



**Saksbehandler:** Thorstein Holtskog

**Rådmann:** Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
088/21	Teknisk utvalg	09.12.2021

# 1. Gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Aksdal Vest

## Rådmannen sitt forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan for Aksdal Vest planid 202006 blir lagt på høring og offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. Det varsles samtidig at plangrensen er utvidet noe i sør og vest. Utvidelsen gjelder felles parkering i vest og utvidelse av vegsystemet i sør.

## Teknisk utvalg 09.12.2021:

### Behandling:

Tillegg til rådmannen sitt forslag til vedtak, foreslått av Trygve Hebnes, Høyre

Pkt 3.1 Bebyggelse og anlegg

Tillegg: Utbyggingsrekkefølge: BKS1, BKS3 og til slutt BKS2.

Pkt 3.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS2)

Tillegg: Kan nyttes til riggområde frem til Helsekvartalet er utbygget.

Pkt 3.2 Parkering. I første setning endres det fra 1 til 1,5 parkeringsplass for bil.

Rådmann bes implementere evt. rekkefølgebestemmelser fra områdeplan og områdemodell.

Rådmannen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Utvalget stemte punktvis over Hebnes sine tilleggsforslag:

- Pkt. 3.1 Bebyggelse og anlegg. Forslaget falt med 3 mot 5 stemmer. Høyre og FrP stemte for.
- Pkt 3.1 Utbyggingsrekkefølge, BKS1, BKS3 og til slutt BKS2. Forslaget falt med 3 mot 5 stemmer. Høyre og FrP stemte for.
- Pkt 3.2 Parkering. Forslaget ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer. Ap stemte i mot.
- Implementering av evt. rekkefølgebestemmelser fra områdeplan og områdemodell. Forslaget ble vedtatt med 5 mot 3 stemmer. Ap og Sp stemte i mot.

## **TEK- 088/21 Vedtak:**

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan for Aksdal Vest planid 202006 blir lagt på høring og offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. Det varsles samtidig at plangrensen er utvidet noe i sør og vest. Utvidelsen gjelder felles parkering i vest og utvidelse av vegsystemet i sør.

Pkt 3.2 Parkering. I første setning endres det fra 1 til 1,5 parkeringsplass for bil.

Rådmann bes implementere evt. rekkefølgebestemmelser fra områdeplan og områdemodell.

## **Saksutredning Sammendrag**

En viktig del av planarbeidet har vært å se på utviklingen av planområdet i et større perspektiv. Aksdal Vest (S1 og S1A) er en del av sentrumsområdet i Aksdal. Dette området må sees i sammenheng for å sikre god stedsutvikling. Planforslaget åpner for å etablere et nytt bilfritt grøntdrag gjennom planområdet som knytter seg på den eksisterende gangvegen videre mot øst gjennom sentrum. Dette arealet skal utvikles som et viktig byrom med åpne og publikums rettede fasader på gateplan. Planen legger videre til rette for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse i vest, kombinert tjenesteyting, kontor og forretning i sør og kombinert bolig og tjenesteyting i øst. Midt i planområdet skal det etableres en sammenhengende grønnstruktur med område for lek og rekreasjon.

I planforslaget legges det opp til en todeling av planområdet med utgangspunkt i eksisterende terrengformer. Den nordlige og østlige delen av planområdet ligger noe høyere enn den sørlige, og det er i planforslaget lagt opp til at boliger etableres i nord og vest, mens det etableres næring i sør, på et lavere terrengnivå. På denne måten kan det etableres næring/forretning/kontor sør og delvis mot øst i området. Etasjen som ligger på nivå med den gjennomgående gangaksen som strekker seg fra siktaksen mot kirken i øst til Akسدalsvegen i nord får åpne fasader.

Langs gangaksen legges det opp til åpne fasader, mens kvartalslekeplass og grønne uteområder samles sentralt i området. Til nærings-/forretningsområdet etableres det ny avkjørsel fra Rådhusvegen, og det er foreslått nye rundkjøringer nord og sør for E134, med en justering av Statens vegvesen sin eksisterende reguleringsplan for overordna vegsystem.

### **1. Bakgrunn for saka**

Varsel om oppstart av planen ble sendt ut til berørte naboer og offentlige myndigheter i brev datert 22.12.2020 med høringsfrist 15.02.2021.

Formålet med planarbeidet er en felles planlegging av S1 og S1a i områderegeringsplan for Aksdal, for å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet med boliger, forretninger og kontor. Aksdal Vest blir sett på som et viktig sentrumsområde i den langsiktige utviklingen av Aksdal.

### **2. Planområdet**

Aksdal Vest ligger i Aksdal sentrum, vest for Aksdal senter og Rådhusvegen. Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 72/91, som er eid av Tysvær kommune. Planområdet omfatter S1 og S1a i områdeplanen for Aksdal, med nødvendig omkringliggende areal for veitilkomster, løsninger for gående og syklende og annen teknisk infrastruktur. Området avsatt til sentrumsformål er ca. 34 daa. Aksdal Vest er i plandokumentene omtalt som S1 og S1a. Før planen fremmes for 2.gangsbehandling og godkjenning vil S1 og S1a bli erstattet av Aksdal Vest i plandokumentene.

Området fremstår i dag som et grønt ikke opparbeidet område i Aksdal sentrum. Området er rammet inn av E134, Rådhusvegen og Akسدalsvegen. På motsatt side av Rådhusvegen og Akسدalsvegen finnes etablerte boligområder bestående av tomannsboliger, eneboliger, rekkehus, blokkbebyggelse samt offentlig tjenesteyting. Planområdet ligger tett på kjøpesenteret, Tysværtunet og andre sentrale funksjoner i Aksdal sentrum.

Planområdet er småkupert, med helling mot sør. Terrenget er høyest i øst og vest, med et noe lavere og flatere parti sentralt i området, og mot sør. Høydeforskjellen mellom det høyeste punktet i øst (ca. kote 45) til det laveste i sør (ca. kote 31) er rundt 14 meter.

### **3. Forhold til andre planer**

#### **Regionale planer**

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet:

Planen legger føringer for senterstruktur, boligbygging, samferdsel og handel. Aksdal er definert som regiondelsenter (2. nivå), og sentrumsgrensen skal fastlegges i kommuneplanen.

Utstrekningen skal stå i forhold til senterets størrelse og ambisjon om utvikling. En radius på 500 meter fra den vestlige inngangen til Aksdal senter dekker hele Aksdal Vest noe som er i tråd med departementet sine anbefalinger om maks. 400-600 meter gangavstand.

#### **Kommuneplanen**

Området er avsatt til sentrumsformål, nåværende og fremtidig, i kommuneplan for Tysvær 2015-2027.

#### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er omfattet av områdeplan for Aksdal, planID 201604, vedtatt 12.02.19. I planen er et areal på 33,74 dekar satt av til sentrumsformål S1 og S1a og 2,36 daa satt av til lekeplass i o\_BLK3.

Innenfor områdene tillates det bolig, forretning, kontor og lokaler til privat og/eller offentlig tjenesteyting. For hvert av områdene er det lagt føringer for maks utnyttelse, fordeling mellom funksjoner, og byggehøyde. Områdeplanen har også rekkefølgekrav knyttet til Aksdal senter (KJ) og S1a før S1 kan bygges ut. Det er utarbeidet en reguleringsendring av områdeplanen for å fjerne dette kravet. Endringen ble vedtatt januar 2021.

#### **Tilgrensende planer**

Detaljregulering E134 gjennom Aksdal med tilhørende sekundærvegnett (PlanID 201403), vedtatt 10.05.2016, oppdatert i 2019. Planen viderefører prinsippet om toplanskryss slik situasjonen er i dag, men legger opp til rundkjøring på hver side av europaveien, og tilrettelegging for gang- og sykkelveg.

### **4. Planavgrensning**

Planområdet dekker område S1 og S1a i områdereguleringsplan for Aksdal. Se vedlagte kart.

### **5. Konsekvenser av planforslaget**

Planforslaget medfører en utvidelse av Aksdal sentrum mot vest. Planarbeidet samsvarer med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Området ligger sentralt, og en fortetting i tilknytning til eksisterende bygningsmasse er i tråd med overordnede planretningslinjer.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med områdereguleringsplanen for Aksdal og Regionalplan for

areal og transport på Haugalandet, men avviker noe på enkelte områder.

Bestemmelsene i områdeplanen peker på at dette er et område hvor næring og bolig skal kombineres. Dette er tilfelle hvis man ser planområdet under ett. Planforslaget legger opp til at det til en viss grad deles opp i et næringsområde og boligområde. Det er vurdert at det ikke er marked for små næringslokaler innenfor området og at det er aktuelt med noe større «big box» utbygging (matbutikk, detaljhandel) her. Dette er utfordrende å få til på et sted hvor det skal legges til rette for gode boligkvaliteter og uteområder. Planforslaget forsøker derfor å utnytte høydeforskjellene i planområde til å naturlig skjerme bolig- og næringsområdene fra hverandre. Ved å legge til rette for forretning og tjenesteyting ut mot gateløp i o\_SSG1 og konsentrert småhusbebyggelse i BKS1, BKS2 og BKB1 vil en likevel sikre funksjonsblanding innenfor området.

BKS3 er i områdeplanen for Aksdal regulert til I ekeclass o\_BLK3. I planforslaget er dette arealet foreslått omregulert til boligbebyggelse/konsentrert småhusbebyggelse. BKS3 ligger i dag i et eksisterende boligområde og egner seg godt til boligformål. Det er foreslått et erstatningsareal på til sammen 3,3 daa i o\_GBG1 og o\_BLK3. Kommunen sin vurdering er at en sikrer intensjonen i områdeplanen gjennom erstatningsarealet. Det skal legges til rette for gode uteområder som vil være offentlig tilgjengelig også for barn i eksisterende boligområder.

Rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Aksdal krever at nytt kryss ved E134 vest skal være etablert i tråd med regulert løsning før utbygging av S1 og B1. I forbindelse med planarbeidet Aksdal Vest er det vurdert som mer hensiktsmessig med en mindre omfattende ombygging, som i større grad benytter seg av eksisterende infrastruktur. Rådmannen har i flere møter med representanter fra Statens Vegvesen fått innspill til hvilke krav til dokumentasjon som må ligge til grunn dersom kommunen ønsker å avvike fra gjeldende rekkefølgekrav. Det er ut fra dette utarbeidet en trafikkanalyse som dokumenterer belastning på vegsystemet ved ulike scenarier. Analysen konkluderer med at utbygging i henhold til dette planforslaget kan tilsi en redusert utbygging av vegsystemet.

Etablering av rundkjøring på nordsiden av E134 er vurdert som hensiktsmessig i forbindelse med utbygging av planområdet (S1 og S1a). Selv om det kan forventes noe mer trafikk fra avkjøringsrampa og over brua, anses det ikke å være behov for å etablere rundkjøring sør for E134 før en eventuell utbygging av ny vegforbindelse videre sør- og østover fra broen (KV14).

Trafikkanalysen legger opp til at ved fremtidig utbygging sør for E134 ledes trafikken til det nye vegkrysset E134/E39. Ny kjørebros over E134 slik gjeldende reguleringsplan for overordna vegnett i Aksdal legger opp til er derfor ikke nødvendig. I dette planforslaget er derimot tatt med ny gang- og sykkelbro like øst for eksisterende bro. Eksisterende bro vil dermed få to fulle kjørebaner.

## **6. Samfunnsikkerhet/ROS**

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareindikasjoner osv.:

- Urban flom og overvann
- Drenering fører til oversvømmelser i nedenforliggende områder
- Geoteknisk ustabilitet
- Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare
- Grunnforurensning
- Transport av farlig gods
- Ulykker med myke trafikanter
- Støy fra vegnettet

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema.

Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrev, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko. Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabell i planbeskrivelsen med forslag til risikoreduserende tiltak.

## **7. Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Planens bestemmelser sikrer at minimum 80% av områder til bolig/tjenesteyting skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Teknisk forskrift (TEK17) sikrer stor grad av universell utforming ved alle fremtidige utbygginger.

Planforslaget øker den universelle tilgjengeligheten for området.

## **8. Barn og unges interesser**

Det er et overordnet nasjonalt mål å sikre barn og unge trygge fysiske omgivelser og et godt oppvekstmiljø. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging setter krav til planprosess og til fysisk utforming, med spesiell oppmerksomhet på forurensning, støy, trafikkfare, annen helsefare, krav til lekemiljø m.v. Retningslinjene legger føringer for at en ved omdisponering av areal som er i bruk for lek skal skaffe erstatningsareal. Skolevei, grøntstruktur og friluftsområder er sentrale for fysisk aktivitet og som sosiale møteplasser.

Planforslaget fokuserer på gode bomiljø og uterom for alle. Det skal legges til rette for større områder til lekeareal for barn. Langs gangaksen øst-vest legges det opp til åpne fasader og grønne uteområder med kvartalslekeplass sentralt plassert.

Planforslaget legger til rette for gode bilfrie koblinger i Aksdal. Dette vil gjøre det bedre og tryggere for barn som vil benytte andre lekearealer i området.

## **9. Merknader til oppstart av planarbeid**

Til varsel om oppstart kom det inn 10 merknader, hvorav to private og de resterende fra offentlige myndigheter. Merknadene er oppsummert og kommentert til slutt i planbeskrivelsen.

## **10. Rådmannen sin vurdering**

I samsvar med endringen i områdeplanen for Aksdal legger planforslaget opp til at Aksdal Vest kan bygges ut før eventuell videre utbygging av kjøpesenteret. Trafikkanalysen som er utarbeidet dokumenterer at ny kjørebrot over E134 ikke er nødvendig slik kravet er i gjeldende reguleringsplan for overordnet vegnett. Utbygging av B1 og BA sør for E134 vil få sin veiutløsning via KV14 østover til vegkrysset E134/E39. Denne løsningen vil være mindre kostnadskreven enn broløsningen. Basert på trafikkanalysen har en i bestemmelsene lagt inn rekkefølgekrav for utbygging av rundkjøring nord for E134, men ikke sør.

Forslaget til planbestemmelser setter krav til aktive, åpne og oppbrutte fasader i første etasje mot handlegater og sentrale byrom, med direkte innganger utenfra. Kommunen har vært tydelig på at en ønsker å utfordre noen av kravene til S1 og S1a som ligger i områdeplanen, med bakgrunn i endrede behov og innspill fra næringsaktører. En forventer at det kan være et behov for opp mot 8000 m<sup>2</sup> forretning, samtidig som det legges opp til en bilfri gangakse øst-vest gjennom planområdet, der det er stilt krav om åpne fasader mot disse.

Boligsammensetningen i planområdet innebærer tettest bebyggelse mot sentrum i øst, og deretter gradvis lavere tetthet mot vest. Bakgrunnen er at kommunen ser behovet for en blandet boligtypologi, for å kunne tiltrekke seg alle aldersgrupper til området. Lavere tetthet gjør det også mulig å sikre gode uteområder, både private og større offentlige rom.

Med bakgrunn i dette og de innspillene som er kommet fram tidligere tilrå rådmannen at vedlagte dokumenter legges ut på høring for 1. gangs behandling.

**Vedlegg:**

1. Plankart
- 1b Arealtabell
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse, 18.11.21
6. Snitt, 16.11.21
10. Innledende geoteknisk vurdering, 5.2.21
11. 2021-11-17\_VA-rammeplan
12. Støyrapport Aksdal S1
13. Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan Aksdal
9. Vegtegninger, plan og profil, 17.11.21
- Sol- og skyggeillustrasjoner datert 26.11.21 (høyder på alle)
- Tilleggsnotat trafikk Aksdal S1 + S1a