Tysvær kommune

Dato: 19.10.2026
Arkivsak-ID.: 25/8004
JournalpostID: 26/33190

Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes
Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/26	Teknisk utvalg	19.11.2026

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Aksdal Senter - Detaljregulering - 202601 - Reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Teknisk utvalg 19.11.2026

Behandling:
Kari Anne S. Fagerland (Ap) la frem forslag om følgende tillegg til kommunedirektørens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg forventer at den videre prosessen avklarer hvordan akseptable sol-, lys- og siktforhold for eksisterende leiligheter på byggets tak skal oppnås.

Kommunedirektøren sitt vedtak ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fremlagt av Kari Anne S. Fagerland (Ap) ble enstemmig vedtatt.

TEK - 055/26 Vedtak:
Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Teknisk utvalg forventer at den videre prosessen avklarer hvordan akseptable sol-, lys- og siktforhold for eksisterende leiligheter på byggets tak skal oppnås.

Saksutredning

Sammendrag.

Vinkel Arkitekter har på vegne av Aksdal Senter AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601. Planforslaget legger til rette for videre utvikling av Aksdal Senter

gjennom utvidelse av bygningsmassen, etablering av boliger og videreutvikling av sentrale utearealer. Aksdal Senter skal utvides og øke byggehøyden til en maks byggehøyde på mellom 7 og 16 meter. Innenfor areal avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, bolig, hotell og overnatting (KBA) skal det etableres minimum 40 boliger totalt.

Planområdet ligger innenfor Aksdal områdeplans delområder kjøpesenter (KJ) og parkering (o_PP3). Deler av planområdet ligger også innenfor Lars Hertervigsplass (o_T) i Aksdal områdeplan. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, men avviker fra Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) når det gjelder utnyttelsesgrad. Planforslaget legger til rette for etablering av 40 boliger innenfor planområdet i tråd med Aksdal områdeplan. Dette vil gi en utnyttelse på 2,7 boliger per daa, som er lavere enn anbefalt i ATP, men i samsvar med minimumskravet i Aksdal områdeplan.

Utforming mot Lars Hertervigs plass og løsninger for parkering har vært sentrale tema i planarbeidet.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et godt grunnlag for videre behandling, og anbefaler at detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

Vinkel Arkitekter har på vegne av Aksdal Senter AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:750, datert 01.10.2026.
- Reguleringsbestemmelser datert 26.10.2026
- Planbeskrivelse

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en samlet og framtidsrettet utvikling av Aksdal Senter, inkludert utvidelse av bygningsmassen og etablering av attraktive og funksjonelle utearealer.

Den sentrale delen av planområdet foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA), som åpner for kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, bolig, hotell og overnatting. Gjennom bestemmelsesområder er det fastsatt nærmere rammer for bruk, byggehøyder og utforming av de ulike delene av bebyggelsen.

Den eksisterende parkeringsplassen foreslås innlemmet i planområdet for å sikre gode, trygge og oversiktlige adkomster for både gående, syklende og kjørende. Planarbeidet skal også sørge for tilstrekkelig parkeringskapasitet for alle funksjoner innenfor planområdet.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommer med flere hjemmelshavere, herunder Tysvær kommune, Aksdal Senter AS og eiere av eksisterende boligseksjoner.

Forhold til overordnede planer

Gjeldene kommuneplan ble vedtatt 08.09.2015 og sist endret 25.01.2022. Området er i kommuneplanen avsatt til bygging med arealformål sentrum. Dagens kjøpesenter og Lars Hertervigsplass ligger innenfor nåværende sentrumsformål, mens parkeringsplassen ligger innenfor fremtidig sentrumsformål. Innenfor sentrumsformål kan man i henhold til kommuneplanens bestemmelser regulere for bolig, infrastruktur, forretning, kontor og kulturtilbud.

Da planområdet ligger i Aksdal sentrum, tilsier Regionalplan for areal- og transport på Haugalandet (ATP) sine retningslinjer at det skal etableres minimum 20m^2 med uteoppholdsareal per bolig, og planforslaget skal ha en utnyttelse på 4-8 boliger per daa. Videre sier retningslinjene at det skal være nærlekeplass som dekker 4-25 boliger på minimum 150m^2 med anbefalt maks 50m avstand til boligene, og kvartalslekeplass som dekker 25-200 boliger på minimum 1500m^2 med anbefalt maks 150m avstand til boligene.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet er Aksdal områdeplan med planID 201604 som ble vedtatt 12.02.2019. Planområdet ligger i hovedsak innenfor Aksdal områdeplans delområder kjøpesenter (KJ), parkering (o_PP3), samt delvis innenfor Lars Hertervigsplass (o_T). Lars Hertervigsplass er omfattet av faresone for flom.

Innenfor KJ tillates det ifølge Aksdal områdeplan etablert kjøpesenter med tilhørende areal, hotell, kontor, tjenesteyting og boliger. Hotell, kontor, tjenesteyting og boliger skal fortrinnsvis legges mot vest og sør av hensyn til skyggevirkning på Lars Hertervigsplass og Aksdal kirke. Kjøpesenteret skal ha åpne fasader mot gateplan.

I følge områdeplanen skal det etableres minimum 40 boenheter innenfor formålet kjøpesenter. Bruksareal til forretninger (detaljhandel) skal være maks 16 000m^2 BRA, og maks bruksareal for hotell, kontor, tjenesteyting og boliger er 16 000m^2 BRA. Eksisterende boliger med til sammen 1280m^2 boareal kommer i tillegg. Arealer til parkering på eller under terreng, samt areal til lagring, boder, tekniske rom og lignende som legges i underetasje medregnes ikke. Det er ikke satt høydebegrensing for KJ i Aksdal områdeplan, bortsett fra at taket for varelevering sør for Aksdal kirke skal ligge på maks. kote 48 og skal opparbeides som leke- og oppholdsareal.

Torg/Lars Hertervigs Plass (o_T) skal benyttes som den sentrale aktivitets- og festplassen i Aksdal.

Innenfor o_PP3 skal det ifølge Aksdal områdeplan opparbeides overflateparkering i tilknytning til KJ. Parkering tillates min. 2 m fra fortau mot sør og vest, dvs. langs o_KV6 og o_KV2.

Aksdal områdeplan stiller krav til minimum 30m^2 med uteoppholdsareal per bolig, hvor minst 5m^2 av disse skal være privat uteoppholdsareal. Aksdal områdeplan stiller i tillegg flere krav til utforming og kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer.

Det medfølger rekkefølgekrav for KJ i Aksdal områdeplan. Disse er:

- Dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring eller bygging av ny iht. plan 201403.
- o_KV6 og o_KV3 med tilhørende fortau og sykkelfelt fra E134 til B/T6, inkludert felles varetransport og tilkomst til B/T6.
- Det skal være etablert tilstrekkelig parkeringsplasser/-anlegg innenfor samme område.
- Rehabilitering/fornying av gangveg o_GG1 og o_GG3 på nordsiden av KJ må være utført.
- Rehabilitering/fornying av Lars Hertervigs Plass (o_T) må være utført, jf. punkt 4.4.

- Før etablering av nye boliger på taket av kjøpesenter skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2- o_G5 samt o_BLK4.
- Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

Aksdal områdeplan stiller krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for KJ.

Innkomne merknader til planoppstart

Aksdal Senter AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 24.02.2026 og i Haugesunds Avis 27.04.2026. Frist for å komme med merknader ble satt til 10.04.2026.. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

1. Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning.....10.04.26
2. Statsforvaltaren i Rogaland..... 10.04.26 og 23.04.26.
3. Fagne..... 27.02.26
4. HIM..... 27.03.26

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning, 10.04.2026:

Vurdering

Fylkeskommunen er positiv til Tysvær kommunes satsing på å videreutvikle Aksdal som et attraktivt og funksjonelt kommunesenter. En helhetlig utvikling av sentrumsområdet vil være viktig for å styrke stedets rolle som møteplass, handelsområde og arbeidsplass, og for å legge til rette for gode hverdagsliv for innbyggerne.

Fylkeskommunen mener at planinitiativet med fordel bør utdypes når det gjelder rammer for planarbeidet, herunder arealbruk, omfang av formål og sentrale problemstillinger. Fylkeskommunen skriver at i tråd med forvaltningsloven § 17 skal saken være tilstrekkelig opplyst, også tidlig i prosessen.

Kjøpesenteret har en sentral rolle i utviklingen av Aksdal som tettsted. Planforslaget bør ses i sammenheng med omkringliggende områder og det pågående planarbeidet for Autostore Aksdal - 202509 som har varslet oppstart for detaljregulering for rådhustomten.

Utnytting

Aksdal er definert som et regionalt delsenter, der publikumsrettede samt besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner skal lokaliseres. Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og fungerer i dag som et etablert tettstedsområde. Fylkeskommunen understreker at planleggingen bør legge til rette for effektiv arealbruk og god utnyttelse av allerede utbygde arealer.

Fylkeskommunen kan ikke se at utnyttelsesgrad eller andre detaljer om de foreslåtte arealformålene er nærmere omtalt i planinitiativet. I oppstartsmøtereferatet fremgår det at områdeplanen skal være førende for volum og høyder, med maks 16 000 m^2 BRA for detaljhandel og 16 000 m^2 BRA for hotell, kontor, tjenesteyting og bolig. Det er imidlertid ikke satt minimumskrav til utnyttelse i områdeplanen. Fylkeskommunen skriver at planforslaget bør legge til rette for høy utnyttelse for å sikre mest mulig effektiv bruk av arealene.

Uterom

Fylkeskommunen viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027,* punkt 25, som peker på behovet for å sette av tilstrekkelig med areal av god kvalitet til grøntområde,

uterom og møteplasser som fremmer fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder blir utviklet gjennom fortetting og transformasjon.

Boenheter
Det er krav i områdeplanen om minimum 40 boenheter innen kjøpesenterformålet. Fylkeskommunen skriver at det er viktig å planlegge for god bokvalitet og uteområder med gode solforhold og skjerming mot støy.

Parkering
Fylkeskommunen registrerer at forslagsstiller ikke ønsker å ta med parkeringsplass o_PP3 fra Aksdal områdeplan i planen, jf. oppstartsmøtereferatet. I henhold til føringene i kommuneplanen kan det stilles krav om at parkering tilknyttet handelsvirksomhet blir løst under terreng. En slik løsning vil kunne redusere arealbeslaget på bakkenivå og legge bedre til rette for etablering av blågrøne kvaliteter og andre element som styrker attraktiviteten for området som tettsted.

Det blir vist til regionalplanen sine utviklingsstrategier for å styrke tilgjengelig, miljøvennlig transport og trafikksikkerhet, der det blir lagt til grunn at mest mulig av veksten i persontransport skal skje gjennom gange, sykling og kollektivtransport.

I forhold til planlegging for sykkelparkering skriver fylkeskommunen at man bør se på parkeringsplasser nært inngangspartier, trygge parkeringsplasser under tak og at sykkelparkering er tilpasset ulike størrelser på sykkel, eksempel lastesyker.

Konklusjon
Fylkeskommunen er positiv til kommunens satsing på å utvikle Aksdal som et attraktivt kommunesenter. Det er viktig at planarbeidet bidrar til å gjøre Aksdal enda mer attraktivt for både innbyggere og besøkende.

Planinitiativet bør konkretiseres når det gjelder rammer, arealutnytting og sentrale problemstillinger før arbeidet går videre. Fylkeskommunen skriver at videre utvikling av Aksdal bør skje i tråd med føringer for samordnet areal- og transportplanlegging, med høy arealutnyttelse, samt tydelig fokus på publikumsrettede funksjoner og god bokvalitet.

Fylkeskommunen gir **faglig råd** om at planen bør legge til rette for effektive parkeringsløsninger, gode blågrønne kvaliteter og en utvikling som styrker sentrum som en attraktiv møteplass for både beboere og besøkende.

Forslagsstillers kommentar:
*"**Vurdering***
Rammene for arealbruk og omfang av formål er gitt i områdeplanen. Planen sees ikke i sammenheng med planarbeidet for Autostore Aksdal, men velger å forholde seg til områdeplanen.

Utnytting
Planen legger opp til høy utnyttelse i tråd med områdeplanen uten å gå nevneverdig utover eksisterende fotavtrykk og eksisterende utnyttelsesgrad BYA. Det skal i hovedsak bygges i høyden.

Det settes ikke et minimumskrav da minimumsarealer allerede er etablert ved etablert og eksisterende senter, men det settes et minimumskrav til 1. byggetrinn ved utbygging av boenheter for å sikre en viss samlet utbygging som sikrer uteoppholdsarealer.

Uterom
Merknaden tas til etterretning. Krav til uteoppholdsareal følger overordnede planer i kommunen samtidig som gitte rekkefølgekrav i områdeplanen også sikrer utbygging av offentlige grøntstrukturer i nærområdet.

Boenheter
Planen regulerer for 40 boenheter og det settes krav til solrike og støyskjermede uteoppholdsarealer. Arealkrav i gjeldende områdeplan følges.

Parkering
Eksisterende parkeringsplass skal ikke gjøres større. Parkeringsbehov utover denne må løses under terreng.

Sykkelparkering
Det er gitt bestemmelser som sikrer disse tingene."

Kommunedirektørens kommentar:
Parkering
Forslagstiller har tatt med o_PP3 i Aksdal områdeplan i planforslaget. Planforslagets bestemmelser åpner for etablering av parkeringshus, slik at økning av parkering innenfor parkeringsplassen kan gjøres både i høyden med parkeringshus, og under terreng ved bygging av parkeringskjeller.

Resterende av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 10.04.2026 og 23.04.2026:
10.04.2026
Parkering
Statsforvaltaren påpeker at en stor del av planområdet i dag består av parkeringsareal, og at det i hovedsak er regulert til parkeringsformål i områdeplanen for Aksdal og opparbeidet. Begrensing av bilparkering er sentralt for å styrke gange, sykling og kollektivtransport i konkurranse med bilbruk, og for å øke utnyttelsen av verdifulle sentrumsarealer. Statsforvaltaren oppfordrer til å se på muligheter for mer effektiv bruk av arealene gjennom det videre arbeidet med planen. Både i form av redusert parkeringsdekning, sambruk av parkeringsareal for flere funksjoner i Aksdal, og mer arealeffektive løsninger slik som parkering under bakkenivå, parkering i flere nivåer og lignende. Det må også legges opp til tilstrekkelig med sykkelparkering.

Klima og bokvalitet
Planområdet består i dag av en stor andel tette flater. Statsforvaltaren oppfordrer til bruk av naturbaserte løsninger og at andel grønne og permeable overflater økes, både av hensyn til klimatilpasning, lokalklima, forurensning, helse og trivsel.

Boenheter
Områdeplanen har krav om etablering av 40 boenheter. Det går ikke frem av oversendelsen hvordan etableringen av boligene er tenkt løst. Statsforvaltaren legger til grunn at planen sikrer gode boforhold med høy kvalitet på felles og privat uteoppholdsareal, skjermet fra støy, forurensning og trafikk. Statsforvaltaren viser til de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet, Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, regionalplanen for Haugalandet og kommunens egne overordnede planer.

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone på grunn av trafikkstøy. Statsforvaltaren minner om at man så tidlig som mulig i planprosessen bør avklare støyforhold, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen, slik det går frem av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Ifølge Miljødirektoratets verktøy for beregning av luftkvalitet er området utsatt for luftforurensning fra E134. Statsforvaltaren skriver at dette må vurderes og redegjøres for i det videre arbeidet med planen.

23.04.2026
Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Statsforvaltaren skriver at det positivt at Tysvær kommune skal utarbeide en ROS-analyse for detaljregulering av Aksdal Senter hvor trafikale forhold, herunder trafikksikkerhet, er et sentralt utredningsteama. Statsforvaltaren forventer at dette temaet tas med i ROS-analysen. Eventuelle sårbarheter identifisert i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel skal brukes som kunnskapsgrunnlag og videre vurderes og ivaretas på reguleringsplannivå. ROS-analysen skal bestandig basere seg på oppdatert kunnskap. Ved identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold skal det gjøres tiltak i planen. Dette kan gjennomføres ved planleggingsvirkemidler som arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser. Reell fare skal avklares på siste plannivå, og ikke utsettes til byggesak.

Statsforvaltaren informerer om at en ren sjekkliste uten beskrivelser og vurderinger ikke er å anse som en ROS-analyse, og viser til veiledere for utarbeidelse av ROS-analyse.

Forslagsstillers kommentar:
"10.04.2026
Parkering
Merknaden tas til etterretning. Parkeringsdekning i planforslaget er fastsatt i tråd med overordnede planer og gjeldende parkeringsnorm.

Det er lagt vekt på en effektiv og arealbesparende parkeringsløsning. Videre utvikling av parkeringskapasitet skal i hovedsak skje i parkeringshus eller parkeringskjeller innenfor planområdet. Utvidelse av parkering på terreng tillates ikke.

Parkeringsarealene skal utformes med tydelige og trafikksikre løsninger for gående, syklende og kjørende. Det skal etableres sammenhengende og universelt utformede ganglinjer fra parkeringsplasser til innganger, med god separasjon fra kjørearealer. Krysningspunkter skal begrenses og sikres med fartsdempende tiltak.

Det vil også legges til rette for tilstrekkelig sykkelparkering. Løsningene vurderes å bidra til en mer effektiv arealutnyttelse.

Klima og bokvalitet
Merknaden tas til etterretning. Klimatilpasning vil bli ivaretatt gjennom en helhetlig tilnærming i planarbeidet. I tillegg til bruk av grønne og permeable flater og naturbaserte løsninger, vil det legges vekt på trygg håndtering av overvann ved ekstremnedbør, herunder etablering av flomveier, tilpasning av terreng og bebyggelse, samt robuste tekniske løsninger.

Det vil også tas hensyn til lokalklimatiske forhold som vind og temperatur, samt sikres gode og trygge uteoppholdsarealer. Temaet vil bli fulgt opp i plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Boenheter
Merknaden tas til etterretning. Planforslaget legger til rette for etablering av totalt 40 boenheter, hvorav 14 enheter allerede er etablert. Første byggetrinn vil omfatte 10 nye boenheter. Øvrige enheter vil bli realisert i senere byggetrinn.

Boligene planlegges etablert i 2. og 3. etasje over kjøpesenteret. Parkeringsplasser sikres på felles parkeringsareal i tilknytning til senteret.

Det legges vekt på å sikre gode bokvaliteter. Alle boenheter vil få private, solrike uteoppholdsarealer i form av terrasser og altaner. For enheter som vender mot trafikkutsatte områder, vil det legges til rette for avbøtende tiltak som innglassing. Øvrige boenheter vil i hovedsak være skjermet for trafikkstøy av bygningsmessig skjerming.

Felles uteoppholdsareal planlegges etablert på tak over kjøpesenteret, med skjermet beliggenhet og gode solforhold.

Krav til uteoppholdsareal, støyforhold og bokvalitet vil bli nærmere dokumentert og sikret gjennom plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, i tråd med overordnede føringer og statlige retningslinjer.

Støysone
Planområdet ligger innenfor gul sone ved fremtidig forventede trafikkberegninger. Tiltak er tilført gjennom bestemmelser.

Luftkvailtet
Vurdert i ROS.

23.04.2026
Trafikale forhold, herunder trafikksikkerhet er medtatt i ROS- analysen. Relevante og identifiserte sårbarheter i ROS- analysen til områdeplanen for Aksdal som vedrører planområdet er vurdert og evt. videre ivaretatt i planforslaget Aksdal Senter. Denne Ros-analysen har ROS- analysen for Tysvær kommune (kommuneros) som underlagsmateriale. Ros-analysen legger til grunn metodikken til DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017), i tillegg til å bygge på hovedstrukturen fra NS 5814:2008."

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Fagne, 27.02.2026:
Fagne skriver at planlagt tiltak vil kunne medføre behov for økt effektuttak fra strømforsyningsnettet, og det vil av den grunn bli aktuelt å etablere nye nettstasjoner innenfor planområdet. Fagne skriver det da er viktig at det fremgår av planbestemmelsene at det tillates oppført nye nettstasjoner innenfor planområdet. Dette kan eventuelt gjøres med eget formål. Trafo må ha sikret adkomst for at Fagne skal kunne vedlikeholde og bytte ut deler/komponenter i trafo/nettstasjon. Adkomstveger må være dimensjonert for lastebil med kran. Videre må adkomst være planlagt/inntegnet i henholdsvis planbestemmelser og plankart. Ellers er det viktig at avstandskrav og branntekniske krav til trafo blir etterfulgt.

Innenfor planområdet skriver Fagne at de har nettanlegg i form av høyspent og lavspent jordkabler som må hensyntas. Fagne forutsetter at deres eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i planarbeidet. For jordkabler må arbeid eller tiltak nær dette avklares med Fagne før arbeidet settes i verk. Arbeid og tiltak må ikke føre til fare for skade på Fagnes nettanlegg.

Forslagsstillers kommentar:
"*Det lages bestemmelse om at nettstasjon kan oppføres innenfor planområdet. Nettstasjonen skal ha sikret adkomst for lastebil med kran. Adkomst veg er sikret gjennom plan. Arbeid eller tiltak nær anlegg må avklares med nettverkseier. Om eksisterende nettstasjon skal flyttes, endres eller det skal settes opp ny skal det tas direkte kontakt med nettselskapet før arbeidet settes i gang.".*

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 27.03.2026:

Husholdningsrenovasjon

HIM skriver at det i dag er 14 bosteder som er gebyrpliktige for renovasjon i planområdet. Dagens renovering med tungt kjøretøy foregår på en veg med risiko status. HIM skriver at deres kjøremønster vil på sikt endres som følger av manglende godkjenning for bruk av privat veg/privat eiendom. Dette vil kunne endres dersom det signeres en avtale for bruk. Uten denne avtalen vil abonnentene måtte frakte dunkene sine frem til en hentesone på 5 meter fra godkjent kjørerute veg på tømmedagene.

Ved renovering fra der dunkene står i dag skriver HIM at de vil kreve at det gjennomføres tiltak for å skjerme husholdningskunder fra næringskunder. Dunker for husholdningskunder må bygges inn med elektronisk kodedør hvor kun husholdningsabonnenter har adkomst. HIM ber om at planen setter av arealer dedikert til formålet.

Næringsrenovasjon

Bedrifter står fritt til å velge leverandør av renovasjonstjenester. HIM anbefaler at det utarbeides en plan hvordan avfall skal håndteres etter hvilke typer virksomheter som er tiltenkt å ta i bruk fasiliteter i planområdet. Det er ulike behov for butikker, kontorer, kantiner, helsetjenester, etc.

HIM skriver at dagens løsning har manglende tiltak for å forhindre at husholdningsabonnenter og forbipasserende benytter oppsamlingsenhetene. Slikt avfall skal ikke blandes.

Forslagsstillers kommentar:
*"**Standard avtale for bruk av privat veg***
Kommenteres ikke i forbindelse med planarbeidet.

Adkomst til dunker for husholdningskuner
Det reguleres for ny og fremtidig plassering for husholdningsavfall ved Kjøreveg i øst. Løsning er avklart med HIM se eget vedlegg 13.

Næringsrenovasjon
Plan for håndtering skal utarbeides og settes i system. Husholdningskunder skal ikke gis adkomst til dette systemet og anlegget."

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Andre aktuelle saker i området:

Det er varslet oppstart av planforslag for regulering av rådhustomten. Reguleringsplanen AutoStore Aksdal med planID 202509 hadde frist for å komme med merknad til varsel om oppstart 16.10.2025. Kommunen har per dags dato ikke mottatt planforslag for reguleringsplanen.

Planforslaget for reguleringsplanen Aksdalsvegen 148 med planID 202602 er sendt på høring og offentlig ettersyn. Frist for å komme med merknad til planforslaget er 23.11.2026.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planområdet består i dag av en parkeringsplass, kjøpesenteret Aksdal Senter, samt deler av Lars Hertervigsplass. Nærmeste bebyggelse til planområdet er Aksdal kirke og Tysværtunet i nord, samt

rådhuset og Aksdaltunet i øst. Vest for planområdet pågår utbyggingen av Helsekvartalet. På rådhustomten planlegges det å bygge kontorbygg på 7 etasjer i henhold til varslet reguleringsplan AutoStore Aksdal (planID 202509). Planområdet ligger i et område hvor det planlegges å gjennomføre utbygging av ny og høy bebyggelse til ulik bruk. Det står allerede et kjøpesenter i planområdet og en utvidelse av kjøpesenteret vurderes til å passe godt inn sammen med nåværende og fremtidig bebyggelse.

I bestemmelsene er det foreslått at når det ikke lenger er tilstrekkelig med parkeringskapasitet på o_SP skal det enten bygges et parkeringshus eller en parkeringskjeller. Eventuelt må det dokumenteres at tilstrekkelig kapasitet er sikret utenfor planområde. Det er i bestemmelsene ikke foreslått maksimal høyde på et eventuelt parkeringshus, noe som gjør det vanskelig å vurdere hvordan et parkeringshus på o_SP vil passe inn med omgivelsene. Kommunedirektøren bemerker at parkeringskjeller generelt vil ha mindre visuell påvirkning på sentrumsmiljøet enn et parkeringshus.

I henhold til Aksdal områdeplan skal hotell, kontor, tjenesteyting og boliger fortrinnsvis legges mot vest og sør av hensyn til skyggevirkning på Lars Hertervigsplass og Aksdal kirke. Kjøpesenteret skal også ha åpne fasader mot gateplan. I planforslaget er byggehøyden mot Lars Hertervigs plass begrenset til kote +48, mens de høyeste bygningsvolumene er trukket lenger tilbake fra plassen. Fasaden mot Lars Hertervigs plass skal ha en aktiv og bearbeidet utforming. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp intensjonen i områdeplanen om å ivareta Lars Hertervigs plass og Aksdal kirke som viktige byrom og landemerker i sentrum. For å sikre at kjøpesenter skal ha åpne fasader mot gateplan er det videre lagt til bestemmelse om at minimum 33% av fasaden mot Lars Hertervigsplass skal ha en aktiv og bearbeidet utforming, hvor Tysvær kommune skal godkjenne alle tiltak for fasadeliv mot Lars Hertervigs plass. Kommunedirektøren vurderer at dette ivaretar bestemmelsene for Lars Hertervigsplass og Aksdal kirke i Aksdal områdeplan.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Det er i Aksdal områdeplan ikke satt krav til maks byggehøyde for KJ, bortsett fra at taket for varelevering sør for Aksdal kirke skal ligge på maks kote +48. I planforslaget er det foreslått ulik maks byggehøyde for ulike deler av bebyggelsen. Maks byggehøyde varierer fra kote +48 til +57, som tilsvarer en maks byggehøyde på mellom 7 og 16 meter. Tekniske installasjoner, solcelleanlegg og andre nødvendige tekniske anlegg kan overskride fastsatt maksimal byggehøyde med 0,7m, når dette er nødvendig for etablering og funksjon av anleggene. Bestemmelseområde #6, som er området hvor det skal være varelevering, ligger sør for Aksdal kirke og har maks byggehøyde på kote +48.

I planforslaget er det foreslått en byggehøyde på kote +48, som vil gi en fasadehøyde på 7 meter mot Lars Hertervigsplass. Denne høyden skal gjelde for hele byggets lengde mot torget. Byggehøyden mot Lars Hertervigsplass vil gradvis øke fra kote +48 til +57. Dette bidrar til å opprettholde gode romlige forhold rundt plassen og gir en mykere overgang mellom torget og bebyggelsen bak.

Planforslaget åpner for at byggeområdet for kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) utvides inntil 6 meter inn på Lars Hertervigs plass sammenlignet med formålsgrensen i områdeplanen. Dette vil redusere deler av torgarealet, men plassen vil fortsatt ha en størrelse og utforming som gjør den egnet som offentlig møteplass og arrangementsområde. Muligheten for å utvide bebyggelsen nordover mot Lars Hertervigs plass ble forelagt kommuneplanutvalget på et tidlig stadium i planprosessen for innspill og avklaringer, og føringer er fulgt opp i planforslaget. Kommunedirektøren har i planarbeidet lagt vekt på at utvidelsen ikke må svekke de sentrale kvalitetene ved plassen, herunder den symmetriske oppbyggingen rundt Aksdal kirke og plassens funksjon som sentralt byrom. Etter kommunedirektørens vurdering synes planforslaget å ivareta disse hensynene. Byggehøydene nær plassen er begrenset, fasadene skal gis en aktiv utforming, og

plassens overordnede struktur opprettholdes. Lars Hertervigs plass vurderes derfor fortsatt å kunne fungere som en sentral møte- og aktivitetsplass i Aksdal.

Innenfor KJ skal det i henhold til Aksdal områdeplan etableres minimum 40 boliger. I planforslagets bestemmelser er det krav om opparbeidelse av minimum 40 boliger totalt innenfor KBA. Utbyggingen kan gjennomføres i 2 trinn. Ved utbygging av første etappe skal det etableres minimum 10 nye boenheter. ATP-ens retningslinjer stiller krav til en utnyttelse på 4-8 boliger per daa i Aksdal sentrum. Ved å etablere 40 boliger i planforslaget vil dette gi en utnyttelse på 2,7 boliger per daa, som er under ATP-ens krav, men innenfor Aksdal områdeplans minimums krav. Kommunedirektøren vurderer det som uheldig at planforslaget ikke oppnår ATP-planens anbefalte utnyttelse. Samtidig er kravet om minimum 40 boliger fastsatt gjennom gjeldende områdeplan. Kommunedirektøren legger derfor avgjørende vekt på at planforslaget er i samsvar med områdeplanens føringer.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Det er sikret i bestemmelsene at ved etablering av nye boenheter skal det dokumenteres minimum 25m^2 med felles uteoppholdsareal innenfor KBA, samt at boenheter skal ha private uteplasser på minimum 5m^2. Felles uteoppholdsareal skal også sikres for eksisterende boliger. Nærlekeplass skal etableres på tak i bestemmelsesområdet #6 ved første etablering av ny boenhet. Lekeplassen skal ha et minimumsareal på 150m^2. Videre skal det før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den 26. boenheten innenfor planområdet, inkludert allerede oppførte boenheter, opparbeides kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassen kan sikres på annen eiendom/utenfor planområdet gjennom tinglyst avtale.

Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal skal være soleksponert på vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. Lekeplassene skal utformes etter Tysvær kommunes lekeplassnorm. Dette sikrer god og funksjonell utforming.

Det medfølger rekkefølgekrav for lekeplass for KJ i Aksdal områdeplan. Disse er:

- Før etablering av nye boliger på taket av kjøpesenter skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2- o_G5, samt o_BLK4.
- Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

Rekkefølgekravene er videreført og sikret i bestemmelsene til planforslaget.

Planforslaget har bestemmelser som sikrer uteoppholdsarealer ved etablering av nye boenheter. ATP-ens og Aksdal områdeplans krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser er innarbeidet i bestemmelsene. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar barn og unge, samt uteoppholdsareal på en god måte.

Folkehelse og universell utforming

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av sentrumsområdet med boliger, handel, tjenesteyting og møteplasser. I forbindelse med kjøpesenterets felles- og publikumsarealer skal det etableres tilgjengelige og attraktive møteplasser som legger til rette for opphold, fellesskap og møte mellom ulike brukergrupper. Forslagstiller skriver at dette vil bidra til å styrke Aksdal sentrum som sosial møteplass som kan gi økt aktivitet og flere mennesker i sentrum gjennom hele dagen. Områdets sentrale beliggenhet gir kort avstand til handel, tjenester, kollektivtilbud, og offentlige funksjoner. Dette legger til rette for økt gange og sykling i hverdagen som vil være positivt for folkehelsen.

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges detaljert utomhusplan. Utomhusplan skal vise universell utforming og tilgjengelighet. For uteoppholdsareal skal det redegjøres for universell utforming i byggesak. Parkeringsplassen skal utformes med klare og trafikksikre løsninger for gående, syklende og kjørende. Det skal etableres sammenhengende og universelt utformede ganglinjer fra parkeringsplasser til innganger, med tydelig separasjon fra kjørearealer. Området skal ha god belysning og tydelig skilting.

Aksdal områdeplan punkt 2.11 fastsetter at det ved detaljregulering skal vurderes om andelen universelt utformede boliger innenfor kjøpesenterområdet bør økes til 80 prosent. Planområdet ligger sentralt til med gode tilgjengelighetskvaliteter. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget legger godt til rette for en høy andel universelt utformede boliger. Hvordan bestemmelsen følges opp i det enkelte byggetiltak må avklares gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Bestemmelsene til planforslaget gir fleksibilitet med hensyn til framtidig bruk av arealene, og åpner blant annet for boligformer som omsorgsboliger dersom det skulle oppstå behov for dette. Kommunedirektøren vurderer dette som positivt og at det bidrar til at området kan tilpasses framtidige behov innen bolig- og tjenestetilbud i Aksdal sentrum.

Ved fremtidig full utbygging av Aksdal vil forventet trafikkmengde føre til at deler av Aksdal Senteret nord for E134 bli liggende i gul støysone. Som støyreduserende tiltak skal det for boliger, kontor, hotell og overnatting gjennomføres nødvendige fasadetiltak for å sikre at innendørs støynivå tilfredsstiller gjeldende krav til lydforhold i bygg. Soverom skal plasseres mot stille side der dette er mulig. Krav til støyforhold skal dokumenteres av fagkyndig i forbindelse med byggesøknad. Kommunedirektøren vurderer at støy er ivaretatt i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar folkehelse og universell utforming.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken. Opplysninger om biologisk mangfold er undersøkt i Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart. Det er registrert flere rødlistede fugler i området, blant annet vipe, myrhauk, storspove, gråmåke, fiskemåke og grønnfink. Planområdet er i stor grad allerede bebygd, og vurdering av konsekvens for natur var del av planprosessen for Aksdal områdeplan. Kommunedirektøren vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 8, og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i lovens § 9 mindre vekt i denne saken. Planforslaget medfører ikke en økt belastning på økosystemet, jf. § 10. Det legges til grunn at miljøforsvarlige teknikker og løsninger benyttes ved gjennomføring av tiltakene i henhold til §§ 11 og 12. I planforslaget er det lagt til bestemmelser som skal hindre spredning av skadelige fremmedarter.

Næring og landbruk

Planforslaget medfører ikke en omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminneverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Området er regulert, og det legges til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere planbehandling.

Teknisk infrastruktur

Overvann
Sikker overvannshåndtering ivaretas gjennom eksisterende flomsoner og dokumentert flomveier som leder overvann bort fra planområdet uten fare for omkringliggende bebyggelse. De planlagte utbyggingstiltakene medfører ikke en vesentlig økning i andelen tette flater innenfor planområdet, og avrenningsforholdene vil derfor i hovedsak være uendret sammenlignet med dagens situasjon.

Det er sikret i bestemmelsene at teknisk plan skal omfatte overvannshåndtering. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før arbeid innenfor planområdet kan igangsettes.

Vann og avløp
Eiendommen og nabobebyggelse er i dag tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. En del av det kommunale VA-anlegget ligger inn under kjøpesenteret. Det kommunale anlegget er nylig oppgradert og vurderes av forslagstiller å ha tilstrekkelig kapasitet til å ivareta planlagt utbygging.

Det er sikret i bestemmelsene at kommunalt VA-anlegg ikke skal være overbygget. Kommunalt VA-anlegg som overbygges må enten overtas eller flyttes. Eventuelle omlegginger eller omklassifiseringer må være avklart før gjennomføring av tiltak.

Slokkevann
Det er etablert nye brannkummer i Rådhusvegen som gir god geografisk dekning av planområdet. Forslagstiller vurderer brannvanns-dekningen som tilfredsstillende med hensyn til plassering og tilgjengelighet. Per dags dato har ikke kommunen mulighet til å levere minimum 3000 liter per minutt til planområdet i henhold til krav i teknisk forskrift. Det er lagt til i bestemmelsene at tilstrekkelig mengde slokkevann skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis. Alternativt må det sikres gjennom tiltak i brannkonsept.

Planområdet skal utformes slik at nødvendig tilgjengelighet for brann- og redningsvesen ivaretas. Kjøreadkomst, oppstillingsplasser og manøvreringsarealer for brannvesenets kjøretøy skal etableres i samsvar med gjeldende krav og retningslinjer fra brannvesenet. Det er krav om at utomhusplan skal vise kjøreveg og oppstillingsplass for brannbil. Forslagstiller vurderer at planforslaget ikke medfører utfordringer for brannberedskap eller fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Avfallshåndtering
Det legges opp til felles renovasjonsanlegg for boligene i planområdet innenfor RA i plankartet. Renovasjonsanlegget er plassert langs Rådhusvegen vest for parkeringsplass o_SP. Utforming av renovasjonsanlegget skal fremgå av utomhusplan.

Kommunedirektøren har i prosessen påpekt at planlagt plassering av renovasjon (RA) har relativt lang avstand fra boligene. Ved å trekke en luftlinje fra RA til planlagte boliger lengst øst, blir avstanden over 155 meter, og faktisk gangavstand vil være lenger. HIMs anbefalte avstand til renovasjonsområde er maks 125 meter. HIM har i vedlagt korrespondanse med forslagsstiller godtatt plasseringen av RA, og kommunedirektøren vurderer derfor plasseringen av RA som akseptabel.

For kjøpesenter og annen næring innenfor planområdet skal renovasjonsløsning etableres innomhus eller under tak. Anlegget skal være avskjermet, ha tett gulv og tak, og utformes slik at støy og lukt ikke medfører ulemper for boligformål eller uteoppholdsarealer.

Løsninger for renovasjon skal være avklart med lokalt renovasjonsverk til søknad om rammetillatelse/ett-trinns søknad.

Samordnet areal og transport

Tilkomsten til planområdet er via Rådhusvegen. Det er en adkomst til parkeringsplass o_SP fra Rådhusvegen vest i planområdet og en i sør i planområdet. Adkomstene er plassert hvor det i dag er innkjørsler til dagens parkeringsplass. I tillegg til innkjørslene til o_SP, er det regulert inn en adkomst til bestemmelseområde #6 for varelevering.

Planområdet har en sentral beliggenhet i Aksdal, med kort gangavstand til busstasjonen som har hyppige avganger. Langs planområdet finnes sykkelveger mot øst, vest og sørover til Frakkagjerd, Grinde og Aksdal Næringspark på Eikeskog. Den sentrale lokaliseringen, sammen med god tilgang til kollektivtransport og sykkelvegnett, vurderes som positiv.

Trafikk og samferdsel

Planområdet ligger sentralt i Aksdal med fortau og sykkelveg langs planområdet og busstasjon m.m. i gangavstand. Innenfor planområdet i kjøpesenteret finner man også sentrale funksjoner som matbutikk. Det er fortau eller gang- og sykkelveg nesten hele vegen til Grinde skole, som er nærmeste skole. Planområdets sentrale plassering og nærhet til nøkkelfunksjoner, både innenfor og utenfor av planområdet, vurderes som positivt.

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal i hovedsak løses innenfor arealer regulert til parkeringsformål. Det tillates også etablert parkering innenfor byggeområdene når parkeringen inngår som en integrert del av bebyggelsen, herunder under bygningskropp eller overbygde konstruksjoner.

Parkeringskrav for boliger i bestemmelsene legger opp til minimum 0,5 og maks 1 parkeringsplass for bil per boliger under 50m^2, mens for boliger over 50m^2 legges det opp til minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per bolig, inkludert 0,25 gjesteparkingsplasser per bolig. Minimum 10% av gjesteparkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med redusert funksjonsevne. Det skal tilrettelegges for ladestasjoner til boenhetene i innendørs parkeringsanlegg. I tillegg til parkeringsplasser for bil skal det avsettes arealer for minst 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boliger under 50m^2 hvorav 1 av disse skal være innendørs i bod, mens for boliger over 50m^2 skal avsettes arealer for minst 3 parkeringsplasser for sykkel per bolig, hvorav 2 plasser skal være innendørs i bod. Utendørs sykkelparkering skal plasseres i fellesanlegg i tilknytning til innganger. Eksisterende boliger (14 stk) på Aksdal Senter skal sikres egne parkeringsplasser. Disse skal skiltes eller merkes for privat bruk.

For kontor/tjenesteyting/hotell og overnatting er det i bestemmelsene satt krav om 1,2 parkeringsplasser for bil per 100m^2 BRA. Minimum 30% og maksimum 50% av parkeringsplassene skal være i lukket anlegg. For kjøpesenter er det satt krav til minimum 1,2 og maksimum 1,5 parkeringsplasser for bil per 100m^2 BRA. Minimum 50% og maksimum 80% av parkeringsplassene skal være i lukket anlegg. For kontor/tjenesteyting/alle andre formål skal det etableres min 8 parkeringsplasser for sykkel pr 1000m^2 for arealer over 1000m^2 BRA. For kjøpesenter skal det etableres min 4 parkeringsplasser for sykkel pr 1000m^2 for arealer over 1000m^2 BRA.

Eksisterende offentlig parkeringskapasitet skal opprettholdes eller erstattes før eksisterende kommunale parkeringsarealer bygges ned eller tas ut av bruk. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende parkeringsarealer på terreng. Når det ikke lenger er tilstrekkelig parkeringsdekning på o_SP må det bygges parkeringshus eller parkeringskjeller. Om det velges parkeringskjeller skal nedkjøring til denne være i henhold til områdeplanen for Aksdal som viser nedkjøring til parkeringskjeller rett sør for Aksdal kirke. Ved søknad om tiltak som utløser økt parkeringsbehov, skal det dokumenteres at parkeringskravet kan oppfylles enten:

- gjennom etablering eller disponering av parkeringsplasser i parkeringshus eller parkeringskjeller innenfor planområdet.

- gjennom sikring av parkeringsplasser i eksisterende eller framtidige parkeringsanlegg i tilgrensende områder, dokumentert gjennom utbyggingsavtale, tinglyst avtale eller annen juridisk bindende ordning godkjent av kommunen.

Planforslaget er i tråd med Aksdal områdeplan sine krav til parkering. Det er sikret at offentlig parkeringskapasitet skal opprettholdes eller erstattes før eksisterende kommunale parkeringsarealer bygges ned eller tas ut av bruk, slik at offentlige funksjoners parkering ikke påvirkes av en utvidelse av Aksdal Senter.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen har identifisert forhold knyttet til blant annet overvann, slokkevann, støy, trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur. For relevante forhold er det foreslått avbøtende tiltak som er fulgt opp gjennom plankart og bestemmelser. Kommunedirektøren vurderer at identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold er tilstrekkelig utredet og ivaretatt på reguleringsplannivå.

For mer utfyllende vurderinger rundt hver enkelt av farene vises det til ROS-analysen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Deler av planområdet ligger innenfor KJ i Aksdal områdeplan - planID 201604. I områdeplanen foreligger det rekkefølgekrav for KJ. Disse er:

- Dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet for dagens sentrumsrundkjøring eller bygging av ny iht. plan 201403.
- o_KV6 og o_KV3 med tilhørende fortau og sykkelfelt fra E134 til B/T6, inkludert felles varetransport og tilkomst til B/T6.
- Det skal være etablert tilstrekkelig parkeringsplasser/-anlegg innenfor samme område.
- Rehabilitering/fornying av gangveg o_GG1 og o_GG3 på nordsiden av KJ må være utført.
- Rehabilitering/fornying av Lars Hertervigs Plass (o_T) må være utført, jf. punkt 4.4.
- Før etablering av nye boliger på taket av kjøpesenter skal boligene bidra til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, områdene o_G2- o_G5 samt o_BLK4.
- Dersom opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer samt parkering for boliger ikke kan oppfylles innenfor et område eller prosjekt, må disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

Kommunestyret vedtok 09.04.2019, sak 18/19, en områdemodell for Aksdal. Hensikten med områdemodellen er å synliggjøre fordelingen av kostnader som følger av de tiltak som må gjennomføres for å oppfylle rekkefølgekravene for hvert enkelt definert delområde i områdeplanen.

Deler av rekkefølgekravene er allerede gjennomført. For å sikre oppfølging og finansiering av rekkefølgekravene i områdeplanen som ikke allerede er gjennomført, er de lagt til som rekkefølgekrav i bestemmelsene til planforslaget. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen skrevet at de har intensjon om å inngå utbyggingsavtale med kommunen. Kommunedirektøren vurderer rekkefølgekravene i områdeplanen som ivaretatt.

Samlet vurdering

Planforslaget legger til rette for en samlet og framtidsrettet utvikling av Aksdal Senter, inkludert utvidelse av bygningsmassen og etablering av utearealer.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det nå utarbeides en detaljregulering for området. Aksdal er kommunesenter i Tysvær og et viktig knutepunkt for handel, tjenester, arbeidsplasser og

offentlige funksjoner. En helhetlig planlegging av området gir et bedre grunnlag for videre utvikling av sentrum og for å møte framtidige behov.

Planforslaget følger føringene i Aksdal områdeplan og er i hovedsak i samsvar med ATP. Planforslaget viderefører områdeplanens krav om minimum 40 boliger innenfor KBA, men gir en lavere boligtetthet enn anbefalt i ATP. Kommunedirektøren legger vekt på at planforslaget er i samsvar med den gjeldende områdeplanen for Aksdal.

Utformingen mot Lars Hertervigs plass og løsninger for parkering har vært sentrale tema i planarbeidet. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget på nåværende tidspunkt synes å ivareta disse hensynene, og at det foreligger et tilstrekkelig grunnlag for å sende planen på høring og offentlig ettersyn. Høringen vil gi berørte parter og myndigheter anledning til å komme med innspill til de foreslåtte løsningene.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et godt grunnlag for videre behandling, og anbefaler at det legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Aksdal Senter med planID 202601 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven.

Vedlegg
Planbeskrivelse - Aksdal Senter - 202601
Forslag til plan bestemmelser - Aksdal Senter - 202601
Plankart - Aksdal Senter - 202601
ROS-analyse - Aksdal Senter - 202601
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, Plan og arealforvaltning - Aksdal Senter - 202601
Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland - Aksdal Senter - 202601
Supplerende innspill - Statsforvaltaren i Rogaland - Aksdal Senter - 202601
Uttalelse fra Fagne - Aksdal Senter - 202601
Uttalelse fra HIM - Aksdal Senter - 202601
Korrespondanse med HIM - Aksdal Senter - 202601
VAO-notat - Aksdal Senter - 202601
Solstudie - Aksdal Senter - 202601
Typisk snitt - Aksdal Senter - 202601
Illustrasjoner - Aksdal Senter - 202601
26/2337 Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Aksdal Senter - Detaljregulering - 202601 - Reguleringsplan