



Dato: 20.02.2018  
Saksnr.: 2015/545  
Løpenr.: 5350/2018  
Arkiv: L12

Sakshandsamar: Bjørg Tone Vikshåland

## **OMRÅDEREGULERINGSPLAN FRAKKAGJERD SENTRUM PLANID 2013-02 - AVGRENSA HØYRING**

<b>Saksnr</b>	<b>Utval</b>	<b>Møtedato</b>
44/18	Teknisk utval	19.04.2018
14/18	Kommuneplanutvalet	24.04.2018

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Kommuneplanutvalet vedtar med dette å legge ut områdereguleringsplanen Frakkagjerd sentrum, planid 2013-02 på ei avgrensa høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 .

Sigurd Eikje  
Rådmann

Bjørn Bruaset  
Teknisk sjef

### **BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 19.04.2018**

Teknisk utval sluttar seg samrøystes til rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **BEHANDLING I KOMMUNEPLANUTVALET - 24.04.2018**

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

### **VEDTAK I KOMMUNEPLANUTVALET - 24.04.2018**

Kommuneplanutvalet vedtar med dette å legge ut områdereguleringsplanen Frakkagjerd sentrum, planid 2013-02 på ei avgrensa høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 .

## **SAKSUTGREIING:**

### **1. Bakgrunn**

Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd sentrum legg opp til utvikling og fortetting av sentrumsområder samt områder for offentleg og privat tenesteyting. Formålet med planen er å legge tilhøva til rette for ei god sentrumsutvikling og avklare offentlege funksjonar samt å få ei god trafikkavvikling i området. Frakkagjedvegen er ein viktig tilkomstveg både for dei som nyttar vegen i dag og for den planlagde fortettinga og framtidig utbygging av Skeiseisområdet. Oppgradering av Frakkagjerdvegen slik at den kan bli ein trygg veg for syklende og gåande har vore viktig i planarbeidet.

Planen vart 1.gangsbehandla i 2016. Planforslaget vart lagt fram for teknisk utval i møte den 12.05.2016 og kommuneplanutvalet, som i møte den 14.06.2016 vedtok å legge planforslaget ut på høyring i 45 dagar i samsvar med pbl § 12-10.

### **2. Offentlig ettersyn**

I høyringsperioden kom det inn mange merknader til planforslaget og kommunen som grunneigar har også kome med forslag om endringar i planen. Alle merknadane er blitt gjennomgått og vurdert. Plankartet og føresegnene er derfor blitt endra i høve til det som vart sendt ut på høyring sommaren 2016.

Følgjande merknader/kommentarar er mottatt til planforslaget som vart lagt på høyring i 2016:

1. Frakkagjerd betongpark v/Michal Skogland, datert 03.06.2016
2. Anna Gressvoll, datert 21.06.2016
3. Gerd og Jakob Birk, datert 30.06.2016
4. Jarle Øvergård, datert 06.07.2016
5. Haugaland Kraft, datert 11.07.2016
6. Statens vegvesen, datert 07.07.2016
7. Rakel Økland, datert 29.07.2016
8. Astrid og Willy Strømø, datert 01.07.2016
9. Jan Vinnes, datert 05.08.2016
10. Helen Espeland, datert 09.08.2016
11. Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS, datert 10.08.2016 og 28.11.2016
12. Torbjørn Langelandsvik, datert 01.08.2016
13. Rogaland fylkeskommune Regionalplanavdelinga, datert 30.08.2016
14. Gerd og Harald Paulsen, datert 06.09.2016
15. Opus Arkitekter AS, datert 20.09.2016
16. FHM Eiendom, datert 26.11.2016
17. Jan Evensen, datert 23.02.2017
18. Vikanes Bungum Arkitekter AS, datert 08.12.2017
19. Vikanes Bungum Arkitekter AS, datert 11.01.2018
20. Statens vegvesen, datert 24.01.2018

### **Frakkagjerd betongpark v/Michal Skogland**

«Frakkagjerd Betongpark er et lokalt initiativ med personer i lokalmiljøet som ønsker å realisere et område som tilrettelegger for aktiviteter i kategorien «fristil» eksempelvis skatebord sparkesykkel, bmx og rollerblades, Prosjektet har støtte i fra flere velforeninger i området.

Det er etablert et lite område i Aksdal i samme kategori, men så vidt prosjektgruppen vet skal dette området benyttes til annet formål.

Vi har behov for et område som kan benyttes til formålet og vedlagt ligger det et forslag til plassering av en fremtidig betongpark.»

### **Rådmannen sin kommentar:**

Området som det blir vist til i vedlegget var i planforslaget, som vart sendt på høyring, vist som friområde, FRI3. I nytt planforslag er dette område blitt ein del av det kombinerte formålet T/I/F. Utnytting av område må avklarast i detaljreguleringsplan, men det er her lagt opp til at det kan etablerast funksjonar til offentleg/privat tenesteyting i kombinasjon med idrettsanlegg og friområde.

### **Anne Gresvoll**

«Viser til punkt om endring av planforslaget. «undergangen med tilhørende gang –sykkelveger , er tatt ut av planforslaget» Vil den eksisterende undergangen bestå? Eller skal all trafikk gå over Frakkagjerdvegen?»

#### Rådmannen sin kommentar:

Eksisterende undergang for Frakkagjerdvegen skal opprettholdas. I plankartet er dette vist som GS3 på austsida av vegen og GS2 på vestsida med avmerking som viser at gangvegen skal gå under køyrevegen KV1.

### **Gerd og Jakob Birk**

«Vår eiendom ligger til Frakkagjerdvegen, Fjellhaug1, gbnr.71/90. På plankartet forstår vi det sånn at den nye vegløsningen vil berøre (ta en bit av) denne. I den forbindelse ønsker vi en nærmere redgjørelse av omfanget, Kan rundkjøringen trekkes litt lenger mot nord for å unngå dette ? Vedlagt sender vi kopi av brevet som ble sendt Norconsult26.06.2013, hvor vi uttalte oss om Frakkagjerdvegen, den gang skrev vi at trafikken var stor med medfølgende støybelastning. Vi hadde da investert i nye vinduer mot vegen for å få ned støyen inne, kostnad ca. kr.100.000, dette hjalp noe.

Støyen har ikke blitt mindre siden det brevet ble sendt. Når vi oppholder oss utendørs er det til tider en evig trafikkdur særlig på ettermiddager. Vi må omtrent rope til hverandre for å bli hørt. Ser i planforslaget at det står nevnt støyskjerming for vår og naboens eiendom.

I tillegg til dette vil utbygging på Skeiseid øke trafikken betraktelig.

Hvordan blir dette vurdert i dag ?»

#### Rådmannen sin kommentar

Etablering av ny rundkjøring vil også medføre ei omlegging av eksisterende fortau. Planlagt endra fortau er vist å gå over ein liten del av nordvestre hjørne av gbnr.71/90. Å flytte planlagt rundkjøring for å unngå å ta i bruk ein liten del av gbnr.71/90 ser ikkje rådmannen som enkelt å få til. Dette er ei kryssløysing som skal ta omsyn til både eksisterande vegar og fortau samt nødvendige bredde utvidingar for å få ei best mogleg trafikkavvikling. Dersom støytilhøve kjem over det som er akseptalt i høve til retningslinjene, vil det bli etablert støyskjermingstiltak mellom nytt fortau og bustadområdet B1 slik som det er vist i plankartet og omtalt i reguleringsføresegnene pkt 2.6

### **Jarle Øvregård**

« Det må være et krav om at det kjem støyskjerming forbi Fjellhaug 2, gbnr.71/91. Det er allerede i dag for mye støy fra trafikken forbi her.»

#### Rådmannen sin kommentar

Det er sett krav om etablering av støyskjermm i reguleringsføresegnene pkt 2.6 der gbnr.71/90 og 71/91 er spesielt omtalt.

### **Haugaland Kraft**

« Vi viser til Planbeskrivelsen, kap 6.7.1 «Kapasitet i energiforsyningen».

Det er beregnet at bebygde arealer innenfor planområdet kan utvikle seg fra dagens ca.50.000 m2 til ca.100.000 m2 i framtida. Haugaland Kraft Nett har pr.dato ikke gjort nettanalyser eller vurdert mulige nettutviklingstiltak for å dekke det framtidige økte effektbehovet. Dette bør gjøres nå ifm konsekvensutredningen til områdereguleringsplanen.»

#### Rådmannen sin kommentar:

Ved utarbeiding av planomtalen med konsekvensutgreiing er det blitt opplyst at nettet til Haugaland Kraft har kapasitet til det planlagde auka energiforbruket dersom heile energiforbruket skal dekkas med elektrisk strøm. Tysvær kommune har satsa på ein berekraftig energiforsyning med vassbåren varme basert på fjellbrønnar for barneskulen. Dette prinsippet kan også nyttast for andre bygg. Kommuneplanen sin føresegner, pkt 5.22 set krav om at det for nye bustadområder skal det leggjast vekt på tiltak som kan redusera samla energibehov og at bruk av fornybare energikilder skal prioriterast. Energiforbruket vert derfor eit tema som må vurderast når kvart delområde skal detaljregulerast.

### **Statens vegvesen**

«Statens vegvesen sine interesser i denne saka er knytt til både fylkesvegen Fv.711 og riksvegen E134. Vi uttaler oss på vegne av Rogaland Fylkeskommune som vegeigar på fylkesveg, på vegne av

staten som vegeigar på riksveg og som fagmynde med sektoransvar for vegtransport og trafikktryggleik.

Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Det er også i samsvar med ny Regional plan for areal og transport på Haugalandet, der Frakkagjerd er definert som tettstedssenter.

#### Historikk:

Det blei varsla oppstart av planarbeid for Frakkagjerd i 2013. I uttale til oppstart skreiv Statens vegvesen blant anna:

- Fokus på trygg ferdsel til skule og idrettsanlegg for barn og unge må ha sterkt fokus i planarbeidet.
- Planen må tilpassast nytt toplanskryss mot E134.
- Kommunen må vurdere om planen skal omfatte krysset mot fv. 771 i sør.

Statens vegvesen sine innspel til oppstart er langt på veg ivareteke, og dei trafikale tilhøva er grundig vurdert i planarbeidet. Det er blant anna lagt stor vekt på å finne gode løysingar for mjuke trafikantar, og hovudgrepet er basert på ferdsel på særskilte areal langs Frakkagjerdvegen og andre kommunale vegar.

#### Kryss mot E134 i nord:

Frakkagjerdvegen er ein viktig arm til E134 som skal ta hovuddelen av trafikken frå nytt bustadområde på Skeiseid. I kommuneplanen for Tysvær er det innarbeidd rekkefølgekrav til utbetring av krysset mot E134, og under pkt. 6.2 står det blant anna at:

*På B18 Skeiseid skal det ikkje byggjast meir enn 100 bustader før det er dokumentert tilstrekkeleg kapasitet for av- og påkøyrse til E134. Dette inkluderer kapasitet på tilkomstvegar mellom B18 og E134, jf. pbl. § 11-9 nr. 4.*

Statens vegvesen har starta opp eit forprosjekt der ein ser på toplansløysing i krysset. Toplanskrysset har planmidlar i Haugalandspakken i 2016. Nordleg del av planområdet for Frakkagjerd må tilpassast ny kryssløysing når denne er avklart.

#### Kryss mot fv. 771 Høievegen i sør:

Planområdet grenser mot pågåande planarbeid for Skeiseid i sør. Reguleringsplanen for Skeiseid omfattar fv. 771 langs planområdet, inkludert kryss mot Frakkagjerdvegen. Fv. 771 skal regulerast med vegstandard Sa2 med gang- og sykkelveg, og krysset mot Frakkagjerdvegen skal utformast som ei rundkøyring. Reguleringsplanen for Frakkagjerd må tilpassast pågåande planarbeid for Skeiseid i sør.

Planføresegnene må stilla krav til teknisk plan for utforming av veganlegg som kjem i berøring med fv. 711 i sør og E134 i nord. Teknisk plan skal utførast i samsvar med vegvesenets handbok R700 Tegningsgrunnlag. Planen skal innehalde naudsynt teknisk grunnlag, som til dømes C-teikningar og plan for handtering av overvatn, og den skal godkjennast av Statens vegvesen før byggestart.

#### Omklassifisering:

Frakkagjerdvegen er også planlagt som ein Sa2-veg. Frakkagjerdvegen er ein kommunal veg, men Statens vegvesen har vurdert om Vegen burde vore omklassifisert til fylkesveg. Problemstillinga har og vore diskutert med Tysvær kommune ved nokre høve.

Med tanke på ei eventuell framtidig omklassifisering vil det vere ein fordel at Frakkagjerdvegen blir utforma i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Det går fram av plandokumenta at Vegvesenets handbok 017 er lagt til grunn for utforming av veganlegget. Denne handboka er utgått og erstatta av handbok N100 Veg og gateutforming. Statens vegvesen vil gje fagleg råd om å oppdatere plangrunnlaget slik at det er i samsvar med gjeldande vegnormal.

#### Kollektiv:

Skeiseid ligg utanfor ny hovudstruktur for kollektivnettet. I ny rutestruktur køyrer bussen berre E134, sløyfa om Frakkagjerd er teke ut. Tilrettelagd tilknytning for mjuke trafikantar til kollektivaksen blir derfor vesentleg. Statens vegvesen vil gje fagleg råd om å vektlegge gode snarvegar for gang- og sykkeltrafikk fram til kollektivhaldeplasser langs E134.

#### Anna:

- Sentrumsområdet nord i planområdet har direkte tilkomst frå Frakkagjerdvegen, på begge sider av vegen. Statens vegvesen vil tilrå at avkøyrslane blir samla så langt det lar seg gjere. Til dømes

bør det vurderast om gnr. 71 bnr. 56 kan får tilkomst frå nord via regulert kryss. Det er også svært uheldig dersom daglegvarebutikken vest for Frakkagjerdvegen får tilkomst direkte over gang- og sykkelvegen.

- Regulert kantstopp sør for ungdomsskolen er uheldig. I område der det ferdast mange barn og unge bør kollektivhaldeplassane planleggast som lommer.
- Det er regulert lite sideareal til gang- og sykkelvegen og fortauet som ligg langs Frakkagjerdvegen. Det må regulerast tilstrekkeleg med sideareal i samsvar med SVV sitt NA-rundskriv 2011/04: «Retningslinjer for planlegging og erverv av sideterreng».

#### Rådmannen sin kommentar

Kommunen har hatt oppstartsmøte med Statens vegvesen om planarbeid for ny to-planløysing av «Frakkagjerdkrysset». Desse to planane vil bli sett saman og overlappe kvarandre. Den nyaste planen vil alltid gjelde. Områdereguleringsplanen for Skeiseid som blei godkjent av kommunestyret i 2017 omhandla krysset Høievegen/Frakkagjerdvegen. Denne planen føre vidare det trasevalget for veg og fortausløysingar som er godkjent i Skeiseisplanen. For å tilfredsstillе krav om tilstrekkeleg sideareal langs gang- og sykkelvegen og fortau er det no lagt inn eit belte på 1,5 meter som anna vegareal langs heile gang- og sykkelvegen der arealet er sett av til byggeområde i planen. Kommunen sin intensjon er at plangrunnlaget skal samsvare med gjeldande vegnormal.

#### **Rakel Økland**

«Jeg er eier av Asparhaug 42 på Frakkagjerd (Gnr. 71 Bnr. 226) og jeg ser at den nye reguleringsplanen for område vil ha direkte konsekvenser for eiendommen min og jeg har dermed noen spørsmål.

For å forklare litt så ligger fundamentet til huset mitt ca. 2,5m høyere enn Frakkagjerdveien og eiendommen grenser veien. Det er beskrevet i reguleringsplanen utarbeidet av NorconsultAS at det foreslås støyskjerming langs Frakkagjerdveien. Hvor høy vil denne eventuelt være?

Det er i tillegg beskrevet en oppgradering av Frakkagjerdveien til status «kommunalvei», som vil gjøre at bredden økes fra 5m til 6m. Det er også planlagt et fortau (ca. 1,5m) på samme side av veien som støyskjermet og eiendommen min.

Hvor skal dere ta disse breddene fra? Altså, skal fortauet samt støyskjermet ligge over grensen til min eiendom? Jeg foreslår kommunen bygger en støttevegg langs denne streken av Frakkagjerdveien med støyskjerm på toppen av denne igjen da husene på streken tvers over fra ungdomsskolen er forskjøvet over en skråning/haug. Jeg mener også at bredden dere mangler på den eksisterende veien bør tas fra andre siden (den som grenser kommunal eiendom/fotballbanen) eller så må kommunen eventuelt kjøpe tomt av oss til dette.

Jeg ønsker mer detalj på hvordan dette skal gjennomføres slik at det ikke går ut over beboerne på en negativ måte og ber om en befaring fra teknisketat i forbindelse med dette.»

#### Rådmannen sin kommentar

Frakkagjerdvegen er i gjeldane reguleringsplan vist med ein bredde på 6 meter og med eit fortau på 3 meter. Den nye planen legg opp til at vegen skal ha same bredde og skal ligge på omtrent same stad som i eksisterande plan, men det er tatt høgde for at det kan bli aktuelt med støyskjermingstiltak for dei bustadane som ligg nær Frakkagjerdvegen, med den planlagte fortettinga av område. Dette arealet må då gå inn på dei ulike eigedomane. Utviding av areal til ny gang- og sykkelveg vert tatt av areala som ligg på nordsida av Frakkagjerdvegen og der dei fleste arealet er i kommunal eige.

#### **Astrid og Willy Strømø**

«Vi viser til tidligere innsendte merknader til planen vedr. vår avkjørsel til Frakkagjerdvegen der det var planlagt å stenge vår avkjørsel, (noe som fremdeles vises i planomtalen.)

Vi regner med at det er plankartet som gjelder.

Utkjørselen som nå er vist på plankartet for vår eiendom Frakkagjerdvegen 23 kan fungere slik den er tegnet forutsatt at det bygges snu- og parkeringsplass på den kommunale eiendommen

Frakkagjerdvegen 25, og at der ikke er noen støyskjerm som tar sikten.

Det har vært mye fokus på at Frakkagjerd er så stygt. Dersom en skal lage høye støyskjermer langs store deler av Frakkagjerdvegen vil det på ingen måte forskjønne området. De fleste husene ligger også høyt over vegbanen, så vi er skeptisk til effekten av en støyskjerm.

Gjør oppmerksom på at deler av boligeiendommen Asparhaug 36 fremdeles er merket med grønn farge i plankartet.

Det er stort behov for gangveg/fortau på begge sider av Frakkagjerdvegen, og det er stort behov for parkeringsplasser i forbindelse med skoler, idrettsanlegg og barnehager.

Vi er imidlertid svært skeptisk til å stenge utkjørselen mellom Asparhaug 36 og 37. Dette kan føre til mange farlige trafikksituasjoner inne i byggefeltet om vinteren på grunn av bratt bakke og manglende fortau.

Med den trafikøkningen som forventes hadde det vært mer naturlig at Frakkagjerdvegen ble forkjøringsveg.»

#### Rådmannen sin kommentar

Det er plankartet og planføresegnene som er gjeldende og er juridisk bindende for planområde. Utkjørsel fra Frakkagjerdevegen 19, 21, 23 og 25 er samla i ein avkjørsel i plankartet. Eksisterende gangveg som i dag vert nytta som tilkomst og kjøyreveg for bl.a Asparhaug 36 og 37 vil framleis bli open for dette formålet. Dette er blitt lagt inn i reguleringsføresegnene pkt. 4.4

Utforming og plassering av støyskjermingstiltak vil bli vurdert når det blir aktuelt at dei må bli etablert. Siktsoner skal ivaretas ved etablering av støyskjermingstiltak.

#### **Jan Vinnes**

«Først vil jeg begynne med ros for en allerede mye gjennomtenkt plan. Jeg registrerer at planen har med seg mange av innspillene som er levert tidligere, fra tilbake til 2007 når naboer til Frakkagjerdveien første gang ble bedt om å uttale seg her. Jeg er godt fornøyd med at de myke trafikkantene er mye tenkt på. Vi må få beholde undergangen mellom Asparhaug og skolene. Noen merknader har jeg allikevel. Merknadene er bygget på at kommunens planer er opptil 1500 nye bustader på Skeiseid. I saksfremlegg skrives det " For den søre delen av planområdet utgjør Fv. 711 Høievegen eit alternativ med tilkomst til E134 gjennom det nyleg ferdigstilte Førrestjørnkrysset." Dette vil ikke gå bra. Folk kjører den veien de synes passer dem best. Så mye mer er det ikke å si om det. Om dere ikke vil stenge Frakkagjerdveien for gjennomkjøring da?

Frakkagjerdvegen er planlagt for 5-7meters bredde? Her tenkes det for lite. Dette vil være en vei bygget for fortiden, ikke fremtiden. Bussstopp langs veien/kantstopp. Med dette antar jeg at bussen ikke skal kunne svinge helt ut av veibanen ved stopp. Dette kombinert med vegbredde på 5-7 meter vil gjøre trafikkavviklingen enda verre. I tillegg er det for få busstopp på plankartet. Det må bygges stopp på begge sider av veien ved butikken Spar, ved nye rundkjøring til Fjellhaug/Hamrane, ved kryss opptil Asparhaug og ved grusbanen langs Frakkagjerdveien.

Alle busstopp må ha buss skur. I fremtiden må vi ha som mål å få lik rutefrekvens som på Bleikmyr i Haugesund. Dvs.5 ganger i timen.

Krysset ved Spar/veien opptil Rundhaug. Dette krysset er veldig usymmetrisk. Samme rettelse som ved krysset Fjellhaug/Hamrane bør gjøres. I tillegg bør det gjøres en avkjøringsfil slik at biler som kommer på Frakkagjerdveien sørfra, og som skal krysse veien opptil Spar, ikke hindrer biler bak. I tillegg vil jeg nevne et annet kryss som er noen cm utenfor dette sakskartet. Det gjelder krysset ved undergangen under E134/Optimera. I dette krysset utføres de mest underlige trafikale krumspring, antagelig fordi krysset er så underlig. Jeg mener at ved å male en runding i krysset, og vedta rundkjøringsregler og selvfølgelig skilte i henhold til det, vil vi få noen klare regler å forholde oss til. Den malte flekken vil heller ikke forhindre tungtransporten opptil Optimera.

Som dere sikkert har registrert er det et avvik mellom hva dere har tenkt er nødvendig av vei, kontra det jeg mener. Grunnen for mine meninger er at med eksisterende bebyggelse på Frakkagjerd og Høie(på sørsiden av E134inkludert Høgahaug og Napatjørn) er vi ca500 boenheter i dag. Dette ref posten.no sine sider. Når det i tillegg planlegges for ytterligere1500 boenheter er vi oppe i 2000 boenheter som skal bruke Frakkagjerdveien.

Til sammenligning er det ca samme antall boenheter der som du ser på Bleikmyrområdet. Inkludert Trudvang og Gard. Også ref posten.no.(Alle hus innenfor området grenset av Skeisvollvn i sør og Rv47 i vest). For å avvikle trafikken fra dette området er det laget en stor gjennomgangsvei, med flere underganger, bred nok til gulstripe hele veien, rabatter og avkjøringsfelt, busslommer store nok til å svinge helt av veien. De har to hovedutkjørsler fra dette området, en ved Gard og en ved Kvala(Statoil). Utkjørselen ved Kvala har de nylig utvidet ved å lage stor rundkjøring med flere felt i begge retninger mot sentrum. I tillegg er det en tredje via Egilsvei. Denne sistnevnte prøvde de å stenge i fjor, men måtte gjøres retrett for å få trafikkavviklingen til å gå.

Jeg vil sterkt anbefale dere å høre med kollegaer ute i Haugesund, hva som må til for å oppnå et godt resultat førstegangen. Hva er grunnen til at de utvidet rundkjøringene ved Kvala? Hvorfor måtte de gjenåpne Egilsvei? Ta neste søndagstur i Bleikmyrområdet og se på dimensjonene. Tell antall underganger. Legg merke til hvor gangstiene går i forhold til veibanen. Alles mål må være jobben

riktig første gangen her, og at den planlegges på en slik måte at den også tåler trafikken om 10 år etter at den er bygget.»

#### Rådmannen sin kommentar

Utforming av planen for å få en god og trygg trafikkavvikling i og langs Frakkagjerdvegen har vært gjennom en grundig vurdering av både eksterne konsulenter og kommunal vegmyndede. Kommunen sin intensjon er at plangrunnlaget skal samsvare med gjeldende vegnormal.

Denne planen går så langt nord som til og med gbnr.71/147 (Berg Bygget). Vegkrysset som omfattar vegeu opptil Rundhaug og Høgahaug omfattar derfor ikkje denne planen, men vil bli ein del av Statens vegvesen sin reguleringsplan for nytt to-plankryss, E134/Frakkagjerdvegeu.

#### **Helen Espehaug**

«Viser til skriv ang reguleringsplan for Frakkagjerd sentrum.

Etter det jeg ser er det planlagt å stenge utkjørsel mellom Asparhaug 36 og Asparhaug 37. Det medfører at de berørte beboerne må bruke annen utkjørsel.

Ser på dette som en helt uakseptabel løsning. Grunnen til det er den bratte bakken som blir ufremkommelig på vinterdager med glatt føre. Har bodd her i over 30 år og vet av erfaring at dette stemmer. Har aldri opplevd at bakken er hverken brøytet eller strødd før jeg kjører på jobb kl. 05.10 på morgningen. Og skulle det være behov for ambulanse nede i bakken midt på natta under sånne forhold kan det bli tragisk utfall.

Antar dere har vært på befaring og sett problemet.

Håper utkjørselen fortsatt blir åpen for framtiden.»

#### Rådmannen sin kommentar

Kommunen har vore på synfaring i området. Utkjørsel frå Asparhaug 36 og 37 kan framleis nytta gang- og sykkelvegeu GS5, slik som i dag, jfr føresegnene pkt.4.4 og tidlegare kommentar om same tema.

#### **Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS på vegne av FHM Eiendom AS**

«På vegne av FHM Eiendom AS og på bakgrunn av varsel om regulering Frakkagjerd sentrum ber vi om forlenging av frist for tilbakemelding. Vi viser til telefonisk kontakt med Teknisk sjef 09.08.2016 og ber på bakgrunn av ferieavvikling og komplekstiteten i saken å få avvente tilbakemelding på reguleringsforslaget til vi har fått gjennomført møte med kommunen og fått klarlagt muligheter og potensiale for eiendommen.

FHM Eiendom AS har overtatt eiendommen 71/153, Hamrane 14, med tanke på utvikling og drift av eksisterende næringslokaler. Eiendommen består i et vel fungerende næringsareal og et restareal som ønskes utnyttet med for eksempel et leilighetsbygg med tilhørende funksjoner. Det legges i forslag til reguleringsplan klare begrensninger og belastninger på de enkelte eiendommer her. Og det er foreløpig ikke klart hvilke føringer som vil ligge på en utvikling av denne eiendommen

- Rekkefølgekrav
- Plankrav
- Etablering av gangveg m/universell utforming
- Utnyttelse, offentlige føringer
- Framdrift
- M.m

Eiendommen ligger i forslaget med formål, offentlig/privat tjenesteyting O/TI. Slik planen nå ligger og uten noen klare avtaler mot det offentlige vil eiendommen ha liten verdi og være vanskelig å utnytte. En endring til sentrumsformål vil da p.t være gunstigere og mer naturlig for utbygger. Samtidig legger foreløpige rekkefølgekrav klare utfordringer til utvikling av eiendommen og vi mener her at det må vurderes og diskuteres for å finne en løsning som står i stil med utbyggingsstørrelsen nå og for framtiden. Et plankrav på denne eiendommen vanskeliggjøres også på grunn av planleggingen av gangveg(infrastrukturline) som også berører andre eiendommer.

### Rådmannen sin kommentar

Etter innspel frå fleire hold har dette området no fått endra formål frå offentlig/privat tjenesteyting O/T1 til bolig/tjenesteyting B/T3. Denne tomte er derfor ein del av eit større areal som er sett av til kombinert formål, Bolig/tjenesteyting B/T3, jfr reguleringsføresegnene pkt.3.9.3.

### **Torbjørn Langelandsvik**

«Jeg er eier av gnr.71 brnr.58. Kan ikke helt se av plan hvilke konsekvenser dette får for min eiendom. Spørsmål er kommer utvidelsen av vei arealer inn på min eiendom? Påvirker dette innkjørselen min i dag? Er det mulig å lage en extra innkjørsel mot nord dette på grunn av trailere som kommer med varer til vårt lager.»

### Rådmannen sin kommentar

Gbnr.71/58 ligg no innanfor planformålet Sentrumsformål S2. Innafor dette formålet kan det etablerast bustader, forretning, kontor og lokaler til tjenesteyting som kafe, kultur, frisør, og liknande som ein blanding. Dette er omtalt i reguleringsføresegnene pkt 3.4.2.

### **Rogaland fylkeskommune Regionalplanavdelinga,**

«Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse. Fylkesrådmannen er gitt utsatt frist for uttale til 1. september, dette på grunn av ferieavvikling.

Planområdet strekker seg fra E134 i nord til Høievegen i sør. For å gjennomføre en nødvendig regulering av Frakkagjerdvegen, er en del av arealene på østsiden av denne tatt med i planen. Frakkagjerdvegen er forutsatt å ta opp i seg fremtidig trafikkøkning som utbyggingen i Skeiseid vil medføre. Områdeplanen for Skeiseid vil bli behandlet i fylkesutvalget i møte 20. september. Planen for Frakkagjerd må ses i sammenheng med den.

Planområdet legger til rette for en videreutvikling av et relativt tett sentrum med flere funksjoner som kan bygge opp om nødvendigheten av å skape et levedyktig og attraktivt sentrumsområde på Frakkagjerd. For øvrig legges det opp til en videreutvikling av funksjonene knyttet til skole, barnehage og idrettsanleggene.

Deler av området forutsetter at det utarbeides detaljreguleringsplan for å avklare forhold som i områdeplanen ikke er avklart.

Frakkagjerdvegen er planlagt som miljøgate med to-sidig gang (fortau)-sykkelvei. Dette er viktig for å sikre trygg og god fremkommelighet mellom funksjonene i området. Planen viser også gode grep for å sikre snarveier som gangveier, sykkeltraser og grøntdrag gjennom området. Dette kan bidra til at brukerne i området i stor grad ønsker å bruke gange og sykkel som transportform og at de fleste kan nå busstopp ved E134 ved hjelp av miljøvennlig transport.

Fylkesrådmannen har en del kommentarer og anbefalinger for det videre arbeidet i planområdet, men vil innledningsvis bemerke at det ikke, slik det er beskrevet i punkt 6. i saksbeskrivelsen, er et mål å «arbeide for at Aksdal og Frakkagjerd smelter sammen til et sammenhengende tettstedsområde».

Dette er ikke i henhold til nylig vedtatt areal og transportplan for Haugalandet, og ikke forenlig med en utvikling som kan bygge opp om styrking av de to tettstedene Frakkagjerd og Aksdal.

Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å vurdere nærmere:

Gjennomføre barnetrakk registreringer for å sørge for god medvirkning for de minste, og derigjennom sikre god arealdisponering, spesielt for skole, barnehage og idrettsanlegg.

Vurdere bruk av utbyggingsavtaler, særlig knyttet til ønske om en god senterutvikling.

Etterstrebe god massebalanse, spesielt knyttet til områdene TIF og BT1. Her er en del terrengmessige utfordringer ved innpassing av tiltak.

Kryssing av Frakkagjerdvegen for å skape god kontakt mellom delene S1/S2 og S4 i sentrum. Dette arbeidet bør inngå i det å tilstrebe et godt tverrsnitt for veien gjennom sentrumsområdene og studier av beliggenhet for bebyggelsen og høydene til denne.

Utarbeiding av mobilitetsplan for å styrke mulighetene for skolene og barnehagene, brukere og ansatte, til å i størst mulig grad bruke gange og sykkel som transportmiddel.

Området øst for FRI 1 og sør for BT-2 bør inngå i planen, hvis ikke vil dette ligge som et uavklart areal klemt inne mellom Frakkagjerdvegen og boligområdet i øst.



Fylkesrådmannen gir faglig råd om at kommunen vurderer noen endringer i planbestemmelsene: Styrke kravet til sykkelparkering og redusere krav til bilparkering. Kommunen bør vurdere på hvilken måte sambruk kan redusere behovet for bilparkering. Støyskjerming bør legges inn som rekkefølgekrav. 2.7 stiller krav til bruk av bærekraftige energikilder. Denne bestemmelsen kan med fordel knyttes til senere detaljregulering, ikke bare til byggesøknader.

Krav til miljøet, jf. 2.8 bør omfatte bestemmelse om lokal overvannshandtering. Dette vil være svært viktig for å motstå forventet økning av nedbør, spare kommunale utgifter for nødvendig infrastruktur og bruke vann som et positivt element i planen.

Parkering for boligbebyggelsen bør være mer ambisiøs; ved blant annet ikke å stille minimumskrav og øke krav til antall sykkelplasser.

Det bør stilles krav til bruk av «aktive fasader» i sentrumsområdene. Dette innebærer at utadvendt virksomhet henvender seg ut mot gater og plasser for å gi liv til disse, og for å gi disse nødvendig attraktivitet.

For øvrig vil områdeplanen slik den er fremlagt kunne være et godt utgangspunkt for en attraktiv utvikling av Frakkagjerd som et tyngdepunkt i Tysvær kommune.

#### Rådmannen sin kommentar

Fylkeskommunen sine merknader til planen er blitt fulgt opp ved at plankartet er blitt endra slik at friområde øst for Frakkagjedvegen og sør for B/T2 er blitt utvida til å gjelde heile friområde som var i gjeldane reguleringsplan, no vist som FRI11. Tysvær kommune har intensjonar om å nytte utbyggingsavtalar ved nye utbyggingar innanfor også dette området. Reguleringsføresegnene er også blitt endra i høve til krav om vurdering av bruk av berekraftig energikjelder ved detaljregulering samt krav om støyskjermingstiltak innanfor annan vegareal.

#### **Gerd og Harald Paulsen**

«Denne eiendommen er definert omregulert fra bolig til næring. Boligtomten ble fradelt og regulert til bolig i 1987.

Begrunnelse for klage:

Forskjellsbehandling. Nærmeste nabo som også er omfattet av reguleringen der er boligeiendommen fritatt omreguleringen. Uforholdsmessig inngrep. (Se også vedlegg)

Norgeshus Haugesund A/S har hatt fagfolk på saken og konkludert med følgende:

Sitat: så vil det ha stor betydelig påvirkning på disse to eiendommene i negativ retning. Både verdimessig og på utviklingsmulighetene.

Med henvisning til foranstående vil vi kreve at boligeiendommen fortsatt forblir en boligtomt slik som dokumentene viser fra 1987.»

#### Rådmannen sin kommentar

Denne tomta, gbnr.71/283 er i det reviderte planforslaget endra frå offentleg/privat tjenesteyting O/T1 til kombinert formål bolig/tjenesteyting B/T3. Areal kan då framleis nyttas som bustadtomt, sjå reguleringsføresegnene pkt 3.9.3

#### **Opus Arkitekter AS,**

Viser til Planbestemmelser, Frakkagjerd Sentrum, Planid 2013-02, datert 29.04.2016. R02 I forbindelse med høring av ovennevnte dokument, ønsker OPUS | ARKITEKTER på vegne av oppdragsgiver Ivar Østensjø/RAVI as å komme med merknad på bestemmelser i dokumentet gjeldende 3.4 Sentrumsformål. RAVI as er eier av eiendom 71/56 og 71/439, i plandokumentet markert med S4 og BKS. Ved kontakt med Bjørg Tone Vikshåland ble det informert om at merknadsfrist for høring var utløpt, men grunnet utsettelse for innsendelse av merknader fra offentlige høringsinstanser, ville fristen utsettes også for øvrige parter.

Ivar Østensjø har hatt en tett dialog med kommunen / Norconsult angående sine planer for eiendommen, og har ved flere anledninger vært i møte med kommunen angående utarbeidelsen av plandokumentet. Gjennom samspill med kommunen og Norconsult, har Østensjø vært av den oppfatning at kommunen er positiv til hans planer for eiendommen og at bestemmelsene i plandokumentet skal være i tråd med hans illustrerte planer som har vært oversendt kommunens rådgiver. Dessverre har det blitt innarbeidet endringer av bestemmelsene i siste fase som er sterkt i strid med planlagt utbygging på disse eiendommene.

Vi ønsker at spesifikke begrensninger for Sentrumsformål S4 blir strøket fra bestemmelsene slik at de tilsvarer bestemmelsene for Sentrumsformål S2. Bestemmelsen som er ønsket fjernet fra S4 er:

"..... Utendørslagring og dagligvarehandel er ikke tillatt."

Vi er av den oppfatning at planen åpner for etablering av dagligvarehandel innenfor sone avsatt til sentrumsformål. Vi mener det er lovstridig og uheldig at dette begrenses til S2 av følgende årsaker:

- Plan- og bygningsloven åpner ikke for å definere hvilke typer forretning som er tillatt i et sentrumsbygg i en reguleringsplan utover at man kan skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Konkurranseregulering og eller bransjeregulering er ikke tillatt. (les : Miljøverndepartementets veileder om Utarbeidning av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, 6.3.2 Vilkår for bruk eller forbud mot former for bruk.)
- Vi ser ingen planfaglige argumenter for at østsiden av veien er mindre egnet enn vestsiden.
- S2 består av 6 forskjellige eiendommer med flere eiere. S4 består av kun to eiendommer med én enkelt eier.
- Etablering av stor butikk i S2 vil kreve tett samarbeid mellom eiere, evt oppkjøp. Tilsvarende etablering i S4 er allerede planlagt og intensjonsavtale inngått da eier av eiendommen var av den oppfatning at kommunen ønsket en slik etablering.
- S2 har store høydeforskjeller med kraftig skråning mot vest. Evt. etablering av butikker med store parkeringsbehov i dette området krever kraftige terrenginngrep. S4 er ferdig planert, og ikke bundet av eksisterende bygningsmasse og forretningsvirksomhet da Sterling legger ned produksjonen, planlegger flytting av showroom/salg og bygningsmassen kan rives.
- S2 består av en rekke forskjellige bygninger med både butikk, industri og bolig. Mulighet for parkeringsplasser og felles atkomst er sterkt begrenset av både bygninger og terreng. S4 sikrer enkel og helhetlig utnyttelse av en stor eiendom som uansett blir meget viktig i utviklingen av Frakkagjerd sentrum og som i løpet av kort tid kan løfte området preg, status og aktivitet.

I tillegg til ovennevnte er det sterke argumenter for å kunne etablere dagligvarehandel i området:

- Markedsoversikten for dagligvare viser i dag en handelsflukt i området på 80 mill. pr.år. Dette viser at markedet her er underdekt mht. dagligvare. Det betyr i praksis at innbyggerene ikke finner dagens tilbud godt nok og at nyetablering i området er av interesse.
- Viktig for områdets utvikling at det åpnes for å etablere flere lokaler for dagligvarehandel. Dette sikrer sunn konkurranse i området samtidig som det øker tilbudet til nærområdet.
- Nærhet til store boligområder. Området ligger i gangavstand til et stort antall boliger. Fremtidig utbygging av Skeiseid vil forsterke behovet for dagligvare.
- Manglende dagligvare i området regulert til sentrumsformål gir økt trafikk på/over hovedvei fra boligene.
- Plassering av dagligvarehandel i "bygaten" øker sjansen for andre etableringer i samme området. Blomster, Kafé, Frisør, Baker osv. Uten en "kundemagnet" overlever nok ikke disse

#### Rådmannen sin kommentar:

Reguleringsføresegnene pkt 3.4 er blitt endra slik at det er gitt åpning for dagligvarehandel i alle sentrumsområda. For eventuell etablering av dagligvarehandel gjeld reglane i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.

#### **FHM Eiendom, gbnr71/153**

«Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS, ved Jan Ove Bjørheim, har på vegne av FHM Eiendom søkt om utvidet frist for tilbakemelding angående regulering Frakkagjerd Sentrum. I brevet er det ytret et ønske om et møte med kommunen for å få klarlagt muligheter og potensiale for eiendommen. Da dette møtet ikke er avholdt, vil vi presisere hvordan vi vil utvikle eiendommen.

- Vi ønsker sentrumsformål, med vekt på boligutbygging.
- At gangveg med universell utforming ikke skal være til hinder for utbygging, så lenge den ikke er prosjektert og avklart med de andre berørte eiendommene.
- At rekkefølgekrav skal stå i forhold til eiendommens størrelse, og være rettfærdig i sammenheng med andre utbyggingsområder som er avhengig av utbedret veg gjennom Frakkagjerd sentrum»

#### Rådmannen sin kommentar:

Etter at det kom inn fleire merknader til at dette arealet var sett av til offentlig/privat tjenesteyting O/TI har kommunen vurdert at det ikkje vil vere behov for så store arealer til dette formålet. Heile område som tidlegare var vist som O/TI er i revidert plankart sett av til kombinert formål boliger/tjenesteyting B/T3. Arealet kan då brukast til etablering av bustader og må detaljregulerast for å få avklart vidare utnytting og bruk av området. sjå reguleringsføresegnene pkt.3.9.3

#### **Jan Evensen,**

«Merknader fra Jan og Reidun Evensen, eiere av parsellene 71/107 og 71/37

Vi mener at boliger med 9 ½ meters høyde like opp mot vår grense vil gi oss tre minusfaktorer.

1. Det vil ta all vår utsikt
2. I vinterhalvåret vil det være skygge hele dagen
3. Det vil medføre at eiendommen blir mindre attraktive og dermed redusere verdien av disse»

#### Rådmannen som kommentar:

Desse to tomtene ligg utanfor planområdet og er i kommuneplanen sett av til bustadformål. Tomtene grensar til planforslaget sitt bustadområdet BKS. For området BKS er det krav om detaljregulering før det kan etablerast konsentrert småhusbusetnad. Plassering av bygningar, interne vegar og friområde/leik vil derfor bli avklart i ein detaljreguleringsplan. Område BKS ligg eit skråande terreng som gjer at det nok ikkje blir aktuelt å føre opp eit bygg på over 9 meter høgt bygg rett føre bustaden på gbnr.71/37. Før detaljreguleringsplanen for område BKS vert godkjent skal alle naboar til område ha blitt varsla og fått moglegheit til å kome med uttale til planforslaget for utbygging av området BKS.

#### **Vikanes Bungum Arkitekter AS,**

«REMA Etablering Sør-vest AS har inngått bindene kjøpsavtale med RAVI AS om kjøp av deler av gnr.71 bnr.56 og bnr.439 i plankartet markert som S4. Eiendommen overtas når eiendommen er fradelt ihht plankart.

Vi viser til tidligere innsendt merknad via Opus Arkitekter AS samt møter med planavdelingen i Tysvær kommune 20.10.2017 og sendt tilsendt informasjon fra kommunen pr.epost. Som avtalt kommer vi med følgende merkander til planen:

Rema har i flere år hatt kontakt med kommunen om etablering av butikk på Frakkagjerd og i Akسدal. Når det gjelder Frakkagjerd ble vi klart oppfordret av kommunen til å søke etter tomt på sørsiden av E134. Dette blandt annet av trafikale hensyn og nærheten til boligområdene og sosial infrastruktur. Kommunen har i møter vært positive til at den eldre industri eiendommen konverteres til moderne bygningsmasse. Som det også fremgår av tidligere innsendt merknad til kommunen har også nåværende eier(RAVI AS) hatt tilsvarende tett dialog med kommunen.

Vi mener REMA Etblering Sør-vest AS ønske om etablering er helt i tråd med både regionale føringer, Regional plan for Haugalandet og Notat fra Rogaland Fylkeskommunen datert 22.01.2016 samt kommunens egen handelsanalyse utarbeidet av Norconsult datert 18.06.2014

#### Regional plan for Haugalandet

Vi mener at vårt ønske om formål er i henhold til regional plan basert på følgende utdrag fra regional plan for Haugalandet:

- Frakkagjerd definert som tettsted/grendesenter
- Handel er grunnlaget for utvikling av byer og tettsteder, og mye av sentrumsområdenes historie og bygninger er knyttet til handelsvirksomhet, handel, inkludert dagligvare er også det som gir flest mennesker i bygg- og tettstedssentrene og deretter arbeid og service. Ved å legge til rette for handle i by- og tettstedene bidrar en derfor til økt «byliv» samtidig som det gir grunnlag for sosiale møteplasser, kafeer og annen service virksomhet.
- Enkelte varegrupper og forretningskonsepter basere seg på et større omland og etablerer seg primært i de største by- og tettstedene. Andre varegrupper, som dagligvarer har derimot en mer lokal forankring
- Et tettsted skal ha nærhet til daglige behov

### Notat fra Rogaland Fylkeskommune:

Viser til notat fra Rogaland Fylkeskommune vedr dimensjonering av forretningsareal i Tysvær, datert 22.01.2016 som referer til en lav «egendekning» av handel i Tysvær generelt og analysen legger til rette for en sterk økning av denne.

### Utdrag fra notat:

*Analysen legger til grunn litt ulike prinsipper for dimensjonering av dagligvarer og annen detaljhandel:*

- *Dagligvarer:*

*Lokalisering av dagligvarehandel har stor betydning for utvikling av lokale sentre og møteplasser. To tredjedeler av alle handlereiser er dagligvare, reisene er korte, skjer ofte og gjerne etter «stikk innom metoden». Tilgang til dagligvare i nærheten til bolig øker muligheten for gang og sykling, eventuell sentralisering av dagligvare til større enheter vil føre til at hver enhet må betjene større omland og innebærer ofte at handelen henvender seg mer mot hovedveg og mindre mot sentrums/boligområder, slik at den blir mer bilbasert.*

*Det legges derfor til grunn at dagligvare er lokal handel og som i hovudsak bør lokaliseres lokalt. I analysen dimensjoneres det derfor for at en høy andel av dagligvarehandelen fra en sone/de av kommunen foregår i nærmeste senter/tettsted. Dersom det lokale grunnlaget i hver sone bare gir mulighet for mindre etableringer med begrenset vareutvalg, kan det likevel være hensiktsmessig å dimensjonere for en høyere dekningsgrad i enkelte større sentre, og dermed legge til rette for at disse kan tilby et større vareutvalg.*

- *Anne detaljhandle:*

*Lokalisering av annen detaljhandel har stor betydning for utvikling av levende by- og tettstedssentre. Annen detaljhandel skjer sjeldnere enn dagligvarehandel og folk er ofte villige til å reise lengre for å finne et bredt utvalg. Samtidig består annen detaljhandel i større grad av spesialiserte bransje-butikker og som har behov for omland av en viss størrelse. Enkelt-butikker kan likevel klare seg også på mindre steder og da gjerne med en kombinasjon av flere varegrupper eller supplert med nettsalg. Det legges likevel til grunn at annen detaljhandel i større grad enn dagligvare konsentreres til byer og større tettsteder. Dette innebærer at minder tettsteder/greider i analysen er gitt en forholdsmessig lavere dimensjonering for annen detaljhandel enn for dagligvare og større sentre forholdsmessig høyere.*

Vårt ønske om formål understøttes av ovennevnte. Det bor over dobbelt så mange mennesker i Førre/Frakkagjerd og det er her størstedelen av handelslekkasjen ut av Tysvær kommer fra.

### Kommunen egen handelsanalyse utarbeidet av Norconsult datert 18.06.2014

Også kommunens egen handelsanalyse utarbeidet av Norconsult underbygger våre ønsker om etablering basert på følgende utdrag:

- Ut fra befolkningsstørrelse og planlagt vekst, bør plangrepet bygg på følgende sentrumsherarki:
- Kommunesenter Aksdal
- Kommundelsenter Frakkagjerd
  
- I Tysvær kommune vil det fram til 2030 fremdeles være nesten dobbelt så stor befolkning i Førre /Frakkagjerd som i Aksdal/Grinde området, Ergo er det her behov for mer dagligvare da det er her flesteparten bor.
- Under oppsummering og anbefaling foreslås det 17000kvm forretningsareal til detaljhandel på Frakkagjerd hvor 6000 kvm BRA på reguleringsplanens område S4.
- Denne rapporten støtter opp under behovet for mer dagligvare på Frakkagjerd.

### Lovgrunnlag

Vi viser igjen til tidligere innsendt merknad(datert 20.09.2016) om at plan og bygningsloven ikke hjemler konkurranseregulering. Dette er regulert i konkurranseloven bland annet i § 1, 5 og 9e. Det er vel kjent for de fleste at dagligvaremarkedet i Tysvær er dominert av to aktører. Sett hen til konkurransesituasjonen i dagligvarebransjen allerede er begrenset, mener vil at kommunens bestemmelse om å ikke tillate dagligvare på S4 er begrensende for konkurransen. Som tidligere nevnt i merknad til planen mener vi det er lovstridig og uheldig.

Vi ser for oss en etablering på Frakkagjerd på inntil 1350 kvm BRA for dagligvare. Resterende tilgjengelig areal på tomten ønsker vi å utvikle til annen type sentrumsformål tilpasset et tettsted/grendesenter. Som tidlegere informert kommunen, ønsker vi også å se på muligheten for etablering i Aksdal og mener at en etablering på Frakkagjerd ikke er i motsetning til Aksdal. Vi ønsker også å minne om at Rema Etablering Sørvest sonderer muligheten for å kjøpe kommunalt areal i Aksdal for noen år tilbake, men dette ble det ikke gitt åpning for. Et sterkt lokalt senter virker begrensende på handelsflukt og er dermed også riktig ut fra et miljøhensyn.

Oppsummert ber vi igjen om at bestemmelsen knyttet til **S4** som ønskes fjernet er: «..... utendørslagring og **dagligvarehandle** er ikke tillatt». Vi ser ingen planfaglig argumenter mot dette.

Rådmannen sin kommentar:

Rådmannen viser til tidlegare kommentar om same tema. Reguleringsføresengene for S4 er blitt endra i revidert planforslag, slik at forbod mot daglegvarehandlet i sentrumsområda er tatt ut, jf reguleringsføresegnene pkt 3.4. Ved detaljregulering av sentrumsområda må etablering av ny daglegvarehandel vere i samsvar med Regionalplan for Haugalandet.

**Vikanes Bungum Arkitekter AS,**

Vikanes Bungum Arkitekter AS v/ Nils Vikanes har sendt over mail-korrespondanse mellom Tom Gyran hos Fylkeskommunen og Birkeland i Rema der det blir vist til at Fylkeskommunen ikkje vil mottsette seg etablering av daglegvarehandel i planområde S1 til S4 på Frakkagjerd. Det blir vist til regionalplan for Haugalandet, side 31-33 om handel, som gjer det mogleg å etablere nærbutikk utanfor sentrumsområda på inntil 1000 m<sup>2</sup>, jf retningslinje 5a.

Rådmannen sin kommentar:

Viser til tidlegare kommentarar og endring av reviderte føresegner for sentrumsområda, jfr reviderte reguleringsføresenger pkt 3.4.

**Statens vegvesen,** datert 24.01.2018

Statens vegvesen har i løpet av 2017 starta opp reguleringsarbeid for nytt kryss E134/Frakkagjerd. Det er sendt inn forslag til justert plangrense for områdereguleringsplanen Frakkagjerd sentrum då vegplanen vil dekke deler av områdereguleringsplanen. Dette gjeld mellom anna eit område langs nordre del av Frakkagjerdvegen samt deler av areal som er vist som sentrumsformål S1 og S2.

Rådmannen sin kommentar:

Då denne områdereguleringsplanen etter alt å døme vil bli ferdig behandla og godkjent i løpet av 2018 er det mest naturleg at detaljreguleringsplanen som er under utarbeiding for Frakkagjerdkrysset blir lagt over/inntil områdereguleringsplanen for Frakkagjerd sentrum i ettertid.

### **3. Endring av planforslaget**

Som dette saksframlegget viser, kom det inn svært mange merknader til planforslaget som vart lagt ut på høyring sommaren 2016. På grunnlag av alle merknadane som kom inn under høyringa og seinare innkomne ønskjer om endringar på ulike areal eigd av Tysvær kommune, er det no gjort mange små og store endringar i det reviderte plankartet og i føresegnene. Dei endringar som er blitt gjort i plankartet og føresegnene blir her kort omtala:

Endringar i plankartet:

Plankartet er i vest blitt tilpassa den godkjente områdereguleringsplanen for Skeiseid.

Tidlegare planlagt idrettsareal nord for skulen var vist som IA3, der det var planar om å etablere ny fotballbane. Då planane for ny fotballbane er blitt endra er delar av dette arealet blitt lagt til friområde FRI1, medan resten er blitt tatt inn i byggeområde T/I/F.

Arealet sør for skulen som tidlegare var vist som del av O/T6 og som i dag er ein grusbane, er no blitt endra til nytt idrettsområde IA3.

Området K/I/L (Kontor/industri/lager), som var ei lite areal langs KV1 heilt nord/aust i plankartet og som det ikkje var tillate å bygge nye tiltak på, er i planen blitt endra til sentrumsformål S3. Dette er meir i samsvar med overordna plan då dette området er vist som sentrumsområde i kommuneplanen.

Område T/I/F er blitt utvida slik at det også omfattar tidlegare idrettsanlegg IA3 og parkeringsområde P4. Då det er sett krav om detaljreguleringsplan for område T/I/F vil både areal til friområde, parkering og tilkomst vere tema som må avklarast i detaljreguleringsarbeidet. Hovudformålet med T/I/F er mulig utvidelsesområde for skulane.

Arealet rundt idrettsanlegget IA1 er blitt endra frå friområde FRI5 og FRI6 til same arealformål IA1, då området vert nytta som del av idrettsanlegg i dag. Eksisterande gangveg, som går langs sørsida av idrettsanlegget IA1 er tatt inn i planen som o\_GS6.

Arealet rundt O/T5 er blitt utvida for å vere meir i tråd med dagens bruk av området, klubbhus/forsamlingslokale med tilhøyrande funksjonar.

Langs o\_KV7 er det sett av areal til busstopp m/leskur, dette var tidlegare vist på andre sida av o\_P3 langs KV1(Frakkagjerdvegen)

Bustadområde B5 er blitt utvida slik at det også omfattar arealet innafor bustadtomta gbnr.71/230 som i tidlegare planforslag var vist som LNF- område.

Friområde FRI11 er utvida mot aust slik at det omfattar arealet som var vist som friområde i gjeldane reguleringsplan.

Område B/T2 er blitt utvida mot sør for å kunne dekke planlagt utbygging av omsorgstilbodet jfr pkt 3.9.2.

Tidlegare område O/T1 er blitt endra til B/T3 Bolig/tjenesteyting med krav om detaljregulering, jfr pkt 3.9.3

Det lagt inn nytt fortau FT14, langs eksisterande veg nord for S4 og BKS.

Arealet for områda S4 og BKS er blitt utvida mot sør, slik at det skal bli mogleg å lage felles adkomst for desse to område frå sør.

For å tilfredsstille krav om tilstrekkeleg sideareal langs gang- og sykkelvegen og fortau er det lagt inn eit belte på 1,5 meter som anna veggrunn- grøntareal, langs heile gang- og sykkelvegen der arealet er sett av til byggeområde i planen.

#### Endringar i føresegnene:

Pkt 2.7.1 har fått krav om vurdering av berekraftig energikjelder ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar.

Pkt.3.4.1 og pkt.3.4.3 som gjeld for sentrumsområda S1 og S4 er det gitt opning for daglegvarehandel innafor også desse områda, då tidlegare forbod er tatt ut.

Pkt.3.9.2 omtaler tiltak som kan tillatast innanfor B/T2 der det ikkje er sett krav om detaljregulering

Pkt.3.9.3 omtaler tiltak som kan tillatast innfor B/T3, tidlegare O/T1

Pkt 3.10.2 er det sett krav om felles planlegging for område T/I/F og O/T6

Pkt 4.4. gir opning for at gangveg o\_GS5 kan nyttast som tilkomstveg for eigedomane innanfor.

Pkt.4.7 gir opning for at anna veggrunn kan nyttast når det må etablerast nødvendige støyttiltak

Pkt. 4.10. Parkeringsområda P1 og P5 er endra frå offentleg til felles parkeringsareal. Areal skal primært nyttast for tilsette og besøkande til BH1, O/T2, O/T3, O/T4 og B/T3. Omtalen om parkeringsområde P4 utgår då arealet går inn i det utvida planområde T/I/F

#### **4. Rådmannen sine merknader og tilråding**

Områdereguleringsplanen for Frakkagjerd sentrum har vore gjennom ein lang prosess og det har kome inn mange merknader til planforslaget. Rådmannen har vurdert merknadane som gode innspel for å gjere planen betre.

Både plankartet og planføresegnene er blitt endra på bakgrunn av merknadar mottekne frå både private og offentlege instansar. Etter rådmannen si vurdering er områdeplanen no blitt betre og meir gjennomarbeid slik at den legg gode føringar for ei god og framtidsretta utviklinga av denne delen av Frakkagjerd. Sidan planforslaget med plankart og føresegner er blitt endra ein god del etter at planen var på høyring i 2016 finn rådmannen det naturleg å legge planforslaget ut på ei ny avgrensa høyring slik at dei som har hatt innspel til planen kan få sjå endringane, før planen blir lagt fram til endeleg godkjenning.

Vedlegg:

- Revidert plankart
- Reviderte planføresegner
- Plankart og føresegnene slik dei vart lagt ut på høyring i 2016