

PLANSKILDING

# Detaljregulering for Søndre og Nordre Berge, Ølensvåg

Planid: 1160202102

Gnr: 307, 308 Bnr: 1, 8, 13, 15, 23 og 66  
VINDAFJORD KOMMUNE

Dato/revisjon: 03.09.2021, rev. 25.10.2021,  
07.02.2022

Forfatter: Omega Areal AS v/KJS

Oppdragsgjevar: Terje Aarekol, Knut Egil Berge  
m.fl.

Big enough to deliver  
Small enough to care

TITTEL Detaljregulering for søndre og nordre Berge ØLENSVÅG – Vindafjord kommune		
PLANID 1160202102	DATO 03.09.2021	REV - DATO 25.10.2021 07 02 2022
PROSJEKTNUMMER B57703	VERSJON 01	
OPPDRAGSGJEVAR Terje Aarekol, Knut Egil Berge m.fl.	OPPDRAGSGJEVARS REFERANSE	
UTFØRT AV Kjerstina Særsten	SIGN <i>Kjerstina Særsten</i>	
KONTROLLERT AV Eileen P. Selland	SIGN <i>Eileen P. Selland</i>	
EKSTRAKT Innsending av planforslag til Vindafjord kommune.		

## Innhald

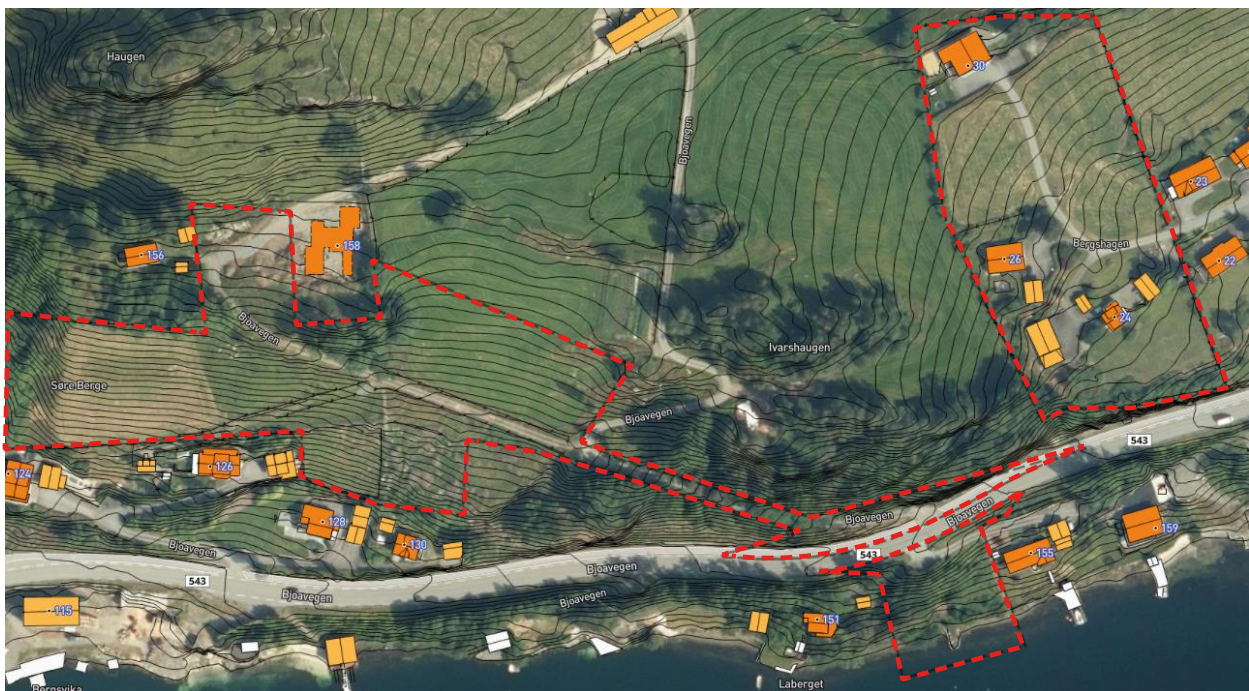
<b>1</b>	<b>SAMANDRAG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BAKGRUNN</b>	<b>6</b>
2.1	FØREMÅLET MED PLANEN.....	6
2.2	FORSLAGSSTILLAR, PLANKONSULENT, EIGARTILHØVE.....	6
2.3	UTBYGGINGSAVTALAR.....	6
2.4	KRAV OM KONSEKVEN舜UTGREIING?.....	6
<b>3</b>	<b>PLANPROSESSEN</b>	<b>7</b>
3.1	MEDVERKANDE PROSESSAR, VARSEL OM OPPSTART.....	7
<b>4</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR</b>	<b>8</b>
4.1	OVERORDNA PLANAR.....	8
4.2	REGULERINGSPLANAR.....	8
<b>5</b>	<b>SKILDING AV PLANOMRÅDET</b>	<b>9</b>
5.1	SKILDING AV OMRÅDE OG AREALBRUK I DAG.....	9
5.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ.....	10
5.3	NATURVERDIAR OG NATURRESSURSAR.....	11
5.4	REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDE.....	13
5.5	LANDBRUK.....	13
5.6	TRAFIKKTILHØVE.....	14
5.7	BORN SINE INTERESSER.....	14
5.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	15
5.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	15
5.10	GRUNNTILHØVE.....	15
5.11	STØYTILHØVE.....	15
<b>6</b>	<b>SKILDING AV PLANFORSLAGET</b>	<b>16</b>
6.1	PLANLAGT AREALBRUK.....	16
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL.....	17

6.3	PLASSERING AV BUSETNAD OG UTFORMING .....	18
6.4	BUSTADMILJØ/BUKVALITET .....	19
6.5	PARKERING .....	20
6.6	TRAFIKKLØYSING .....	20
6.7	UNIVERSELL UTFORMING .....	21
6.8	LØYSNINGAR FOR VASS- OG AVLAUP SAMT TILKNYTING TIL OFFENTLEG NETT .....	21
6.9	PLAN FOR AVFALLSHENTING .....	22
6.10	REKKJEFØLGJEKRAV .....	22
<b>7</b>	<b>ROS ANALYSE</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>VERKNADAR / KONSEKVEN SAR AV PLANFORSLAGET</b>	<b>23</b>
8.1	OVERORDNA PLANAR .....	23
8.2	LANDSKAP OG STADKARAKTER .....	26
8.3	TILHØVET TIL KRAVA I KAP. LL I NATURMANGFALDLOVA .....	26
8.4	TRAFIKKTILHØVE .....	27
8.5	BORN SINE INTERESSER .....	27
8.6	UNIVERSELL TILGJENGE .....	28
8.7	JORDRESSURSAR/ LANDBRUK .....	28
8.8	ØKONOMISKE KONSEKVEN SAR FOR KOMMUNEN .....	28
<b>9</b>	<b>INNKOMNE MERKNADAR</b>	<b>28</b>
9.1	SAMANDRAG FRÅ INNKOMNE MERKNADER .....	28
<b>11</b>	<b>AVSLUTTANDE KOMMENTAR</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>VEDLEGG</b>	<b>31</b>

## 1 Samandrag

På vegne av grunneigarane innanfor planområdet, har Omega Areal AS utarbeida detaljregulering for tre delområde på Søndre og Nordre Berge, som legg til rette for utbygging av bustadar med tilhøyrande funksjonar. Detaljreguleringa er i samsvar med gjeldande kommuneplan der arealet er sett av til bustadforemål.

Planen legg opp til 14 nye tomstar som kan byggast ut med einebustad med eller utan sekundærbustad, eller tomannsbustad. I tillegg er det sett av eit byggeområde som enten kan byggast ut med leilegheiter eller frittliggande småhus. Eksisterande tilkomstvegar frå fylkesvegen skal nyttast.



Figur 1 - Oversiktsbilete som viser områda som inngår i detaljreguleringa (raude stipla områder), kjelde: kommunekart.com

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Føremålet med planen

Det er eit ønske om å regulere området og legge til rette for nye bustadar med tilhøyrande fellesområde/leikeområde og vegtilkomst.

### 2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal AS er engasjert av grunneigarane innanfor planområdet til å utarbeide detaljreguleringa. Eigartilhøva går fram av tabellen under.

Grunneigarar	307/1: Terje Aarekol
	307/8: Jan Berge
	308/1: Terje Aarekol
	308/13: Knut Egil Berge
	308/15: Åsa Johanna Aalvik
	308/23: Terje Reistad Berge
	308/66: Roger Berge

### 2.3 Utbyggingsavtalar

Det eine området ligg i eksisterande bustadfelt, der det er kommunal veg fram til plangrensa. Det er ynskjeleg at vegen innanfor planområdet i Bergshagen vert overteke av kommunen etter utbygging.

### 2.4 Krav om konsekvensutgreiing?

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med gjeldande kommuneplan. Plankonsulent har saman med Vindafjord kommune vurdert planarbeidet til ikkje å utløysa krav om konsekvensutgreiing (KU).

### 3 Planprosessen

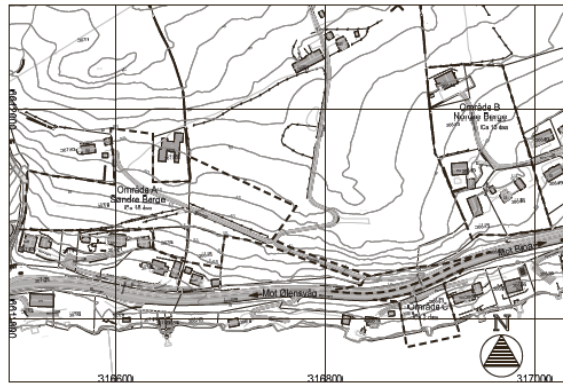
#### 3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart

Oppstartsmøte med kommunen vart halde på Teams den 14.04.2021. Planarbeidet er varsla i tråd med Plan- og bygningslova § 12-8. Naboar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte blei varsla i brev datert 23.04.2021. Planarbeidet blei og annonsert i Grannar og på kommunen og Omega Areal AS sine nettsider. Fristen for innspel vart sett til 23.05.2021.

Dei innkomne innspela ligg ved saka som eigne vedlegg og er oppsummert og kommentert under kapittel 10 nedanunder.

#### Varsel om oppstart av Detaljregulering for søndre og nordre Berge, Ølensvåg – Vindafjord kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan- og bygningslova vil me med dette informere om at Omega Areal AS på vegne av Terje Aarekol og Knut Egil Berge m.fl. skal utarbeide forslag til reguleringsplan for søndre og nordre Berge, gnr./bnr.: 307/ 1 og 8, 308/ 1,13,15,23,66. Planområdet ligg fordelt på område A, B og C som vist på kartet. Varsel om oppstart er lagt ut på nettstadane til Vindafjord kommune og Omega Areal AS.



Området er i kommuneplan for Vindafjord kommune 2017-2029 sett av til byggjeområde for bustadar, og utgjer eit totalt areal på ca 31 dekar. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for nye bustadar med tilhøyrande funksjonar. Tilkomst til områda vil vere via eksisterande vegar.

Planarbeidet er av Vindafjord kommune vurdert å ikkje utløyse krav til konsekvensutgreiing (KU) då området er avsett til føremålet i overordna plan.

For nærmare informasjon kan du kontakte Omega Areal AS på telefon 975 40 000.

Eventuelle merknadar/innspel til oppstart av planarbeidet kan sendast til:

**Omega Areal as,**  
Kvassanesvegen 4,  
5582 Ølensvåg  
eller [areal@omega.no](mailto:areal@omega.no)  
innan 23.05.2021.



Figur 2 - Varslingsannonse i Grannar



## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Overordna planar

Området inngår i gjeldande kommuneplan for Vindafjord kommune, der områda som skal regulerast er sett av til bustadføremål. Ein mindre del av tilkomstvegen; Bjoavegen som fører til bustadane på Søndre Berge ligg delvis innanfor LNF-område. Områda rører ved omsynssone med fare for ras- og skred og «bevaring naturmiljø», derunder rik edellauvskog.



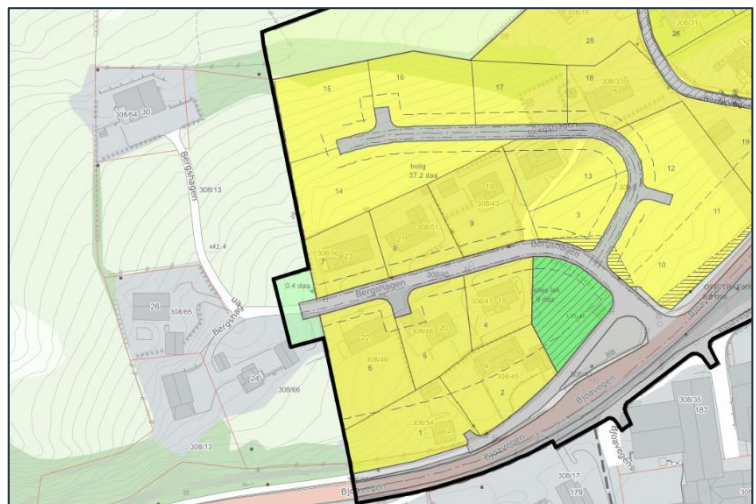
Figur 3 - Utsnitt av gjeldande kommuneplan, kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord/planinnsyn

Føresegnene tilhøyrande arealdelen har retningslinjer knytt til omsynssona for bevaring av naturmiljø. Ved tiltak i denne sona skal det takast særskilt omsyn til bevaring av naturmiljøet, og tiltak som forringar desse interessene skal i utgangspunktet ikkje tillatast. Dersom det blir gitt løyve skal fordelane vere større enn ulempene.

Føresegner knytt til byggeområder generelt og bustadføremål finn ein i §1. Kommuneplanen legg opp til ein tettleik på 2 bustadar per dekar byggeområde i Ølensvåg, jf. §1.2.2 pkt. e). Føresegnene set blant anna krav til storleik og kvalitetar på leike- og uteoppholdsareal, terrengtilpassing og parkeringsdekning.

### 4.2 Reguleringsplanar

Områda er uregulert, men området på Nordre Berge grensar til reguleringsplan for Bergshagen, vedtatt 31.07.1979. Ein liten del av denne som omfattar veg- og parkføremål vert erstatta av planforslaget.



Figur 4 - Utsnitt av tilgrensande reguleringsplan for Bergshagen, kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord/planinnsyn



## 5 Skildring av planområdet

### 5.1 Skildring av område og arealbruk i dag

Planområdet ligg fordelt på Berge (Søndre, Nordre og sør for Bjoavegen ved sjøen), omtrent 1 km frå Ølensvåg sentrum. Planområda har eit samla areal på ca 30 daa, der område på Søndre Berge er 16 daa, Nordre Berge ca 13 daa og dei to tomtane ved sjøen har eit samla areal på ca 2 daa.

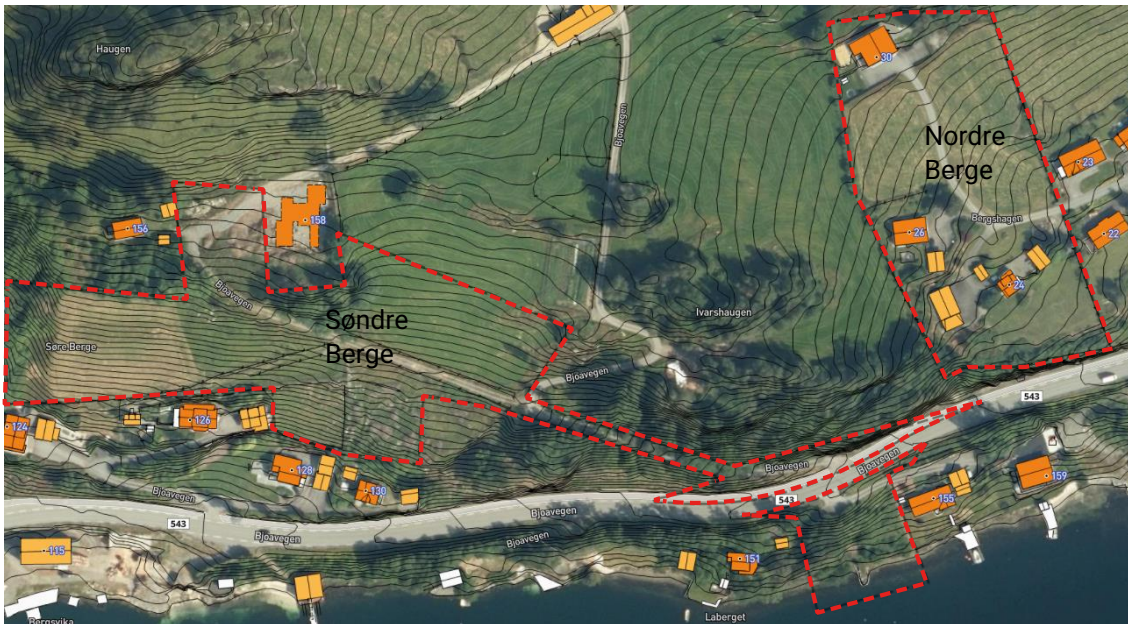
Nokre av tomtene på Nordre Berge er ikkje bygd på i dag men ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar. Tomtene langs sjøen er heller ikkje bygd ut, men grensar til bustadar på begge sider. Tomtene på Søndre Berge ligg også med nærleik til eksisterande busetnad, men har fram til i dag vorte nytta til grasproduksjon.



Figur 5 - Foto frå kvart av områda, Nordre Berge øvst, området ved sjøen nede til venstre og området på Søndre Berge nede til høgre, kjelde: Omega Areal AS



Områda ligg med gode sol- og utsiktsforhold i skrånande terrenng. Søndre Berge heller mot sjø i sørvestleg retning, medan Nordre Berge heller mot søraust.



Figur 6 - Ortofotomåte som viser dei tre planområda; Søndre og Nordre Berge på oppsida av fylkesvegen og eit område langs sjøen.

## 5.2 Kulturminne og kulturmiljø

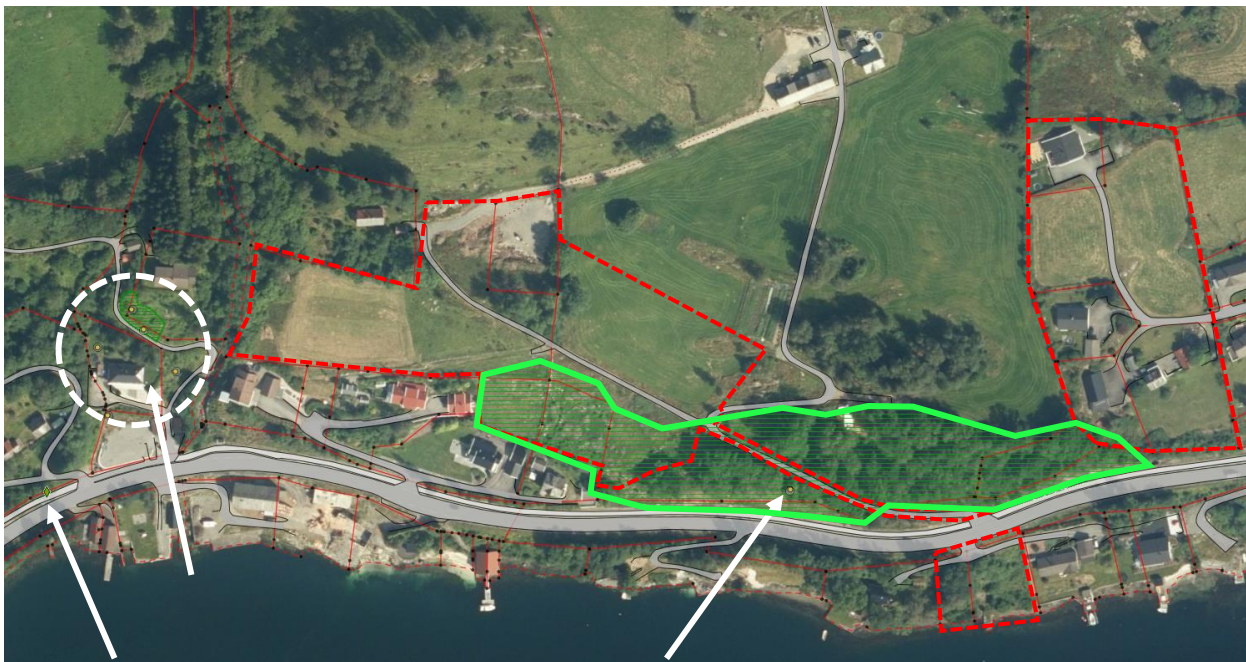
Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området. I uttalen frå Rogaland fylkeskommune ved varsel om oppstart, vart det varsla om behov for synfaring i området før endeleg uttale kunne gis. Synfaring vart unnagjort i mai 2021, som konkluderte med at planforslaget ikkje vil komma i konflikt med automatisk freda kulturminne.

Like utanfor plangrensa vest for Søndre Berge til garden Midtun, der det er registrert 5 bygningar i SEFRAK-registeret, men nokre av desse er rivne. Nokre av bygningane er og omtala i kulturminneplanen til Vindafjord kommune, men dei er ikkje gitt særskilt vern.



Figur 7 - Bilete av bygningane på garden Midtun, kjelde Omega Areal AS

### 5.3 Naturverdiar og naturressursar



Figur 8 - Ortofoto som viser viktige naturtypar og registrerte raudlisteartar. Kvite piler/sirkel er lagt inn for å vise lokaliseringa av artane betre, kjelde: kilden.nibio.no

Tabell - registrerte artar, kjelde artsdatabanken.no

Kategori	Norsk navn	Artsgruppe	Kategori	Norsk navn	Artsgruppe	Kategori	Norsk navn	Artsgruppe
Livskraftig (LC)	morell	Karplanter	Livskraftig (LC)	dunbjørk	Karplanter	Livskraftig (LC)	skoggråurt	Karplanter
Livskraftig (LC)	skogburkne	Karplanter	Livskraftig (LC)	røsslyng	Karplanter	Livskraftig (LC)	skjære	Fugler
Livskraftig (LC)	geittelg	Karplanter	Livskraftig (LC)	rogn	Karplanter	Livskraftig (LC)	tjeld	Fugler
Livskraftig (LC)	gjøkesyre	Karplanter	Livskraftig (LC)	furu	Karplanter	Livskraftig (LC)	skoggråurt	Karplanter
Livskraftig (LC)	bjørnekam	Karplanter	Livskraftig (LC)	skogsalat	Karplanter	Sårbar (VU)	ask	Karplanter
Livskraftig (LC)	jordnøtt	Karplanter	Livskraftig (LC)	hegg	Karplanter	Sårbar (VU)	rosenfink	Fugler
Livskraftig (LC)	kristtorn	Karplanter	Livskraftig (LC)	hassel	Karplanter	Sårbar (VU)	solblom	Karplanter
Livskraftig (LC)	krattmjølke	Karplanter	Livskraftig (LC)	krattlodnegras	Karplanter	Sårbar (VU)	solblom	Karplanter
Livskraftig (LC)	selje	Karplanter	Livskraftig (LC)	osp	Karplanter	Sårbar (VU)	solblom	Karplanter
Livskraftig (LC)	blåknapp	Karplanter	Livskraftig (LC)	hengebjørk	Karplanter	Sårbar (VU)	solblom	Karplanter
Livskraftig (LC)	berberis	Karplanter	Livskraftig (LC)	stubbehorn	Sopper	Sårbar (VU)	solblom	Karplanter
Livskraftig (LC)	vivendel	Karplanter	Livskraftig (LC)	vifteryngesopp	Sopper	Ikke vurdert(NE)	skjermesveve	Karplanter
Livskraftig (LC)	blåtopp	Karplanter	Livskraftig (LC)	pærerøysopp	Sopper	Lav risiko (LO)	mupinmispel	Karplanter

Kartet ovanfor viser registrerte raudlisteartar, framande artar og viktige naturtypar i og rundt planområdet. I følgje Artskart.no er det registrert 30 levskraftige artar (hovudsakleg karplanter) i dette området, sjå tabell. I tillegg er karplantene solblom, ask og villeple og fuglen rosenfink, som alle inngår i kategori trua (sårbare) på raudlista registrert. Registrerte artar kan sjåast i samanheng med den registrerte naturtypen rik edellauvskog (grøn skravur), og ein småbiotop på andre sida av vassdraget i ein privat hage på Søndre Berge (kvit ring). Det er i følgje karta ikkje registrert artar innanfor planområdet.

Delar av planområdet på Søndre Berge og skogen ned langs tilkomstvegen ned til fylkesvegen er omfatta av naturtypen - rik edellauvskog. Denne typen er nasjonalt sjeldan, og høyrer til dei mest artsrike biotopane i Noreg (miljolare.no). Området som er omfatta av denne naturtypen er i kommuneplanen avsett til omsynssone «bevaring naturmiljø». Ask (sårbar) og ei rekkje livskraftige artar er funne innanfor dette området.



Det er ikkje lagt opp til tiltak langs tilkomstvegen som rører ved skogen i området. Dei tomtane som er omfatta av naturtypen har ikkje skog, og me kan difor ikkje sjå at planen vil koma i konflikt med viktige naturverdiar.



**Figur 9 - Utsnitt av omsynssona for bevaring av naturmiljø (rik edellauvskog) som dekkjer planområdet, kjelde: [tema.webatlas.no/vindafjord/planinnsyn](http://tema.webatlas.no/vindafjord/planinnsyn)**

Eit stykke utanfor planområdet i sjøen er det gytefelt for torsk, og Ølsfjorden inngår i nasjonal laksefjord saman med Etnefjorden. **Jamfør Temakart-Rogaland er området i sjø omfatta av eit område med modellert ålegras. I samband med Havforskningsinstituttet og NIVA si kartlegging av marine naturtypar blei det føretatt ei modellering av område som skulle vurderast kartlagt, og det er desse områda som er vist i Temakart-Rogaland. Områder som i modellen vart vurdert til å vere i kategori A eller B verdi av ålegrasenger blei sjekka i felt. Det er registrert mindre førekomstar av vanleg ålegras fleire stadar i Ølsfjorden, men tiltakshavar som er kjent i området og observerer sjøbotn gjennom heile året, har ikkje registrert ålegras innanfor området som skal fyllast ut. Sjøbotn består av stein, grus og sand. Ålegraset har særleg gode vekstforhold i grunne sund og beskyttande, langgrunne bukter og tidevannsoner med meir eller mindre brakkvannspåvirkning med sjøbotn av sand- eller mudder.**

## 5.4 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

Planområdet ligg med god tilgjenge til nærliggande friluftsområde både på land og i sjø. Frå Søndre Berge er det mogleg å nå fleire fjelltoppar og turveggar via etablert stinett.



Figur 10 – Foto frå planområdet på Søndre Berge. Planområdet ligg med nærleik til populære turområde i skog og fjell, som Ormåsen, Vakadalen med fleire, kjelde: Omega Areal AS

## 5.5 Landbruk

For det meste er området som inngår i planområdet i dag nytta til fulldyrka jord, men også noko innmarksbeite og skog. Området på nedsida av tilkomstvegen på Søndre Berge er i dag nytta som beite for sau.



Figur 11 – Arealressurskart med storleik påført i daa. Plangrensene er stipla med svart, kjelde: NIBIO



## 5.6 Trafikktilhøve

Planområdet er tredelt, og det eksisterer tilkomstveg til alle områda frå før frå fylkesveg 543. Dei to områda på Søndre Berge har privat tilkomstveg i dag, medan området i Bergshagen har tilkomst via kommunal veg fram til plangrensa og privat veg vidare fram til eigedommane innanfor planområdet. Det er gode tilhøve for mjuke trafikantar, med gang- og sykkelveg langs fylkesvegen mellom Ølensvåg sentrum i sørvest og Vaka i nordaust. Kollektivtilbodet på Bjoavegen er avgrensa, men med bussavgangar 1-3 gonger per dag. Det er busshaldeplassar som kan nås via gang- og sykkelvegen.



Figur 12 - Gatebilete av avkjøyrslene til dei to planområda på Søndre Berge, kjelde google.no/maps



Figur 13 - Gatebilete av avkjøyrsla til planområdet på Nordre Berge (Bergshagen), kjelde google.no/maps

## 5.7 Born sine interesser

Vi er ikkje kjent med at planområdet har særskilt verdi for born og unge i dag.



## 5.8 Sosial infrastruktur

Barnehage og barneskule ligg i Vågshagen i Ølensvåg og ungdomsskule ligg i Ølen. Lundeneset internatskule er vidaregåande skule som ligg ca 800 meter frå planområdet, mot Bjoa. Vi er ikkje kjent med at barnehage- eller skulekapasiteten er eit problem i dette området.

## 5.9 Teknisk infrastruktur

Vassforsyninga i område kjem frå Ølen vassverk, og det ligg kommunale avlaupsleidningar i Bergshagen. I følge hovudplan for avløp ligg planområdet innanfor sone der det er krav om tilknytning til kommunalt avlaupssystem.

Haugaland Kraft har ved varsel om oppstart komme med tilbakemelding om at det kan verte behov for nye nettstasjonar som følge av auka utbygging.

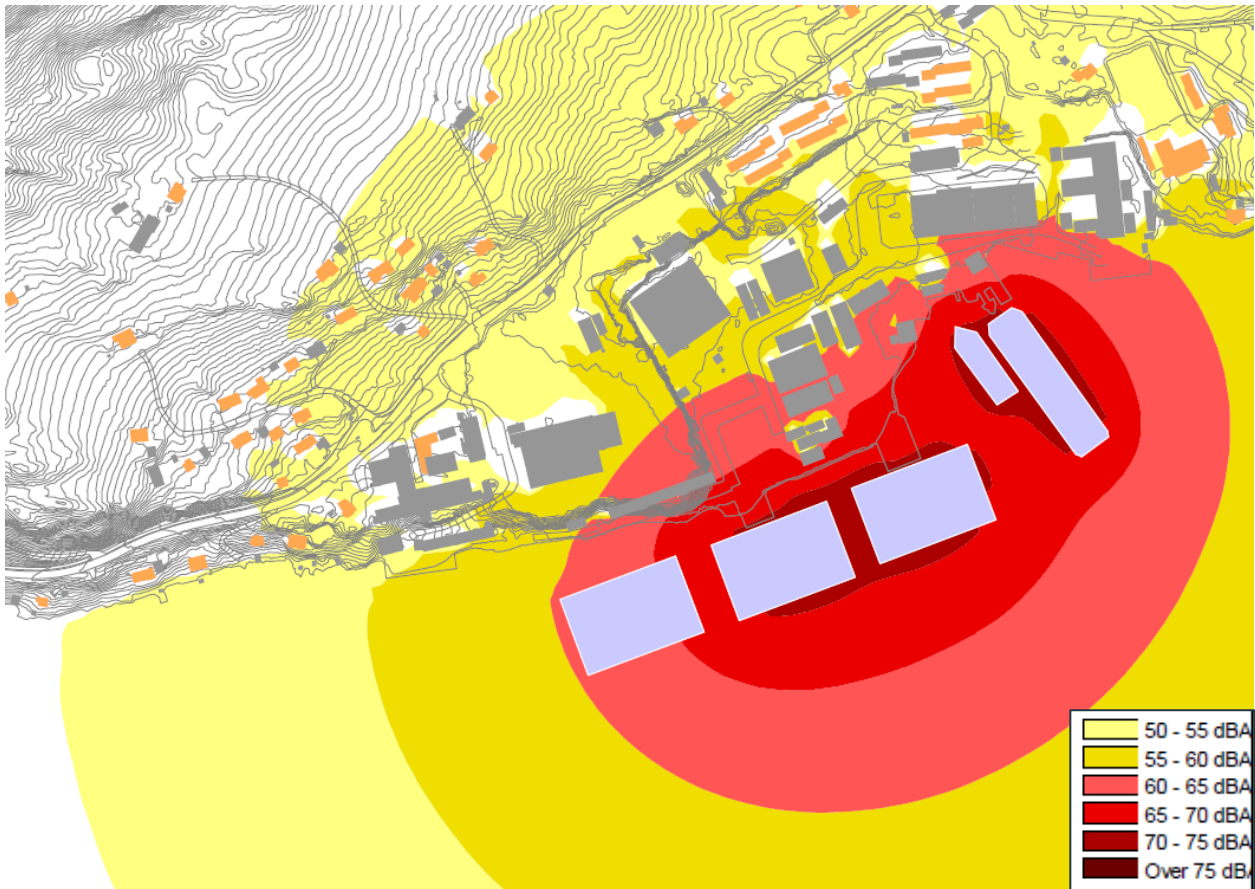
## 5.10 Grunntilhøve

Stabilitet og rasfare er vurdert i ROS-analysen. Vindafjord kommune har fått utarbeida skredfarerapport som omhandlar delar av planområdet. Området er ikkje omfatta av rasfare og lausmassane i området er skildra som skrinne/usamanhengande, og utgjer ikkje fare for lausmasseskred. Området ligg under marin grense, men det har ikkje vorte avdekkja marin leire i samband med tidlegare byggeaktivitet i området.

## 5.11 Støytilhøve

Delar av området er omfatta av vegtrafikkstøy langs fylkesvegen. Det er ei ny tomt ved Nordre Berge som ligg innanfor gul støysone. Føresegnene skal sikre at ny busetnad og uteoppfallsareal får tilfredsstillande lydforhold.

I samband med planarbeid ved Westcon Yards AS er det nyleg utarbeida støyutgreiingar for dagens og framtidig situasjon, som viser at ingen deler av Søndre eller Nordre Berge ligg innanfor plangrensa. Støysonekartet frå rapporten utarbeida av Sweco i figur 14 nedanunder viser støysoner for dagens situasjon, som er situasjonen der støysonene kjem nærast planområdet. Ved framtidig situasjon har støysonene mindre utstrekning.



Figur 14 - Støynivå i verste døgn (dimensjonerende aktivitet) vurdert mot støygrense med impulslyd. Dagens situasjon. Måling 4 m over terrenget.

## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planen legg til rette for utbygging av ulike bustadtypar. Eksisterande tilkomstvegar skal nyttast vidare, med mindre justeringar. Det er sett av areal til to nye leikeplassar, og tomtene ved sjøen er tilrettelagt med moglegheit for etablering av naust og bryggjer.

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsfremål

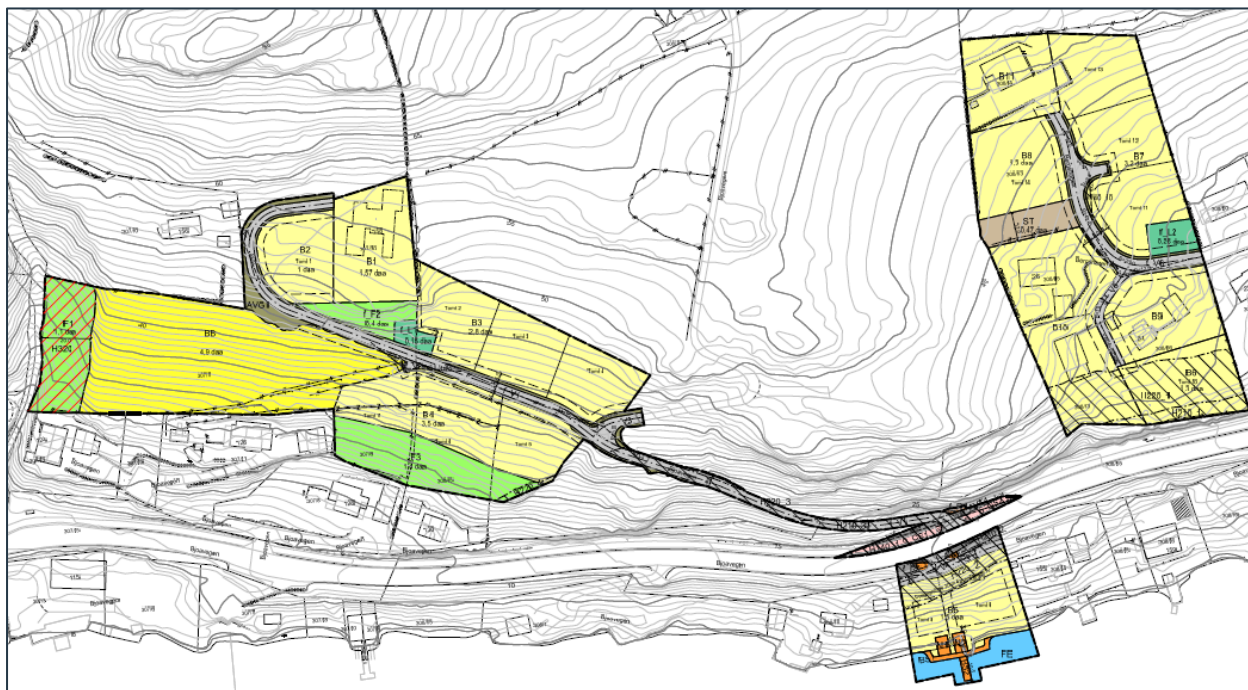
Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)		Sum (daa)	Sum (daa) justert planforslag
Bustadar, BB	Område på 4,9 daa som kan nyttast til utbygging av leilegheiter eller frittliggande småhus. Ei utbygging av dette området ser ut til å liggja eit stykke fram i tid, og det er difor ynskjeleg med fleksibilitet innanfor bustadføremålet.	4,9	
Bustadar - frittliggande småhus, B	Område B2 – B8 er sett av til utbygging av nye einebustadar med eller utan sekundærleilegheit, eller tomannsbustad. B1, B9-11 er eksisterande bustadtomter.	23,2	21,0
Renovasjon, R	Felles renovasjonsplassar langs fylkesvegen for oppstilling av avfallsdunkar på hentedag for bustadane på Søndre Berge.	0,04	
Småbåtanlegg i sjø med tilhøyrande strandsone, BS	Areal avsett til utfylling i sjø for å oppnå tilstrekkeleg sjødjupne, og etablering av brygge/kai (BS1), samt flytebrygge (BS2) ut frå denne.	0,13	0,1
Naust, N	N1 og N2 kan byggast ut med eit naust kvar.	0,08	
Leikeplass, L	Leikeplassar f_L1 og f_L2 skal opparbeidast i samband med utbygging av nye bustadar og vere felles for bebuarane innanfor planområdet.	0,4	
Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)		Sum (daa)	
Veg, V	Privat, felles internvegar innanfor planområdet.	2,6	
Køyreveg, KV	Privat avkøyrsløse frå felles veg f_V1 til eigdommen 207/10.	0,01	
Gang-/ sykkelveg, GS	Ein liten del av gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen inngår i planområdet som følgje av at det er frisktsoner i avkøyrsløse som dekkjer arealet.	0,16	
Anna veggrunn – tekniske anlegg. AVT	Anna veggrunn langs fylkesvegen inngår i planområdet som følgje av at det er frisktsoner i avkøyrsløse som dekkjer arealet.	0,3	
Anna veggrunn – grøntareal, AVG	Areal avsett til grøft, fylling- og skjeringsutslag samt vedlikehaldsareal i samband med nye veganlegg innanfor planområdet.	0,96	
Teknisk infrastruktur, ST	Areal avsett til trase for blant anna avlaupsleidning frå planområdet på Søndre Berge til kommunalt påkoblingspunkt i Bergshagen	0,47	
Landbruks-, natur- og friluftsfremål (PBL § 12-5 nr. 4)		Sum (daa)	
Friluftsfremål, F1 og F2	Området F1 lengst vest på Søndre Berge som ligg langs vassdrag skal fungere som vegetasjonsbelte langs bekken, og skal ikkje byggast ut. Området kan vere utsett for flaumfare, og er omfatta av omsynssone flaum H320. <b>Felt f_F2 og F3 er friluftsfremål mellom bustadtomter. Felt f_F2 som ligg i tilknytning til leikeplass f_L1 er tenkt nytta som felles uteopphaldsareal og kan tilretteleggast for slik bruk.</b>	1,6	2,9

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner (PBL § 12-5 nr. 5)		Sum (daa)	
Ferdsle, FE	Område i sjø er avsett til ferdsle for småbåtar.	0,37	0,48
<b>Total sum</b>		<b>35,2</b>	<b>34,6</b>

Omsynssoner (PBL § 12-6)	
Frisikt, H140	Frisiktsone i avkøyrslar.
Raud støysone, H210	Område omfatta av vegtrafikkstøy (raud støysone), der det ikkje er tillate å føre opp bygningar med støyfølsam bruk.
Gul støysone, H220	Område omfatta av støy i gul støysone kan byggast ut med bygningar med støyfølsam bruk om det vert gjort tiltak for å ivareta støykrav.
Flaumfare, H320	Område som kan vere utsett for flaum i vassdrag. Arealet skal ikkje byggast ut.

### 6.3 Plassering av busetnad og utforming

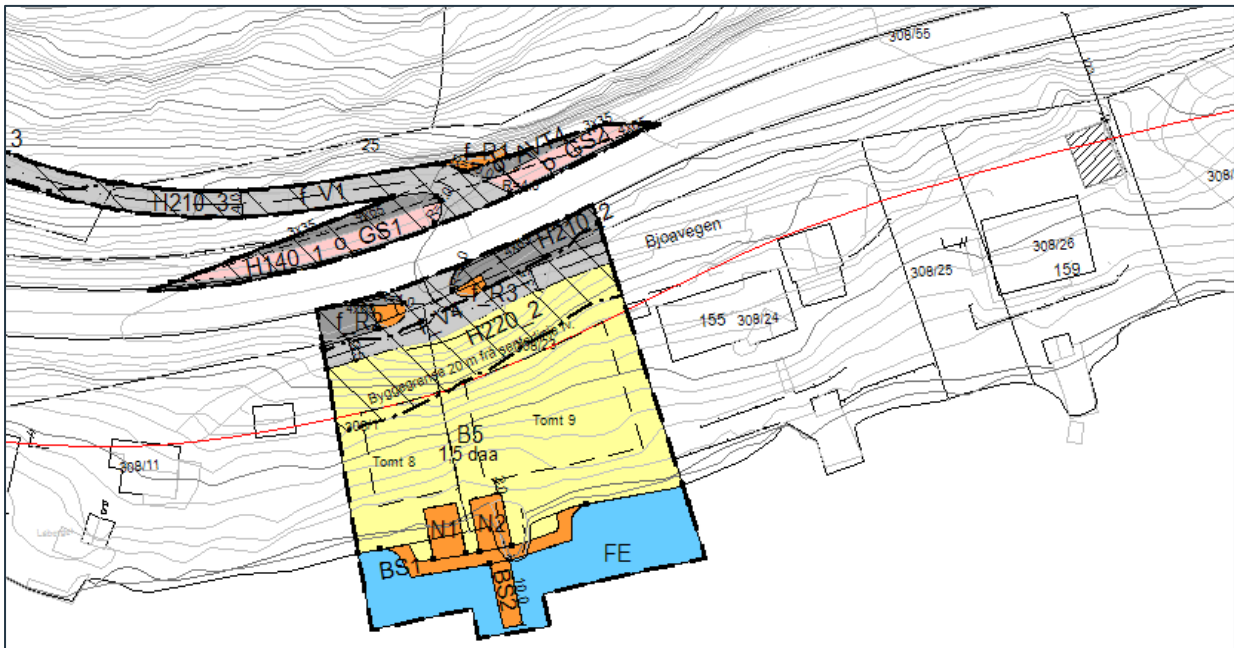
Områda som det er ønskeleg å bygge i, ligg i eit skråande terreng ned mot Bjoavegen og Ølsfjorden. Tomtane er inndelt slik at bustadane kan tilpassast det skråande terrenget, og gi kvar tomt gode sol- og utsiktsforhold. På Søndre Berge er det lagt til rette for 7 nye tomter for frittliggande småhus og i tillegg eit større byggeområde der bustadtypen ikkje er fastsett. Føresegnene opnar her for at det kan førast opp terrassert leileghetsbygg eller at feltet kan delast inn i enkelttomter for frittliggande småhus, **men talet på bueingar skal uansett vere minst 7**. Ved sjøen er det to tomter, og på Nordre Berge ved eksisterande bustadfelt i Bergshagen er det lagt til rette for 6 nye tomter, **der to av desse skal byggast ut med to eller fleire bueingar**.



Figur 15 – Utsnitt av reguleringsplanforslaget, Omega Areal AS

### 6.3.1 Byggegrenser langs veg

Byggegrenser langs veg er hovudsakleg sett med 4 meter avstand frå vegkant på interne vegar. Langs fylkesvegen er det i Statens vegvesens *Rammeplan for avkøyrslar med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest (2017-2020)*, ei byggegrense på 30 meter som gjeld på denne vegstrekninga. Basert på plasseringa av dei andre bygningane på sjøsida av vegen har vi i planen føreslått ei byggegrense på 20 meter frå senterlinja av fylkesvegen. Det er nyleg ført opp ein garasje på ei av nabotomtene (308/26), som ligg 17,5 meter frå senterlinja av fylkesvegen. Føresegnene opnar difor for at parkering og frittliggande garasjar kan leggjast utanfor byggegrensa, inntil 17,5 meter frå senterlinja av fylkesvegen. Nye bygningar vil då ligge med same avstand frå fylkesvegen som eksisterande busetnad.



Figur 16 - Utsnitt av plankart som viser føreslått byggegrense med avstand 20 m (raud linje) frå fylkesvegens senterlinje. Nyleg oppført garasje aust for planområdet ligg ca 17,5 meter frå senterlinja av vegen.

### 6.3.2 Grad av utnytting og høgder for busetnaden.

Kommuneplanen gir rom for at det i uregulerte område kan førast opp bustadhus på opptil 250 m<sup>2</sup> BYA med maks gesimshøgde på 8 meter og maks mønehøgde på 9 meter, og garasje på inntil 50m<sup>2</sup> BYA. Dette er lagt til grunn for fastsetting av grad av utnytting i planen ved utbygging av frittliggande småhus.

For byggeområde BB er utnyttingsgrada sett til 50% BYA og maksimal byggjehøgde er sett til kote +46 ved mønt tak og +45 ved pulttak eller flatt tak. Skal området byggast ut med frittliggande småhus, gjeld møne- og gesimshøgde på 9 og 8 meter.

Føresegner for naust fastsett i kommuneplanen er vidareført i planforslaget.

## 6.4 Bustadmiljø/bukvalitet

Det skal setjast av uteopphaldsareal med kvalitet innanfor kvar tomt. Det er lagt opp til romslege tomter for frittliggande småhus, som mogleggjer etablering av private uteopphaldsareal som hagar og terrassar. Leikeplassar og felles areal for uteopphald vil vere eit tilbod til bebuarane der dei kan møtast og born kan



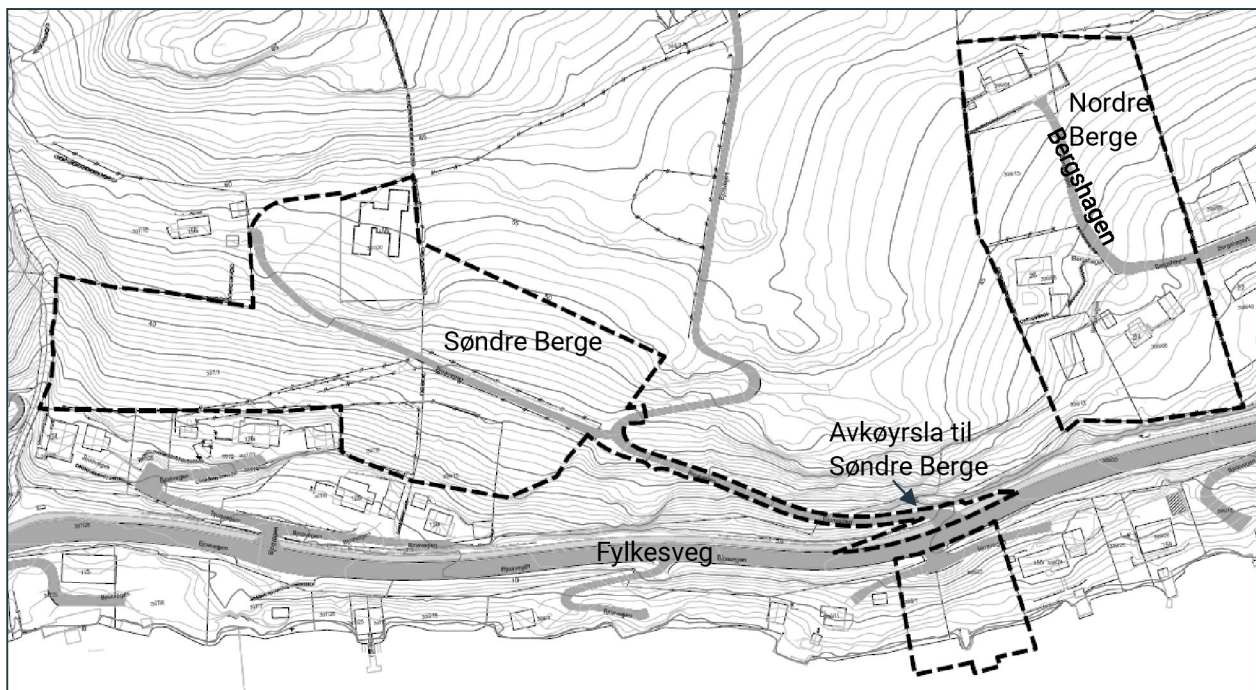
leike saman. Nærleik til natur, gang- og sykkelveg og nærleik til sentrum er andre kvalitetar ved området. Det ligg ei rekkje større næringsverksemder i Ølensvåg, som legg til rette for eit godt arbeidsplasstilbod.

## 6.5 Parkering

Krav til parkering er sett i tråd med kommuneplanen. Ved etablering av privat parkering, skal det vere 2 parkeringsplassar per bustad. Sekundærbustad krev 1 parkeringsplass i tillegg. Ved felles parkering er kravet 1,5 parkeringsplass per bustad, der 1 plass skal vere knytt til bustaden og 0,5 skal vere felles.

## 6.6 Trafikkløysing

Det er ikkje planlagd store endringar på tilkomstvegane, utover at tilkomstvegen til området som ligg i Bergshagen skal oppgraderast. Avkøyrsla frå Søndre Berge mot fylkesvegen vert justert noko i yttersving for å betre den horisontale linjeføringa. **På strekninga før ein kjem opp til bustadområdet er det regulert inn ny møteplass, slik at møtande bilar har god plass for å passere kvarandre.** Oppe ved byggeområda på Søndre Berge vert tilkomstvegen justert noko for å kunne utnytte byggeområda betre.



Figur 17 - Oversiktskart over planområda, kjelde: Omega Areal AS



### 6.7.1 Utforming av vegar

Den delen av vegen Bergshagen som ligg innanfor planområdet er føreslått oppgradert i tråd med HIM si renovasjonsnorm, slik at renovasjon kan hentast ved kvar tomt.

Feltnamn	Eigarform	Breidde		Stigningstilhøve (Maksimalt)
		Eksisterande	Regulert	
f_V1	Privat/felles	3m	4m	17,8 %
f_V2	Privat/felles	Ny	3,5m	
V3	Privat	2,5m	4m	13,7 %
f_V4	Privat/felles	2,5-3,0m	3,5m	11,5 %
f_V5	Privat/felles	3,0 m	3,5 m	10,5 %
f_V6	Privat/felles	3,0-3,5 m	5,0 m	12,6 %

Dagens avkøyrsla til planområdet på Søndre Berge tilfredsstillar ikkje krav til vertikal linjeføring i Statens vegvesens handbok N100. Tiltakshavar har vore i dialog med Statens vegvesen og kommunen angående avkøyrsla i forkant av planarbeidet, og fått signaler om at eksisterande tilkomstveg kan nyttast slik den er. Sidan det er snakk om utvida bruk av avkøyringa vart det difor naudsynt å få godkjent avkøyrsla for desse hjå vegmynde. Fråvikssøknad vart sendt til fråviksgruppa i Rogaland fylkeskommune den 26.08.2021. Fylkesrådmannen har innvilga søknaden, jf. brev datert 09.09.2021.

## 6.7 Universell utforming

Terrengforholda gjer at eksisterande og nye vegar ikkje tilfredsstillar krav til universell utforming. Det vil vera oppnåeleg å få universelt tilgjengelege bustadar frå tun/parkeringsareal. I føresegnene er det stilt krav om at leikeplass f\_L2 skal tilfredsstillast krav til tilgjengelegheit for rullestol.

## 6.8 Løysningar for vass- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett

Ølen vassverk har vassforsyningsanlegg like ovanfor gardsbruket på Søndre Berge (gnr/bnr 308/63). I samband med at det nyleg vart ført opp ein bustad på Søndre Berge (gnr/bnr 307/30) vart det lagt vassleidning ned til dette området. Nye bustadar kan truleg kopla seg til denne, eller eventuelt leggja ny leidning med auka kapasitet om det vert behov. Tiltakshavar har vore i dialog med Haugaland brann og redning, angående beredskap, då tilkomst for tankbil til Søndre Berge kan vere eit problem grunna den bratte vegen. I og med at Ølen vassverk har vasstankar like ovanfor dette området, kan sløkkevatn hentast på staden, og brannvesenet treng ikkje komma fram med tankbil.

Dei to områda på oppsida av fylkesvegen har planar om å kople seg til eksisterande kommunalt avlaup i Bergshagen. Frå Søndre Berge er det planlagt å leggje avlaupsleidning over landbruksarealet fram til planområdet i Bergshagen for påkopling til kommunalt anlegg der. Det er difor sett av eit areal med føremål teknisk infrastruktur, der VA-leidningar kan førast gjennom og ut i den kommunale vegen. Det ligg

kommunal avlaupsleidning i området der dei to tomtane ved sjøen ligg, og me legg til grunn at desse kan kopla seg til dette anlegget.

Endeleg løysningar skal fastsettast i teknisk plan.

## 6.9 Plan for avfallshenting

Søndre Berge har i dag avfallshenting frå fylkesvegen, og dette vil vera løysninga vidare då det er vanskeleg å tilfredsstille krav til tilkomstveg i HIM si renovasjonsnorm. HIM har i sin uttale komme med innspel til plassering av areal til renovasjonsdunkane, som er lagt inn på plankartet. Det er lagt opp til at avfall skal køyrast til området ved fylkesvegen på hentedag. I Bergshagen vert det lagt opp til at renovatør hentar avfall ved kvar einskild tomt, og veggen vert difor oppgradert for å tilfredsstille krav til vegstandard og snuplass.

## 6.10 Rekkjefølgjekrav

I føresegnene er det sett krav til at løysningar for nye tekniske anlegg (inkl. veg, vatn, overvatn, sløkkjevatn og avlaup) skal vere godkjent før opparbeiding av dei tekniske anlegga kan starta.

Før bruksløyve til nye bustadar vert gitt skal teknisk infrastruktur fram til tomta og næraste leikeplass vere opparbeida.

## 7 ROS analyse

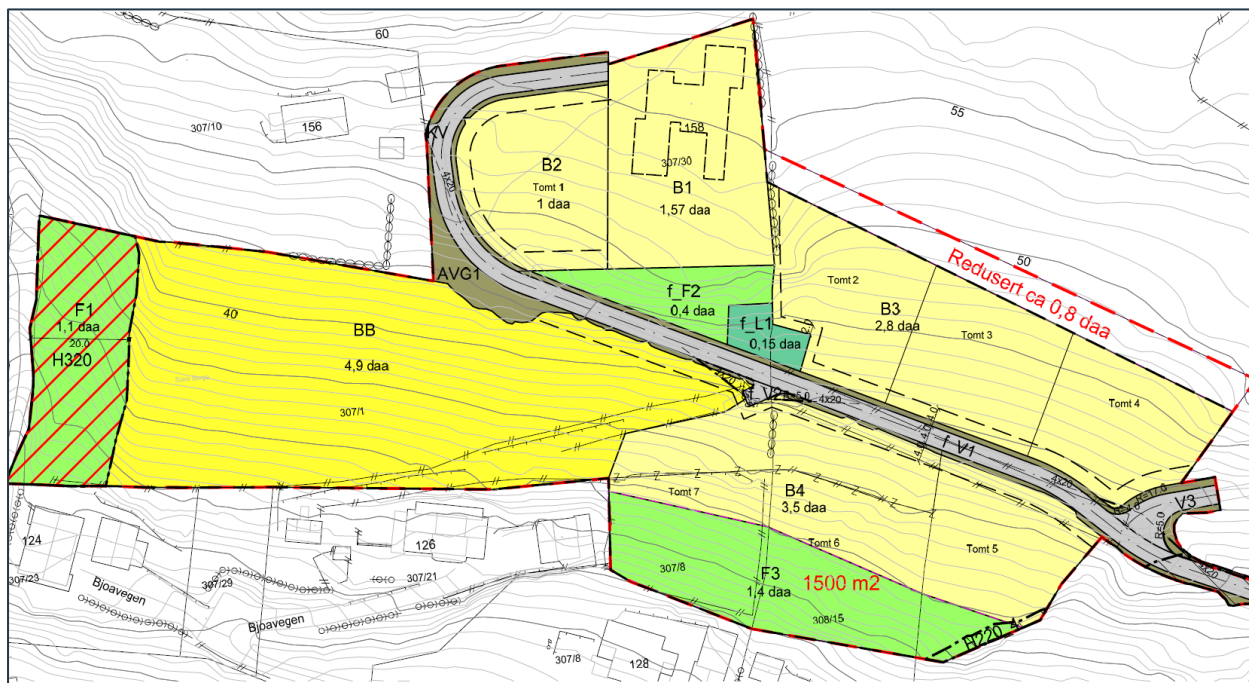
Det er gjennomført ROS-analyse som ligg som eige vedlegg. I denne er aktuelle naturfarar og menneske- og verksemdbaserte farar skildra. Det er ikkje avdekkja forhold som vil resultere i uakseptabel risiko i samband med realisering av planen. Av tiltak som er viktige for å hindre uakseptabel risiko, er det innarbeida krav i føresegnene. Blant anna er det krav om at det skal føreliggje godkjente løysningar for veg, vatn, overvatn, avlaup og sløkkevatn før ny utbygging kan ta til. Tomter som er omfatta av vegtrafikkstøy kan ikkje byggast ut utan at det vert dokumentert akseptable støyforhold.

## 8 Verknadar / konsekvensar av planforslaget

### 8.1 Overordna planar

Planforslaget er i hovudsak i samsvar med føremålet i gjeldande kommuneplan, då planen legg til rette for bustadføremål. I gjeldande kommuneplan er det sett av 15,4 daa til bustadformål innanfor planområdet på søre Berge. Planforslaget som blei sendt på høring, er endra. Faktisk regulert byggeområde for bustadar er nå 12,8 daa. Byggeområde B3 er redusert med 0,8 daa og vil i revidert kommuneplan bli tilbakeført til LNF-formål. Byggeområde B4 er redusert med 1.4 daa. Dette arealet er svært bratt og derfor ikkje ønskeleg at blir utbygd. Det er derfor sett av til friluftformål mellom eksisterande bustadar og nye tomter.

Bakgrunnen for denne arronderinga, er at byggeområdet avsett i kommuneplanen er smalt og vert oppdelt av tilkomstvegen, som vanskeleggjer ei arealeffektiv utbygging av området. Utvidinga på nordsida utgjør eit smalt areal langs byggeområdet i utkanten av den dyrka marka. Arealet vil delvis verte inneklemt av byggeområdet og eit par kollar som ligg langs den svingete tilkomstvegen, som vanskeleggjer drift med store maskinar. Område på sørsida av Bjoavegen er også noko utvida i forhold til arealet avsett i kommuneplanen. Dette er ikkje eigna for dyrking, då det har skrint jordlag og stadvis fjell i dagen. I tillegg blir dette arealet liggande att mellom skogen ned mot Bjoavegen i sør/aust og nye bustadtomter mot nord/vest. Dette arealet inngår som tidlegare nemnd i omsynssone naturmiljø – rik edellauvskog, men det finst ikkje tre på arealet. Denne arronderinga mellom LNF og byggeområde er vurdert å vere av mindre karakter, og vil gjere at ein kan få nytte heile byggeområdet avsett i kommuneplanen på ein effektiv måte, med tomter langs begge sider av tilkomstvegen. Kommuneplankartet er grovmaska og meint at skal lesast i ein større målestokk. Mindre justeringar av grensene som her meiner me difor at vil få ubetydelege verknadar.



Figur 18 - Utsnitt av justert planforslag med tidlegare plangrense (raud stipla strek), kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord/planinnsyn

Innanfor dei to tomtane ved sjøen er det opna for at det kan byggast naust og kaianlegg, slik at desse kan nytta dei kvalitetane det er med å ha ein strandeigedom. Eigedommane på begge sider av planområdet langs sjø har tilsvarende utbygging.



Figur 19 - Utsnitt av eksisterande situasjon langs sjøen, plangrensa er vist med svart stipling, kjelde: kommune kart.com

### Utnytting

Jamfør kommuneplanen § 1.2.2 punkt e., skal det i reguleringsplan for bustadar leggjast til grunn ei utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa byggeområde i Ølensvåg. **Jamfør Regionalplan for areal og transport på Haugalandet gjeld denne tettleiken i område som ligg innanfor 500 meter til sentrum. Planområdet ligg meir enn 500 meter frå Ølensvåg sentrum.**

Innanfor planområdet utgjer areal til byggeområde for nye bustadar **18,6 daa**. Utbygde tomter innanfor planområdet er ikkje rekna med. Det er opna for både frittliggande småhus (eine- og tomannsbustadar) og meir konsentrert busetnad (terrasseleilegheiter).

Kommuneplanen har i tillegg til føresegna om tettleik ei retningslinje som seier at det er ynskjeleg med fortetting eller sentrumsnær utbygging i tilknytning til eksisterande bustadområde, men det er ein føresetnad at dette skjer med omsyn til jordvern, kulturminnevern, landskapskarakter, lokal byggjeskikk, bumiljø, trafikktryggleik med meir. Planområda ligg eit stykke frå sentrum i Ølensvåg, og særleg dei to områda på Søndre Berge har utfordrande terreng og bratte smale tilkomstveggar med avgrensa kapasitet. I føresegnene er det sett krav om at bustadane skal utformast slik at dei gir ei god tilpassing til landskapet, og at ein skal unngå høge murar og unødige terrenginngrep. For å ivareta dette vil det vere behov for tomter som har areal nok til at høgdeforskjellar kan takast opp med for eksempel skråningar til fordel for høge murar. Samanlikna med utbygging på flate område, vil ein der i større grad kunne oppnå høgare tettleik, då det ikkje er behov for særleg store terrenginngrep. Bygningar kan tilpassast til å ta opp terrenget, men ei tettare utbygging med fleire bueiningar, sett krav til opparbeiding av meir areal til uteopphald, veg og parkering. Området på Nordre Berge ligg i forlenginga av eksisterande bustadfelt, og det er difor ynskjeleg å tilpasse utbygginga til dette både i form av bustadtype og for å avgrense auka trafikk.

**Planforslaget som førelåg ved 1. gongs handsaming vart av fylkeskommunen og Statsforvaltaren vurdert å ha for låg tettleik jf. overordna planar, og fylkeskommunen føreslo at ein burde setje ei nedre grense for talet på bueiningar. Fylkeskommunen kunne vere sams i at ca 1,3 bustadar/daa kunne vere realistisk tettleik i denne planen, då ein del av einebustadtomtene er forholdsvis romslege, og godt eigna for einebustad med sekundærbustad og tomannsbustadar. I justert planforslag er det difor sett rammer for minimum antal bueiningar for nokre av byggeområda (BB, B3, B6 og B8), slik at ein oppnår tettleik på minimum 1,3 bustadar/daa. Eksisterande busetnad er einebustadar på store, men bratte tomter. Utnyttingsgrad på 1,3 vil såleis passe inn i eit allereie etablert bustadområde.**

Ein ser at det dei seinare åra har vore eit godt marknad for mindre bustadar og utleigebustadar i Ølensvåg som følgje av at bygda har mange bedrifter som nyttar tilreisande arbeidskraft. Det vert vurdert som positivt



at planen er fleksibel når det gjeld bustadtype, slik at ein kan tilpassa utbygginga etter marknaden. Vi veit at det i dag er fleire ledige tomter og reguleringsplanar for bustad som ikkje er realisert i Ølensvåg.

### **Uteopphaldsareal**

§1.2.1 i kommuneplanens føresegner sett krav til felles og privat uteopphaldsareal. For dette området gjeld krav om minimum 50 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per buening. Føresegnene seier at dette arealet i utgangspunktet skal ligga på eiga tomt. Føresegnene set og krav til funksjon og kvalitet på uteareala, samt krav til storleik på leikeplass.

På Søndre Berge er leikeplass f\_L1 er delvis trokke innover friområde f\_F2 for å kunne utnytte tomt 2 innanfor B3 betre når øvre del av dette byggeområdet er redusert etter 1. gongs handsaming. Friluftsområde f\_F2 (400 m<sup>2</sup>) og leikeplass f\_L1 (150 m<sup>2</sup>) vere felles uteopphaldsareal for bustadane. Føresegnene set kvalitetskrav til desse, slik at dei kan nyttast som møte- og leikeplass med variert moglegheit for aktivitet for ulike aldersgrupper. Terrenget innanfor f\_F2 er stadvis bratt med ein del store berg, store steinar og trær. Dette ynskjer tiltakshavar å utnytte med å legge området til rette slik at både born og vaksne kan drive med aktivitet og trening i terrenget. Ein møteplass med for eksempel benker og bålpanne er også eit eksempel på tilrettelegging som gir kvalitet ved uteopphaldsarealet.



20 - Foto som viser byggeområdet B3 og friluftsområde f\_F2, kjelde: Omega Areal AS

Fellesareala (f\_F2 og f\_L1) på Søndre Berge utgjør 550 m<sup>2</sup>. Med 50 m<sup>2</sup> pr buening, dekkjer dette kravet for 11 bueningar. For område BB som gjerne vert utbygd med meir konsentrert utbygging, er det opna for at felles leikeplass f\_L1 og friområde f\_F2 kan vere med på å dekkje kravet til uteopphaldsareal for nokre av desse bueningane, men at det i tillegg må setjast av 200 m<sup>2</sup> til felles uteopphaldsareal innanfor feltet BB for å ivareta kravet på 50 m<sup>2</sup> per buening.

Det er sett av ein større felles leikeplass på Nordre Berge (260 daa), som tilseier ca 37 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per buening når ein legg til grunn minimumstettleiken. Me meiner det kan akseptast eit noko mindre areal per buening en kravet her, då det er ein større felles leikeplass (1 daa) eit lite stykke lenger nede i feltet. Funksjonen, krav til kvalitet og avstandskravet frå bustad til leikeplass er ivareteke, og leikeplassen skal i tillegg vere universelt tilgjengeleg.

Vi legg elles til grunn at kvar tomt for frittliggande småhus skal ha uteopphaldsareal innanfor kvar einskild tomt. For felt B5 vil dette vere alternativet til uteopphaldsareal, då det ikkje er sett av fellesareal for desse to tomtene, utover at naust- og småbåtanlegget med sine kvalitetar vert ansett som felles for desse.

### **Parkering**

I føresegnene til kommuneplanen er det ikkje sett krav til parkering for meir konsentrert bustadbygging. Med grunnlag i at slike bustadar gjerne er mindre, og at bebruarane i slike bustadar er færre, einslege eller gjerne eldre, er det grunn til å tru at parkeringsdekninga kan setjast noko lågare enn for einebustadar. Føresegnene set difor krav om 1,5 parkeringsplassar per bustad i felt BB, dersom 0,5 av dei vert dekkja gjennom felles parkering. Om ein ikkje greier å oppnå felles parkering er kravet sett til to parkeringsplassar per bustad. Ei utbygging av dette feltet med frittliggjande småhus er det sett same krav til parkeringsdekning som gjeld elles i planen.

## **8.2 Landskap og stadkarakter**

Planområda ligg inni mellom eksisterande busetnad, og planen legg i hovudsak opp til utbygging i tråd med desse når det gjeld storleik og høgder på bygg. Landskapet stig bratt oppover frå sjøen opp til fylkesvegen, og vidare opp på oppsida. Det er i føresegnene lagt vekt på at nye bygningar skal tilpassast landskapet og at bygningar bør byggast med fleire etasjar, som tek opp terrengskilnadane. Ein skal så langt som råd unngå høge frittstående murar. Med ei slik utbygging vil ein kunne unngå store synlege inngrep i landskapet som ofte gir uheldige nær- og fjernverknadar. **Av omsyn til eit eldre gardstun (SEFRAK-registrert) på gnr/bnr 307/10 på Søndre Berge er det i tillegg sett særskilde krav til material- og fargebruk.**



Figur 21 - Foto frå planområdet på Søndre Berge som viser utsikt mot Ølensvåg sentrum

## **8.3 Tilhøvet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova**

Jamfør Naturmangfaldlova §7 skal alle saker som rører ved naturmangfaldet vurderast etter lovas §§8-12.



Etter søk i tilgjengelege databasar finn vi at det er registrert ei rekkje artar, og viktige område for naturmangfald, sjå punkt 5.3. Planforslaget legg ikkje opp til nye tiltak i område som er særleg verdifulle for naturmangfald. Særleg verdifulle område ligg langs tilkomstvegen til Søndre Berge og i nærleiken av vassdraget heilt i vest. Det er gjort avbøtande tiltak med å regulere inn ei kantsone langs vassdraget, for å hindre nye inngrep tett opp mot vassdraget. Planlagde tiltak i sjø er svært avgrensa, og vurdert å ikkje komme i konflikt med gyte- og oppvekstområde for fisk og heller ikkje fiskeriinteresser, inkludert naturtypen ålegras.

I og med at naturmangfald i liten grad vert råka av tiltaket, er kravet til kunnskapsgrunnlag i forhold til tiltakets omfang vurdert som oppfylt, jf. lovas §8. Det vert difor ikkje er naudsynt å føreta vidare vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova lovas §§9 - 12.

## 8.4 Trafikktilhøve

Utbygginga vil medføre meir trafikk på interne og overordna vegnett, men trafikken vil verte fordelt på tre tilkomstvegar tilknytt fylkesvegen. Området på Nordre Berge ligg i eksisterande bustadområde, og utbygginga vil føre til noko meir trafikk gjennom eksisterande bustadfelt. Jamfør handbok V713 frå Statens vegvesen reknar ein 3,4 bilturar per døgn per bustad i denne type bustadområde<sup>1</sup>. Ved full utbygging vil det kunne komme 10 nye bustadar, som vil medføre ein turproduksjon på 34 bilturar per døgn.

Vegen og krysset mot fylkesvegen har god standard, og det ligg både busstopp og gang- /sykkelveg parallelt med fylkesvegen i begge retningar.

Utbygginga langs sjøen på Søndre Berge vil føre til minimal auke og verknadar for trafikktilhøva i området, då planen legg opp to nye tomter. Avkøyrsla er oversiktleg og vurdert å vera i tråd med krav til avkøyrslar i handbok N100.

Avkøyrsla til planområdet på oppsida av fylkesvegen på Søndre Berge har er ikkje heilt i samsvar med krav i gjeldande handbøker. Dette er delvis som følgje av asfaltering av fylkesvegen som gjer at gang- og sykkelvegen ligg lågare, og at stigninga oppover er litt over kravet (1,1 %) brattare. Elles er siktkrav mot gang-/ sykkelveg og fylkesveg ivareteke, og ei mindre utviding av yttersvingen gjer at bilistar får ein betre posisjon og betre oversikt i avkøyrsla.

Generelt ligg planområdet godt til med nærleik til store arbeidsplassar, sentrum, skule og barnehage, som kan nås med sykkel eller gange på etablert gang- og sykkelveg. Buss er og eit alternativ som kan nyttast i staden for bil då det er avgangar morgon og ettermiddag. Me meiner at føreslått utnytting av området, som er under kravet i kommuneplanen, må sjåast i samheng med at utbygginga er ei fortetting i eksisterande bustadområde og at ein legg opp til at eksisterande vegnett skal nyttast, som gjerne ikkje har same standard som vil krevjast i heilt nye utbyggingsområde.

## 8.5 Born sine interesser

Born og unge sine interesser er vurdert å vera ivareteke gjennom leike- og friområda i og rundt planområdet. Området ligg sentralt, og har gang- og sykkelveg som mogleggjer at større born og unge kan komme seg til område der det finst andre fritids- og idrettsaktivitetar på eiga hand.

---

<sup>1</sup> Jf. søylediagram side 58 i handbok V713-Trafikkberegninger, Vegdirektoratet 2014

## 8.6 Universell tilgjenge

Planen legg ikkje opp til funksjonar som er omfatta av krav til universell utforming etter TEK17. Vegane i området vil ikkje tilfredsstillere krav til stigning for universell utforming, men det vil vere mogleg å tilfredsstillere krav til tilgjengeleg bustad internt på tomtene, med trinnfritt inngangsparti. Leikeplass på Nordre Berge ligg i område med mindre terrengskilnadar, og føresegnene set krav om at denne skal vere tilgjengeleg for rullestol.

## 8.7 Jordressursar/ landbruk

Utbygginga vil medføre nedbygging av ca. 15 daa fulldyrka jord, 1 daa overflatedyrka jord og 5 daa innmarksbeite. I dette tilfellet er området i hovudsak avsett til bustadføre mål i kommuneplanen, og vi legg til grunn at det gjennom kommuneplanprosessen er vurdert at omdisponeringa av landbruksjord kan forsvarast. På Nordre Berge ligg landbruksareala inneklemt mellom busetnad, som vanskeleggjer ei effektiv drift. På Søndre Berge er dei avsette områda for utbygging bratte samanlikna med resten av den dyrka jorda på garden, og ligg i utkanten av landbruksjorda. Det er og omkringliggende bustadar og vegar som tilseier at dette kan vere ei naturleg utnytting. Vidare vert det vurdert at ei utnytting av området til bustadar ikkje vil gi negative konsekvensar for omkringliggende landbruksinteresser.

## 8.8 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planforslaget legg opp til at området vert knytt til eksisterande VA-nett i området, og at dette vert overteke av kommunen etter ferdigstilling. Elles er det ikkje lagt opp til andre tiltak som gir økonomiske konsekvensar for kommunen.

## 9 Innkomne merknadar

### 9.1 Samandrag frå innkomne merknader

#### 9.1.1 NVE, 11.05.2021

NVE rår til at vegar og byggetiltak vert lagt i god avstand til vassdrag, av omsyn til naturmiljø, erosjon og flaum. Langs elva skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Kommunen kan fastsette breidda på beltet.

Dersom planarbeidet skal leggje til rette for vassdragstiltak som kan vere til nemneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser, kan forslagsstillar be NVE om å vurdere planforslaget opp mot vassressurslova (vurdering av konsesjonsplikt).

Reell skred- og flaumfare, inkludert kvikkleire må utgreiast.

Plankart og føresegner bør vise korleis overvatn skal handsamast, og at det vert nytta opne, naturbaserte løysingar.

*Kommentar: Omsyn til vassdraget er ivareteke, det er ikkje planlagd inngrep i vassdraget. Fare for skred- flaum og stabilitet er vurdert i ROS-analysen, og utgjer ikkje ei reell fare.*

#### 9.1.2 Haugaland Kraft, 14.05.2021

Det kan bli aktuelt å etablere nye trafokioskar innanfor planområdet, og føresegner og evt. plankart må legge til rette for dette.

*Kommentar: Føresegnene opnar for at det kan etablerast naudsynte straumanlegg innanfor planområdet.*

#### 9.1.3 Statsforvaltaren i Rogaland, 18.05.2021

Planen må vurderast opp mot naturmangfaldlova §§8-12. Eventuelle tiltak i kantsona langs elva kan krevje avklaring etter vassressurslova.

Tema flaum, skred og overvatn må gjerast greie for i ROS-analyse.

Naturbaserte løysingar jf. Statlege planretningslinjer for klima- energiplanlegging og klimatilpassing skal vurderast. Dersom andre løysingar heller vert nytta, skal det gjerast greie for kvifor naturbaserte løysingar er valt bort. Gjennom planen skal det vurderast korleis omsynet til eit endra klima kan takast vare på. Det må takast omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøn struktur og forsvarleg handtering av overvatn.

Området som ligg i 100-metersbeltet til sjø skal ta særskilt omsyn til miljø og samfunn. Landskapstilpassing og ålmenn ferdsle er viktig.

*Kommentar: Forholdet til naturmangfaldlova og naturfarar er vurdert gjennom planen. Føresegnene skal sikre at overvatn vert handtert med naturbaserte løysningar så langt som råd. Utbygging i strandsona skal ikkje vere til hinder for ålmenta og bygningar og anlegg skal ha ei god tilpassing til landskapet.*

#### 9.1.4 Fiskeridirektoratet, 19.05.2021

Det må takast omsyn til gytefeltet for torsk, låssettingsplass, og fiskefelt for fiske etter sei, lyr og makrell. Alle planlagde tiltak i sjø skal lokalisrast slik at de gjer minst mogleg skade. For å sikre mot negativ påverknad på marint biologisk mangfald, bør det i minst mogleg grad tillatast arealbeslag, mudring, dumping, utfylling, utslepp og sprenging i sjø.

*Kommentar: Det er lagt til rette for avgrensa tiltak i sjø, som er vurdert å ikkje vera i konflikt med naturmiljø eller fiskeriinteresser.*

#### 9.1.5 Kystverket, 20.05.2021

Ved eventuell planlegging i sjø, må det takast omsyn til sjøvertsferdsel, og ikkje leggast til rette for tiltak som kan komma i konflikt med tilgjenge i sjøen. Tiltak må dimensjonerast slik at dei kan motstå drag og bølgeslag. I føresegnene må det takast med at tiltak som er omfatta av hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndigheit.

*Kommentar: Planlagde tiltak vil ikkje komma i konflikt med tilgjenge i sjøen.*

#### 9.1.6 HIM, 21.05.2021

HIM kjem i sin uttale med forslag til løysning for renovasjon. HIM krev at forholda ved tømmeplass ivaretek kjørenorma. Om ikkje dette let seg gjere i fem meter sona til kvar eigedom, kan det opparbeidast samleplass i fem meter sona til dagens køyrerute langs fylkesveg 543. Innhegning av samleplassen blir da nødvendig. Ved felles samleplass er alle abonnentar ansvarlege for at alt avfall er kjeldesortert på tømmedag.

I område B – Nordre Berge bør ein sjå på utviding av køyreruta eller etablering av felles samleplass.

I område C, på sørsida av fylkesvegen må det etablerast eigen samleplass i 5 meterssona frå vegkantlinja.

*Kommentar: Løysningar for renovasjon er ivareteke i tråd med innspel frå HIM.*

#### 9.1.7 Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, 24.05.2021

Ein mindre del av tilkomstvegen til område C - Søndre Berge ligg delvis innanfor LNF-område. Omregulering av LNF-føremål kan vere konfliktfylt og bør avgrensast. Utnytting av området bør samsvare med nærleiken til Ølensvåg sentrum. Krav til uteopphald og leik må følgjast. Tilpassing til landskap og terreng er viktig for planen.

Det må takast særleg omsyn til det verneverdige miljøet på Midtun. Det bør ikkje leggjast opp til større terrenginngrep nær dette. Nye bygningar i dette området bør ha krav om tradisjonell materialbruk.

Alle tiltak knytt til fylkesvegen skal følgje krav stilt i gjeldande handbøker. Gjennom planen må det gjerast ei vurdering av korleis trafikksituasjonen på det offentlege vegnettet blir, på bakgrunn av nytbygginga.

Det vert føresett at eksisterande avkøyrslar vert nytta, eventuelle utberingar må sikrast gjennom rekkefølgjekrav. Byggegrensa er 30 m målt frå senterlinja på fylkesvegen. Det må ikkje plasserast byggverk eller annan større innretning i strid med byggegrensa, og byggegrensa må visast med mål på plankartet.

Det må regulerast inn annan veggrunn langs fv 543. Langs fortau og gs-veg skal dette ha ei breidde på min 0,5 m, langs veg utan gs-veg/fortau skal breidda vere 3 m.

Føresegnene må sikre at tekniske planar for alle tiltak som rører ved fv 543 vert sendt vegmynde for gjennomsyn.

*Kommentar: Det er ikkje planlagd tiltak på tilkomstvegen som rører ved LNF-føremålet, men planen omfattar ein liten del av dyrka mark som er avsett til LNF i kommuneplanen. Verknadane av denne endringa er nærare skildra i punkt 8.7 ovanfor. Grad av utnytting er vurdert i høve overordna føringar i punkt 8.1. Det er sett krav til uteopphaldsareal i tråd med kommuneplan, og lagt til rette for leikeareal i planen. Landskapstilpassing er også ivareteke med krav i føresegnene.*

*Eksisterande avkøyrslar mot fylkesvegen skal nyttast, og det er i samband med dette søkt om fråvik frå krav til avkøyrslar for ein av dei grunna stigningsforhold. Søknaden er allereie innvilga av fylkesrådmannen.*

*Fastsetting av byggegrensa langs fylkesvegen er nærare grunngitt i punkt 6.3 ovanfor, og vist på plankartet. Det er sett av areal til anna veggrunn langs fylkesvegen.*

#### 9.1.8 Rogaland Fylkeskommune – kulturarv, 25.05.2021 og 10.06.2021

I uttalen ved varsel om oppstart vart det varsla om behov for synfaring i området før endeleg uttale kunne gis. Synfaring vart unnagjort 31.05.2021, og endeleg uttale kom den 10.06.2021, med konklusjon om at planforslaget ikkje vil komma i konflikt med automatisk freda kulturminne.

*Kommentar: Tatt til orientering*

#### 9.1.9 Bodil Kristiansen, 21.05.2021

Planen må legge til rette for at alt overflatevatn og lukka grøfter/bekk frå feltet vert samla opp og ført til offentleg system slik at naboar ikkje vert skadelidande av tiltaket. Det må komme fram av planen kven som har ansvar for praktisk gjennomføring og framtidig vedlikehald.

*Kommentar: Innspelet er sikra gjennom krav i føresegnene.*

#### 9.1.10 Torgeir Berge, 21.05.2021

Ynskjer informasjon angående kva som er tenkt som tilkomstveg til Søre Berge.

*Kommentar: Nabo vil få tilgang til planforslaget og høve til å komma med innspel ved offentleg høyring av planen.*

### 9.1.11 Terje R Berge 21.05.2021

Eigar av den eine tomte i område C, langs sjøen. Ynskjer at utbyggingsplanar han har for tomte vert teke med i planforslaget. Vedlagt innspelet ligg teikningar mm om kva som er ynskja.

*Kommentar: Tatt til orientering. Me har i samband med planarbeidet vore i dialog kring løysningane for denne tomte.*

## 11 Avsluttande kommentar

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med intensjonen i kommuneplanen om å nytte dette området til bustadføremål. Planforslaget legg til rette for bustadar med tilhøyrande areal for infrastruktur og uteopphaldsareal, og er tilpassa omkringliggende landskap og busetnad.

Planområda ligg sentralt i forhold til store arbeidsplassar og med nærleik til Ølensvåg sentrum. Sjølv om planforslaget ikkje heilt oppnår krav til tettleik i overordna plan, vil denne utbygginga bidra til ei miljøvennleg tettstadsutvikling der utbygging i hovudsak skjer gjennom meir effektiv bruk av areal innanfor byggesona. Dette er i tråd med med nasjonale retningslinjer for areal og transport.

## 12 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	03.09.2021	07.02.2022
Føresegner	03.09.2021	07.02.2022
ROS- analyse	03.09.2021	25.10.2021

### Andre vedlegg

SOSI- eksport og loggfil  
 Innkome merknader  
 Varslingsbrev  
 Avisannonse