PLANBESKRIVELSE:

Forslag til detaljregulering for Aksdal Senter, plan ID 202601, Tysvær kommune.

Forslagsstiller: Aksdal Senter AS v/ Elisabeth Førland

Plankonsulent: Vinkel Arkitekter v/ siv. Ark. MNAL Oddny J. Baustad.

Utarbeidet: 26.06.26, rev. 01.10.26

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag 6
2. Bakgrunn 7
   2.1 Hensikten med planen 7
   2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 8
   2.3 Utbyggingsavtaler 8
   2.4 Krav om konsekvensutredning 9
3. Planprosess 9
   3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart 9
4. Planstatus og rammebestemmelser 9
   4.1 Overordnede planer 9
   4.2 Gjeldende reguleringsplaner 9
   4.3 Tilgrensende planer 10
   4.4 Temaplaner og statlige planretningslinjer/rammer/føringer 12
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold og stedsanalyse. 12
   5.1 Beliggenhet 12
   5.1.1 Beliggenhet 12
   5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet 13
   5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 15
   5.3 Stedets karakter. 16
   5.3.1 Struktur og estetikk 16
   5.3.2 Eksisterende bebyggelse 17
   5.4 Landskap 19
   5.4.2 Solforhold 19
   5.5 Kulturminner og kulturmiljø 21
   5.6 Naturverdier 21
   5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder 21
   5.8 Bo og miljøutfordringer 21
   5.9 Trafikk forhold 21
   5.9.1 Kjøreadkomst 21
   5.9.2 Vegsystem 23

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

5.9.3 Trafikkmengde 24
5.9.4 Ulykkessituasjon....24
5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter 24
5.9.6 Kollektivtilbud 24
5.10 Barns interesser 24
5.11 Universell utforming 25
5.12 Teknisk infrastruktur....25
5.13 Grunnforhold....26
5.13.1 Stabilitetsforhold....26
5.14 Støyforhold....26
5.15 Forurensning 26
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 27
6 Beskrivelse av planforslaget. 27
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål 27
6.1.1 Reguleringsformål....27
6.1.2 Arealoversikt 27
6.2 Gjennomgang av reguleringsformålene og løsninger.....28
6.2.1 Kombinert bebyggelse og anlegg 28
6.2.1.1 Lek....29
6.2.2 Renovasjon 30
6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde m. m.....30
6.3.1 Bebyggelsens plassering....30
6.3.2 Bebyggelsens utforming og høyde....30
6.3.3 Grad av utnytting 31
6.3.4 Boligtetthet. 32
6.3.5 Leilighetsfordeling 32
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet....33
6.5 Parkering- offentlig 33
6.6 Trafikkløsning....35
6.6.1 Adkomst....35
6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse. 35

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

6.6.3 Krav til opparbeidelse av sentrumsrundkjøring....35
6.7 Varelevering....35
6.8 Tilknytning til infrastruktur....36
6.9 Miljøtiltak- naturbaserte løsninger....38
6.10 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)....38
6.11 Barn og unges interesser....39
6.12 Universell utforming....39
6.13 Uteoppholdsareal....39
6.14 Støyforhold fra tilliggende infrastruktur veg....40
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett....40
6.16 Avfallshenting....41
6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS....41
6.18 Rekkefølgebestemmelser....41
7 Virkninger/ konsekvens av planforslaget....42
7.1 Overordnede planer....42
7.2 Estetikk og stedsutvikling....42
7.3 Boligmiljø/ bokvalitet....42
7.4 Uteområder....42
7.5 Trafikkforhold....43
7.6 Trafikksikkerhet....43
7.7 Barns interesser....43
7.8 Offentlig friområde....43
7.9 Sosial infrastruktur....43
7.10 Universell tilgjengelighet....44
7.11 Helsemessige konsekvenser....44
7.12 Sol- og skyggevirkninger....44
7.13 Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget....44
7.14 ROS....45
7.15 Teknisk infrastruktur....46
7.16 Sikring i anleggsfasen....46
7.17 Grunnervervsbehov....46

8 Innkomne innspill 47
8.1 Merknader med kommentarer. 47
9 Oversikt over vedlegg til saken 53

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

1. Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en helhetlig videreutvikling og utbygging av Aksdal senter, med fokus på å styrke områdets funksjon som lokalt handels- og møtested. Det åpnes for utvidelse av sentervirksomheten kombinert med nye boliger, noe som bidrar til økt aktivitet og mer effektiv arealutnyttelse.

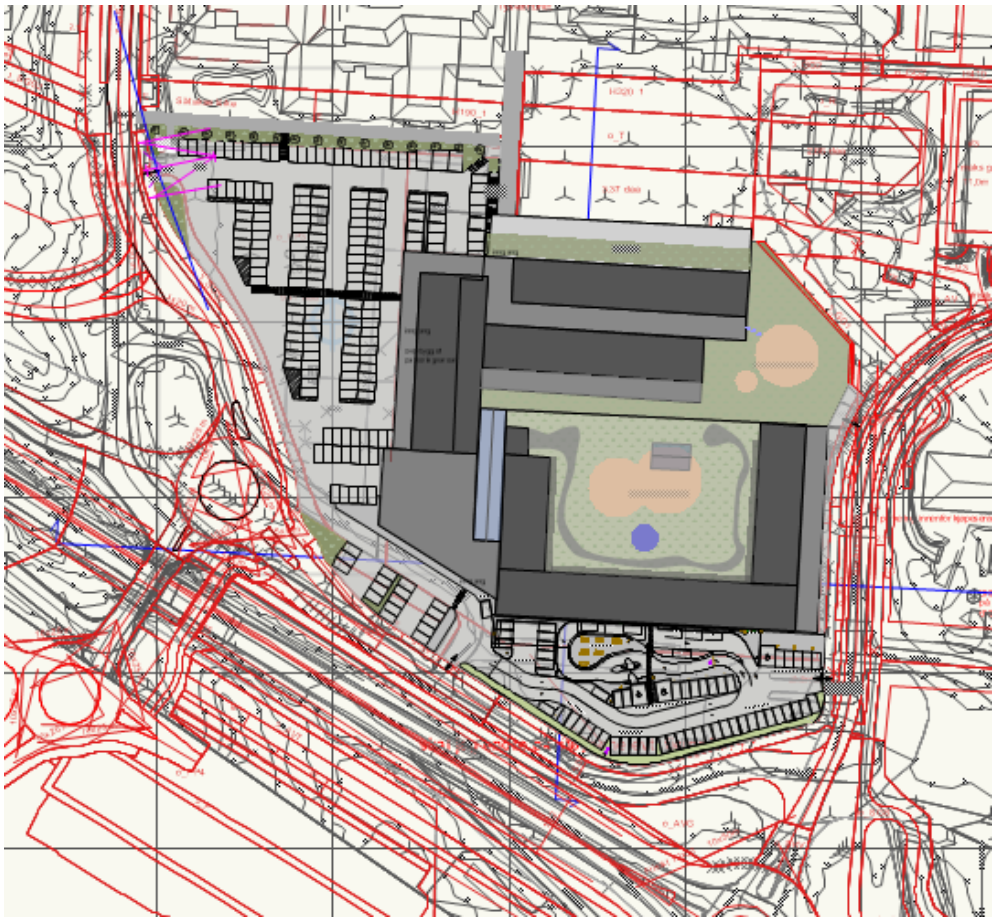
Området er solrikt, og ved å plassere leiligheter mot nord, over kjøpesenteret, legges det til rette for gode og solrike uteoppholdsarealer for boligene med nærhet og visuell kontakt til Lars Hertervigs plass. Samtidig bidrar plasseringen til å skjerme boligene mot trafikkstøy fra europaveg.

Eksisterende adkomstveger gir gode og trygge adkomstforhold, og eksisterende og etablerte parallelle gang- og sykkelveger tydeliggjør trafikk skiller og ivaretar myke trafikanter.

Planområdet består av flere eiendommer som i forbindelse med detaljreguleringen forutsettes samordnet og i stor grad sammenslått for å legge til rette for en helhetlig utbygging av Aksdal senter.

Planavgrensningen er justert i løpet av planprosessen til ikke å lengre inkludere gangveg mot kirke. Etter anbefaling fra kommune- administrasjonen er også plangrensen mot Lars Hertervigs plass trukket 2m fra plassen.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570



Skisse til situasjonsplan for planforslaget.

Planforslaget tar for seg:

- fremtidig utbygging av Aksdal Senter
- estetisk utforming av ny bebyggelse
- trafikksikkerhet på parkeringsplass
- god og hensiktsmessig varelevering
- parkeringsplasser for brukerne av formålene innenfor planområdet.

2. Bakgrunn

2.1 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 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.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Aksdal Senter AS v/ Elisabeth Førland

Plankonsulent: Vinkel Arkitekter AS v/ Oddny J. Baustad

Eiendoms og eierforhold:

Aksdal Senter

- gnr/bnr 72/92, 94, 95, 96, 97, 98, 99,100, 101, 102, 105, 140, 185,186,187,192,195 samt seksjon av gnr/bnr 72/139.

Sameiet Rådhusvegen 49

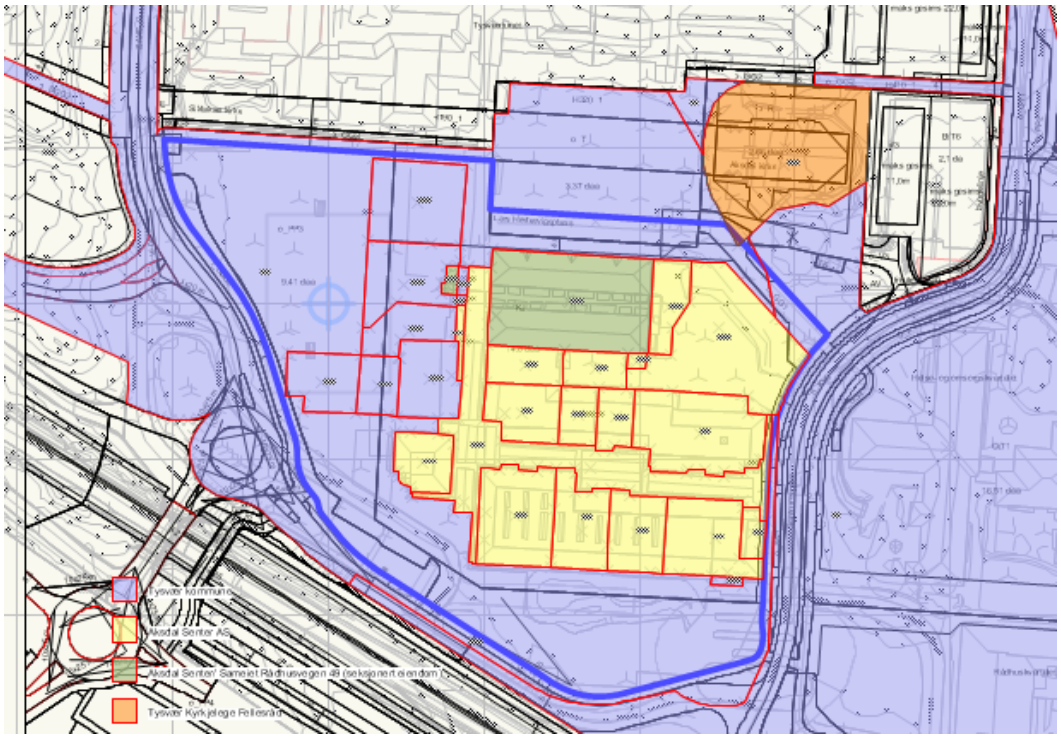
– seksjoner av gnr/bnr 72/139.

Tysvær kommune

– gnr/bnr 72/8, 91, 103, 104, 127, 135, 136, 196, 197, 198.

Tysvær Kykjelege Fellesråd

– gnr/bnr 72/159.



Kart som viser hjemmelshavere.

2.3 Utbyggingsavtaler

Samtidig varsles det oppstart av forhandlinger om en utbyggingsavtale, jf. plan- og bygningsloven § 17-4. Utbyggingsavtalen skal inngås mellom Aksdal Senter AS

og Tysvær kommunen og regulerer ansvars- og kostnadsforhold knyttet til etablering og utbygging av tiltak.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Kommunen oppgir at planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og at tiltak som foreslås vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

3. Planprosess

Formøte

Det er avholdt formøte mellom kommune og utbygger 03.12.25. Agenda for møtet var:

- Hensikten med planen- regulere for kjøpesenter i tråd med områdeplanen
- Avklare kommunens rolle og eventuelle eksterne aktører- eiendomsgrenser
- Gjennomgå planavgrensning
- Hvordan og om en må involvere naboer, grunneiere og evt. andre interessenter
- Eventuelle restriksjoner utover områdeplanen for Aksdal
- Tekniske utfordringer- tilkomst, infrastruktur, offentlig parkeringsplass
- Dokumentasjonskrav- hva må leveres til oppstartsmøtet
- Tentativ fremdriftsplan

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstartsmøte

- Oppstartsmøte ble avholdt 13.02.26. Se møtereferat, vedlegg 4.

Varsel om oppstart

- Oppstart av reguleringsplan har vært annonsert på kommunens nettsider og i Haugesunds Avis 27.02.26 med frist for kommentarer/ merknad satt til 10.04.26.
- Liste over berørte naboer og grunneiere som er varslet: se vedlegg 6.1.
- Liste over offentlige myndigheter som er varslet: se vedlegg 6.1-6.3.
- Kopi av varsel: se vedlegg 5.

4. Planstatus og rammebestemmelser

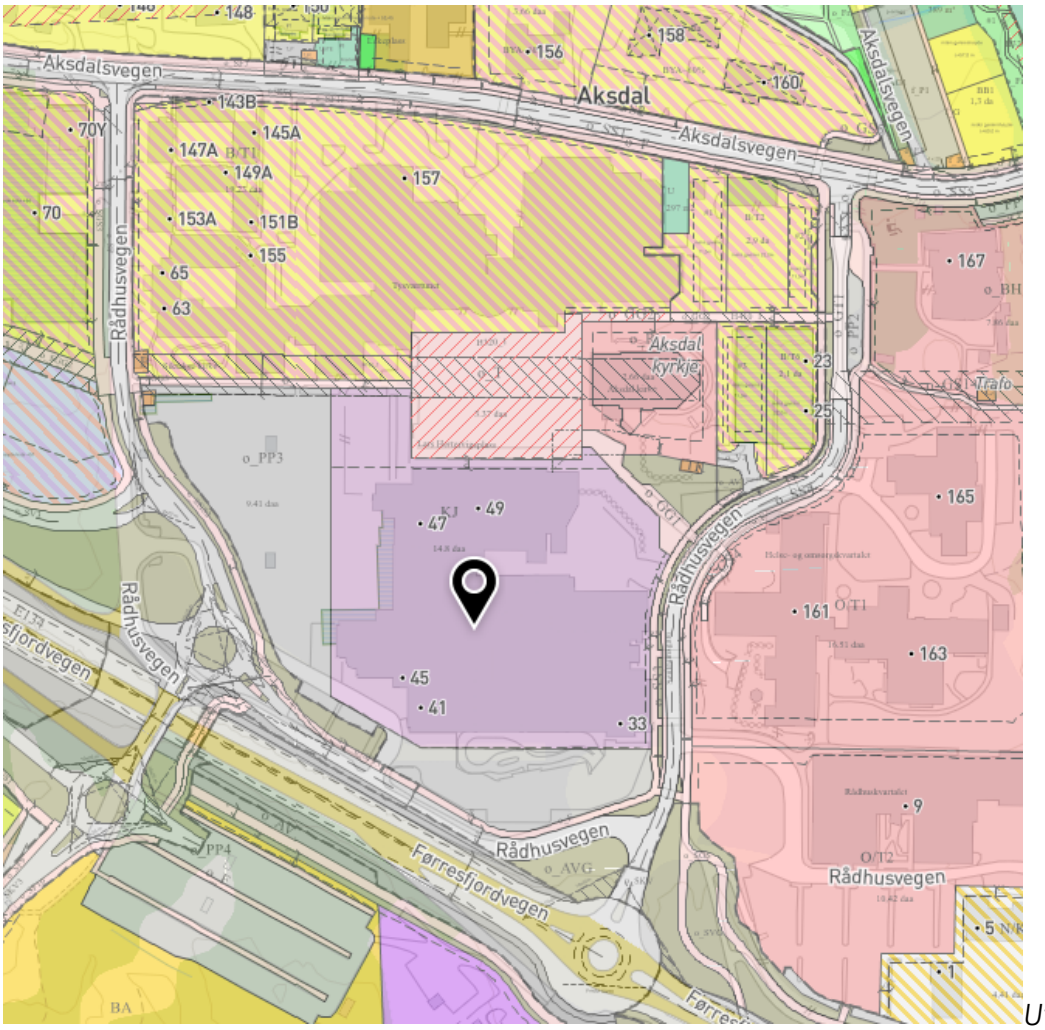
4.1 Overordnede planer

- Kommuneplanen 2019-2031

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

- RL201604 Aksdal Områdeplan

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

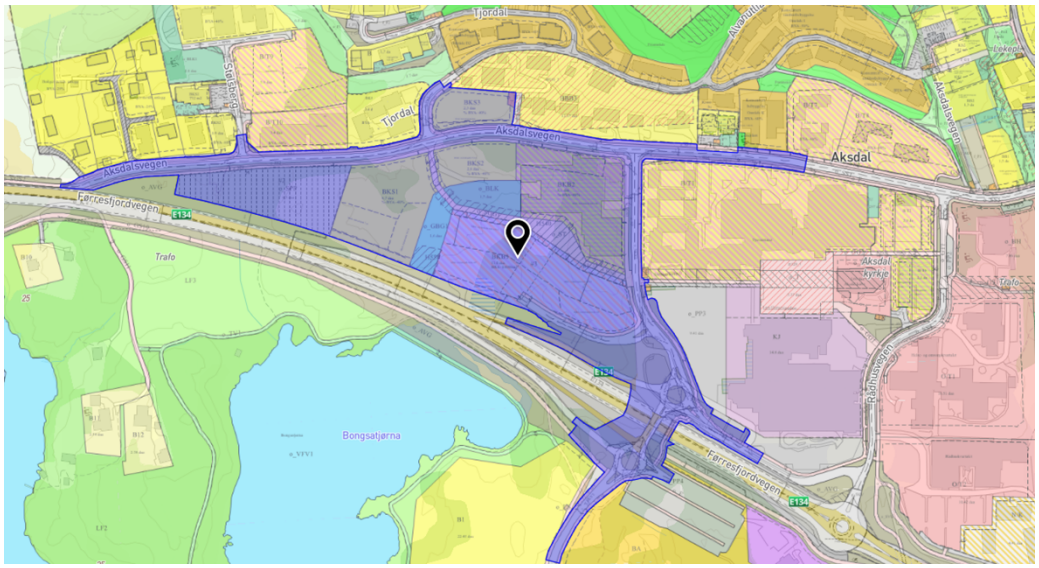


Utsnitt av gjeldende områdeplan.

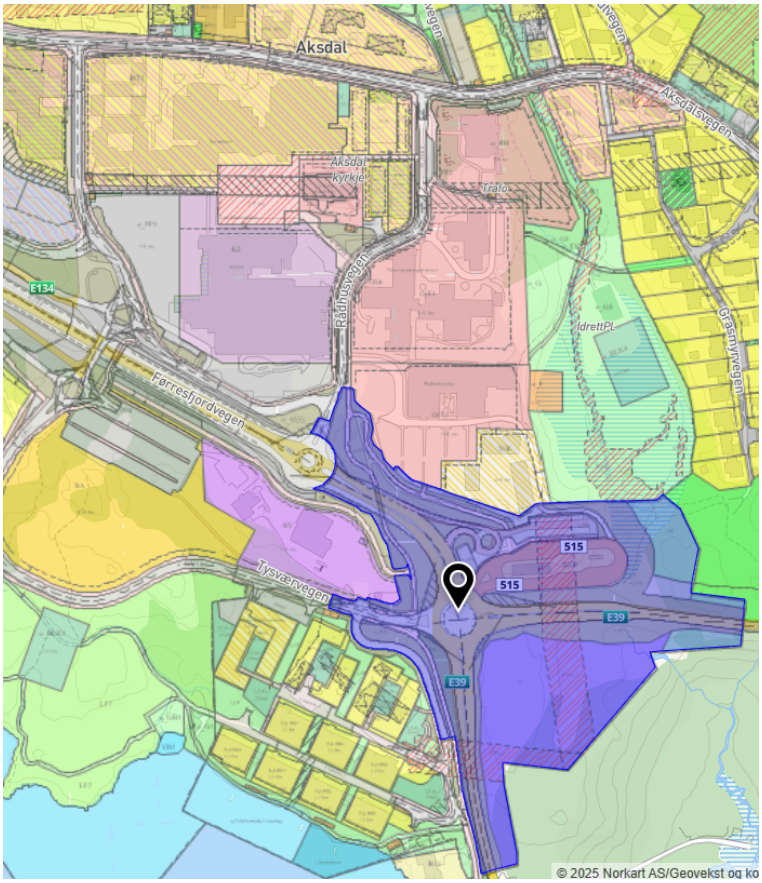
4.3 Tilgrensende planer

- RL 202006 Aksdal Vest
- RL 201403 E134 gjennom Aksdal med tilhørende sekundærvegnett
- RL 201514 Aksdal Rundkjøring E134 / E39
- RL 201613 Albatross

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

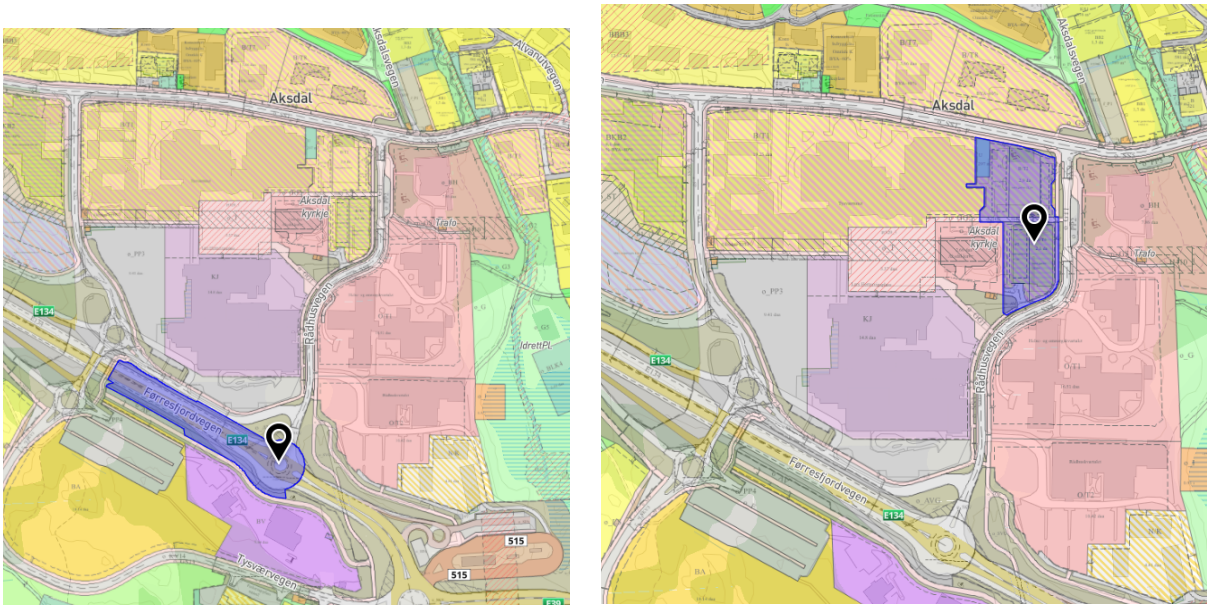


RL 202006 Aksdal Vest



RL 201514 Aksdal Rundkjøring E134 / E39

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570



RL 201403 E134 gjennom Aksdal med tilhørende sekundærvegnett RL 201613 Albatross

4.4 Temaplaner og statlige planretningslinjer/rammer/føringer.

- Regional plan for areal og transport på Haugalandet, 2016.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold og stedsanalyse.

5.1 Beliggenhet

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Aksdal Sentrum med henvendelse ut mot Europaveg.

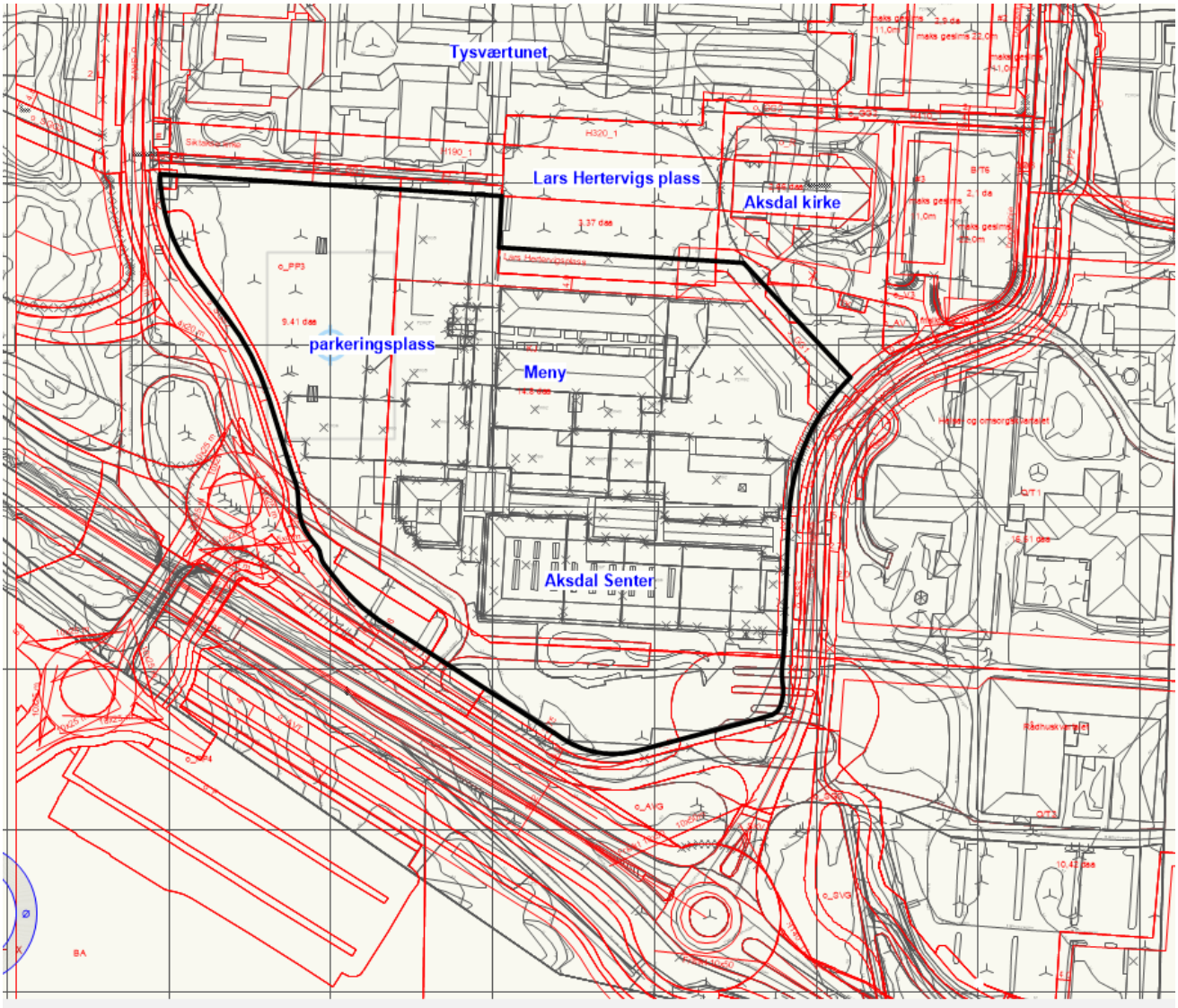


kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

Utsnitt fra fonnakart.no

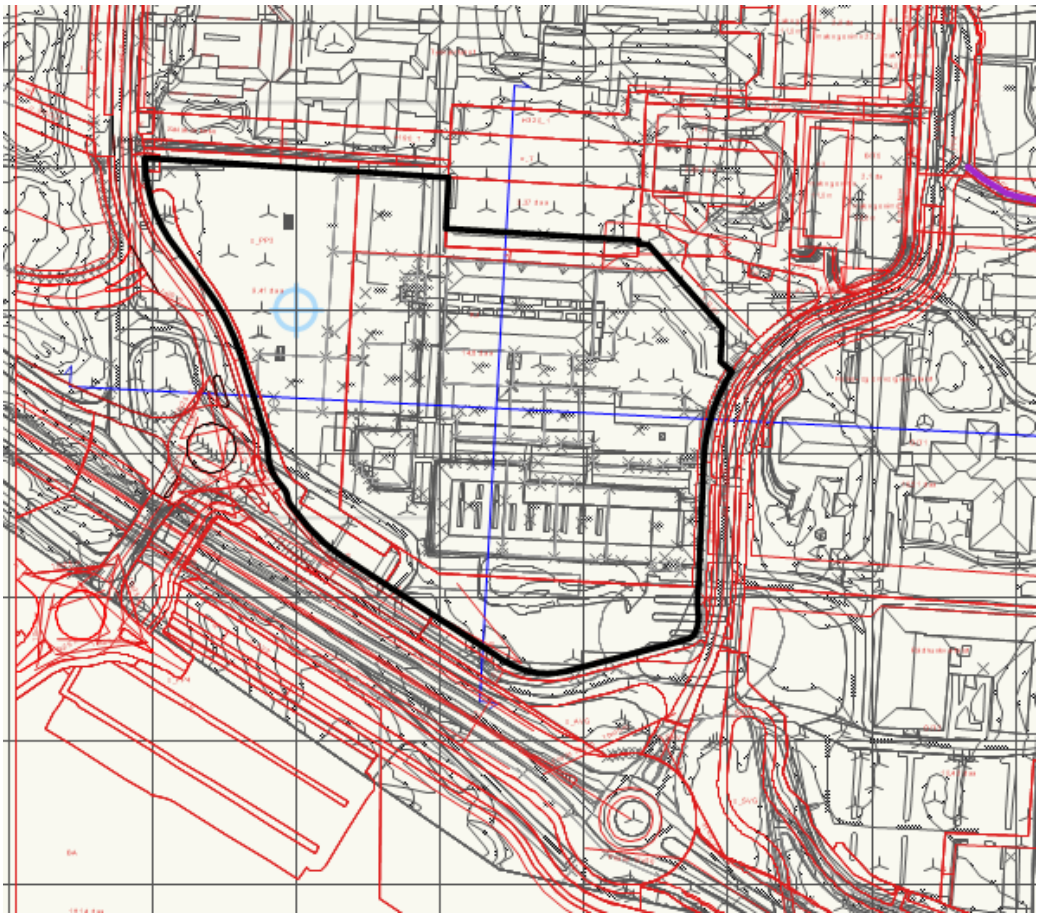
5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet består av Aksdal Senter, parkeringsplassen mot vest og del av Lars Hertervigs plass. Varslet planområde er på ca. 23,9 daa. Foreslått og justert planområde er på ca. 23,4 daa. Gangveg mot kirke tas ut av planen og planen er justert mot Lars Hertervigs plass.

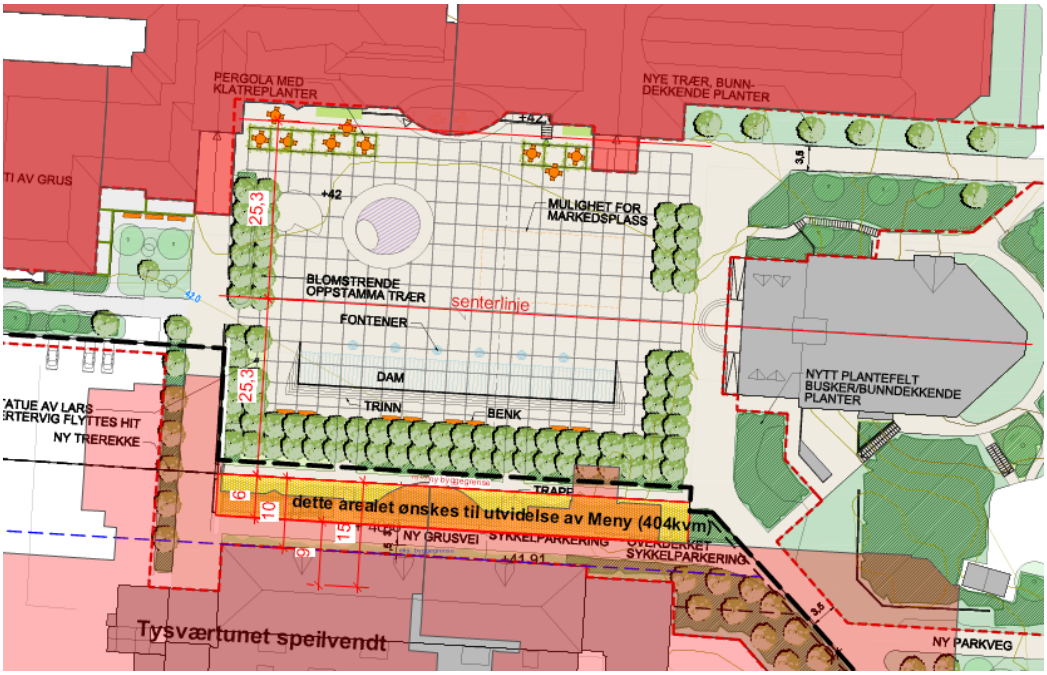


Varslet planområde

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570



Justert planområde



kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

Skisse som viser symmetri i plassen. Tysværtunet er speilvendt om senter akse på kirken, for å illustrere symmetrien i plassen.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Stedsanalysen er laget med utgangspunkt i Aksdal Senter. Analyseområdet avgrenses av Rådhusvegen i sør, vest og øst. Mot nordøst og nord er Kirke og Tysværtunet tatt med. Mot vest er det valgt å ikke se til «trekant» tomta.

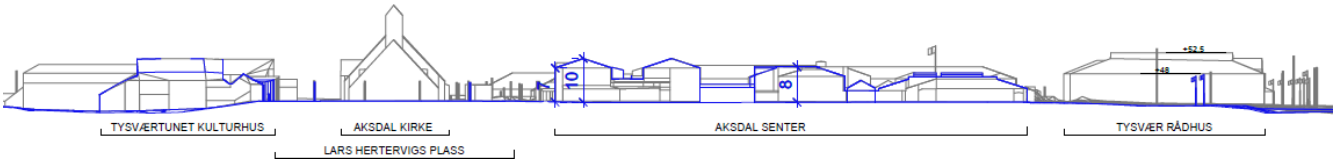


Analyseområdets avgrensning

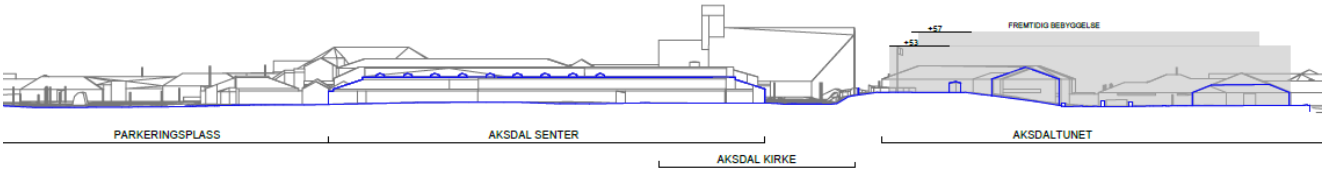
kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

Snitt

Snitt, se også eget vedlegg.



Snitt fra nord til sør



Snitt fra vest til øst

5.3 Stedets karakter.

5.3.1 Struktur og estetikk

Aksdal er administrasjonssenter i Tysvær kommune, og ligger ved krysset mellom hovedvegene E134 og 139. Landskapet har preg av handel, høy aktivitet og funksjonalitet. Området, spesielt parkeringsplass, kan oppleves som stort og upersonlig. Stedets identitet styres av fasadeuttrykk, store flater, skilting og trafikk mer enn av natur. Naturlige landskapselementer – som trær, skråninger, terrengvariasjoner – er i stor grad fraværende. Aksdal sentrum har utviklet seg over tid, med bebyggelse og funksjoner fra 1970-tallet og frem til i dag. Sentrum har i dag en konsentrert struktur med handel, service, offentlige funksjoner og trafikkarealer. Ny infrastruktur gir inntrykk av moderne og brukervennlig område; godt tilrettelagt for bil, sykkel og gange.

Bilder fra analyseområdet.



Bilde fra avkjøring i rundkjøring øst. Aksdal Senter i front og Kirken vises i bakgrunnen til høyre.



Bilde fra vest i analyseområdet, mot øst. Aksdal Senter i front med leiligheter i 2. etg. Kirken vises i bakgrunnen til venstre.



Bilde fra vest i analyseområdet, mot øst. Lars Hertervigs plass i front, Aksdal Senter med leiligheter i 2. etg. mot høyre. Kirken vises i bakgrunnen og Tysværtunet til venstre.



Bilde fra øst i analyseområdet, mot vest. Aksdal Senter i front og Kirken vises til høyre. I front adkomst til Lars Hertervigs plass.

Bildene er hentet fra Google maps.

5.3.2 Eksisterende bebyggelse

Aksdal Senter

Aksdal senter fungerer som hovedkjøpesenter på stedet med et tilbud av butikker (dagligvare, apotek, interiør, klær, sko, bokhandel, cafe, blomsterbutikk, tannklinikk, kontorer etc). Senteret har i hovedsak en funksjonsdominert karakter der arkitektur og utforming først og fremst er driftsorientert.

Lars Hertervigs plass

Lars Hertervigs plass ligger sentralt i Aksdal. Plassen fungerer som et steinlagt torg og møteplass i tettstedets kjerne. På plassen er det oppført flere kunst installasjoner. Plassen oppleves noe folketom i hverdagen, men har potensiale og har vist seg å fungere godt til konserter og utekino. Plassen her en bredde på ca. 60m. Samlet fremstår plassen som et relativt stort og åpent byrom.

Tysværtunet
Tysværtunet er et lokalt kultur- og aktivitetsknutepunkt, og rommer bibliotek, kino, kunstgalleri, kulturskole, kafé, badeanlegg, idrettshall og dagsenter for eldre. Det gir et rikt og allsidig tilbud til både barn, voksne og eldre. Bygget er «pulserende» og aktiverer Aksdal som et flerfunksjonelt møtested hvor mangfold og tilgjengelighet står sentralt i et nabolag med historieløs bystruktur, men med identitet gjennom aktivitetene.
Tysværtunet inneholder også et bosenter/eldreboliger i den vestlige delen. Denne miksen av funksjoner gir økt sosial inkludering og en følelse av tilhørighet for beboerne i et levende offentlig miljø. Komplekset kombinerer forskjellige formål under ett tak, med varierende skala.

Aksdal kirke
Kirken er en aktiv arbeidskirke med et tydelig og moderne formutrykk. Kirken gir en visuell kontrast til omkringliggende bygningsmasse og utgjør et tydelig referansepunkt i Aksdal.

Bebyggelsestyper
Aksdal Senter er en sentrumsbebyggelse med en kombinasjon av næringsbygg og boliger i 2. etasje mot nord.



Bilde fra vest i analyseområdet, mot vest. Parkeringsplass i front.

Beskrivelse av området er gjort på bakgrunn av befaring, google-map og kartunderlag. Bildene er tatt fra google-map.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

5.4 Landskap



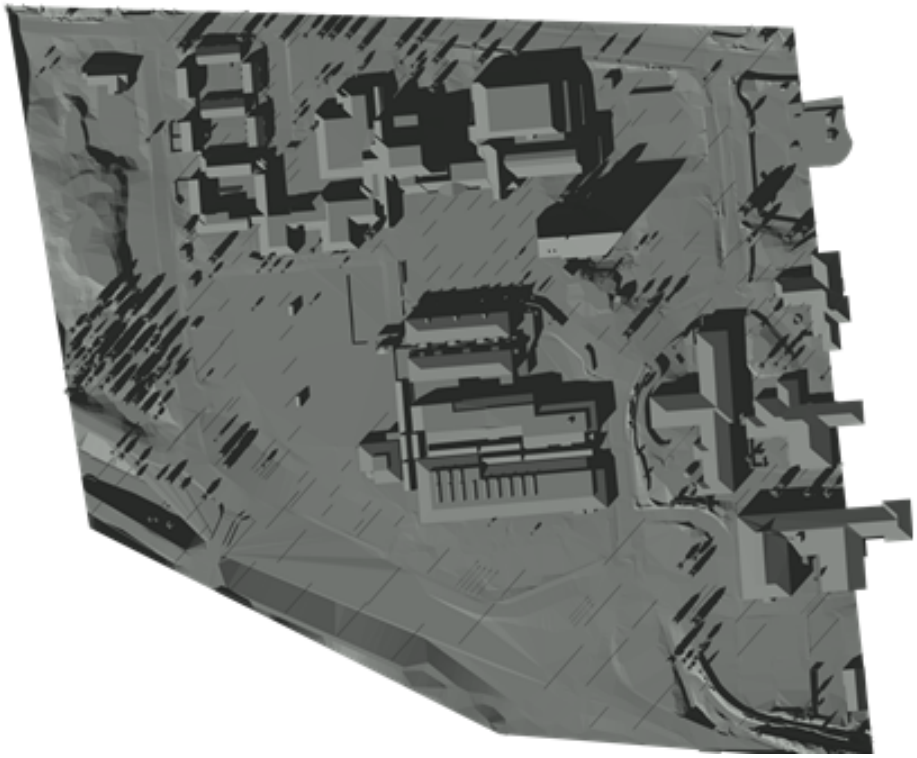
Analyseområdets avgrensning i en større sammenheng

Analyseområdet fremstår som et urbant handelslandskap, dominert av bygninger med store volum og omfattende parkeringsflater. Terrenget er i hovedsak opparbeidet og flatt, tilpasset biltrafikk. Naturlige terrengtrekk er i liten grad synlige. Vegetasjonen er sparsom og i hovedsak plantet med gatetrær, noe buskfelt langs nordsiden på Senteret. En forutsetter ingen økologiske verdifulle strukturer. Dominerende overflater er asfalt og noe belegningsstein.

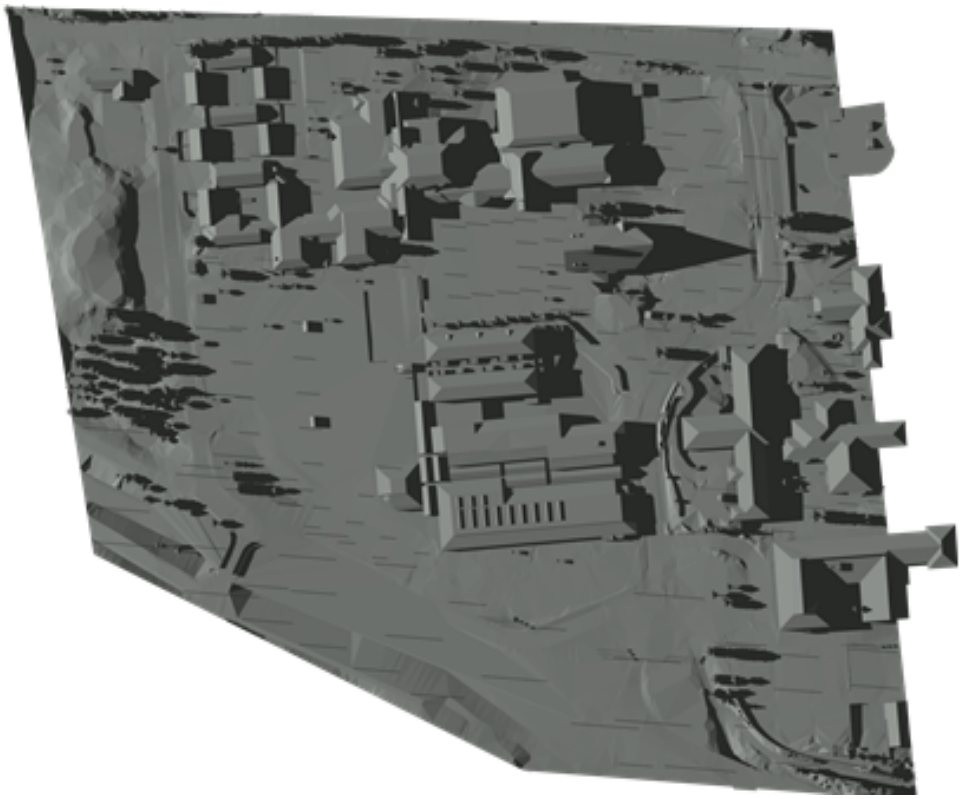
Parkeringsplassen gir området en stor åpen flate, noe som skaper en stor flate med lav visuell avgrensning mot vegstrukturer i sør og vest.

5.4.2 Solforhold

Planområdet er solrikt. Det som registreres er at søndre del av Lars Hertervigs plass er skyggelagt.



Ved jevndøgn kl. 15.00



Ved sommermidt kl. 18.00

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet.

5.6 Naturverdier

Naturbase er sjekket. Det er ikke registrert naturverdier innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet i forhold til biomangfold eller plante- og dyreliv.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert friluftsområder innenfor planområdet, men i direkte tilknytning til planområdet. Planområdet ligger til Lars Hertervigsplass som har verdi som rekreasjonsområde eller uteområde slik det fremstår i dag. Plassen fungerer som et «byrom» med rekreasjonsfunksjoner og sosial møteplass.

- Solforhold

Området er solrikt. Trær på området påvirker solforholdene.

5.8 Bo og miljøutfordringer

Boligene innenfor planområdet har liten kjent variasjon i størrelse og det er antatt at det i boligene hovedsakelig bor eldre voksne uten barn. En stor del av disse er nok også alene- boende.

Miljøutfordringer er små. Boarealet er kompakt med en felles bygningsstruktur. Det er god nærhet til servicefunksjoner og tjenester og transportbehovet er derav lite.

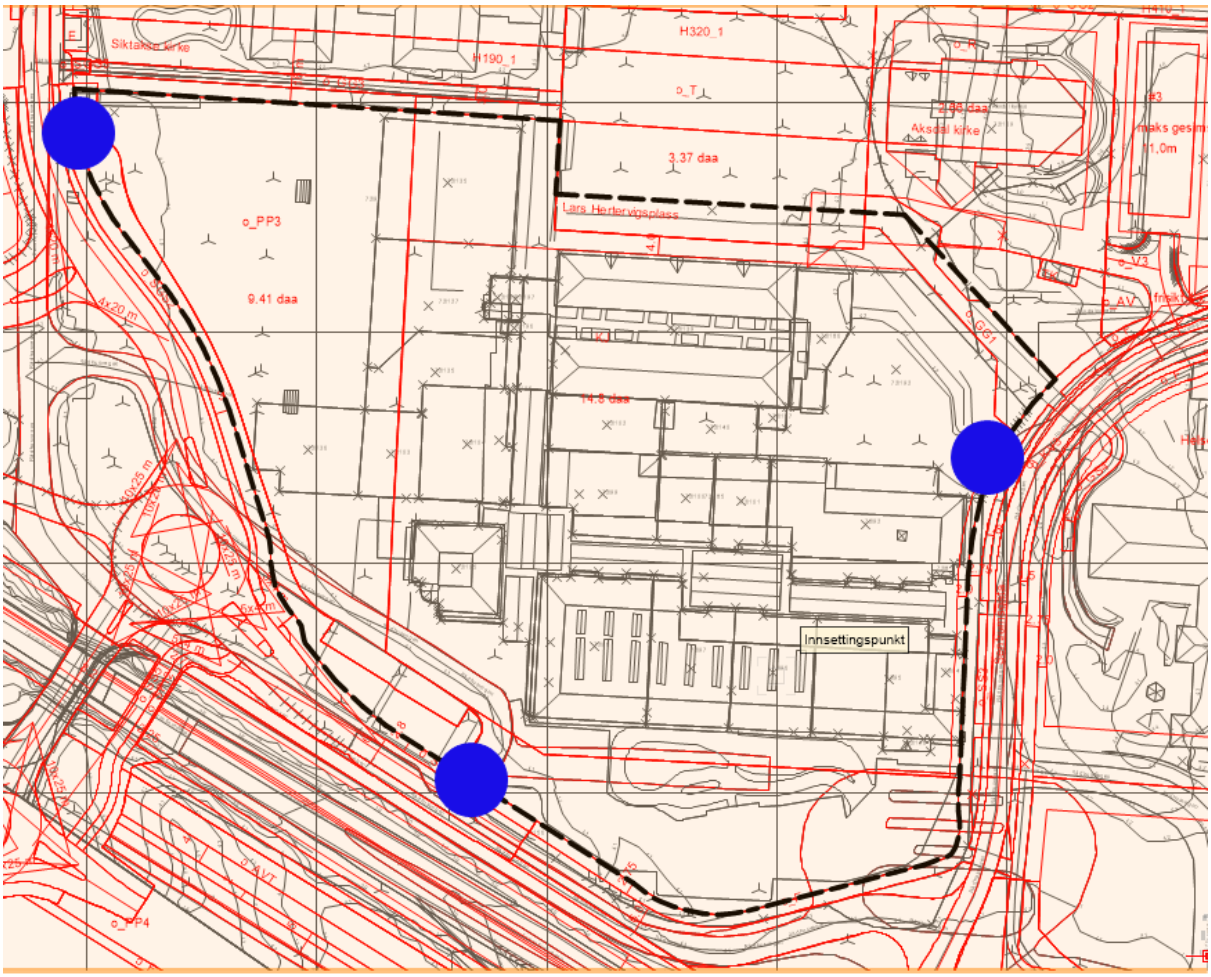
Bebyggelsen begynner å bli noe eldre og dette kan gi miljømessige utfordringer i form hav høy energibruk, dårlig inneklima og eldre sanitær/ VA-anlegg.

Ut fra et perspektiv om at en ønsker variasjon kan man si at analysesområdet mangler tilbud for de som ønsker nytt, større enheter og tilrettelagt for familier.

5.9 Trafikk forhold

5.9.1 Kjøreadkomst

Planområdet har i dag 3 adkomst punkt. Et fra sør, et fra øst og et fra vest.

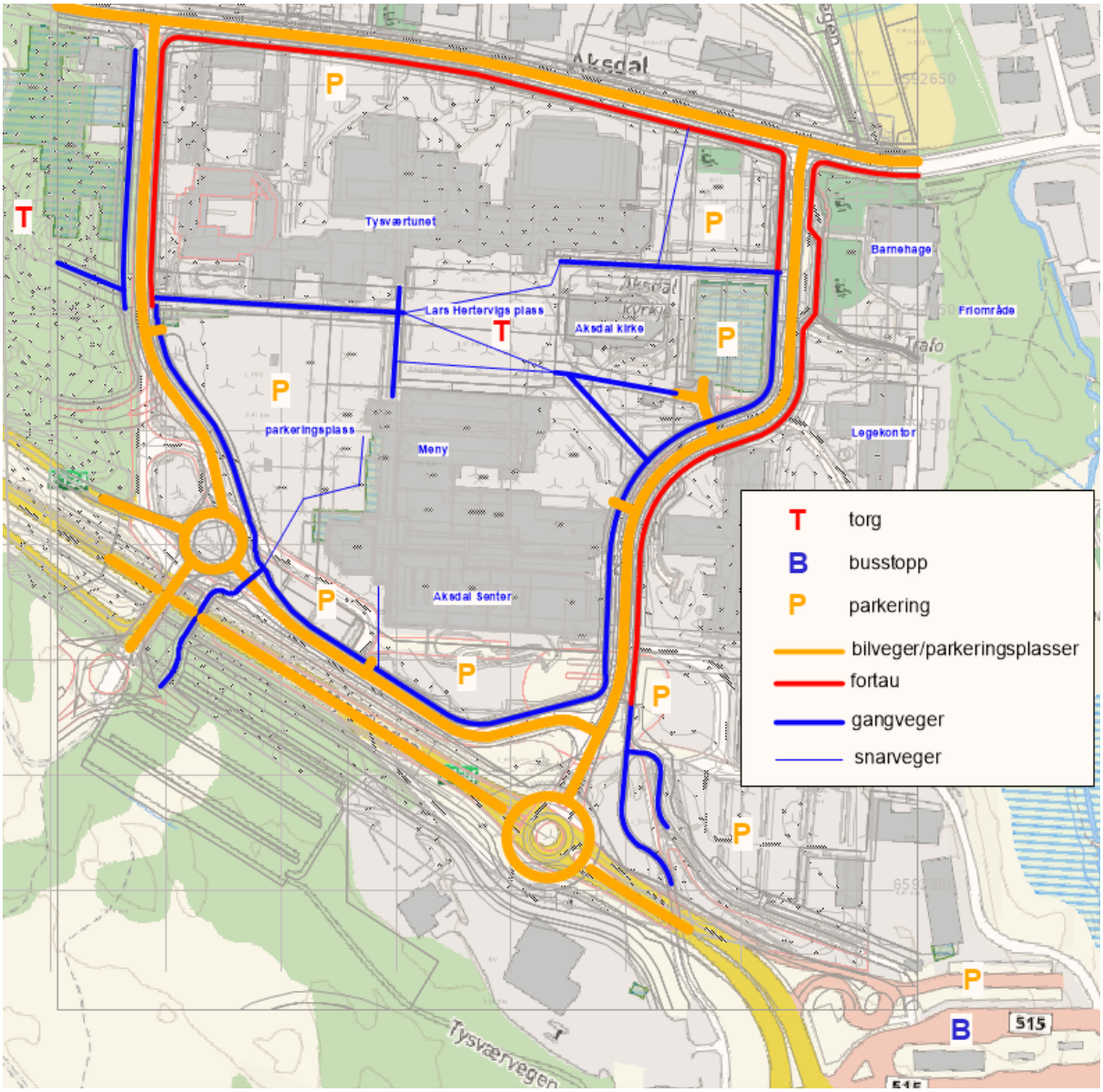


Eksisterende adkomster

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

5.9.2 Vegsystem

Kommunikasjon og målpunkt.



Kommunikasjonsveger og målpunkt

I nærområdet finnes viktige samfunnsfunksjoner som barnehager, forretninger, sykehjem, friområder og kollektivt knutepunkt. Barneskole og ungdomsskole finnes også i gåavstand til planområdet. Det er gode og store tilgjengelige friområder like øst for planområdet og sør mot Aksdalsvatnet. Begge områdene har et rikt gang- og sykkelnett. Busstopp, med gode bussforbindelser lokalt og regionalt finnes på sørsiden mot E134 og E39.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

5.9.3 Trafikkmengde

Aksdal Senter ligger i et svært trafikksterkt knutepunkt (E39 og E134). Gjennomgangstrafikken i området er oppe i over 11000 kjøretøy per døgn. Senteret fungerer ikke bare som lokalt handelspunkt, men også som stoppested for gjennomreisende.

Den høye trafikkbelastningen medfører at kapasiteten i sentrumsrundkjøringen er et viktig premiss for videre utvikling av området. Det er derfor stilt rekkefølgekrav i områdeplanen for Aksdal om at det før brukstillatelse kan gis til nye tiltak innenfor planområdet, skal dokumenteres at dagens sentrumsrundkjøring har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den forventede trafikkøkningen. Dersom tilstrekkelig kapasitet ikke kan dokumenteres, må ny rundkjøring etableres i samsvar med reguleringsplan 201403.

Rekkefølgekravet skal sikre at utbyggingen ikke medfører uakseptable trafikale forhold eller redusert fremkommelighet i sentrumsområdet.

5.9.4 Ulykkessituasjon

Området har lav hastighet for bil og er forholdsvis oversiktlig. Det kan oppstå uheldige situasjoner i avkjørsler og kryssing av fortau/ gang- og sykkelveg.

5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerheten til og i umiddelbar nærhet til planområdet er sikret gjennom tilliggende plan RL 202006 Aksdal Vest.

5.9.6 Kollektivtilbud

Busstopp, med gode bussforbindelser lokalt og regionalt finnes på bussterminal like øst av rundkjøring. Det er etablert gang- og sykkelveg dit.

5.10 Barns interesser

Barn og unges interesser i området rundt Aksdal senter vurderes som generelt godt ivaretatt gjennom eksisterende tilbud og tilrettelegging. Området har sentral beliggenhet med nærhet til skole, barnehage, handel og ulike servicefunksjoner, noe som gir gode forutsetninger for trygg og variert bruk i hverdagen.

Det er etablert gang- og sykkelforbindelser som bidrar til sikker ferdsel til og fra sentrumsområdet, og som knytter sammen viktige målpunkt for barn og unge. I tillegg finnes det tilgjengelige uteområder og grøntarealer i nærområdet som kan benyttes til lek og opphold.

Lars Hertervigsplass fungerer som en sosial møteplass, hvor barn og unge kan oppholde seg i trygge omgivelser med god oversikt og aktivitet gjennom dagen. Samlet sett legger dette til rette for både organiserte og uorganiserte aktiviteter, og bidrar til å ivareta hensynet til barn og unges bruk av området.

5.11 Universell utforming

Planområdet er forholdsvis flatt og gir gode muligheter for trinnfrie adkomster og god tilgjengelighet.

Det finnes fortau og sykkel- og gangsti traseer gjennom tilliggende områder. Tilgjengeligheten inne på selve eiendommen er god, men kan bli bedre i forhold til skilting og belysning.

5.12 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Eiendommen og nabobebyggelse er i dag tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. En del av det kommunale anlegget ligger inn under Senteret. Det kommunale anlegget er nylig oppgradert og vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet til å ivareta planlagt utbygging. Anlegg under Senteret kan evt. omklassifiseres til privat anlegg. Viser til VA- notat, vedlegg 12.

• Overvann

Området har eksisterende flomsoner og flomveier som leder overvann bort fra planområdet uten fare for omkringliggende bebyggelse. Se eget VAO-notat, vedlegg 12.

• Brannvann

Det er etablert nye brannkummer i Rådhusvegen som gir god geografisk dekning av planområdet. Brannvanns-dekningen vurderes som tilfredsstillende med hensyn til plassering og tilgjengelighet.

• Trafo

Nettselskapet Fagne har nettstasjon montert på området ved Menys lagerinngang.

• Energiforsyning

Via kabelanlegg til området.

•Renovasjon

Husholdningsrenovasjon for 14 boenheter er plassert i gårdsrommet ved Menys lager adkomst. Uten privat avtale for bruk av privat veg/eiendom vil HIM endre sitt kjøremønster slik at henting av privat avfall må skje på hentesone inntil 5m fra godkjent kjørerute veg på tømmedager.
Dagens renovasjons plassering er også til hinder for utvidelse/ tilbygg av Aksdal senter i dette området.

Næringsrenovasjon er i dag plassert ved Menys lager adkomst i øst. Dagens løsning oppleves ikke tilfredstillende.

5.13 Grunnforhold

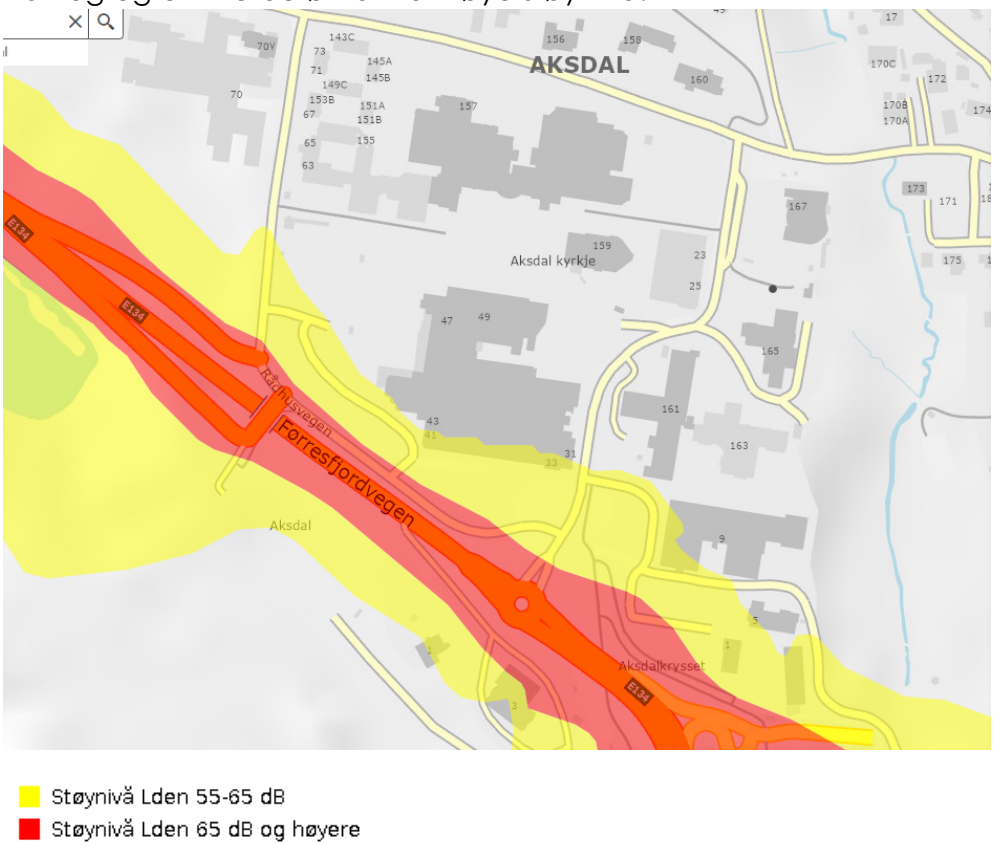
5.13.1 Stabilitetsforhold

Planområdet består av tynn morene masse, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn og noe fyllmasse.

5.14 Støyforhold

Eksisterende forhold.

Hovedvegnett og nærmeste støykilde er Europaveg E134. Minste avstand fra kjøpesenteret til veg er 37 meter. Boligene ligger mot nord i en avstand på ca. 100 m fra veg og er ikke berørt av for høye støynivå.



Fra webapplikasjon; *støysoner for riks og fylkesveger* Arcgis

5.15 Forurensning

Tema støyforurensning, akutt forurensning, forurensning av grunn er vurdert i ROS-analysen.

Vedr. trafikkstøy; se pkt. 5.14.

Vedr. akutt forurensning;

Ikke relevant. Eiendommens bruk og fortsatt bruk tilsier at akutt forurensning ikke er tilstede.

Vedr. forurensning i grunn;

I Grunnforurensningsdatabasen til MD er det registrert et mindre og avgrenset område hvor Circle K har sine automater som er registrert med; *lite eller ikke forurenset- ikke behov tiltak uansett bruk.* Det er ingen registreringer utover dette.

Vedr. luftforurensning;

Data fra Luftkvalitet i Norge viser at planområdet er lite utsatt for luftforurensning og at det er liten eller ingen risiko for helseeffekter.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se eget dokument

6 Beskrivelse av planforslaget.

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

6.1.1 Reguleringsformål

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

Kommunalteknisk anlegg- renovasjon	RA	1550
Kombinert bebyggelse og anlegg	BKB	1800

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

Annen veggrunn-grøntareal	VG	2019
Parkering	SP	2080

6.1.2 Arealoversikt

Kommunalteknisk anlegg- renovasjon	50,3 kvm
Kombinert bebyggelse og anlegg	14607,9 kvm
Annen veggrunn- grøntareal	145,4 kvm
Parkering	8560,4 kvm

Beregnet maksimalt tillatt utnyttelse:

Bestemmelsesområde	Byggehøyde	BYA	Formål
#1	+ kote 54	100%	Kjøpesenter/bolig/kontor/hotell og overnatting
#2	+ kote 57	100%	Kjøpesenter/bolig/kontor/hotell og overnatting
#3	+ kote 57	100%	Kjøpesenter/bolig/kontor/hotell og overnatting
#4	+ kote 48	100%	Kjøpesenter og utearealer
#5	+ kote 57	100%/50%	Kjøpesenter/bolig
#6	+ kote 48	100%/50%	Kjøpesenter/bolig

6.2 Gjennomgang av reguleringsformålene og løsninger.

6.2.1 Kombinert bebyggelse og anlegg

Området skal nyttes til kombinert formål bolig, kjøpesenter, tjenesteyting, kontor, hotell og overnatting. Planforslaget innebærer at fasadelivet mot Lars Hertervigs plass flyttes om lag 10 meter fra fasadelivet, 6m fra formålsgrense i områdeplanen, nordover sammenlignet med dagens situasjon. Som følge av dette reduseres torgarealet, mens plassen fortsatt opprettholdes som offentlig møteplass og arrangementsområde. Utvidelse nordover og utover Lars Hertervig- plass har vært forelagt Kommuneplanutvalget til forhåndsvurdering. Innspill og føringer fra den politiske behandlingen er vurdert og innarbeidet i det videre planarbeidet der dette er relevant.

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.

Kontor.
Det tillates etablering av kontor, privat- og offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområdet #1, #2 og #3. Totalt Bruksareal BRA maks10900 kvm.

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.

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, 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.

6.2.1.1 Lek

Nærlekeplass skal etableres ved første ny- etablering av boenhet. I dag er det 14 leiligheter på Aksdal Senteret. Disse har fått dispensasjon for opparbeidelse av lekeplass. Lekeplassen skal være felles for planområdet. Lekeplass kan etableres på tak, forutsatt at sikkerhetskrav ivaretas. Lekeplassen skal utformes etter Tysvær kommunes lekplassnorm.

6.2.1.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er i tråd med arealkrav i områdeplan. Kravet til felles uteoppholdsareal er min. 25 kvm pr. bolig. Av disse kan15 kvm inngå i Område-/Kvartalslekeplass KVL og Aktivitetsflate/Ballfelt BL.
Felles uteoppholdsareal kan etableres på tak. Private uteoppholdsarealer skal være min. 5 kvm per boenhet.

6.2.2 Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal være avklart med lokal renovasjonsverk til søknad om ramme-/ ett-trinns søknad.
Husholdningsrenovasjon for eksisterende 14 boenheter og fremtidige boenheter foreslås flyttet til avsatt plass ved innkjøring til parkeringsplass i nord. Hentesone vil da ligge til kjøreveg og være lett tilgjengelig fra parkeringsplass og gangsti for brukerne. Det er gjort en avklaring av dette med HIM.

Næringsrenovasjon skal håndteres innomhus/ under tak i forbindelse med lager adkomst plassert ved adkomst i øst.

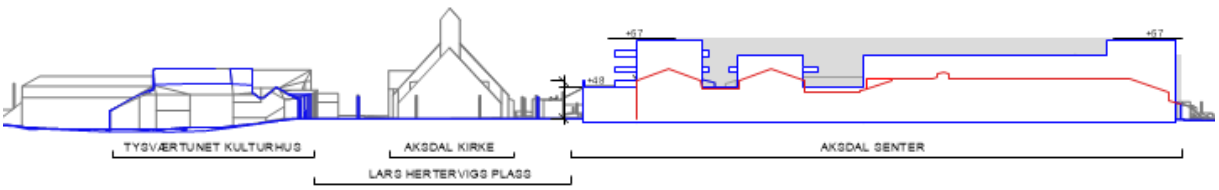
6.3 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde m. m.

6.3.1 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor formålsgrenser. Byggegrense er det samme som formålsgrenser der annet ikke er oppgitt.

6.3.2 Bebyggelsens utforming og høyde

Planforslaget legger til rette for en bebyggelse med inntil fem etasjer og maksimal byggehøyde på 16 meter (kote +57). Høyden er tilpasset den planlagte sentrumsutviklingen i Aksdal og er i samsvar med byggehøyder som følger av områdeplanen og tilgrensende reguleringsplaner.
Samtidig er det lagt vekt på lokal tilpasning til omkringliggende byrom og bebyggelse. Mot Lars Hertervigs plass trappes bebyggelsen ned til en maksimal fasadehøyde på 7 meter (kote +48). Dette bidrar til å opprettholde gode romlige forhold rundt plassen og gir en mykere overgang mellom torget og bebyggelsen bak.
Det er også lagt inn nedtrapping mot sørvest og rundkjøringen med en etasje. Nedtrappingen bidrar til å markere hjørnet av bebyggelsen og skape en tydelig orientering mot hoved-ankomsten til senteret. Volumoppbyggingen reduserer opplevelsen av bygningsmassen fra viktige ankomstpunkter til sentrum og bidrar til at bebyggelsen framstår mindre dominerende i nærmiljøet.
Hensynet til Aksdal kirke har vært et viktig premiss i planarbeidet. Den reduserte byggehøyden mot kirken og Lars Hertervigs plass bidrar til å ivareta kirkens synlighet og rolle som et markant bygg i sentrumsmiljøet.
Samlet vurderes planforslaget å være tilpasset nærmiljøet gjennom en bevisst oppbygging av bygningsvolumene.



Snitt/ oppriss Lars Hertervigs plass

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

Estetikk.
Fasader skal ha utforming som understøtter Senterets publikumsrettede virksomhet og kontakt med gateplan. Fasade 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.
Langs gangsti mot kirken skal det avsettes minimum 1 meter bred sone for vegetasjon.

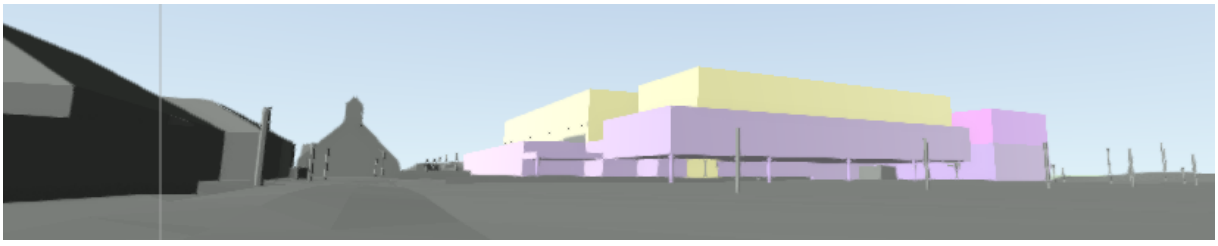
Utearealene skal holdes i ryddig stand. Utendørslagring er ikke tillatt innenfor hele området. Nødvendig areal til levering av varer og henting av avfall skal lukkes inn og innlemmes i størst mulig grad i bygningen.

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.

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.

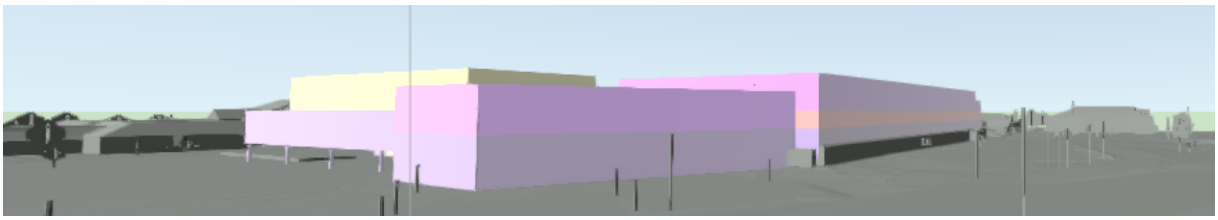
6.3.3 Grad av utnytting

Det reguleres et areal på 14805 kvm til kombinert bebyggelse og anlegg.
På dette arealet er det planlagt for 40 boenheter, kjøpesenter, kontor, hotell og overnatting.
I henhold til områdeplanen er bruksarealet begrenset til 16000 kvm BRA kjøpesenter og 16000 kvm BRA hotell, kontor, tjenesteyting og boliger, eksisterende boliger med til sammen 1280 kvm BRA boareal kommer i tillegg. Planforslaget forholder seg til disse arealene.
Skissemodell som viser fordeling av arealer.



Mot vest

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570



Mot sørvest

Bolig	Kontor/ hotell	Kjøpesenter	Tjenesteyting

På arealet er det planlagt for:
1. 40 boenheter totalt inkl. eksisterende boareal
- 1280 kvm eksisterende boareal (skal ikke medregnes i 16000kvm)
- 2400 kvm nytt boareal

2. kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting

- 10900 kvm

3. hotell og overnatting

- 2700 kvm

4. kjøpesenter

- 16000 kvm

Det er tenkt en utnyttelsesgrad på 100% på arealformålet kombinert formål. Areal til lagring, boder, tekniske rom og liknende som legges i underetasje medregnes ikke i BRA.

6.3.4 Boligtetthet.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet anbefaler en boligtetthet på 4-8 bolig/ dekar i sentrum og innenfor 750m.
Områdeplanen stiller krav om oppføring av 40 boenheter innenfor området Kjøpesenter KJ.
Beregning av boligtetthet i ATPH hvor det sies; Boligtetthet beregnes med utgangspkt i arealer som inkluderer boligområdenes uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veger og infrastruktur og andre tilhørende arealer.
Planformålet Kjøpesenter har et areal på ca. 14,8 daa, dette inkluderer uteareal og lekeplass. Offentlig parkeringsplass medregnes ikke. I forhold til ATPH vil dette si en ønsket boligtetthet på 2,7 boenheter pr. dekar. Dette vil da si at områdeplanens krav om 40 boenheter er noe lavere enn anbefalingen i ATPH. Planforslaget forholder seg til områdeplanen og legger inn bestemmelse om minst 40 boenheter innenfor arealformålet Kombinert bebyggelse og anlegg.

6.3.5 Leilighetsfordeling

Planforslaget ønsker å tilrettelegge for leilighetsstørrelser av forskjellig størrelse. Basert på omkringliggende strukturer kan en mene at både større leiligheter over 100 kvm

samt mindre leiligheter under 80 kvm er en mangelvare i området. Det velges allikevel ikke å regulere for leilighetstype eller størrelse slik at lokalt behov og etterspørsel bedre kan møtes og tilpasses, men det ønskes å legge til rette for privat eide omsorgsboliger. Det legges derfor inn bestemmelse om at det kan etableres omsorgsboliger.
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.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Eiendommen har eksisterende boliger og planforslaget vil gi en fortetning av boliger i området. Planforslaget kan tilføre 40 nye boenheter med tilhørende uteområder og lekeareal i tråd med områdeplanen for Aksdal.

6.5 Parkering- offentlig

Parkeringsplassen er offentlig og eies av Tysvær kommune. Plassen skal være tilgjengelig for flere virksomheter i Aksdal. Inngåtte avtaler mellom hjemmelshaver og brukere av parkeringsplassen skal legges til grunn ved beregning av om parkeringsbehovet er tilstrekkelig dekket ved nye utbygginger og endringer.

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 kjøreearealer. 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. Det skal avsettes arealer for minst 3 sykkelplasser pr. boenhet over 50 kvm, hvorav 2 plasser skal være innendørs. 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.

Utforming.
Parkeringsplasser skal utformes/ ha størrelse i tråd med gjeldende Veileder for parkeringsplasser og parkeringsanlegg (Byggforsk).

Ved søknad om tiltak som utløser økt parkeringsbehov utover eksisterende parkeringsplass, skal det dokumenteres at parkeringskravet kan oppfylles enten:

3. gjennom etablering eller disponering av parkeringsplasser i parkeringshus eller parkeringskjeller innenfor planområdet, eller
4. 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.

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

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Adkomst

Det er regulert for kjøreadkomst til planområdet i Detaljplan Aksdal Vest PlanID 202006 og i områdeplanen for Aksdal.

6.6.2 Krav til samtidig opparbeidelse.

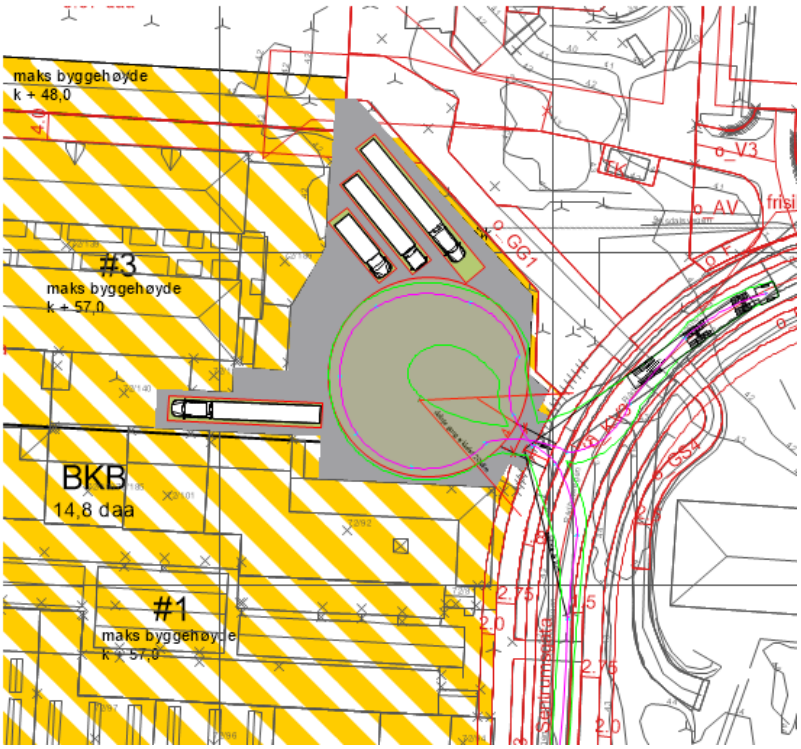
Det gis rekkefølgekrav for opparbeidelse av gang- og sykkelsti, VA- anlegg, rehabilitering/ fornying av gangveg og uteoppholdsareal samtidig som ferdigstilling av bebyggelsen.

6.6.3 Krav til opparbeidelse av sentrumsrundkjøring

For å sikre at utbyggingen ikke medfører uakseptable trafikale konsekvenser, er det tatt inn et rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten i sentrumsrundkjøringen.

6.7 Varelevering

Vareleveringen opprettholdes med lokalisering lengst nordøst i planområdet. Løsningen innebærer at vareleveringsområdet bygges inn i bebyggelsen, slik at manøvrering og lossing kan foregå innenfor fasadelivet mot Rådhusvegen. Dette bidrar til å redusere konflikter med øvrig trafikk og gir en mer ryddig utforming av gatebildet. Det er gjennomført kjøremønsteranalyse som dokumenterer at arealet er tilstrekkelig for dimensjonerende kjøretøy.
Løsningen er videre utformet slik at krav til sikt mot sykkelveg og Rådhusvegen ivaretas. Den delen av fasaden som vender mot vegen, utformes med god visuell kontakt slik at fører av kjøretøy har tilfredsstillende oversikt over gående og syklende ved utkjøring fra vareleveringsområdet. Store deler av fasaden mot Rådhusvegen utføres med transparente partier for å sikre god sikt mellom vareleveringsområdet og fortauet, og dermed redusere risikoen for konflikter med gående og syklende.



Skisse snuareral for større kjøretøy

6.8 Tilknytning til infrastruktur

6.8.1 Vannforsyning

Det er ikke planlagt etablering av nye hovedanlegg for vann. Vannforsyning vil være fra kommunalt anlegg i vest. Se eget VAO-notat, vedlegg 12.

6.8.2 Spillvann

Det er ikke planlagt etablering av nye hovedanlegg for spillvann. Det kommunale spillvannsnettet i området er nylig oppgradert og oppdimensjonert. Spillvann tilknyttes kommunalt anlegg. Se eget VAO-notat, vedlegg 12.

6.8.3 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. Etableringen av grønne tak (sedumtak) på de planlagte til-/ og påbyggene vil imidlertid sannsynligvis forbedre dagens situasjon ytterligere ved å redusere de direkte overvannsmengdene. Se eget VAO-notat, vedlegg 12.



Avrenningskart, se vedlagt VAO-notat vedlegg 12.

6.8.4 Brannvann

Det er etablert nye brannkummer i Rådhusvegen som gir god geografisk dekning av planområdet. Brannvanns-dekningen vurderes som tilfredsstillende med hensyn til plassering til plassering og tilgjengelighet. Endelig dokumentasjon av tilgjengelig slokkevanns- kapasitet og evt. krav til reservevolum avklares i forbindelse med detaljprosjektering og i dialog med Tysvær kommune og brannmyndighet.

6.8.5 Kjøreadkomst for brannbil/ utrykningskjøretøy

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.

Ved detaljprosjektering og byggesaksbehandling skal det dokumenteres at alle bygg og innsatsområder kan nås av brannvesenets kjøretøy, og at krav til slokkevann, oppstillingsplasser og tilgjengelighet for rednings- og slokkeinnsats er oppfylt.

Planforslaget vurderes ikke å medføre utfordringer for brannberedskap eller fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

6.8.6 Energiforsyning

Nettselskapet Fagne har nettstasjon montert på området ved Menys lagerinngang. Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskap for å avklare behov for

nettutbygging og utforming av nettløsninger innen området. Det tillates oppført nettstasjon innenfor planområdet. Disse kan plasseres utenfor byggegrense. Nettstasjonen skal ha sikret adkomst for lastebil med kran. Arbeid eller tiltak næranlegg må avklares med nettverkseier.
Løsninger for energiforsyning til nytt tiltak skal være avklart til søknad om ramme-/ ett-trinns søknad.

6.9 Miljøtiltak- naturbaserte løsninger

Planen legger til rette for bruk av naturbaserte løsninger gjennom tiltak for lokal overvannshåndtering og hensyn til naturmiljø. Takflater skal utformes slik at de bidrar til å redusere avrenning og belastning på overvannssystemet. Dette kan skje gjennom etablering av grønne tak, fordrøyningsløsninger på tak eller andre tiltak med tilsvarende effekt. Slike løsninger bidrar til klimatilpasning ved å håndtere overvann nær kilden og redusere risikoen for oversvømmelser ved kraftige nedbørshendelser.

For å ivareta naturmangfoldet stilles det krav om at det ikke benyttes plantearter eller masser som kan bidra til spredning av fremmede arter. Bestemmelsen skal bidra til å beskytte lokale økosystemer og redusere risikoen for negativ påvirkning på stedegent naturmangfold.

Tiltakene for lokal overvannshåndtering og begrensning av fremmede arter vurderes å være i tråd med naturmangfoldlovens §§ 8–12. Kunnskapsgrunnlaget for vurderingene anses som tilstrekkelig basert på tilgjengelige offentlige registreringer. Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlig negativ påvirkning på naturmangfold eller øke den samlede belastningen på økosystemet. Det legges til grunn at miljøforsvarlige teknikker og løsninger benyttes ved gjennomføring av tiltakene.

6.10 Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)

Planforslaget legger til rette for videre utvikling av sentrumsområdet med boliger, handel, tjenesteyting og møteplasser. Utbyggingen bidrar til å styrke Aksdal sentrum som sosial møteplass og 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 og kan redusere behovet for bilbruk.

Planforslaget omfatter etablering av nye boliger i sentrum. Dette kan bidra til et mer variert boligtilbud og gi muligheter for ulike husholdningstyper og livsfaser, herunder unge voksne, enslige, par og eldre som ønsker en sentral og lettstelt bolig.

Oppgradering av uteområder og videreutvikling av Lars Hertervigs plass vil bidra til å styrke kvaliteten på offentlige møteplasser og oppholdsarealer. Samlet vurderes planforslaget å ha positive virkninger for folkehelse, sosial deltakelse og hverdagsaktivitet.

6.11 Barn og unges interesser

Området ligger sentralt med nærhet til kollektivtilbud, skole, fritidstilbud og andre sentrumsfunksjoner.

Det stilles krav til etablering av uteoppholdsarealer og lekearealer i tråd med reguleringsbestemmelsene. Dersom slike arealer ikke kan etableres innenfor planområdet, skal de sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.

Lars Hertervigs plass fungerer i dag som et offentlig oppholds- og arrangementsområde som også benyttes av barn og unge. Planforslaget innebærer at deler av plassen bebygges, noe som reduserer det tilgjengelige torgarealet. Samtidig opprettholdes plassen som offentlig møteplass, og planforslaget bidrar til økt aktivitet og flere funksjoner i sentrum.

Det er tilført bestemmelse vedrørende senterets innomhus arealer som sier at 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.
Samlet vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for barn og unges interesser, forutsatt at krav til leke- og uteoppholdsarealer oppfylles.

6.12 Universell utforming

Min. 10% av det totale kravet til parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med redusert funksjonsevne, iht. kommunale retningslinjer.
I uteoppholdsarealer skal det redegjøres for universell utforming og tilgjengelighet.
Ellers vises det til krav i TEK17.

6.13 Uteoppholdsareal

Private uteoppholdsareal.
Boenhetene skal ha egne private uteplasser på min. 5 kvm. Arealene skal være solrike og skjermes for innsyn. 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. Arealet vil etter innglassing med tett tak, være et BRA -b areal, Innglasset balkong og inngå ved beregning av BRA i hht. TEK17 §5-4.

Felles uteoppholdsareal
Det skal avsettes 25 kvm felles uteoppholdsareal pr boenhet. Minst 10 kvm felles uteoppholdsareal pr boenhet skal plasseres innenfor planområdet. Lekeplass kan inngå i dette arealet og skal ikke ha et areal mindre enn 150 kvm. 15 kvm av felles uteoppholdsareal skal inngå i Område-/Kvartalslekeplass KVL og Aktivitetsflate/Ballfelt BL i områdeplanen for Aksdal. Ved mindre enn 25 boenheter (1. byggetrinn) kan hele kravet til uteoppholdsareal løses innenfor planområdet.

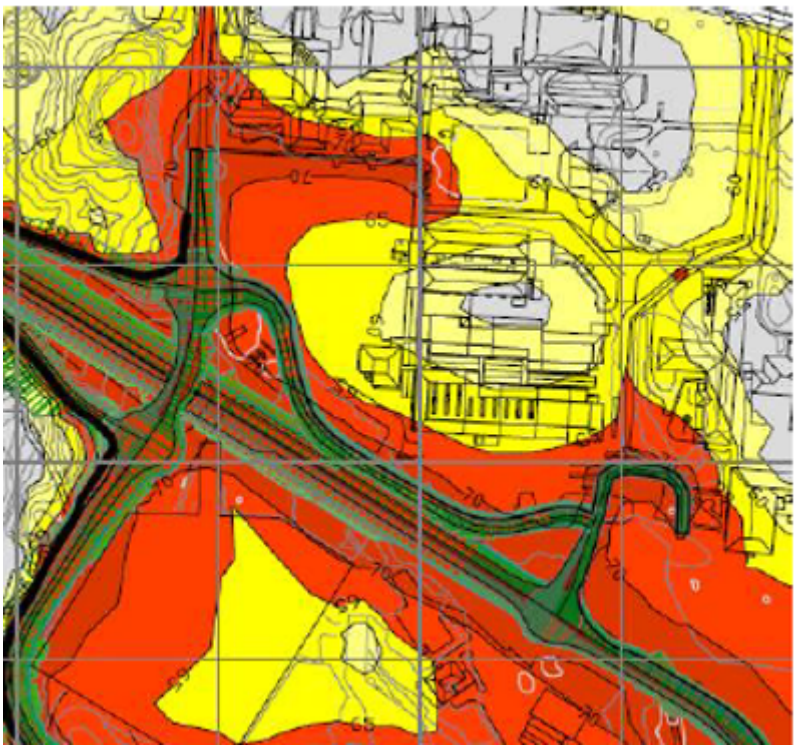
Det skal redegjøres for universell utforming i uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

Arealstørrelse
Arealstørrelsen på uteoppholdsarealet er i tråd med kommunens bestemmelser i arealplan. Arealstørrelsen reguleres ikke i plankartet, men bestemmelse angir i hvilket bestemmelsesområde det skal oppfylles. Nøyaktig plassering følger evt. byggesak.

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse.
Planforslaget stiller krav til detaljert utomhusplan. Planforslaget har også rekkefølgekrav i forhold til uteoppholdsareal.

6.14 Støyforhold fra tilliggende infrastruktur veg

Fremtidig dimensjonering av støyforholdene.



støyforhold
Fra Planbeskrivelse til Detaljreguleringsplan E134 gjennom Aksdal med tilhørende sekundærvegnett.

Støysonekartet viser at med de forventede trafikkmengdene ved full utbygging i Aksdal så vil deler av Aksdal Senteret nord for E134 bli liggende i gul sone med verdier mellom 55-65dB. Sone hvor tiltak kan oppføres med tiltak.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Se eget VA- notat, vedlegg 12.

6.16 Avfallshenting

Renovasjonsløsning for husholdningsavfall er avklart i dialog med HIM, se vedlegg 13. Samleplass for avfallsbeholdere er plassert ved innkjøringen til parkeringsområdet i nord. HIM har akseptert plasseringen under forutsetning av at renovasjonsbil ikke trenger å kjøre inn på parkeringsområdet. Tømming skal kunne utføres fra offentlig veg, slik at renovasjonsbilen kan stanse langs tilkomstvegen under tømming.
Tysvær kommune krever per i dag ikke nedgravd renovasjonsløsning. Det avsettes areal for plassering av renovasjons dunker ved innkjøring øst på eiendommen. Arealet er også stort nok til evt. nedgravd løsning.

Næringsavfall skal håndteres separat fra husholdningsavfall. Oppsamling skal skje innendørs i egnede avfallsrom innenfor bebyggelsen. Henting og behandling av næringsavfall skal skje gjennom privat avtale med godkjent renovatør.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

På bakgrunn av det identifiserte risikobildet er det utformet bestemmelser om;

- teknisk plan
- overvanns begrensning
- slukkevanns kapasitet/ vanntrykk
- støyreduserende tiltak
- parkeringsplassens utforming i forhold til myke trafikanter
- bygging nær ved nettstasjon og kabelanlegg
- plan for anleggsperioden- sikring i anleggsfasen
- rekkefølgebestemmelse vedr. rundkjøring på E134

6.18 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekravene skal sikre at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er etablert eller finansiert i takt med utbyggingen.
Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse, skal det dokumenteres tilstrekkelig trafikkapasitet i sentrumsrundkjøringen, eller ny rundkjøring skal være etablert i samsvar med overordnet plan. Videre skal rehabilitering av gangveger gjennomføres eller sikres gjennom kostnadsbidrag fra utbygger.
For tiltak som medfører økning i bruksareal, skal oppgradering av Lars Hertervigs plass (o_T) i Aksdal områdeplan være gjennomført eller sikret gjennom utbyggingsavtale eller innbetaling etter gjeldende kostnadsfordelingsmodell. Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis, mens vegetasjon kan etableres påfølgende vekstsesong. Ved utbygging utover 24 boenheter skal utbyggers forholdsmessige bidrag til grøntstrukturen i sentrumskjernen være oppfylt. Dersom krav til leke- og uteoppholdsarealer eller parkering ikke kan løses innenfor planområdet, skal disse sikres på annen eiendom gjennom tinglyst avtale.
Løsninger for renovasjon og energiforsyning skal være avklart i forbindelse med byggesøknad. Behov for nettutbygging skal avklares med nettselskap. Tilstrekkelig slokkevann skal dokumenteres eller sikres gjennom branntekniske tiltak før igangsettingstillatelse kan gis.

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.

7 Virkninger/ konsekvens av planforslaget.

7.1 Overordnede planer

Planforslaget forholder seg til de overordnede planene.

7.2 Estetikk og stedsutvikling

Planforslaget innebærer en økning i byggehøyde og volum, ved at senteret kan utvikles fra dagens 2 etasjer til inntil 5 etasjer. Dette gir et mer urbant uttrykk og legger til rette for en mer effektiv arealutnyttelse i sentrum.
Økt høyde og fortetting kan bidra til å styrke Aksdal som tettsted, ved å samle flere funksjoner og skape økt aktivitet og liv i området. Samtidig stiller dette krav til god arkitektonisk utforming, materialbruk og tilpasning til omgivelsene, slik at bebyggelsen oppleves helhetlig og i menneskelig skala.
Økt byggehøyde vil kunne endre opplevelsen av området og gi større visuell dominans, særlig i nærsonen. Dette forutsetter bevisst utforming for å ivareta gode lysforhold, siktlinjer og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

7.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget legger til rette for etablering av 40 boenheter over kjøpesenteret. Dette gir grunnlag for et sentralt og urbant bomiljø med nærhet til handel, servicefunksjoner og kollektivtilbud. Lokaliseringen kan bidra til økt aktivitet og trygghet i området gjennom hele døgnet.
Bokvaliteten vurderes som god, da det sikres tilstrekkelige uteoppholdsarealer med god kvalitet, solforhold og skjerming mot støy.

7.4 Uteområder

Planforslaget gir positive konsekvenser for uteområder ved at det tilrettelegges for lekeplass og opparbeidede uteoppholdsarealer for beboerne. Uteområdene vil ha nærhet til boligene og gis en utforming som legger til rette for opphold, lek og sosial aktivitet. Samtidig bidrar planforslaget til en umiddelbar eller fremtidig rehabilitering/fornying av Lars Hertervigs- plass. Utvidelsen av Aksdal Senter nordover, inn på Lars Hertervigs plass, vil redusere plassens bredde og gi en tydeligere romlig avgrensning mot nord. Dette vil bidra til at plassen oppleves som et mer intimt byrom. Kortere avstander gjør det enklere å se aktivitet, mennesker og detaljer på motsatt side av plassen. Plassen vil fortsatt ha tilstrekkelig størrelse til å kunne fungere som sentral møteplass og arena for konserter, markeder, utekino og andre arrangementer.

7.5 Trafikkforhold

Planområdet er allerede tilknyttet overordnet vegnett gjennom eksisterende adkomster, og parkeringsløsninger er i hovedsak etablert. Planforslaget innebærer derfor ingen vesentlige endringer i hovedstrukturen for trafikkavvikling.

Trafikkforholdene vurderes som gode, med oversiktlige adkomster og tilstrekkelig kapasitet i eksisterende vegsystem. Eventuelle justeringer innenfor planområdet vil bidra til en mer hensiktsmessig intern organisering, uten å påvirke trafikkavviklingen i området i vesentlig grad.

7.6 Trafikksikkerhet

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for trafikksikkerhet. Det legges opp til en tydelig og trafikksikker organisering av parkeringsarealer, med klare skiller mellom gående, syklende og kjørende. Sammenhengende og universelt utformede ganglinjer fra parkeringsplasser til innganger bidrar til god fremkommelighet og reduserer konfliktpunkter.
Antall krysningspunkter begrenses, og disse sikres gjennom fartsdempende tiltak og god utforming. I tillegg bidrar god belysning og tydelig skilting til økt oversiktlighet og trygghet for alle brukergrupper. Samlet sett gir dette et trafikksystem som ivaretar sikkerheten, særlig for myke trafikanter.
Løsningene vurderes spesielt å styrke sikkerheten for barn og andre myke trafikanter, ved at ferdselslinjer er tydelig definert og konfliktnivået mellom trafikantgrupper reduseres.

7.7 Barns interesser

Planforslaget vurderes å ha positive konsekvenser for barns interesser. Nye boliger vil få tilgang til gode, trygge og solrike uteoppholdsarealer i nærhet til boligene. Dette legger til rette for lek, opphold og sosial aktivitet, og bidrar til å ivareta barns fysiske, psykiske og sosiale behov.

7.8 Offentlig friområde

Rekkefølgebestemmelse innebærer at etablering/opparbeidelse av deler av grøntstrukturen (o_G2, o_G5 og o_BLK4 i områdeplanen - regulert til offentlige friområder), skal sikres før det kan gis brukstillatelse til boligene på taket av kjøpesenteret. Dette medfører at utbygger får ansvar for å opparbeide/bidra med andel av kostnadene til disse arealene, selv om de er regulert til offentlig formål.

7.9 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet

Skolekapasitet sikres gjennom kommuneplan.

• Barnehagekapasitet

Kapasiteten for barnehage i kommunen er tilfredsstillende i forhold til plikten til å innfri plass i kommunen ved hovedopptak.

7.10 Universell tilgjengelighet

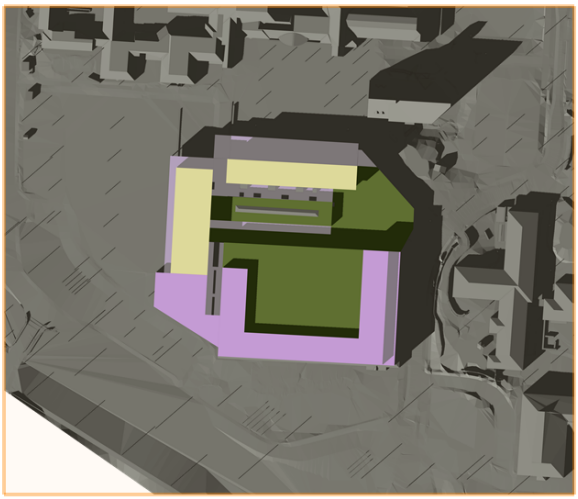
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle fellesarealer. Dette vil ikke gi konsekvenser for tilliggende eiendommer eller omgivelser.

7.11 Helsemessige konsekvenser

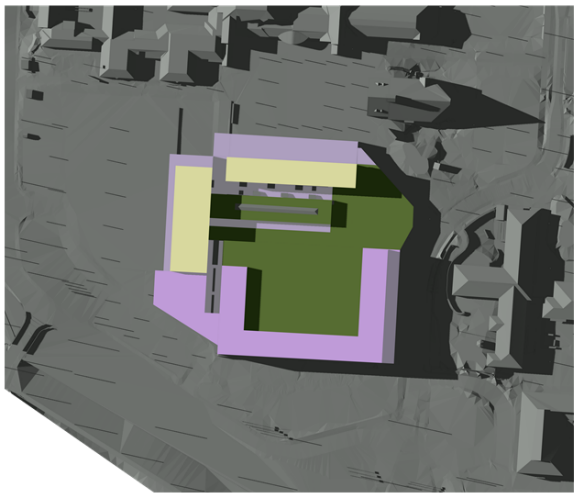
Planforslaget ved full utbygging vil gi noe mer trafikk til og fra i området. Økningen og totalen vil derimot være av slik mengde at det ikke vil gi helsemessige konsekvenser.
Foreslått bruk i planforslaget tilfører ingen støyverdier over tillatte eller tilfører boligområdet noen form for forurensning.
Vi kan ikke se at planforslaget vil være til helsemessig ulempe eller medføre fare for helseskade.

7.12 Sol- og skyggevirkninger

Illustrasjonene viser sol og skyggevirkninger fra den nye bebyggelsen og hvordan den virker på omgivelsene og egne uteoppholdsarealer.



SOLSTUDIE KL.1500 VÅRJEVNDØGN



SOLSTUDIE KL.1800 SOMMERTID

Planforslaget vil medføre noe økt skyggekast på deler av Lars Hertervigs plass som følge av at bebyggelsen trekkes nærmere plassen. Solforholdene på de mest sentrale delene av plassen vurderes likevel å være gode, og plassen vil fortsatt ha tilfredsstillende tilgang på sol gjennom store deler av dagen. Konsekvensene for brukskvaliteten vurderes derfor som begrensede.

7.13 Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget.

Planforslaget berører flere offentlige og private interesser.

Sentrumsutvikling er en sentral interesse. Planforslaget legger til rette for fortetting og videreutvikling av Aksdal sentrum gjennom etablering av nye boliger, handel og tjenesteyting. Dette kan bidra til økt aktivitet og styrke sentrum som regionalt handels- og servicesenter.

Byrom og møteplasser berøres ved at deler av Lars Hertervigs plass bebygges. Dette medfører redusert torgareal, men samtidig en tydeligere romlig avgrensning av plassen. Plassen opprettholdes som offentlig møteplass og arrangementsarena.

Trafikk og fremkommelighet er en viktig interesse. Planforslaget kan medføre økt trafikk som følge av utbyggingen. Dette er håndtert gjennom rekkefølgekrav knyttet til kapasiteten i sentrumsrundkjøringen samt tiltak for gang- og sykkelforbindelser.

Eksisterende parkeringskapasitet på terreng videreføres gjennom planforslaget. Planen åpner ikke for utvidelse av parkeringsarealer på terreng, da dette ville kunne begrense mulighetene for framtidig sentrumsutvikling og gi en mindre effektiv arealutnyttelse.

Ved framtidige tiltak som utløser økt parkeringsbehov skal parkeringskravet løses i parkeringshus, parkeringskjeller eller gjennom andre juridisk sikrede parkeringsanlegg. Planforslaget legger dermed til rette for at framtidig parkeringsvekst håndteres gjennom mer arealeffektive løsninger fremfor økt bruk av sentrale arealer til overflateparkering.

Barn og unges interesser ivaretas gjennom krav til uteoppholdsarealer og lekearealer, samt nærhet til sentrumsfunksjoner, kollektivtilbud og gang- og sykkelforbindelser.

Folkehelse og sosial bærekraft berøres gjennom utvikling av sentrumsnære boliger, møteplasser og gode forbindelser for gående og syklende.

Naturmiljø og klimatilpasning ivaretas gjennom krav til lokal overvannshåndtering, naturbaserte løsninger og tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.

Planforslaget vurderes samlet å bidra positivt til sentrumsutviklingen i Aksdal, samtidig som de viktigste berørte interessene er ivaretatt gjennom planutforming og reguleringsbestemmelser.

7.14 ROS

Tema som er vurdert i ROS-analyse;

- luftforurensning — ikke vurdert videre
- overvann — beskrevet i pkt. 7.14
- slokkevanns kapasitet/ vanntrykk — beskrevet i pkt. 7.14
- forurensnings- støy — beskrevet i pkt. 6.3.2/6.11
- ulykke i kryss og av- og påkjøring — beskrevet i pkt. 7.5
- ulykke med gående/ syklende — beskrevet i pkt. 7.6
- helse og omsorgsinstitusjon — ikke vurdert videre
- viktige offentlige bygg — ikke vurdert videre
- sikring i anleggsfasen — beskrevet i pkt. 7.15
- kapasitet på eksisterende rundkjøring på E134 — beskrevet i pkt. 6.15/ 6.7.3

Se vedlagt ROS-analyse, vedlegg 11.

7.15 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Løses i hht. VAO-notat. Vil ikke gi noen konsekvenser for området eller omgivelsene. Se vedlegg 12.

• Overvannshåndtering

Løses i hht. VAO- notat. Vil ikke gi noen konsekvenser for området eller omgivelsene. Se vedlegg 12.

• Slokkevannskapasitet/ vanntrykk

I hht. TEK 17 §11-17 E. er kravet til slokkevanns kapasitet, minst 3000 liter pr/min (50 l/s) fordelt på minst to uttak. Brannslokkekapasiteten antas tilstrekkelig. Planen har bestemmelse om utarbeidelse av brannkonsept i detaljprosjektering som skal sikre dette.

• Trafo

Nye tiltak på eiendommen gbnr. 35/68 skal tilknyttes eksisterende nettstasjon ved Menys lagerlevering. Om eksisterende nettstasjon skal flyttes, endres eller det skal settes opp ny skal det tas direkte kontakt med nettselskapet før arbeidet settes i gang.

Dette vil medføre graving av grøft. Etablering av kabelgrøft medtas ikke som en del av reguleringen. Dette er forhold som ikke reguleres av byggesak, men mellom nettselskap og berørte parter.

Det innarbeides bestemmelse om at løsning for energiforsyningen er avklart med nettselskap før søknad.

7.16 Sikring i anleggsfasen

Gjennomføring av tiltaket vil medføre økt anleggstrafikk og midlertidige ulemper for omkringliggende eiendommer og trafikanter i anleggsperioden. Dette kan blant annet gi redusert fremkommelighet, økt støy og økt konfliktpotensial mellom anleggstrafikk og myke trafikanter. For å redusere negative virkninger stilles det krav om at det utarbeides en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg fremkommelighet for gående, syklende og øvrige trafikanter, samt opprettholde nødvendig adkomst til berørte eiendommer. Det stilles også krav om at naboer informeres før oppstart av byggearbeidene.

Med de foreslåtte bestemmelsene vurderes konsekvensene av anleggsperioden som midlertidige og håndterbare. Foreslått bestemmelsen er tatt inn som et trafikksikkerhetstiltak.

7.17 Grunnervervsbehov

Planområdet omfatter flere eiendommer og berører delvis tilgrensende eiendommer med ulik eier. Gjennomføring av planen forutsetter samordning av eiendomsstruktur, herunder sammenslåing av tomter og eventuelt grunnerverv eller gjennom privatrettslige avtaler der dette er nødvendig for å realisere planlagte tiltak.

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader med kommentarer.

Sammendrag av merknader gjengis her, hele merknaden tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen.

Merknader/ innspill fra:

- 1. Fagne
- 2. HIM
- 3. Statsforvalteren i Rogaland
- 4. Rogaland fylkeskommune, Plan- og arealforvaltning
- 5. Supplerende innspill fra Statsforvalteren i Rogaland.

1. Fagne-27.02.26, se også vedlagt.

Planlagt tiltak vil kunne medføre behov for økt effektuttak fra strømforsyningsnettet vårt, og det vil av den grunn bli aktuelt å etablere ny(e) nettstasjon(er) innenfor planområdet. Det er da viktig at det fremgår av planbestemmelsene, at det tillates oppført nye nettstasjoner innenfor planområdet. Evt. Kan det i tillegg, og etter nærmere avtale med Fagne, avsettes egnede areal i plankartet med formål «Energianlegg» eller «Trafo». Trafo må ha sikret adkomst for at Fagne skal kunne vedlikeholde og bytte ut deler/komponenter i trafo/nettstasjon. Adkomstveier 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 brannteknisk krav til trafo blir etterfulgt. Mer informasjon om avstandskrav finnes på Fagnes hjemmesider: https://fagne.no/bygge-grave-rive/minsteavstand-til-elektrisk-anlegg/

Fagne AS har innenfor planområdet nettanlegg i form av høyspent og lavspent jordkabler som må hensyntas. Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i planarbeidet.

Når det gjelder 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 våre nettanlegg. For å hindre dette må det skrives en nær ved avtale og foretas kabelpåvisning for arbeid i nærheten av jordkabler. Nær ved avtale og kabelpåvisning kan bestilles via Fagne sine hjemmesider: https://fagne.no/bygge-grave-rive/arbeid-naer-elektrisk-anlegg/kabelpavisning/. For å motta kart og informasjon om plasseringen av jordkabler, vennligst opprett en henvendelse gjennom vår nettportal: https://portal.fagne.no. Trengs det å flytte eller å gjøre noe med nettanlegg pga veg må dette hånteras i henhold til lov om vegar og ledningsforskriften.

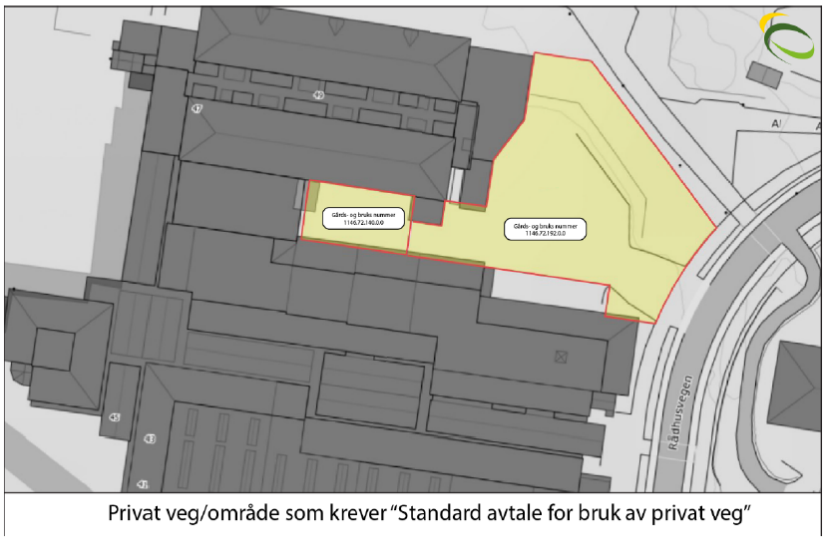
Kommentarer:

Den 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.

2. HIM- 27.03.26, se også vedlagt.

Dagens renovering med tungt kjøretøy er en veg med risiko status. HIM sitt kjøremønster vil på sikt endres som følger av manglende godkjenning for bruk av privat veg/privat eiendom. Dette vil kunne endres ved innlevering av «Standard avtale for bruk av privat veg» for gårds- og bruks nummer 1146.72.140.0.0 og 1146.72.192.0.0. (Se figur 2)

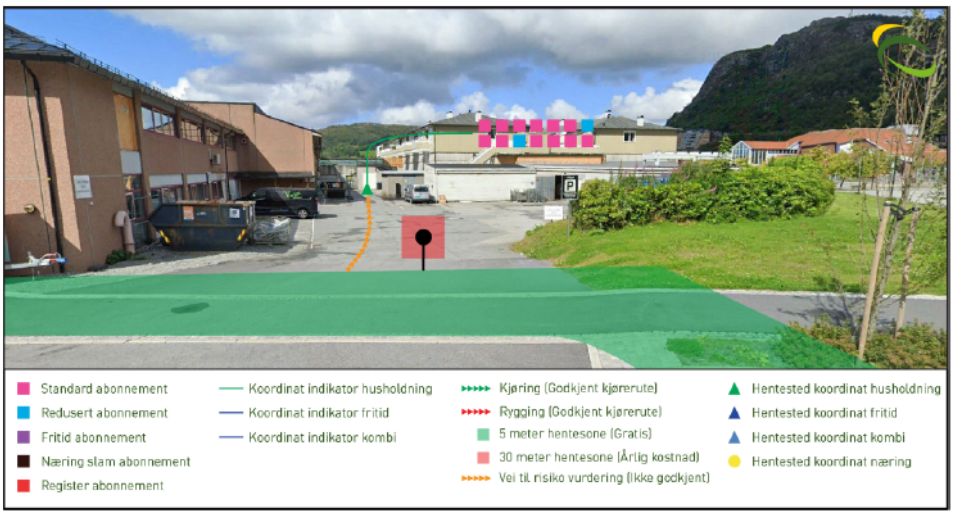
Uten denne avtalen vil abonnentene måtte frakte dunkene sine frem til en hentesone på 5 meter fra godkjent kjørerute veg på tømmedagene. (Se figur 1 og 3, grønn sone)



Privat veg/område som krever "Standard avtale for bruk av privat veg"

Figur 2-Eiendommer hvor signert avtale om bruk av privat vei må på plass.

Ved renovering fra der dunkene står i dag, på 1146.72.140.0.0 (Se fig. 3, grønn trekant), vil HIM basert på erfaringer 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. Dette for å unngå at næringsavfall havner oppi dunkene. HIM ber om at planen setter av arealer dedikert til formålet.



Figur 3-Husholdningsrenovasjon. Grønn trekant markerer dagens dunk plassering.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570

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.

Dagens løsning (Se figur 4.) har manglende tiltak for å forhindre at husholdningsabonnenter og forbipasserende benytter oppsamlingsenhetene. Slikt avfall skal ikke blandes.



Figur 4-Dagens løsning for næringsavfall.

Kommentarer:

Standard avtale for bruk av privat veg.
Kommenteres ikke i forbindelse med planarbeidet.

Adkomst til dunker for husholdningskunder.
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.

3. Statsforvalteren i Rogaland- 10.04.26, se også vedlagt.

Parkering
En stor del av planområdet består i dag av parkeringsareal. Området er i hovedsak regulert til parkeringsformål i områdeplanen for Aksdal og opparbeidet. Begrensning av bilparkering er sentralt for å styrke gange, sykling og kollektivtransport i konkurranse med bilbruk, og for å øke utnyttelsen av verdifulle sentrumsarealer. Vi oppfordrer derfor 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. Vi oppfordrer til bruk av naturbaserte løsninger og at andel grønne og permeable overflater økes, både av hensyn til klimatilpasning, lokalklima, forurensning, helse og trivsel. Vi legger ellers til grunn at planen utarbeides i tråd med de statlige planretningslinjer for klima og energi.[1]

Boenheter
Områdeplanen har krav om etablering av 40 boenheter. Det går ikke frem av oversendelsen hvordan etableringen av boligene er tenkt løst. Vi legger til grunn at planen sikrer gode boforhold med høy kvalitet på felles og privat uteoppholdsareal, skjermet fra støy, forurensning og trafikk. Vi legger ellers til grunn at planen utarbeides i tråd med overordnede føringer. Vi viser særlig til de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet[2], Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging[3], regionalplanen for Haugalandet og kommunens egne overordnede planer.

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone på grunn av trafikkstøy. Vi 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 areal-planlegging.[4]

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

Kommentarer:

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.

Luftkvalitet
Vurdert i ROS.

4. Rogaland fylkeskommune- plan og arealforvaltning- 10.04.26, se også vedlagt.

Vurdering
Fylkeskommunen har vurdert varselet med hensyn til regionale interesser og overordnede planer, og har følgende merknader:

Fylkesdirektøren 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.

Fylkesdirektøren mener planinitiativet med fordel bør utdypes når det gjelder rammer for planarbeidet, herunder arealbruk, omfang av formål og sentrale problemstillinger. I tråd med forvaltningsloven § 17 skal saken være tilstrekkelig opplyst, også tidlig i prosessen. Dette er viktig for at høringsinstanser skal kunne gi relevante og treffsikre innspill som kan tas med videre i planarbeidet.

Kjøpesenteret har en sentral rolle i utviklingen av Aksdal som tettsted. Planen bør ses i sammenheng med omkringliggende område og det pågående planarbeidet for Autostore Aksdal, som har varslet oppstart for detaljregulering for rådhusområdet.

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.
Fylkesdirektøren understreker at planleggingen bør legge til rette for effektiv arealbruk og god utnyttelse av allerede utbygde arealer.

Fylkesdirektøren 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 m² BRA for detaljhandel og 16 000 m² BRA for hotell, kontor, tjenesteyting og bolig. Det er imidlertid ikke satt minimumskrav til utnyttelse i områdeplanen.
Planen bør legge til rette for høy utnyttelse for å sikre en mest mulig effektiv bruk av arealene.

Uterom
Det vises 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. Det er viktig å planlegge for god bokvalitet og uteområder med gode solforhold og skjerming mot støy.

Parkering
Fylkesdirektøren registrerer at forslagsstiller ikke ønsker å ta med parkeringsplass o_PP3 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 òg 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 bør man se på parkeringsplasser nært inngangspartier, trygge parkeringsplasser under tak og at sykkelparkering er tilpasset ulike størrelser på sykkel, eksempel lastesyker.

Kommentarer:

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 underterreng.

Sykkelparkering
Det er gitt bestemmelser som sikrer disse tingene.

5. Supplerende innspill fra Statsforvalteren i Rogaland- 23.04.26, se også vedlagt.

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.

Det er positivt at Tysvær kommune skal utarbeide en ROS-analyse for detaljregulering av Aksdal Senter (plan ID 202601). Kommunen skriver at trafikale forhold, herunder trafikksikkerhet, er et sentralt utredningstema. Statsforvalteren 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.

Vi ønsker også å informere 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. Derfor skal metoden som er brukt i utarbeidelse av ROS-analysen beskrives, i tillegg til at referanser skal oppgis.

Kommentarer:

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.

9 Oversikt over vedlegg til saken

Planbeskrivelse	vedlegg 1, dette dokument
Plankart	vedlegg 2
Planbestemmelser	vedlegg 3
Referat fra oppstartsmøte	vedlegg 4
Oppstartsvarsel	vedlegg 5
Liste over offentlige myndigheter, naboer og grunneiere som er varslet	vedlegg 6
Innkomne merknader	vedlegg 7
Solstudie	vedlegg 8
Typisk snitt	vedlegg 9
Illustrasjoner	vedlegg 10
ROS- analyse	vedlegg 11
VAO- notat	vedlegg 12
Korrespondanse med HIM	vedlegg 13

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank	NO 989 205 781 MVA5570