



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE OM REGULERINGSPLAN (detaljregulering el. områderegulering)

Reguleringsplanar skal utarbeidast av fagkyndige, og kommunen føreset at desse stiller på oppstartsmøte. Kommunen sine vurderingar er faglege, generelle og av førebels karakter.

Før oppstartsmøtet skal forslagsstillar sende inn kartskisje for planområdet og sette opp forslag til hovudpunkt /-problemstillingar i planarbeidet..

Plannamn [Endring av reguleringsplan for Ølen sentrum, del 1 – Sjoargata 30 Gnr 290 Bnr 30 Plannr 1160202207](#)

Forslagsstillar/søkjjar [Vigor Bygg v/ Frederic Olset Bull-Tornøe](#)

Konsulent/kontaktperson [LY Areal og landskap v/ Hjørdis Hausken](#)

Kommunen sine deltakarar [Thomas Vestbø](#), [Sissel Aarvik](#), [Ingrid Johannessen](#) og [Hildbjørg Fludal](#)

1. Framlagt materiell

Forslagsstillar har på førehand sendt inn:

[forslag om ei mindre endring av reguleringsplan for Ølen sentrum del 1 \(eldre reguleringsplan\)](#), innsendte dokument; planskildding, plankart, føresegner, situasjonsplan og illustrasjonshefte.

2. Skildring av planområdet og planforslaget

Formål med planarbeidet:

[tilrettelegge for bustadbygging i sentrum](#)

Eigedomsforhold og grenser

[Vigor prosjekt AS eiger eigedom 290/30. Tilgrensande eigedommar er kommunale.](#)

[Kommunen ynskjer at Vigor prosjekt AS overtar areal som blir en naturlig del av planendinga.](#)

Eksisterande arealbruk

[Det stod tidlegare eit bustadhus på eigedomen, men dette blei gitt rivingsløyve til. Midlertidig blir areala nytta til parkering og lagring.](#)

Planområde sin storleik [om lag 1,1 daa](#)

Hovudtema / grunnleggande forhold som må avklarast

[tilpassing til eksisterande bygningsmiljø/kulturmiljø, trafikktryggleik, siktsoner fortau \(bruk skjønn, vurder å bruke sør-Rogaland si norm\)](#)

3. Andre gjeldande planar i området

[Regional plan og formål ATP for Haugalandet; Ølen definert som regiondelsenter](#)

- ✓ [Kommuneplan og formål sentrumsformål omsynssone kulturmiljø og gjeldande regulering](#)
- ✓ [Reguleringsplan og formål: gjeldande regulering har sett areala av til kombinert formål; bustad, forretning, kontor](#)

Er planarbeidet

- ✓ i samsvar med overordna plan? [Ja](#)
i strid med overordna plan? I tilfelle på kva punkt

4. Andre planar under arbeid i området

[Det er planar om oppstart av planarbeid ved gamle teknisk bygg i Ølen, også tilkomst frå Mulagata.](#)

5. Følgjande tema må vurderast av forslagsstillar i naudsynt utstrekning

- ✓ Planstatus (kommuneplan, reguleringsplan, planavgrensing, eigedomstilhøve)
[kjem inn noko areal som kommunen eig idag](#)
- ✓ Infrastruktur i planområdet (veg/trafikk, parkering, vatn, overvatn, slokkevatn, avlaup, renovasjon, el-forsyning, alternativ energiforsyning m.m.)
NB! lengdesnitt og svingradius for vegar
[Teknisk plan - bør ha ei forenkla form for teknisk plan, men alle punkt må tas omsyn til.](#)
- ✓ Busetnad (type, konsentrasjon, storleik, landskapstilpassing, estetikk, arkitektur, barn og unge m.m.). Takform, møne-/gesims-/byggningshøgde, gjennomsnittleg terreng / gjennomsnittleg planert terreng, kote, flate / bratte tomter, krav til leikeareal, fri- / friluftsområde m.m. [Ta ei vurdering på om det skal spesifiserast noko med tanke på takform og materialval.](#)
- ✓ Arealutnytting, grad av utnytting – ref. kommuneplanen
- ✓ Universell utforming
- ✓ Risiko- og sårbarheitsanalyse (kartlegge risiko for moglege uønska hendingar og sårbare område eller tema, t.d. ras, flaum, støy, brann, forureining) – bruk DSB sin rettleiar. [Grunnforhold må også vurderast.](#)
- ✓ Næringsinteresser (jord-/skogbruk, industri, service, offentleg tenesteyting)
Sjå til omgivnader.
- ✓ Natur / miljø og vurderingar etter naturmangfaldlova (strandsoner, vassdrag herunder kantsone, fisk m.m., naturvern, særskilte landskapselement, biologisk mangfald, friluftsliv m.m.)
- ✓ Friluftsliv (friluftsområde, barnetråkk, leikeareal m.m.)
- ✓ Kulturvern (kulturlandskap, -miljø, eldre og nyare kulturminne) [Kulturmiljø i Ølen sentrum](#)
- ✓ Rekkjefølgjekrav [knytt til opparbeiding av leikeareal](#)
- ✓ Detaljeringsgrad i planen (offentleg, felles og private areal - veg, leikeplassar m.m.)
[Leikeareal skal vere opent for andre enn bebuarane må gå fram av føresegnene.](#)

- ✓ Anna (t.d. sykkelparkering, ladestasjon el bil)

6. Formell handsaming av planforslag

Planen vil bli fremma som

- ✓ privat detaljregulering som skal følgje ein forenkla prosess. Konsulent skal varsle oppstart og sende planforslag ut på høyring, kommunen legg planforslaget ut på sine nettsider.
- områderegulering
- reguleringsendring (lita, mindre, «vanleg»)

Kommunen har funne etter vurdering at

- Tiltaket krev planprogram og konsekvensutredning
- Ønska arealbruk bør avklarast gjennom revisjon av kommuneplan
- Søknad om byggeløyve kan handsamast samstundes med privat detaljregulering
- Oppstart av planarbeidet blir frårådd

Kommunen har informert om følgjande tilhøve: [korleis planprosess går fram etter forenkla prosess.](#)

- Kunngjering/varsling av oppstart av planarbeid (minst ei avis og ei nettside)
- Innhenting og vurdering av uttalar og merknader til oppstartsmelding
- Krav til informasjon og medverknad
- Planskildring (sjekklister), ROS-analyse, planprogram, konsekvensutgreiing
- Formell saksgang/sakshandsaming, fagleg og politisk
- Gjennomsnittleg tidsforbruk i plansaker
- Reglement for gebyr i plansaker

7. Krav til planframstilling (på nynorsk)

Privat planforslag kan handsamast når følgjande ligg føre:

- Oversendingsbrev
- Planskildring i word-format
- Plankart på sosi-fil
- Planføresegner i word-format
- ROS-analyse
- Kopi av varslingsbrev
- Kopi av kunngjering
- Kopi av innkomne merknader

Spesiell dokumentasjon som kan krevjast i tillegg:

- Støyberekning
- Illustrasjonar /bilde / snitt

8. Andre moment i saka Det er lagt til grunn at rett fartsgrense i området er 30 km/t. Der Mulagata svingar mot søraust opp til Sjoargata må ein gjere vurderingar av sikt på fortau, ein må tilstrebe så god sikt som mogleg med tanke på at tomta skal kunne nyttast til bustadar. (det kan sjå ut som at det kan vere rom for noko betre sikt gjennom svingen enn det som går fram av plankart datert 12.12.2022.)

Det blir gjort merksam på at oppstartsmøte har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderingar er faglege og førebels, og gir ikkje nokon av partane rettar i seinare sakshandsaming. Planprosessen med moglegheiter for uttale frå berørte partar, vil kunne bringe inn nye moment i saka eller føre til krav om/behov for endringar i planarbeidet undervegs. Dette kan ha tyding for endeleg planforslag, kommunen si vurdering av saka og kan forlenge sakshandsamingstida.

Sandeid, dato 19.12.2022

Referent Ingrid Johannessen

Referat er mottatt og godkjent:

Forslagsstillar Vigor Bygg as v/ Frederic Olset Bull-Tornøe

e-postadr.: frederic@vigorbygg.no

fakturaadr.

Konsulent LY Areal og landskap

e-postadr.: [hjords@ly-al.no](mailto:hjordis@ly-al.no)

Vindafjord kommune v/Ingrid Johannessen, rådgjevar plan

e-postadr.: ingrid.johannessen@vindafjord.kommune.no