



Saksbehandler: Christoffer Avaldsnes

Kommunedirektør: Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
047/26	Teknisk utvalg	01.10.2026

Plansak for offentlig ettersyn - Akzdalsvegen 148 - detaljregulering - PlanId 202602

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Akzdalsvegen 148 med planID 202602 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Ny plan for Akzdalsvegen 148 (planID 202602) erstatter del av eksisterende reguleringsplan Akzdalsvegen 150 (plandID 202404), vedtatt 23.09.2025, der ny plan overlapper eksisterende plan.

Teknisk utvalg 01.10.2026

Behandling:

Herman A. Berg (FrP) ba om å få vurdert sin habilitet i saken, da han er i svogerskap med part i saken. Nestleder Anne Haraldseid (H) tiltrådte møtet som leder.

Teknisk utvalg vurderte enstemmig at Herman A. Berg (FrP) er inhabil i saken, jf. reglene i fvl. § 6 første ledd bokstav b). Torunn Vestbø Gjerde (V) tiltrådte møte som varamedlem ved behandling av saken.

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

TEK - 047/26 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljregulering for Akzdalsvegen 148 med planID 202602 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Ny plan for Akzdalsvegen 148 (planID 202602) erstatter del av eksisterende reguleringsplan Akzdalsvegen 150 (plandID 202404), vedtatt 23.09.2025, der ny plan overlapper eksisterende plan.

Saksutredning

Sammendrag

Arkipelet AS har på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS fremmet forslag til detaljregulering for Aksdalsvegen 148 i Aksdal sentrum. Planforslaget legger til rette for rivning av eksisterende enebolig og oppføring av en boligblokk med 16 boenheter fordelt på 5 etasjer.

Planområdet ligger innenfor delområde BBB3 i Aksdal områdeplan, som er avsatt til blokkbebyggelse. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer, men avviker fra områdeplanen når det gjelder utnyttelsesgrad og parkeringsløsning. Det foreslås en utnyttelse på 9,4 boliger per dekar, mot 8 boliger per dekar i områdeplanen, og deler av parkeringsdekningen legges på terreng framfor i kjeller/underetasje.

Det er kommet merknader fra naboer som viser til blant annet tap av utsikt, forverrede solforhold og manglende tilpasning til omgivelsene. Kommunedirektøren vurderer at solforholdene er tilfredsstillende dokumentert og at byggehøyde og bebyggelsestype er i samsvar med føringene i områdeplanen. Selv om planforslaget vil medføre redusert utsikt for enkelte naboer, vurderes dette ikke som tilstrekkelig grunnlag for å fravike den arealutviklingen som er lagt til grunn i overordnet plan.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget gir et godt grunnlag for videre behandling, og anbefaler at detaljregulering for Aksdalsvegen 148 (planID 202602) legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Planforslaget

Arkipelet AS har på vegne av Askeland Eiendomsutvikling AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Aksdalsvegen 148, planID 202602.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:500, datert 30.06.2026.
- Reguleringsbestemmelser datert 06.08.2026
- Planbeskrivelse

Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å rive eksisterende bebyggelse for å legge til rette for etablering av blokkbebyggelse, med felles oppholdsrom, felles uteoppholdsareal inkl. nærlek, felles parkering og felles renovasjon på nivå med adkomst.

Det er i planforslaget tatt med en liten del av tilgrensede reguleringsplan i øst, Aksdalsvegen 150, planID 202404, for å justere juridiske linjer i reguleringsplanen.

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 består hovedsakelig av eiendommen gbnr. 72/57. Forslagstiller oppgir at de har opsjon på å kjøpe eiendommen. Videre er Tysvær kommune grunneier av fortau og sykkelanlegg som er

inkludert i planområdet, og Askeland Eiendomsutvikling AS er grunneier av gbnr. 72/55 (Aksdalsvegen 150) som er tatt med for å justere juridiske linjer.

Forhold til overordnede planer

Området er i kommuneplanen avsatt til bygging med arealformål boligbebyggelse, og ligger innenfor faresone: Ras- og skredfare.

Da planområdet ligger i Aksdal sentrum, tilsier Regionalplan for areal- og transport på Haugalandet (ATP) sine retningslinjer at det skal etableres minimum 20m² med uteoppholdsareal per bolig, og en utnyttelse på 4-8 boliger per daa. Videre stilles det krav om at det skal være nærlekeplass som dekker 4-25 boliger på minimum 150m² med anbefalt maks 50m avstand til boligene.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er Aksdal områdeplan med planID 201604 ble vedtatt 12.02.2019.

Planforslaget ligger innenfor Aksdal områdeplans delområde BBB3. Innenfor område BBB3 skal det ifølge Aksdal områdeplan oppføres blokkbebyggelse, eventuelt terrassebygg, med 4-5 etasjer samt tilhørende garasjer/parkeringsanlegg, uteoppholds- og lekearealer, adkomstveier og tekniske installasjoner m.v. Innenfor BBB3 er det ikke satt begrensninger med maks byggehøyde, men det er satt krav om at boligbygg skal være blokkbebyggelse med 4-5 etasjer.

Planlagt utnyttelse innenfor delområde BBB3 i områdeplanen skal være mellom 5-8 boliger per daa, men områdeplanen tillater mindre justeringer dersom spesielle forhold tilsier det.

Ifølge områdeplanen skal parkeringsanlegg innenfor BBB3 fortrinnsvis legges i lukket anlegg under bygg/terreng, samtidig setter områdeplanen krav til at parkeringsanlegg for flere enn 15 parkeringsplasser legges i kjeller-/underetasje. Gjesteparkering kan etableres på bakken utenfor parkeringsanlegget eller innenfor anlegget dersom plassene er allment tilgjengelige. Minst 10 % av gjesteparkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-parkering. For boliger over 50 m² stilles det krav om minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser per bolig. Kravet inkluderer 0,25 gjesteparkeringsplasser per bolig. For sykkel skal det etableres 2 innendørs og 1 utendørs sykkelparkering per bolig. Sykkelparkeringen skal være som felles anlegg og plasseres ved inngangen til blokken.

Aksdal områdeplan stiller på lik linje som ATP-ens retningslinjer krav til minimum 20m² med uteoppholdsareal per bolig, men stiller også krav til at 5m² av disse skal være privat uteoppholdsareal. Videre setter områdeplanen krav til at areal som er brattere enn 1:3 ikke kan medregnes i lekearealene, med mindre de opparbeides på en hensiktsmessig måte for lek. Areal smalere enn 6 meter, areal til støyskjerming og kjørearealer til drift etc. skal heller ikke medregnes. Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng skal være soleksponert på vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. Resterende krav til utendørsoppholdsareal og lekeplass er de samme som for ATP-ens retningslinjer.

Aksdal områdeplan stiller krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for BBB3.

Innkomne merknader til planoppstart

Askeland Eiendomsutvikling AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 07.04.2026. Oppstart ble også kunngjort i Tysvær Bygdablad. Det kom inn totalt 5 uttalelser. 4 av disse var fra offentlige myndigheter. Uttalelser følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter/instanser

1. Rogaland fylkeskommune, plan- og arealforvaltning.....04.05.2026
2. Statsforvalteren i Rogaland.....04.05.2026
3. HIM.....04.05.2026
4. NVE.....15.04.2026 og 05.05.2026

B: Private og organisasjoner

1. Per Ove Søndena på vegne av Sameiet Alvanutlia 15-19....06.05.2026

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, plan- og arealforvaltning, 04.05.2026:

Fylkeskommunen savner et individuelt planinitiativ til saken, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Fylkeskommunen vurderer det som positivt at planen legger opp til høy utnyttelsesgrad, gitt tomtens sentrale beliggenhet. Dette anses som en arealeffektiv løsning i tråd med mål om samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig vises det til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, som blant annet vektlegger kvalitet i arealbruk, inkludert gode utearealer. Det understrekes at utnyttelsesgrad må vurderes i sammenheng med kvaliteten på uteområder og arkitektonisk utforming. Dette gjenspeiles også i områdeplanens bestemmelser om parkering under bakken, hvor prosjekter med 15 eller flere boenheter skal etablere parkering i kjeller eller underetasje for å frigjøre areal til opphold og blågrønne strukturer.

Uterom bør utformes slik at de fremmer fysisk aktivitet og sosiale fellesskap. Fylkeskommunen forventer at planlagt tiltak tilpasses eksisterende bakkelandskapet som samtidig kan bidra til bedre hensyn til nabobebyggelsen.

Fylkeskommunen vurderer det som uheldig at avkjørselen til planområdet ikke samordnes med avkjørselen til naboplanen. Med henvisning til oppstartsmøtereferatet mener fylkeskommunen at det bør være mulig å etablere en felles avkjørsel med naboplanen (Aksdalsvegen 150 - planID 202404), til tross for at salget av boenheter der allerede er i gang. Det ville vært hensiktsmessig å plassere parkeringsarealet i den østlige delen av planområdet, slik at en felles avkjørsel kunne vært etablert.

Konklusjon

Fylkeskommunen understreker at områdeplanen er styrende for detaljreguleringen, og at gjeldende bestemmelser, herunder krav til parkering i kjeller og begrensnings i antall avkjørsler til Aksdalsvegen må legges til grunn. Det bør legges vekt på å finne løsninger som gir best mulig helhetlig kvalitet, selv om disse kan være mer krevende å realisere enn enklere alternativer.

Forslagsstillers kommentar:

"Planinitiativet ble oversendt kommunen på kommunens mal (jf. gule felt), i forkant av oppstartsmøte. Den samme malen ble også benyttet som møtereferat fra oppstartsmøte (jf. hvite felt). Oppstartsmøtereferat/planinitiativ følger plansaken.

Forslagsstiller er enig i at høy arealutnyttelse stiller krav til høy kvalitet på både uterom, terrengtilpasning og arkitektonisk utforming. Dette har vært et sentralt premiss i planarbeidet. Planforslaget legger derfor vekt på å etablere sammenhengende uteoppholdsarealer med godt lysforhold, universell tilgjengelighet, variasjon i aktivitetstilbud og aktive terrengtilpassede løsninger for lek og opphold. Kommunens norm er lagt til grunn for innhold i uteoppholdsarealet.



Figur 1: Illustrasjon; Viser hvordan felles uteoppholdsareal kan bli seende ut, kilde: Arkipelet AS

Uteanlegget er utformet med vekt på fysisk aktivitet og sosial bruk. Eksisterende terreng benyttes aktivt som del av uteanlegget med terrengsklie, terrengtrapp med sittemuligheter, klatre-/balanseapparater og oppholdsarealer. Dette bidrar til å gi uteområdene identitet og variasjon samtidig som man begrenser terrenginngrep. I tillegg blir det etablert et felles rom/møteplass (på ca. 46 m²) i bygningen på adkomstnivå, med utsyn over uteoppholdsarealet.

Hoveddelen av parkeringen er lagt i underetasje. Dersom alle parkeringsplassene skulle vært etablert i lukket anlegg, ville dette medført vesentlig større terrenginngrep med omfattende masseforflytning og høye støttemurskonstruksjoner mot vegen Alvanutlia, illustrert i Figur 2. Forslagsstiller vurderer derfor at løsningen med et begrenset antall parkeringsplasser på terreng gir en bedre samlet løsning med hensyn til terrengtilpasning, massebalanse, landskapsvirkning og bokvalitet. Terrengparkeringen er kompakt organisert og opparbeides med permeable flater, beplantning og skjerming mot uteoppholdsarealene.



Figur 2: Snitt; rødt felt viser utsprengning mot Alvanutlia om all parkering legges i underetasje, kilde: Arkipelet

Når det gjelder samordning av avkjørsler er forslagsstiller enig i at dette prinsipielt skulle vært ønskelig. Å samarbeide med Aksdalsvegen 150 er for sent, ettersom det ikke bare er solgt enheter, men bygging er godt i gang, og derav ikke mulig å justere adkomst. Det også sett på ulike alternativer i lag med andre naboeiendommer. Det har vist seg vanskelig å gjennomføre som følge av større høydeforskjell i vegprofil for Aksdalsvegen. Planforslaget vurderes likevel ikke å vanskeliggjøre

framtidig samordning av avkjørsler for øvrige eiendommer innenfor BBB3, nærmere beskrevet i planbeskrivelsen

Forslagsstiller vurderer samlet at planforslaget ivaretar intensjonen i områdeplanen gjennom høy arealeffektivitet kombinert med terrengtilpassede løsninger og kvalitativt gode uteoppholdsarealer."

Kommunedirektørens kommentar:

I henhold til Aksdal områdeplan pkt. 2.4.3 skal parkeringsanlegg for flere enn 15 boliger legges i kjeller/underetasje. Gjesteparkering kan legges på bakken utenfor. Videre står det i pkt. 3.3.3 i områdeplanen at parkeringsanlegg for BBB3 fortrinnsvis skal legges i lukket anlegg under bygg. Slik planforslaget foreligger nå, er ikke parkering i planforslaget i tråd med Aksdal områdeplan. Kommunedirektøren vurderer i utgangspunktet at en parkeringsløsning i tråd med områdeplanens bestemmelser ville vært å foretrekke. Samtidig ser kommunedirektøren at etablering av parkeringsanlegg i kjeller vil kunne medføre større terrenginngrep, økt masseforflytning og mer omfattende støttemurkonstruksjoner, slik forslagsstiller har redegjort for. Den foreslåtte løsningen vurderes derfor som tilstrekkelig utredet til at planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn. Endelig vurdering av parkeringsløsningen og parkeringsbestemmelsene vil bli gjort etter at høringsuttalelser er mottatt og vurdert.

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 04.05.2026:

Parkering

Statsforvaltaren viser til Aksdal områdeplan sine bestemmelser om at parkeringsanlegg, som sier at for mer enn 15 parkeringsplasser skal parkeringsplassene plasseres i kjeller/underetasje.

Statsforvaltaren støtter kommunens vurdering i oppstartsmøtet når det kommer til å legge flere parkeringsplasser i kjeller/underetasje. Dette vil både frigi areal som kan brukes til andre formål, og kunne bidra til å øke kvalitet på uteområder og bedre bokvalitet.

Området ligger nært sentrum og offentlige funksjoner som skole og barnehage. Begrensning i tilgangen på bilparkeringsplasser kan stimulere til bruk av andre reisemidler som å gå, sykle eller ta kollektivt. Statsforvaltaren oppfordrer derfor til å legge opp til begrenset parkeringsdekning.

Uteoppholdsareal

Det legges opp til 323 m² felles uteoppholdsareal inkl. nærlek. Aksdal områdeplans bestemmelse pkt. 2.5.3 tilsier at areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 6 meter ikke kan anses som lekeareal dersom de ikke opparbeides på en måte som er hensiktsmessig for lek. Videre skal arealene være mest mulig sammenhengende. Statsforvaltaren minner om at områder for lek skal være sikret mot støy, trafikkfare og forurensning, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Samfunnssikkerhet

Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av ROS-analyse. ROS-analysen skal alltid basere seg på oppdatert kunnskap. Dersom det blir identifisert 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. ROS-analysen må inneholde vurderinger av både eksisterende risikoer knyttet til arealene og hvordan en utbygging vil kunne påvirke risikobildet. ROS-analysen skal kunne kvalitetssikres og etterprøves ved behov. Metoden som er brukt skal derfor i utarbeidelse av ROS-analysen beskrives, i tillegg til at referanser skal oppgis.

Klimatilpasning

Planen vil medføre en økning i tette flater. Statsforvaltaren oppfordrer til bruk av naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Innslag av grønne områder kan også bidra positivt for bokvalitet. I tråd med nasjonale føringer til kommunal og regional planlegging 2023-2027, bør det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap.

Forslagsstillers kommentar:

"Parkering

Planforslaget legger opp til min. parkeringsdekning i tråd med områdeplanens krav. Det etableres totalt 16 parkeringsplasser for 16 boenheter, hvorav hovedtyngden av parkering etableres i underetasje. Forslagsstiller har vurdert full parkeringskjeller, men dette ville medført vesentlig større terrenginngrep, større skjæringer og økt behov for støttemurskonstruksjoner mot Alvanutlia, jf. tilsvaret til fylkeskommunen punkt 1.1.1. Løsningen med et begrenset antall parkeringsplasser på terreng vurderes derfor å gi bedre samlet måloppnåelse knyttet til terrengtilpasning, masseforflytting og landskapsvirkning.

Planområdet ligger sentralt i Akسدal med kort avstand til kollektivtilbud, handel og offentlige funksjoner. Det vurderes derfor som hensiktsmessig å legge parkeringsdekningen på minimumsnivå i tråd med overordnede mål om redusert bilavhengighet og samordnet areal- og transportplanlegging. I planarbeidet har det vært fokus på å tilrettelegge for sykkelparkering og oppstilling av sykkel med vogn, under tak og ved adkomst.



Figur 3: Foreløpig plan av 1.etg., kilde: Arkipelet

Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal og nærlek er samlet innenfor ett sammenhengende område med universell og trafikksikker adkomst. Hoveddelen av uteoppholdsarealet etableres på et tilnærmet flatt nivå med godt lysforhold. Deler av uteområdet er brattere enn 1:3, som følge av tomtens topografi. Disse arealene foreslås opparbeidet spesielt for lek og aktivitet med terrengsklie, terrengtrapp. Opparbeidelsen ellers er i tråd med kommunens norm, her er det vist belysning, multiapparat med

fallunderlag, sandkasse, møteplass med bord og benker, grønt anlegg og permeable overflater på interne gangareal og biloppstilling.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 og relevante veiledere fra DSB og NVE. Analysen inneholder vurderinger av eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold, konsekvenser av planlagt utbygging, samt avbøtende tiltak innarbeidet i planbestemmelser.

Klimatilpasning

Planforslaget legger videre opp til permeable flater, beplantning og lokal overvannshåndtering for å begrense avrenning og redusere andelen harde flater."

Kommunedirektørens kommentar:

For vurdering av parkeringskrav vises det til kommunedirektørens kommentar til fylkeskommunens uttalelse.

Resterende av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 04.05.2026:

HIM skriver at det må være fri adgang for renovatør til alle beholdere inne i det tiltenkte renovasjonsanlegget. Beholdere må ikke stå slik at de må flyttes på, for å nå en annen beholder. Avsatt areal til renovasjonsanlegget må være tilstrekkelig med beholdere som skal dekke antall leiligheter. Det skal ikke være mer enn 5 meter fra der hvor renovasjonsbilen stopper til renovasjonsanlegg.

Forslagsstillers kommentar:

"HIM har angitt antall fraksjoner som skal inn i renovasjonsanlegget for de 16 leilighetene som skal komme i blokken. Renovasjonsstasjonen er plassert langs Akdalsvegen slik at renovasjonsbilens stopp ikke blir lenger enn 5 meter til renovasjonsstasjonen, i tråd med renovasjonsnormen."

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra NVE, 15.04.2026 og 05.05.2026

15.04.2026

Skred i bratt terreng

NVE skriver at Norconsult i 2015 har vurdert snøskredfare fra Alvanuten og at det er utarbeidet et faresonekart. Akdalsvegen 148 er ikke del av analyseområdet, men ligger like sør-øst for det kartlagte området i Norconsult sin rapport. Det er ikke opplysninger i rapporten som tilsier at det er reell skredfare på eiendommen Akdalsvegen 148 fra Alvanuten. NVE kan dermed ikke se at det er behov for ytterlige skredfarevurderinger, men har en merknad om uavhengig kvalitetssikring.

Planen skal legge til rette for totalt 16 stk. leiligheter med variert størrelse. Kommunen må fastsette sikkerhetsklasse for planlagte tiltak, jf. TEK17 § 7-3. Vi legger til grunn at tiltaket skal plasseres i sikkerhetsklasse S3, jf. veiledning om preaksepterte ytelser.

Norconsult sin rapport er fra 2015. NVEs veileder har krav om at det skal utføres **uavhengig kvalitetssikring** av et uavhengig foretak for oppdrag der konsekvensene av skred er særlig store – det vil si alle utredninger som svarer ut sikkerhetskravet for bygg/tiltak i sikkerhetsklasse S3 og over. Den uavhengige kvalitetssikringen forutsettes utført av kvalifisert personell, med samme krav til kompetanse som for selve skredfareutredningen. Hvis tiltaket plasseres i sikkerhetsklasse S3 har NVE **faglig råd** om at dere innhenter uavhengig kvalitetssikring av rapporten.

05.05.2026

Det har videre vært dialog mellom NVE og forslagsstiller om behovet for uavhengig kvalitetssikring av tidligere utarbeidet skredfarevurdering. Korrespondansen ligger vedlagt.

Forslagsstillers kommentar:

"Gjennom dialog med NVE og Multiconsult er NVE sitt faglige råd tatt til følge, og det er utarbeidet en uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurderingen som ble gjort av Norconsult i 2015.

Multiconsult AS som fagkyndig har utarbeidet rapporten, jf. planvedlegg NOTAT-Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering fra 2015. Den uavhengige kvalitetssikringen avklarer at planområdet ikke er utsatt for snøskred eller andre skredtyper iht. veileder, her er utdrag fra konklusjonen i rapporten:

«Det er ikke funnet noen avvik i vår kvalitetssikring. Konklusjonen er at det ikke er løseområder for snøskred i påvirkningsområdet over Akسدalsvegen 148. Det er heller ikke fare for andre skredtyper i henhold til veileder. Vi vurderer at de faglige vurderingene i rapporten fra 2015 synes å ha tilstrekkelig kvalitet til å avklare at krav i TEK17 §7-3 er ivaretatt for planområdet ved Akسدalsvegen 148.»".

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Per Ove Søndena på vegne av styret i Sameiet Alvanutlia 15-19, 06.05.2026

Søndena påpeker at parkeringsløsning ikke er i henhold til overordnet plan. Akسدal områdeplan sier at for område BBB3 skal parkeringsanlegg for mer enn 15 parkeringsplasser legges i kjeller/underetasje. Dette er ikke tilfelle i den skisserte parkeringsløsning for Akسدalsvegen 148, og løsningen er derfor ikke i henhold til overordnet områdeplan.

Videre påpekes det at utnyttelsen ikke er i henhold til overordnet plan. Akسدal områdeplan sier at for område BBB3 skal det bygges minimum 5 og maksimum 8 boliger per daa. Skissert løsning for Akسدalsvegen 148 medfører en utnyttelse på hele 9,4 boliger per daa. Dette utgjør en overskridelse av arealplanens maksimalgrense på hele 17,5%. Områdeplanen åpner riktignok for at det kan tillates mindre justeringer dersom spesielle forhold tilsier det, men de kan ikke se at 17,5% er en mindre justering eller at det er spesielle forhold i denne reguleringsplanen som tilsier en såpass stor overskridelse.

Søndena skriver at Sameiet merker seg at utbygger i oppstartsmøtet påstår at *"bygningssmassen med sine 5 etasjer vil fremstå dempet i forhold til omkringliggende terreng"*, men det er ingen utsagn om hvordan bygningssmassen vil fremstå i forhold til omkringliggende bebyggelse. Søndena skriver at Sameiet vil miste utsikt, få forverrede solforhold og miste enda mer visuell kontakt med nærområdet. En boligmasse på 5 etasjer vil etter deres mening fremstå ruvende både fra deres side som naboer i nordøst og mot boligmassen på 3 etasjer i Akسدalsvegen 150.

En boligblokk på 5 etasjer vil blokkere det aller meste av den lille utsikten som Sameiet har igjen mot vest/sørvest etter utbygging av Akسدalsvegen 150, og Søndena skriver at Alvanutlia blir helt innebygd. Videre skriver Søndena at er et paradoks at den samme utbyggeren som i planen for Akسدalsvegen 150 påstod at *"Utsikten mot vest/sørvest fra felles uteoppholdsareal og private terrasser opprettholdes"* nå vil fjerne denne utsikten fullstendig med utbyggningsplanene for Akسدalsvegen 148.

Slik bygningssmassen er skissert nå skriver Søndena at det vil få mange negative konsekvenser for deres boligblokk. Sameiet forventer at utbygger av Akسدalsvegen 148 forholder seg til Akسدal områdeplan og tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

"Det er riktig at områdeplanen stiller krav om at parkeringsanlegg for mer enn 15 parkeringsplasser

skal etableres i kjeller-/underetasje. Planforslaget følger i hovedsak opp dette ved at 9 av 16 parkeringsplasser etableres i underetasje. Forslagsstiller har vurdert all parkering i lukket anlegg, men dette ville medført vesentlig større terrenginngrep, større skjæringer og omfattende støttemurfunksjoner mot vegen Alvanutlia. Det vurderes derfor at løsningen med et begrenset antall parkeringsplasser på terreng gir en bedre samlet løsning med hensyn til terrengtilpasning, masseforflytning og landskapsvirkning. Se forøvrig svar på uttale til Fylkeskommune og Statsforvalter i pkt. 1.1.1 og 1.1.2.

Når det gjelder utnyttelsesgrad åpner områdeplanen for mindre justeringer dersom særlige forhold tilsier det. Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum innenfor et område avsatt til blokkbebyggelse og fortetting. Planforslaget legger til rette for en kompakt og arealeffektiv utbygging i tråd med overordnede mål om samordnet areal- og transportutvikling. Samtidig er det lagt stor vekt på kvalitet i uteoppholdsarealer, terrengtilpasning og bokvalitet. Her vises det til Fylkeskommunens uttale i saken hvor det er sagt;

«Fylkesdirektøren vurderer det som positivt at planen legger opp til høy utnyttelsesgrad, gitt tomtens sentrale beliggenhet. Dette anses som en arealeffektiv løsning i tråd med mål om samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig vises det til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027, som blant annet vektlegger kvalitet i arealbruk, inkludert gode utearealer.»

Planforslaget er tilpasset eksisterende terreng ved at hoveddelen av uteoppholdsarealene etableres på samme nivå som adkomst og inngangssone, mens bygget trappes med terrenget. Terreng og høydeforskjeller brukes aktivt for å redusere byggets visuelle dominans sett fra omkringliggende områder.

Det er forståelse for at ny bebyggelse vil påvirke utsiktsforhold og opplevelsen av omgivelsen for enkelte naboer. Det foreligger imidlertid ikke et rettskrav på å bevare eksisterende utsikt. I vurderingen av planforslaget er det lagt vekt på at området i overordnet plan er avsatt til transformasjon og blokkbebyggelse med høy arealutnyttelse. Soldiagram viser at planforslaget oppfyller kravene til lysforhold for både nye boliger og omkringliggende bebyggelse. Man forholder seg til retningslinjer i ATP, hvor målepunkt for lysforhold er vårjevndøgn kl. 15.00, hvor min. 50 % av egne og naboer sitte uteoppholdsareal skal være lysbelagt, se Figur 4."



Figur 4: Soldiagram ved vårjevndøgn kl. 15:00, kilde: Arkipelet

Kommunedirektørens kommentar:

For vurdering av parkeringskrav vises det til kommunedirektørens kommentar til fylkeskommunens uttalelse.

I henhold til Aksdal områdeplan skal det bygges mellom 5-8 boliger per daa innenfor område BBB3, og i henhold til ATP-en skal det bygges mellom 4-8 boliger per daa i Aksdal sentrum. Aksdal områdeplan tillater mindre justeringer i utnyttelsen dersom spesielle forhold tilsier det. Kommunedirektøren er ikke negativ til at det planlegges for høyere utnyttelse enn hva Aksdal områdeplan legger opp til, gitt planområdets spesielt sentrale plassering og nærhet til sentrale funksjoner som detaljhandel og busstasjon m.m. Det vises til at fylkeskommunen vurderer det som positivt at planen legger opp til høy utnyttelsesgrad, gitt tomtens sentrale beliggenhet. En økning på 17,5% fra 8 til 9,4 boliger per daa kan virke som en stor justering, men i realiteten er det kun en økning på 1,4 boliger per daa. Kommunedirektøren vurderer en økning i 1,4 boliger per daa som en mindre justering, og anbefaler at planforslaget opprettholder foreslått utnyttelse.

Resterende av innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Planområdet består i dag av en enebolig, med en enebolig som nabo i vest, en boligblokk under arbeid som nabo i øst, og en boligblokk som nabo i nordøst. Sør for planområdet over vegen ligger Tysværtunet. Planområdet ligger i et skrånende terreng med betydelige høydeforskjeller mot bakenforliggende terreng i nord. Forslagstiller skriver at det er lagt vekt på å tilpasse bebyggelse, uteanlegg og parkeringsløsning til eksisterende terreng for å begrense inngrep og redusere landskapsmessige konsekvenser. En konsekvens av dette er at planforslaget ikke er i tråd med Aksdal områdeplan. I henhold til Aksdal områdeplan pkt. 2.4.3 skal parkeringsanlegg for flere enn 15 boliger legges i kjeller/underetasje. Gjesteparkering kan legges på bakken utenfor. Det er satt krav til minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil per bolig over 50m², inkludert 0,25 gjesteparkeringsplasser som kan legges utenfor lukket anlegg i områdeplanen. Planforslaget legger opp til 16 parkeringsplasser, altså 1 per bolig inkludert 0,25 gjesteparkeringsplasser per bolig.

Planforslaget foreslår å legge 7 parkeringsplasser utenfor på bakkenivå, hvorav 4 av disse skal benyttes som gjesteparkering. Dersom planforslaget skulle vært i tråd med områdeplanens bestemmelser for parkering kan kun 0,25 av parkeringsplassene, tilsvarende 4 gjesteparkeringsplasser, legges utenfor lukket anlegg. Forslagstiller viser til at dersom planforslaget skulle fulgt områdeplanens bestemmelser om krav til parkering i lukket anlegg under bygget, ville det medført betydelige skjæringer, masseforflytning og støttemurskonstruksjoner mot vegen Alvanutlia i nord. Kommunedirektøren viser til sin kommentar til fylkeskommunens uttalelse angående områdeplanens parkeringskrav, og vurderer at parkeringsløsningen er tilfredsstillende utredet ut fra de gitte forutsetninger. Kommunedirektøren vurderer videre at endringene planforslaget har gjort fra områdeplanen har bidratt til at planlagt bebyggelse er godt tilpasset omgivelsene.

Planområdet ligger i et område som i hovedsak er omgitt av eksisterende og planlagt konsentrert boligbebyggelse. Unntaket er mot sør, der området grenser til Tysværtunet, og mot vest, hvor det i dag ligger en enebolig. Eneboligen i vest ligger innenfor område BBB3 i Aksdal områdeplan og er i områdeplanen avsatt til blokkbebyggelse på 4-5 etasjer. Planlagt bebyggelse vil være en boligblokk på 5 etasjer med 16 boliger, og kommunedirektøren vurderer at planlagt bebyggelse vil passe godt med omkringliggende og fremtidig bebyggelse.

Sameiet Alvanutlia 15-19, som er naboer i nord, er det kommet merknader om at planlagt bebyggelse vil ta deres utsikt, gi dem forverrede solforhold og gjøre at de mister enda mer visuell

kontakt med nærområdet. Forslagstiller har vist til sol-skyggediagram som dokumenterer at Alvanutlia 15-19 opprettholder solforhold ved planlagt bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer solforhold for nabobebyggelse som ivaretatt. Når det gjelder utsikt, foreligger det som hovedregel ingen rett til å opprettholde eksisterende utsiktsforhold. Endringer eller tap av utsikt er derfor i seg selv ikke et tilstrekkelig grunnlag for å fravike rammene for utbygging som følger av områdeplanen. Kommunedirektøren har forståelse for at redusert utsikt kan oppleves som en forringelse av bokvaliteten for berørte naboer. Den foreslåtte byggehøyden er imidlertid i samsvar med føringene i overordnet plan, og kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger forhold som tilsier at disse rammene bør fravikes i detaljreguleringen. Områdeplanen legger til rette for fortetting i Aksdal sentrum, og økt byggehøyde er et nødvendig virkemiddel for å oppnå den ønskede arealutnyttelsen.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Det er planlagt maks byggehøyde på kote +57,0 som tilsvarer en blokk på 5 etasjer. Heis-/trappetårn og tekniske installasjoner som ventilasjons hetter ol., tillates etablert 0,7 m høyere enn maks byggehøyde. Maks byggehøyde er i tråd med områdeplanens bestemmelser.

Det planlegges 16 boenheter innenfor planområdet som vil gi en utnyttelse på 9,4 boliger per daa. For vurdering av planforslagets utnyttelse vises det til kommunedirektørens kommentar til merknaden fra Per Ove Søndena.

I planforslagets bestemmelser står det at det byggesøknad skal vedlegges en redegjørelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv og omgivelsene. Redegjørelsen skal inneholde vurderinger av farge- og materialvalg for bygget og felles utearealer. Kommunedirektøren vurderer at estetiske kvaliteter er ivaretatt i planforslaget.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Aksdal områdeplan krever på lik linje med ATP-ens retningslinjer minimum 20m² med uteoppholdsareal per bolig, som for 16 boliger tilsvarer 320m² med uteoppholdsareal. Områdeplanen krever i tillegg 5m² privat uteoppholdsareal per bolig. Da planforslaget har 16 boenheter, skal minimum 150m² av uteoppholdsarealet være nærlekeplass. Planforslaget legger opp til ca. 321m² med felles uteoppholdsareal, og 9m² med privat uteoppholdsareal i form av balkonger. Inkludert i felles uteoppholdsareal på ca. 321m² er nærlekeplass. Uteoppholdsarealet er adskilt fra parkeringsarealene og planlegges opparbeidet med møblering, beplantning, belysning og lekeutstyr i tråd med kommunens retningslinjer ref. «*Retningslinjer for uterom/leikeplasser i Tysvær kommune*». Retningslinjene sikrer at det opparbeides nærlekeplass på minimum 150m². Det er sikret i bestemmelsene at retningslinjene skal følges.

I Aksdal områdeplan står det at areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i lekearealene, med mindre det opparbeides på en hensiktsmessig måte for lek. Areal smalere enn 6 meter, areal til støyskjerming og kjørearealer til drift etc. kan heller ikke medregnes. Minimum 50 % av leke- og uteoppholdsareal på terreng skal være soleksponert på vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. Vedlagt sol-skyggediagram viser at felles og private uteoppholdsarealer har tilfredsstillende solforhold kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn. Forslagstiller oppgir at ingen arealer er smalere enn 6 meter, men arealet i vest er brattere enn 1:3. Dette arealet foreslås derfor opparbeidet som et integrert areal for aktivitets- og terrenglek. Det legges til rette for terrengsklie med tilhørende terrengtrapp med sittemulighet. Terrenget brukes dermed aktivt som del av uteanlegget, og arealene får en tydelig funksjon som leke- og aktivitetsareal fremfor å fremstå som passivt sideareal. Kommunedirektøren vurderer at lekearealet som er brattere enn 1:3 er planlagt opparbeidet på en hensiktsmessig måte for lek, og dermed er i tråd med områdeplanens bestemmelser. Løsningen vurderes som god.

Planforslaget har bestemmelser som sikrer uteoppholdsarealer, inkludert nærlekeplass, skal være ferdigstilt og godkjent av Tysvær kommune før boligene kan gis ferdigattest. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget ivaretar barn og unge, og uteoppholdsareal på en god måte.

Folkehelse og universell utforming

Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak. Dette er sikret i bestemmelsene.

Planområdet ligger sentralt i Aksdal sentrum med kort gangavstand til kollektivtransport, handel, servicefunksjoner, skole, fritidsaktiviteter, rekreasjonsområder rundt Bongsatjørn og Akسدalsvatnet, samt Alvanuten og øvrig sosial infrastruktur. Området har gode forbindelser for gående og syklende. Planforslaget legger til rette for et variert og funksjonelt bomiljø med felles uteoppholdsarealer, nærlek og private balkonger med gode solforhold. Det planlegges et felles oppholdsrom på adkomstnivå i direkte tilknytning til uteoppholdsarealet og hovedinngangen. Oppholdsrommet skal ifølge forslagstiller fungerer som et innendørs sosialt møtested og gir beboerne tilgang til felles oppholdsareal også ved dårlig vær og i vinterhalvåret.

Forslagstiller skriver at planforslaget legger til rette for et tilgjengelig og inkluderende bomiljø med oversiktlige bevegelseslinjer og universelt utformede fellesarealer. I henhold til bestemmelsene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise utforming av utearealer med bla. adkomst til parkering, lekeplass, materialbruk på overflate/overganger, og inndeling biloppstilling og oppmerking HC-parkering m.m. Utomhusplanen skal vise at gangarealer ved nærlek og oppholdsarealer etableres med faste dekker som gir god fremkommelighet for rullestol, barnevogn og personer med nedsatt mobilitet. Sittegrupper skal være plassert og utformet slik at personer i rullestol kan delta på lik linje med øvrige brukere, noe som understøtter målsettingen om sosial inkludering og likeverdig bruk. Fellesarealer planlegges beplantet med allergivennlige planter og skal vises i utomhusplan. Belysning av felles utearealer skal fremgå av utomhusplan eller egen belysningsplan.

Det vurderes som positivt at planforslaget legger til rette for sentrumsnære boliger i Aksdal med nærhet til sentrale funksjoner som matbutikk og busstasjon m.m. Elementer som fellesrom, heis, nærlek og felles Inne- og uteoppholdsareal kan bidra til et mer variert og tilgjengelig boligtilbud, styrke folkehelsen og bidra til universell utforming. Dette støtter opp under mål om aldersvennlige og inkluderende bomiljø. Kommunedirektøren vurderer foreslåtte løsninger for å ivareta folkehelse og universell utforming som gode.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Ingen av disse viser at det er registrerte prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. Arealet er allerede bebyggt. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper. Kommunedirektøren vurderer derfor kunnskaps-grunnlaget som godt nok (§ 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Da arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunedirektøren at området vil tåle den aktuelle belastningen uten

irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

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 tas til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere behandling

Teknisk infrastruktur

Overvann

Det planlegges å etablere en ny ø160 mm PVC- overvannsledning som kobles til en privat kum på gbnr. 72/55 (Aksdalsvegen 150). Det skal etableres et nytt privat overvannsnett bestående av fordrøyningsmagasin, overvannsledninger, sandfangere og drensledninger. Alle nye overvannsinnetninger som etableres innenfor planområdet er private.

Vann og avløp

Planområdet ligger i nær tilknytning til offentlige VA-ledninger i Aksdalsvegen. Tilkoblinger på eksisterende VA er planlagt gjennom påkobling via privat kum på naboeiendom gbnr. 72/55. En ny ø160 mm PE-vannledning kobles til en privat kum på gbnr. 72/55. Den nye rørledningen fremføres til bygningen.

Slokkevann

Vedlagt brannkonsept legger til grunn at kommunen kan levere tilstrekkelig vannforsyning og brannvanndekning for planlagt bebyggelse. Det er i henhold til TEK17, krav om brannvannkapasitet på minimum 3000 liter per minutt fordelt på to uttak for planlagt bebyggelse.

Per dags dato har ikke kommunen mulighet til å levere minimum 3000 liter per minutt. I bestemmelsene til planforslaget står det at utbygging av teknisk infrastruktur skal skje i henhold til en detaljert plan, som viser dokumentasjon av brannvannkapasitet. Planen skal være godkjent av Tysvær kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan per dags dato ikke dokumentere tilstrekkelig slokkevannskapasitet for tiltaket. Planforslaget sikrer imidlertid at nødvendig dokumentasjon skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Dersom tilstrekkelig slokkevann ikke kan dokumenteres, må det etableres nødvendige tekniske tiltak eller dokumenteres andre løsninger som oppfyller kravene før utbyggingen kan gjennomføres.

Avfallshåndtering

Det legges opp til felles renovasjonsanlegg innenfor f_R i plankartet. Renovasjonsanlegget er plassert langs Aksdalsvegen for enkel tilkomst for tømning og oppstilling av renovasjonsbil i Aksdalsvegen. Lokalisering, dimensjon og utforming av anlegget er ifølge forslagstiller i råd med HIM sin anbefaling i deres merknad. Kommunedirektøren vurderer renovasjon som ivaretatt i planforslaget.

Samordnet areal og transport

Tilkomsten til planområdet er via Aksdalsvegen. Planområdet har en sentral beliggenhet i Akسدal, med kort gangavstand til busstasjonen som har hyppige avganger. Langs planområdet finnes sykkelveger mot øst, vest og sørover til Frakkagjerd, Grinde og Akسدal Næringspark på Eikeskog. Den

sentrale lokaliseringen, sammen med god tilgang til kollektivtransport og sykkelvegnett, vurderes som positivt.

Trafikk og samferdsel

Planområdet ligger sentralt i Aksdal med fortau og sykkelveg langs planområdet, og sentrale funksjoner som matbutikk og busstasjon m.m. i gangavstand. Nærmeste skole er Grinde skole. Det er fortau eller gang- og sykkelveg nesten hele vegen til Grinde skole.

Det legges opp til 16 parkeringsplasser for bil, hvor 1 parkeringsplass vil være HC-parkering. 9 av parkeringsplassene vil plasseres under tak i lukket anlegg, mens 7 parkeringsplasser, inkludert HC-parkering etableres på terreng innenfor f_P. For å komme til parkeringsplassen med bil er man nødt til å krysse sykkelveg og fortau langs Aksdalsvegen. Fortauskanten må derfor føres nedsenket mot Aksdalsvegen i adkomst til parkeringsanlegget. Det er tegnet inn friskt i plankartet hvor biler må krysse fortau og sykkelveg ut til Aksdalsvegen, med tilhørende bestemmelser som sikrer fri høyde på min. 0,5 meter over vegens planum, for gjerder, murer og beplantning. Kommunedirektøren vurderer tilkomsten til planområdet som trafiksikker, og viser til vurderinger under "Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene" for nærmere vurderinger til parkering og områdeplanens bestemmelser.

I tillegg til 16 parkeringsplasser for bil skal det, i tråd med Aksdal områdeplan, etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig. 2 av disse skal være innendørs i bodanlegg. Minimum 1 sykkelparkeringsplass per bolig, og 2 plasser for sykkelparkering med vogn, skal være skjermet for vær og ligge i tilknytning til boligens adkomstsone.

Det er gjennomført støyvurdering for trafikk langs Aksdalsvegen i vedlagt notat, hvor det er vurdert at det ikke er behov skjerming av støy ved lekearealene eller behov for videre vurdering av støy fra vegtrafikk.

Aksdal områdeplan åpner for maksimalt tre avkjørsler til Aksdalsvegen fra område BBB3. I den tidligere vedtatte reguleringsplanen for Aksdalsvegen 150 (planID 202404) som også ligger innenfor BBB3 er det allerede godkjent én avkjørsel til Aksdalsvegen. I planforslaget for Aksdalsvegen 148 legges det opp til en egen avkjørsel for den nye boligblokken. Dersom begge disse avkjørslene etableres, vil to av de tre mulige avkjørslene til Aksdalsvegen innenfor BBB3 derfor allerede være bundet opp.

Kommunedirektøren påpekte dette i oppstartsmøtet og ba forslagstiller vurdere å utvide planområdet for å se Aksdalsvegen 148 og 150 i sammenheng, herunder muligheten for felles adkomst og parkeringsløsning. En slik løsning ville redusert behovet for avkjørsler til Aksdalsvegen og lagt til rette for en mer samlet og arealeffektiv utbygging.

Forslagstiller opplyste i oppstartsmøtet at salgsprosessen for leilighetene i Aksdalsvegen 150 allerede var igangsatt, og at det derfor ikke var aktuelt å gjøre endringer i den vedtatte planen. Det er likevel gjennomført en mulighetsstudie for adkomstløsninger til BBB3. Studien viser at en felles avkjørsel mellom Aksdalsvegen 144 og 146 vil være gjennomførbar og samtidig gi en bedre terrengmessig løsning enn en felles avkjørsel mellom Aksdalsvegen 146 og 148. Videre viser studien at store deler av BBB3 kan betjenes via den allerede etablerte vegen KV12, i tråd med områdeplanen. Det vises til figur 22 i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren vurderer at mulighetsstudien i tilstrekkelig grad dokumenterer at det finnes realistiske løsninger for framtidig adkomst til BBB3. Samtidig ville det etter kommunedirektørens vurdering vært en bedre løsning om Aksdalsvegen 148 og 150 hadde blitt planlagt med felles adkomst og parkeringsanlegg. Dette kunne ha redusert antallet avkjørsler til Aksdalsvegen og gitt en mer helhetlig utvikling av området. På bakgrunn av de vurderingene som er gjort, anses adkomsten

til planområdet og de framtidige utbyggingsområdene innenfor BBB3 likevel som tilstrekkelig ivaretatt.

Beredskap

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at det er fare for radongass, plante- og dyreliv i form av fremmedart, myke trafikanter, støy og luftforurensing, og anleggstrafikk.

Iht. NGU sitt kart er det vist usikker aktsomhetsgrad for radon. Sikring mot radon er ivaretatt igjennom § 13-5 i TEK17. Fare for radon vurderes ikke videre.

For de forholdene som er identifisert ROS-analysen det er foreslått følgende avbøtende tiltak for resterende av farene:

- Plante- og dyreliv: Det er sikret i bestemmelsene at før igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det foreligge registreringer av fremmedarter utført av fagkyndig. Ved eventuelle funn av fremmedarter skal det utarbeides tiltaksplan av fagkyndig som beskriver hvordan artene skal håndteres i anleggsperioden.
- Myke trafikanter/anleggstrafikk: Det er sikret i bestemmelsene at før igangsettingstillatelse av grunnarbeider skal det foreligge rigg-/driftsplan godkjent av Tysvær kommune. Rigg-/driftsplan skal avklare hvordan trygg skolevei ivaretas i anleggsfasen.
- Støy: Det er sikret i bestemmelsene at Klima- og Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442) skal legges til grunn. Det skal vurderes fasadeisolasjon ift. TEK17 og intensjonen for lydforhold i boliger som ligger nær fellesarealer, tilkomstsoner etc. Behov for tiltak skal dokumenteres avklart før igangsetting.

Rasfare

Planområdet ligger innenfor faresone: Ras- og skredfare. I henhold til Aksdal områdeplan skal det innenfor faresonen ikke tillates utbygging eller andre tiltak før det foreligger dokumentasjon på at det er trygt. Det ble i 2015 gjennomført en faresonekartlegging av en del av Aksdal i forbindelse med Aksdal områdeplan. I forbindelse med planforslaget har faresonekartlegging fra 2015 blitt uavhengig gjennomgått og kvalitetssikret. Gjennomgangen og kvalitetssikringen viser at faresonekartlegging fra 2015 er av tilstrekkelig kvalitet og avklarer at krav i TEK17 § 7-3 er ivaretatt for den planlagte utbyggingen. Både faresonekartlegging fra 2015 den uavhengige vurderingen av faresonekartlegging fra 2026 ligger vedlagt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet ligger innenfor BBB3 i Aksdal områdeplan - planID 201604. I områdeplanen foreligger det rekkefølgekrav for BBB3 om at KV1 og KV11 (nå henholdsvis o_SKV1 og o_SKV2), fortau langs KV11, og grøntområder innenfor BBB3 og o_BLK3 skal være opparbeidet før nye tiltak kan bygges. Området o_BLK3 er flyttet til innenfor reguleringsplanen Aksdal vest - planID 202006 og har endret navn til o_BLK.

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.

For å sikre oppfølging og finansiering av rekkefølgekravene i områdeplanen 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.

Samlet vurdering

Kommunen står overfor flere utfordringer i området. Det foreligger interessenmotsetninger mellom ønsket om å bygge boligblokk innenfor område BBB3 i Aksdal områdeplan, og naboers ønske om å bevare sin utsikt og sollys. Naboer i sameiet Alvanutlia 15-19 viser til at planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan for parkering og utnyttelse, samt at planlagt bebyggelse vil ha negativ virkning på omgivelsene, ta utsikten og forverre solforholdene deres.

Planforslaget følger i hovedsak opp føringene i Aksdal områdeplan ved å legge til rette for blokkbebyggelse med 4-5 etasjer i et sentrumsnært område avsatt til fortetting. Planforslaget avviker fra områdeplanen når det gjelder parkeringsløsning og utnyttelsesgrad. Kommunedirektøren vurderer at avvikene er tilstrekkelig begrunnet og ikke er av en slik karakter at de bør hindre at planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Planforslaget vil medføre redusert utsikt for enkelte naboer. Kommunedirektøren har forståelse for at dette kan oppleves som en forringelse av bokvaliteten, men vurderer at byggehøyde og boligtype er i samsvar med områdeplanens forutsetninger for området. Solforholdene vurderes som tilfredsstillende dokumentert.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren 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 Aksdalsvegen 148 med planID 202602 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

Bestemmelser - Aksdalsvegen 148 - 202602

Planbeskrivelse 30.06.2026 - Aksdalsvegen 148 - 202602

Plankart 30.06.2026 - Aksdalsvegen 148 - 202602

ROS-analyse - Aksdalsvegen 148 - 202602

Utomhusplan - Aksdalsvegen 148 - 202602

Illustrasjoner - Aksdalsvegen 148 - 202602

Snitt - Aksdalsvegen 148 - 202602

Soldiagram - Aksdalsvegen 148 - 202602

VAO-redegjørelse - Aksdalsvegen 148 - 202602

Vedlegg til VAO-redegjørelse - Aksdalsvegen 148 - 202602

Notat - Brannkonsept - Aksdalsvegen 148 - 202602

Vurdering av støy fra veitrafikk - Aksdalsvegen 148 - 202602

Faresonekartlegging Alvanuten Aksdal - Aksdalsvegen 148 - 202602

Notat - Uavhengig kvalitetssikring av skredfarevurdering fra 2015 - Aksdalsvegen 148 - 202602

Merknadsvurdering - Aksdalsvegen 148 - 202602

Innkommende merknader - Aksdalsvegen 148 - 202602

Referat fra oppstartsmøtet - Aksdalsvegen 148 - 202602