

# PLANBESKRIVELSE

PlanID 202602 – AKSDALSVEGEN 148

---



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

**Versjonslogg:**

| <b>Versjon:</b> | <b>Dato:</b> | <b>Utarbeidet av:</b>                                | <b>Merknad:</b>                                     |
|-----------------|--------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1               | 04.06.2026   | <b>ARKIPELET</b><br>Mona Fågelklo og Vivian Mortveit |                                                     |
| 2               | 30.06.2026   | Mona Fågelklo og Vivian Mortveit                     | Rev. iht. kommunens tilbakemelding dat.<br>26.06.26 |
| 3               |              |                                                      |                                                     |

# INNHOLDSFORTEGNELSE

---

|          |                                                                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>SAMMENDRAG .....</b>                                                                           | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>BAKGRUNN .....</b>                                                                             | <b>7</b>  |
| 2.1      | <i>Hensikten med planen .....</i>                                                                 | <i>7</i>  |
| 2.1.1    | <i>Tiltakshaver .....</i>                                                                         | <i>7</i>  |
| 2.1.2    | <i>Forslagsstiller .....</i>                                                                      | <i>7</i>  |
| 2.1.3    | <i>Eierforhold .....</i>                                                                          | <i>7</i>  |
| 2.2      | <i>Krav om konsekvensutredning .....</i>                                                          | <i>7</i>  |
| <b>3</b> | <b>PLANPROSESSEN .....</b>                                                                        | <b>8</b>  |
| 3.1.1    | <i>Oppstartsmøte .....</i>                                                                        | <i>8</i>  |
| 3.1.2    | <i>Oppstarts varsel .....</i>                                                                     | <i>8</i>  |
| 3.1.3    | <i>Merknader som kom inn ved varsel om oppstart .....</i>                                         | <i>9</i>  |
| 3.1.4    | <i>Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn .....</i>                                         | <i>9</i>  |
| <b>4</b> | <b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER .....</b>                                                       | <b>10</b> |
| 4.1      | <i>Fylkeskommunale planer .....</i>                                                               | <i>10</i> |
| 4.2      | <i>Kommuneplanens arealdel .....</i>                                                              | <i>10</i> |
| 4.3      | <i>Gjeldende reguleringsplaner .....</i>                                                          | <i>11</i> |
| 4.4      | <i>Tilgrensende planer .....</i>                                                                  | <i>11</i> |
| 4.5      | <i>Statlige planretningslinjer .....</i>                                                          | <i>12</i> |
| 4.5.1    | <i>Rikspolitiske planretningslinjer for barn og planlegging .....</i>                             | <i>12</i> |
| 4.5.2    | <i>Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) .....</i>                        | <i>12</i> |
| 4.5.3    | <i>Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2024) .....</i> | <i>12</i> |
| <b>5</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD .....</b>                                     | <b>13</b> |
| 5.1      | <i>Beliggenhet .....</i>                                                                          | <i>13</i> |
| 5.2      | <i>Eksisterende bebyggelse .....</i>                                                              | <i>14</i> |
| 5.3      | <i>Landskap .....</i>                                                                             | <i>15</i> |
| 5.4      | <i>Solforhold .....</i>                                                                           | <i>16</i> |
| 5.5      | <i>Kulturminner .....</i>                                                                         | <i>16</i> |
| 5.6      | <i>Naturmangfold .....</i>                                                                        | <i>16</i> |
| 5.7      | <i>Adkomst/trafikkforhold .....</i>                                                               | <i>16</i> |
| 5.8      | <i>Kollektivtilbud .....</i>                                                                      | <i>17</i> |
| 5.9      | <i>Barns interesser .....</i>                                                                     | <i>17</i> |
| 5.10     | <i>Folkehelse .....</i>                                                                           | <i>17</i> |
| 5.11     | <i>Sosial infrastruktur .....</i>                                                                 | <i>17</i> |
| 5.12     | <i>Teknisk infrastruktur .....</i>                                                                | <i>18</i> |
| 5.13     | <i>Grunnforhold .....</i>                                                                         | <i>18</i> |
| 5.14     | <i>Støyforhold .....</i>                                                                          | <i>18</i> |
| <b>6</b> | <b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....</b>                                                         | <b>19</b> |
| 6.1      | <i>Planlagt arealbruk .....</i>                                                                   | <i>19</i> |

|          |                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.1.1    | Reguleringsformål.....                                                | 20        |
| 6.2      | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....                       | 20        |
| 6.2.1    | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB1 .....                           | 20        |
| 6.2.2    | Renovasjonsanlegg – f_R .....                                         | 21        |
| 6.2.3    | Uteoppholdsareal – f_UTE .....                                        | 21        |
| 6.2.4    | Parkering/Sykkelparkering – 1. etasje boligblokk og f_P .....         | 23        |
| 6.3      | Eiendomsforhold .....                                                 | 25        |
| 6.4      | Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering.....                 | 25        |
| 6.5      | Teknisk infrastruktur .....                                           | 25        |
| 6.6      | Trafikkløsning.....                                                   | 26        |
| 6.6.1    | Kjøreadkomst og forhold knyttet rundt avkjørsler i områdeplan .....   | 26        |
| 6.6.2    | Tilgjengelighet for gående og syklende .....                          | 28        |
| 6.7      | Bomiljø/bokvalitet .....                                              | 28        |
| 6.8      | Miljøoppfølging.....                                                  | 29        |
| 6.9      | Landskap og terrengtilpassing.....                                    | 30        |
| 6.10     | Universell utforming .....                                            | 31        |
| 6.11     | Barn og unge.....                                                     | 32        |
| 6.12     | Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12: .....                      | 32        |
| 6.13     | Kulturminner .....                                                    | 33        |
| 6.14     | Kriminalitetsforebygging .....                                        | 33        |
| 6.15     | Folkehelse .....                                                      | 33        |
| 6.16     | Soldiagram.....                                                       | 34        |
| 6.17     | Støy .....                                                            | 35        |
| 6.18     | Risiko- og sårbarhetsanalyse .....                                    | 35        |
| 6.19     | Rekkefølgekrav.....                                                   | 36        |
| 6.20     | Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen .....   | 36        |
| <b>7</b> | <b>VEDLEGG .....</b>                                                  | <b>37</b> |
| 7.1      | Planbestemmelser.....                                                 | 37        |
| 7.2      | Plankart.....                                                         | 37        |
| 7.3      | ROS-analyse .....                                                     | 37        |
| 7.4      | Utomhusplan .....                                                     | 37        |
| 7.5      | Illustrasjoner .....                                                  | 37        |
| 7.6      | Snitt.....                                                            | 37        |
| 7.7      | Soldiagram.....                                                       | 37        |
| 7.8      | VAO-redegjørelse.....                                                 | 37        |
| 7.9      | NOTAT-Brannkonsept – forprosjekt inkl. branntekniske tegninger .....  | 37        |
| 7.10     | NOTAT-Vurdering av støy fra veitrafikk .....                          | 37        |
| 7.11     | NOTAT- Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering fra 2015..... | 37        |
| 7.12     | Faresonekartlegging Alvanuten Aksdal, 2015.....                       | 37        |
| 7.13     | Varslingsdokument m/planinitiativ og oppstartsmøtereferat.....        | 37        |

|      |                        |    |
|------|------------------------|----|
| 7.14 | Merknadsvurdering..... | 37 |
|------|------------------------|----|

# 1 SAMMENDRAG

---

Planforslaget for Akسدalsvegen 148 i Tysvær kommune legger til rette for riving av eksisterende enebolig og oppføring av en boligblokk med 16 leiligheter fordelt over fem etasjer. Prosjektet skal inneholde felles heis, parkeringsanlegg, bodanlegg, renovasjonsløsning og felles uteoppholdsarealer med nærlek. Målet med planen er å bidra til fortetting i Akسدal sentrum med universelt tilgjengelige boliger i ulike størrelser nær kollektivtransport, servicefunksjoner og rekreasjonsområder.

Planen legger vekt på gode bokvaliteter gjennom private balkonger, solrike uteområder, lekeplass og sosiale møteplasser, både innendørs og utendørs, som skal fremme sosialt fellesskap og trygghet. Bygget og uteområdene er tilpasset det skrånende terrenget for å redusere behovet for store terrenginngrep, sprengning og støttemurer. Hoveddelen av parkeringen legges i lukket anlegg i 1. etasje, mens noen plasser etableres på terreng for å oppnå bedre landskapstilpasning.

Planforslaget legger også vekt på bærekraftige løsninger gjennom energieffektive bygg, overvannshåndtering på egen tomt, grønne uteområder og god sykkelparkering og oppstilling for rullator, barnevogn og sykkelvogn, for å motvirke bilavhengighet. Det er ikke registrert viktige naturverdier eller kulturminner i området, og støyvurderinger viser at området har tilfredsstillende forhold for boligbygging. Samlet vurderes planen å bidra positivt til utviklingen av Akسدal sentrum gjennom fortetting, gode bomiljø og bærekraftige løsninger.

## 2 BAKGRUNN

---

### 2.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for riving av eksisterende bebyggelse for å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse, med felles oppholdsrom i tilknytning til uteoppholdsareal og adkomst med heis og felles parkerings-/bodanlegg, felles uteopphold inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon på nivå med adkomst.

#### 2.1.1 Tiltakshaver

Askeland Eiendomsutvikling AS

Welhavens vei 19

4319 Sandnes

Kontakt: Olav Askeland, mob. 908 25 990, epost: [olav@bygg-askeland.no](mailto:olav@bygg-askeland.no)

#### 2.1.2 Forslagsstiller

Arkipelet AS

PB 29 Sentrum

5501 Haugesund

Kontakt: Mona Fågelklo, mob. 413 67 096, epost [mona@arkipelet.no](mailto:mona@arkipelet.no) eller Vivian Mortveit, mob. 922 40 424, epost: [vivian@arkipelet.no](mailto:vivian@arkipelet.no)

#### 2.1.3 Eierforhold

| Gnr./Bnr. | Hjemmelshavere                                                                     |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 72/57     | Ove Hermann Erland (oppført i grunnboken) Askeland Eiendomsutvikling AS med opsjon |
| 72/55     | Askeland Eiendomsutvikling AS                                                      |
| 72/76     | Tysvær kommune                                                                     |

### 2.2 Krav om konsekvensutredning

Området er regulert til bolig i gjeldende kommuneplan, 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/planinitiativ*.

### 3 PLANPROSESSEN

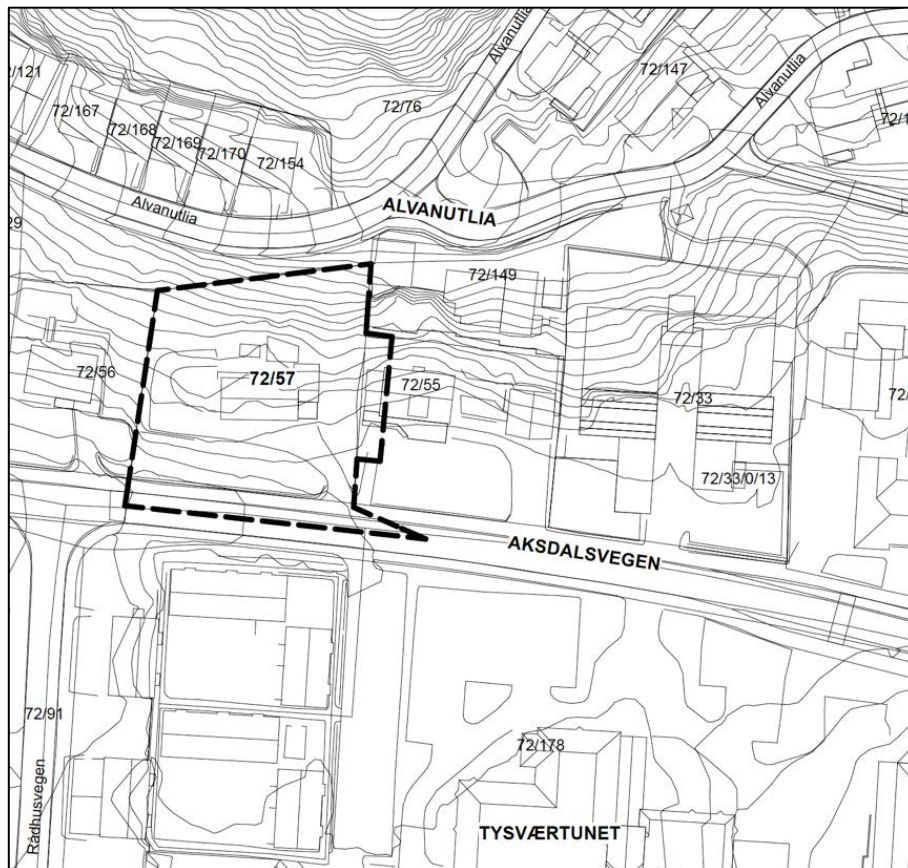
---

#### 3.1.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Tysvær kommune den 04.03.2026, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat/planinitiativ*.

#### 3.1.2 Oppstarts varsel

Varsel ble utsendt den 07.04.2026, med frist for innspill den 06.05.2026, jf. vedlegg *Varslingsmateriale*.



Figur 2: Varselkart, kilde: Arkipelet AS

#### 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.

### **3.1.3 Merknader som kom inn ved varsel om oppstart**

Merknader som kom inn er referert og kommentert i eget dokument, jf. vedlegg

*Merknadsvurdering.* Til sammen kom det inn 5 merknader, hvorav 4 fra offentlige og 1 fra privat, under følger en liste med hvem som har kommet med merknader til oppstart av planarbeidet:

- Rogaland fylkeskommune – Plan og arealforvaltning, datert 04.05.26
- Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 04.05.26
- NVE, datert 15.04.26
- HIM, datert 04.05.26
- Merknad fra Per Ove Søndena pva. Sameiet Alvanutlia 15-19, datert 05.05.26

### **3.1.4 Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn**

Oppdateres etter gjennomført offentlig ettersyn.

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Fylkeskommunale planer

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

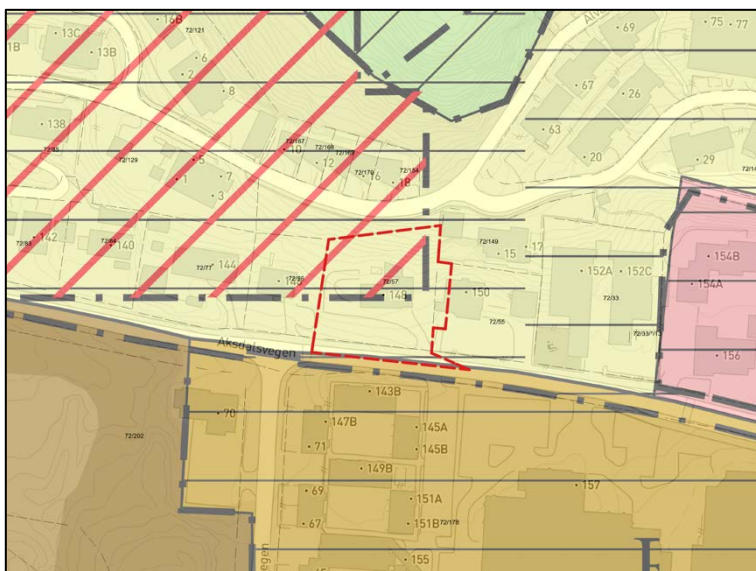
- Utnyttelse på 4-8 bolig/daa innenfor ca. 750 m fra sentrum av Aksdal.
- Minste felles uteoppholdsareal på terreng min 20 m<sup>2</sup>/boenhet.
- 4-25 boliger, min. 150 m<sup>2</sup> nærlek innenfor maks avstand på 50 m fra bolig (kan inngå som del av felles uteoppholdsareal).

*Kommentar:*

*Det er regulert for 16 stk. leiligheter noe som gir krav om minimum 320 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal, planforslaget har ca. 321 m<sup>2</sup> 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. 9,4 bolig/daa, som er over anbefalingen i ATP. En høyere utnyttelse i et sentrumsområde vurderes som positivt med hensyn til arealeffektiv fortetting, redusert transportbehov og bedre utnyttelse av eksisterende sosial og teknisk infrastruktur. Planforslaget bygger opp under statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ved å legge til rette for sentrumsnær boligbygging med kort avstand til kollektivtransport, handel og offentlige funksjoner. Fortetting innenfor eksisterende sentrumsstruktur vurderes også å bidra til redusert press på nye utbyggingsområder og begrenset nedbygging av ubebygde arealer.*

### 4.2 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål, og ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.



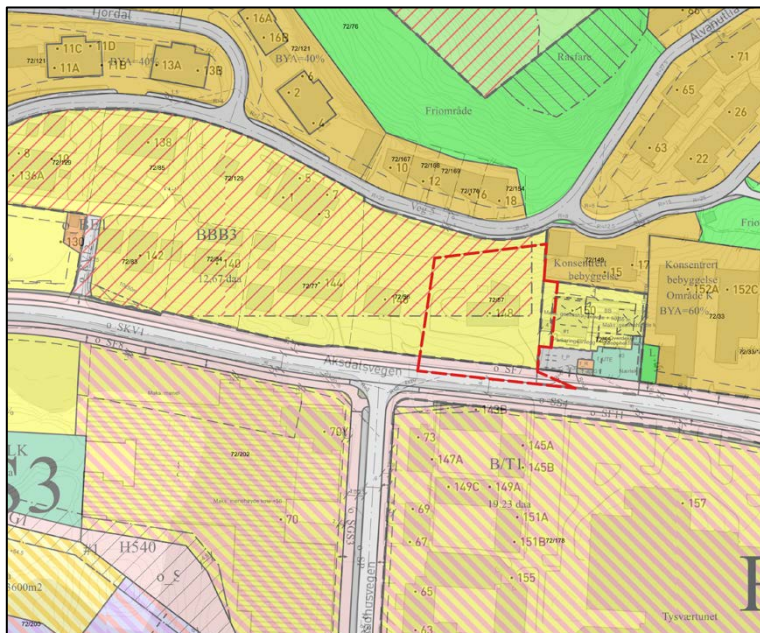
Figur 3: Utsnitt av Delplan 1, med planområdet i rødt omriss, kilde: fonnakart rev. Arkipelet AS

*Kommentar:*

*Blokkbebyggelse er en kategori under boligformål, og i tråd med planforslaget. Område ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og det er utarbeidet en uavhengig kvalitetssikring av en faresonekartlegging gjort i forbindelse med områdeplan for Aksdal sentrum, som avkrefter reell snøskredfare.*

### 4.3 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende plan, områdeplan for Aksdal sentrum planID 201604, er planområdet regulert til blokkbebyggelse på 4-5 etasjer, og er en del av felt BBB3. Fra BBB3 er det tillatt å etablere inntil 3 avkjørsler fra Aksdalsvegen. Rekkefølgekrav om deltakelse i offentlige anlegg. Parkeringsplasser for mer enn 15 plasser skal fortrinnsvis legges i kjeller/underetasje. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred.



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

#### Kommentar:

Formålet i områdeplanen er i tråd med planforslaget, som legger til rette for blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Det er allerede etablert en avkjørsel i tilgrensende reguleringsplan for Aksdalsvegen 150, og det følger en vurdering på hvordan resterende avkjørsler til øvrige eiendommer i BBB3 best kan løses. Areal til kvartalslek håndteres via privatrettslig utbyggingsavtale. Bestemmelsen om parkering i underetasje er vurdert opp mot hensynet til arealeffektivitet og reduksjon av større åpne parkeringsflater, terrengtilpassing og redusert behov for transport av masser, samt tilpassing av prosjektet til ulike kjøpergrupper. Planforslaget ivaretar i hovedsak disse hensynene gjennom at hoveddelen av parkeringen etableres under bygget, mens terrengparkeringen begrenses og integreres i prosjektets helhetlige utforming. Område ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og det er utarbeidet en uavhengig kvalitetssikring av en faresonekartlegging gjort i forbindelse med områdeplan for Aksdal sentrum, som avkrefter reell snøskredfare.

### 4.4 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. Ved Aksdalsvegen i øst grenser planområdet til reguleringsplan for Aksdalsvegen 150 med planID 202404, jf. Figur 4. I sør grenser planområdet til Aksdal Vest med planID 202006, jf. Figur 4.

#### Kommentar:

Man har valgt å ta med en liten del av reguleringsplan for Aksdalsvegen 150 for å justere noen juridiske linjer.

## **4.5 Statlige planretningslinjer**

### **4.5.1 Rikspolitiske planretningslinjer for barn og planlegging**

Planretningslinjene skal sikre barn og unges interesser, inkludert leke- og utearealer for å sikre et trygt oppvekstmiljø gjennom arealplanlegging.

*Kommentar: Planen tilrettelegger for nærlek og møteplass til barn, unge og andre.*

### **4.5.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)**

Planretningslinjene skal sikre en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, samt fremme helse, miljø og livskvalitet. Man skal ivareta kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

*Kommentar: Planen ligger i Aksdal sentrum med kort avstand til sosial infrastruktur, butikker, kollektivtransportnett, skole og barnehage. Planen legger til rette for fortetting av et allerede bebyggt areal i sentrum. Det tilrettelegges for boenheter i variert størrelse og universell tilkomst, som vil gi et variert tilbud til folk i alle aldersgrupper og livssituasjon.*

### **4.5.3 Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (2024)**

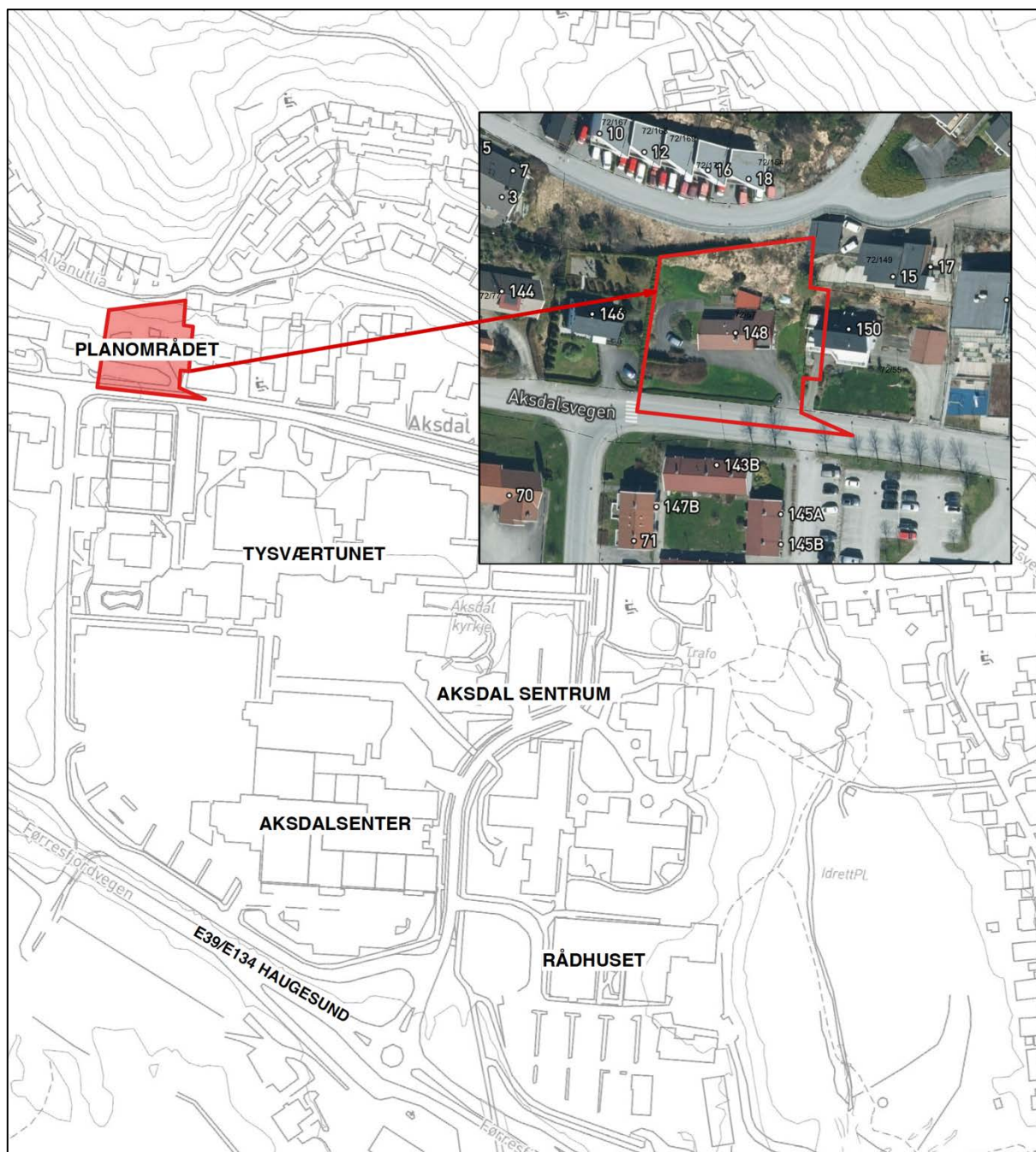
Planretningslinjene skal sikre at klima og energi vektlegges i planlegging. Retningslinjene skal bla. bidra med å nå nasjonale klimamål, sikre livsgrunnlaget og naturmangfoldet for dagens og framtidige generasjoner, god forsyningssikkerhet, tilpasning til klimaendringer, samt reduksjon av klimagassutslipp mm.

*Kommentar: Planen legger til rette for permeable flater på uteoppholdsareal og overflateparkering, og overvann blir håndtert lokalt på egen tomt. Planområdets lokalisering, sentralt i Aksdal sentrum med tilgang til alt av sosial infrastruktur vha. gange og sykkel gjør at prosjektet i seg selv er å betrakte som miljøvennlig.*

## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger svært sentralt i Akسدal sentrum, like nord for Tysværtunet og det nye Helsekvartalet som er under utbygging. Adkomst fra E39/E134 via Rådhusvegen videre til Akسدalsvegen. Planområdet har i dag direkte adkomst fra Akسدalsvegen, jf. Figur 5.



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

## 5.2 Eksisterende bebyggelse

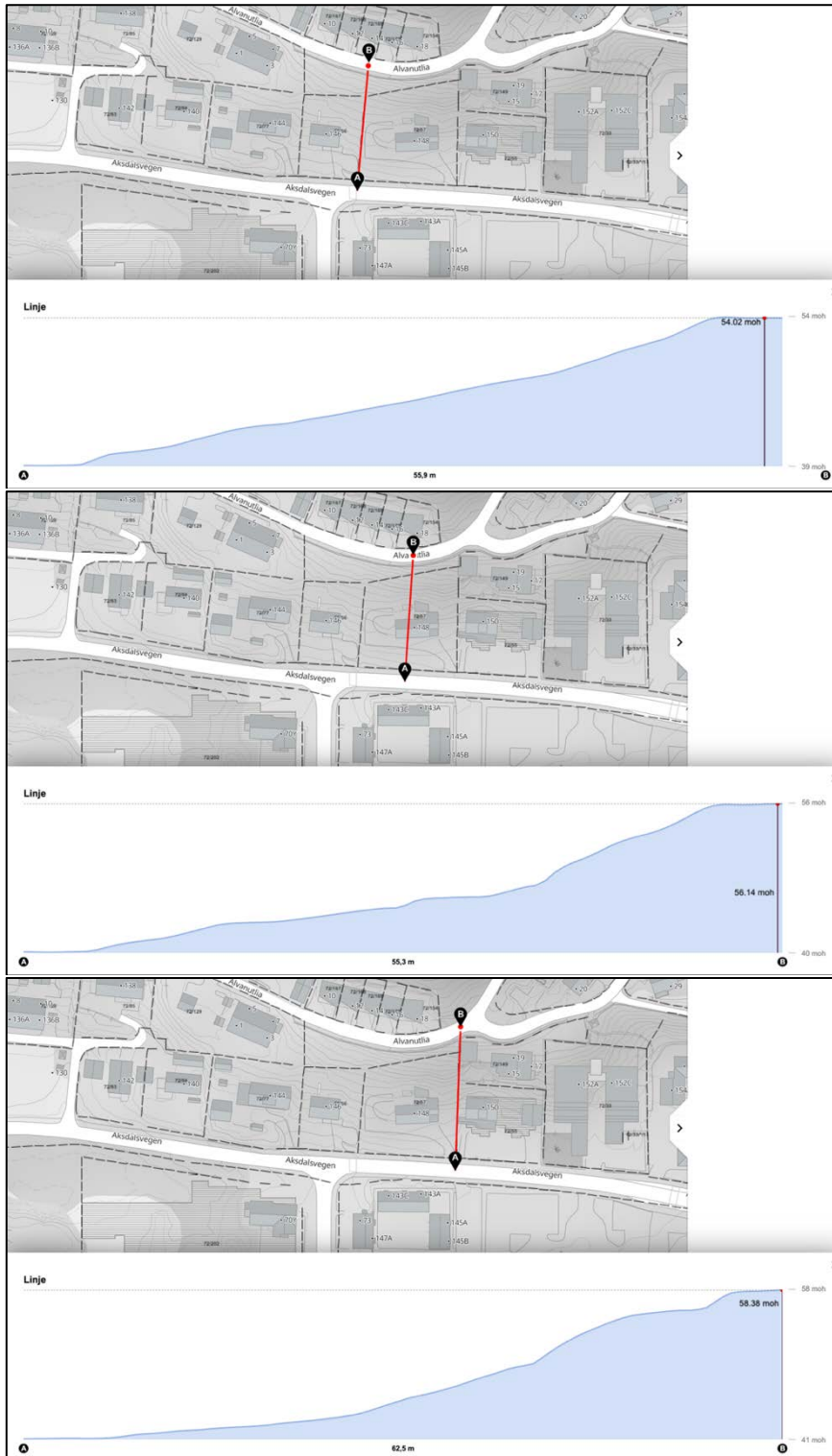
I planområdet ligger det en frittliggende enebolig. Videre vestover ligger det også flere eneboliger langs Akسدalsvegen, dette er eldre bebyggelse. Nord for planområdet er det nyere bebyggelse, i ulik form for konsentrert bebyggelse som rekkehus og leilighetsbygg. I øst (Akسدalsvegen 150) er det igangsatt arbeid med oppføring av ny blokkbebyggelse.



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

### 5.3 Landskap

Planområdet har stor intern høydeforskjell, med en høyderykk mot bebyggelsen og Alvanutlia i nord. Eiendomsgrensen i vest har en høydeforskjell på 9 meter fra sør til nord, og eiendomsgrensen i øst en høydeforskjell på 15 meter fra sør til nord. Den sørøstlige delen av planområdet ligger på samme nivå som Akسدalsvegen og stiger mot eksisterende bolighus. For å illustrere terrenget i området er det tatt ut tre terrengsnitt fra (A) Akسدalsvegen gjennom planområdet til (B) Alvanutlia i nord.



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

## 5.4 Solforhold

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

## 5.5 Kulturminster

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

## 5.6 Naturmangfold

Naturbasen er sjekket. Det er registrert gyvel i nordre grense og flere steder rundt planområdet. Gyvel er i kategori fremmede arter. Eiendommen er ellers opparbeidet som eneboligtomt med beplantet hage og plen. Fremmede organismer kan også forekomme her.



Figur 8: Forekomst naturmangfold, kilde: naturbase.

## 5.7 Adkomst/trafikkforhold

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

I forbindelse med *Områdeplanen for Aksdal* er det lagt opp til utbedring av Aksdalsvegen med tosidig fortau og sykkelfelt forbi planområdet. Samtidig er det satt en grense på maks 3 avkjørsler direkte fra Aksdalsvegen og til BBB3. En avkjørsel er allerede regulert i tilgrensende plan for Aksdalsvegen 150.

## 5.8 Kollektivtilbud

Hovedbussterminalen i Tysvær kommune ligger i Aksdal, 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 er innenfor arbeidstid.

## 5.9 Barns interesser

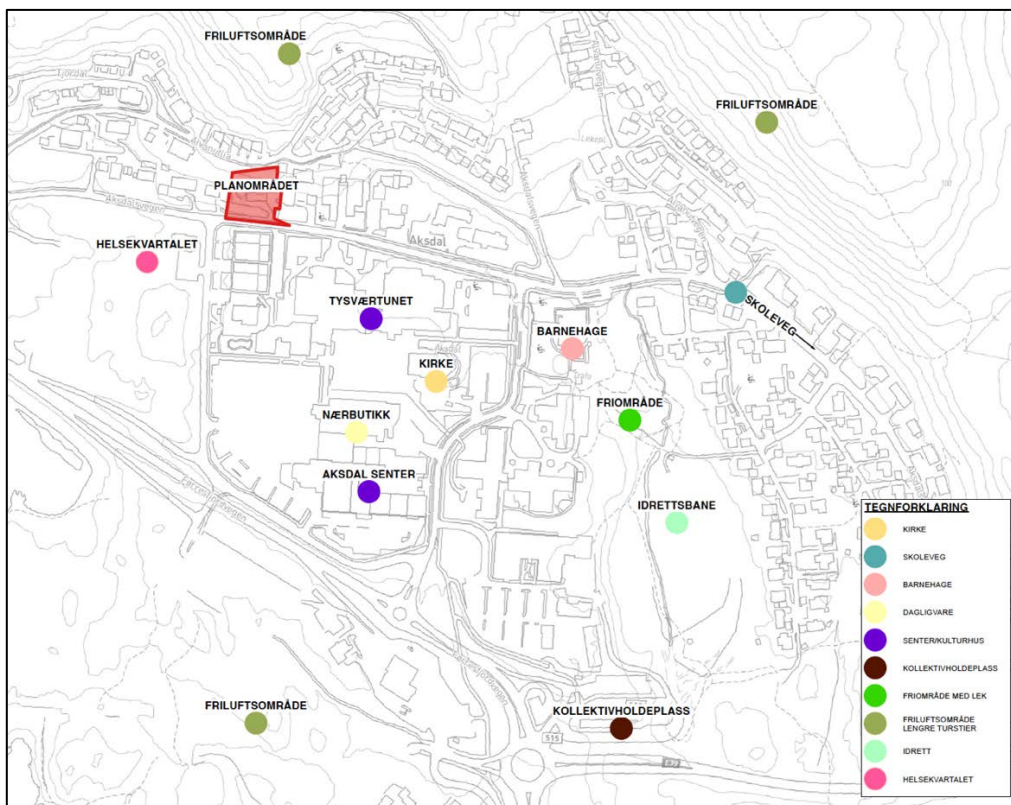
Planområdet er i dag en privat boligeiendom og er ikke brukt til lek for barn- og unge. Det er dermed ikke krav til å finne erstatningsareal.

## 5.10 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 trafikksikker gang og sykkelvei som knytter sammen sentrum og boligområdene/skoleveg i øst.

## 5.11 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 har matbutikk, legesenter mm., se Figur 9.



Figur 9: Oversiktskart med sosial infrastruktur, kilde: Arkipelet AS

## 5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger i nær tilknytning til offentlige VA-ledninger i Akسدalsvegen, og ved opparbeidelse og utbygging av Akسدalsvegen 150 ble all infrastruktur lagt klart frem til eiendommen. Det ligger flere brannkummer i Akسدalsvegen, godt innenfor anbefalt rekkevidde. Tilgang til energi er også tilrettelagt frem til planområdet.

## 5.13 Grunnforhold

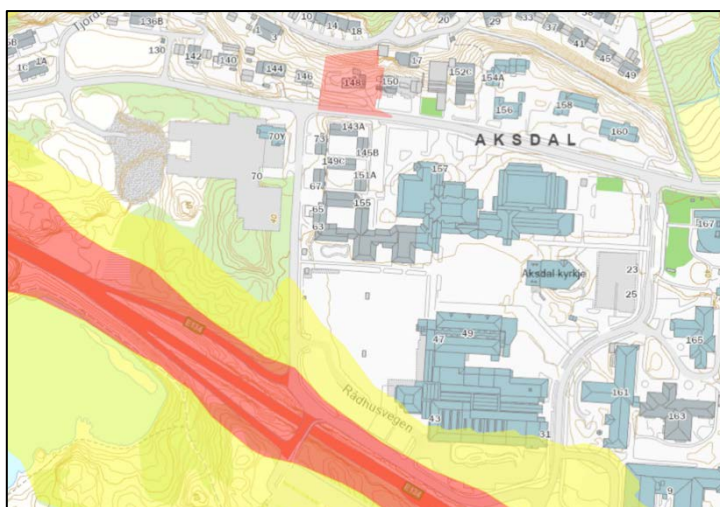
Løsmassetype; «Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningen er normalt usammenhengende med hyppige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



Figur 10: Forekomst løsmasse, kilde: NGU løsmassedatabase

## 5.14 Støyforhold

Støykartlegging for E134/E39 Førresfjordvegen viser at planområdet ikke er støyutsatt, fra E134/E39. Det foreligger ingen tilgjengelig støyrapport for planlagt utbedring av Akسدalsvegen.



Figur 11: Støykartlegging veg etter T-1442, kilde: temakart-rogaland.no

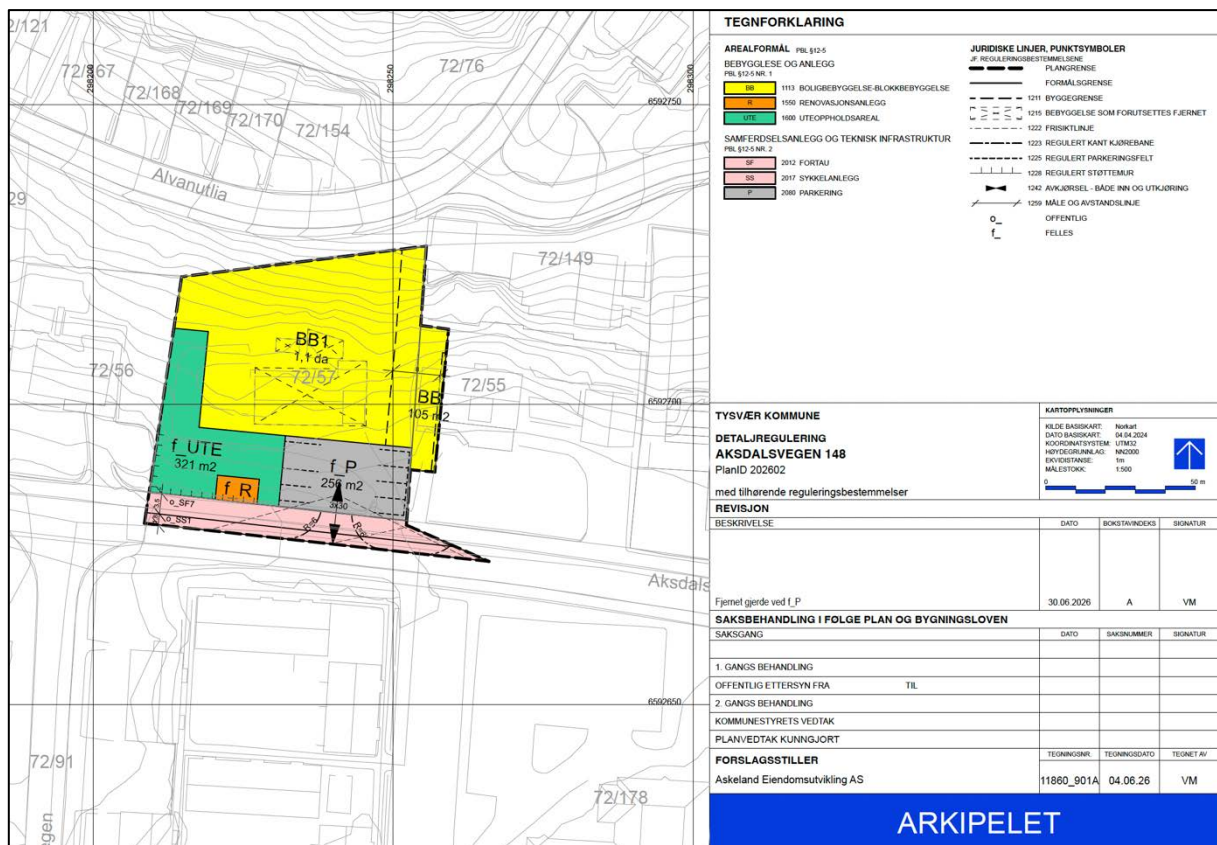
## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Planlagt arealbruk

Hovedintensjonen med planen er å fortette eiendommen gbnr. 72/57 i tråd med overordnet plangrunnlag. Planforslaget legger til rette for riving av eksisterende bebyggelse, for etablering av en boligblokk på 5 etasjer med felles heis og trapperom. Intensjonen er å kunne tilby boliger i variert størrelse med universell tilgjengelighet, til en noe rimeligere pris. Dette antas å kunne 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 adkomst, og restriktiv bilparkering fordelt på overflaten og i lukket anlegg i 1. etasje.

Boligblokken skal ha felles heis-/trapperom, parkerings-/bodanlegg, felles rom med direkte adkomst til felles uteopphold inkl. nærlek, og felles renovasjon. Det planlegges for 16 stk. leiligheter i variert størrelse. Uteoppholdsareal med nærlek ligger sør-/vestvendt for å få gode lysforhold, og være lett tilgjengelig og synlig fra boligene.

En mindre del av tilgrensende reguleringsplan er tatt med i planområdet for å justere juridiske linjer i tråd med planlagt utbygging, og offentlig fortau samt sykkelfelt er tatt med for å sikre av-/påkjørsel punkt med nedsenkning og at frisikt ivaretas. Renovasjon er løst i eget renovasjonspunkt med felles dunker, plassert lett tilgjengelig for tømming langs Akسدalsvegen.



Figur 12: Plankart, kilde: Arkipelet AS

### 6.1.1 Reguleringsformål

Planområdet er på ca. 2,1 daa og er fordelt på følgende formål:

| Formål                                                       | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Bebyggelse og anlegg § 12-5 første ledd                      |                         |
| (1113) Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                       | 1208                    |
| (1550) Renovasjonsanlegg                                     | 29                      |
| (1600) Uteoppholdsareal                                      | 321                     |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 andre ledd |                         |
| (2012) Fortau                                                | 161                     |
| (2017) Sykkelveg/felt                                        | 99                      |
| (2080) Parkering                                             | 256                     |

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

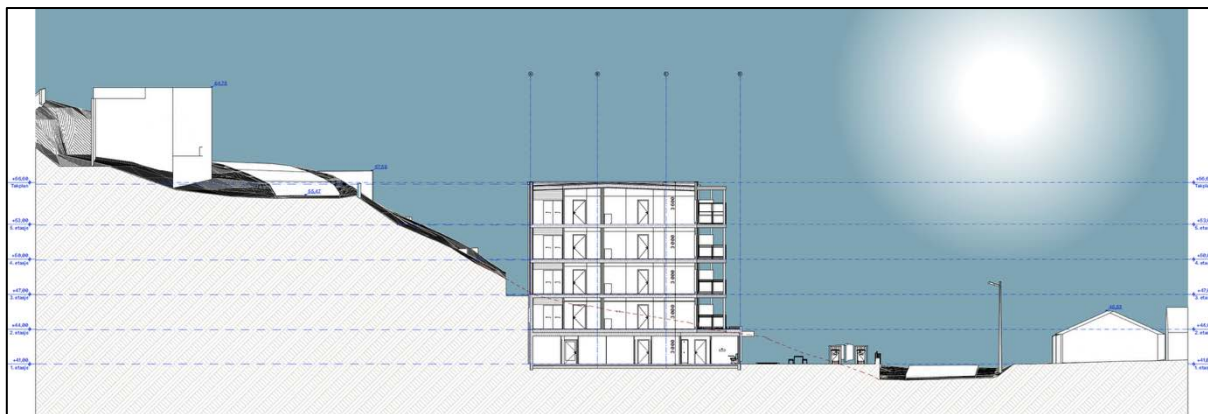
### 6.2.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse – BB1

Eksisterende enebolig innenfor planområdet tillates revet. Planforslaget legger til rette for oppføring av ny blokkbebyggelse i form av en boligblokk på 5 etasjer med 16 boenheter.

Bebyggelsen etableres med felles heis- og trapperom og leiligheter i varierende størrelse tilpasset ulike behov og husholdningstyper.

Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum med gangavstand til kollektivtilbud, handel, servicefunksjoner og offentlige tilbud. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å legge til rette for høy arealutnyttelse på eiendommen. Planforslaget har en tetthet på ca. 9,4 boliger/daa, noe som er høyere enn anbefalt tetthet i ATP Haugalandet og for *Aksdal områdeplan*. Forslagsstiller vurderer likevel at høyere utnyttelse er riktig på denne eiendommen sett i lys av den sentrale beliggenheten og overordnede mål om fortetting og arealeffektiv utvikling i sentrumsområdene.

Blokken er tilpasset tomtens topografi ved at bygningen er plassert sør på eiendommen og 1. etasje legges på nivå med Akسدalsvegen, etter som terrenget bak bygningen stiger kraftig mot nord. Terrengtilpasning har vært et viktig premiss i utformingen av prosjektet for å begrense terrenginngrep og redusere behovet for store skjæringer, masseforflyttinger og støttemurer. Snitt gjennom bygget viser forholdet mellom eksisterende og nytt terreng, samt hvordan blokken er tilpasset høydeforskjellene på tomten, se Figur 13.



Figur 13: Snitt som viser eksisterende og nytt terreng, kilde: Arkipelet AS

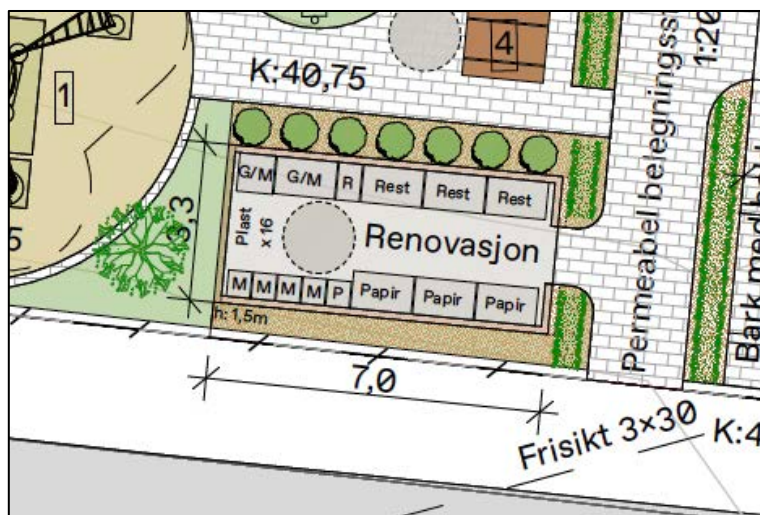
1. etasje inneholder fellesfunksjoner som lukket parkeringsanlegg, bodanlegg, sykkelparkering, felles oppholdsrom, samt heis- og trapperom. Det etableres 9 parkeringsplasser i 1. etasjen, og 16 boder. De øvrige etasjene inneholder leiligheter organisert rundt felles heis- og trapperom for å sikre effektive planløsninger og universell tilgjengelighet til alle boenhetene.

Alle boenhetene får private balkonger vendt mot sør og vest med gode solforhold og utsyn. Balkongene fungerer som private uteoppholdsarealer, i tillegg til felles uteoppholdsareal på terrengnivå. Leilighetene er gjennomgående utformet med fokus på gode lysforhold, funksjonelle planløsninger og orientering mot uteoppholdsarealene.

Blokken har et fotavtrykk på ca. 565 m<sup>2</sup> BYA. Gulv i 1. etasje blir liggende på ca. kote 41, mens øverste takplan, blokkens høyeste punkt, blir liggende på ca. kote + 56,5. Blokken settes naturlig inn i terrenget og er utformet for å gi en mest mulig helhetlig tilpasning til omkringliggende landskap og eksisterende bebyggelse.

### 6.2.2 Renovasjonsanlegg – f\_R

Planforslaget legger opp til et felles anlegg for renovasjon i felt f\_R. Renovasjonsanlegget er plassert langs Akسدalsvegen for enkel tilkomst for tømming og oppstilling av renovasjonsbil i Akسدalsvegen. Lokalisering, dimensjon og utforming av anlegget er i tråd med HIM sin anbefaling, se Figur 14. HIM er pr.dd. kommunens valgte renovatørselskap.



Figur 14: Utklipp av utomhusplan som viser fraksjoner i renovasjonsanlegget, kilde: Arkipelet

### 6.2.3 Uteoppholdsareal – f\_UTE

Planforslaget legger til rette for et sammenhengende felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Utforming og plassering er basert på føringene i ATP og bestemmelsene i områdeplanen for Akسدal. I ATP defineres minste felles uteoppholdsareal (MUA) som areal egnet for lek, opphold og rekreasjon. Arealer avsatt til lek inngår dermed som del av MUA. Restareal, bratte arealer uten funksjon, private uteplasser og areal avsatt til tekniske fellesfunksjoner som renovasjon og sykkelparkering medregnes ikke.

I henhold til områdeplanens bestemmelse pkt. 2.5.2 stilles det krav om min. 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet, og for 16 boenheter utgjør dette et samlet krav på 320 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger til rette for ca. 321 m<sup>2</sup> sammenhengende aktivt felles uteoppholdsareal innenfor felt f\_UTE, og oppfyller dermed minimumskravet i områdeplanen.

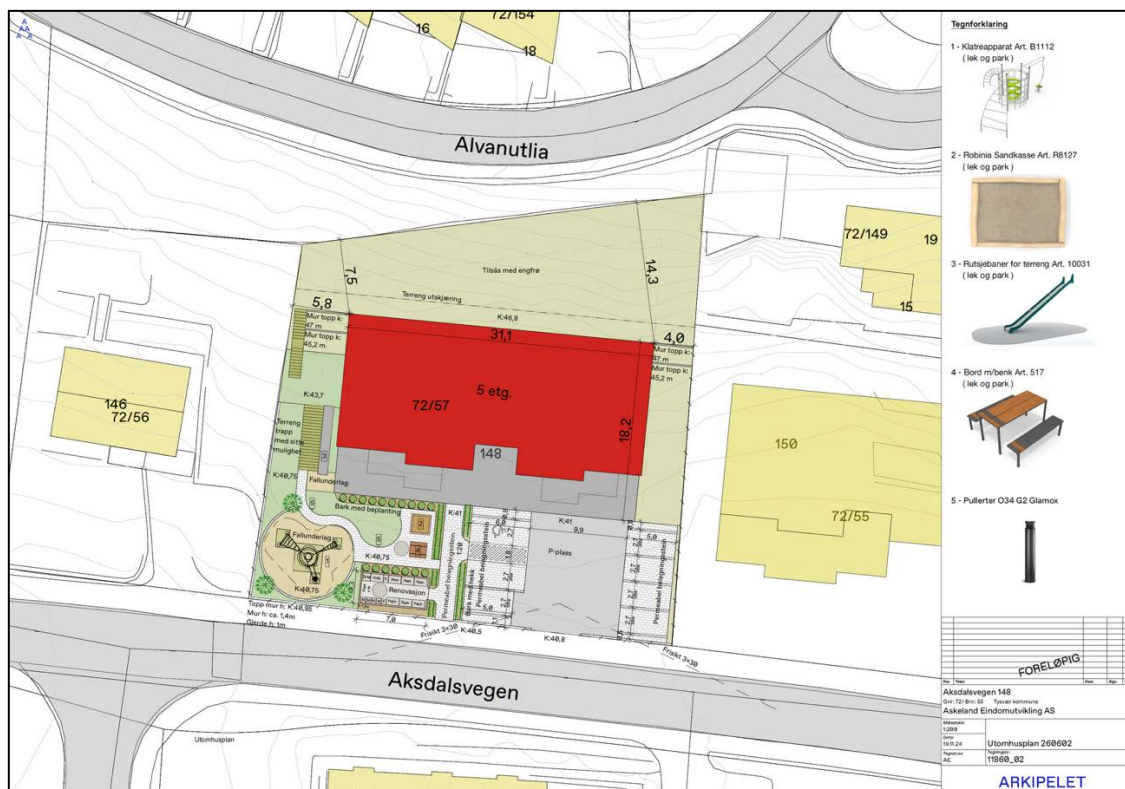
Alle boenhetene får i tillegg private uteplasser på ca. 9 m<sup>2</sup> i form av sør-/vestvendte balkonger. Det er etablert også felles oppholdsrom i tilknytning til uteoppholdsarealet på ca. 46 m<sup>2</sup> med tilhørende gang og toalett.

Områdeplanen stiller videre krav om min. 150 m<sup>2</sup> nærlek ved etablering av 4-25 boenheter, lokalisert innenfor 50 meter fra boligene. Nærlek er integrert i felt f\_UTE og tilfredsstiller størrelseskravet, størrelse på min. 150 m<sup>2</sup> er sikret i planbestemmelsene. Arealet har universell og trafiksikker adkomst direkte fra gateplan og felles inngang. Uteoppholdsarealet er adskilt fra parkeringsarealene og opparbeides med møblering, beplantning, belysning og lekeutstyr i tråd med kommunens «Retningslinjer for uterom/leikeplasser i Tysvær kommune».

Det legges til rette for multiapparat med flere funksjoner, sandkasse, terrengsklie, sitteplasser og oppholdsarealer med gode solforhold og skjerming mot vind. Uteområdet er utformet som et variert og sammenhengende uteanlegg med ulike soner for lek, opphold og rekreasjon for både barn og voksne.

I områdeplanbestemmelsene pkt. 2.5.3 fremgår det at arealer brattere enn 1:3 ikke kan medregnes i lekearealene med mindre de opparbeides på en hensiktsmessig måte for lek, og at arealer smalere enn 6 meter normalt ikke medregnes. Ingen arealer er smalere enn 6 meter, men arealet i vest er brattere enn 1:3. Dette arealer foreslås opparbeidet som et integrert aktivitets- og terrenglekareal. Det legges til rette for terrengsklie med tilhørende terrengtrapp med sittemulighet. Terrenget brukes dermed aktivt som del av uteanlegget, og arealene får en tydelig funksjon som lek- og aktivitetsareal fremfor å fremstå som passivt sideareal.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet etableres på et sammenhengende og tilnærmet flatt nivå med universell tilgjengelighet fra blokkens adkomst. Det er tilrettelagt for tilgjengelige ganglinjer og snusirkler i tråd med krav til universell utforming, jf. Figur 15. Samlet vurderes uteoppholdsarealene å ha gode funksjonelle kvaliteter.



Figur 15: Utomhusplan, kilde: Arkipelet AS

For større barn og ungdom ligger det i tillegg ballfelt og øvrige aktivitetsarealer i gangavstand fra planområdet. I tillegg til ny kvartalslek som skal etableres i felt o\_BLK i tilgrensende reguleringsplan for *Aksdal Vest*. Forslagsstiller er i dialog med kommunen om en utbyggingsavtale for å delta i offentlig kvartalslek.

Felles uteoppholdsarealer og private balkonger er sør-/vestvendte. Soldiagram dokumenterer at min. 50 % av felles og private uteoppholdsarealer har tilfredsstillende solforhold kl. 15.00 ved vår-/høstjevndøgn. Det samme gjelder for eksisterende nabobebyggelse nord for planområdet, jf. vedlagt *Soldiagram*.

Masser som benyttes på uteoppholdsarealer og nærlek skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk iht. STF's veileder 99:01A.

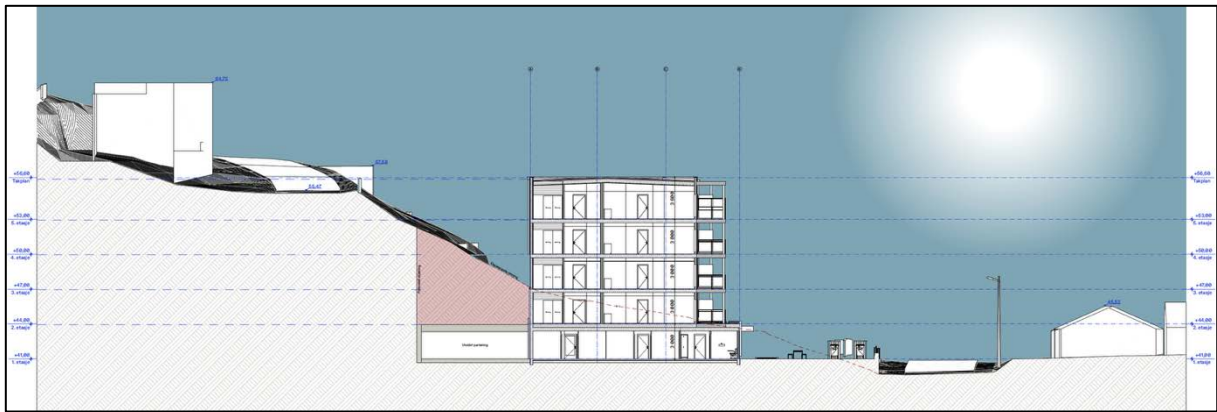


Figur 16: Illustrasjon som viser hvordan uteoppholdsområdet er planlagt, kilde: Arkipelet AS

#### 6.2.4 Parkering/Sykkelparkering – 1. etasje boligblokk og f\_P

Planområdet omfattes av *Aksdal områdeplan*, hvor bestemmelsene i pkt. 2.4.2 og 2.4.3 gjelder for bil- og sykkelparkering. For boliger over 50 m<sup>2</sup> stilles det krav om min. 16 og maks. 32 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Min. 0,25 parkeringsplasser per boenhet skal være gjesteparkering i åpent felles anlegg. Parkeringsanlegg med mer enn 15 parkeringsplasser skal etableres i kjeller-/underetasje, mens gjesteparkering kan etableres på terreng dersom plassene er allment tilgjengelige. Minimum 10 % av gjesteparkeringsplassene skal utformes som HC-parkering.

Hovedtyngden av bilparkeringsen er foreslått etablert i parkeringsanlegg i 1. etasje. På grunn av store høydeforskjeller innenfor tomten ville etablering av parkeringsanlegg for alle 16 parkeringsplassene medført omfattende terrenginngrep, betydelig sprengningsarbeid, store masseforflytninger og større støttemurskonstruksjoner mot vegen Alvanutlia, jf. Figur 17. Parkeringsanlegget ville i så fall måtte trekkes langt inn i terrenget og etableres tett opp mot eiendomsgrensen i nord. Forslagsstiller vurderer dette som lite hensiktsmessig både med hensyn til terrengtilpasning, massehåndtering og landskapsvirkning.



Figur 17: Snitt; rødt felt viser utsprengning mot Alvanutlia om all parkering legges i 1. etasje, kilde: Arkipelet

Skulle man tilrettelagt for nedgravde parkeringsanlegg i underetasje, så ville også dette vært uhensiktsmessig både mht. massebalanse og masseforflytting samt påfølgende prising av boliger. Et parkeringsanlegg under terreng ville fått en bratt nedkjøring, anlegget ville vært betydelig utsatt for flom og overvann, og måtte blitt håndtert med pumping. Løsningen som nå er lagt opp til er en «ikke fordyrende» mellomløsning med god og oversiktlig tilkomst i plan, uten flomfare og med etableringskostnader som bidrar til at man kan tilby boliger til alle kjøpergrupper.

Planforslaget legger til rette for totalt 16 parkeringsplasser i tråd med minimumskravet i områdeplanen. Av disse etableres 9 parkeringsplasser i 1. etasje sammen med bodanlegg, sykkelparkering og øvrige fellesfunksjoner, mens 7 parkeringsplasser inkl. 1 HC-parkerplass etableres på terreng innenfor felt f\_P. Plassene i felt f\_P er felles for rettighetshavere i felt BB1 og kan brukes som gjesteparkering. Terrengparkeringen er kompakt organisert og ligger skjermet fra uteoppholdsarealene.

Løsningen vurderes å ivareta intensjonen bak områdeplanens parkeringsbestemmelser ved at hoveddelen av parkeringen legges i 1. etasje, samtidig som omfanget av terrenginngrep og harde flater begrenses. En fullt overdekket parkering eller en parkeringsskjeller vurderes i dette tilfellet å gi vesentlig dårligere terrengtilpasning og større landskapsmessige konsekvenser enn foreslått løsning.

Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum med kort avstand til kollektivtilbud, servicefunksjoner og offentlig tilgjengelig parkering. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å legge parkeringsdekningen på minimumsnivå i tråd med overordnede mål om arealeffektiv fortetting og redusert bilavhengighet.

Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Min. 16 sykkelplasser, samt min. 2 plasser for sykkelvogn, etableres værskjernet ved boligenes adkomstzone. Resterende sykkelparkering etableres i private boder. Alle boenhetene disponerer privat bod på ca. 5 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Eiendomsforhold

Innenfor planområdene vil alle fellesarealer bli eiet av rettshavere i område BB1 i fellesskap. Rettshavere vil ha felles vedlikeholdsplikt av anleggene.

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

### 6.4 Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering

I forbindelse med at planområdet ligger i aktsomhetsområde for snøskred i NVE sitt aktsomhetskart, er det i samråd med NVE besluttet å gjøre en uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurderingen som ble gjort i forbindelse med *Aksdal områdeplan*. Det kartlagte område i vurderingen ligger like ved planområdet i nordvest.

Jf. *Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering fra 2015*, datert 27.05.2026 av Multiconsult. I notatet konkluderes det med at de vurderingene som er gjort i rapporten fra 2015 er av tilstrekkelig kvalitet og avklarer at krav i TEK17 § 7-3 er ivarettatt for sikkerhetsklasse S3 for den planlagte utbyggingen i planområdet.

### 6.5 Teknisk infrastruktur

RH-Oppmåling har utarbeidet *VAO-Redegjørelse* dat. 02.07.2026, for planlagt utbygging av boligblokk i Akسدalsvegen 148. Planlagt bebyggelse skal kobles til eksisterende VA-nett via privat kum på naboeiendom 72/55 til offentlig anlegg i Akسدalsvegen. VAO-Redegjørelsen dokumenterer tilstrekkelig vannforsyning og brannvanndekning for planlagt bebyggelse fra nærliggende brannnummer i Akسدalsvegen. Det etableres privat overvannsanlegg hvor overvann blir håndtert lokalt etter tre-trinnstrategien med lokal infiltrasjon vha. fordøying i magasin og fyllmasse.

Det er lagt vekt på å etablere sikre flomveier og sandfangkummer, for å sikre trygg håndtering av overvann ved større nedbørshendelser, se Figur 18. Planområdet vurderes med dette å få tilfredsstillende løsninger for vann, avløp og overvann.



Figur 18: Flomvei, kilde: RH-oppmåling.

## 6.6 Trafikkløsning

Offentlig fortau og sykkelfelt som kommer frem av reguleringsplan for *Aksdal Vest* er tatt inn i planforslaget for å sikre adkomst og frisikt til planområdet. Det er lagt opp til kun 1 avkjørsel for bil til felles parkering, som krysser fortau og sykkelanlegg. Dermed vil det være nødvendig at kanting føres nedsenket mot Aksdalsvegen i avkjørsel.

### 6.6.1 Kjøreadkomst og forhold knyttet rundt avkjørsler i områdeplan

For planområdet legges det til rette for felles kjøreadkomst fra Aksdalsvegen og inn til parkeringsanlegg i felt f\_P. Adkomsten krysser framtidig fortau og sykkelanlegg langs Aksdalsvegen og utformes i tråd med gjeldende krav til frisikt og trafiksikkerhet.

I *Aksdal områdeplan* fremgår det av planbestemmelse pkt. 3.3.4 at det innenfor område BBB3 kan reguleres maks. 3 nye avkjørsler fra Aksdalsvegen. Felt BBB3 omfatter 9 boligeiendommer, hvorav 4 eiendommer pr.dd. har etablert adkomst direkte fra Aksdalsvegen. Eiendommen Aksdalsvegen 150 er tidligere regulert med egen avkjørsel og er under utbygging, se bilder i Figur 19. Muligheten for samordning av avkjørsel mellom Aksdalsvegen 150 og 148 vurderes derfor som bortfalt.



Figur 19: Aksdalsvegen 150, bilde tatt 07.05.26, kilde: Askeland Eiendomsutvikling AS.

I rekkefølgebestemmelsene til områdeplanen fremgår det videre at områdene BBB3, BBB4, S1, S1a, B/T9, B/T10, BKS2 og BKS3 skal ha sin adkomst via o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV6 til E134, jf. plan- og bygningsloven § 18-1.

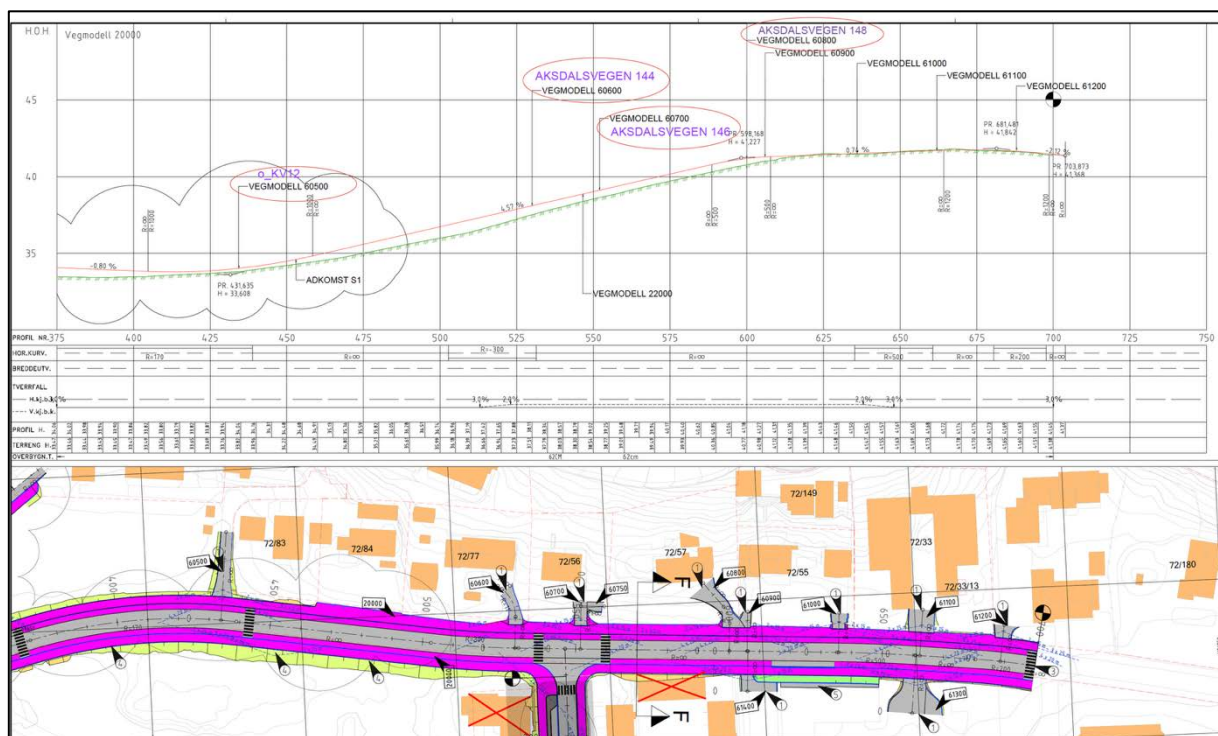
Eksisterende veg o\_KV12 fungerer i dag som etablert adkomst for flere eiendommer innenfor BBB3, men er ikke særskilt omtalt i rekkefølgebestemmelsene. Etter forslagsstillers vurdering må det forstås slik at o\_KV12 allerede anses som en opparbeidet kjøreveg i funksjon.

Rekkefølgebestemmelser etter plan- og bygningsloven skal normalt sikre etablering eller opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur før utbygging kan finne sted, jf. pbl. § 12-7 nr. 10. Bestemmelsene vurderes ikke å ha som formål å oppheve eller erstatte eksisterende lovlige adkomstforhold uten at dette fremgår uttrykkelig av planen eller planbestemmelsene.

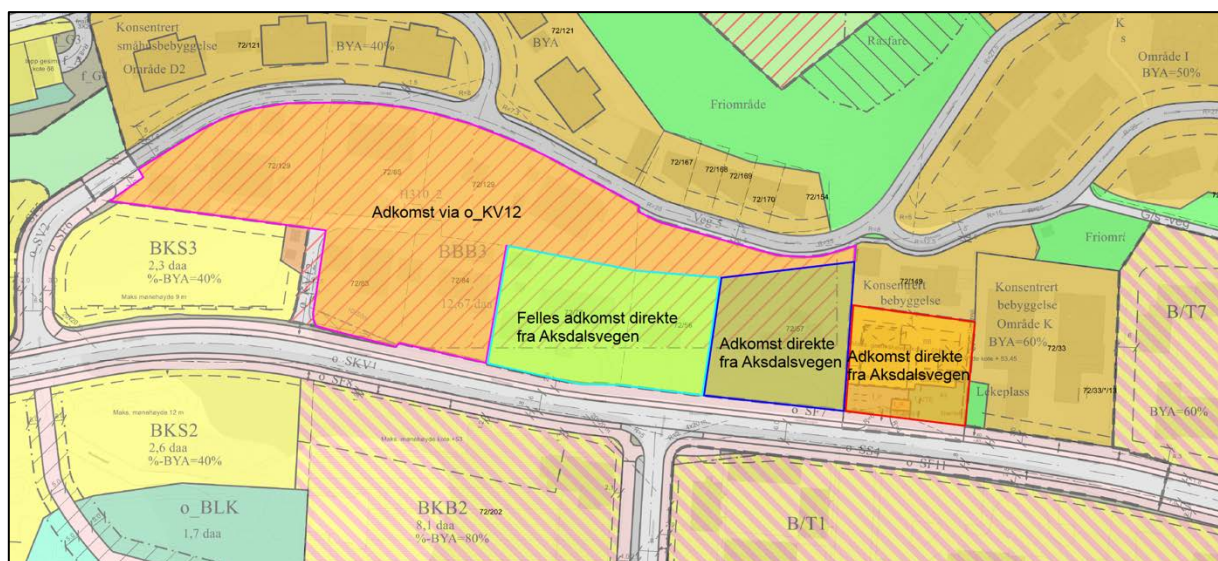
Etter forslagsstillers vurdering må o\_KV1, o\_KV2 og o\_KV6 derfor forstås som et supplement til eksisterende adkomststruktur innenfor BBB3, og ikke som en erstatning for etablert adkomst via o\_KV12.

Det er gjennomført en mulighetsstudie for samordning av avkjørsler innenfor BBB3. Ut i fra lengdeprofil i Figur 20, ligger avkjørsel på Aksdalsvegen 148 på ca. kote + 41, Aksdalsvegen 146 ligger på ca. kote + 39 og Aksdalsvegen 144 ligger på ca. kote + 38. Terrengforskjellene mellom avkjørslene tilsier at en felles avkjørsel mellom Aksdalsvegen 146 og 144 vil være terrengmessig

bedre enn en samordnet løsning mellom 148 og 146. Forslagsstiller viser mulig løsning på framtidige avkjørsler i Figur 21.



Figur 20: Plan og profil vegmodell, Akdsalsvegen, kilde: Asplan Viak



Figur 21: Fremtidig løsning på adkomst til eiendommer i felt BBB3, kilde: kommunekart.com, rev. Arkipelet

### 6.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Aksdalsvegen er regulert med fortau på begge sider av vegen samt langsgående sykkelanlegg. Infrastrukturen er under opparbeidelse, og planforslaget er tilpasset den overordnede gate- og trafikkstrukturen i *Aksdal områdeplan* og detaljplan for *Aksdal Vest*.

Det legges til rette for separat og trafiksikker adkomst for gående og syklende, fra offentlig fortau og sykkelanlegg til planområdet Adkomsten leder direkte til felles inngangssone og uteoppholdsareal innenfor felt f\_UTE. Ganglinjene er utformet med universell tilgjengelighet og gir trinnfri adkomst til blokken, uteoppholdsarealene, sykkelparkering og fellesfunksjonene i underetasjen.

Planforslaget legger vekt på å skille myke trafikanter fra interne kjørearealer og parkering. Felles uteoppholdsareal og nærlek er derfor lokalisert skjermet fra biltrafikk og med direkte forbindelse til fortauet langs Aksdalsvegen. Dette gir gode og oversiktlige forbindelser for beboere og besøkende, og bidrar til økt trafiksikkerhet for barn og andre myke trafikanter.

Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum med kort gangavstand til kollektivholdeplasser, handel, servicefunksjoner og offentlige tilbud. Det vurderes derfor å ha god tilgjengelighet for gående og syklende, og planforslaget bygger opp under overordnede mål om redusert bilavhengighet og økt bruk av miljøvennlige transportformer.

### 6.7 Bomiljø/bokvalitet

Trivsel og bokvalitet knytter seg både til den enkelte bolig, kvaliteten på uteoppholdsarealene og nærmiljøets samlede funksjon og tilgjengelighet. Etter plan- og bygningsloven skal planlegging bidra til å fremme bærekraftig utvikling, gode bomiljø, trygge oppvekstvilkår, folkehelse og sosialt inkluderende omgivelser, jf. pbl. § 1-1. Videre skal det ved utforming av bygde omgivelser legges vekt på universell utforming, gode visuelle kvaliteter og hensynet til barn og unge, jf. pbl. §§ 1-1, 3-1 og 29-2.

Planforslaget legger til rette for et kompakt og sentrumsnært boligprosjekt i Aksdal sentrum, i tråd med prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Lokaliseringen gir kort gangavstand til sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud, handel og daglige gjøremål, noe som reduserer transportbehovet og legger til rette for økt gange og sykkelbruk. Dette er i samsvar med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og bidrar samtidig til et mer inkluderende bomiljø for ulike alders- og brukergrupper.

De planlagte 16 leilighetene vil bidra til en variasjon i boligtypologi, boligstørrelse og boligpris i Aksdal sentrum. Området rundt består allerede av en sammensatt bebyggelsesstruktur med eneboliger, rekkehus, leilighetsbygg og blokkbebyggelse, og tiltaket viderefører og kompletterer denne variasjonen. Et variert boligtilbud er viktig for å kunne møte ulike livsfaser og husholdningstyper, samt bidra til sosial bærekraft og et mer robust lokalsamfunn.

Utomhusplanen viser at det legges vekt på å etablere funksjonelle, trygge og attraktive uteoppholdsarealer med differensierte oppholdssoner og møteplasser. Det etableres nærlek med multiapparat, sandkasse, terrengsklie og oppholdsareal med sittemuligheter, samtidig som arealene får variasjon i beplantning og materialbruk. Det er lagt opp til allergivennlig vegetasjon, permeable dekker og grønne soner som bidrar til økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering og et grønnere nærmiljø. Tiltakene understøtter hensynet til både klima, folkehelse og biologisk miljø.

Felles uteoppholdsareal er organisert slik at det oppstår naturlige møteplasser mellom beboerne. Kombinasjonen av private uteoppholdsarealer, felles oppholdsareal på bakkenivå og et felles

innendørs rom bidrar til å styrke mulighetene for sosial kontakt og uformelle møter i hverdagen. Dette vurderes som særlig positivt for enslige, eldre og andre grupper som kan være sårbare for sosial isolasjon. Prosjektet legger dermed til rette for et bomiljø som kan fremme sosial tilhørighet og trygghet.

Det er videre lagt vekt på trafikkssikker intern organisering av området. Oppholds- og lekearealer er fysisk adskilt fra kjøre- og parkeringsarealer, og intern gangbevegelse skjer på oversiktlige og lett tilgjengelige arealer. Belysning, siktforhold og orienterbarhet er ivarettatt for å bidra til trygg ferdsel og god brukskvalitet gjennom hele året.

Felles uteoppholdsareal med nærlek er sørvestvendt og har gode sol- og lysforhold. Vedlagt *Soldiagram* dokumenterer tilfredsstillende lysforhold både ved vår-/høstjevndøgn og ettermiddagstid, også omtalt i kapittel 6.16. Dette gjelder både felles uteoppholdsarealer, private balkonger og omkringliggende bebyggelse. Gode lysforhold vurderes som en viktig kvalitet både for trivsel, brukbarhet og folkehelse.

Samlet vurderes planforslaget å gi gode bokvaliteter gjennom sentral lokalisering, variert boligtilbud, tilgjengelige møteplasser, gode uteoppholdsarealer, trafikkssikker utforming og tilfredsstillende solforhold.

## 6.8 Miljøoppfølging

Planforslaget bygger opp under miljøvennlige og bærekraftige løsninger gjennom arealeffektiv fortetting i eksisterende sentrumsområde, tilrettelegging for miljøvennlig transport og etablering av grønne og permeable utearealer. Lokaliseringen i Aksdal sentrum gir kort avstand til daglige funksjoner, service- og kollektivtilbud, noe som reduserer behovet for bilbruk og støtter opp under prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Det legges opp til energieffektive løsninger for bebyggelsen, herunder oppvarming basert på varmepumpeløsning. Dette vil bidra til redusert energiforbruk og lavere klimagassutslipp sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsløsninger. Det forutsettes videre at prosjektet oppføres i henhold til gjeldende tekniske krav i TEK17, herunder krav til energieffektivitet, inneklima og bærekraftige byggeløsninger.

Planforslaget legger særskilt til rette for økt bruk av sykkel som transportmiddel. Det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav min. 2 plasser skal være i private. Det skal i tillegg dokumenteres minimum 2 sykkelparkeringsplasser tilpasset sykkelvogn/lastesykkel, samt min. 1 gjesteparkering for sykkel/boenhet. Gjesteparkering og parkering for sykkel med vogn skal være skjermet for vær og plassert i direkte tilknytning til boligens adkomstsone, som gir enkel tilgjengelighet og høy brukskvalitet. Løsningen vurderes å gi gode praktiske rammer for daglig sykkelbruk og bidrar til å oppfylle nasjonale mål om økt andel miljøvennlig transport.

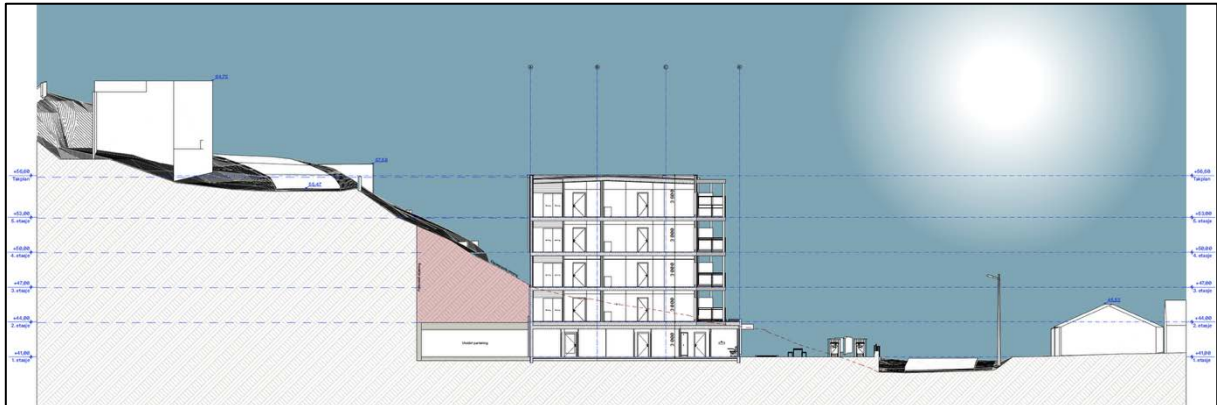
Utomhusplanen viser videre bruk av permeable dekker, grønne arealer og vegetasjon som bidrar positivt til lokal overvannshåndtering, mikroklima og biologisk miljø. Grønne elementer og vegetasjon vil samtidig bidra til økt visuell kvalitet og et mer attraktivt uteoppholdsmiljø.

Planforslaget er utformet med mål om å begrense klimabelastning og irreversible terrenginngrep i størst mulig grad. Det er blant annet valgt en løsning med delvis terrengparkering fremfor fullt lukket parkeringsanlegg i 1. etasje eller kjeller, for å redusere behovet for sprengning, masseuttak, transport og støttemurskonstruksjoner. Redusert massehåndtering gir lavere energibruk og klimagassutslipp i anleggsfasen, samtidig som eksisterende terreng og landskapskarakter i større grad bevares. Dette vurderes som en mer bærekraftig løsning samlet sett.

## 6.9 Landskap og terrengtilpassing

Planområdet ligger i et skrånende terreng med betydelige høydeforskjeller mot bakenforliggende terreng i nord. Terrengtilpassing har derfor vært et sentralt premiss i utforming av planforslaget. Det er lagt vekt på å tilpasse bebyggelse, uteanlegg og parkeringsløsning til eksisterende terreng for å begrense inngrep og redusere landskapsmessige konsekvenser.

Forslagsstiller har vurdert en løsning med parkeringsanlegg med plass til alle parkeringsplasser. På grunn av terrengforholdene ville dette medført at parkeringsanlegget måtte trekkes vesentlig lenger inn i terrenget enn selve foravtrykket til blokken, jf. Figur 22. En slik løsning ville gitt betydelige skjæringer, masseforflytning og støttemurskonstruksjoner mot vegen Alvanutlia.



Figur 22: Snitt; viser utsprengning mot Alvanutlia om all parkering legges i underetasje, kilde: Arkipelet



Figur 23: Snitt; viser løsning med 9 p-plasser i underetasje og 7 p-plasser på terreng, kilde: Arkipelet AS

Også full parkeringskjeller ville medført stor mengde overskuddsmasse med økt behov for transport vekk fra området. Det ville gitt bidratt til høyere energiforbruk og større klimagassutslipp knyttet til anleggsfasen. Denne løsningen ville krevd en bratt nedkjøring, anlegget ville vært betydelig utsatt for flom og overvann måtte blitt håndtert med pumping. Løsningen som nå er lagt opp til er en mellomløsning med god og oversiktlig tilkomst i plan, uten flomfare og med etableringskostnader som bidrar til at man kan tilby boliger til en overkommelig pris.

Redusert massehåndtering vurderes også som positivt med hensyn til risiko for spredning av uønskede organismer og belastning på omkringliggende vegnett og nærmiljø.

Planforslaget legger derfor opp til en løsning der hoveddelen av parkeringen etableres i 1. etasje, mens et begrenset antall parkeringsplasser etableres på terreng ved innkjøringen til

parkeringsanlegget. Dette reduserer behovet for sprengning og terrengbearbeidelse sammenlignet med fullt parkeringsanlegg, og gir en bedre samlet tilpasning til landskap og eksisterende terreng.

Løsningen vurderes å gi mindre visuell dominans ved at omfanget av eksponerte støttemurer og skjæringer reduseres, og det ivaretas eksisterende terreng i bakkant av bebyggelsen. Den kompakte terrengparkeringsplanen med permeable overflater er lokalisert skjermet fra uteoppholdsarealene.

Terreng og nivåforskjeller brukes aktivt som en del av uteanlegget, og er tilpasset prosjektets arkitektur og landskapssituasjon. Uteoppholdsarealene etableres hovedsakelig på ett sammenhengende nivå med universell tilgjengelighet, mens skrånende partier opparbeides som integrerte aktivitets- og terrenglekearealer. Dette gir et mer terrengtilpasset og variert uteanlegg samtidig som behovet for omfattende planering reduseres.

Terrengsnitt og vurderinger i 3D-modell, se Figur 22, som viser at alternativ med full parkeringsanlegg ville medført vesentlig større terrenginngrep, høyere skjæringer og større støttemurskonstruksjoner. Foreslått løsning vurderes derfor å gi en bedre samlet terreng- og landskapstilpasning.

## **6.10 Universell utforming**

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og gjennomføring av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-1, § 29-3 og gjeldende krav i TEK17. Planleggingen skal bidra til at bygninger, uteområder og felles funksjoner blir tilgjengelige og brukbare for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsevne. Prosjektet er planlagt utformet i tråd med krav til universell utforming etter TEK17. Dersom det i videre detaljprosjektering skulle oppstå behov for særskilte vurderinger eller avklaringer opp mot forskriftskrav, skal dette dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

Planforslaget legger til rette for et tilgjengelig og inkluderende bomiljø med oversiktlige bevegelseslinjer og universelt utformede fellesarealer. Adkomst til boligblokken er trinnfri og universelt tilgjengelig fra Akdalsvegen via felles funksjoner og frem til heis. Intern organisering av uteområdene er utformet med korte og letteste forbindelseslinjer mellom parkering, inngangsparti, felles uteoppholdsareal og nærlek. Dette gir god orienterbarhet og bidrar til trygg og enkel ferdsel for alle brukergrupper.

Utomhusplanen viser at gangarealer ved nærlek og oppholdsarealer etableres med faste dekker som gir god fremkommelighet for rullestol, barnevogn og personer med nedsatt mobilitet. Sittegrupper er plassert og utformet slik at personer i rullestol kan delta på lik linje med øvrige brukere, noe som understøtter målsettingen om sosial inkludering og likeverdig bruk.

Det er videre lagt vekt på gode sansemessige kvaliteter i uteområdene. Beplantning på fellesarealer skal være allergivennlig og kan fremgå av egen planteplan. Dette bidrar til å gjøre uteområdene tilgjengelige og anvendelige for flere brukergrupper. Belysning av felles utearealer skal være tilstrekkelig, og kan fremgå av utomhusplan eller belysningsplan. God belysning vil være kriminalforebyggende, bidra til økt trygghet, sikker ferdsel og bedre orienterbarhet, særlig i mørke perioder av året.

Fellesfunksjoner og uteoppholdsarealer er samlet og organisert slik at de fremstår oversiktlige, lett tilgjengelige og enkle å bruke. Dette vurderes å bidra positivt til både brukskvalitet, trygghet og sosial deltakelse for beboere og besøkende.

Samlet vurderes planforslaget å ivareta hensynet til universell utforming på en god måte gjennom tilgjengelige adkomstforhold, inkluderende møteplasser, god belysning av felles arealer, tydelige bevegelseslinjer og universelt utformede utearealer.

### **6.11 Barn og unge**

Planområdet er i dag bebygd med en eksisterende enebolig og har ikke vært benyttet som offentlig tilgjengelig leke- eller oppholdsareal for barn og unge. Planforslaget medfører derfor ikke tap av etablerte lekearealer eller behov for erstatningsareal.

Det legges til rette for felles uteoppholdsareal med integrert nærlek innenfor felt f\_UTE i tråd med kravene i områdeplanen for Aksdal sentrum. Nærlekeplassen etableres med universell og trafikksikker adkomst direkte fra boligene og skjermes fra interne kjørearealer og parkering. Området opparbeides med leke- og oppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper, herunder multiapparat, terrengsklie, sandkasse, sitteplasser, beplantning og belysning.

Planområdet har i tillegg nærhet til eksisterende ballfelt og øvrige aktivitets- og rekreasjonsareal i gangavstand fra blokken. Det er under etablering langsgående fortau og sykkelveg forbi planområdet med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur i Aksdal sentrum. Dette gir trygg tilgjengelighet til skole, fritidsaktiviteter og øvrige funksjoner for barn og unge.

Planforslaget vurderes samlet å gi gode funksjonelle oppholds- og aktivitetsarealer for barn og unge innenfor et sentrumsnært fortettningsområde.

### **6.12 Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12:**

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er gjennomført med utgangspunkt i planrådets karakter, tilgjengelig kunnskapsgrunnlag og tiltakets forventede påvirkning på naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget bygger på gjennomgang av Naturbase og Artskart samt tilgjengelige offentlige kartdatabaser kontrollert i forbindelse med planarbeidet. Kunnskapsgrunnlaget, jf. naturmangfoldloven § 8, vurderes som tilstrekkelig for behandling av planen. Naturbase og Artskart er gjennomgått, og det foreligger ingen registreringer av viktige naturtyper, truede arter eller andre særskilte naturverdier innenfor planområdet. Planområdet består i hovedsak av eksisterende boligeiendom med opparbeidede arealer og vurderes å ha begrenset verdi for naturmangfold.

På bakgrunn av tilgjengelig kunnskap og områdets karakter vurderes tiltaket å ha liten risiko for skade på naturmangfold, jf. § 9 om føre-var-prinsippet. Det anses derfor ikke nødvendig med ytterligere naturfaglige undersøkelser.

Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes som begrenset ettersom tiltaket gjelder fortetting innenfor eksisterende sentrumsområde avsatt til boligformål i overordnet plan.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 vurderes videre ivaretatt ved at planforslaget legger opp til redusert omfang av terrenginngrep, begrenset masseflytting og løsninger som i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Det etableres permeable flater og grønne uteområder som bidrar positivt til lokal overvannshåndtering og biologisk miljø. Det stilles videre krav i reguleringsbestemmelsene om håndtering av eventuelle fremmede arter i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

Før igangsetting av grunnarbeid skal planområdet befares av fagkyndig for kartlegging av fremmede arter. Eventuelle funn skal registreres og håndteres i tråd med forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, vedlegg 1, sikret ivarettatt i reguleringsbestemmelsene.

Dersom det under anleggsarbeid avdekkes arter, naturmiljø eller forhold som er vernet eller fredet etter naturmangfoldloven, skal arbeid stanses og kommunen varsles slik at nødvendige avklaringer og tiltak kan gjennomføres.

### **6.13 Kulturminner**

Det er gjort sjekk opp mot offentlig tilgjengelige databaser, og det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Planområdet består i hovedsak av eksisterende boligeiendom og opparbeidede arealer.

Det kan likevel ikke utelukkes at det finnes ukjente kulturminner i grunnen. Dersom det under gjennomføring av tiltaket avdekkes gjenstander, konstruksjoner eller andre spor som kan være kulturhistorisk verdifulle, skal arbeidet stanses umiddelbart og Rogaland fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Arbeidet kan ikke gjenopptas før kulturminnemyndigheten har vurdert og eventuelt dokumentert funnet.

### **6.14 Kriminalitetsforebygging**

Kriminalitetsforebygging er vurdert som del av planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav e og f. Det er lagt vekt på å utforme planområdet med oversiktlige og trygge utearealer, tydelige ganglinjer og gode visuelle forbindelser mellom boligene og felles oppholdsarealer, samt god belysning.

Felles uteoppholdsareal og nærlek er lokalisert sentralt i planområdet i direkte tilknytning til hovedinngang og felles adkomstsoner. Arealene har god synlighet fra boligene og gir naturlig sosial kontroll gjennom utsyn fra leiligheter, balkonger og interne ganglinjer.

Uteområdene opparbeides som sosiale møteplasser med sittegrupper, leke- og oppholdssoner tilpasset ulike alders- og brukergrupper. Det legges videre opp til tilstrekkelig belysning av gangarealer, inngangssoner og felles uteoppholdsarealer.

Samlet vurderes lokalisering, utforming og belysning av fellesarealene å bidra til et godt og trygt bomiljø som gir en kriminalitetsforebyggende effekt.

### **6.15 Folkehelse**

Planforslaget er vurdert opp mot folkehelseloven § 4 om kommunens ansvar for å fremme helse, trivsel og gode sosiale og miljømessige forhold gjennom planlegging og lokal utvikling.

Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum med kort gangavstand til kollektivtransport, handel, servicefunksjoner, skole, fritidsaktiviteter, rekreasjonsområder rundt Bongsatjørn og Aksdalsvatnet samt Alvanuten, og øvrig sosial infrastruktur. Området har gode forbindelser for gående og syklende via fortau og sykkelfelt langs Aksdalsvegen og Rådhusvegen. Nærhet til daglige funksjoner og aktivitetstilbud vurderes positivt for både fysisk og psykisk helse.

Planforslaget legger til rette for et variert og funksjonelt bomiljø med felles uteoppholdsarealer, nærlek og private balkonger med gode solforhold. Uteoppholdsarealene er samlet og oversiktlige,

med universell tilgjengelighet og oppholdsfunksjoner tilpasset ulike alders- og brukergrupper. Dette bidrar til gode rammer for sosial kontakt, aktivitet og rekreasjon i hverdagen.

Det etableres også et felles oppholdsrom på adkomstnivå i direkte tilknytning til uteoppholdsarealet og hovedinngangen. Oppholdsrommet fungerer som et innendørs sosialt møtested og gir beboerne tilgang til felles oppholdsareal også ved dårlig vær og i vinterhalvåret. Dette vurderes som særlig positivt for eldre, enslige og personer med redusert mobilitet ved at det legges til rette for lavterskel sosial kontakt og møteplasser i nær tilknytning til boligene.

Felles utearealer og møteplasser er lokalisert sentralt i planområdet og med god synlighet fra boligene. Dette gir naturlig sosial kontroll og bidrar til et trygt og inkluderende bomiljø. Tilrettelegging for sosiale møteplasser og aktivitet vurderes å kunne styrke tilhørighet og redusere risiko for sosial isolasjon og ensomhet.

Planforslaget vurderes samlet å bidra positivt til god folkehelse gjennom sentral lokalisering, gode bokvaliteter, tilgjengelige uteoppholdsarealer og tilrettelegging for sosialt fellesskap.

## 6.16 Soldiagram

Soldiagram viser sol- og skyggeforhold for planlagt bebyggelse ved vår-/høstjevndøgn og sommersolverv kl. 12:00, 15:00 og 17:00. Diagrammene viser at planforslaget gir gode solforhold for egne uteoppholdsarealer og balkonger, samtidig som omkringliggende bebyggelse i hovedsak opprettholder tilfredsstillende solforhold.

Skyggeutslaget vurderes å ligge innenfor ATP sin retningslinje som sier; *felles uteoppholdsareal skal være tilfredsstillende belyst (minimum 50 % sol ved vårjevndøgn kl. 15.00)* dette er dokumentert i Figur 25, både for egne uteoppholdsareal og nabo i nordøst.



Figur 24: 21.03/09 kl.12.00



Figur 25: 21.03/09 kl.15.00



Figur 26: 21.03/09 kl.17.00



Figur 27: 21.06 kl.12.00



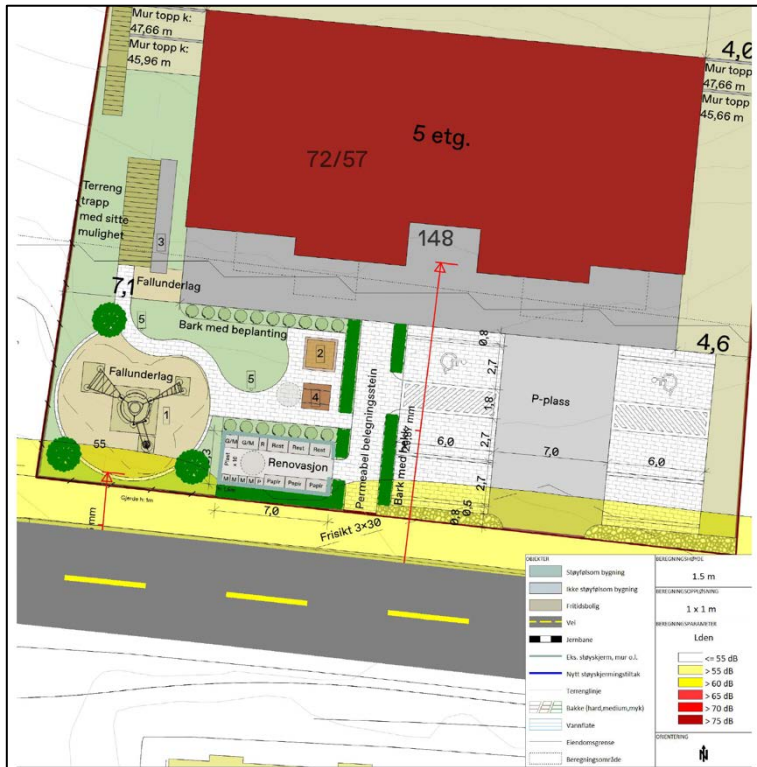
Figur 28: 21.06 kl.15.00



Figur 29: 21.06 kl.17.00

## 6.17 Støy

Brekke Strand har i notat datert 19.05.2026 vurdert støy fra veitrafikk i planområdet for boliger og uteoppholdsarealer. Notatet konkluderer med at det ikke er behov for skjerming av støy ved lekearealene, og videre vurderes det ikke å være behov for videre vurdering av støy fra veitrafikk i forbindelse med planarbeidet, jf. støyberegningsskart i Figur 30.



Figur 30: Beregning av  $L_{den}$  [dB]. Beregningshøyde 1,5 m relativt, kilde: Brekke Strand

## 6.18 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*. Oppsummert viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet til foreslått utbygging for Akسدalsvegen 148. Ingen av forholdene som er avdekket i analysen er av den grad at de medfører stor nok risiko til at det skulle resultere i at planforslaget ikke kan gjennomføres. Risikomatriksen viser ingen røde felt med uakseptabel risiko. Det er 2 hendelser som er i gule felt: Myke trafikanter/Anleggstrafikk og Støy. For styrbare uønskede hendelser i gule felt er det søkt å motvirke sannsynlighet/konsekvens ved å innføre avbøtende tiltak i planbestemmelser. Her er det satt krav til rigg-/driftsplan for å sikre anleggsområde for myke trafikanter, og krav til dokumentasjon på tilstrekkelig støybelastning i fasade. For styrbar uønsket hendelse i grønt felt er det søkt å motvirke sannsynlighet/konsekvens ved å innføre avbøtende tiltak i planbestemmelser. Her er det satt krav til registrering av fremmede arter av fagkyndig før igangsetting.

## 6.19 Rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeidelse av tekniske- og utomhusanlegg, samt videreføring av rekkefølgebestemmelser for offentlig infrastruktur i gjeldende plan *Aksdal områdeplan*.

|                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4 Rekkefølgebestemmelser</b>                                                                                                                                                                    |
| <b>4.1 Tekniske anlegg</b><br>Anlegg som kommer frem av detaljert plan i søknad om VA-arbeid skal være ferdigstilt og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB1 tas i bruk.         |
| <b>4.2 Utomhusplan</b><br>Anlegg som kommer frem av godkjent utomhusplan og belysningsplan skal være ferdigstilt og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB1 kan gis ferdigattest. |
| <b>4.3 Rekkefølgekrav fra områdeplan Aksdal</b>                                                                                                                                                    |
| <b>4.3.1 Rekkefølgekrav videreføres i gjeldende plan</b>                                                                                                                                           |
| a) o_SKV1 og o_SV2 i områdeplan for Aksdal (tidligere o_KV1 og o_KV11) langs BBB3 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.                                            |
| b) Fortau langs o_SV2 (tidligere o_KV11) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.                                                                                     |
| c) Grøntområder innenfor BBB3 i Aksdal områdeplan og o_BLK i Aksdal Vest (tidligere o_BLK3 i Aksdal områdeplan) skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for nye tiltak.              |

Figur 31: Utklipp av rekkefølgebestemmelser, kilde: Arkipelet

## 6.20 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planforslaget vil i hovedsak skje som privat utbygging i regi av tiltakshaver. Det legges opp til at nødvendige tekniske anlegg og opparbeidelse innenfor planområdet gjennomføres som del av utbyggingen.

Tiltakshaver ønsker å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å avklare gjennomføring og eventuell kostnadsfordeling av rekkefølgekravene i *Aksdal områdeplan*, som er knyttet til opparbeidelse av offentlig infrastruktur, herunder fortau, sykkelveg, kjøreveg, offentlig lekeplass og VA-anlegg. En eventuell utbyggingsavtale vil først kunne inngås etter vedtak av reguleringsplanen.

Utbyggingsavtale er en privatrettslig avtale mellom kommunen og tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17, og forutsetter enighet mellom partene. Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen utover ordinær saksbehandling og framtidig drift og vedlikehold av offentlig infrastruktur.

## **7 VEDLEGG**

---

**7.1 Planbestemmelser**

**7.2 Plankart**

**7.3 ROS-analyse**

**7.4 Utomhusplan**

**7.5 Illustrasjoner**

**7.6 Snitt**

**7.7 Soldiagram**

**7.8 VAO-redegjørelse**

**7.9 NOTAT-Brannkonsept – forprosjekt inkl. branntekniske tegninger**

**7.10 NOTAT-Vurdering av støy fra veitrafikk**

**7.11 NOTAT- Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering fra 2015**

**7.12 Faresonekartlegging Alvanuten Aksdal, 2015**

**7.13 Varslingsdokument m/planinitiativ og oppstartsmøtereferat**

**7.14 Merknadsvurdering**