



**Saksbehandler:** Christoffer Avaldsnes

**Kommunedirektør:** Sigurd Eikje

| Saksnr. | Utvalg         | Møtedato   |
|---------|----------------|------------|
| 006/26  | Teknisk utvalg | 29.01.2026 |

## Vedtak om mindre endring - Aksdal Vest - Planendring - 202006 - Endring av plan

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med dette planendringen av Aksdal vest med planID 202006 jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

#### Teknisk utvalg 29.01.2026

#### Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### TEK - 006/26 Vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med dette planendringen av Aksdal vest med planID 202006 jf. plan- og bygningslovens § 12-14.

## Saksutredning

### Sammendrag

Arkipelet AS har på vegne av Aksdal Vest AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen Aksdal vest med planID 202006. Hensikten med planendringen er å regulere inn boliger på området som før kun var regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Formålene forretning/kontor/tjenesteyting skal fremdeles være gjeldene innfor området sammen med bolig, og området endres fra å være en del av BKB1 til å bli omgjort til BA1. I tillegg til å regulere inn boliger vil det også reguleres inn parkering og renovasjon, samt felles uteoppholdsareal for boligene. Planlagt plassering av felles uteoppholdsplass for boligene vil være innenfor o\_BLK som nærlekeplass. Nærlekeplassen vil dermed komme i tillegg til planlagt kvartalslekeplass i o\_BLK.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det reguleres inn boliger samtidig som det fremdeles videreføres forretning/kontor/tjenesteyting i samme bebyggelse. Videre vurderer kommunedirektøren løsningene for renovasjon, parkering og felles uteoppholdsareal som hensiktsmessige.

Kommunedirektøren anbefaler at planendring for Aksdal vest med planID 202006 vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-14.

## **Planforslaget**

Arkipelet AS har på vegne av Aksdal Vest AS utarbeidet forslag til endring av reguleringsplanen Aksdal vest med planID 202006.

Planendringen som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 17.07.2025.
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

## **Hensikten med planen**

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for utvikling av sentrumsområdet Aksdal med boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting. Delen man ønsker å endre i reguleringsplanen (BKB1) er i dag regulert til forretning/tjenesteyting/kontor, og forslagstiller ønsker å endre deler av BKB1 slik at det også kan tillates boliger. Nytt formål vil være BA1 hvor det tillates forretning/tjenesteyting/kontor/bolig, slik at formålene vil videreføres med boliger som tillegg. Boliger vil tillates i inntil 45% av 2. etasje og inntil hele 3. og 4. etasje. I 2. etasje skal fasaden ut mot torget (o\_ST) og gangveg (o\_SGG1) til enhver tid opprettholdes som aktiv og publikumsrettet med etablering av formålene forretning, kontor og offentlig/privat tjenesteyting.

## **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke faller inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor *ikke* konsekvensutredes.

## **Eiendomsforhold**

Hjemmelshavere i området er Aksdal vest AS og Tysvær kommune.

## **Forhold til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til sentrumsformål. I sentrumsformål kan det detaljreguleres for nærings- og servicevirksomheter, boliger, og offentlig og privat tjenesteyting. Å endre fra forretning/tjenesteyting/kontor til å også inkludere bolig er dermed i tråd med kommuneplanen.

I henhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. Videre stiller ATP-en krav til minimum 20 m<sup>2</sup> med felles uteoppholdsareal per boenhet. Deler av uteoppholdsareal skal ifølge ATP-en løses som lekeplass. For 35 boliger stiller ATP-en krav til kvartalslekeplass, som dekker 25-200 boliger på minimum 1500 m<sup>2</sup> og maks anbefalt avstand 150 meter. Kommunens lekeplassnorm og ATP-en stiller samme krav og anbefalinger om størrelse og nærhet for kvartalslekeplass.

Reguleringsplanen Aksdal vest er også en del av Aksdal områdeplan - 201604. Planområdet er i Aksdal områdeplan avsatt til sentrumsformål hvor det tillates å detaljregulere til forretning, kontor, parkering og bolig. Aksdal områdeplan stiller krav til min 5 m<sup>2</sup> med privat uteoppholdsareal, samt 25 m<sup>2</sup> som felles uteoppholdsareal per bolig. Totalt 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per bolig. For lekeplasser stiller områdeplanen samme krav som ATP-en. Innenfor areal avsatt til sentrumsformål er det avsatt 18 500 m<sup>2</sup> BRA til boliger i Aksdal områdeplan, slik at det ikke kan bygges mer enn 18 500 m<sup>2</sup> BRA med boliger innenfor sentrumsformålet. For boliger over 50 m<sup>2</sup> stiller Aksdal områdeplan krav til minst 1 og maks 2 parkeringsplasser for bil per bolig inkludert 0,25 gjesteparkeringsplasser. For sykkel krever områdeplanen minst 2 innendørs og 1 utendørs parkeringsplasser. Sykkelparkeringen som er utendørs skal være ved inngangen som fellesanlegg.

## Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplanen Aksdal vest ble vedtatt av Kommunestyret - sak 020/23, 28.03.2023. Delen av reguleringsplanen som skal endres er i dagens reguleringsplan avsatt til forretning/kontor/tjenesteyting (BKB1).

Reguleringsplanen har tidligere vært endret en gang.

- I delegasjonsak- 648/24, 03.09.2024, ble det gjort endringer i mønehøyde og planeringsnivå for BKB1-2, byggegrensen og formålsgrensen for BKB2 ble flyttet, det ble lagt til kantparkering, sykkelvegen ble flyttet, det ble lagt til kommunalteknisk anlegg og hensynssone grøntstruktur med tilhørende bestemmelser ble lagt inn i plankartet.

## Innkomne merknader til planoppstart

Aksdal Vest AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, endring av reguleringsplanen til berørte parter i brev 15.09.2025. Det kom inn totalt 4 uttalelser, alle fra overordnet myndigheter. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Det er ikke krav til at planendringer som gjennomføres som forenklet planendring må varsles i avis, og forslagstiller har derfor ikke varslet planendringen i avis.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan og arealforvaltning.....01.10.2025
2. Statsforvaltaren i Rogaland.....06.10.2025
3. HIM.....02.10.2025
4. Statens vegvesen.....03.10.2025

### Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, plan og arealforvaltning, 01.10.2025:

Aksdal er definert som regiondelsenter i ATP-en. Ved å tillate boliger over næringsbebyggelse skriver

fylkeskommunen at det vil styrke sentrumsformålet. Det er ikke gitt minimums eller maksimumstall for antall boliger som tillates og fylkeskommunen skriver at det derfor er vanskelig å vurdere konsekvensen av å tillate boliger innenfor BKB1. Område o\_BLK skal fungere som kvartalslekeplass og det forslås også at nærlekeplass for boligene i BA1 legges hit. Å kombinere nærlekeplass med kvartalslekeplass skriver fylkeskommunen kan gi mer variasjon i tilbud, men kan redusere arealet hver bolig har til uteareal ved økt antall boenheter. Fylkeskommunen skriver det bør tydeliggjøres hvilke vurderinger som er gjort av dette.

Parkeringsplasser for BA1 foreslås samlet ved E134 og det fremgår av planbeskrivelsen at det legges opp til betydelig overflateparkering innenfor BKB1. Fylkeskommunen anbefaler at det vurderes felles løsninger, som parkeringshus eller parkering under bakken.

Fylkeskommunen er positiv til at renovasjon for boligene samles i ett anlegg, og anbefaler at muligheten for samlokalisering med renovasjonsløsninger for andre funksjoner utredes, samt at det vurderes om plasseringen er hensiktsmessig for avfallshenting.

### Konklusjon

Fylkeskommunen er ikke negativ til planendringen så lenge den sikrer gode kvaliteter til de nye boligene og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen ber kommunen ta fylkeskommunens innspill til følge for å sikre kvalitet og samsvar med overordnende planer.

#### Forslagsstillers kommentar:

*"Tysvær kommune har bifalt løsning med o\_BLK. Ved at dette prosjekt skal delta i opparbeidelse gjør at arealene vil kunne få en betydelig høyere kvalitet, tilpasset forskjellige aldersgrupper.*

*Antall boenheter som man kan etablere vil begrenses av tilgangen til parkering. Det er ikke mulig å sette et min. antall boenheter da man kan velge formål i 2. til 4. etasje, jf. bestemmelse; Innenfor området tillates etablert forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting, alternativt de foregående formålene i kombinasjon med bolig i deler av 2. etasje, og bolig i inntil hele 3. og 4. etasje. Det er mulig å sette et tak på maks. antall boliger ut i fra krav til felles uteoppholdsareal innenfor o\_BLK. Det er derfor påført maks. antall boliger på inntil 35 boenheter i BA1, ut i fra tilgang til felles uteoppholdsareal, jf. tabell. Tabellen under dokumenterer at tilgangen til felles uteoppholdsareal i o\_BLK er innenfor satte krav for hele planen.*

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              |
|      |                                     |                  | <b>1715 m2</b>      |

*Løsning for parkering forholder seg til gjeldende plans bestemmelser, hvor det ikke er satt krav til parkeringshus.*

*Boligrenovasjon og næringsrenovasjon er ikke mulig å kombinere. Næringsrenovasjon håndteres ikke av kommunens renovasjonsselskap. Næringen henter selv inn renovatør og de har ikke de samme kravene til sortering og fraksjoner som boligrenovasjon har. Kommunens renovasjonsselskap HIM har sagt seg fornøyd med plassering og hentetilgang, jf. merknad fra HIM i 1.2." (1.2 i merknadsvurderingen)*

*Kommunedirektørens kommentar:*

Bestemmelsene er endret til at det kun er tillatt å ha boliger i inntil 45% av 2. etasje. Dette er gjort for å sikre at forretning/kontor/tjenesteyting som plasseres i 2. etasje ut mot torget og gangvegen vil ha tilstrekkelige arealer til å kunne etablere seg.

Resterende av merknaden er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland, 06.10.2025:

*"På grunn av høy saksmengde har ikke Statsforvalteren hatt anledning til å gå detaljert inn i oversendelsen. Vi legger til grunn at planen sikrer tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal for både nye og eksisterende boenheter."*

*Forslagsstillers kommentar:*

*"Merknaden ble mottatt 13.10.2025 og datert 06.10.2025, mottatt etter fristen for merknader som var den 06.10.2025. Begrunnelsen for dette er høy saksmengde hos Statsforvalteren noe som også gjør at de ikke har hatt anledning til å gå detaljert inn i oversendelsen. Statsforvalteren legger til grunn at planen sikrer tilstrekkelig felles uteoppholdsareal for både nye og eksisterende boenheter innenfor planområdet, her vises det til svar på merknaden fra Rogaland fylkeskommune i pkt. 1.1." (1.1. i merknadvurderingen)*

*Kommunedirektørens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra HIM, 02.10.2025

Plassering for avfallshåndtering i bestemmelsesområde #4 har lett adkomst for renovasjonsbil og er plassert noe adskilt fra øvrige aktivitet i planområdet. HIM har ingen merknader til forslag til plassering av renovasjon, men vil komme med en anbefaling basert på erfaringer.

Avfallshåndtering som er plassert geografisk hvor det er stor aktivitet (sentrumsområder) og som har en isolert lokasjon hvor abonnentene har vanskelig for å sikre at utenforstående ikke misbruker innhentingsordningen, har utfordringer som må tas opp til vurdering. HIM sin erfaring er at sentrumsnære hentesteder med en åpen løsning som har lett tilgang for biler, og hvor en kan stå uforstyrret å kaste avfall, tiltrekker seg misbrukere av innhentingsordningen.

HIM har god erfaring med:

- Avfalls skur – Avfallsbygg.
- Elektroniske kodelåser på dører.
- Egen mindre inngang for abonnenter for levering av avfall.
- Egen inngang med doble dører for henting av avfall.
- Nøytral utforming på bygg slik at utenforstående ikke ser det brukes til avfall.
- God utebelysning.

*Forslagsstillers kommentar:*

*"Det er ikke ønskelig at uvedkommende skal ha tilgang til renovasjonsstasjonen. Det vil bli løst på en så måte som HIM anbefaler, med avfalls skur der det er brikke/elektronisk kodelås på dører. Endelig løsning vil være i dialog med HIM, jf. bestemmelse; Felles renovasjonsstasjon til boligene skal avvikles som felles anlegg innenfor bestemmelsesområde #4. Løsning for boligrenovasjon omforent med renovatør skal fremgå av byggesøknad."*

*Kommunedirektørens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

#### Uttalelse fra Statens vegvesen, 03.10.2025

Vegvesenet gjør oppmerksom på at planbestemmelsene viser til retningslinjer for støy fra 2016, og skriver at bestemmelsene bør oppdateres slik at en viser til gjeldende retningslinjer for støy.

Det stilles krav til bil og sykkelparkering for boligene som reguleres inn i BA1. Vegvesenet antar at parkeringskravene for øvrige formål skal ivaretas gjennom bestemmelse 3.2. Vegvesenet har **planfaglig råd** om at bestemmelsene endres slik at den også omfatter BA1. Eventuelt kan det legges inn bestemmelser om parkering for kontor/forretning/tjenesteyting innenfor bestemmelsene for BA1.

*Forslagsstillers kommentar:*

*"Bestemmelsen er oppdatert og det er nå gjeldende retningslinjer T-1442 som gjør seg gjeldende.*

*Bestemmelse 3.2 som det vises til er felles bestemmelse for BKS1-3 og BKB1, og gjelder ikke for felt BA1. Felt BA1 har egen bestemmelse som omhandler sykkelparkering, her er sagt; Sykkelparkering for boliger i felt BA1 skal løses innenfor formålet. Det skal settes av min. 1 utendørs sykkel plass pr. boenhet og min. 2 innendørs sykkel plasser pr. boenhet. For bilparkering er her sagt; Felles parkeringsplass for boliger i felt BA1 skal avvikles innenfor felt BKB1. Her skal det anlegges min. 1 – maks. 2 parkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkering kan løses innenfor felt o\_SPP. Min. 10 % av kravet til parkering skal være HC. Man har også sikret dette i bestemmelsene til felt BKB1 som sier; For BA1 skal det settes av 1,2 parkeringsplass for bil per 100 m2 BRA forretning/ kontor/ tjenesteyting, for bolig min. 1 maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet innenfor BKB1."*

*Kommunedirektørens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

## **Andre aktuelle saker i området:**

Det er gjennomført oppstartsmøte for å endre deler reguleringsplanen Aksdal vest - 202006 ved å endre deler av BKS1 til å inkludere et kriesenter på deler av området avsatt til boliger. Det er kun gjennomført oppstartsmøte og ikke varslet oppstart.

Det pågår bygging i henhold til reguleringsplanen Aksdal vest - 202006 innenfor BKB2.

## **Vurdering**

### **Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene og estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder**

Det er ikke gjort endringer i byggehøyden eller i planlagt bebyggelses areal, kun hva som er lov å benytte planlagt bebyggelse til. Vurderinger knyttet til planlagt bebyggelses utforming og høyder er allerede vurdert ved opprinnelig vedtak av reguleringsplanen.

Det er i Aksdal områdeplan - 201604 avsatt 18 500m<sup>2</sup> BRA til boligformål innenfor sentrumsområdet S1. Boligområdene BKS1 og BKS2 inngår i sentrumsområdet, samt BA1 ved planendringen. En samlet beregning av bruksarealet for boligformål innenfor områdene BKS1, BKS2 og BA1 viser at det totale boligarealet fortsatt vil ligge under den avsatte rammen på 18 500 m<sup>2</sup> BRA i områdeplanen.

## **Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv**

Innenfor område BA1 tillates det maks 35 boliger, hvor hver bolig skal ha minimum 20 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal i henhold til ATP-en, og 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal og 5 m<sup>2</sup> privat i henhold til Aksdal områdeplan. Planendringen legger opp til at hver av boligene skal ha minimum 5 m<sup>2</sup> med privat uteoppholdsareal, samtidig som det vil være minimum 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. bolig som skal løses i o\_BLK. Dette vil gi minimum 30m<sup>2</sup> med uteoppholdsareal per bolig. Innenfor o\_BLK, som er planlagt som kvartalslekeplass som dekker 25-200 boliger, skal det i tillegg anlegges nærlekeplass på min. 150 m<sup>2</sup>. Det vil altså være en nærlekeplass inni kvartalslekeplassen. Nærlekeplassen vil ligge innenfor 50 meter gange fra planlagte boliger i BA1 og vil dekke 4-25 boliger.

Planforslaget vurderes å være i tråd med ATP-en og Aksdals områdeplans krav til uteoppholdsareal og lekeplasser. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BA1 skal område o\_BLK inkl. nærlek være ferdigstilt.

## **Folkehelse og universell utforming**

I henhold til bestemmelsene skal prinsippene for universell utforming følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Minimum 80 % av områder til bolig/tjenesteyting skal tilfredsstille kravene til universell utforming. Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp for alle uterom, gangforbindelser og ulike aktivitetsflater. Adkomstpartier, parkering og renovasjon skal være godt synlige og tilgjengelige.

## **Naturmangfold**

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

Vurderinger knyttet til naturmangfoldloven §§ 8-12 er allerede vurdert når reguleringsplanen opprinnelig ble vedtatt. Planendringen medfører ikke at ytterligere områder kan bygges ned, og endrer kun hva planlagt bebyggelse på område avsatt til bebyggelse kan brukes til.

## **Næring og landbruk**

Planendringen medfører ikke en omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

## **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ingen kjente kultur- eller fornminner innenfor planområdet eller i nærområdene. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger i de nærmeste omgivelsene.

## **Teknisk infrastruktur**

### Overvannshåndtering

Planendringen medfører ikke endringer i overvannshåndteringen. Området BA1 har blitt lagt til i rekkefølgebestemmelsene 6.1 og 6.2, som sier at før det kan gis ramme- og brukstillatelse innenfor BA1 skal det utarbeides teknisk plan som vurderer og viser overvannsløsninger.

### Vann og avløp

Planendringen medfører ikke endringer i vann og avløp. Området BA1 har blitt lagt til i rekkefølgebestemmelsene 6.1 og 6.2, som sier at før det kan gis ramme- og brukstillatelse innenfor BA1 skal teknisk plan for vann og avløp være godkjent.

### Renovasjon

Renovasjon for boligene skal etableres som felles renovasjon innenfor bestemmelsesområde #4. Avstanden fra inngangsdør til renovasjonsstasjonen er målt til ca. 72 meter, som er under HIMs maks anbefalte avstand på 125 meter. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BA1 skal renovasjonsstasjon i område #4 være ferdigstilt.

## **Samordnet areal og transport**

Planområdet ligger sentralt i Aksdal med busstasjon i gangavstand fra planområdet med hyppige avganger. Langs planområdet går det sykkelveg øst, vest og sørover til Frakkagjerd, Grinde og Aksdal næringspark på Eikeskog. Dette gir mulighet for beboer innenfor BA1 å komme seg rundt i nærområdet eller lenger, enten med bruk av kollektivtransport eller ved sykkel og gange.

## **Trafikk og samferdsel**

Det er gode gå muligheter med fortau rett utenfor planområdet, og med sentrale funksjoner som matbutikk i gangavstand. Nærmeste skole er Grinde skole. Det er fortau eller gang- og sykkelveg nesten hele vegen til Grinde skole.

Endringen av reguleringsplanen legger opp til min. 1 og maks 2 parkeringsplasser for bil per boenhet i BA1, hvor min 10% skal være HC-parkering. For sykkelparkering legges det opp til min. 1 utendørs sykkelparkering og minimum 2 innendørs sykkelparkeringsplasser pr. boenhet innenfor BA1. For parkering for forretning/kontor/tjenesteyting innenfor BA1 videreføres bestemmelsene fra BKB1. Felles parkeringsplass for boliger i felt BA1 skal utvikles innenfor felt BKB1. Gjesteparkering for boligene i BA1 er planlagt løst innenfor parkeringsarealene i o\_SPP.

Kommunedirektøren vurdere planendringen til å være i tråd med områdeplanes krav til parkering.

## **Beredskap**

Det er gjennomført en forenklet ROS-analyse for å vurdere konsekvensene av å endre reguleringsplanen til å tillate boliger innenfor BA1 (BKB1 før endringen). I forbindelse med gjeldende reguleringsplan er det utført støyvurdering, hvor avbøtende tiltak for støyfølsomme rom er sikret i bestemmelsene. Disse bestemmelsene er videreført i planendringen, samt at det er lagt til noen spesifiseringer for planlagte boliger. Balkonger og fasader er spesifisert til at dersom de har støynivåer over 55dB, må det vurderes behov for støyreducerende tiltak før igangsettingstillatelse. Ved henvisning til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er året 2016.



tatt bort fra bestemmelsene slik at nyeste versjon alltid vil gjelde. Kommunedirektøren vurderer dette som tilstrekkelig for å sikre støyfølsomme rom for nye boliger innenfor BA1.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er lagt inn en bestemmelse om at det skal dokumenteres deltagelse i o\_BLK tilsvarende 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet i BA1. Kommunedirektøren har presisert størrelsen på arealet i bestemmelsene, vist i lilla.

Planforslaget innebærer ellers ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Samlet vurdering**

Utgangspunktet for vurdering om planendringen kan gjennomføres etter plan og bygningslovens § 12-14 andre ledd, er om endringen må sees på som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt. I samme paragraf står det at kommunen kan treffe et slikt vedtak når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Kommunedirektøren vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, og ikke vil gå ut over hoveddrammene i planen. Sentrumsformålet i Aksdal områdeplan tillater bolig i området, og det er allerede avsatt områder til boliger i planområdet. Endringen som er gjennomført innebærer at det tillates å bygge boliger i et område hvor det tidligere kun var regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Formålene forretning/kontor/tjenesteyting videreføres i området for bolig, slik at område BA1 fremdeles reguleres tilsvarende BKB1, men med boliger i tillegg. Som følge av at det endres til å tillate boliger reguleres det inn parkering og renovasjon for boligene. Parkering skal løses innenfor BKB1 og renovasjon innenfor bestemmelseområde #4. Videre reguleres det inn nærlek i o\_BLK. BA1 har de samme bestemmelsene for byggehøyde og areal som BKB1 hadde, slik at planlagt bebyggelse ikke endres. Planendringen medfører ikke endring i planformålets hensikt og får ikke konsekvenser for viktige natur- og friluftsområder. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

BKB1 grenser i nord mot «Parkdraget» i Aksdal. Parkdrag-prosjektet er et overordnet grep i stedsutviklingen av Aksdal for å lage gode uterom mellom bygg og parkering og ha grønne sammenhengende, trivelige soner som motvekt til veisystemer og store parkeringsflater. Intensjonen med parkdraget er å ha et by-inspirert uterom med stor grad av publikumsrettede aktiviteter i byggene rundt, direkte tilknyttet parkdraget. Det planlagte næringsbyggets 2. etasje er helt sentral for å bidra til å skape trivsel og aktivitet i og rundt parkdraget, og kommunedirektøren har derfor vært opptatt av at reguleringsendringen fortsatt må støtte opp om dette. Ved å stille krav om at det mot parkdraget (o\_SGT1 og o\_ST) i 2. etasje skal opprettholdes aktiv og publikumsrettet fasade mener en dette er ivare tatt.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det reguleres til flere boliger i sentrum, spesielt når det er planer om å endre deler av boligarealene i BKS1 til krisesenter. Planlagte boliger i BA1 vil få min 5 m<sup>2</sup> med privat uteoppholdsareal og min 25 m<sup>2</sup> med felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor o\_BLK. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at felles uteoppholdsareal kan løses som nærlek innenfor o\_BLK, slik at lekearealene innenfor o\_BLK blir mer varierte med kombinasjon av nærlek og kvartalekeplass. Kombinasjonen av forretning/kontor/tjenesteyting og bolig sees på som positiv for å kunne variere tilbudet i Aksdal.

## **Kommunedirektørens konklusjon**

Med bakgrunn i vurderingen over har kommunedirektøren vurdert at planendringen i liten grad vil gå ut over hoveddrammene i planen. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og en vurderer med dette derfor at endringene kan gjennomføres som forenklet planendring i tråd med saksbehandlingsreglene i pbl § 12-14. Saken blir behandlet med delegert myndighet fra kommunestyret, jf. pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planendringen for detaljregulering for Aksdal vest med planID 202006 vedtas jf. pbl. § 12-14.

## **Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.**

Plan- og bygningsloven.

### **Vedlegg**

Bestemmelser med endringer vist i rødt

Bestemmelser med endringer

Forenklet planbeskrivelse

Oppstartsmøtereferat - planinitiativ

Plankart - FØR

Plankart - ETTER

Merknadsvurdering

ROS-analyse

Varslingsmateriale