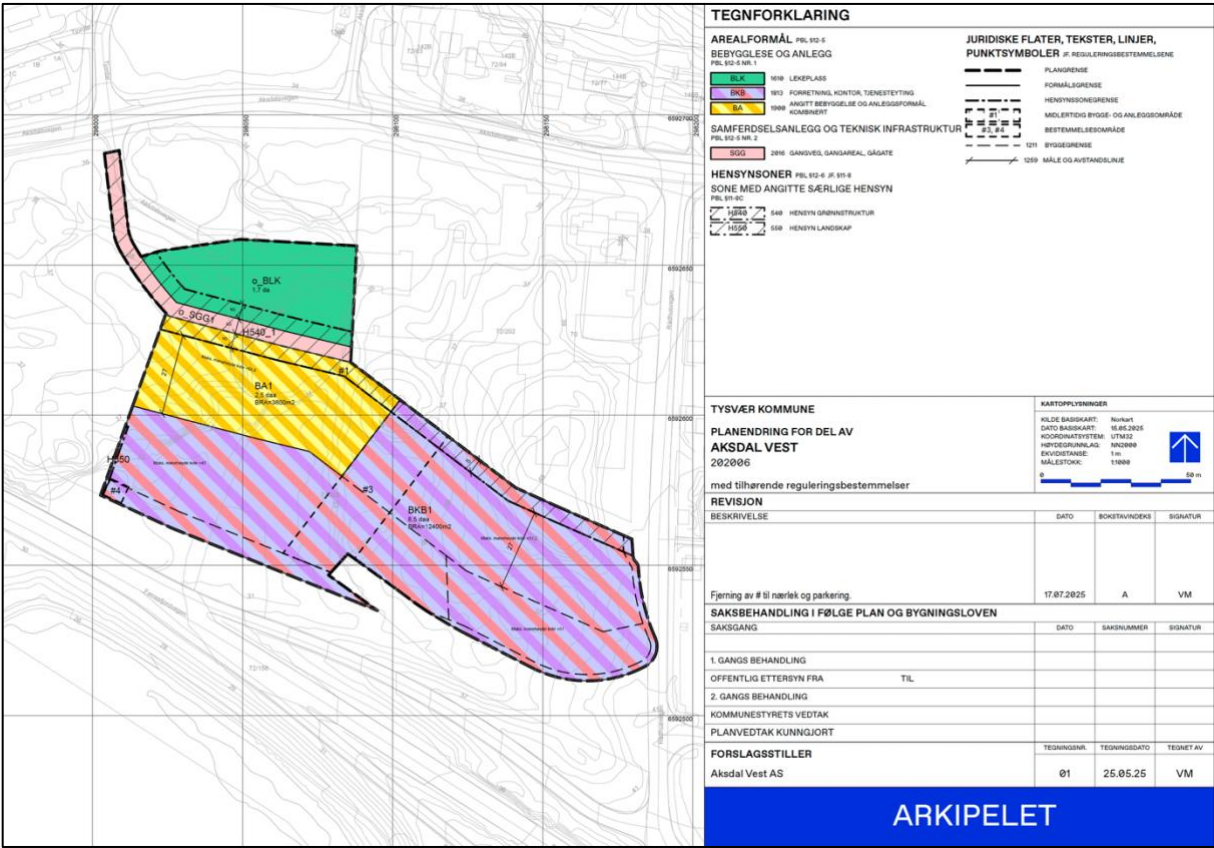


FORENKLET PLANBESKRIVELSE

ENDRING FOR DEL AV DETALJPLAN FOR
AKSDAL VEST – PlanID 202006

VERSJON 1 datert 13.10.2025 Arkipelet AS



Figur 1: Forslag til planendring, kilde: Arkipelet AS

1 BAKGRUNN

På vegne av Aksdal Vest AS legges det frem forslag til endring av detaljreguleringsplan for Aksdal Vest, planID 202006. Planendringen er varslet som planendring i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 2. ledd. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for boliger i kombinasjon med forretning, kontor og tjenesteyting for en del av felt BKB1. Endringen medfører nytt formål BA1 på ca. 2,5 daa hvor det sammen med forretning, kontor og tjenesteyting også åpnes opp for inntil 35 boliger i del av 2. etasje og boliger i inntil hele 3. og 4. etasje.

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

FORSLAGSSTILLER

Aksdal Vest AS

Norevegen 7

5542 Karmsund

Kontakt: John Gilbert Helgesen, mob. 970 76 507, e-post: jghelgeland@gmail.com

PLANKONSULENT

Arkipelet AS

PB 29 Sentrum

5501 HAUGESUND

Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob. 413 67 096, e-post: mona@arkipelet.no eller

Vivian Mortveit, mob. 922 40 424, e-post: vivian@arkipelet.no

EIERFORHOLD

Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
72/200	Aksdal Vest AS
72/91	Tysvær kommune

2 PLANPROSESSEN

2.1 Vurdering av endring etter forenklet prosess, jf. PBL § 14-2, 2. ledd

Hensikten med detaljreguleringsplan for Aksdal Vest er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet med boliger, forretninger og kontor. Planen har 3 større felt regulert til rene boligområder, og et felt med kombinert forretning, kontor og tjenesteyting. Forslagsstiller er i gang med detaljprosjektering av felt BKB1 og har ønske om å tilrettelegge for gjeldende formål i tillegg til bolig for en avgrenset del av området, som ligger inntil grønnstrukturer, offentlig lek og ganglinjer. Man vurderer at endringen som nå fremmes ikke vil gå utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan som allerede omhandler boligformål. Endringen implementerer et nytt formål i planen; *angitt bebyggelse og anleggsformål* BA1 for forretning/kontor/tjenesteyting/bolig. Krav til parkering og uteoppholdsareal for de nyinnførte boligene vil ivaretas, og beskrives under. Planinitiativet er i tråd med formålet i overordnet plan og hovedintensjonen i gjeldende reguleringsplan.

Forarbeidene (Prop. 149 L (2015/2016) s. 43) sier følgende om adgangen til å foreta endring etter forenklet prosess:

«Slik departementet ser det, bør et avgjørende utgangspunkt for vurderingen være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt, og derfor krever bredere medvirkning og grundigere behandling. Dersom endringen ikke er av en slik karakter og den også ligger innenfor planens hovedramme, vil endringen kunne anses å være av en slik art at prosessen kan forenkles. Dette gjelder selv om det foreligger protester fra naboer eller andre berørte.»

For at en endring skal kunne gjennomføres etter en forenklet prosess skal endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, den skal ikke gå utover hoveddrammene i planen, heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder da område allerede er vurdert som byggeområde i gjeldende reguleringsplan. For felt BKB1 er det krav til aktive og publikumsretta fasader på gateplan, dette opprettholdes ved å kun åpne opp for boliger i del av 2. etasje og boliger i inntil hele 3. og 4. etasje. Etter vår vurdering kan man ikke se at denne endringen vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, heller ikke at den går utover hoveddrammene i planen.

2.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planendringen ble varslet 15.09.2025, med frist for å komme med merknad innen 06.10.2025. Innen fristen kom det inn 3 merknader fra;

- Rogaland fylkeskommune, dat. 01.10.2025
- HIM, dat. 02.10.2025
- Statens vegvesen, dat. 03.10.2025

Den 13.10.2025 kom merknad fra Statsforvalteren i Rogaland, merknaden er dat. 06.10.2025.

Alle de 4 merknadene er referert og kommentert i eget dokument *Merknadsvurdering* som følger vedlagt.

3 ENDRINGEN

3.1 Hensikten med endringen

Hensikten med planendringen er å legge til rette for boliger i del av 2. etasje og boliger i inntil hele 3. og 4. etasje, for et avgrenset areal av BKB1, samt tilrettelegge for tilhørende anlegg innenfor planområdet for Aksdal Vest.

3.2 Endringen

Planområdet for endringen er avgrenset til formålet BKB1, o_SGG1 og o_BLK i gjeldende plan. Byggegrenser og byggehøyder holdes uendret. Det som blir nytt av endringen er at ca. 2,5 daa av BKB1 blir omgjort til formålet angitt bebyggelse og anlegg BA1 hvor gjeldende formål videreføres for 1. etasje og det innføres åpning for boliger i del av 2. etasje og boliger i inntil hele 3. og 4. etasje. Det tillates maks. 35 boliger innenfor felt BA1.

Samtidig legges det inn 1 nytt bestemmelsesområde #4. I bestemmelsesområde #4 skal det anlegges felles renovasjonsstasjon for boligene i BA1. Nærlek skal etableres innenfor område for kvartalslek o_BLK, og skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boliger i BA1. Det skal etableres min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet, gjesteparkering for boliger kan løses innenfor o_SPP. I 2. etasje skal det fortsatt opprettholdes aktiv og publikumsretta fasader mot o_SGG1 i form av formålene forretning, kontor og tjenesteyting.



Figur 2: «FØR» t.v. og «ETTER» t.h., kilde: kommunekart.com og Arkipelet AS

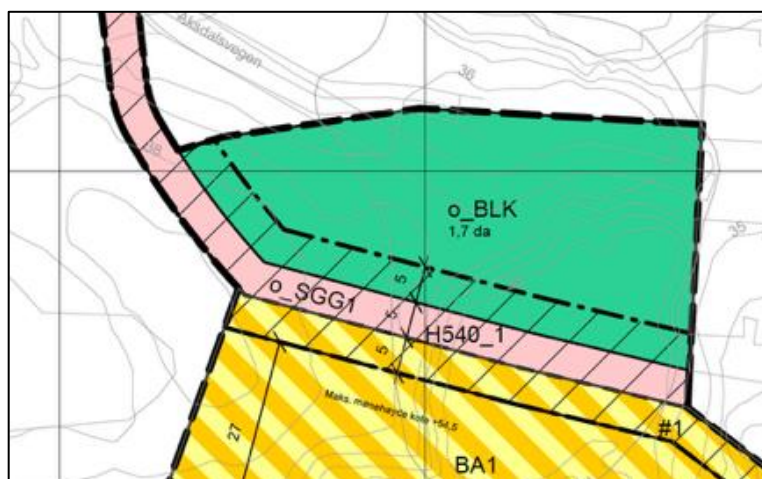
3.3 Uteoppholdsareal/Lek

Hver boenhet skal ha dokumentert min. 5 m2 privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal (min. 25 m2 pr. boenhet) skal dokumenteres kompensert for i felt o_BLK for å forsvare tilgang til tilstrekkelig felles uteoppholdsareal, jf. Tabell 1 under. Innenfor o_BLK skal det anlegges nærlekeplass på min. 150 m2 for boligene i felt BA1, plasseringen skal ligge innenfor 50 m fra inngangen til boligene. Nærlekeplass sammen med o_BLK skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger i BA1.

Ut i fra tilgangen til felles uteoppholdsareal er det satt et tak på maks. antall boliger på inntil 35 boenheter i BA1, jf. tabell. Tabellen under dokumenterer at tilgangen til felles uteoppholdsareal i o_BLK er innenfor satte krav for hele planen. Totalt areal for o_BLK er på ca. 1739 m2.

Tabell 1: Oversikt over felles uteoppholdsareal løst i o_BLK for hele planen 202006.

Felt	Krav uteopphold pr. boenhet i o_BLK	Antall boenheter	Totalt
BKS1	15 m2	min. 30	450 m2
BKS2	15 m2	min. 14	210 m2
BKS3	15 m2	min. 12	180 m2
BKB2	Ingen krav	min. 80	Løses innenfor BKB2
BA1	25 m2	maks. 35	875 m2
			1715 m2



Figur 3: o_BLK, kilde: Arkipelet



Figur 4: "Torget" Illustrasjon mulig plassering av nærlek (rød markering), kilde: Tysvær kommune, rev Arkipelet



Figur 5: "Torget" Illustrasjon mulig plassering av nærlek, kilde: Tysvær kommune

3.4 Parkering

Hver boenhet skal ha min. 1 - maks. 2 parkeringsplasser, hvorav min. 10 % av plassene skal være HC. Gjesteparkering kan løses innenfor felt o_SPP. I tråd med bestemmelsene i områdeplanen for Aksdal, der boliger større enn 50 m2 har krav om min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering pr. boenhet.



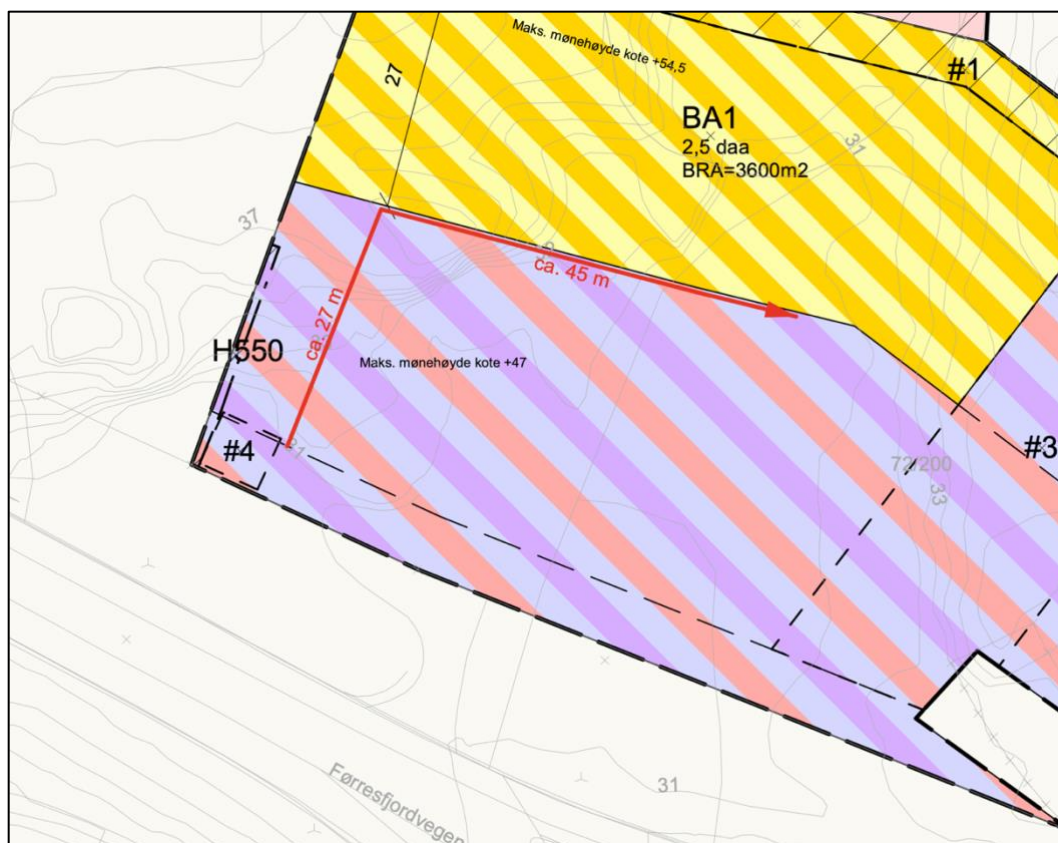
Figur 6: Illustrasjon mulig boligparkering (med rødt), kilde: Tysvær kommune rev. Arkipelet

3.5 Sykkelparkering

Bestemmelsene sikrer at det skal anlegges min. 1 stk. utendørs sykkelparkeringsplass pr. boenhet og min. 2 stk. innendørs sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Plasseringen av disse vil fremkomme i detaljprosjekteringen i forbindelse med byggesøknad.

3.6 Renovasjon

Boligrenovasjon skal etableres som felles renovasjonsstasjon innenfor bestemmelsesområde #4. Løsningen omforent med renovatør skal fremgå i forbindelse med byggesøknad. HIM sin lokale renovasjonsnorm gir en anbefaling på gangavstand og sier følgende i pkt. 3.3 g); «Gangavstand fra inngangsdør til samle plass bør ikke være mer enn 125 meter.» Illustrasjonen under viser skissert løsning med gangavstand fra inngangsdør til felles renovasjon, jf. Figur 7, og viser at gangavstanden fra inngangsdør til renovasjonsstasjon er ca. 72 m, og er godt innenfor anbefalt avstand.



Figur 7: #4 område avsatt til renovasjon, ganglinjer vist med rødt, kilde: Arkipelet

3.7 Lysforhold (Uforandret)

Planendringen har ingen innvirkning på tidligere dokumenterte lysforhold på o_BLK ettersom bygningsvolumene er uendret.

3.8 ROS

Boligenes nærhet til E39 gjør at støy er et aktuelt vurderingstema i ROS. I forbindelse med gjeldende reguleringsplan er det utført støyvurdering, hvor avbøtende tiltak for støyfølsomme rom er sikret i bestemmelsene. Gjeldende bestemmelser er vurdert som ivaretatt også for endringen, med mindre justeringer, i pkt. 2.3, 3. kulepunkt, jf. Figur 8. I vedlagt *ROS-analyse* er følgende tema for endringen vurdert; radongass, støy og avfallsbehandling. For øvrige tema gjelder ROS-analyse av Asplan Viak datert 18.11.2021.

2.3. Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/~~2016~~ skal legges til grunn ved utbygging i planområdet:

- I ny bygningsmasse der boliger ligger i gul støysone, skal alle boenheter være gjennomgående og ha en stille side der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Alle boenheter skal også ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB.
- I ny bygningsmasse der helse relaterte funksjoner ligger i gul støysone, skal minst 50 % av oppholdsrom i hver boenhet, herunder minst ett soverom, ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Dersom det kun er ett rom per boenhet skal dette rommet ha minst ett vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{SAF} \leq 70$ dB. Stille deler av uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 50$ dB.
- For alle støyfølsomme rom **samt boligbalkonger** som har støynivåer utenfor vindu/**fasade** som overskrider 55 dB, må det vurderes behov for støyreducerende tiltak **før igangsettingstillatelse**. Mulige tiltak kan være støyskjerm langs vei, glassflater utenfor støyutsatte vinduer, balkonger med tett rekkverk/full innglassing, vinduer med sidehengslet lufteluke osv.
- Ved detaljutforming av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Variasjon i uttrykk, material- og fargebruk samt beplantning bør etterstrebes. Støyskjermene skal byggemeldes.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/~~2016~~) og grenseverdiene gitt der skal også legges til grunn i anleggsperioden.

Figur 8: Utklipp av gjeldende bestemmelser, med justering, for støy, kilde: Tysvær kommune

3.9 Rekkefølgekrav

BA1 er tillagt de samme rekkefølgekravene som BKB1. BA1 er tillagt rekkefølgekrav om at o_BLK inkl. nærlek skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger i feltet. Det skal dokumenteres deltakelse i o_BLK tilsvarende 25 m2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet.

4 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Man vurderer at endringen som nå legges frem er marginal og ligger innenfor hoveddrammene i planen, samtidig som det støtter opp under regionale og nasjonale føringer. Den bygger opp om overordnede mål om kompakte sentrum for å fremme gange og nærhet til dagligdagse gjøremål. Krav om felles uteoppholdsareal og parkering er sikret iht. overordnede krav. Planendringen er i samsvar med kriteriene for planendring iht. PBL § 12-14, 2. ledd.

5 VEDLEGG TIL PLANENDRINGEN

- 5.1 Oppstartsmøtereferat-planinitiativ
- 5.2 Plankart – FØR
- 5.3 Plankart – ETTER
- 5.4 Bestemmelser – FØR
- 5.5 Bestemmelser – ETTER
- 5.6 Merknadsvurdering
- 5.7 ROS-analyse
- 5.8 Varslingsmateriale