Vedtattdato:
Dato for siste revisjon: 26.10.26
Saksnr:

Detaljreguleringsplan for Aksdal Senter

PlanID 202601

Tysvær kommune

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig utbygging av Aksdal Senter. Det skal sikres trafikksikker adkomst til planområdet både for harde og myke trafikanter, samtidig som god og hensiktsmessig varelevering opprettholdes. Det skal også sikres parkeringsplasser for brukerne av formålene innenfor planområdet.

§ 2. Arealformål

Området er regulert til følgende formål, ihht. Plan- og bygningsloven § 12-5:

Arealtabell			
Betegnelse	**Formål**	**SOSI**	**Areal i m²**
Bebyggelse og anlegg			
	Kommunalteknisk anlegg-	1550	50,3
	Bebyggelse og anlegg	1800	14607,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
	Annen veggrunn-grøntareal	2019	145,4
	Parkering	2080	8560,4

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Estetikk, tilpasning og materialvalg.

Ny bebyggelse skal ha en utforming av god estetisk og materialmessig kvalitet. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for utforming, material- og fargevalg samt hvordan bebyggelsen forholder seg til eksisterende nabobebyggelse.

§ 3.2 Teknisk plan

For tiltak som utløser behov for teknisk infrastruktur skal det utarbeides teknisk plan ved søknad om tillatelse. Planen skal omfatte overvannshåndtering. For

mindre tiltak kan kravet fravikes eller forenkles. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen før arbeid innenfor planområdet kan igangsettes.

§ 3.3 Byggegrenser

Byggegrensene følger formålsgrensene der ikke annet er vist særskilt i plankartet.

§ 3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det vedlegges detaljert utomhusplan i målestokk 1:200.

- Bebyggelsens plassering og høyde
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Eksisterende og fremtidige koter, stigningsforhold, forstøtningsmurer, gjerder og profiler
- Kjøreveg og oppstillingsplass for brannbil
- Plassering av renovasjon
- Lekeplass utforming med utstyr og elementer
- Fellesområders bruk
- Parkering med soner for gående
- Utendørs belysning
- Beplantning
- Materialvalg og farge i overflater og konstruksjoner

§ 3.5 Plan for anleggsperioden

Det skal tas særlige hensyn til trygg fremkommelighet for gående/ syklende ved gjennomføring av tiltakene. Naboer skal informeres om oppstart på byggeplassen. Det skal foreligge en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for alle trafikkgrupper i anleggsfasen. Dette gjelder også fremkommelighet for eiendommene som benytter samme adkomstveg.

§ 3.6 Naturmiljø

Det skal ikke plantes arter eller benyttes masser som inneholder frø eller planterester som er registrert i den gjeldende Fremmedsartsliste.

§ 3.7 Mur- terrengtilpasning.

Det kan etableres mur i forbindelse med etablering av parkeringsplass i overgang mot annet formål som annen veggrunn, renovasjon og i eiendomsgrense. Maks høyde på mur settes til 1,0m.

§ 3.8 Nettstasjon

Det tillates oppført nettstasjon innenfor planområdet. Disse kan plasseres utenfor byggegrense. Nettstasjonen skal ha sikret adkomst for lastebil med kran. Arbeid eller tiltak nær anlegg må avklares med nettverkseier.

§ 3.9 Støy

Miljøverndepartementets «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» (MD T-1442) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplan.

§ 3.10 Tekniske anlegg

Alle kabler som føres inn i planområdet skal føres fram som jordkabler. Det stilles krav til utarbeidelse av teknisk plan, se bestemmelse §3.2. Kommunale VA-anlegg skal ikke være overbygget. Kommunalt VA-anlegg som overbygges må enten overtas eller flyttes. Eventuelle omlegginger eller omklassifiseringer må være avklart før gjennomføring av tiltak.

§ 4. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5 nr. 1 og 14)

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser

Området skal nyttes til kombinert formål bolig, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell og overnatting. Tillatt bebygd areal (BYA) er 100 %. Bebyggelsen plasseres innenfor formålsgrenser. Byggegrense er det samme som formålsgrenser der annet ikke er oppgitt.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 5 etasjer over terreng. Maks. byggehøyde settes til 16 m (kote 57) målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt huset.
Mot Lars Hertervigs plass tillates en maksimal byggehøyde på 7 meter målt i fasadeliv. Denne høyden skal gjelde for hele byggets lengde mot plassen. Taket for varelevering sør for Aksdal kirke som ligger innenfor samme fasadeliv, skal ikke overstige kote +48 og skal opparbeides som leke- og oppholdsareal.

Fasader skal ha utforming som understøtter Senterets publikumsrettede virksomhet og kontakt med gateplan. Minimum 33% av fasaden mot Lars Hertervigs- plass skal ha en aktiv og bearbeidet utforming. Kravet kan oppfylles gjennom bruk av vinduer, inngangspartier, materialskifter, nisjer, relieff, vegetasjon, kunstnerisk utsmykking eller andre arkitektoniske virkemidler som bryter opp fasadeflaten og bidrar til et attraktivt byrom.
Alle tiltak i fasadeliv mot Lars Hertervigs plass skal godkjennes av kommunen.

Tiltak mot eller i grense til Lars Hertervigs plass og Parkdraget skal utformes slik at de ikke er til hinder for fremtidig utforming, opparbeiding og utvikling av arealene.
Langs gangsti mot kirken skal det avsettes minimum 1 meter bred sone for vegetasjon.

Utearealene skal holdes i ryddig stand. Utendørslagring er ikke tillatt innenfor hele området. Nødvendig areal til levering av varer og henting av avfall skal lukkes inn og innlemmes i størst mulig grad i bygningen.

Takflater skal utformes slik at de bidrar til lokal overvannshåndtering. Dette kan løses gjennom grønne tak, fordrøyning på tak eller andre tiltak med tilsvarende overvannsreduserende effekt. Tekniske installasjoner, solcelleanlegg og andre nødvendige tekniske anlegg tillates etablert på tak. Slike installasjoner kan

overskride fastsatt maksimal byggehøyde med 0,7m, når dette er nødvendig for etablering og funksjon av anleggene.

Areal til lagring, boder, tekniske rom og liknende som legges i underetasje medregnes ikke i BRA.

Støyreduserende tiltak.
For fasader på bolig, kontor, hotell og overnatting i støysone skal det 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.

§ 4.2 Kjøpesenter.

Innenfor området tillates etablert kjøpesenter med tilhørende funksjoner som detaljhandel, servering og tjenesteyting i form av bank, frisør, apotek og andre servicetilbud.
I forbindelse med senterets felles- og publikumsarealer skal det etableres tilgjengelige og attraktive møteplasser som legger til rette for opphold, fellesskap og møte mellom ulike brukergrupper.
Kjøpesenter skal primært etableres i 1. etasje innenfor bestemmelsesområdet #1, #2, #3, #4, #5 og #6. Innenfor bestemmelsesområdet #6 skal det etableres varemottak. Innenfor bestemmelsesområdet #1, #2 og #3 kan det etableres kjøpesenter også i 2. etasje. Totalt Bruksareal BRA maks 16000 kvm.

Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det etableres torg- og utearealer tilknyttet kjøpesenterets virksomheter. Tiltak etter denne bestemmelsen skal plasseres på bakkenivå. Det kan etableres trapp og nødvendige tilhørende konstruksjoner som vertikal forbindelse mellom uteoppholdsarealer på tak og bakkenivå.
På taket av bestemmelsesområde #4 kan det etableres private og/eller felles terrasser og uteoppholdsarealer for boliger innenfor bestemmelsesområde #2 og #5.

§ 4.3 Kontor.

Det tillates etablering av kontor, privat- og offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområdet #1, #2 og #3. Totalt Bruksareal BRA maks 10900 kvm.

§ 4.4 Hotell/ overnatting.

Det tillates etablert hotell/ overnatting i bestemmelsesområdet #1, #2 og #3. Areal avsatt til hotell/ overnatting kan alternativt benyttes til boligformål. Totalt Bruksareal 2700 kvm.

§ 4.5 Boliger.

Det tillates etablering av boliger i bestemmelsesområdet #1, #2, #3 og #5. Totalt Bruksareal 2400 kvm i tillegg til eksisterende boliger.

Innenfor bestemmelsesområde #1, #2 og #3 kan det etableres boenheter fra 3 etasje.
Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres boenheter fra 2 etasje.
Tillat maks utnyttelse innenfor bestemmelsesområdet #5 for boliger over kjøpesenter er BYA 50%.

Det skal tilrettelegges for lekeplass og uteoppholdsareal for boenheter innenfor bestemmelsesområde #6. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det etablert uteoppholdsarealer på tak, herunder nødvendig inngjerding og rekkverk for sikring mot høydeforskjeller og for avgrensning av private utearealer.
Det skal etableres minimum 40 boenheter totalt. Utbyggingen kan gjennomføres i 2 etapper. Ved utbygging av første etappe skal det etableres minimum 10 nye boenheter.

Samtidig med utbygging av første etappe skal felles uteoppholdsareal og lekeplass opparbeides og ferdigstilles.

Det kan etableres omsorgsboliger som en del av boligtilbudet. Følgende krav gjelder:
Omsorgsboliger skal være tilrettelagt for personer med behov for tilpasset bolig, og kan inkludere fellesarealer og tekniske løsninger som understøtter pleie og omsorg.
Det skal sikres god adkomst for ambulanse, hjemmetjeneste og andre relevante aktører.
Det skal avsettes arealer til fellesfunksjoner som oppholdsrom, personalrom og eventuelt dagtilbud, dersom dette er aktuelt.
Omsorgsboliger skal inngå som en integrert del av blokkbebyggelsen og tilpasses områdets øvrige bebyggelsesstruktur.

§ 4.6 Uteoppholdsareal

Private uteoppholdsareal.
Boenhetene skal ha egne private uteplasser på min. 5 kvm.

Felles uteoppholdsareal.
Ved etablering av nye boenheter skal det dokumenteres minimum 25 m² felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor bestemmelsesområde. Av disse kan15 kvm inngå i Område-/Kvartalslekeplass KVL og Aktivitetsflate/Ballfelt BL i Aksdal områdeplan. Dette skal også dokumenteres for eksisterende boliger.
Lekeareal kan inngå i dette arealet.
Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal skal være soleksponert på vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. Det skal redegjøres for universell utforming i uteoppholdsarealer.

Støyreduserende tiltak.

Private uteoppholdsarealer (balkonger og terrasser) som ikke tilfredsstiller gjeldende grenseverdier for trafikkstøy kan innglasses som avbøtende tiltak. Innglassingen skal utformes som et støyreduserende tiltak for uteoppholdsarealet og slik at uteoppholdsarealets funksjon og kvaliteter opprettholdes. Glassfeltene skal kunne åpnes slik at arealet kan benyttes som et åpent uteoppholdsareal med naturlig ventilasjon.

Felles uteoppholdsareal skal lokaliseres på stille side av bebyggelsen eller på annen måte ha tilfredsstillende støyforhold. Støynivå på felles uteoppholdsareal skal ikke overstige **Lden 55 dB**, i tråd med anbefalte grenseverdier. Dersom støynivå overstiger anbefalt grenseverdi, skal det etableres nødvendige avbøtende tiltak som bygningsmessig skjerming.

§ 4.7 Lek

Nærlekeplass skal etableres på tak i bestemmelsesområdet #6 ved første ny-etablering av boenhet. Lekeplassen skal ha et minimumsareal på 150 kvm. Lekeplass skal være felles for boenhetene i planområdet. Det kan oppføres et mindre takoverbygg som overdekning av deler av lekearealet. Sikkerhetskrav i forhold til fallhøyde til terreng skal ivaretas.
Lekeplassen skal utformes etter Tysvær kommunes lekeplassnorm.

§ 4.8 Område- /kvartal lekeplass

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for den 26. boenheten innenfor planområdet, skal kravet til område-/kvartalslekeplass, jf. Aksdal områdeplanens bestemmelser kap. 2.5 være sikret. Opparbeidelse av kvartalslekeplass kan sikres på annen eiendom/ utenfor planområdet gjennom tinglyst avtale.

§ 4.9 Parkering

Parkeringsplasser og sykkelplasser 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. Krav til parkering følger av § 5.2.

§ 4.10 Kommunalteknisk anlegg- renovasjon

Renovasjonsløsning skal utføres i tråd med lokal renovasjonsnorm og er felles for beboerne i planen. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen.
For kjøpesenter og annen næring 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.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5. Nr. 2.)

§ 5.1 Annen veggrunn (AVG)

I arealet tillates grøntareal eller annet markdekke som klart definerer vegkant.

§ 5.2 Parkering (SP)

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.

a) Det stilles krav til min 0,5 og maks1 parkeringsplass pr. boenhet under 50 kvm. Det stilles krav til min 1 og maks 2 parkeringsplass pr. boenhet over 50 kvm. For boliger over 50 kvm er antallet inkludert 0,25 gjesteparkering pr boenhet.
b) Det stilles krav til min1,2 og maks 1,5 parkeringsplasser pr 100kvm BRA for kjøpesenter. Min. 50%- maks 80% i lukket anlegg.
c) Det stilles krav til1,2 parkeringsplasser pr 100kvm BRA for kontor/tjenesteyting/hotell og overnatting. Min. 30%- maks 50% i lukket anlegg.
d) Min. 10% av det totale kravet til gjesteparkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med redusert funksjonsevne, iht. kommunale retningslinjer.
e) Nye parkeringsplasser skal utformes/ ha størrelse i tråd med gjeldende Veileder for parkeringsplasser og parkeringsanlegg (Byggforsk).
f) Det skal tilrettelegges for ladestasjoner til boenhetene i innendørs parkeringsanlegg.
g) Parkering tillates min. 2 m fra fortau mot sør og vest, dvs. langs o_KV6 og o_KV2 i Områdeplanen for Aksdal.
h) Eksisterende offentlig parkeringskapasitet skal opprettholdes eller erstattes før eksisterende kommunale parkeringsarealer bygges ned eller tas ut av bruk.
i) Eksisterende boliger (14 stk) over Senteret skal sikres egne parkeringsplasser. Disse skal skiltes eller merkes for privat bruk.

Det er ikke tillatt å utvide eksisterende parkeringsarealer på terreng.
Ved søknad om tiltak som utløser økt parkeringsbehov, skal det dokumenteres at parkeringskravet kan oppfylles enten:

1. gjennom etablering eller disponering av parkeringsplasser i parkeringshus eller parkeringskjeller innenfor planområdet, eller
2. 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.

Når parkeringsplassen ikke har tilstrekkelig med parkeringsplasser må det bygges parkeringshus/parkeringskjeller.

Om det velges parkeringskjeller skal nedkjøring til denne være i henhold til områdeplanen for Aksdal.

Sykkelparkering.

j) For bolig skal det avsettes arealer for minst 1,5 sykkelplasser pr. boenhet under 50 kvm, hvorav 1 plass skal være innendørs i bod. Det skal avsettes arealer for minst 3 sykkelplasser pr. boenhet over 50 kvm, hvorav 2 plasser skal være

innendørs i bod. Utendørs sykkelparkering skal plasseres i fellesanlegg i tilknytning til innganger.

k) For kontor/tjenesteyting/alle andre formål skal det etableres min 8 sykkelplasser pr 1000 kvm for arealer over 1000 kvm BRA.
l) For kjøpesenter skal det etableres min 4 sykkelplasser pr 1000 kvm for arealer over 1000 kvm BRA.
m) En tilstrekkelig andel av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak eller i annet værbeskyttet anlegg.
n) Sykkelparkeringsplassene skal plasseres nært inngangspartier og skal gi plass til ulike størrelser, eksempel lastesykkel.
o) Det skal avsettes egne sykkelparkeringsplasser dimensjonert for lastesykler og sykler med sykkelvogn, plassert nær hovedinnganger.

§ 6. Rekkefølgekrav

§ 6.1 Samferdselsanlegg

a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig kapasitet dokumenteres for dagens sentrumsrundkjøring eller det må bygges ny iht. plan 201403.
b) Rehabilitering/fornying av gangveg o_GG1 og o_GG3 på nordsiden av KJ, jf. områdeplan for Aksdal, skal være ferdig utført før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse eller bruksendring som medfører økt trafikk eller økt bruksareal innenfor planområdet. Kravet kan alternativt oppfylles ved at tiltakshaver før brukstillatelse gis har innbetalt sin forholdsmessige andel av kostnadene til tiltaket i samsvar med gjeldende kostnadsfordelingsmodell og/eller utbyggingsavtale.

§ 6.2 Uteoppholdsareal

a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som medfører økning i bruksareal (BRA) innenfor planområdet, skal rehabilitering/fornying av Lars Hertervigs plass (o_T) i Aksdal områdeplan være ferdig utført i samsvar med godkjent plan for Parkdrag Aksdal. Kravet kan alternativt oppfylles ved at tiltakshavers forholdsmessige andel av kostnadene til tiltaket er sikret gjennom innbetaling eller utbyggingsavtale i samsvar med gjeldende kostnadsfordelingsmodell.
b) Innenfor planen skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.
c) Før etablering av nye boliger på taket av kjøpesenter, skal tiltakshavers forholdsmessige bidrag til etablering av grøntstrukturen i sentrumskjernen, herunder områdene o_G2- o_G5 samt o_BLK4 i Aksdal områdeplan, være oppfylt. Bidraget kan oppfylles ved opparbeidelse av tiltakene eller gjennom innbetaling og/eller utbyggingsavtale i samsvar med gjeldende kostnadsfordelingsmodell.
d) 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.

§ 6.3 Renovasjon

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

§ 6.4 Nettforsyning

Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området.
Løsninger for energiforsyning til nytt tiltak skal være avklart til søknad om ramme-/ ett-trinns søknad.

§ 6.5 Slokkevann

Tilstrekkelig mengde slokkevann skal dokumenteres. Alternativt må det sikres gjennom tiltak i brannkonseptet. Dokumentasjon må foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

§ 6.6 Offentlig infrastruktur

Før det gis brukstillatelse skal offentlig infrastruktur som skal overtas av kommunen være opparbeidet, kontrollert og dokumentert i samsvar med godkjent teknisk plan og kommunal norm.
Nødvendige VA-tiltak, omlegginger og avklaringer av eierskap til VA-anlegg skal være gjennomført før ny bebyggelse tas i bruk.