

STEDSANALYSE/ PLANINITIATIV: DETAJREGULERINGSPLAN FOR Aksdal Senter

18.12.25

1. Innledning

I forbindelse med oppstart av planarbeid for Aksdal Senter utarbeides stedsanalyse. Stedsanalysen er utført av Vinkel-Arkitekter på vegne av Aksdal Senter. Stedsanalysen utføres for planområdet og tiliggende områder som vil bli berørt og/ eller har betydning for foreslått planområde.

Planområdet omfatter, i tillegg til gnr./bnr. som tilhører Aksdal Senter og Sameiet Rådhusvegen 49, også Tysvær kommunes tilgrensende eiendommer og en mindre del av eiendommen til Tysvær Kykjelege Fellesråd.

Den viste plangrensen er foreløpig og kan bli justert etter hvert som planarbeidet utvikles og nye vurderinger gjøres. Endelig plangrense fastsettes i det ferdige planforslaget.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Aksdal Senter 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

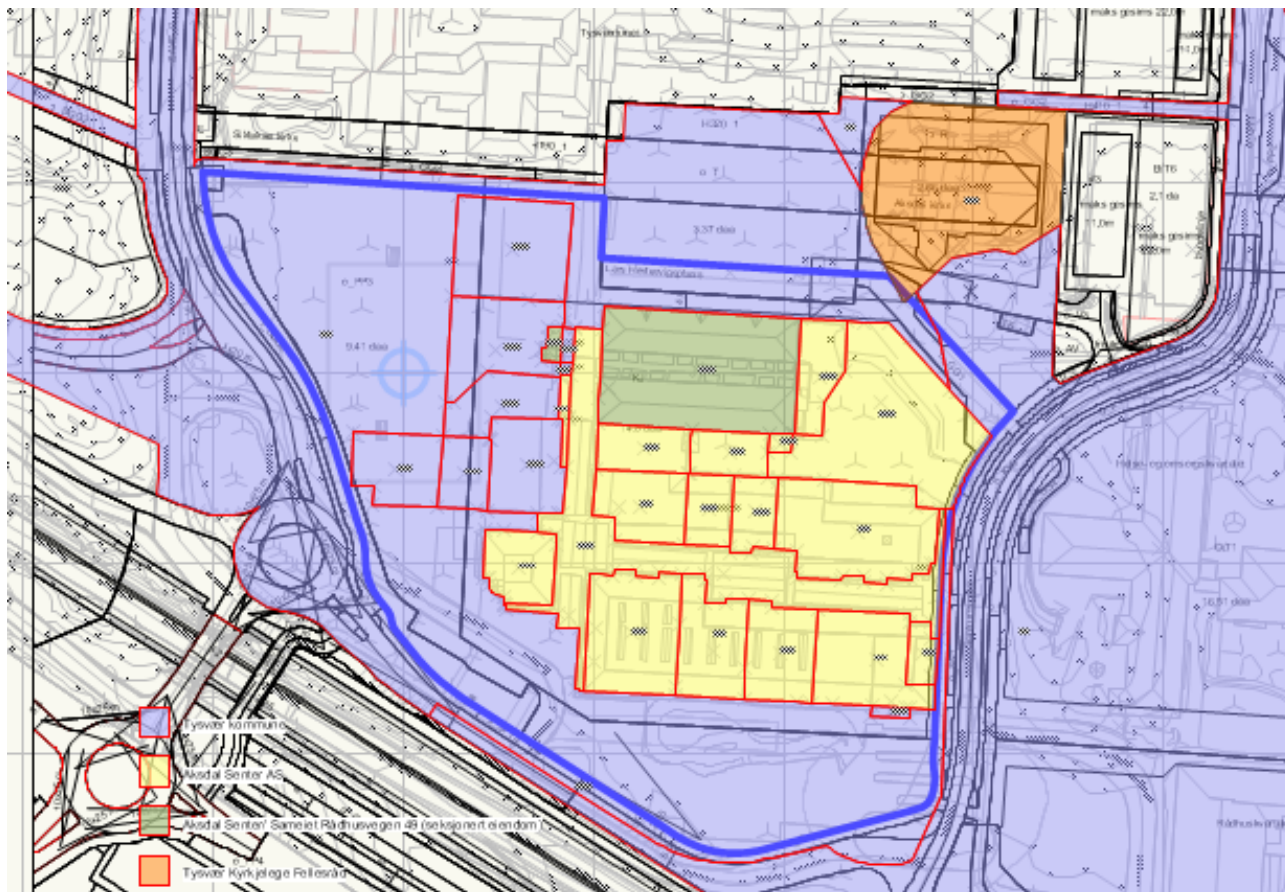
– seksjoner av gnr/bnr 72/139.

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.

3. Planprosess

Formøte

Formøte ble hold mellom kommune, plankonsulent og forslagstiller 05.12.25.

Følgende tilbakemeldinger/ tema ble tatt opp:

- Anbefalt å ha orientering til involverte seksjonseiere før oppstarts varsel utsendes
- Foreslått planavgrensning ble fremlagt
- Foreslått å få slått i sammen eiendommer til en enklere eierstruktur
- Naboliste ble oversendt i etterkant av møtet
- Opprettholde samme formål som foreligger i områdeplanen
- Adkomstveg- trenger tilbakemelding til oppstartsmøte på bestemmelse 10.2 i områdeplan
- Lars Hertervigs plass- trenger tilbakemelding til oppstartsmøte ang. pkt 10.6.1.5. rehabilitering/fornyng
- Utvide formålsgrense mot Lars Hertervigs plass for å tilrettelegg for parkeringsplasser/ HC- plasser

4. Planstatus og rammebestemmelser

Overordnede planer

- Kommuneplanen 2019-2031

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

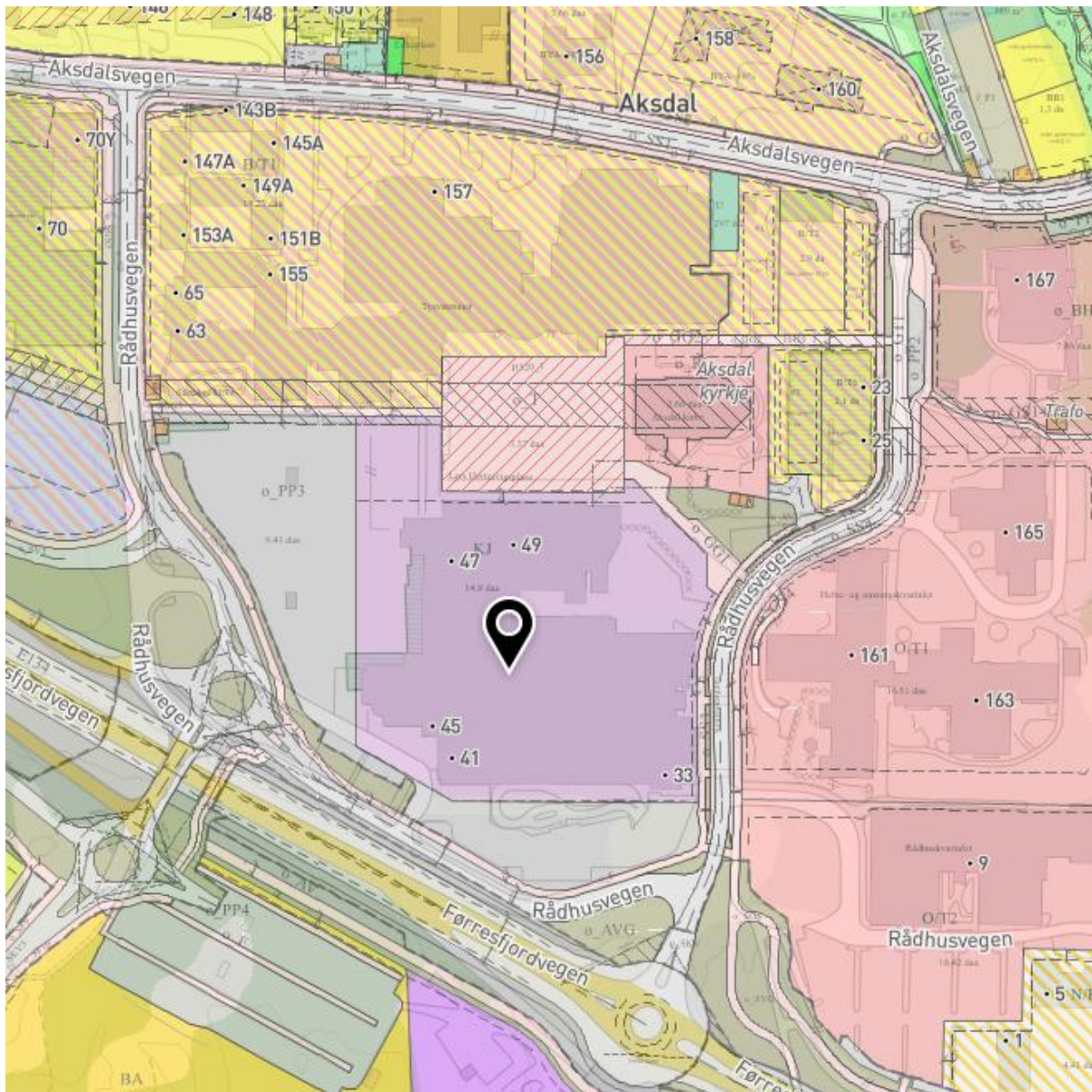
Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

Gjeldende reguleringsplaner

- RL201604 Aksdal Områdeplan



Tilgrensede 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

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

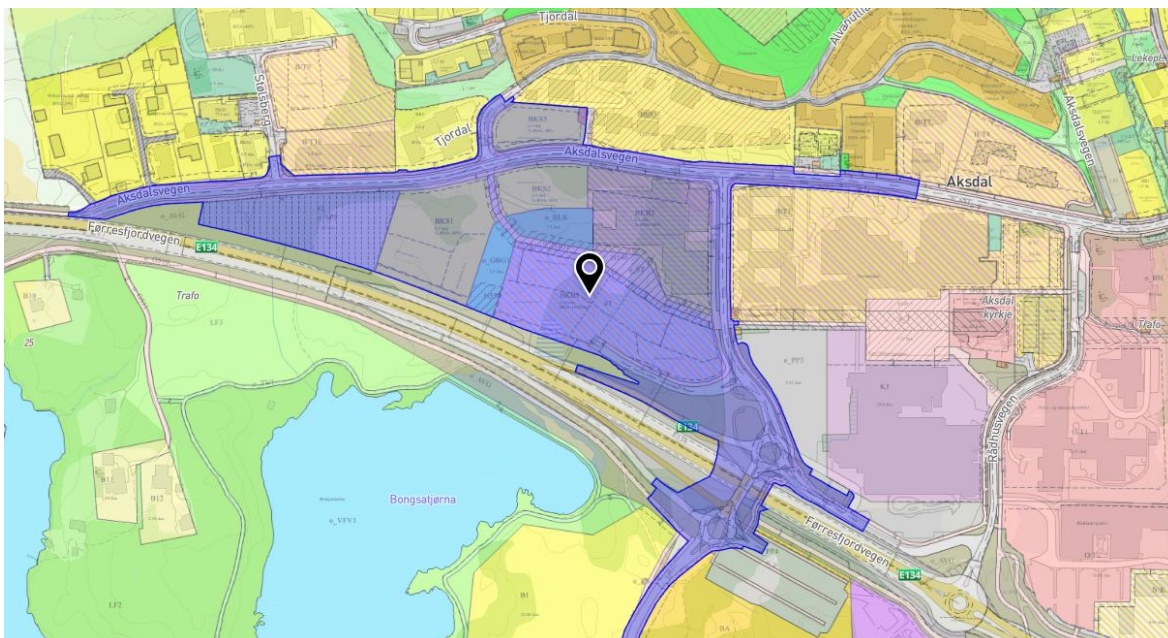
post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

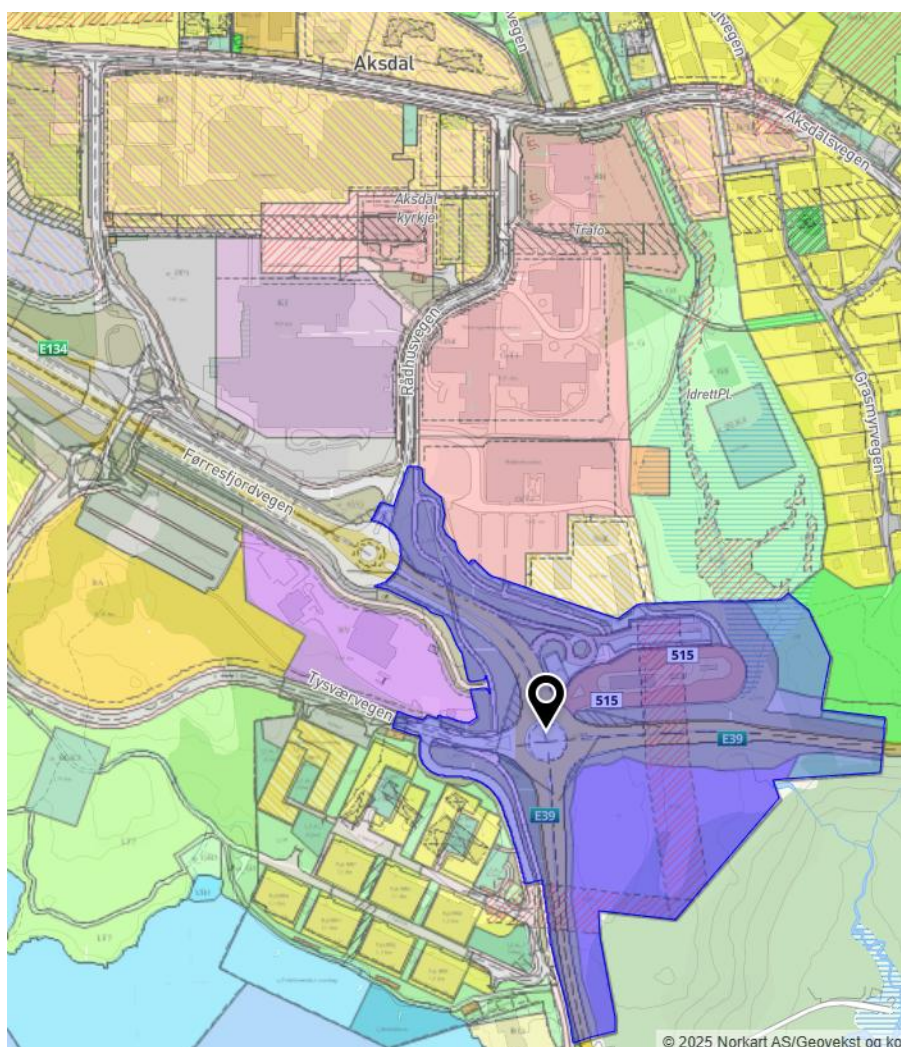
Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570



RL 202006 Akdsal Vest



- RL 201514 Akdsal Rundkjøring E134 / E39

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Akdsal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

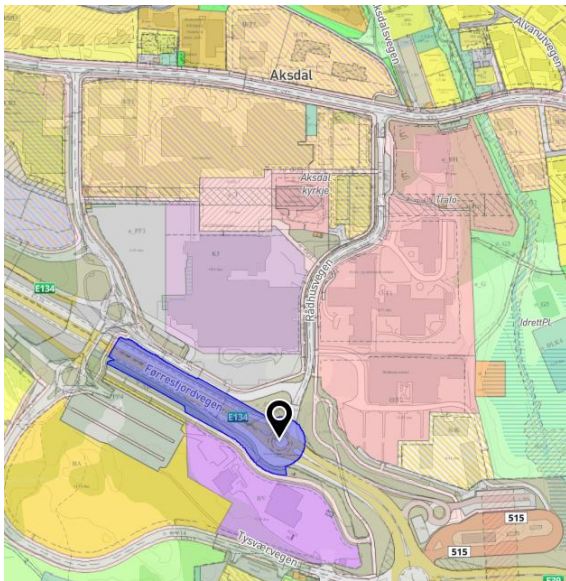
post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

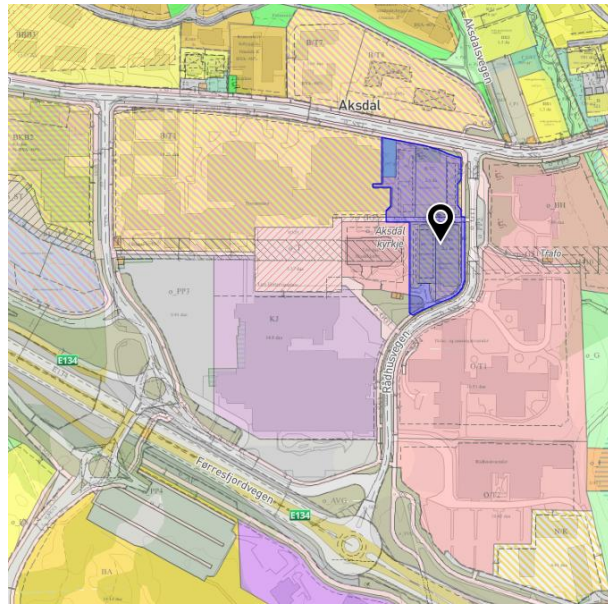
Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570



RL 201403 E134 gjennom Akسدal med tilhørende sekundærvegnett



RL 201613 Albatross

Temaplaner og statlige planretningslinjer/rammer/føringer.

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

Planforslaget vil være i tråd med overordnende planer.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold og stedsanalyse.

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt i Akسدal Sentrum med fasade ut mot Europaveg.



kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Akسدal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

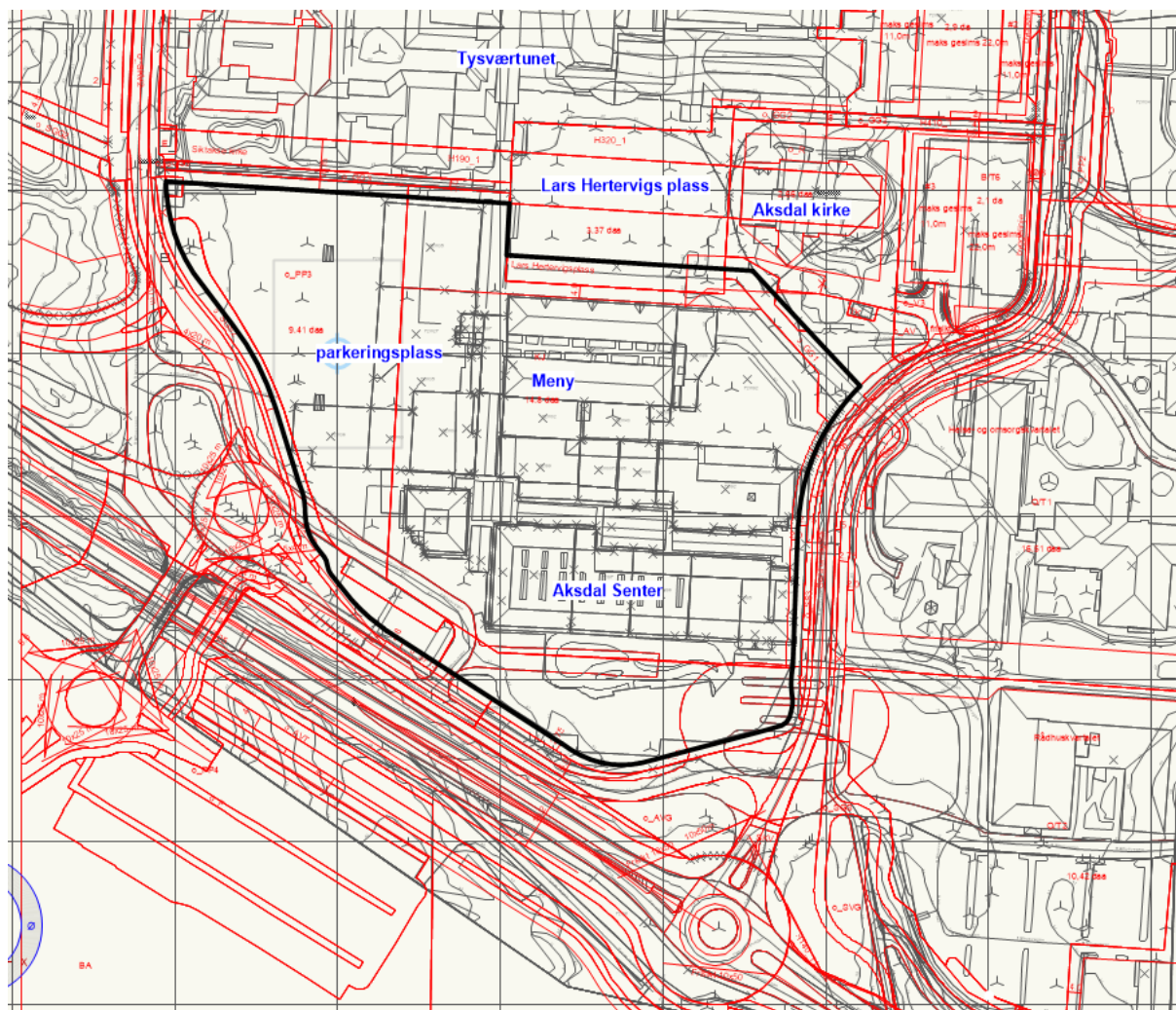
Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

Planområdet

Planområdet består av Aksdal Senter, parkeringsplassen mot vest og del av Lars Hertervigs plass. Foreslått planområde er på ca. 23,9 daa.



Varslet planområde

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

5.2 Stedsanalyse og eksisterende forhold

Stedsanalysen er laget med utgangspunkt i Akسدal 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.



kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
Akسدal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

NO 989 205 781 MVA5570

Landskap.



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.

Omgivelseskarakter og inntrykk.

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. Området domineres av en «historieløs bystruktur» og har en kunstig urban struktur, med store asfaltflater og infrastruktur. Naturlige landskapselementer – som trær, skråninger, terrengvariasjoner – er i stor grad fraværende.

Ny infrastruktur gir inntrykk av moderne og brukervennlig område; godt tilrettelagt for bil, sykkel og gange.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

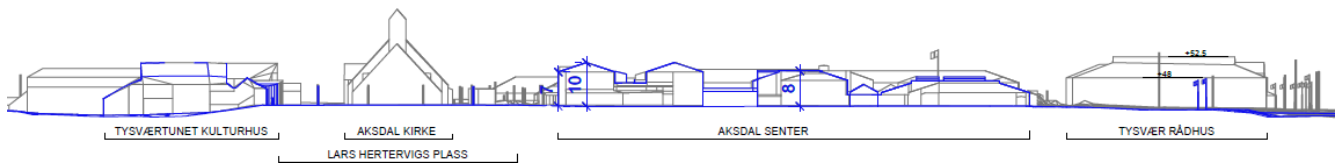
bankforbindelse

Den Norske Bank

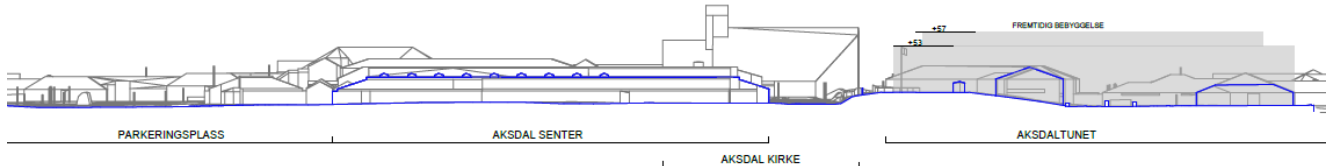
foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

Snitt, se også eget vedlegg.



Snitt fra nord til sør



Snitt fra vest til øst

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.

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.

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

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.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

Bebyggelsestyper

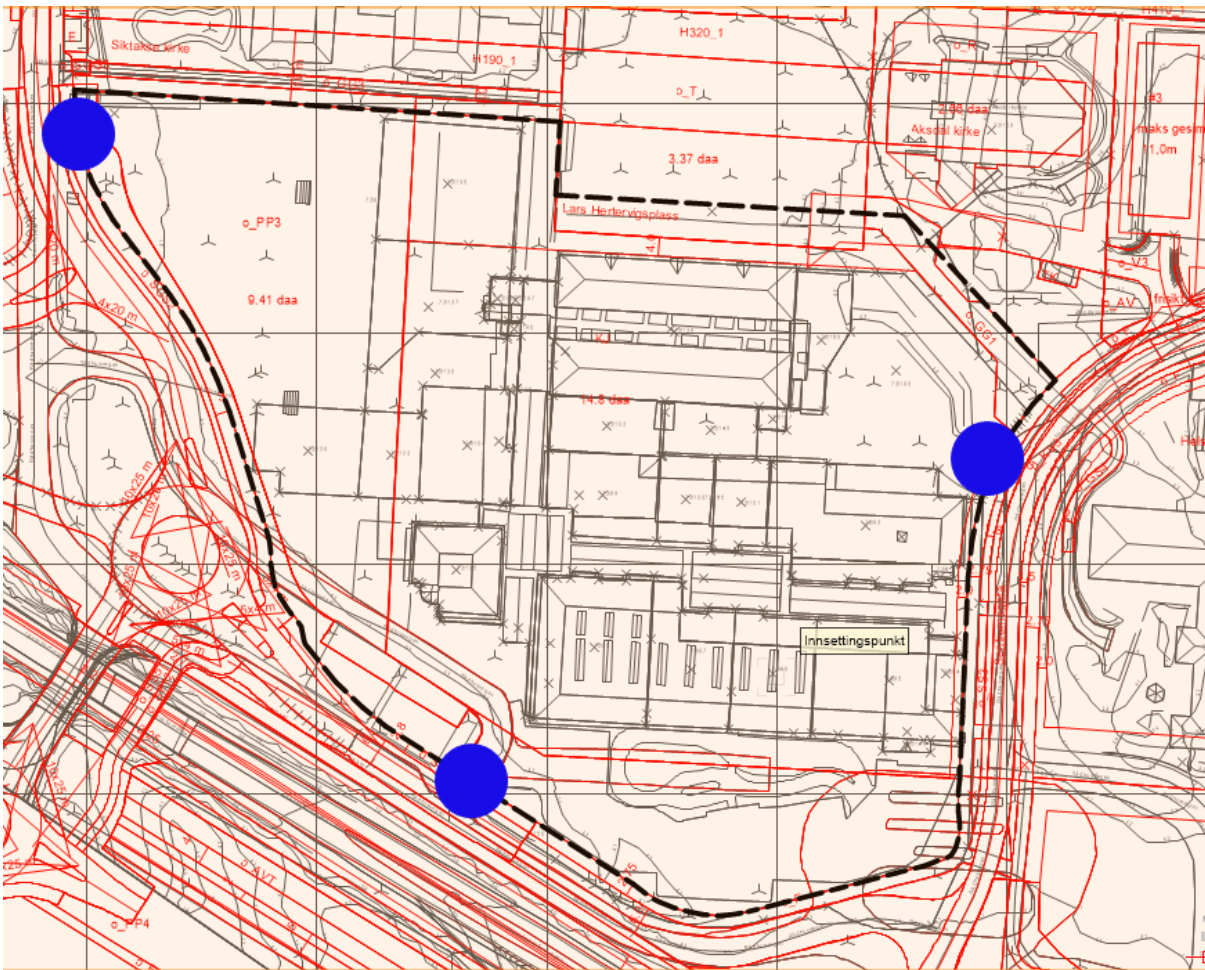
Aksdal Senter er en sentrumsbebyggelse med en kombinasjon av næringsbygg og boliger i 2. etasje mot nord.



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

Adkomst

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



kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
Aksdal

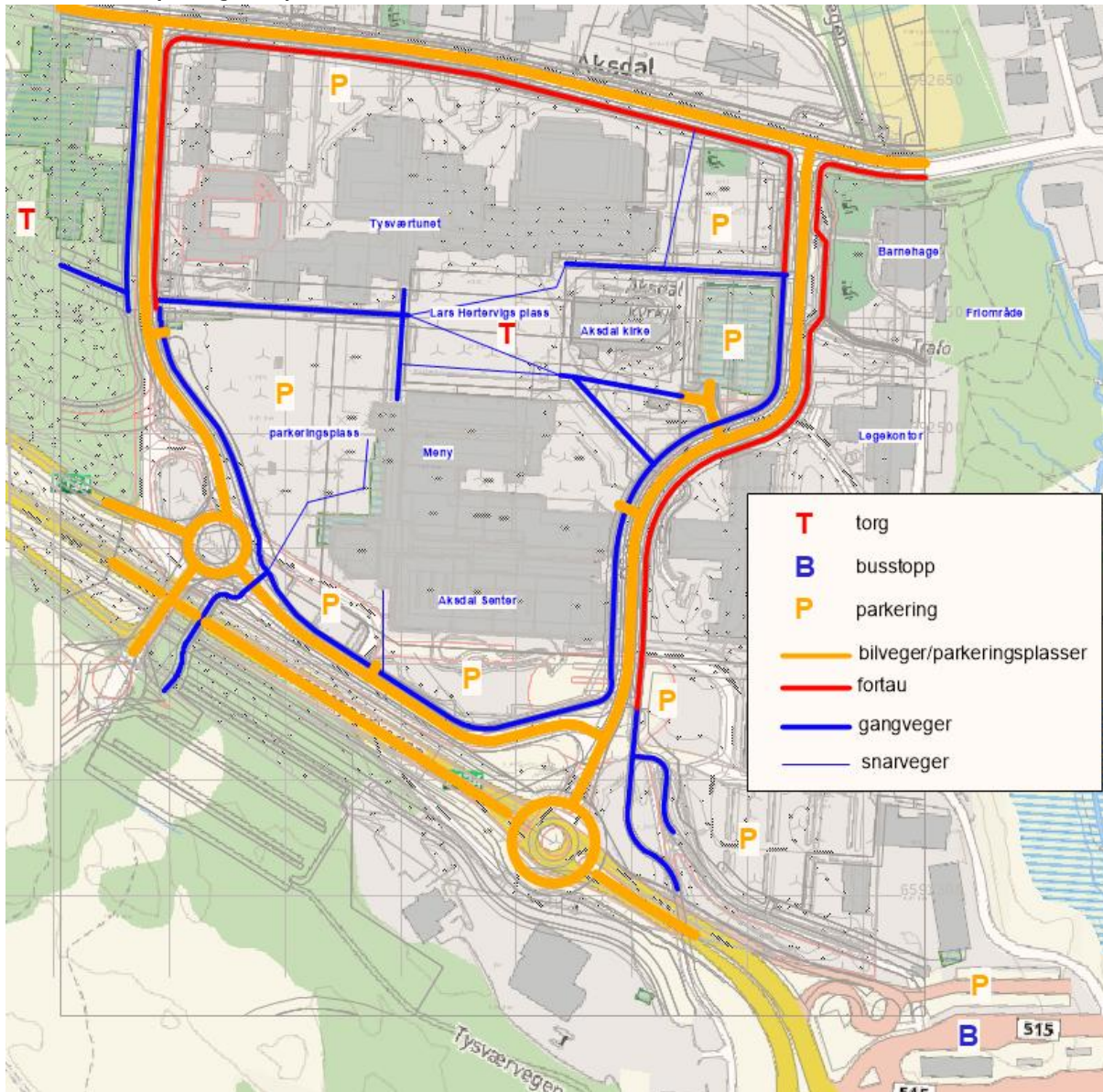
+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

NO 989 205 781 MVA5570

Kommunikasjon 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 Akdalsvatnet. Begge områdene har et rikt gang- og sykkelnett. Busstopp, med gode bussforbindelser lokalt og regionalt finnes på sørsiden mot E134 og E39.

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.

kontor- og post adresse

Eikeskogvegen 22
Akedal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

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

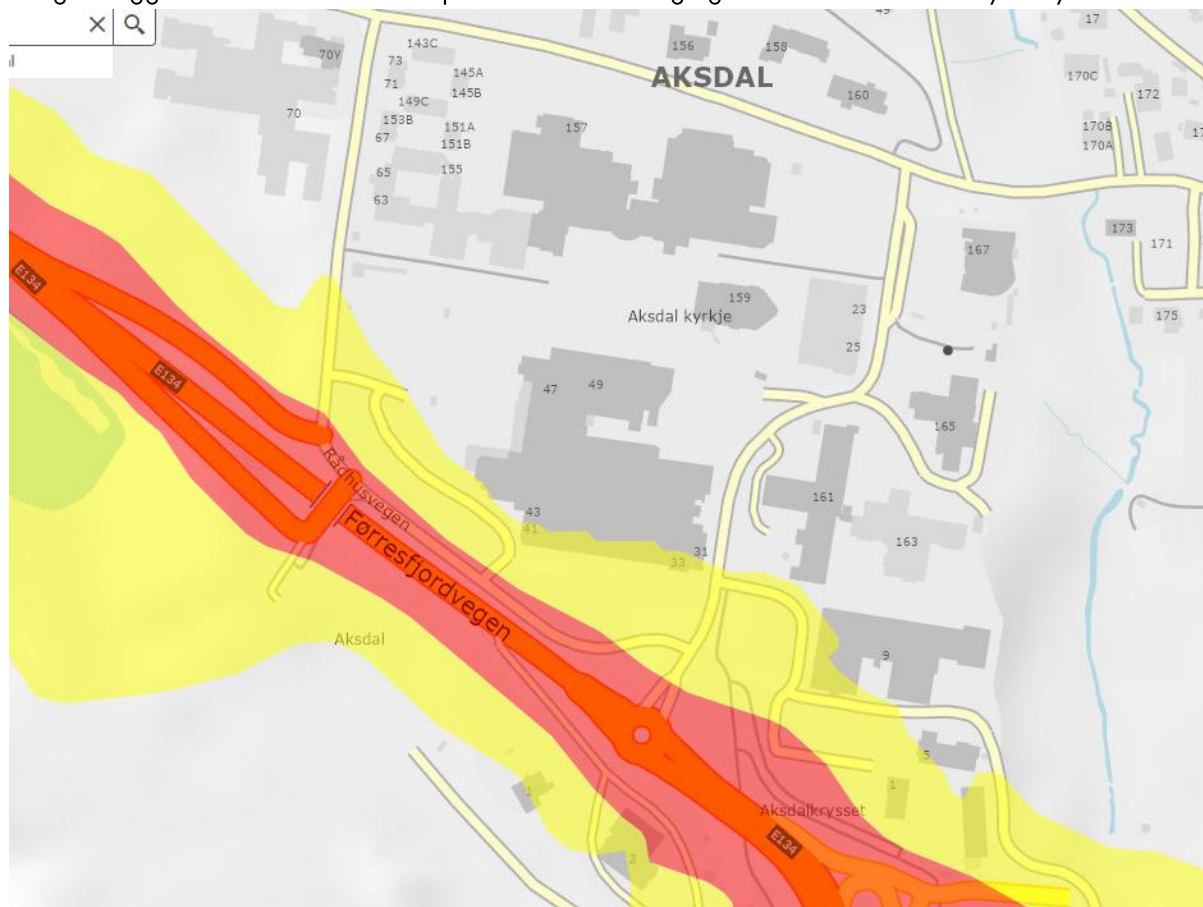
Ut fra et perspektiv om at en ønsker variasjon kan man si at analysesområdet mangler tilbud for de som ønsker nytt, større enheter og tilrettelagt for familier.

Boligtetthet

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet anbefaler en boligtetthet på 4-8 bolig/ dekar i sentrum og innenfor 750m.

Støyforhold

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.



- Støynivå Lden 55-65 dB
- Støynivå Lden 65 dB og høyere

Fra webapplikasjon; *støysoner for riks og fylkesveger* Arcgis

Universell utforming

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

kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
Akسدal

+47 52 71 48 10

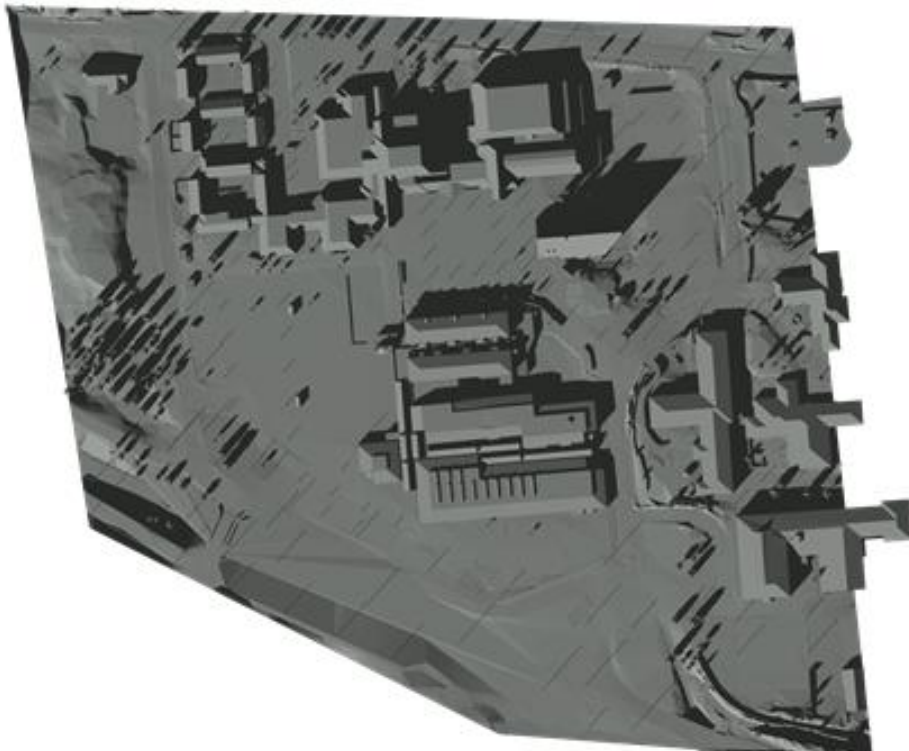
post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

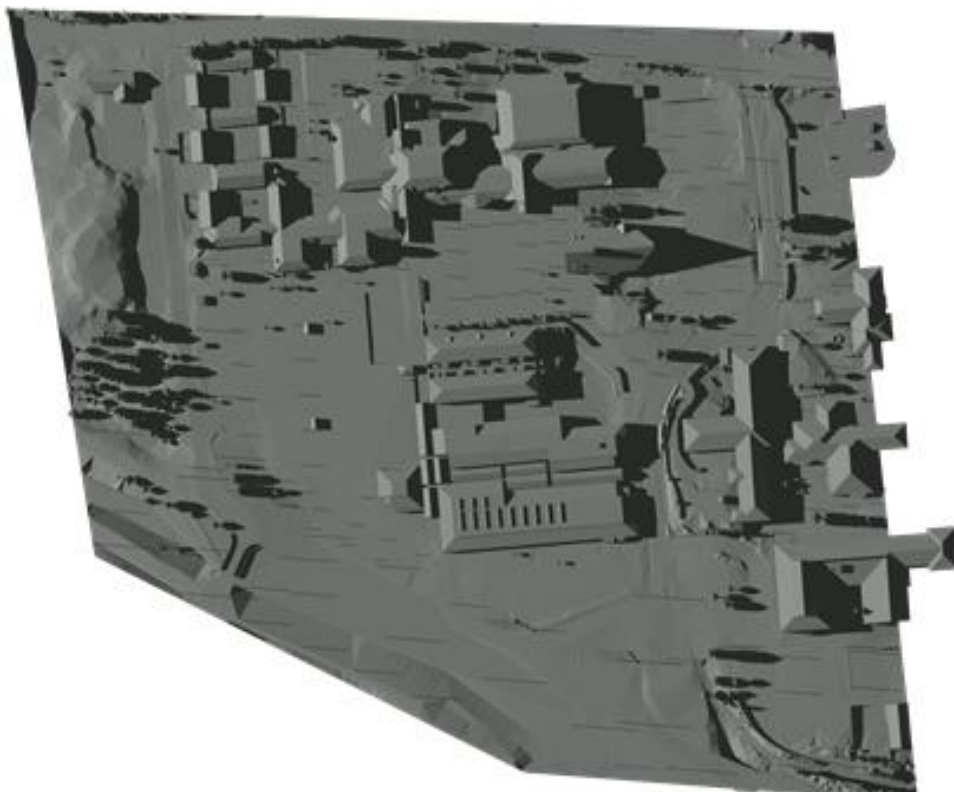
NO 989 205 781 MVA5570

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

Eikeskogvegen 22
Aksdal

telefoner

+47 52 71 48 10

e-post

post@vinkel-arkitekter.no

bankforbindelse

Den Norske Bank

foretaksregistrert

NO 989 205 781 MVA5570

5.3 Oppsummering / Anbefaling

Tomta sin beliggenhet er god for videreutvikling av kjøpesenter. Den ligger innenfor areal som er avsatt til Kjøpesenter og parkering i Områdeplanen for Aksdal.

Eventuell utbygging i området må bygningsmessig tilpasses omkringliggende bebyggelse og infrastruktur. Utbyggingen vil ligge mellom flere bygningstypologier og kan enten tilpasses skalaen i den ene eller andre retningen, eller den kan ha sin egen identitet. Ved egen identitet bør bygningsmassen tilpasse seg nabobebyggelse i høyde og arealstørrelse. Videre utvikling av kjøpesenteret må ivareta og tilrettelegge for eksisterende boliger i forhold til sol og tilgang til uteoppholdsareal. Det må også etableres overgang mellom kjøpesenter og Lars Hertervigs plass som gir en god funksjonell og visuell sammenheng som sikrer tilgjengelighet, opplevelseskvalitet og helhet.

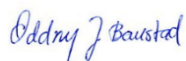
Mer vegetasjon er ønskelig for å ivareta trivsel, overvann og identitet/ målpunkt.

6. Foreløpig Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget vil ta for seg:

- Hvor høyt kan det bygges
- Hvilken utnyttelse
- Overganger og plassering av arealformål
- Adkomster
- Forholdet til Lars Hertervigs plass
- Parkeringsløsning og krav
- Sykkelparkering

Med vennlig hilsen



Oddny J. Baustad

Siv. ark MNAL

957 49 963 / vinkel-arkitekter.no



Vedlegg;

- skjema- planinitiativ
- kart over området inkl. nødvendig infrastruktur- vedlegg 1
- planavgrensning- vedlegg 2
- hjemmelshavere- vedlegg 3
- typisk snitt- vedlegg 4