kriminal-/mobeforebyggende miljø da arealet er lett synlig fra boliger og tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

ROS for planområdet kommer frem av eget skriv, jf. vedlegg *ROS-Analyse*. Det er vurdert behovet for avbøtende tiltak for radongass, nedbør, overvann, sårbar flora, energiforsyning, telekommunikasjon, vannforsyning inkl. brannvann, avløpsanlegg, avfallsbehandling, ulykke i av- påkjørsler, ulykke med gående/syklende og ulykke ved anleggsgjennomføring.

5.15 Rekkefølgekrav

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Tekniske anlegg

Anlegg som kommer frem av detaljert plan i rørleggermeldingen skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB tas i bruk.

5.2 Utomhusplan

Anlegg som kommer frem av godkjent utomhusplan, belysningsplan og renovasjonsplan skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB kan gis ferdigattest.

Figur 28: Utklipp av rekkefølgebestemmelser, kilde: Arkipelet

5.16 Konsekvenser for nabo

I vedlagt *Snitt*, jf. Figur 17, er det satt to gesimshøyder på blokken, mot øst er maks gesims vist med kote +53,35 og mot vest kote +50,45, i plankartet er det gitt et slingringsmonn på 0,10 m hhv. kote +53,45 og kote +50,55. Ut i fra sette gesimshøyder i plankartet kan man se at det vil være konsekvens for eksisterende utsikt til Alvanutlia 15 ettersom gulvet i leiligheten ligger på kote + 50,11, ca. 3,3 m lavere enn høyeste gesims og ca. 0,44 m lavere enn laveste gesims. For Alvanutlia 17 ligger gulvet i leiligheten på kote + 52,81, ca. 0,64 m lavere enn høyeste gesims og ca. 2,26 m høyere enn laveste gesims. Her vil man se over blokka mot vest. For Alvanutlia 19 ligger gulvet i leiligheten på kote +55,51 ca. 2,06 m høyere enn høyeste gesims, og ny bebyggelse vil ikke komme i konflikt med utsikt da de vil se over blokka.

Til tross for tap av utsikt vil ikke ny boligblokk medføre dårligere lysinnslipp enn det de har i dag. Det poengteres at felles og private uteoppholdsarealer opprettholder godt lysinnfall, jf. Figur 25 til Figur 27



Figur 29: Alvanutlia 15, 17 og 19, kilde: Google street view

5.17 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltakshaver for plansaken har et ønske om å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å sikre kommunens deltakelse i utbygging av offentlig anlegg (fortau, sykkelfelt og VA). Når planforslaget er vedtatt, vil avtale kunne inngås. Inngåelse av avtale er en privatrettslig sak og er dermed ikke noe som kan kreves inngått.

6 VEDLEGG

- 6.1 Bestemmelser
- 6.2 Plankart
- 6.3 ROS-analyse
- 6.4 Illustrasjoner
- 6.5 Snitt
- 6.6 Soldiagram
- 6.7 Utomhusplan
- 6.8 VA-notat
- 6.9 Brannteknisk premiss notat
- 6.10 Avklaring Støy
- 6.11 Varslingsdokument m/planinitiativ og oppstartsmøtereferat
- 6.12 Merknadsvurdering