

Reguleringsplan for Aksdalsvegen 148

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202602

Saksnummer 2026/586

1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse med tilhørende felles anlegg; uteoppholdsareal med nærlek, parkering og renovasjon.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg

Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal skje i henhold til en detaljert plan som viser påkobling og dimensjoner på rør. Planen skal være godkjent av Tysvær kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Søknad om VA-arbeid skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise trafikkanlegg, hovedledningsnett inkl. vurdering for håndtering av overvann, jf. Statlige planretningslinjer og dokumentasjon av brannvannkapasitet.

2.2 Utomhusplan

Etablering av felles utearealer skal skje i henhold til utomhusplan (M 1:200) godkjent av Tysvær kommune.

Det skal vises en helhetlig opparbeidelse mellom bygning og utendørsanlegg, og hvordan disse forholder seg til sine bebygde og ubebygde omgivelser. Helheten skal gjenspeiles i hele prosjektet, fra konsept til løsninger og kvalitet. Det skal nyttes bærekraftige materialer. Det skal redegjøres for farge- og materialbruk.

Utomhusplanen skal vise:

- bygningers plassering
- opparbeidelse av felles utendørs uteoppholdsareal inkl. nærlek, uteoppholdsarealet skal opparbeides som sosial møteplass for ulike alders-/funksjonsgrupper.
- adkomst fra offentlig veg til f_P med friskt
- materialbruk på overflate/overganger
- murer og gjerder med høyde
- inndeling biloppstilling og oppmerking HC i felt f_P
- allergivennlig beplantning
- nødvendig belysning av fellesareal (belysning kan alternativt fremstilles i egen **belysningsplan**, jf. 2.3)
- renovasjon

2.3 Belysningsplan

Belysning av felles arealer skal alternativt skje i henhold til belysningsplan godkjent av Tysvær kommune, jf. 2.2.

Det skal brukes energieffektiv belysning med min. 3000 kelvin.

2.4 Renovasjon

Dimensjonering og utforming av renovasjonsstasjon skal følge lokal renovasjonsnorm.

2.5 Parkering

Det skal etableres min./maks. 16 parkeringsplasser innenfor planområdet. I felt f_P skal det etableres 7 p-plasser inkl. 1 stk. HC, som kan brukes til gjesteparkering. Resterende p-plasser skal etableres i underetasje/lukket anlegg. Faste parkeringsplasser skal tilrettelegges for el-bil.

Det skal dokumenteres min. 3 sykkelparkering pr. bolig, hvorav 2 plasser skal være innendørs i bodanlegg. Min. 1 plass pr. bolig og 2 plasser for sykkelparkering med vogn skal være skjermet for vær og ligge i tilknytning til boligens adkomstsone.

2.6 Universell utforming

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

2.7 Kulturminner

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

2.8 Miljø

Ved all aktivitet innenfor planområdet må det tas hensyn til krav i «Forskrift om miljørettet helsevern».

2.9 Estetikk

Bebyggelse og uteområde skal utvikles sammen, som et prosjekt. Materialbruken i bygninger og uteområde skal være bestandig og av naturlige materialer. Byggesøknad skal vedlegges en redegjørelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene. Fargevalg, valg av materialer på bygninger og i uteområder skal inngå i vurderingen.

2.10 Fremmede arter

Før igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det foreligge registreringer utført av sakkyndig iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Registreringer skal kartlegges i vekstsesongen før anleggsarbeid starter. Ved eventuelle funn av fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en tiltaksplan som beskriver hvordan artene skal håndteres i anleggsperioden.

2.11 Naturverdier

Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven og som ikke er registrert i dette planarbeidet må Tysvær kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

2.12 Rigg-/driftsplan

Aksdalsvegen fungerer som skolevei til Grinde skole. Før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider i planområdet skal det foreligge rigg-/driftsplan godkjent av Tysvær kommune som avklarer hvordan trygg skolevei ivaretas i anleggsfasen.

2.13 Støy

Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn, grenseverdiene er:

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07
Vei	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB

Det skal vurderes fasadeisolasjon ift. TEK17 og intensjonen for lydforhold i boliger som ligger nær fellesarealer, tilkomstsoner etc.

Behov for tiltak skal dokumenteres avklart før igangsetting.

2.14 Frisikt

Frisikt opparbeides samtidig med tilgrensende areal. Det skal etableres fri høyde på min. 0,5 meter over vegens planum, for gjerder, murer og beplantning.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse – BB og BB1

- a. For felt BB gjelder bestemmelser i «Detaljreguleringsplan for Aksdalsvegen 150, planID 202404».
- b. Eksisterende bebyggelse i planområdet, vist med juridisk linje *bebyggelse som forutsettes fjernet* i plankartet, tillates revet. Det tillates oppført ny blokkbebyggelse i felt BB1 i form av boligblokk med min./maks. 16 boenheter, med felles heis/trapperom, bodanlegg og parkering.
- c. Maks tillatt BYA 55 %. Blokkbebyggelsens maks. byggehøyde er kote + 57,0. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som ventilasjons hetter ol., tillates etablert 0,7 m høyere enn maks. byggehøyde.
- d. Det tillates etablert påkrevde trapper/støttemurer/gjerder utenom regulert byggegrense og i/inntil eiendomsgrense.
- e. Private uteplasser/balkonger skal ha en størrelse på min. 5 m² BRA, og være belyst min. 50 % ved vårjevndøgn klokken 15.00.

3.1.2 Renovasjon – f_R

- a. Område f_R skal benyttes til felles renovasjonsstasjon på terreng. Vegger skal ha maks. høyde 1,5 m fra tilstøtende terreng.
- b. Renovasjonsstasjonen er felles for rettighetshavere i felt BB1.

3.1.3 Uteoppholdsareal – f_UTE

- a. Innenfor felt f_UTE skal det etableres felles nærlek, sosiale soner, parkmessig opparbeidelse og belysning. På regulert støttemur tillates det etablert sikringsgjerde.
- b. Krav til utstyrsnivå skal være iht. en hver tid gjeldende norm for nær-/sandlekeplass i Tysvær kommune (pr. dd. *Retningslinjer for uterom/leikeplassar i Tysvær kommune*).
- c. Felt f_UTE er felles for rettighetshaverne i felt BB1.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fortau – o_SF7

- a. Området o_SF7 skal nyttes til fortau. Jf. forøvrig gjeldende plan «*Detaljregulering for Aksdal Vest, planID 202006*».
- b. Fortauskant skal føres nedsenket mot Aksdalsvegen, langs adkomsten til f_P.
- c. Fortau er offentlig.

3.2.2 Sykkelanlegg – o_SS1

- a. Området o_SS1 skal nyttes til sykkelveg, og være kjørbær for nyttekjøring. Jf. forøvrig gjeldende plan «*Detaljregulering for Aksdal Vest, planID 202006*».
- b. Sykkelveg er offentlig.

3.2.3 Parkering – f_P

- a. Område f_P skal benyttes til parkering. Her skal det anlegges 7 stk. parkeringsplasser hvorav 1 stk. er HC-parkeringsplass. Parkeringsplassene kan benyttes som gjesteparkeringsplasser.
- b. Parkeringen er felles for rettighetshavere i felt BB1.

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Tekniske anlegg

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.

4.2 Utomhusplan

Anlegg som kommer frem av godkjent utomhusplan og belyningsplan skal være ferdigstilt og godkjent av Tysvær kommune før boliger innenfor felt BB1 kan gis ferdigattest.

4.3 Rekkefølgekrav fra områdeplan Aksdal

4.3.1 Rekkefølgekrav videreføres i gjeldende plan

- 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.

5 Dokumenter som gis retningsgivende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

«Retningslinjer for uterom og lekeplasser, 2018» av Tysvær kommune