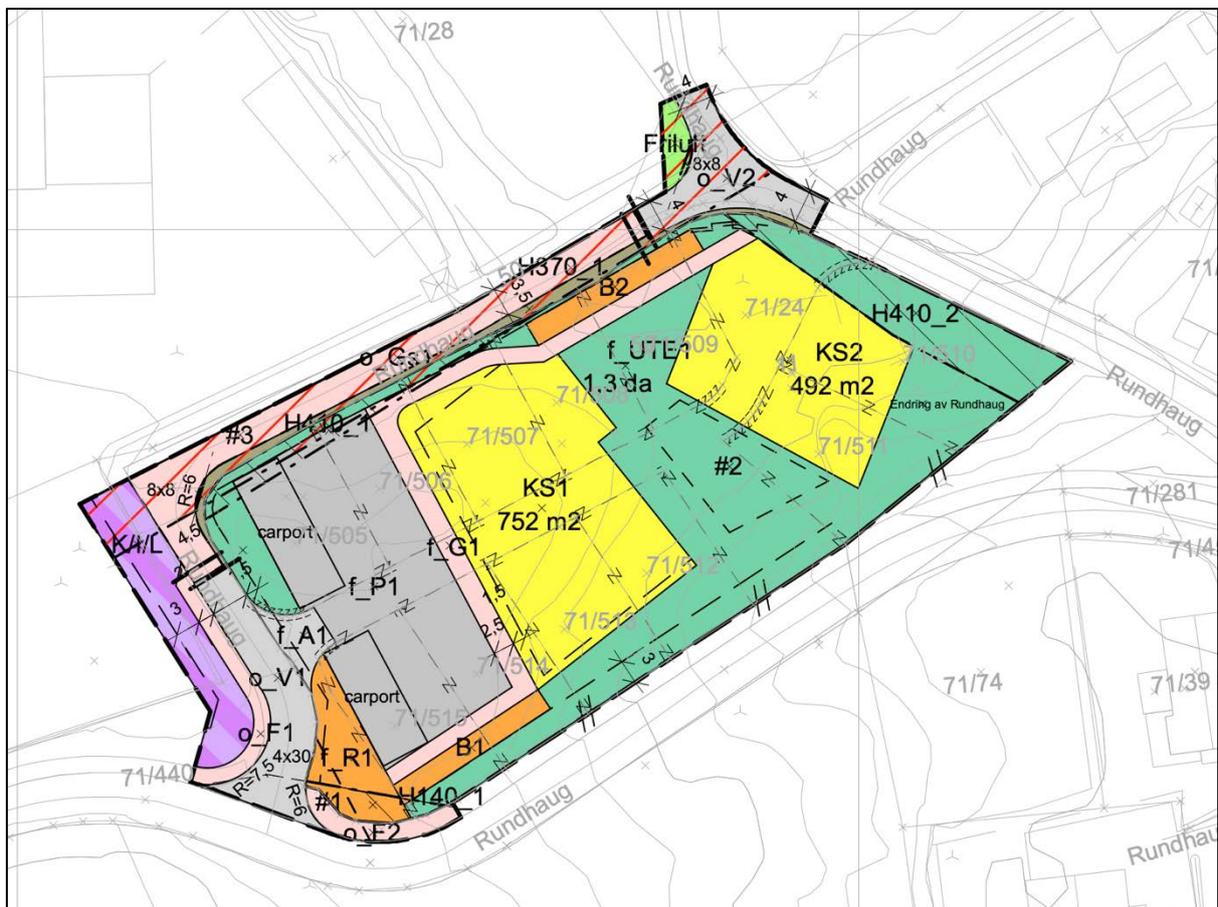


Tysvær kommune

PLANBESKRIVELSE FOR ENDRING AV: DEL AV PlanID 200059 – RUNDHAUG

VERSJON 1 datert 11.04.2024 Arkipelet AS



Figur 1: Planendringen Kilde: Arkipelet AS

ARKIPELET

↳ Besøksadresse
Skippergata 14
5527 Haugesund

↳ Postadresse
Postboks 29
5501 Haugesund

↳ Kontaktinformasjon
mona@arkipelet.no
+47 41367096

↳ Fakturainformasjon
Organisasjonsnummer
NO 971000651 MVA

1.0 BAKGRUNN

1.1 Hensikt med endringen:

Forslagsstiller har tidligere fått utarbeidet et prosjekt med frittstående boliger for planområdet.

Fradeling ble utført og prosjektet låg ute for salg en lengre periode med liten respons.

Tilbakemeldingen var at prosjektet var godt, men seneste tids økte byggekostnader gjorde kjøp av enebolig uoverkommelig for mange.

Man ønsker med dette å endre/utfylle gjeldende plan, fortsatt opprettholde småhusbebyggelse, men tilrettelegge for oppføring av 2 konsentrerte boligbygninger på 2 etasjer med til sammen 18 leiligheter i variert størrelse, fra 59 - 76 m². Dette utgjør en tetthet på 4,7 boenheter/daa.

Endringene er i hovedsak:

- Endre formål fra boligbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende formål for felles områder som uteoppholdsareal m/nærlek, gangveg, parkering og renovasjonsplass
- Justere planavgrensningen mot uregulert areal i nord for å ivareta offentlig gangveg/skoleveg med fysisk sperring
- Legge inn offentlig fortau i sørvest for å ivareta offentlig gangveg/skoleveg
- Legge inn offentlig snuhammer lengst nord i planområdet
- Påføre hensynssoner
- Nye tilpassede bestemmelser

1.2 Tiltakshaver/forslagsstiller:

Arkipelet AS vil på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS oversende forslag til endring av plan i tråd med PBL § 12-14 2. ledd.

Tiltakshaver: Askeland Eiendomsutvikling AS
Welhavens vei 19, 4319 Sandnes
Kontakt: Olav Askeland, mob.: 908 25 990, e-post: olav@bygg-askeland.no
Merk faktura: «Rundhaug»

Forslagsstiller: Arkipelet AS
PB 29, 5501 HAUGESUND
Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob.: 41 36 70 96, e-post: mona@arkipelet.no

2.0 PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkning:

Oppstartsmøte ble avholdt 22.11.2023 der Tysvær kommune gav klarsignal på at planen kunne varsles som planendring etter PBL. § 12-14 2.ledd, jf. vedlegg Oppstartsmøtereferat.

Naboer er varslet pr. post. Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Fagne AS, HIM, Haugaland brann og redning IKS er samtidig varslet via e-post.

Varsel legges ut på kommunens nettside.

2.2 Andre avklaringer:

Løsning for renovasjonsanlegg er forelagt HIM i forkant av utsendelse av varsel. HIM har ingen innvendinger til plassering og bemerker at oppstillingsareal må være flatt og at det må lages tilstrekkelig nedsenket fortau.

Forslagsstiller har sjekket kapasitet på eksisterende energianlegg med Fagne AS i forkant av oppstart av planarbeidet. Det antas at eksisterende nettstasjon 21169 som ligger nord for planendringen har tilstrekkelig kapasitet til å forsyne planendringen.

Sakkyndig ApiAku v/Lars Oftedahl har utarbeidet støyvurdering dat. 15.12.2023. Planområdet er støybelagt fra E134, jf. Støyutredning utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 15.12.2023. Rapport skal legges til grunn for støytiltak.

Sakkyndig RH Oppmåling v/Rune Hemnes har utarbeidet VA-plan dat. 25.02.2024. Planen skal legges til grunn for videre arbeider.

3.0 ENDRING

3.1 Beskrivelse av endring av reguleringsplan Rundhaug planID 200059:

Generelt:

Hensikten med reguleringsendringen iht. PBL § 12-14, 2. ledd er å fortette endringsområdet fra eneboligtomter til konsentrert bebyggelse, dvs. fortsatt småhusbebyggelse. Det reguleres inn konsentrert småhus, bodanlegg, felles områder som uteoppholdsareal med nærlek, parkeringsplass, gangveg og renovasjonsplass som egne formål. Nærlek lokaliseres med bestemmelsesområde #2. I hensynssoner vises sikring av frisikt, fare høyspent og infrastruktursone. Det legges til rette for offentlig fortau og offentlig gangvei med fysisk sperring i nord, og offentlig snuhammer i enden kjørevei nordøst i planområdet. Det står er et eksisterende sikringsgjerd langs fortau i sør. Dette reguleres inn. Også støyskjerm og fysisk sperring av offentlig gangvei er vist.

Intensjonen til tiltakshaver er å etablere en konsentrert boligform, 18 boenheter, som kan passe for 1 til 2 personer. Leiligheter ellers i Aksdal med omegn består av store leiligheter, noe som gjør det vanskelig for mange å etablere seg grunnet høye boligpriser.

Endrede planbestemmelser:

Endringen medfører nye formål i eksisterende plan, og det er derfor lagt inn nye bestemmelser jf. §§ 10 - 28 under:

§10 Teknisk plan:

Før igangsetting av tiltak skal det foreligge teknisk plan. Her skal fysisk sperring av o_Gs1, utbedring av avkjørsel o_V1 med langsgående fortau o_F1 og snuhammer o_V2, håndtering av overvann og tekniske anlegg inkl. kabelgrøft til trafo vises. Tilstrekkelig mengde brannvann skal dokumenteres. Teknisk plan skal godkjennes av Tysvær kommune.

§11 Utomhusplan:

Ved søknad om tiltak skal det vedlegges godkjent utomhusplan (M= 1:200). Denne skal vise bygningens plassering, opparbeiding av felles utendørs oppholdsareal inkl. nærlek i

bestemmelsesområde #2, materialbruk på overflate/overganger, murer og gjerder med høyde, allergivennlig beplantning, nødvendig belysning av fellesareal, adkomstforhold, opparbeiding av felles funksjoner som parkering, gangveg og renovasjon. Utstyrsnivå på nærlek skal følge Tysvær kommune sin til enhver tid gjeldende norm. Det tillates etablert pergola med sitteplasser internt i uteoppholdsområdet. Det tillates oppført støyskjerm på forevist plass. Høyde på skjerm iht. Støyutredning utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 15.12.2023. Eksisterende sikringsgjerde langs veggen Rundhaug tillates opprettholdt/restaurert. Utomhusplan skal godkjennes av Tysvær kommune.

§12 I område Konsentrert småhus KS1 – KS2 gjelder følgende:

I området KS1 – KS2 tillates det oppført konsentrert småhus med tot. min./maks 16 - 18 boenheter.

Feltene tillates utnyttet med inntil 100 % BYA innenfor fastsatte formålsgrenser/byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist tillates bygninger oppført i formålsgrensen.

Bygninger kan ha høyeste gesims maks 7,0 m og laveste gesims maks 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Oppbygg for heis-/trappetårn kan tillates etablert høyere enn høyeste gesims.

§13 I område Renovasjon f_B1 gjelder følgende:

Renovasjonsplassen er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

Renovasjon skal etableres som nedgravd.

Fortauskant langs bestemmelsesområde #1 skal etableres som nedsenket, areal i bestemmelsesområde #1 skal etableres som kjørefast for renovasjonsbil.

§14 I område Bod B1 – B2 gjelder følgende:

I område B1 og B2 tillates det oppført bodanlegg for KS1 – KS2.

Feltene tillates utnyttet i sin helhet innenfor formålsgrense.

Boder kan ha høyeste gesims maks 3,5 m, laveste gesims maks 3,0 m.

§15 I område Uteopphold f_UTE1 gjelder følgende:

Uteoppholdsareal inkl. nærlek i bestemmelsesområdet #1 er felles for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§16 I område Adkomst A1 gjelder følgende:

Adkomst A1 felles adkomst for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§17 I område Kjørevei o_V1 – o_V2 gjelder følgende:

Kjørevei o_V1 – o_V2 er offentlig kjørevei og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§18 I område Fortau o_F1 – o_F2 gjelder følgende:

Fortau o_F1 – o_F2 er offentlig fortau og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§19 I område Gang- og sykkelvei o_Gs1 gjelder følgende:

Gang- og sykkelvei o_Gs1 er eksisterende offentlig gang- og sykkelvei. Fysisk sperring skal etableres samtidig med opparbeidelse av KS1 – KS2.

§20 I område Gangadkomst f_G1 gjelder følgende:

Gangadkomst f_G1 er felles gangadkomst for alle boenhetene i KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§21 I område Annen veigrunn - grøntanlegg o_AVG1 gjelder følgende:

Annen veigrunn - grøntanlegg o_AVG1 er offentlig og skal parkmessig opparbeides samtidig med område KS1 – KS2.

§22 I område Parkering f_P1

Parkeringsplassen er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

Parkeringsplasser inkl. min. 2 HC, samt carporter skal anlegges i område f_P1 som anvist i plankartet.

Carporter kan ha høyeste gesims maks 3,7 m, laveste gesims maks 3,2 m.

2 sykkelparkering per boenhet skal utvikles i sportsbod, 1 sykkelparkering per boenhet skal utvikles utendørs i nærhet til boligens adkomst.

§23 I område Gangadkomst f_G

Gangveg er felles for alle boenhetene innenfor KS1 – KS2 og skal opparbeides samtidig med KS1 – KS2.

§24 Støy

Miljøverndepartementets T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for håndtering av støy. Planområdet er støybelagt fra E134, jf.

Støyutredning utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal dat. 15.12.2023. Rapport skal legges til grunn for støytiltak.

§25 Frisikt H140_1

Innenfor regulert frisiktsone skal det være fri sikt ned til 0,5 m over tilstøtende vegs planum.

§26 Høyspent H370_1

Tiltak innenfor område angitt med faresone høyspentanlegg skal godkjennes av netteier.

§27 Infrastruktursone H410_1 – H410_2

I infrastruktursone H410_1 – H410_2 ligger det offentlige VA-anlegg. Det tillates ikke etablert faste anlegg så som murer og gjerder i infrastruktursoner. Ved etablering av bygninger i sonen må det gjøres tiltak ved fundamentering. Tiltak skal godkjennes av Tysvær kommune.

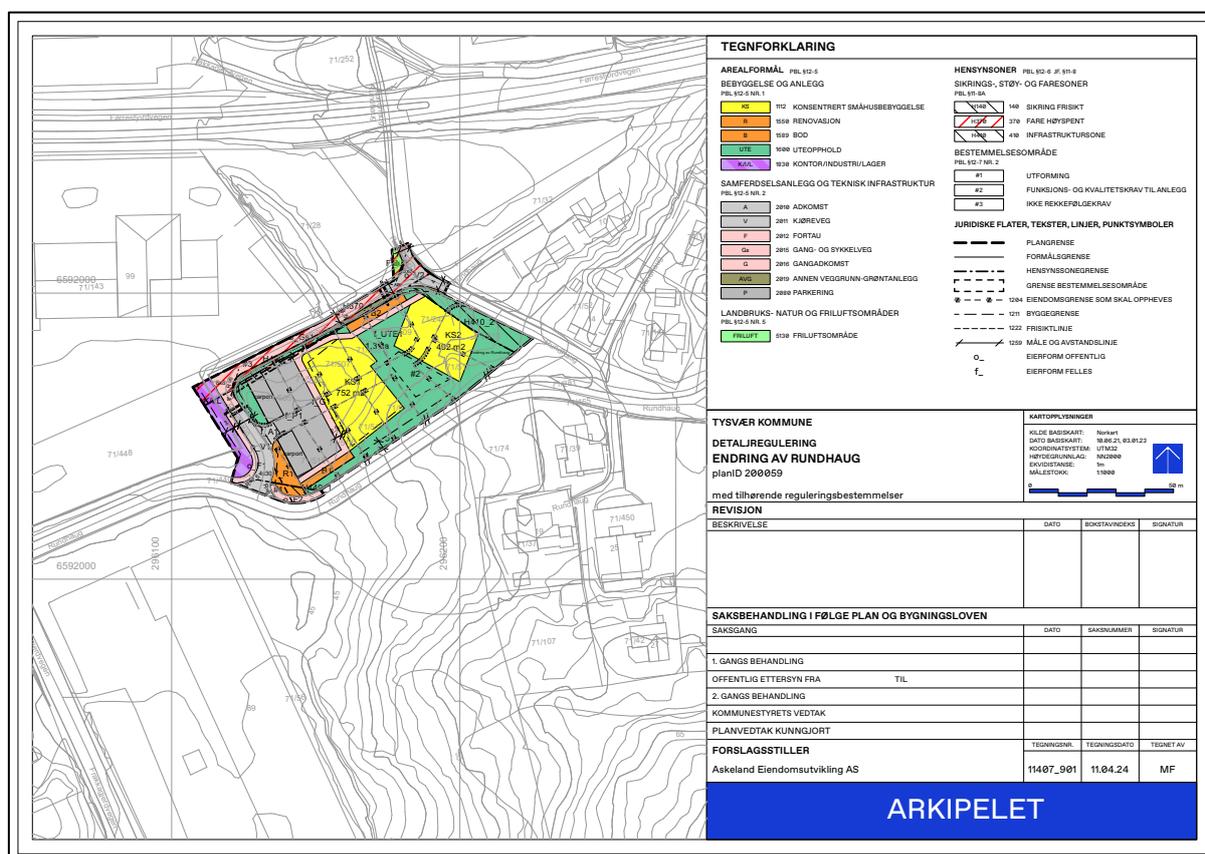
§28 Rekkefølgekrav

Teknisk anlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent teknisk plan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.

Utomhusanlegg skal være opparbeidet og ferdigstilt iht. godkjent utomhusplan før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boliger i planområdet. Ved brukstillatelse i vintermånedene kan ferdigstilling av beplantning tas førstkommande vekstsesong.

Støytiltak iht. rapport utarbeidet av ApiAku skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.

Eksisterende o_Gs1 i bestemmelsesområde #3 er ikke omfattet av rekkefølgekrav ved gjennomføring av tiltak i KS1 – KS2 med tilhørende anlegg. Her skal kun fysisk sperring av være etablert på forevist plass før det gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planområdet.



Figur 2: Plankart som viser planendring. Kilde: Ark. BHB AS.

Arrondering av planområdet:

Adkomst, renovasjon, parkering m/carport og halvparten av bodanlegget er plassert lengst i vest som det første man møter når man ankommer området. Det er lagt til planområdets laveste punkt. Halvparten av bodanlegget er plassert som skjerm mot offentlig gang-/sykkelvei i nord, samtidig som det fungerer som støyskjerm for trafikkstøy. Boligbyggene er plassert sør-/vestvendt for å oppnå godt lysinnfall størst del av dagen. Boligene lengst vest er lagt på et nivå noe høyere enn parkeringen, slik at de private uteplassene fremstår åpne og privatiserte. Fra parkeringsplassen etableres det en ganglinje med universell stigning frem til boligenes adkomst, som også er

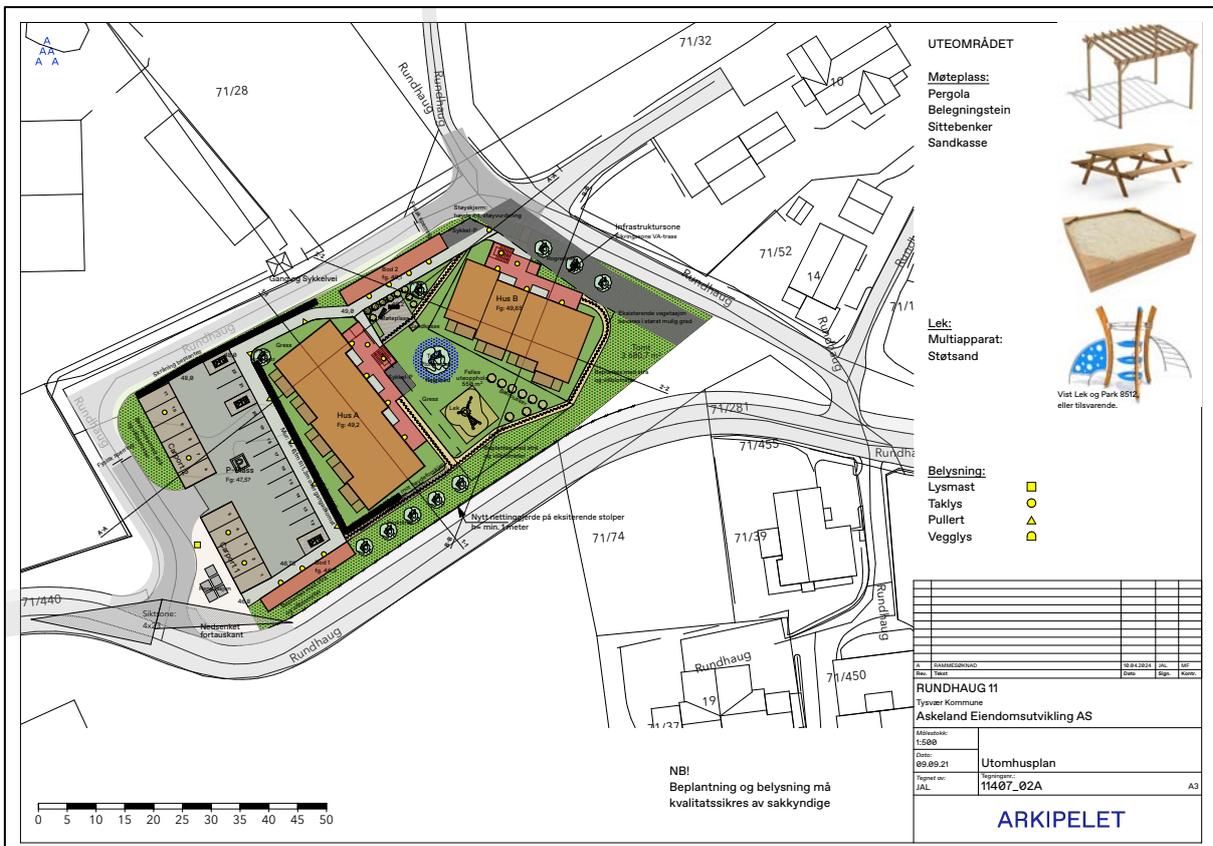
tilrettelagt med heis. Etablering av heis er ikke et krav i TEK17, men et bevisst valg av forslagsstiller for å kunne tilby boliger til alle aldre og funksjonsnivå. Boligbyggene er lagt på forskjellig nivå for å ta opp terrengets stigning på en flott måte. Dette gjør at uteoppholdsområdet som er sentralt plassert mellom boligene, og vist innredet med nærlek, pergola, sykkelparkering og beplantning, blir liggende på et noe lavere nivå enn boligene i øst. På samme måte som for boligene i vest bidrar dette til at de private uteplassene fremstår åpne og privatiserte. Gjennom planområdet er det vist en snarvei/sti fra parkeringsplassen og nordøstover. Stien er kun et supplement og deler av stien har ikke universell stigning.



Figur 3: Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse sett fra sørvest. Kilde: Arkipelet



Figur 4: Illustrasjon fra uteoppholdsområde Kilde: Arkipelet AS



Figur 5: Utomhusplan. Kilde: Arkipelet AS

Tilgang til parkering:

På felles parkering er det avsatt parkering samstemt med krav i *Frakkagjerd områdeplan* planID 201302. 18 boenheter på > 50 m² har tilgang til 22 p-plasser inkl. 4 HC. Det utgjør 1,22 p-plasser per boenhet.

Utendørs ved boligenes adkomst er det satt krav om 1 sykkelparkering per boenhet, mens 2 sykkelparkering per boenhet skal avvikles innendørs i boligens sportsbod.

	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. 0,5 p-plass pr. bolig i åpent felles anlegg av kravet	2 innendørs + 1,0 utendørs som felles anlegg ved inngangen

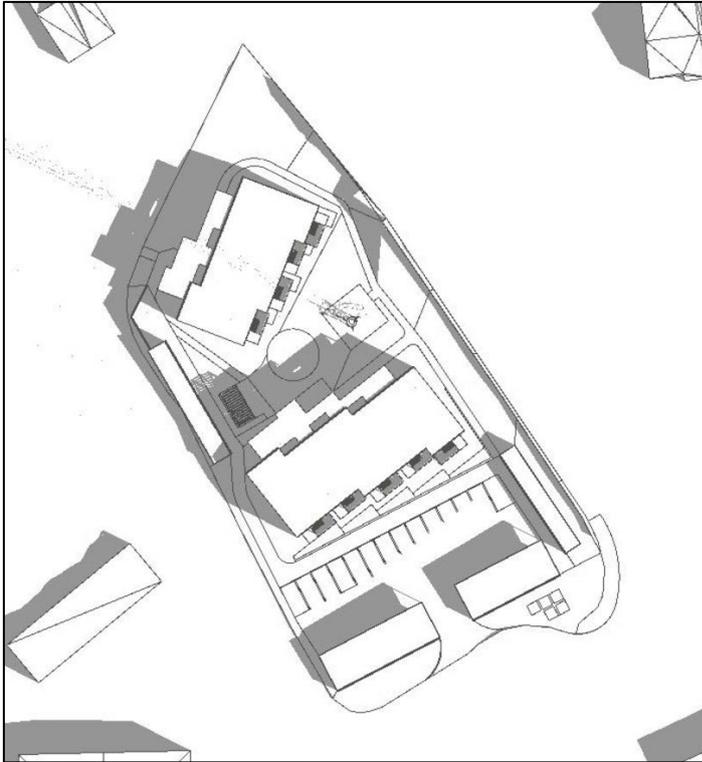
Figur 6: Parkeringskrav bolig Frakkagjerd områdeplan. Kilde: kommunekart.com

Tilgang til uteopphold:

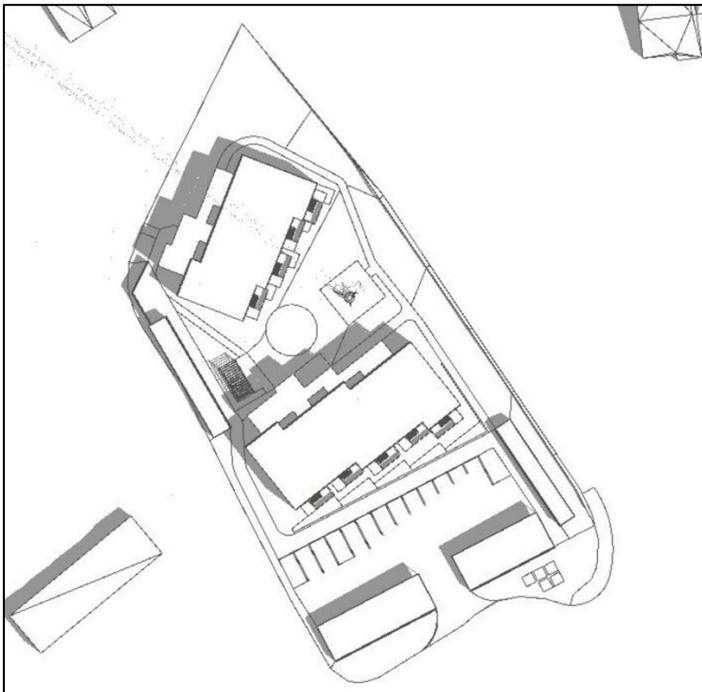
Det er avsatt felles uteoppholdsareal inkl. nærlek på 150 m² sentralt i planområdet. Alt av dette arealet er ikke vurdert som kvalitativt bruksareal, derav er det kun medtatt ca. 550 m² i beregningen (vist med grønn farge på utomhusplanen). Dette utgjør ca. 30 m² per boenhet, som er i tråd med ATP og kommuneplanens arealdel. Overskytende grøntareal fungerer fortsatt som et visuelt grøntareal med plantede trær og isådd med engfrø.

Soldiagram:

Soldiagram 21.03/21.06 kl. 15.00 viser at felles uteoppholdsareal og private terrasser er tilfredsstillende belyst.



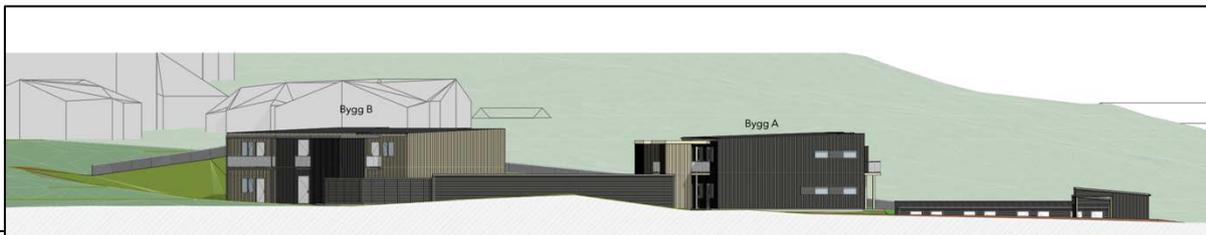
Figur 7: Soldiagram 21.03 kl. 15.00. Kilde: Arkipelet



Figur 8: Soldiagram 21.06 kl. 15.00. Kilde: Arkipelet

Terrengtilpassning:

Boligbyggene er lagt på forskjellig nivå, med stigning fra vest til øst for å ta opp terrengets stigning på en flott måte. Samtidig ligger hele planområdet på et lavere nivå enn inntilliggende naboeiendommer i øst og sør, jf. fig. 9, som gjør at utbyggingen blir avdempet i forhold til disse.



Figur 9: Terrengsnitt sett fra nordvest. Kilde: Arkipelet

Naturmangfold/kulturminner:

Etter naturmangfoldloven §§ 8-12 skal konsekvenser for miljøet vurderes etter et miljørettslig prinsipp. Et krav er at nye tiltak skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arter, naturtyper og økologiske sammenhenger som blir berørt av tiltaket.

Planområdet har ikke naturlig vegetasjon eller terreng igjen. Området er masseutskiftet se iht. godkjent delegasjonssak 705/22, ferdigattest er gitt saksnummer 407/23. Fig. 10 viser at det ikke er naturmangfold eller kulturminner innenfor planområdet.



Figur 10: Situasjon etter masseutskifting. Kilde: Arkipelet AS

Universell utforming:

Boligene bygges ut iht. TEK17. Bygningene er kun på 2 etasjer og man kunne dermed valgt å ikke etablere heis, boligene i 2. etasje ville da ikke blitt tilgjengelige. Forslagsstiller har valgt å tilrettelegge for heis for å kunne tilby boliger til alle aldre og funksjonsnivå. Fellesområdene har maks stigning på 1:20. Det gjelder interne gangadkomster i fellesanlegg, som til nærlek, uteopphold, bodanlegg og parkeringsplass. Det er kun snarvei/sti fra parkering og gjennom planområdet som ikke vil kunne få universell stigning på del av strekket. Dette er avmerket på utomhusplanen.

Det er krav om 2 hc-parkeringer, det er avsatt 4 hc-parkeringer på felles parkering.

Barn/unge:

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

Det etableres nærlek internt i området, jf. fig. 5. Området for lek er tilrettelagt med godt lysinnfall og har trygge kommunikasjonsveger internt i planområdet.

Skolevei forbi området ivaretas vha. etablering av sperret offentlig gang-/sykkelvei og offentlig fortau.

Barn- og unges interesser er vurdert som ivaretatt.

Folkehelse:

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid, og har sine røtter i samfunnsstruktur og planlegging. Loven skal være med på å fremme folks helse ved legge til rette for en aktiv livsstil i befolkningen, i tillegg til å ivareta behovet for sosiale møteplasser i det nære bomiljøet for ulike aldersgrupper.

Planområdet har gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur; skole, barnehage, idrett, dagligvare, kollektivtransport og til større friluftsområde rundt Akسدalsvannet. Internt i området er det felles arealer med allergivenlig beplantning med frukttrær og bærbusker og privateide terrasser med godt lysinnfall store deler av dagen. Man får god bokvalitet ved at uteoppholdsarealet skaper et trivelig sted/samlingsplass som gir følelsen av tilhørighet. Plasseringen av uteopphold bidrar også til et oversiktlig kriminal-/mobbeforebyggende miljø da arealet er godt belyst, lett synlig og tilpasset folk i ulike alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i området og bli inkludert. Dette er med på å utjevne sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

En av de største betydningene for folkehelsen er at prosjektet gir mulighet for kjøp av leilighet for en kjøpergruppe i et marked som ellers i Frakkagjerd og Akسدal med omegn i stor grad er tilpasset andre kjøpergrupper. Her gis man muligheten å kjøpe bolig med god kvalitet og med et inkluderende og godt utformet uterom til en overkommelig pris.

Teknisk plan:

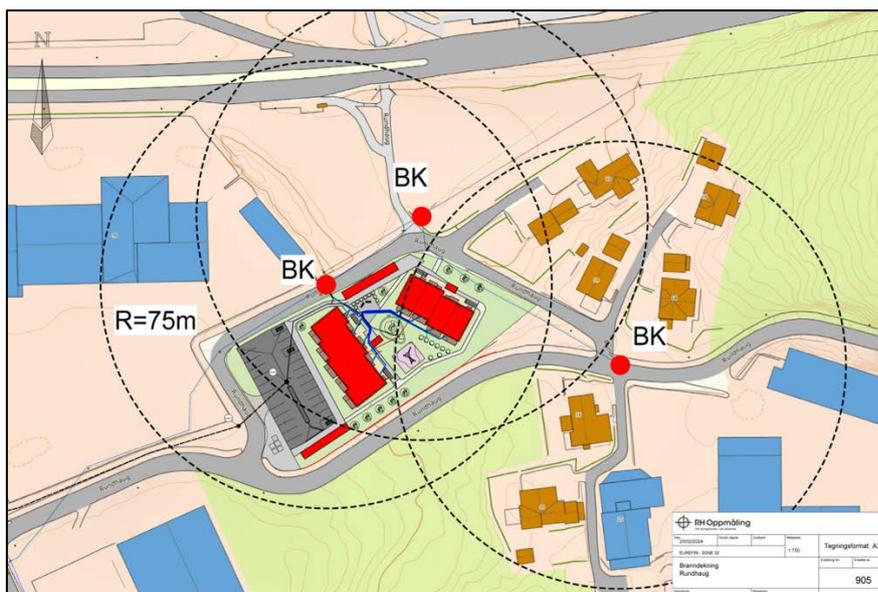
På vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS har VA-konsulent RH Oppmåling utarbeidet VA-plan, dat. 25.02.2024, jf. vedlegg.

Iht. statlig planretningslinje for klima- energiplanlegging og klimatilpassning er forsvarlig overvannshåndtering vurdert og innført. Det etableres mest mulig permeable overflater. Av VA-plan fremkommer det at overvannet fra bygningenes takflater føres til regnbed/infiltrasjonskum sentralt i uteoppholdsområdet, før det videreføres til et fordrøyningsmagasin. Fordrøyningsmagasinet håndterer i hovedsak vann fra parkeringsplassen.

I fig. 11 vises VA- plan, i fig. 12 vises branndekning. Vedlagt følger også lengdeprofil på OV-trase', situasjonsplan med fallretninger, kumskisser, fordrøyningsmagasin med beregning og branndekning.



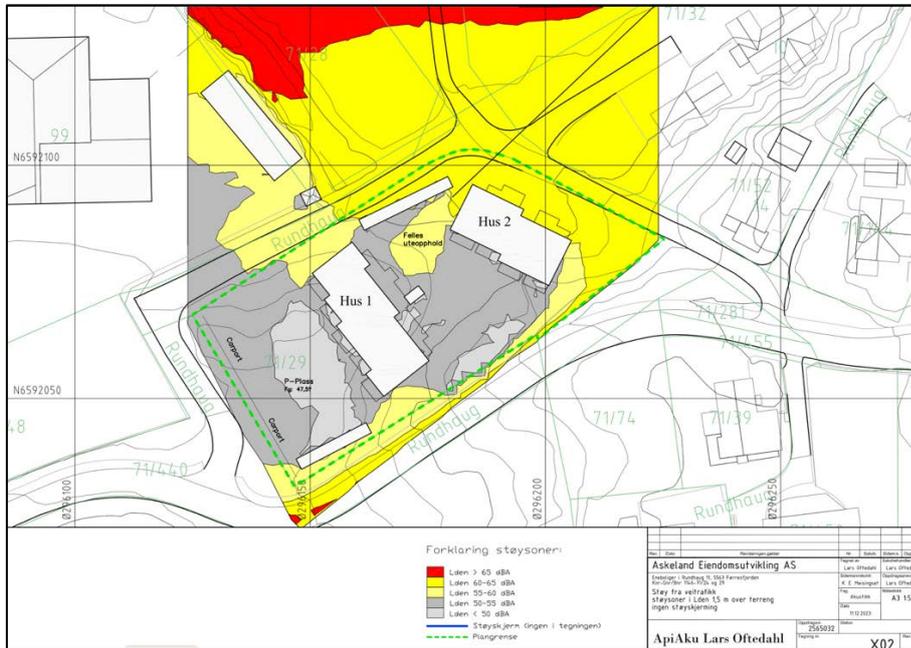
Figur 11: VA-plan. Kilde: RH-oppmåling.



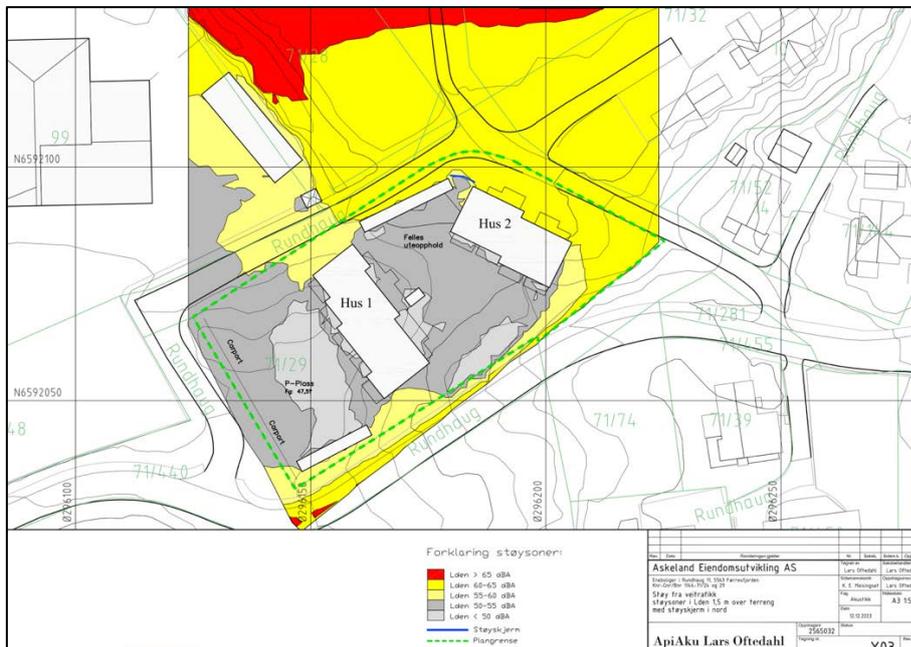
Figur 12: Branndekning. Kilde: RH-oppmåling.

Støyrapport:

På vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS har støykonsulent ApiAku Lars Oftedal utarbeidet støyrapport i forbindelse med planarbeidet. I fig.9 vises støysone 1,5 m over terrenget uten skjerming, i fig. 10 vises støysone 1,5 m med skjerming. Vedlagt følger støyrapport dat. 15.12.2023. Denne er lagt inn i planbestemmelser som retningsgivende for håndtering av støy.



Figur 9: Støysone 1,5 m over terrenget uten tiltak. Kilde: ApiAku



Figur 10: Støysone 1,5 m over terrenget med tiltak. Kilde: ApiAku

Eksisterende infrastrukturtrase':

Eksisterende offentlige VA-anlegg er lagt i infrastrukturtrase' H410_1 – H410_2 med tilhørende bestemmelser for å påse at det ikke blir etablert faste anlegg så som murer og gjerder i soner. Ved eventuell etablering av bygninger i sonen må det gjøres tiltak ved fundamentering. Tiltak skal godkjennes av Tysvær kommune.

Eksisterende høyspenttrase':

Eksisterende høyspenttrase' er lagt i faresone H370_1. Tiltak innenfor område angitt med faresone høyspentanlegg skal godkjennes av netteier.

ROS:

Risiko- og sårbarhetsanalyse for planendringen er vedlagt som eget dokument.

4.0 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Vi vurderer at endringen som nå legges frem er marginal og kun en utfylling av eksisterende plan ved at formål småhusbebyggelse videreføres. Planendringen er i samsvar med kriteriene for planendring iht. PBL § 12-14 2. ledd. Den bygger opp om overordnede mål om høyere boligtetthet.

Samtidig varsles og utlegges tegningsmateriale for rammesøknader for fellesanlegg og bygninger. Planendring og rammesøknad leveres inn til Tysvær kommune for separat behandling. Først behandles og vedtas planendringen, deretter behandles og vedtas rammesøknader.

VEDLEGG TIL PLANENDRING

1 - Oppstartsmøtereferat

2 - Plankart – før endring

3- Planbestemmelser – før endring

4 - Plankart – etter endring

5 - Planbestemmelser – etter endring

6 - Støyutredning av ApiAku Lars Oftedahl dat. 15.12.2023

7 - Teknisk plan av RH Oppmåling dat. 25.02.2024

8 - Utomhusplan

9 - Illustrasjoner

10 - Terrengsnitt

11 - Soldiagram

12 - ROS