

AKSDALBORETTLAG II

Dato: 03.09.2024

Postboks 2721

Dokumentnummer: 24/1128-13

7439 TRONDHEIM

Deres referanse:

Saksbehandler: Christoffer Sund

Delegasjonssaknr. 648/24

Vedtak om mindre endring - Aksdal vest - planid 202006

Vedtak

Tysvær kommune godkjenner forslaget til Planendring av plan med navn Aksdal vest og planidentitet 202006.

Endringen gjelder:

- Det er endret maksimal tillatt mønehøyde og maksimalt tillatt planeringsnivå for planlagt bebyggelse innenfor BKB1 og BKB2.
- Byggegrensen for BKB2 er endret.
- Formåls grensen for BKS2 er flyttet.
- Det er lagt til kantparkering (o_SP) med tilhørende bestemmelser langs Rådhusvegen (o_SKV2) for besøkende til BKS2.
- Sykkelvegen på vestsiden av Rådhusvegen (o_SKV2) er fjernet for å gi plass til kantparkering.
- Det er lagt til innkjørselspiler til o_SPP og BKB2, mens innkjørselspilen for BKS1 er flyttet.
- Det er lagt inn kommunalteknisk anlegg (K) under o_BLK.
- Det er lagt inn hensynssone for grønnstruktur med tilhørende bestemmelser på o_SGG1 og 2, o_ST, o_BLK, o_GBG1, BKS1 og 2 og BKB1 og 2.

Saksutredning

Lovgrunnlaget:

Det søkes om endring av reguleringsplan. Plan- og bygningslovens § 12-14 omhandler endring av reguleringsplaner, og i bestemmelsen står det følgende:

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Planforslaget:

Forslag til planendringen består av endrede planbestemmelser og endret plankart. Planendringen går ut på å:

- Øke maksimalt tillatt planeringsnivå for BKB1 fra kote +35 til kote +36,5, samt øke maksimal mønehøyde i deler av BKB1 fra maks mønehøyde kote +53 til kote +54,5. For Bestemmelse område #3 er maksimal mønehøyde endret fra kote +38 til kote +39,5.
- Flytte byggegrensen for BKB2 langs Akسدalsvegen (o_SKV1), o_ST og o_SGG2.
- Flytte formåls grensen til BKB2 4 meter mot vest inn på BKS2.
- Legge til at tekniske rom for BKB2 kan overskride maksimale byggehøyder i bestemmelsene.
- Legge til kantparkering (o_SP) langs Rådhusvegen (SKV2) med bestemmelser som sikrer at besøkende med spesielt behov for nærhet til BKB2 skal kunne bruke disse. 5 % av parkeringsplassene til kantparkeringen skal være HC-parkering.
- Fjerne sykkelvegen langs Rådhusvegen (SKV2) for å kunne gi plass til kantparkeringen (o_SP).
- Legge til innkjørselspiler til SPP og BKB2, mens innkjørselspilen for BKS1 er flyttet nærmere o_SGG1.
- Legge inn kommunalteknisk anlegg (K) som avfallsrom til BKB2 under o_BLK.
- Legge inn hensynssone for grønnstruktur med tilhørende bestemmelser på o_SGG1 og 2, o_ST, o_BLK, o_GBG1, BKS1 og 2 og BKB1 og 2 for fremtidig parkdrag som skal gå gjennom hensynssonen.

Formålet med planendringen:

Ved prosjektering av torget (o_ST) kom det frem at stigningen fra SKV2 og ned til åpningen av torget ville bli for bratt til at det kunne oppnås universell utforming av torget. Dette førte til at man må heve torget med ca. 1,5 meter for å kunne oppnå universell utforming. Heving av torget har ført til konsekvenser for planlagt bebyggelse innenfor BKB1 og BKB2. Kommunen har derfor sett det nødvendig med endringer i maksimal tillatt mønehøyde og maksimal tillatt planeringsnivå, for at planlagt bebyggelse innenfor BKB1 og 2 skal kunne få tiltenkt utforming og utnyttelse.

For å kunne gi bedre utforming og utnyttelse av det planlagte helsekvartalet innenfor BKB2, er byggegrensen endret. Ved å flytte byggegrensen vil helsekvartalet ikke lenger ha spiraltrapper som rømningsvei, ha mulighet for flere møterom for pårørende og alle beboerrom vil ha samme areal. Dette vil gi en tryggere rømningsvei, gi pårørende flere møterom, slik at det er mulighet for flere grupper av pårørende i helsekvartalet samtidig, og sørge for at alle beboere vil få lik størrelse på rom.

Det har vært et ønske om en mulighet for en driftsveg på nordsiden av helsekvartalet. Formåls grensen for BKS2 er derfor flyttet 4 meter vest og det er lagt inn ny innkjørsel til BKB2 nord i planområdet, for å kunne gi plass til en driftsveg som skal betjene helsekvartalet. Dette vil gjøre det lettere å drifte bygget fra nordsiden om det skulle være behov.

Videre er det er lagt inn kantparkering langs SKV2. Dette er gjort for å kunne sikre at besøkende med spesielt behov for kort avstand til helsekvartalet i BKB2, skal kunne parkere nærmere helsekvartalet enn det som opprinnelig var planlagt. Minimum 5 % av kantparkering vil være merket til HC-parkering, som vil sikre at personer med behov for kort avstand til helsekvartalet får brukt parkeringsplassen. Som følge av at det er lagt inn kantparkering langs SKV2 er sykkelvegen fjernet. Som konsekvens av dette må syklende i stedet bruke sykkelvegen langs Akسدalsvegen. Det blir sett på som mer gunstig at syklende bruker Akسدalsvegen i stedet for Rådhusvegen, da det langs Akسدalsvegen er sykkelveg som fører videre ut av Akسدal og knytter seg på andre eksisterende sykkelfelt. Dette vil gjøre det lettere å bruke sykkel som fremkomstmiddel ut av Akسدal.

I etterkant av høring er det blitt lagt til kommunalteknisk anlegg (K) under o_BLK, som skal brukes som avfallsrom for BKB2, da det ble oppdaget et behov for dette etter høringen. Det er også lagt inn hensynssone for grønnstruktur med tilhørende bestemmelser på o_SGG1 og 2, o_ST, o_BLK, o_GBG1, BKS1 og 2 og BKB1 og 2 for fremtidig planlagt parkdrag, som vil gå fra planområdet til øst i Akسدal. Parkdraget skal skape en bilfri og grønn korridor gjennom sentrum av Akسدal til trygghet og rekreasjon for alle innbyggerne, og vil også omfatte

areal utenfor planområdet for Akسدal Vest. Byggegrensen for BKB2 har blitt justert for få best mulig utnyttelse av det planlagte helsekvartalet som skal bygges.

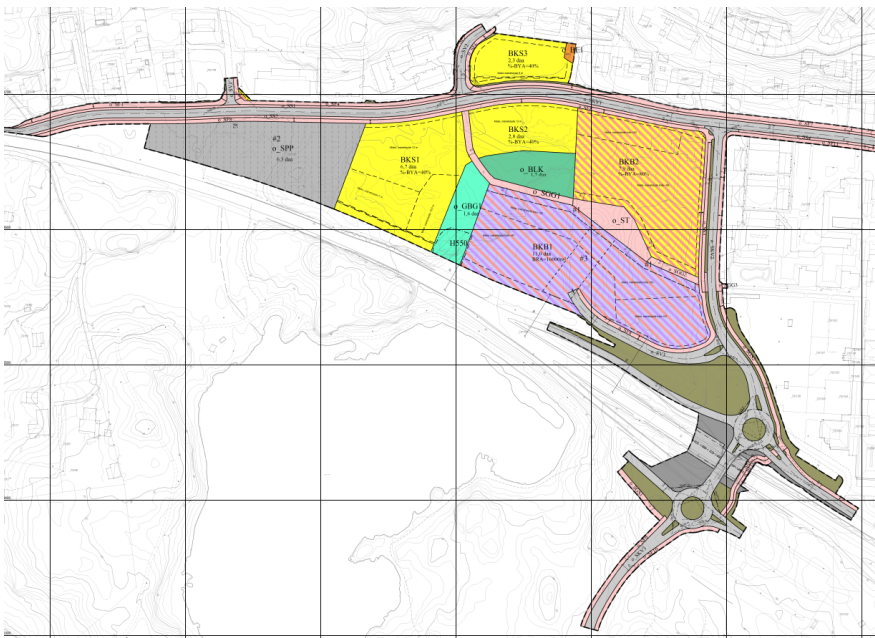
Kommunen har vurdert at disse endringene ikke vil gå utover hensikten bak planendringen som ble lagt ut på høring og ikke vil få noen konsekvenser for tidligere varslede naboer. Planen blir derfor ikke lagt ut på ny høring som følge av disse mindre endringene.

Forhold til overordna planer:

Endringen av reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanen og områdeplanen for Akسدal. Økningen i antall parkeringsplasser med kantparkering (o_SP) vil ikke overskride overordnede parkeringskrav.

Gjeldende reguleringsplan:

Området er hovedsakelig avsatt til boliger, tjenesteyting, forretning og kontor. Gangvegen og torget er planlagt som en del av parkdraget som vil strekke seg gjennom Akسدal.



Behandling

Vurdering av planendring:

Utgangspunktet for vurderingen om planendringen kan gjennomføres etter plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd, er om endringen må sees på som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt. I samme paragraf står det at kommunen kan treffe et slikt vedtak når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører omsynet til viktige natur- og friluftsområder. Tysvær kommune vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Intensjonen ved planen er ikke endret, og det er kun gjort små justeringer i planbestemmelser og plankart. Endringene får ikke konsekvenser viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Merknader:

Forslag til planendring ble sendt ut på høring 12.04.2024 med frist for å komme med merknad 10.05.2024. Det kom inn totalt 2 merknader. Begge fra offentlige myndigheter.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, 30.04.2024:

- Rogaland fylkeskommune vurderer at endringen kan gjennomføres etter forenklet planprosess, og har ingen øvrige merknader.

Kommunens kommentar:

- Tatt til orientering.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 09.05.2024:

- Statsforvaltaren legger til grunn at planendringen ikke medfører at antall parkeringsplasser ikke overskrider overordnede krav.

Kommunens kommentar:

- Økningen i antall parkeringsplasser med kantparkering (o_SP) vil ikke overskride overordnede parkeringskrav.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunen kommet frem til at omsøkt endring i liten grad vil gå ut over hoveddrammene i planen, og vurderer med dette at endringene kan gjennomføres i tråd med saksbehandlingsreglene i pbl § 12-14. En vurderer at omsøkte endringer kan godkjennes. Saken er behandlet med delegert myndighet fra kommunestyret, jf. Pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

Forvaltning har behandlet saken, jf. kommuneloven 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement.

Med hilsen

Björg Tone Vikshåland
leiar Forvaltning

Christoffer Sund
arealplanlegger/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Reviderte bestemmelser
Aksdal Vest ME 03.sept 2024.gdd

Klagerett

Søknaden din er avgjort etter fullmakt, og du kan klage på kommunen sitt vedtak. Klage må være sendt innen tre uker etter at du mottok dette brevet.

Eventuell klage sender du på e-post til post@tysver.kommune.no eller i brev til Tysvær kommune, Tysvær kommune, Pb 94, 5575 Aksdal.

| | |
|--|--|
| Klagerett | Du har rett til å klage på vedtaket (forvaltningsloven §27 3. ledd). |
| Klageinstans | I de fleste sakene er det Statsforvalteren som er klageinstans. I noen saker er det formannskapet eller kommunestyret i Tysvær som er klageinstans. |
| Hvem kan du klage til? | Klagen sender du til Tysvær kommune. Dersom vedtaket vårt ikke blir endret som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig avgjørelse. |
| Klagefrist | Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok dette brevet. Det er nok at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du fikk brevet. <i>Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen.</i> Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må da begrunnes. |
| Innholdet i klagen | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, de endringene du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være signert. |
| Utsettelse av gjennomføringen av vedtaket | Selv om du har klagerett, f.eks på en tillatelse, kan dette vanligvis settes i verk med det samme. Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. |
| Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning | Med visse unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i §§18 og 19 i forvaltningsloven. Ta i tilfelle kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om fremgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| Kostnadene med klagesaken | Det er anledning til å kreve dekning for ekstra kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokathjelp. Dersom vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Dersom det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve slik dekning av sakskostnader. Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader må være fremmet innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg. |
| Klage til Sivilombudsmannen | Dersom du mener du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningen, kan du klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Da kan du senere ikke få saken din inn for Sivilombudsmannen. |