

Tysvær kommune
Att: Plan

post@prosjektil.no
51 96 27 90

Gauselsplitten
Gamle Forusveien 1
4031 Stavanger

Stavanger, 21.04.2026

prosjektil.no

Forslag til endring av plan 202006, Detaljregulering for Aksdal Vest, Tysvær kommune

Tysvær kommune

Tysvær kommune har engasjert Prosjektil AS til å utarbeide et forslag til endring av plan 202006 Aksdal Vest. Planen ble vedtatt den 28.03.2023, med siste vedtatte revidering datert den 23.09.2025. Planendringen omfatter felt BKS1, som er avsatt til konsentrert boligbebyggelse i gjeldende plan.

Bakgrunn

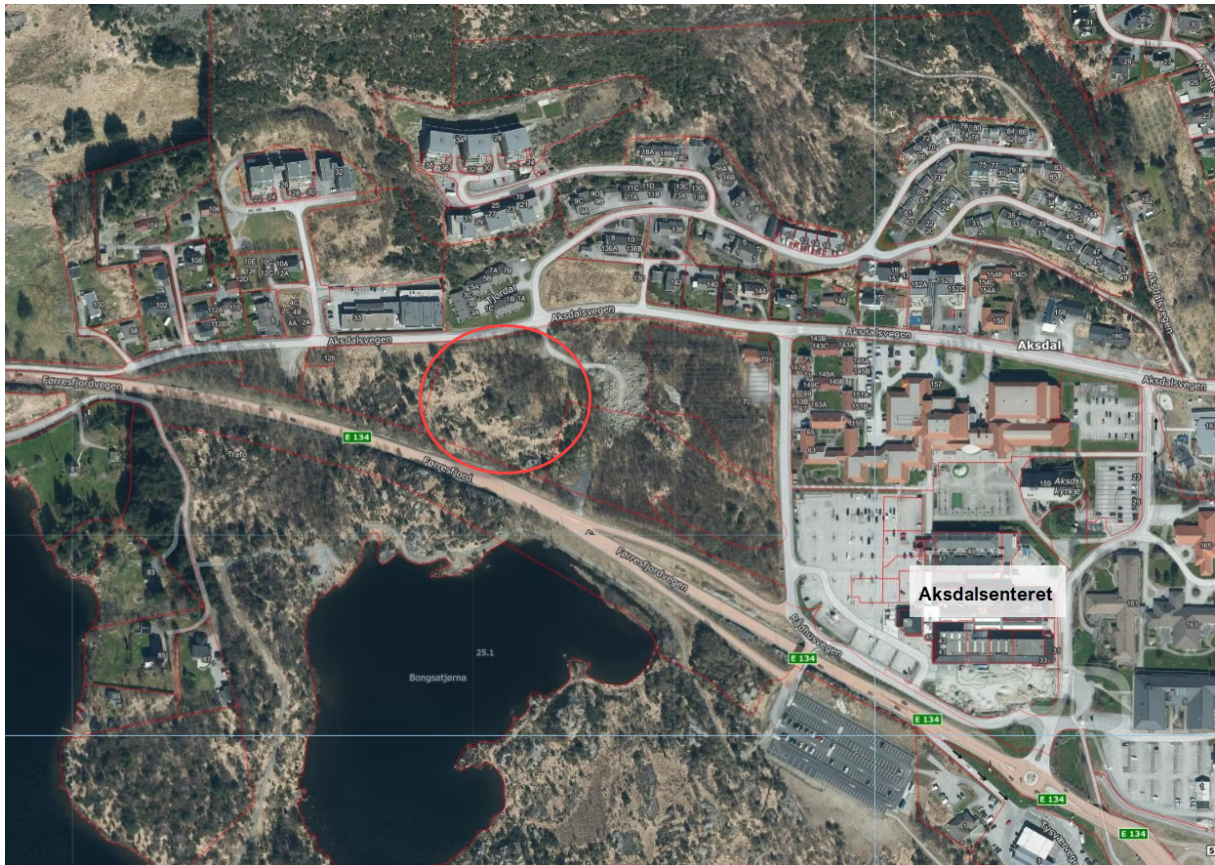
Hensikten med planendringen er å legge til rette for et krisesenter som er planlagt gjennom interkommunalt samarbeid. Forslaget om endringer omfatter felt BKS1 i gjeldende reguleringsplan. Det er ønskelig å videreføre formål for boligbebyggelse i del av feltet, og ta inn kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting. Det planlegges et bygg i størrelsesorden ca. 1800 m². innenfor det kombinerte formålet. Parallelt med planendringen, utarbeides det tekniske planer for vei, vann og avløp, samt illustrasjonsplan / overordnet utomhusplan. Det nye formålet sør i BKS1 medfører omorganisering i boligstrukturen i nord, og endring av adkomst.

Foreslåtte endringer vil medføre endringer i plankart og bestemmelser.

Planområdet

Planområdet er ca. 7 daa, og omfatter eiendommen 72/91, vest i Aksdal sentrum. Området grenser til planlagt parkeringsplass i vest, boligbebyggelse i nord og grønnstruktur i øst.

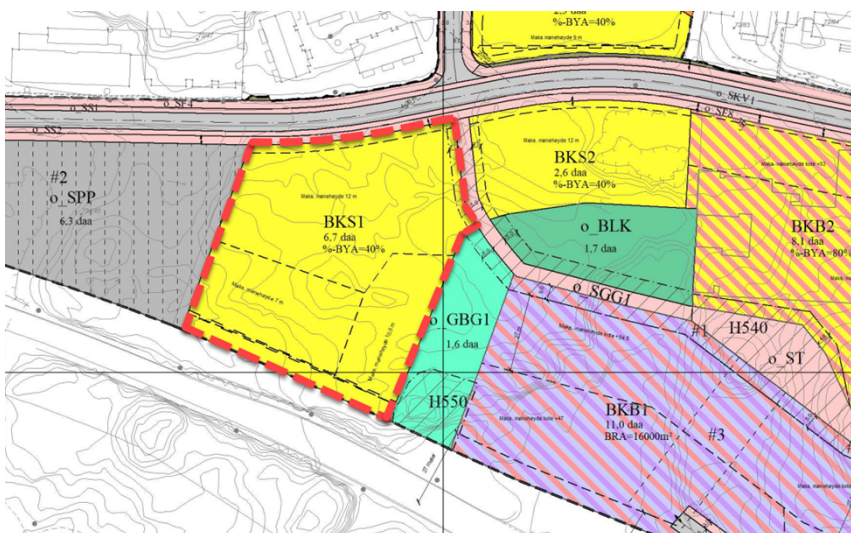
Området er i dag ubebygget, med terrengvariasjon fra kote +34,0 til kote +38.



Figur 1: Kartet viser Aksdal sentrum, med Akdsal-senteret i vest og E134 i sør.

Gjeldende plan

I gjeldende reguleringsplan, Aksdal Vest planID 202006, er området regulert til boligbebyggelse. Planen legger til rette for inntil 30 boenheter innenfor.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende plan er vist over. Rød, stiplet omriss indikerer området som foreslås endret.

Beskrivelse av planendringen

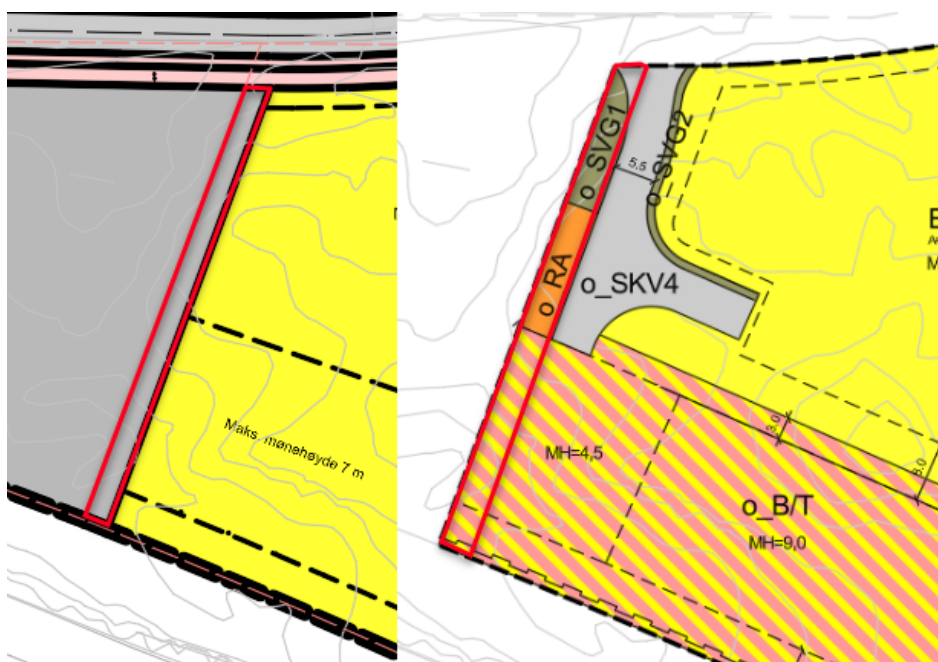
Planlagt arealbruk

Forslag til planendring omfatter at del av felt BKS1 i gjeldende plan endres fra konsentrert boligbebyggelse til kombinert formål – bolig/tjenesteyting. Dette gjelder den sørligste delen av feltet. Den nordre delen beholdes med formål konsentrert boligbebyggelse.



Figur 3: Gjeldende plan til venstre og forslag til planendring til høyre.

En mindre del av arealet innenfor eiendomsgrensen i vest, endres fra parkering i gjeldende plan til renovasjon og annen veggrunn – grøntareal, samt utvidet areal for krisesenterets i nytt planforslag. Hensikten er å få utnytte arealet på best mulig måte.

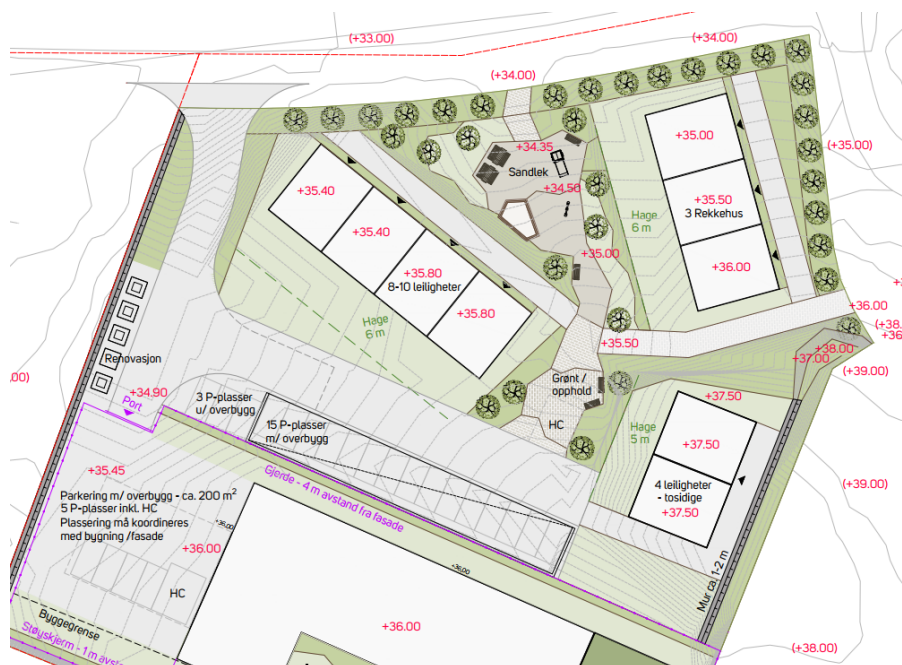


Figur : Gjeldende plan er vist til venstre, og forslag til høyre. Rød markering viser areal fra regulert parkering til annen veggrunn, renovasjon og bolig/tjenesteyting.

Konsentrert småhusbebyggelse, felt BKS1

Innenfor feltene BKS1 legges det til rette for min. 18 boenheter i form av rekkehus og leiligheter. Bebyggelsen tillates etablert med maks. byggehøyde på 12 meter. Gjeldende plan tilsier en maks. mønehøyde på 12,0 m fra ferdig terrengs planert gjennomsnittsnivå. Høyden for boligdelen forblir uendret, men definisjonen endres til maks. høyde. Boligens takform videreføres i tråd med gjeldende plan.

Antall boenheter endres fra 30 boenheter i gjeldende plan til min. 18 i planforslaget. Gjeldende plan åpner for 40 % BYA. Utnyttelsen videreføres i forslag til planendring. Gjeldende plan legger opp til en utnyttelse på ca. 4,5 boliger pr. daa. Det nye feltet for boligbebyggelse gir ca. 4,7 boliger pr. daa. Differansen er dermed minimal. Rekkehus bør tilstrebes en hagedybde på 6 meter, orientert mot sørvest og vest, for å sikre tilfredsstillende solforhold og gode private uteareal. For planlagte leiligheter, kan hagedybde reduseres noe.



Figur 4: Illustrasjonsplanen viser prinsipiell utforming av BKS1. Det er vist som et mulig forslag til utforming.

Parkering

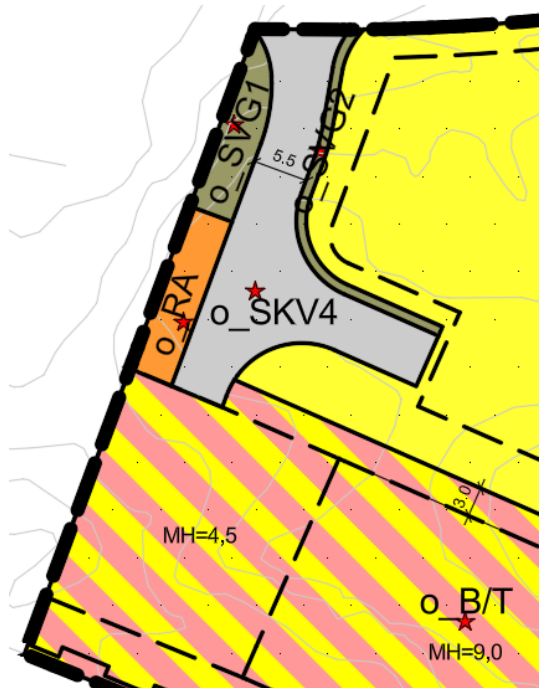
Planen legger opp til 1 parkeringsplass pr. boenhet. De tillates overbygd, og plassert utenfor byggegrense.

Uteoppholdsareal

Planens bestemmelser sikrer et sammenhengende uteoppholdsareal sentralt i felt BKS1, hvor det skal etableres lekeplass og sittegrupper. Uteoppholdsarealet skal beplantes med variert vegetasjon. Det skal også sikres forbindelser til grønnstruktur og gang- og sykkelvei i øst og til fortau i nord.

Renovasjonsanlegg, o_RA

Innenfor o_RA skal det etableres nedgravde søppelkontainere, som benyttes både av boliger og krisesenteret.



Figur 5: Utsnitt av planforslaget, men o_RA vest for adkomstveg.

Kombinert formål, bolig/tjenesteyting, o_B/T

Innenfor o_B/T tillates det etablert boligtyper knyttet til helsefunksjoner i kombinasjon med tjenesteyting innenfor offentlig/privat helse- og omsorgstjenester. Hensikten er å sikre et krisesentertilbud til kvinner, menn og barn som er utsatt for vold eller trusler i nære relasjoner. Krisesenteret vil driftes interkommunalt.

Mønehøyden angitt i gjeldende plan er satt til 7,0 og 10,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I forslag til endring foreslås høyden satt til maks. byggehøyde 9,0 meter fra planert terreng for krisesenteret. Det åpnes for overbygget parkering i vest og tilbygg i øst, med tillatt maks. høyde på 4,5 meter fra planert terreng. Krisesenteret med tilhørende funksjoner sikres etablert med flatt tak. Innenfor formål bolig/tjenesteyting legges det opp til totalt 37 beboere.

Rundt krisesenteret skal det settes opp et tett gjerde av hensyn til sikkerhet og innsyn. Byggegrensen til de nærmeste boligene fra krisesenteret er sikret 8 meter.

Det skal etableres et uteoppholdsareal mot sør, egnet for personer i alle aldre og med ulike behov. Utearealene tilknyttet krisesenteret etableres i hovedsak på sørsiden av bygget, og skal være skjermet for innsyn. De skal utformes med variert beplantning og sittegrupper, i tillegg til et lekeområde for barn. Uteareal på tak over 1. etasje tillates etablert på en mindre del av bebyggelsen.

Støy

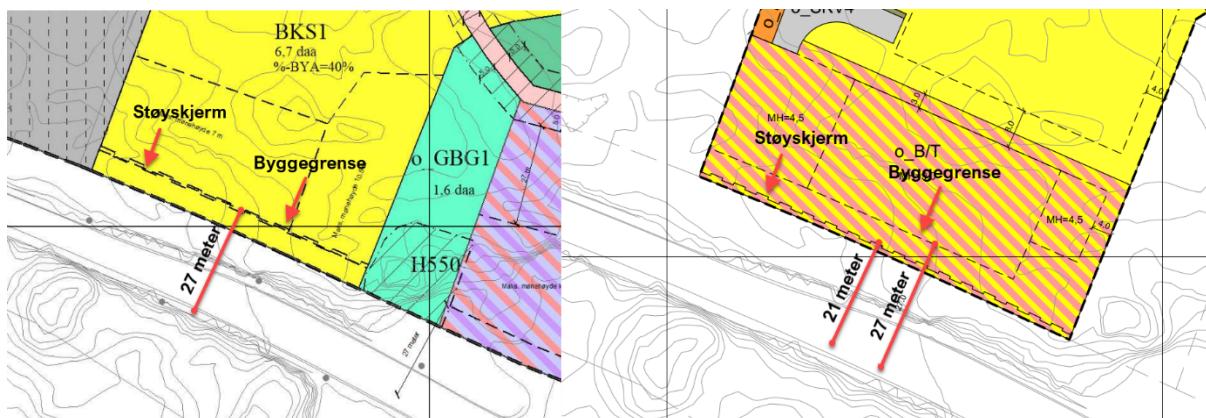
Asplan Viak har gjennomført en vurdering av vegtrafikkstøy:

Støyberegningene viser at planlagt støyfølsom bebyggelse ligger i gul/rød støysone.

Støyskjerm mot E134 vil ha en positiv skjermingseffekt for sørvendt fasade på krisesenteret og uteområdene rundt krisesenteret. Det er behov for en mer detaljert støyvurdering når det foreligger informasjon om endelig plassering av planlagt bebyggelse med tilhørende utearealer og plantegninger for støyfølsom bebyggelse. Innendørs støynivå må dokumenteres senest mot rammesøknad.

For å sikre gode støyforhold på utearealene til krisesenteret, skal det etableres støyskjerm mot E134. Det skal også vurderes støydempende fasadeløsninger for å sikre tilfredsstillende forhold innendørs. Bestemmelsene fastsetter at alle støyforhold må dokumenteres senest mot rammesøknad.

I gjeldende plan er det regulert støyskjerm ca. 6 meter fra formålsgrensen i sør, og som ligger i flukt med regulert byggegrense mot E134. Byggegrensen mot europaveien er 27 meter fra veimidte, og endres ikke. For å utnytte arealet på best mulig måte, foreslås støyskjermen flyttet mot sør, ca. 1 meter fra formålsgrensen. Dette medfører at støyskjermen plasseres med en avstand på ca. 21 meter fra veimidte. Forslaget har vært forelagt vegvesenet, men uten konkrete avklaringer.



Figur 6: Til venstre: Gjeldende plan med byggegrense og støyskjerm 27 meter fra vegmidte. Til høyre: Planforslag med byggegrensen urørt - 27 meter fra vegmidte, og støyskjerm 21 meter fra vegmidte.

Solforhold

Planen tilrettelegger for gode solforhold gjennom strukturering av bebyggelse dreid mot sør og vest.

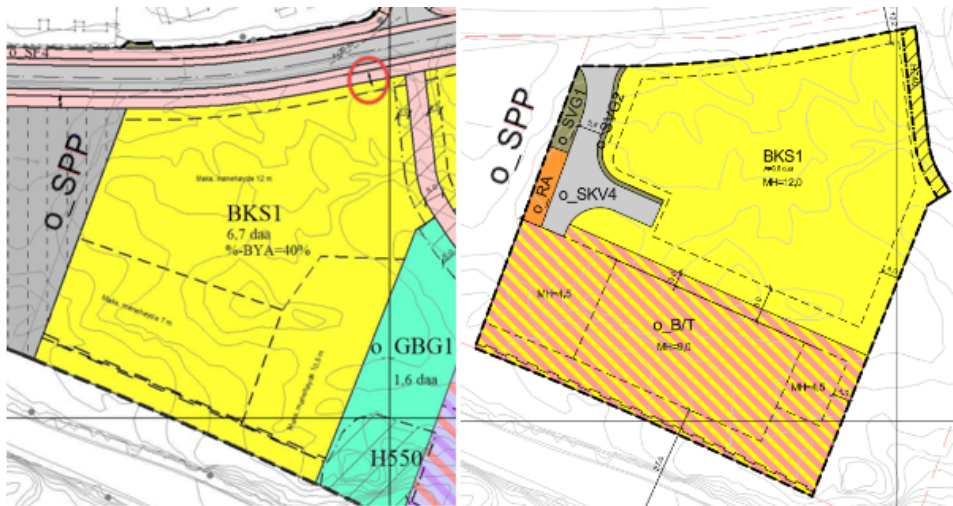
Felles uteoppholdsareal med lekearealer og opphold, skal ha tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn kl. 15. Dette er sikret i planens bestemmelser.

Adkomst og parkering

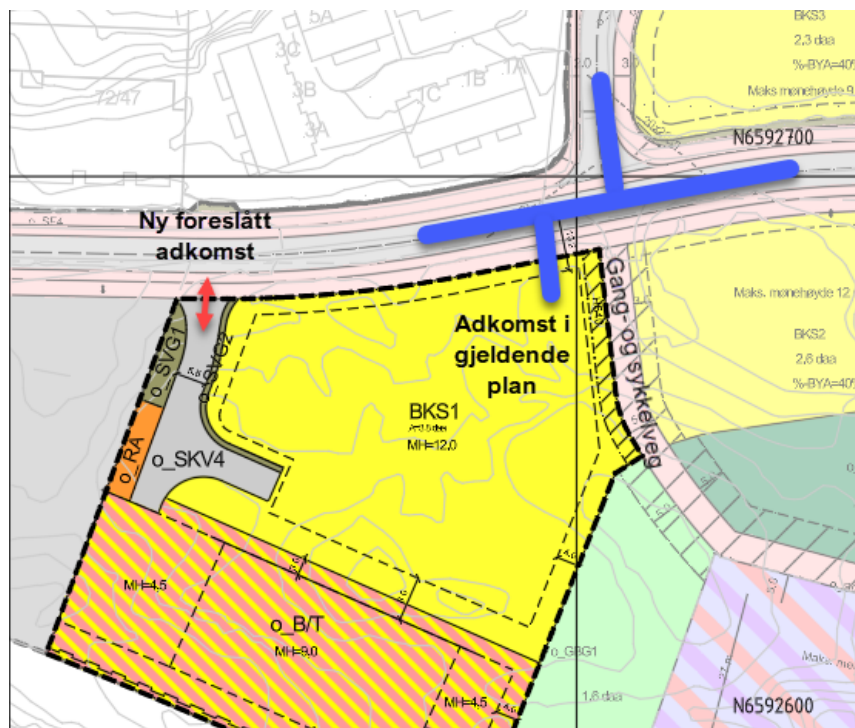
Adkomsten til feltet er i dag regulert i nordøst. Denne foreslås flyttet til nordvestre del, og skal fungere som en felles adkomst for krisesenteret og boligene. Adkomstveien skal være offentlig frem til krisesenteret og inkluderer offentlig snuhammer.

Adkomst for brannbil skjer fra Aksdalvegen. Brannvannsdekning er vist i vedlagte tekniske planer.

I vest grenser adkomstveien til o_SPP, noe som gjør det mulig for besøkende til planområdet å benytte o_SPP som gjesteparkering. Parkering for området løses på bakkeplan, både for krisesenteret og boligene. Planen tar sikte på å legge til rette for parkering langs gjerdet for å opprettholde nødvendig avstand til krisesenteret. Den konkrete plasseringen og utformingen av parkeringen vil bli avklart i detaljprosjekteringen for området.



Figur 7: Utsnittet til venstre viser gjeldende plan, med adkomst i nordøst. Utsnittet til høyre viser forslag til endring av plan. Adkomst er vist offentlig, med snuhammer. En større offentlig parkeringsplass er markert med o_SPP i vest.



Figur 8: Ny foreslått adkomst er vist med rød pil. Blåe streker indikerer forskjøvet kryss dersom gjeldende plan ble gjennomført.

Trafikkvurdering

Bil:

Det planlegges 18 boenheter innenfor felt BKS1 og om lag 1 800 m² kombinert formål bolig og tjenesteyting innenfor felt o_B/T.

I henhold til områdeplanen for Aksdal Vest er parkeringskravet for tjenesteyting 1,2 p-plass per 100 m², noe som tilsvarer 22,6 p-plasser. Tysvær kommune har opplyst at parkeringsbehovet er redusert som følge av nærhet til Aksdal sentrum og lav besøksintensitet. Det tilrettelegges derfor for 5 parkeringsplasser inkl. 1 HC-plass for det kombinerte formålet.

For boligformålet er føringene fra gjeldende områdeplan for Aksdal sentrum lagt til grunn. Her stilles det krav om minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser per bolig for boliger over 50 m². Det legges til grunn at boligene i BKS1 er over 50 m². Gjesteparkering skal løses på tilgrensende parkeringsarealer innenfor felt o_SPP.

Tabell 1 Planlagt antall parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

Parkeringsplasser fordelt per funksjon	Dekning i gjeldende plan	Type	Antall
Offentlig tjenesteyting	Maks. 1,2 per 100 m ² BRA	Parkering på bakkeplan med overbygg i tilknytting til inngangsparti.	4 + 1 HC, parkering under tak. Parkering utendørs vurderes

			ved detaljprosjektering.
Bolig (over 50 m ²)	Min. 1 – maks. 2	Felles parkeringsanlegg, tillates etablert i garasje eller carport.	18
Totalt			23

Sykkel:

Områdeplan for Aksdal vest

Tabell 2 Planlagt antall parkeringsplasser for sykkel innenfor planområdet.

Parkeringsplasser fordelt per funksjon	Dekning	Antall
Offentlig tjenesteyting	Min. 8 per 1000 m ²	9
Bolig	2 innendørs + 1 utendørs i fellesanlegg.	36 innendørs + 18 i tilknytning til parkering.
Totalt		63

Turproduksjon i planområdet

Bolig

Data fra SSB viser at i Tysvær kommune er det i gjennomsnitt 2,46 personer per husholdning. Reisevaneundersøkelsen (RVU) for Haugalandet (2018) viser at innbyggere i Tysvær i snitt foretar 2,5 reiser per person per dag.

Antall boenheter	Gjennomsnittlig antall pers. pr privat husholdning i Tysvær kommune	Estimert antall beboere	Gjennomsnittlig antall reiser pr. virkedag pr. person	Estimert antall personruter per virkedag
18	2,46	44	2,5	111

Tabell 3 Estimert turproduksjon for planlagte boliger i planområdet.

Offentlig tjenesteyting

Det legges til rette for et senter med 13 beboerrom og 22 ansatte med døgnbemanning. Det er gjennomsnittlig 13 ansatte pr døgn i ukedager og 4,5 ansatte per døgn i helger. Vanlig oppholdstid er 1–2 døgn, men det er usikkerhet knyttet til hvor mange personer som vil oppholde seg på senteret og hvor hyppig besøk vil forekomme. Alle dagbrukere/beboere transporteres til senteret av ansatte, noe som eliminerer bilreiser fra beboere, og reduserer dermed behovet for et stort antall parkeringsplasser.

Antall forventede besøk er beregnet på bakgrunn av gjennomsnittlig dagsbesøk ved norske krisesentre, slik det fremkommer i rapporten *Krisetilbudet i kommunene* (2014), samt informasjon fra Tysvær kommune. Disse kildene viser til et gjennomsnitt på 4 dagsbesøk, som her er

omregnet til antall besøk pr. beboerrom. Dette vurderes som mer representativt enn å beregne besøkende pr. beboer, da familierom ikke vurderes å generere flere turer enn enerom.

Funksjoner	Antall ansatte	Reiser til/fra jobb	Antall reiser	Antall beboerrom	Besøksreiser pr dag	Antall reiser
-------------------	-----------------------	----------------------------	----------------------	-------------------------	----------------------------	----------------------

Offentlig tjenesteyting	Ukedager	13	2	10	13	8	104
	Helg	4,5 (snitt)	2	9	13	8	
Antall reiser per dag				10			104

Tabell 4 Estimert antall ansatte og turproduksjon per uke.

Det er usikkerhet knyttet til beregningene, særlig på grunn av store variasjoner i antall utrykninger og trafikkmengde til og fra senteret. Tallene må derfor forstås som grove estimater.

Estimert turproduksjon fordelt på transportmidler

Turproduksjonen er beregnet for alle transportmidler, med utgangspunkt i reisemiddelfordelingen for området basert på RVU Haugalandet (2018). Rapporten viser at Tysvær kommune har hatt den største relative økningen i antall bilturer i regionen. Aksdal fremstår som et bilpreget område, med store arealer avsatt til parkering på bakkeplan. Dette gjenspeiles i reisemiddelfordelingen. Det legges derfor til grunn at arbeidsreiser i hovedsak foretas med bil, mens reisemiddelfordeling for besøkende og tilknyttet boliger, beregnes ut fra reisemiddelfordeling i RVU.

For varelevering forventes det at samtlige turer foretas med bil.

Tabell 5 Samlet reisemiddelfordeling for alle typer reiser til/fra planområdet.

Reisemiddel	Reisemiddelfordeling for Tysvær (RVU 2018)	Estimerte antall turer pr. virkedag for boligformål	Estimerte antall turer pr. virkedag for tjenesteyting
Til fots	10%	11	11
Sykkel	2%	2	2
Annet	1%	1	1
Bil (fører)	71%	79	81+10
Bil (passasjer)	11%	12	13
Kollektiv	5%	6	6
Totalt	100%	111	114

Trafikknotatet for Aksdal Vest estimerer ÅDT i Akdsalsvegen til om lag 2000. De planlagte formålene genererer samlet en beregnet ÅDT på 170. Dette gir en total ÅDT på 2170, tilsvarende en økning på om lag 9 %.

I gjeldende plan var det lagt til rette for 30 boenheter innenfor områdene BKS1, tilsvarende en bilturproduksjon på 131 turer. Endringen vil dermed medføre en bagatellmessig økning på 39 bilturer pr. dag, og forventes ikke å få innvirkning på kapasiteten i vegnettet.

Risikovurdering kriesenter - folkehelseperspektiv

Ved lokalisering av kriesenter i tilknytning til boligfelt er det gjennomført en særskilt risikovurdering. Vurderingen omfatter risiko knyttet til trusler fra voldsutøvere, behov for anonymitet og skjerming av brukere, mulig påvirkning på omkringliggende bomiljø samt sikkerhet knyttet til adkomst, utearealer og bygningsmessig utforming.

Det er lagt vekt på at kriesenterets primære formål er å ivareta tryggheten til personer utsatt for vold i nære relasjoner. Risiko reduseres gjennom valg av lokalisering, fysiske sikringstiltak, skjermede utearealer og tydelige organisatoriske rutiner. Det vurderes at etableringen kan gjennomføres uten uakseptabel risiko, forutsatt at nødvendige sikkerhetstiltak ivaretas i videre prosjektering og drift.

Følgende tiltak er innarbeidet i reguleringsplanen:

- Skjerming av kriesenterets utearealer
- Skjerming mot innsyn
- Skjermet adkomst/inngangsparti
- Adkomst i vest, i utkant av boligfelt
- Inngjerding rundt kriesenteret

Endringer gjort i plankart og bestemmelser

Plankart

Søndre del av felt BKS1 endres til kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting.

Nordre del deles beholdes med konsentrert småhusbebyggelse – BKS1.

Adkomst til feltet er flyttet fra nordøst til nordvest. Adkomsten reguleres offentlig frem til offentlig tjenesteyting, inkludert snuhammer. Mot vest er del av opprinnelig regulert parkering, foreslått regulert til nedgravd renovasjonsanlegg, annen veggrunn og bolig/tjenesteyting.



Figur 9: Gjeldende plan til venstre og planforslag til høyre.

Bestemmelser

3.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1)

- Antall boenheter er endret fra 30 til 18.
- Endret minimums planeringsnivå fra 31,5 til 33,0.
- Lagt inn avsnitt om parkering og uteoppholdsareal
- Nytt avsnitt «Bolig/Tjenesteyting (felt o_B/T)»

3.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKS1-3, BKB1-2)

Parkering

- Ny bestemmelse om 1 parkeringsplass pr. bolig i BKS1

Renovasjon

- Ny bestemmelse for nedgravde søppelcontainere, o_RA

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

Kjøreveg

- Ny bestemmelse om ny adkomstveg, o_SKV4.

Annen veggrunn - grøntareal

- Ny setning for o_SVG2.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKS1-3, BKB1 og 2)

- Nye rekkefølgekrav for BKS1 og B/T.

Vurdering

Endringene vurderes å være i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen, regionalplan og intensjonene i gjeldende reguleringsplan.

Etablering av en støyskjerm langs plangrensen i sør vil ha god effekt på uteområdene ved krisesenteret. Ved å dokumentere at støyforholdene er tilfredsstillende, og ved å plassere uteoppholdsarealer i områder med akseptabelt støynivå, sikres nødvendige tiltak gjennom planlegging og detaljprosjektering.

Adkomsten som endres fra nordøst til nordvest, vurderes å ikke gi vesentlige negative konsekvenser for naboer eller nærliggende boligområder, verken når det gjelder trafikkmengde eller støy. Avstanden mellom adkomst for bil og gående som brukere av gangveien, o_SGG1, økes med omtrent 60 meter som følge av flytting av adkomstpunktet, noe som anses å være positivt for å redusere faren for potensiell konflikt mellom gående/syklende og kjøretøy. Samtidig unngår man at man etablerer et kryss hvor sidegatene til Aksdalveien ligger forskjøvet i forhold til hverandre.

Det vil være begrenset tilkomst til krisesenteret, og adkomsten vil i hovedsak være knyttet til ansatte og nødvendige tjenestekjøretøy, slik at ferdsel og aktivitet i området holdes på et lavt og kontrollert nivå. Med utgangspunkt i at området i dag er ubebygget, vil trafikkmengden øke, men sammenlignet med opprinnelig planlagt utbygging av området, vil forskjellen være minimal.

Planen sikrer felles uteoppholdsareal for boligene, med nærlekeplass og oppholdssoner i kombinasjon med grønn struktur, noe som inviterer til sosialt samvær og visuell kontakt. Grepet er å anse som en videreføring av gjeldende plans intensjon.

Planforslaget innebærer at antall boligenheter reduseres fra 30 til minimum 18. Etablering av krisesenter erstatter dermed om lag 12 av de tidligere opprinnelig planlagte boligene. Endringen er nærmere omtalt i kapittelet om konsentrert småhusbebyggelse. Det vurderes at reduksjonen av antall boliger ikke medfører en vesentlig endring i områdets utnyttelse.

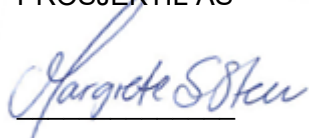
Planforslaget legger til rette for en endring av et rent boligfelt til en kombinasjon av boliger og offentlig tjenesteyting. Samtidig er det lagt inn føringer som skal bidra til å skjerme krisesenteret, men også omkringliggende boligbebyggelse. Dette omfatter blant annet etablering av tette gjerder, eventuelle vegetasjonssoner og tilstrekkelig avstand til boliger.

Tiltakene som sikres gjennom planen, bidrar til å redusere potensielle ulemper knyttet til innsyn og aktivitet i området. Med de foreslåtte avbøtende tiltakene vurderes det at krisesenteret kan etableres og driftes uten vesentlige negative konsekvenser for naboene.

Tilrettelegging for denne typen offentlig tjenesteyting anses derfor ikke å medføre en betydelig påvirkning på omkringliggende boligområder, forutsatt at de planlagte skjermingstiltakene gjennomføres.

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Margrete S. Steen', is written over a horizontal line.

Margrete S. Steen

Tlf. 900 76 324

margrete@prosjektil.no