



# Endring av reguleringsplan for Ølen sentrum, del 1 – Sjoargata 30 Gnr 290 Bnr 30

Planid 1160202207

## Planskildring

Dato: 20.12.2022

# Innhald

1. Samandrag .....	4
2. Bakgrunn .....	5
Formål .....	5
Eigartilhøve .....	5
Krav om konsekvensutgreiing .....	5
3. Planprosess .....	5
4. Planstatus og rammevilkår .....	5
Regionalplan for areal og transport på Haugalandet .....	5
Kommuneplan 2017-2029 .....	5
Kommunedelplan for kulturminne og miljø 2018-2030 .....	7
Gjeldande reguleringsplan .....	7
Pågåande planarbeid .....	9
5. Skildring av planområdet, eksisterande forhold .....	9
Lokalisering .....	9
Topografi og landskap .....	10
Ølen sentrum .....	12
Sjoargata visuell profil .....	12
Kulturmiljø .....	16
Trafikktilhøve .....	18
Køyretilkomst .....	18
Ulykker .....	18
Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar .....	18
Kollektiv .....	19
Sosial infrastruktur .....	20
Born sine interesser .....	20
Kommunalteknisk infrastruktur .....	21
Grunntilhøve .....	21
Flaum/erosjon/stormflo .....	22
Støyforhold .....	22
6. Skildring av planforslaget .....	23
Arealbruk/formål .....	23
Plassering og utforming av bygning .....	24
Teknisk infrastruktur .....	25
Brannvassdekning .....	25
Nettstasjonar .....	26
Trafikkløysing .....	26

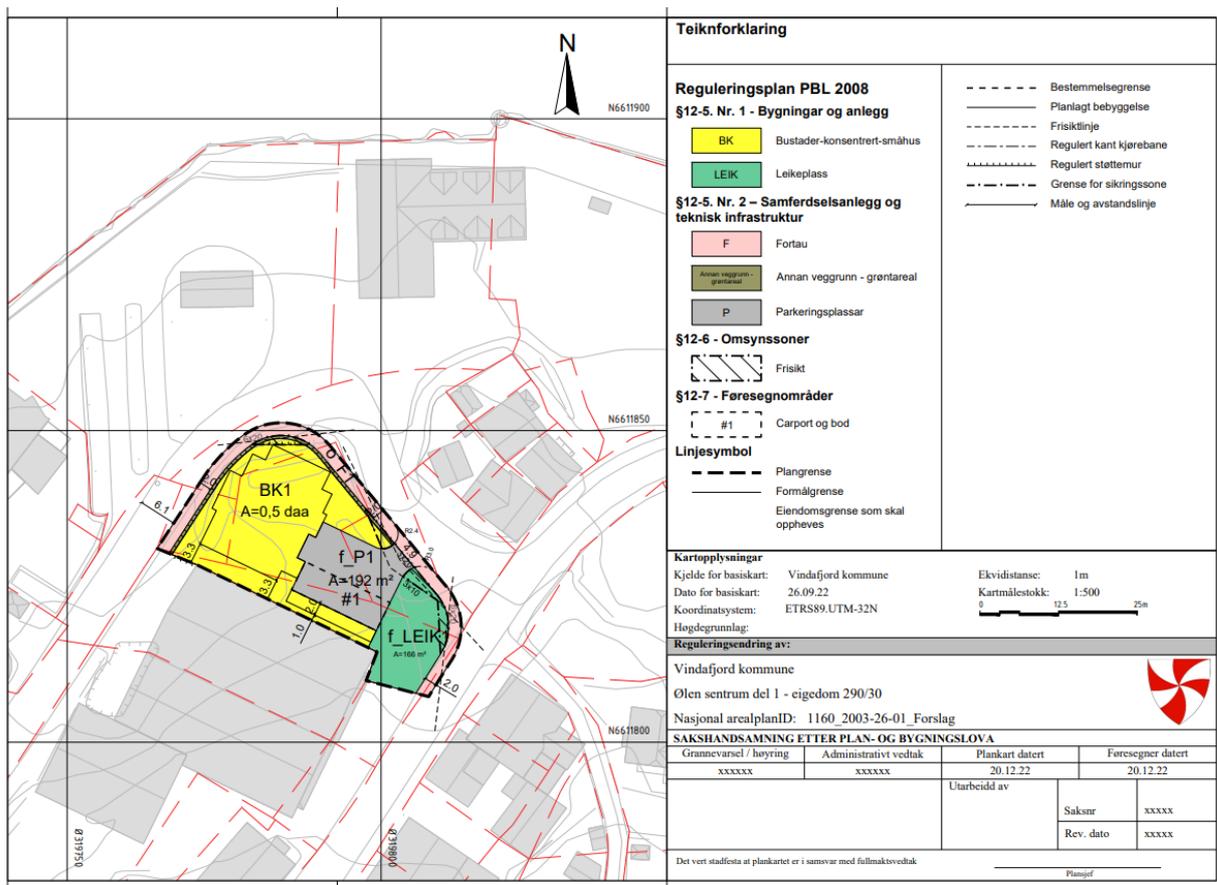
Veg .....	26
Fri sikt.....	27
Kollektivtrafikk .....	29
Skoleveg .....	29
Fortau.....	29
Trafikksikkerheit.....	29
Rekkjefølgjekrav.....	29
Parkering .....	30
Uteoppfallsareal.....	30
Renovasjon.....	30
Universell utforming .....	30
Kriminalitetsforebygging.....	30
Folkehelse .....	30
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvensar for kommunen.....	30
7. Naturmangfald.....	30
§8 – Kunnskapsgrunnlaget.....	31
§9 - Føre-var prinsippet .....	31
§10 - Samla belastning.....	31
§11 – Kostnader .....	31
§12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder.....	31
8. ROS.....	32
Innleiing.....	32
Relevante tilhøve i overordna ROS-analyse.....	32
FylkesROS for Rogaland 2018-2021 .....	32
Heilskapleg risiko- og sårbarheitsanalyse for Vindafjord kommune .....	32
Kommuneplanens arealdel 2017-2029.....	33
Risikomatrise.....	33
Uønskte hendingar, konsekvens og tiltak.....	34
Vurdering av risiko og sårbarheit.....	37
Usikkerheit ved analysen .....	42
Samanstilling.....	43
9. Verknader av planforslaget.....	43
Oppsummering .....	43
10. Referansar.....	44
11. Vedlegg .....	44

# 1.Samandrag

LY areal og landskap har på vegne av Vigor prosjekt AS utarbeidd utkast til ein mindre endring av delfeltet FKB-5 i gjeldande plan for Ølen sentrum. Planområdet omfattar eigedom 290/30, tilgrensande kommunal eigedommar 290/126, 290/25 og deler av 290/186. FKB-5 er sett av til bustad, forretning og kontor i gjeldande reguleringsplan.

Reguleringsendringa har til formål å endre frå kombinerte formål; bustad, forretning og kontor til bustad med tilhøyrande anlegg.

Tilkomst til eigedomen blir via Mulagata. Fortau er føreslått gjennomgåande langs eigedommen i nord, øst og vest for å få ei meir trafikksikker løysing. Gangvegen i sør fjernast.



Figur 1 Planforslag datert 20.12.22

## 2. Bakgrunn

### Formål

Formålet med endringa er å detaljregulere eigedommen, slik at planlagt bustadprosjekt kan realiserast. Å auke bustadandelen i sentrum, samt sikre variasjon i tilbodet av bustader, er i tråd med kommunens ynskjer for å stimulere til en attraktiv og framtidsretta utvikling av Ølen sentrum.

### Eigartilhøve

Vigor prosjekt AS eiger eigedom 290/30. Tilgrensande eigedommar er kommunale. Kommunen ynskjer at Vigor prosjekt AS overtar areal som blir en naturleg del av planendringa.

### Krav om konsekvensutgreiing

Planforslaget er i tråd med overordna planar; Regional plan for areal og transport på Haugalandet og Kommuneplan for Vindafjord kommune 2017 - 2029. Det er vurdert at det ikkje er krav om konsekvensutgreiing.

## 3. Planprosess

I og med at forslaget til planendring allereie er detaljert, ville varsel om oppstart av planarbeid og etterfølgande høyring av forslaget i realiteten vere identisk. Høyring vert derfor gjennomført direkte. Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknadar i høyringa, kan planendringa vedtakast i formannskapet i samsvar med delegeringsreglementet.

## 4. Planstatus og rammevilkår

### Regionalplan for areal og transport på Haugalandet

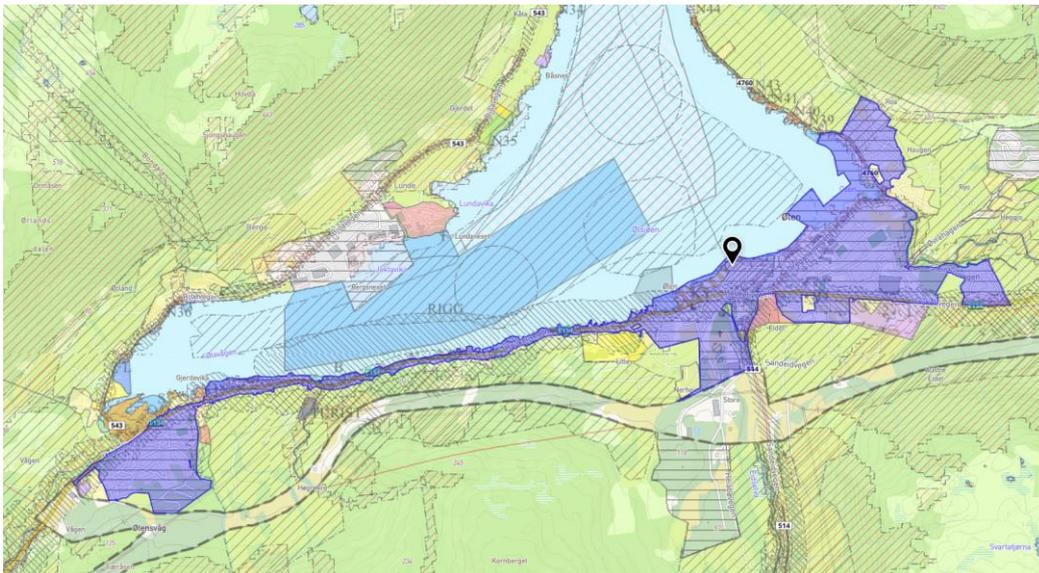
Ølen er definert som et regionalt delsentrum i areal og transportplan, der en legger opp til min. 3 bolig/daa i sentrum.

*Kommunene bør legge til rette for et differensiert boligtilbud i samsvar med forventet framtidig befolkningsstruktur. Det bør særleg vurderes behov for flere leiligheter i by- og tettstedssentre.*

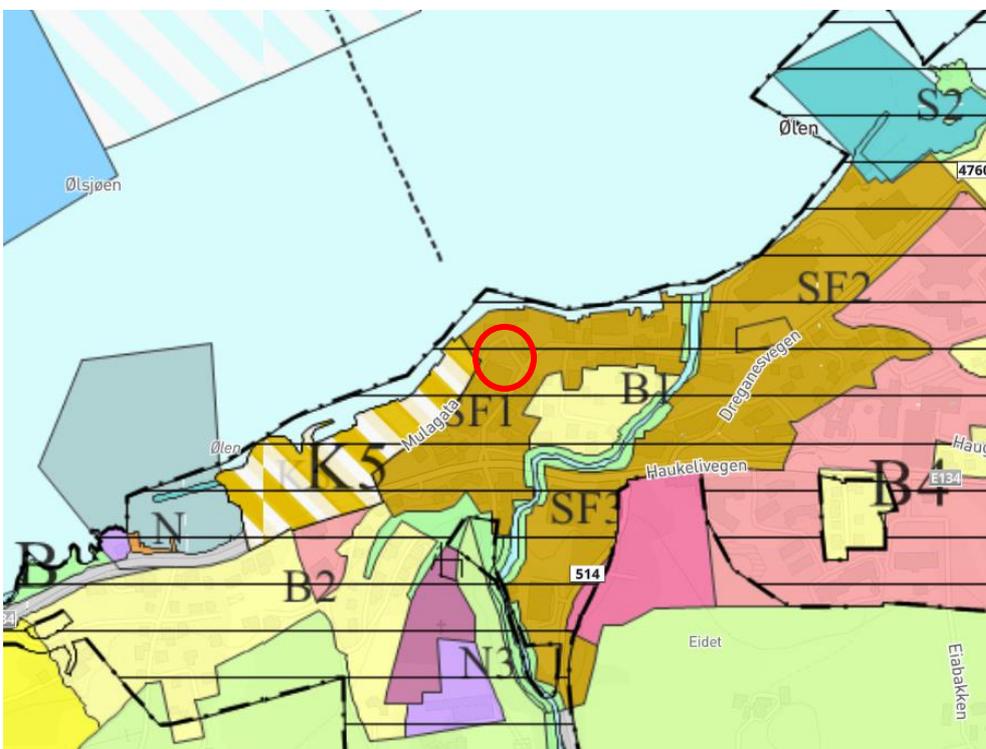
Anbefalt norm for minste felles uteoppholdsareal er 30m<sup>2</sup> i sentrumsområder, i tillegg anbefales det nærlekeplass på 150m<sup>2</sup> ved flere enn 4 boenheter.

### Kommuneplan 2017-2029

Eigedomen ligg innanfor areal som er sett av til omsynssone H910 i gjeldande kommuneplan, der gjeldande reguleringsplan skal gjerast gjeldande, sjå kartutsnittet nedanfor. Kommuneplanen sine føresegner seier følgande: «I sentrumsområde kan område og eksisterande bygningar nyttast til bustad, forretning og privat og offentleg tenesteyting. Nye bygg kan førast opp til same formål.» (§1.6.a)



Figur 2 Utsnitt kommuneplankart. Omsynssone H910 er markert. Planområde er markert med svart sirkel. Kjelde: kommuneplankart



Figur 3 Utsnitt kommuneplankart. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde: kommuneplankart

Utdrag av relevante føresegner i kommuneplan:

Byggeområde generelt i Ølen sentrum

§ 1.1

*c. Nye bygningar og anlegg, samt endring av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadane sin karakter og form. Nye bygningar skal fremma gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikla eksisterande sentrumsområde*

Felles uteopphaldsareal

Minste felles uteopphaldsareal per buening for bustadar skal vera 30m<sup>2</sup> per buening i sentrumsområde iht. §1.2. Vidare står det at:

- b. I Ølen sitt sentrumsområde kan inntil 50% av felles uteopphaldsareal liggja utanfor eiga tomt, men ikkje lenger enn 200 meter frå tomte.
- c. Tilkomsten til felles uteopphaldsareal skal vera trafikkisikker, og arealet skal vera av god kvalitet.
- d. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. TEK 10 § 5-6.
- e. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal, inkludert leike område for barn og unge.
- f. Det skal leggjast vekt på å sikra samanhengande grønstruktur mellom uteopphaldsareal i bustadområde og tilliggjande fri-/friluftsliv-/utmarksområde utanfor bustadområdet.

#### Leikeplass

**Nærleikeplass** med minimum storleik på **150m<sup>2</sup>** skal etablerast ved meir enn 4 bueiningar iht. §1.2.1.

#### Parkering

§1.2.2c) På kvar tomt skal det vera oppstillingsplass til **minimum 2 bilar pr. bueining** for eiebustadar og tomannsbustadar, eller tilsvarende tal på felles parkeringsplass.

#### Utnyttingsgrad

§1.2.2.e) Ved utarbeiding av reguleringsplanar i Ølen, Ølensvåg, Skjold, Vikedal og Sandeid, skal det setjast **krav om utnyttingsgrad på 2 bustadar per daa** byggeområde.

## Kommunedelplan for kulturminne og miljø 2018-2030

Utdrag av relevante føresegner i kommunedelplan for kulturmiljø:

### 1.8.3 Bygningar og busetnadsmønster

Bygningsmiljøet i Ølen sentrum er høgt prioritert i kulturminneplanen og eit viktig område å ta vare på vidare

### 3.1 Reguleringsplan

Det skal gjerast greie for korleis:

- området inngår i ein større samanheng i høve til omgjevnadene, korleis omsøkte volum og høgder er tilpassa nabobygg og naboeigedommar
- nye tiltak er tilpassa eksisterande kulturmiljø
- prioriterte kulturminne og kulturmiljø kulturfagleg er vurdert.

### 4.2 Omtale kulturminne og kulturmiljø

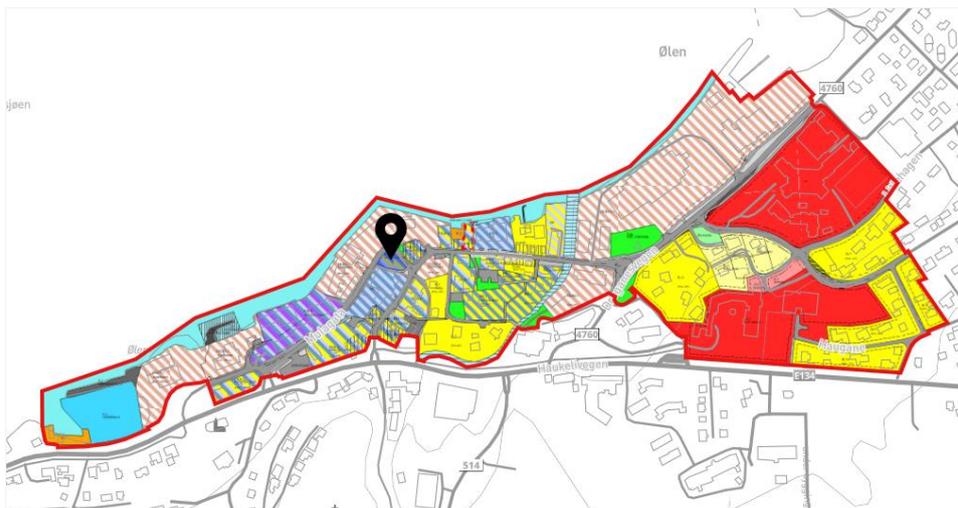
#### 1. Ølen, bygningsmiljø Ølen Sentrum

I gamle Ølen sentrum er det regulert inn totalt 8 omsynssoner for bevaring, som omfattar 19 bygningar. Rundt 1900 var dei eit breitt spekter av bedrifter, handverkarar og handelsmenn i Ølnessjøen. Her var det både hotell, fleire handelsmenn, krøtterhandlarar, bakarar, bøkkarar, murarar, skomakar og urmakar. Det er utarbeidd reguleringsføresegner for omsynssonene. Ølen Historiske sentrum er definert i "Kommunedelplan - Ølen sentrum"

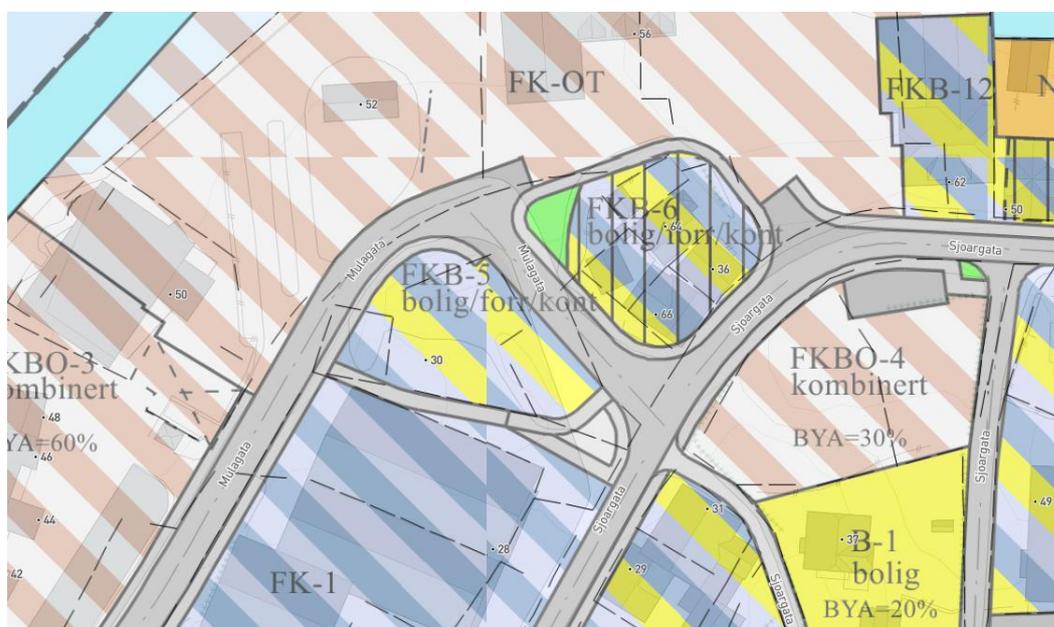
## Gjeldande reguleringsplan

Eigedomen inngår i eksisterande reguleringsplan for Ølen sentrum del 1, sjå kartutsnitt nedanfor. Planen ble vedtatt 13.06.00. Eigedomen er regulert til bustad/forretning/kontor og anna

trafikkareal. Planområde er definert som FKB-5 i gjeldende plan, men det er ikkje knytt noko føresegner til området.



Figur 4 Gjeldande reguleringsplan. Planområde er markert med svart sirkel. Kjelde: arealplaner.no



Figur 5 Utsnitt gjeldande reguleringsplan. Kjelde: kommune kart

Nordøst for planområde ligg FKB-6 (Holmen) som er regulert til bevaring.

## 5.1 Bevaring

- Eksisterande bygningar innan spesialområde tillates ikkje revet.
- Eksisterande bygg er regulert med eksisterande areal, gesimshøgde, takform og etasjetal.
- Innanfor området kan eksisterande bygningar istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasadar, vindusinnføring, dør og vindusutforming og materialbruk oprettheldes eller tilbakeføres. Eksisterande bygg kan innan desse rammer moderniserast.
- For bygg på gnr. 90 bnr. 32 (bedehuset), kan mindre endringer tillatast etter søknad, for å tilpasse bygge til endra bruk. Ved vurdering av ei slik endring skal det leggast vekt på konsekvenser for heilskapen i gatebiletet.

## Pågåande planarbeid

Kommunen informerte i oppstartsmøte at det er planar om oppstart av planarbeid ved gamle teknisk bygg i Ølen, Mulagata 12.



Figur 6 Lokalisering av gamle teknisk bygg i Ølen sentrum, markert med svart sirkel. Planområde er markert med raud sirkel.. Kjelde: kommune kart

## 5. Skildring av planområdet, eksisterende forhold

### Lokalisering

Planområdet er lokalisert i Ølen sentrum, som ligg nordaust i Vindafjord kommune. Ølen er den sentrale tettstaden i kommunen med om lag 1600 innbyggjarar. Her finn me kommunesenteret og kommuneadministrasjonen i Vindafjord. Ølen er òg eit regionalt delsenter på Haugalandet og ligger ca. 50 km frå regionsenteret Haugesund. Området som skal detaljregulerast ligg i krysset mellom Sjøargata og Mulagata og planområdet er om lag 1,1 daa. Det omfattar eigedomane 29/230 og kommunens eigedommar 290/126, 290/25 og deler av 290/186, sjå bileta under.



Bilde 1: Tomta sett frå nord i Mulagata



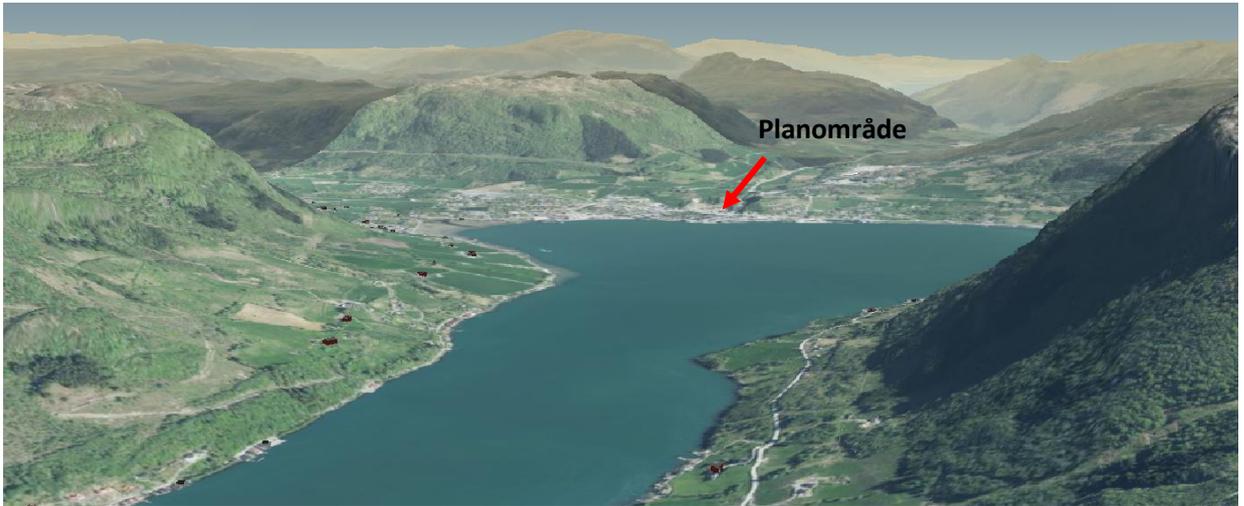
Bilde 2: Tomta sett frå Mulagata i vest

Planområdet grenser til kommunale veger, Mulagata, i nord og aust, til vegen Sjoargata i søraust og til forretningseigedom (COOP byggmix) 290/16 i sør.

Areala er nytta til midlertidig parkering og lagring i dag.

### Topografi og landskap

Ølen sentrum ligg på ei flate innerst i Ølsfjorden, som strekker seg austover. Landskapsrommet er ope i nordleg retning ut mot fjorden, med dalsider som rammar inn fjordlandskapet. Planområdet ligg 40m frå sjøen. Ølen sentrum ligg nordvendt og solforholda blir deretter.



Figur 7 3D modell av Ølen sentrum. Kjelde: 3D kommune kart

Nordvest for planområde ligg bussterminal på ca. kote + 2 og snøggbåtkaien i nordaust ligg på ca. kote 1.4. Planområde ligg noko høgare og har ei stigning frå ca. kote 3 m nordvest ved Mulagata til ca. kote 6 m i søraust ved Sjoargata. Område er lite og grensar til vegformål på 3 sider. Tidlegare bustadar er reve og det står to murar/steingard att på tomte.



Bilde 3: Steingard inne på tomte



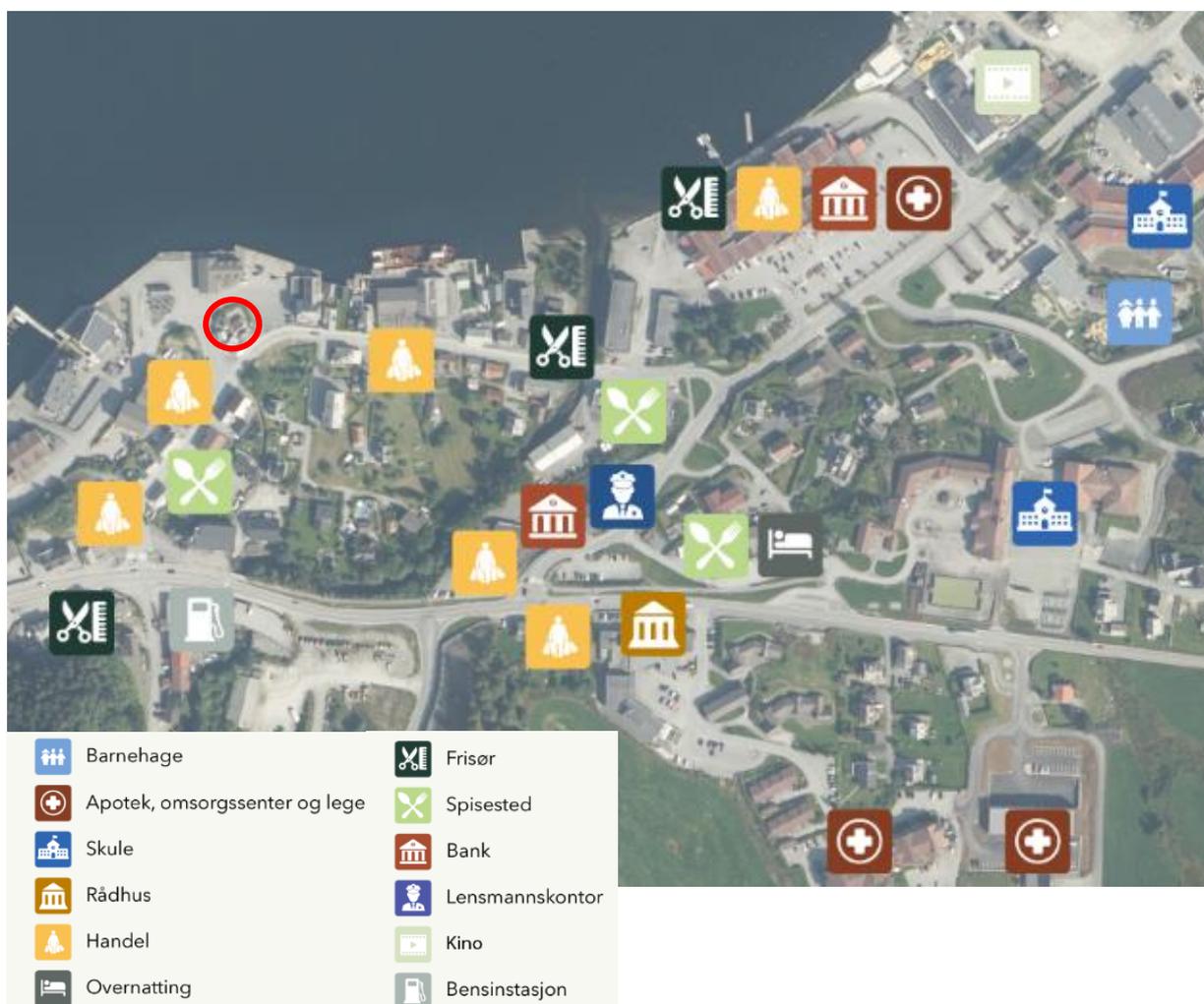
Bilde 4: Steingarden inne på tomte ligg bak benkebord til venstre på bilde, til høgre ser ein steinmur som er etablert langs Mulagata

## Ølen sentrum

Ølen sentrum har ei lang historie som strandstad og viktig kommunikasjonspunkt mellom aust/ vest og nord/ sør. Vegen frå Haugalandet har vore ei viktig nerve, ikkje minst Ølen som strategisk knutepunkt for sjøtrafikken mellom Rogaland og Hordaland.

I eldre tider var det fjordane og sjøane som var hovudferdsleårer, medan landområda var med på å knytte fjordsystema saman. Slik vaks Ølen fram ved sjøen.

I nyare tid har vegane teke over som hovedårer for ferdsle. For Ølen er no E134 aust/vest og Fv. 514 mot Ryfylke dei viktigaste årene for ferdsle. I nyare tid er det i større grad desse hovudvegane som har vært førande for utviklinga av staden, og Ølen har endra karakter. Mange sentrale funksjonar har etablert seg mot hovudvegane framfor ned mot sjøen og det historiske sentrum. (Asplan Viak, 2021)

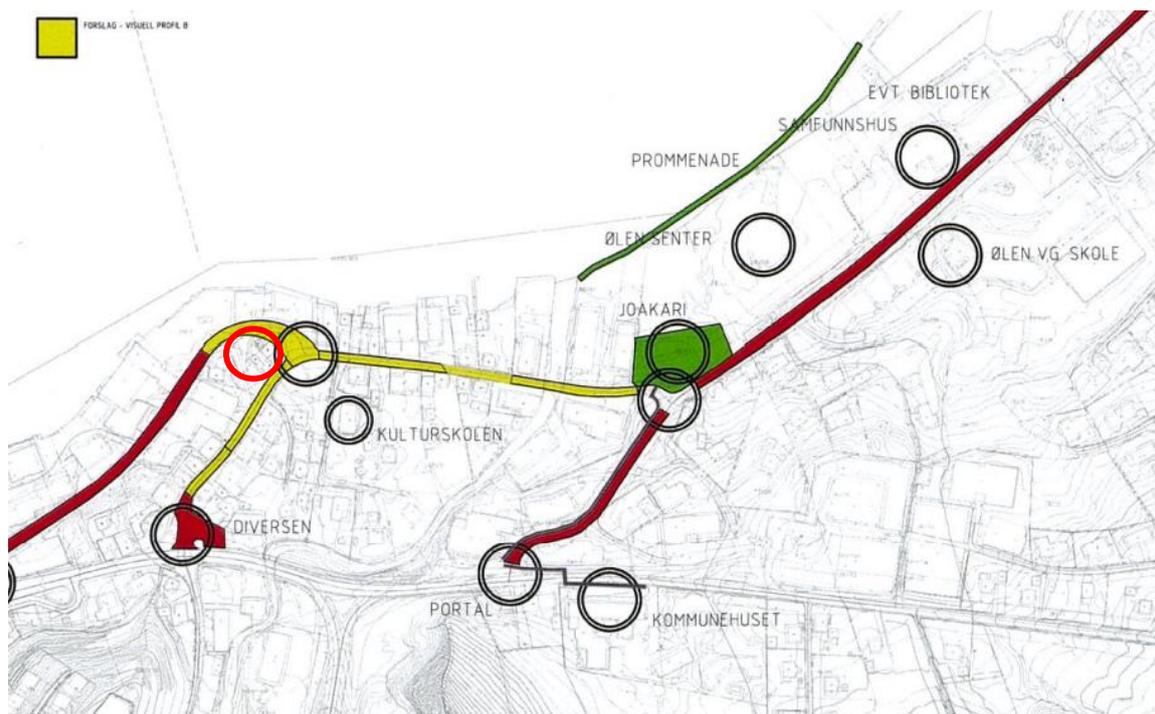


Figur 8 Etablerte funksjonar i Ølen sentrum. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde Mulighetsstudie av Ølen sentrum (Asplan Viak, 2021)

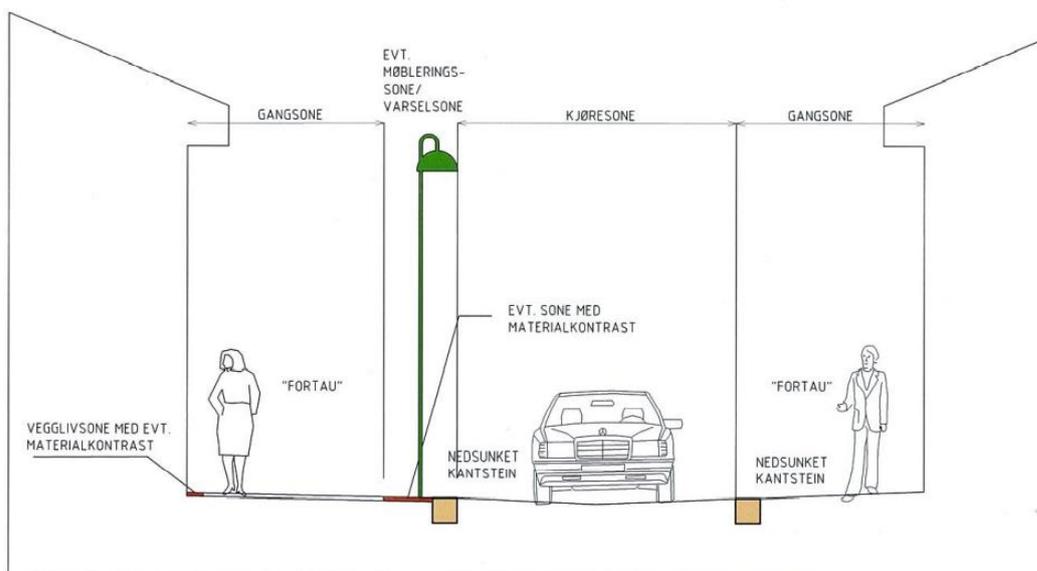
## Sjoargata visuell profil

Sjoargata, som grenser til planområdet i sør, er ein attraktiv del av Ølen sentrum og er sentral i vidare utvikling av staden. Vindafjord kommune har i den forbindelse etablert en visuell profil for gata, som skal ligge til grunn ved istandsetting av sentrumsareal.

I samband med sanering av avlaupsnettet i Ølen sentrum i 2010/11 ble det gjort oppgraderingar i Sjoargata basert på den visuelle profilen.



Figur 9 Oversiktskart over den visuelle profilen. Gul markering er profil B som er utgangspunktet for Sjoargata og den delen av Mulagata som grenser til planområde. Planområde er markert med rød ring. Kjelde Visuell Profil for Ølen sentrum (Norconsult, 2007)



Figur 10 Visuell profil B. Kjelde: Visuell Profil for Ølen sentrum (Norconsult, 2007)

Visuell profil B har køyreareal og gangareal i same plan, skilde frå kvarandre med nedseinka kantstein. Areala har fall mot midten av gata, der sandfangslukar er plasserte.



Bilde 5: Sjoargata med opparbeida visuell profil B, sett frå sør, ved husnummer 36



Bilde 6: Sjoargata sett frå sør, til høgre ser en COOP Byggmix med gateparkering langs fasade



*Bilde 7: Sjoargata med opparbeida visuell profil B, sett frå vest, ved husnummer 62*



*Bilde 8: Sjoargata med opparbeida visuell profil B, sett frå sør, ved krysset til Mulagata. Planområde ses på venstre side.*

Opparbeida fortau stopper ved Mulagata i dag.

## Kulturmiljø

Gamle Ølen sentrum er høgt prioritert i kommunens kulturminneplan og eit viktig område å ta vare på vidare. Kulturmiljøet er summen av bygningar, trafikksystem, grønstruktur og tilhøve til sjøfronten/elva.



Figur 11 Viktige kulturminne. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde Moglegheitsstudie av Ølen sentrum (Asplan Viak, 2021)

Fleire bygningar innanfor gamle Ølen sentrum er frå 1800 talet og er regulert inn med eigne omsynssoner for bevaring. FKB-6, som ligg nordaust for planområde er eit av områda som er regulert til bevaring.

Sjoargata, som går tvers i gjennom gamle Ølen sentrum, er en del av den gamle postvegen mellom Ølen og Etne. Vegen vart bygd i 1820 åra.



Bilde 9: Sjoargata. I bakgrunnen ser en Sjoargata 36 og Mulagata 66, som er en del av de eldre bygningane i Ølen sentrum som skal bevarast.



Bilde 10: Mulagata 66, sett frå planområde.

## Trafikktilhøve

### Køyretilkomst

Planområde ligg nord for E134 (Haukelivegen), ein tar av ved Mulagata eller Sjoargata. Kjem ein frå ein fv. 4760 Dreganesvegen tar ein av ved Sjoargata.



Figur 12 Køyretilkomst, vist med raud pil. Kjelde: kommunekart

### Ulykker

Det er registrert ei trafikkuulykke med personskade i nærleiken av planområdet. Registreringa er utanfor Sjoargata 36 i 2019 og årsaka er ukjent. (Vegkart Statens vegvesen).



Figur 13 Registrerte trafikkuulykker. Kjelde: vegkart SVV

### Trafikksikkerheit for mjuke trafikantar

Fartsgrensa på vegane i sentrum er i dag 50 km/t, men bruk av området gjer at farten heldes lav. En ønsker likevel å redusere fartsgrensa til 30km/t i sentrum for å auke trafikksikkerheita.

Det er til dels uryddige trafikktilhøve, med utflytande køyremønster langs planområde. Etablering av fortau langs heile planområdet vil stramme opp dagens situasjon og sikre gjennomgåande fortau på sørsida av Mulagata. Gjeldande regulering ved bussterminal skal ikkje endrast.



Bilde 11: Mulagata sett fra nordvest. Planområde ligg til høgre



Bilde 12: Planområdet ligg i krysset mellom Sjoargata x Mulagata. Bildet er tatt i frå Sjoargata i søraust

### Kollektiv

Bussterminalen ligg nordvest for planområde og dei fleste ruter korresponderer her. Her køyrer rute 260 mellom Etne - Ølen – Akrdal – Haugesund, rute 150 mellom Ølen – Sandeid – Ropeid – Sauda og Rute 252 mellom Ølen – Bjoa – Vikebygd – Isvik

NW180 Haugesund - Oslo stopper innoom Ølen bussterminal, den køyrer vidare via Sjoargata i følgje skyss sin ruteplanleggar. Dei andre bussrutene snur ved bussterminalen og køyrer tilbake via Mulagata.

Frå snøggbåtkaien går rute 8020 til Leirvik med enkelte avgangar i veka.



Figur 14 Kollektivtrase. Kjelde: Flyfoto frå 1881

## Sosial infrastruktur

Det er to barnehagar i Ølen, den nærmaste ligg ca. 500m nordaust for planområde. I same område ligg også Ølen barne- og ungdomskule og Ølen vidaregåande skule. Vi er ikkje kjent med at barnehage- eller skulekapasiteten er eit problem i dette området.

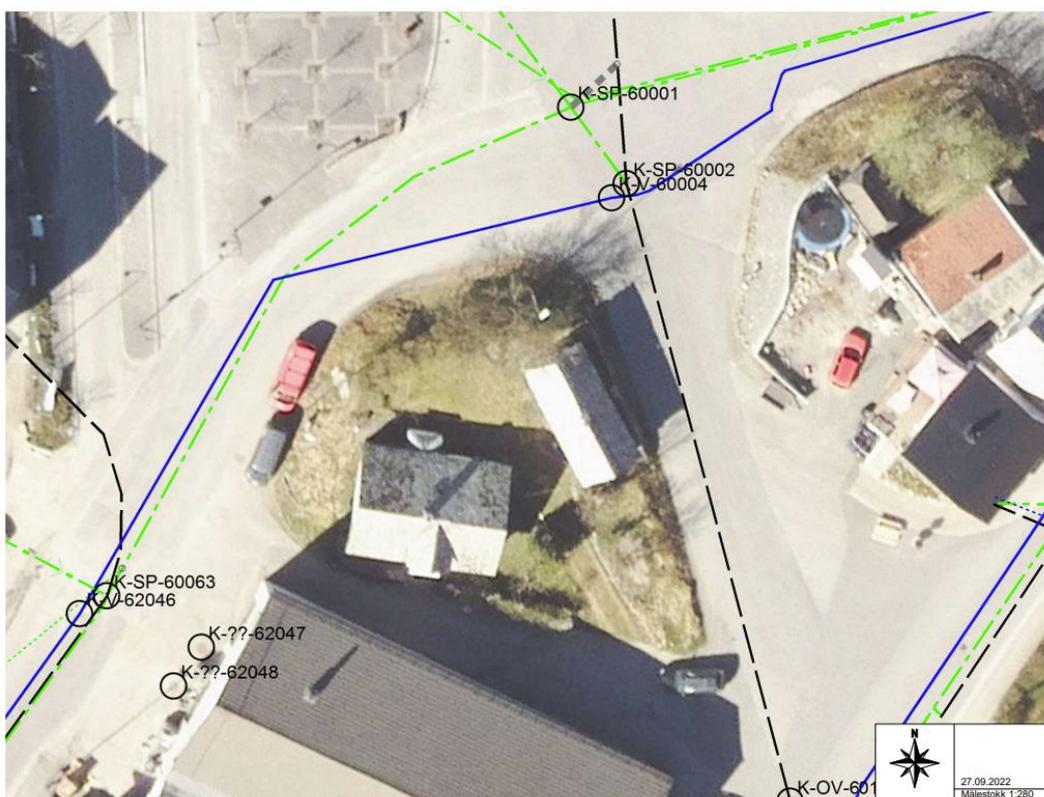
## Born sine interesser

I mulighetstudie for Ølen sentrum ble det gjort ein «betweenness» analyse. Denne syner at Dreganesvegen og Sjoargata er dei mest sentrale gatene i Ølen. Med bakgrunn i dette er det viktig å legge til rette for barn skal trivs langs Sjoargata. I dag er gata opparbeida med en visuell profil som gjer at vegen opplevast som eit gatetun i område aust for Mulagata. Her er vegbreidda redusert fleire stadar for å redusera farta til bilistane, noko som gir betre trafikkisikkerheit. Ved å etablere gjennomgåande fortau langs planområdet, sikrar ein også betre trafikkisikkerheit vidare langs Mulagata. Ein får også vidareført den visuelle profilen ved å stramme opp dagens situasjon i krysset Mulagata x Sjoargata, der det i dag er noko utflytande areal. Planforslaget legg og opp til at fartsgrensa i sentrum skal reduserast, dette er avklart med kommunen.

I dag er det ikkje etablert eigne leikeareal i gamle sentrum, en må til skulen, barnhagen eller Sjøperlå ved Ølen senter for å finne eigna areal. I planforslaget legg ein difor opp til leikeplass langs Sjoargata, dette skal og nyttast som møteplass for vaksne.

## Kommunalteknisk infrastruktur

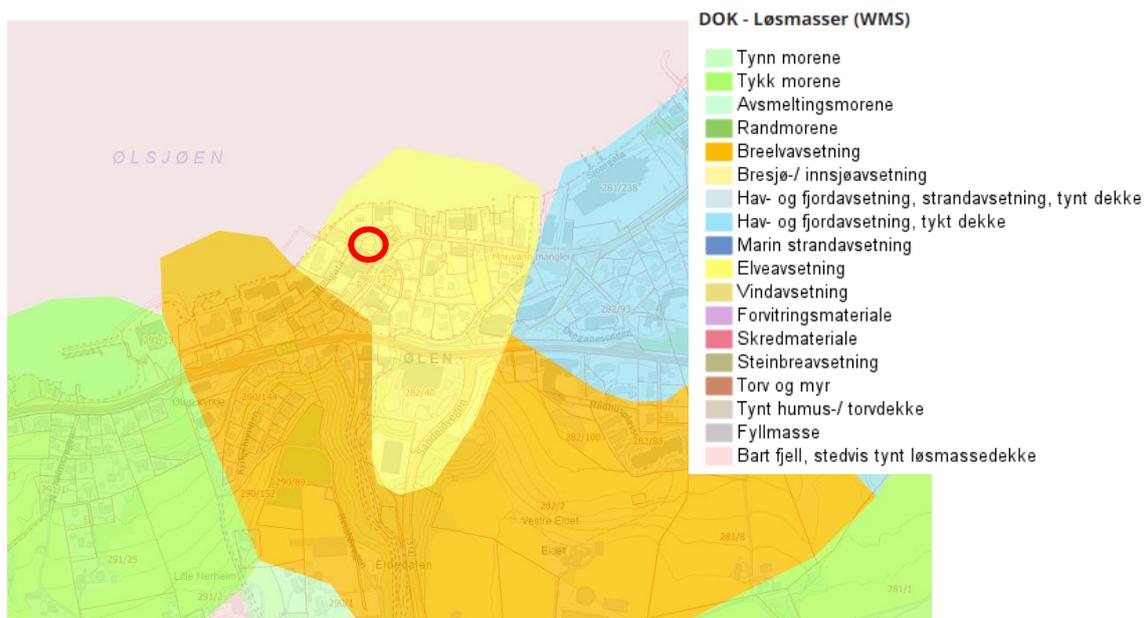
I planområdet ligg det spillvassleidning, vassleidning og overvassleidning som må tas omsyn til.



Figur 15 Eksisterande leidningsnett. Bygningar i flyfoto er revet. Kjelde: Vindafjord kommune

## Grunntilhøve

Lausmassane i området er i fig. NGU sitt lausmassekart elveavsetningar, med breelavsetningar i omkringliggjande område. Arealet ligg under marin grense og det kan førekoma kvikkleire under elveavsetningar. Temaet vurderast nærare i ROS-analysen.

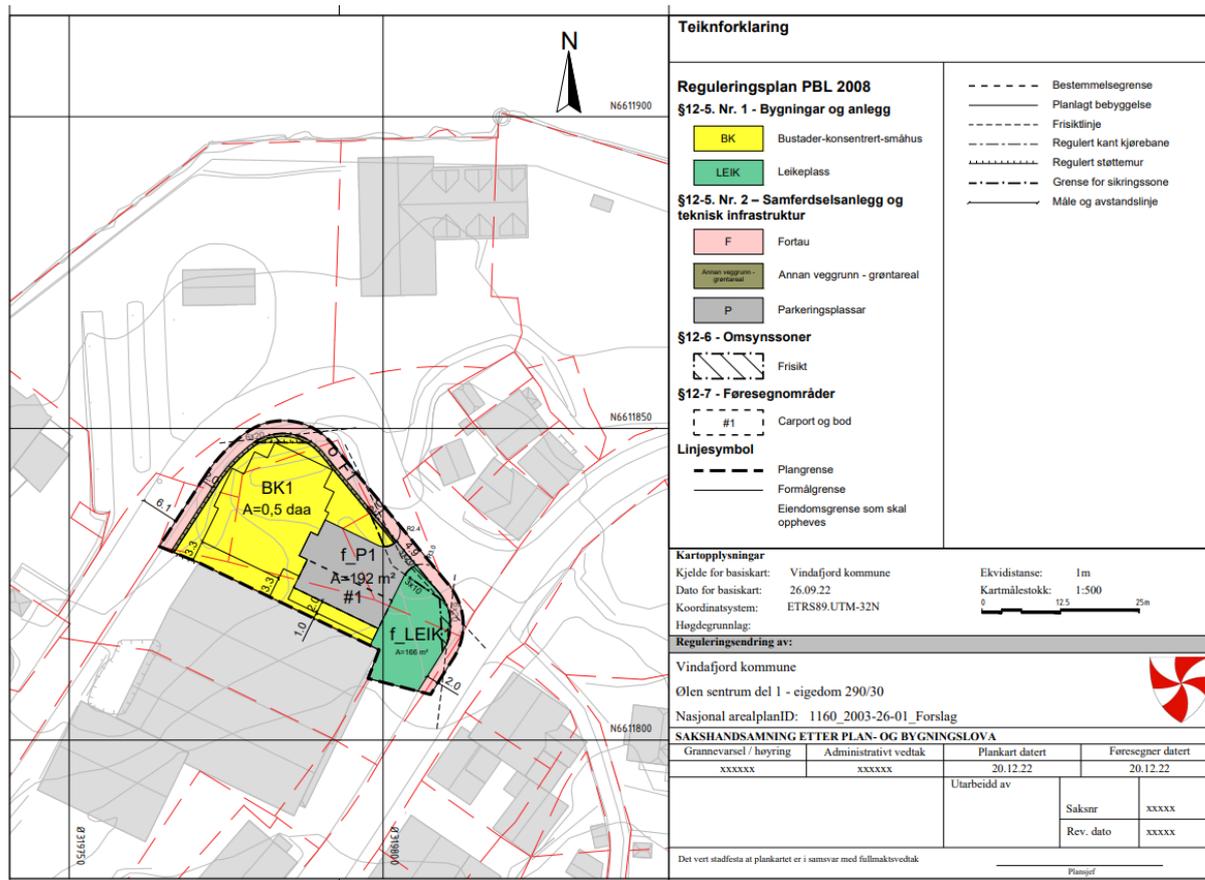


Figur 16 Lausmasser. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde: Temakart Rogaland.



## 6. Skildring av planforslaget

### Arealbruk/formål



Kartutsnittet viser planforslaget slik det ligg føre.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (daa)
1112 - Bustader-konsentrert-småhus	0,5
1610 - Leikeplass	0,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,7</b>
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2012 - Fortau	0,2
2019 - Annan veggrunn - grøntareal	0,0
2080 - Parkeringsplassar	0,2
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,4</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>1,1</b>

## Plassering og utforming av bygning

Leilegheitsbygget er tenkt plassert i nord, med ei høgde som er noko mindre en tilgrensande nabobygg COOP Byggmix. Leilegheitsbygget er delt inn i 3 bygningar, der møne varierer noko i høgde og bygningskroppen er trekt inn i nord og i sør.



Figur 19 3d illustrasjon av tenkt leilegheitsbygg, sett frå nord. Kjelde: Illustrasjonshefte Tungesvik Arkitektur



Figur 20 3d illustrasjon av tenkt leilegheitsbygg, sett frå sør. Kjelde: Illustrasjonshefte Tungesvik Arkitektur



Figur 21 3d illustrasjon av tenkt leilegheitsbygg, fasade sett frå nord. Kjelde: Illustrasjonshefte Tungesvik Arkitektur



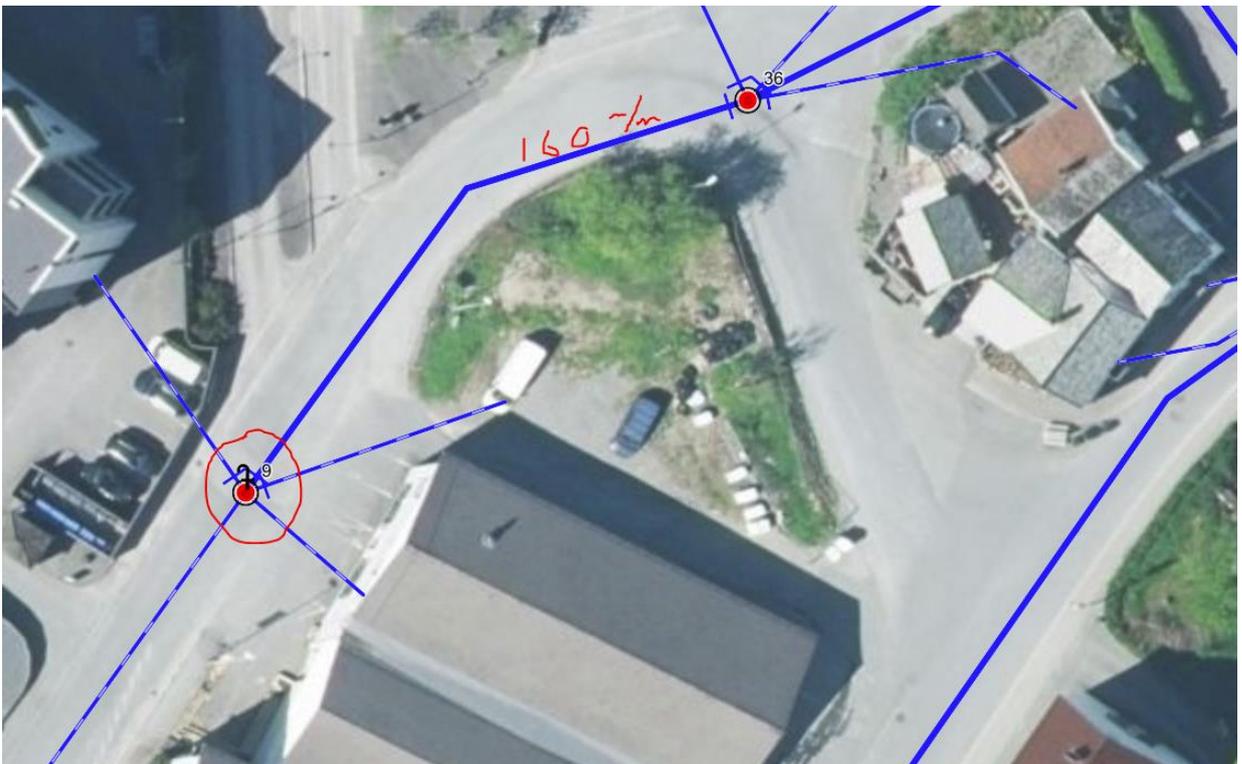
Figur 22 3d illustrasjon av tenkt leilegheitsbygg, fasade sett frå nord. Kjelde: Illustrasjonshefte Tungesvik Arkitektur

## Teknisk infrastruktur

Det ligg leidningar i vegen nord for planområde, en ynskjer å kople seg på desse i Mulagata, enten ved kumgruppa i nordaust eller der Mulagata går vidare opp til Sjoargata. Eksisterande anlegg har tilstrekkeleg kapasitet for 6 nye bueiningar. Detaljer knytt til teknisk plan tas i byggesak.

## Brannvassdekning

Vatn blir levert av Ølen vassverk som er eit privat vassverk. Det skal vera tilstrekkeleg brannvassdekning i området.



Vedlagt bilde viser estimert trase av rør i området rundt tomten. Det er brannventil i kum med raud ring rundt og det ligg 160mm PVC mellom kumgruppene.

## Nettstasjonar

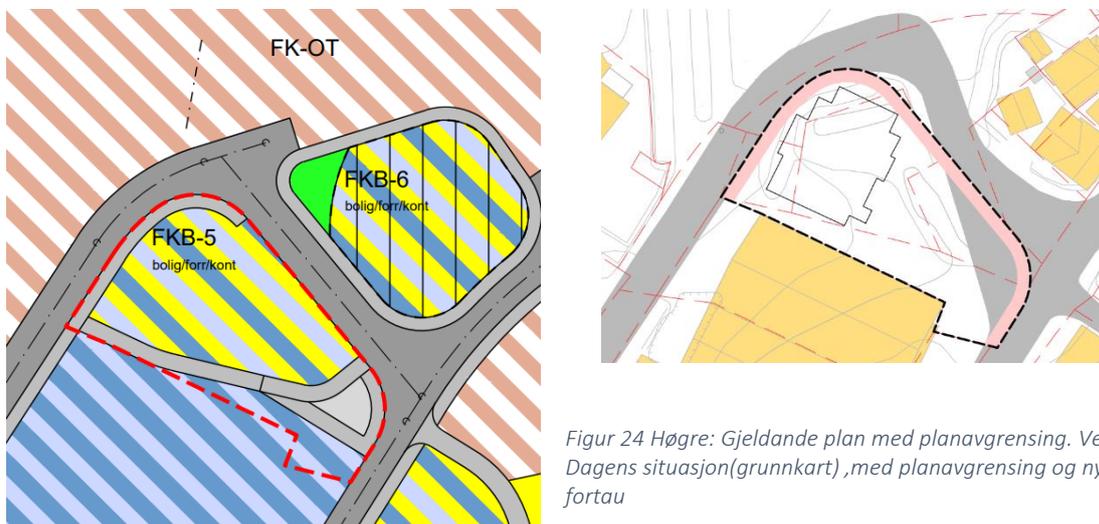
Det ligg en nettstasjon ca. 40m nordaust for planområde, langs Mulagata. Det ligg og ein nettstasjon ca. 60m sørvest for planområde, langs Sjoargata 33, denne kan eventuelt nyttast. Fagne har bekrefta at ein ikkje treng etablera eigen trafo i forbindelse med detta tiltaket. Tilkoplingspunkt til eksisterande nett avklarast i forbindelse med byggesak.

## Trafikkløysing

### Veg

Planområde grensar til Mulagata og Sjoargata som både er kommunale vegar. Mulagata er regulert med ein breidde på 6m, da den nyttast av buss. Sjoargata er regulert med 4,5m breidde. Regulert vegareal skal ikkje endrast og ein har derfor valt å sette planavgrensninga i regulert vegkant. I dag er fartsgrensa 50km/t, men den skal endrast til 30km/t da dette er sentrumsgater. Det er ikkje utført trafikkmålingar/teljingar i gamle Ølen sentrum, men legg en til grunn eksisterande bustadar og forretningsareal som ligg i sentrum reknar ein med at årdsøgntrafikken ligg på over 500ÅDT, dette er lagt til grunn ved dimensjonering av fri sikt.

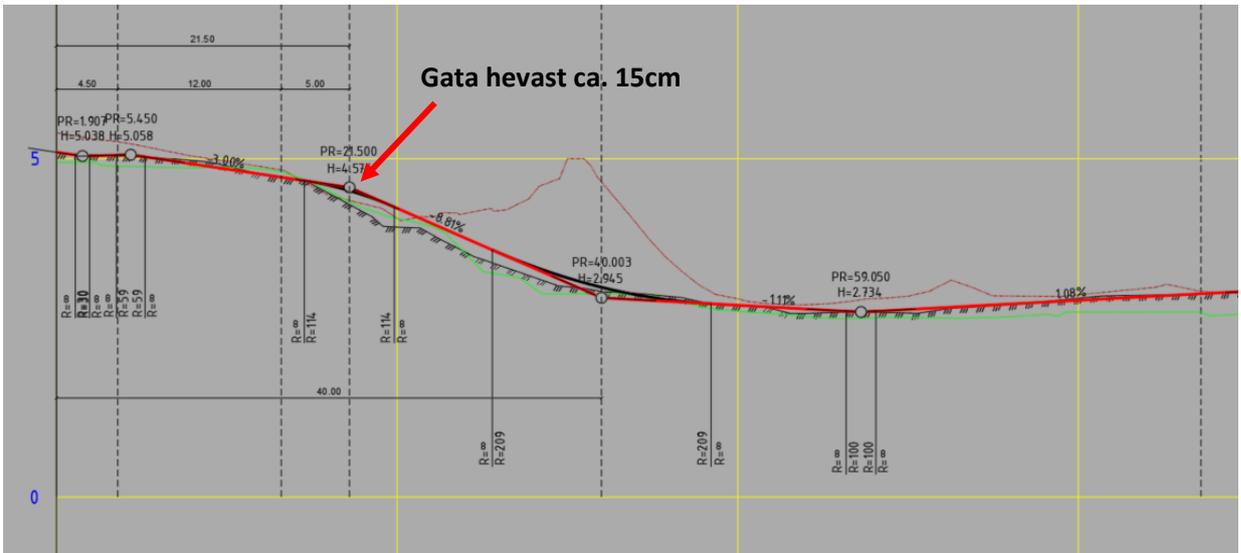
I gjeldande plan er gatekryss Sjoargata x Mulagata gitt ein stram utforming som skal vidareførast, men ein legg til grunn gjennomgåande fortau langs heile planområde. Regulert gangveg langs med COOP mix fjernast. Dette vil gi ein meir naturleg flyt langs gata og fortau på både sider av Mulagata vil betre trafikksikkerheita. Langs Mulagata anbefaler ein vis på kantstein, da breidda her er regulert til 6m i motsetning til Sjoargata som er redusert til 4,5m.



Figur 24 Høgre: Gjeldande plan med planavgrensing. Venstre: Dagens situasjon (grunnkart), med planavgrensing og nytt fortau

I planforslaget som ligg føre, er tilkomst til planområde via Mulagata i nordaust og over gjennomgåande fortau. En legg til grunn at avkøyrse til felles parkeringsplass gir en lav ÅDT (6 bueiningar x 5 køyreturar per dag).

Mulagata må justerast når ein skal bygge gata som regulert, i tillegg må ein gjera ein tilpassing av lengdeprofilen. Ein foreslår å heva gata litt ved ny avkøyrse, for å ivareta vertikalgeometrien til krysområdet iht. N100 med maks stigning på 3%. Det er positivt for bueininga på motsett side av gata at område blir litt heva, da det er en høgdeforskjell her i dag.



Figur 25 Lengdeprofil Mulagata. Forslag til justering mellom krysset Sjoargata x Mulagata og ny avkjørsel. Svart stipla strek er dagens terreng. Raud tykk strek er ny lengdeprofil. Raud tynn strek er dagens terreng ved regulert venstre vegkant. Grøn tynn strek er dagens terreng ved regulert høyre vegkant.

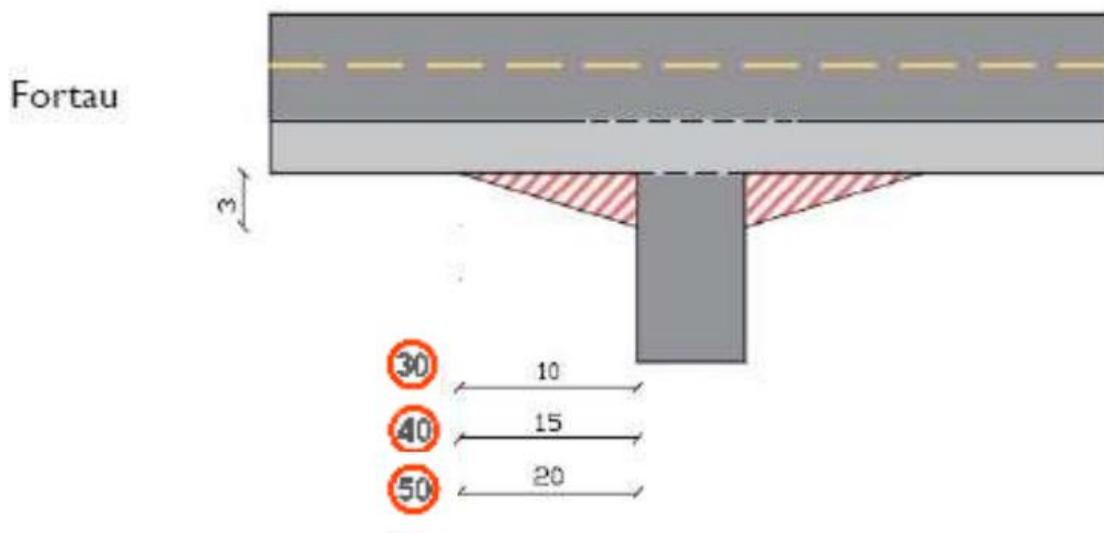


Figur 26 Bilde av privat avkjørsel som vil bli litt heva som følge av planforslaget. Kjelde: googleMAPs

### Fri sikt

Gjeldende plan har ingen regulerte frisktsonar. I planforslaget som ligg føre, er det lagt inn fri sikt på 6x20m iht. N100 ved krysset Mulagata x Sjoargata, ein forutset da at fartsgrensa kan reduserast til 30km/t. Dette er avklart med kommunen. Frisktsonen til køyretøy langs vegen vil ligge innafor fortausarealet. Ein har lagt inn fri sikt for fortau ved kryss og sving for å betre trafikksikkerheita, ein legg til grunn ein stoppsikt på 10m for fortau basert på sør-Rogaland sin norm. Ein gjer inga endring utanfor planområde.

Ved avkjørsel legg ein til grunn fri sikt på 3x20m til veg iht. N100 og 3x10m til fortauskant basert på sør-Rogaland sin vegnorm.

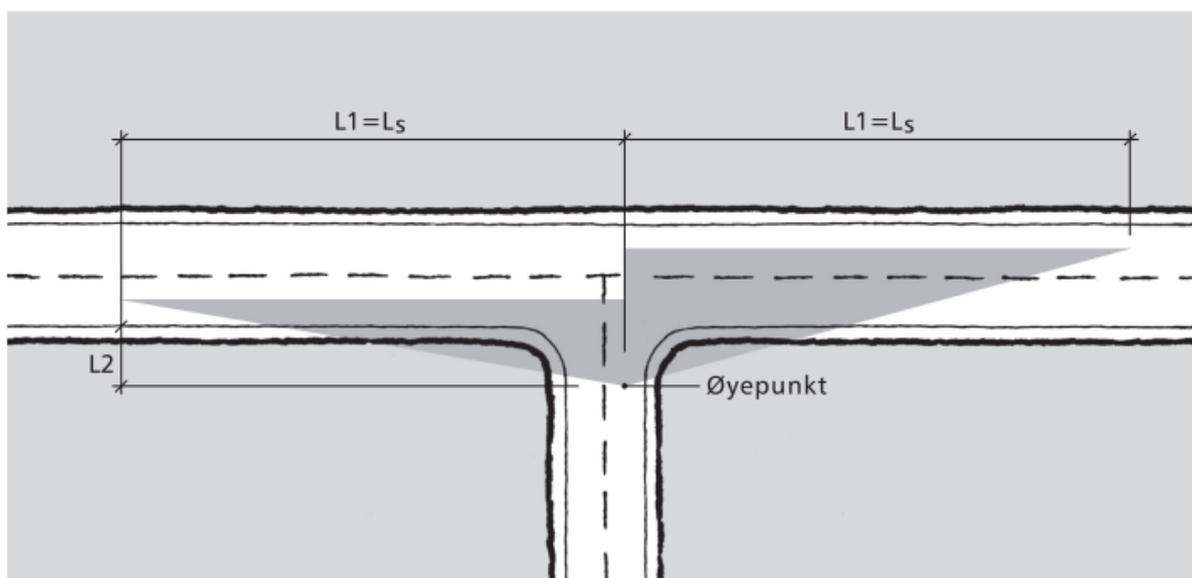


Figur 27 Fri sikt til fortau fra avkjørsel. Kjelde: Vegnorm for Sør- Rogaland 2-8 feb. 2017

### Siktkrav i avkjørsler

Siktkrav i avkjørsler defineres med siktreakanter. Disse bestemmes ut fra stoppsikt.

Sikt i avkjørsler bør sikres i henhold til Figur 3.29 og Tabell 3.7.



Figur 3.29: Siktkrav i avkjørsler

Figur 28 Siktkrav i avkjørsler iht. handbok V121 SVV.

Tabell 3.7: Siktkrav i avkjørsler, L2 [m]

Trafikk i avkjørsel	Fartsgrense [km/t]			
	30 og 40	50 og 60	70 og 80	90
ÅDT < 50	3	4	4	6
ÅDT > 50	4	6	6	8

 Tabell 4.1.1.6—2 — Øyepunktets avstand inn i sekundærveg, L2, uregulerte T-kryss.

Trafikkmengde i sekundærveg	30 og 40 km/t	50 og 60 km/t	80 og 90 km/t
ÅDT < 100	4	6	6
100 < ÅDT < 500	6	6	10
ÅDT > 500	6	10	10

Figur 29 Siktkrav i uregulerte T-kryss iht. handbok N100 SVV.

 Tabell 2.2.1—1 — **Stoppsikt** for gater (mål i m).

	Fartsgrense 30 km/t	Fartsgrense 40 km/t	Fartsgrense 50 km/t	Fartsgrense 60 km/t
<b>Stoppsikt</b>	20	30	45	60

### Kollektivtrafikk

Kollektivtraseen går via Mulagata til bussterminalen, NW180 går vidare via Sjoargata. Planendringa medfører inga endring som påverkar kollektivtrafikken. Ein anbefaler at all busstrafikk går via Mulagata med tanke på trafikksikkerheit.

### Skoleveg

Det er naturleg at dei som bur i gamle Ølen sentrum nyttar Sjoargata som skoleveg fram til de må krysse Dreganesvegen. Ølen skule og Ølen vidaregåande ligg ca. 600m aust frå planområde. Planforslaget medfører inga endring av dette.

### Fortau

Krysset med Sjoargata x Mulagata vil bli «stramma opp» og fortau etablerast gjennomgåande langs Mulagata. Regulert fortau langs fasaden til COOP byggmix fjernast.

### Trafikksikkerheit

Gjennomgåande fortau på både sider av Mulagata aukar trafikksikkerheita. Planforslaget legg til grunn at fartsgrensa reduserast til 30km/t då vegane ligg i eit sentrumsområde, dette betrar trafikksikkerheita ytterlegare.

Gjeldande regulering av gatekrysset Mulagata x Sjoargata vidareførast. Etablering av gjennomgåande fortau langs planområde styrkar intensjonen om ein stram utforming. Kryssingsavstanden for gåande blir kortare og farten på motoriserte køyretøy lav. Dette er viktige grep for å ivareta måla om universell utforming og god trafikksikkerheit

### Rekkjefølgjekrav

Leikeplass skal opparbeidast ved utbygging av planområde.

## Parkering

I planforslaget som ligg føre, er det lagt opp til felles parkeringsplass med 1 bil og 1.5 sykkel pr bueining. Planføresegnene opnar opp for maks 1,5 bil per bueining. I kommuneplanen er kravet minimum 2 bilar pr bueining. Da planområde ligg i Ølen sentrum, med gangavstand til butikkar, andre sentrale funksjonar, samt bussterminal, vel ein å redusera bilparkering mest mogleg for å bidra til meir kollektiv og gange.

## Uteopphaldsareal

Areala skal ha gode lys- og soltilhøve og vere skjerma for sjenerande støy. Ved byggjesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for både bygningar og uteopphaldsareal på eiga tomt og nabotomter, dette er ivaretatt i planføresegner.

Leikeplass skal vere eigna for leik, aktivitet og rekreasjon for alle aldersgrupper. Arealet skal vera allment tilgjengeleg, og utbyggar kan ikkje privatisere dette arealet på noko vis.

## Renovasjon

Det skal etablerast ein samleplass inne på eigedommen, den ligg tett på parkeringsplass, samt 3,5m frå offentleg veg. Renovasjonskøyretøy stopper langs Mulagata og kan hente beheldere frå samleplass som må trilles ca. 10m, sjå forslag til situasjonsplan. Samleplassen er dimensjonert for 6 bueiningar.

## Universell utforming

Ved utforming av bygningar og uteområde skal det takast omsyn til prinsippa om universell utforming i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift, dette er ivaretatt i planføresegner. Eksisterande terreng gjer det vanskeleg å etablere fortau langs Mulagata med stigning 1:20. Bakken ned mot sjøen kan i beste fall etablerast med maks fall 1:15 om ein legg til grunn kantstein som kan heva fortau frå vegarealet. Mulagata har ein stigning på 1:11.

## Kriminalitetsforebygging

Planforslaget har ikkje konsekvensar for kriminalitetsforebygging utover det som ligger til grunn i gjeldande plan.

## Folkehelse

Sentrale bueiningar gir ein betre forutsetningar for å nytte sykkel og gange. Ved å etablere leikeplass langs Sjoargata legg en opp til ein lett tilgjengeleg møteplass for allmennheita.

## Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvensar for kommunen

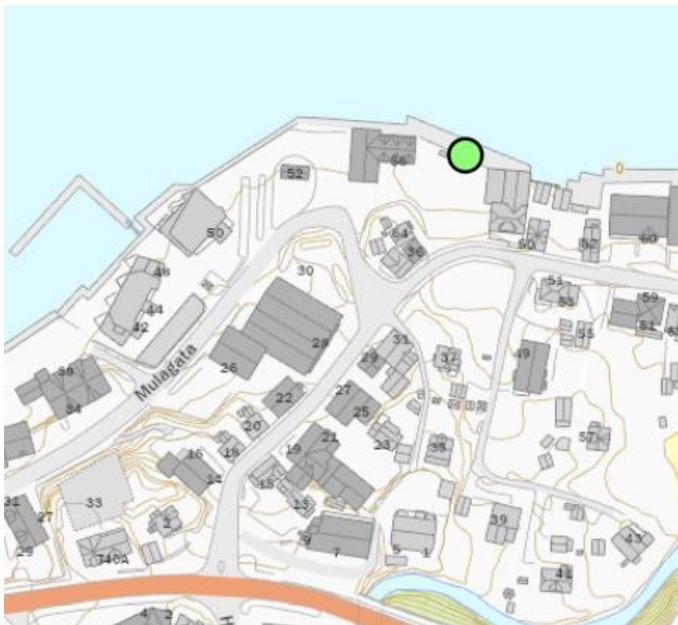
Planforslaget har ikkje økonomiske konsekvensar for kommunen utover det som ligg til grunn i gjeldande plan.

## 7. Naturmangfald

Denne saka handlar om mindre endringar av gjeldande plan og vurderinga etter naturmangfaldlova må sjåast i lys av dette. I Naturbase og Artsdatabanken er det ikkje registrert spesielle artar eller område av stor forvaltningsmessig interesse innanfor planområde.

## §8 – Kunnskapsgrunnlaget

Ifølge naturbase er det observert ærfugl, åkerrikse, alke, bergand, dvergdykker, dvergsprett, fiskemåke, fiskeørn, gråspett, granmeis, gråspett, grønnefink, gulvspurv, havelle, hettemåke, hønehawk, hvitryggspett, jaktfalk, kornkråke, makrellternem sandsvale, sjøorre, skjeand, storspove, svartand, svartstrupe, vandrefalk og vipe i Ølen. Artene er av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er også registrert gjøk, gråspurv, heilo, rødstilk, sanglerke, snadderand, stær, storskarv, taksvale, tårnseiler og tjeld som er arter av stor forvaltningsinteresse. Observasjonane er stadfesta ved snøggbåtkaia.



Figur 30 Fugleobservasjoner registrert i Ølen.  
Kjelde Artsdatabanken.

## §9 - Føre-var prinsippet

Registreringar er i hovudsak utført av Bjørn Erik Paulsen i perioden 2014 til 2021. Dei fleste registreringane er ikkje validert/kvalitetssikra, men det gjev oss ein indikasjon på at det er eit rikt fugleliv i Ølen. Endring av plan vil ikkje endre belastninga for fugl i område i forhold til gjeldande plan.

## §10 - Samla belastning

Endring av plan vil ikkje endre belastning på habitat og leveforhold for registrerte fuglearter i forhold til gjeldande plan.

## §11 – Kostnader

Ein kan ikkje sjå at det skal vera kostnader forbundet med planforslaget som skal dekkes på grunn av skade på naturmangfald eller til tiltak for å redusere skade.

## §12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetoder

Ein legg til grunn at gjeldande retningslinjer og lovverk vært nytta ved anleggsarbeid.

## 8. ROS

### Innleiing

I samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3 skal det utarbeidast ein risiko og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) for planforslaget. Målet med ROS-analysen er å gi en overordna og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdiar og miljø i forbindelse med utbygging av området. I analysen foreslår ein risikoreduserande tiltak der det avdekkast forhold med kritisk risiko eller sårbarheit. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for vidare kartleggingar.

ROS-analysen omfattar:

- Risiko- og sårbarheitstilhøve som er vesentleg for å ivareta samfunnstryggleik
- Tilhøve i omkringliggjande område som kan få konsekvensar for samfunnet
- Moglege konsekvensar av utbygginga for omkringliggjande område
- Endringar i risiko- og sårbarheitstilhøve som følgje av planlagt utbygging
- Risiko- og sårbarheitstilhøve i kombinasjon, medrekna vurdering av endra konsekvensar når klimapåslag for relevante naturforhold vert lagt til
- Vurderingar av om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg for å vurdere risiko og sårbarheit, eller om ROS-analysen må følgast opp gjennom vidare kartleggingar.

ROS-analysen tek for seg den permanente fasen, etter gjennomføring av plan. Tilhøve i anleggsfasen er regulert gjennom anna regelverk, blant anna byggherreforskrifta, og ein forutsett her at dette regelverket vert følgt. Hendingar i anleggsfasen vert difor ikkje vurdert i denne ROS-analysen med mindre det kan gi verknader etter anleggsfasen. Tilhøve inne i bygningar er forutsett teke i vare gjennom krava i TEK17. Enkelte verksemdar har krav til eigen verksemdsROS.

Følgande forutsetningar er lagt til grunn:

- Analysen omfatte risiko- og sårbarheitsvurdering knytt til planendringa.
- Analysen omfatte risiko- og sårbarheitsvurdering knytt til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.

### Relevante tilhøve i overordna ROS-analyse

#### FylkesROS for Rogaland 2018-2021

FylkesROS for Rogaland (Fylkesmannen i Rogaland, 2018) blei vedtatt 22.mars 2018. Rapporten tar for seg det heilskaplege risiko- og sårbarheitsbilete i fylket, og set rammeverket for det lokale arbeidet i kommunane. I rapporten er ulike hendingar delt inn i risikokategoriar for heile fylket, og her er blant anna ekstremvær og flaum vurdert til å ha høgast risiko. For ulukker på veg og i tunnel, samt skred, er risikoen sett til middels.

#### Heilskapleg risiko- og sårbarheitsanalyse for Vindafjord kommune

Heilskapleg ROS-analyse for Vindafjord kommune (Vindafjord kommune, 2021) vart vedteken 22.06.2021. Hendingane som vært vurderte å ha høgast risiko er blant anna samferdselsulykke på veg (buss), brann i offentleg bygning, brann, eksplosjon, utslepp industri på land og straumbrot. Bortfall av drikkevasskjelde, manglande nettdekning, storm/orkan, ras og skred i bustadområde, flaum i vassdrag og brann i kulturhistoriske bygningar- miljø vurderast som middels risiko.

## Trafikkulykker

Trafikkulykker har ført til fleire dødsfall og skadar i kommunen dei siste åra. Ulykkene med dei mest alvorlege konsekvensane har vore på E134 og Fv46.

## Brann

Ulike type brannar er framleis ein av dei hyppigaste uønskte hendingane som rammar landet. Det gjeld også Vindafjord kommune. Brannstatistikken viser at det sjeldan går eit år utan at det er brann eller branntilløp i kommunen. Det kan vera brann i bustadhus, driftsbygningar i landbruket, offentlege bygg, næringsbygg, køyretøy eller gras-/lyng-/skogbrann.

## Flaum

Det er utarbeida flaumsonekart for alle vassdrag i kommunen, planområde ligg ikkje innafør Eidselva si omsynssone for flaum.

## Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Kommuneplanens arealdel for Vindafjord 2017-2029 ble vedtatt i møte 04.04.2017 (Vindafjord kommune, 2017). Faresone for flaum og skred er i kommuneplanen samanfallande med NVE sine aktsemdområde. For plassering, dimensjonering eller sikring av bygningar innafør slike soner, viser kommuneplanen til TEK10 §7-2. Det er også krav om at det ved regulering av område som er innafør faresoner skal gjerast fagleg utgreiing og vurdering av risikoen. Om risikoen for skred vert vurdert til å vera til stades, skal det gjerast ei eiga konsekvensutgreiing som òg har med framlegg til tiltak.

I retningslinene for omsynssone fare, står det vidare at det skal takast utgangspunkt i NVE sine retningsliner nr.1/2008 «Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag», med vedlegget «Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkeleire og andre sensitive/kvikke jordarter med sprøbruddsegenskapar».

For byggjeområde generelt står det i §1 bokstav f) at bygningar skal førast opp på minimum kote +2,5, og at det i utsette område også må takast høgde for bølgepåverknad (Vindafjord kommune, 2017). I §1 bokstav g) står det at «reguleringsplanar skal identifisera og sikra areal for overvasshandtering og skildra korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og visuelle kvalitetar til det offentlege rommet.» VA-rammeplan skal òg vera ein del av reguleringsplanar ved behov.

## Risikomatrise

For å gi eivisuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det nytta ein risikomatrise. Reguleringsplanrettleiar til Miljøverndepartementet T-1490 samt DSB sin rettleiar for ROS-analyser dannar grunnlag for analysen.

• Raud: Risikoen for scenarioet er uakseptabel og tiltak bør gjennomførast.	
• Gul: Risikoen for scenarioet må vurderast, tiltak skal vurderast, om det føreligg en god plan, kan denne risikoen akseptast	
• Grøn: Risikoen for dette scenarioet kan akseptast	

Tiltak som reduserer sannsynlegheit vurderast fyrst. Om ikkje dette gjev effekt eller er mogleg, vurderast tiltak som redusere konsekvensane.

For å komme fram til risikofaktor må en multiplisere sannsynligheit med konsekvens. Dersom sannsynligheit er 2 og konsekvens er 4 vil risikofaktoren være 8 (gult).

Konsekvens	1. Svært små	2. Små	3. Middels	4. Store	5. Svært store
Sannsynlegheit					
5. Svært høg	5	10	15	20	25
4. Høg	4	8	12	16	20
3. Middels	3	6	9	12	15
2. Låg	2	4	6	8	10
1. Svært låg	1	2	3	4	5

Vurdering av sannsynlegheit for uønskete hendingar er delt inn i:

1. **Svært låg:** Kjenner ingen hendingar, men kan ha høyrte om tilsvarande i andre områder.
2. **Låg:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. **Middels:** Skjer årleg/ kjenner til hendingar med kortare varighet.
4. **Høg:** Skjer månadleg/ forhold som opptre i lengre periodar, fleire månader.
5. **Svært høg:** Skjer kvar veke/ forhold som er kontinuerleg til stade i området.

Vurdering av konsekvens knytt til uønskete hendingar er delt inn i:

1. **Svært små:** Ingen person eller miljøskadar/ enkelte hendingar av misnøye.
2. **Små:** Få/små person- eller miljøskadar/ belastande forhold for enkeltpersonar.
3. **Middels:** Kan føre til alvorlege personskadar/ belastande forhold for en gruppe personar.
4. **Store:** (behandlingskrevjande) person- eller miljøskadar og kritiske situasjonar.
5. **Svært store:** Personskade som medfører død eller varig skade; mange skadd; langvarige miljøskadar.

## Uønskete hendingar, konsekvens og tiltak

Hending/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
<b>Naturreisiko</b>					
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
<b>1. Geoteknikk/områdestabilitet Masseras; kvikkleire; steinsprang</b>	Ja	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	Planområde ligg under marin grense. Lausmassane består av elveavsetning i følgje NGU. Kvikkleireskred kan ikkje avkrefast
<b>2. Snø-/is-/ sørperas</b>	Nei				
<b>3. Ras i tunnel</b>	Nei				
<b>4. Flom (elv, bekk)</b>	Nei				Planområde ligg utanfor aktsemdsona for Eidselva
<b>5. Flom ras: erosjon</b>	Nei				
<b>6. Radongass</b>	Nei				Radonnivå er moderat til lav i følgje NGU.

					Krav til radonsikring er ivaretatt av TEK17
<b>7. Ekstrem vind</b>	Nei				
<b>8 Ekstrem nedbør</b> (stormflo, høgvasstand, store bølger og stigning av havnivå)	Nei				
<b>9. Urban flaum/ Overvann</b>	Ja	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	Tettare flater kan medføre urban flaum, store delar av tomte er asfaltert i dag. Planendringa medfører inga endring frå gjeldande plan.
<b>10. Isgang</b>	Nei				
<b>11. Farlege terrengformasjonar</b>	Nei				
<b>12. Anna naturrisiko</b>	Nei				
<b>Sårbare naturområde og kulturmiljø m.m</b>					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
<b>13. Sårbar flora</b>	Nei				
<b>14. Sårbar fauna</b>	Nei				
<b>15. Naturvernområde</b>	Nei				
<b>16. Vassdragsområder</b>	Nei				
<b>17. Drikkevatt</b>	Nei				
<b>18. Automatisk freda kulturminne</b>	Nei				
<b>19. Nyare tids kulturminne/-miljø</b>	Ja	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	Planområde ligg innafør eit kulturmiljø.
<b>20. Kulturlandskap</b>	Nei				
<b>21. Viktige landbruksområde</b>	Nei				
<b>22. Område for idrett/lek</b>	Nei				
<b>23. Parker og friluftsområde</b>	Nei				
<b>24. Andre sårbare områder</b>	Nei				
<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>					
Kan planen få konsekvens for:					
<b>25. Veg, bru, tunnel, knutepunkt</b>	Nei				Planforslaget legg til grunn 6 bueiningar, dette vil ikkje påverke det overordna trafikkbilde.
<b>26. Havn kaianlegg, farleier</b>	Nei				
<b>27. Sjukeheim; skole, andre institusjonar</b>	Nei				
<b>28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar</b>	Nei				
<b>29. Energiforsyning</b>	Nei				
<b>30. Telekommunikasjon</b>	Nei				

31. Vassforsyning	Nei				
32. Avløpsanlegg	Nei				Kommunen bekreftar at hovudavløpsnettet skal vera dimensjonert stort nok til 6 bueiningar ekstra.
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Anna infrastruktur	Nei				
<b>Verksemdsrisiko / menneskeskapte forhold</b>					
Blir planområdet råka av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forureining	Nei				
37. Permanent forureining	Nei				
38. Forureining i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Ja	2	2	4	Støy som fylgje av biltrafikk i sentrumsgater
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjonar	Nei				I anleggsfasen
42. Høgspennelinje	Nei				
43. Skog- /grasbrann	Nei				
44. Større brann i bygningsmasse	Ja	3	4	12	Eldre trehusbygningar som står tett i gamle Ølen sentrum.
45. Dambrot	Nei				
46. Vassmagasin, med fare for usikker is, endringar i vasstand	Nei				
47. Endring i grunnvassnivå	Nei				
48. Gruver, opne sjakter, steintipp	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farleg gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkøyrslar	Ja	1	3		Frisikt iht. N100
54. Ulykke med gåande/syklende	Ja	1	3		
55. Vær/føre – dårleg tilgjengelegheit til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terrormål	Nei				
58. Anna verksemdsrisiko	Nei				
<b>Gjennomføring av planen</b>					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	3		Det er alltid ein fare for ulykker ved

					anleggsgjennomføring. Dette er eit tiltak av mindre omfang, men det ligg i sentrum, tett på sentrumsgater og andre bygningar.
<b>60. Andre spesielle forhold ved utbygginga/ gjennomføring</b>	Nei				

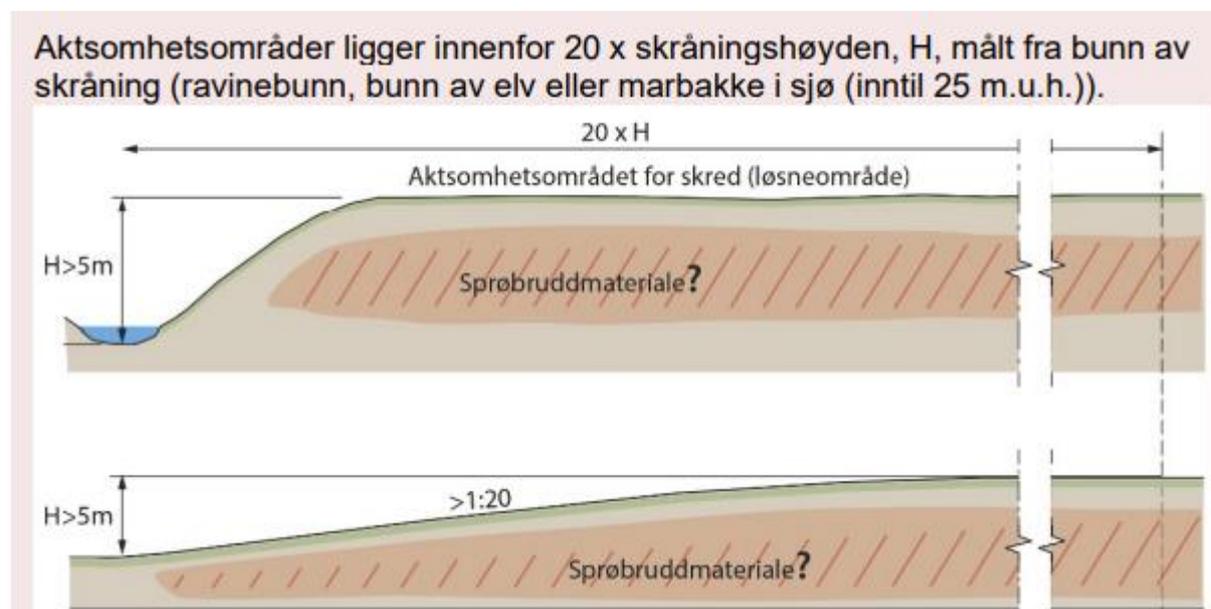
## Vurdering av risiko og sårbarheit

Risikovurdering for hendingar som er identifisert som aktuelle ovanfor med forslag til avbøtande tiltak:

### Punkt 1. Geoteknikk/områdestabilitet

Planområdet ligg under marin grense og søk i lausmassekartet til NGU syner elveavsetningar. Det kan vere marine avsetningar under elveavsetningar. Det er ikkje registrerte grunnboringar i området, jf. søk i NADAG (nasjonal database for grunnboringar). Det er ikkje registrert borehol for grunnvatn i område, GRANADA – nasjonal grunnvassdatabase. Søk i desse databasane kan derfor ikkje utelukka marine avsetningar i planområdet.

NVE forutset at det i samband med planarbeid føreligg ei geoteknisk vurdering. Eksisterande reguleringsplan er frå 2000, og det er lenge før NVE sin kvikkleirerettleiar blei gjeldande i 2014. Kvikkleirerettleiaren er no revidert og erstatta med NVE sin rettleiar 1/2019 som inneheld ei prosedyre for korleis områdestabilitet skal utgreiast i reguleringsplanar.

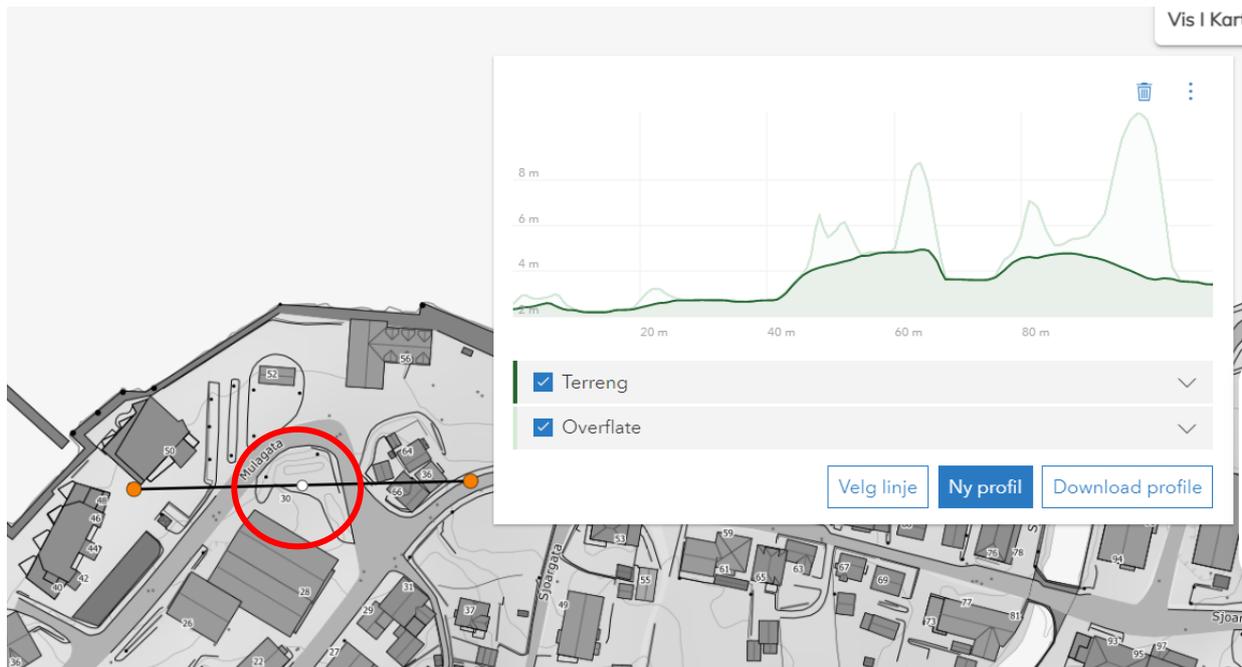


Figur 31 Terreng der ein ikkje kan utelukka områdeskred. Kjelde: NVE sin rettleiar 1/2019

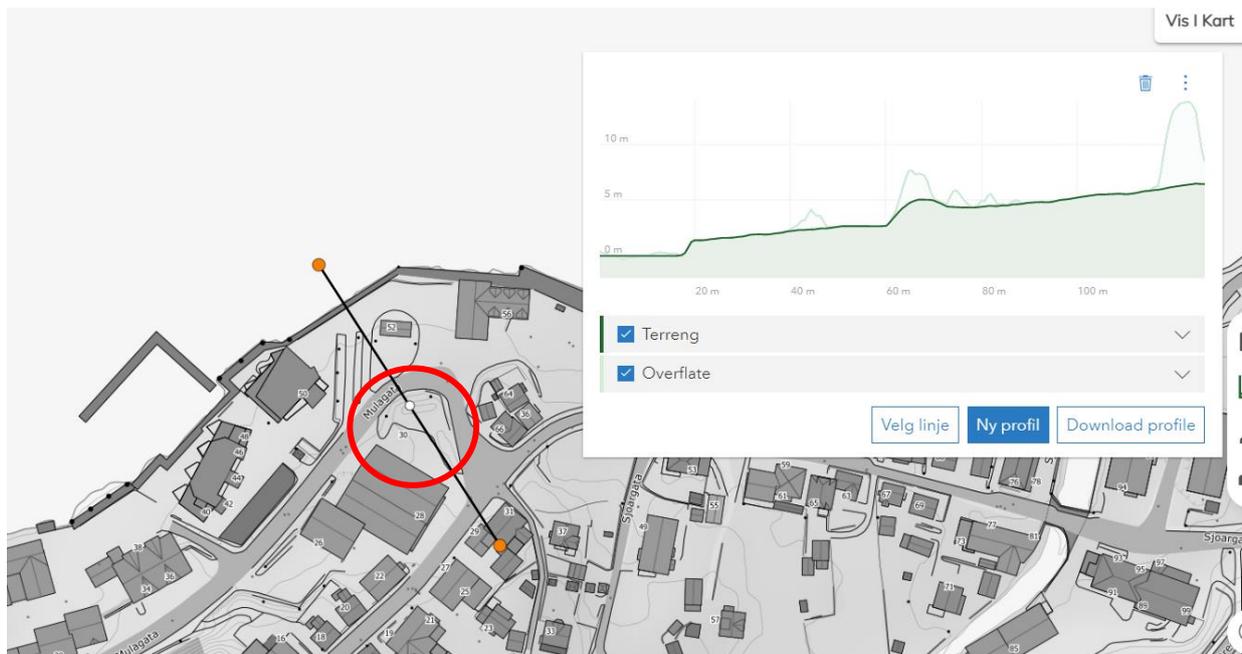
Dersom planlagde tiltak ligger i terreng som er innanfor eit aktsomheitsområde, må det utreies vidare av geoteknikkar iht. prosedyrens punkt 4-11.

Planområde ligg 40m frå sjø og det kan potensielt vera fare for skred i sjø.





Figur 33 Terrengprofil over planområde aust-vest. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde: Høydedata.no



Figur 34 Terrengprofil over planområde nordvest-sørøst. Planområde er markert med raud sirkel. Kjelde: Høydedata.no

### Avbøtande tiltak:

Grunna usikkerheit ved grunnforholda kan det vera behov for supplerande undersøkingar og spesielle utføringsmetodar. I føresegnene er det derfor sagt;

*Tilstrekkeleg sikkerheit må dokumenterast i samsvar med krava i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift, både i gjennomføringsfasen og for situasjon etter utbygging.*

### **Punkt 9. Urban flaum / Overvann**

Periodar med mykje nedbør vil kunne føre større mengder overvann, som kan føre til materielle skader eller redusere brukbarheit til transportsystem. Det er liten risiko for personskadar.

#### Avbøtande tiltak:

Ved prosjektering av bygning og uteområde skal det etablerast system for handtering av overvatn.

#### **Punkt 19. Kulturmiljø**

Gamle Ølen sentrum er høgt prioritert i kommunens kulturminneplan og eit viktig område å ta vare på vidare. Kulturmiljøet er summen av bygningar, trafikksystem, grønstruktur og tilhøve til sjøfronten/elva. Fleire bygningar innanfor gamle Ølen sentrum er frå 1800 talet og er regulert inn med egne omsynssoner for bevaring. FKB-6, som ligg nordaust for planområde er eit av områda som er regulert til bevaring. Risikoen vil her vera at bygning som blir oppført ikkje blir tilpassa bygningar langs Sjoargata.

#### Avbøtande tiltak:

For å sikra at nye bygningar blir tilpassa bygningsmiljøet det blir ein del av, er det lagt inn krav i føresegner:

*Ved utforming av bygningar og uterom skal det leggest vekt på arkitektonisk utforming som sikrar eit heilskapleg bygningsmiljøet, med omsyn til materialbruk, utforming og fargebruk.*

Det er også satt krav til maks høgde og omrisset av bygningen er teikna inn i plankartet.

#### **Punkt 19. Støy**

Planområde ligg utanfor støysona til E134. Det er ikkje gjort målingar av Sjoargata og Mulagata, slik at ein veit ikkje korleis biltrafikkstøy vil påverka område. Planforslaget er ein endring av gjeldande plan der bustad/forretning/kontor er tillate. 6 bueiningar vil ikkje endra trafikkbilete vesentleg frå dagens situasjon eller gjera noko endring frå gjeldande plan. Krav i rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" blir lagt til grunn for prosjektering.

Ein ynskjer å etablere leikeplass langs Sjoargata for å skape ein samlingsplass og eit grønt miljø i gamle sentrum. Om støy visar seg å være eit problem må ein vurdere om ein skal etablere støyskjerm langs gata, noko som ikkje er ynskjeleg da ein ønsker at leikeplassen skal opne seg opp mot Sjoargata og innby til samhandling. Vurderingar knytt til støy og evt. støyskjerming tas i byggesak når tiltaket er detaljprosjektert.

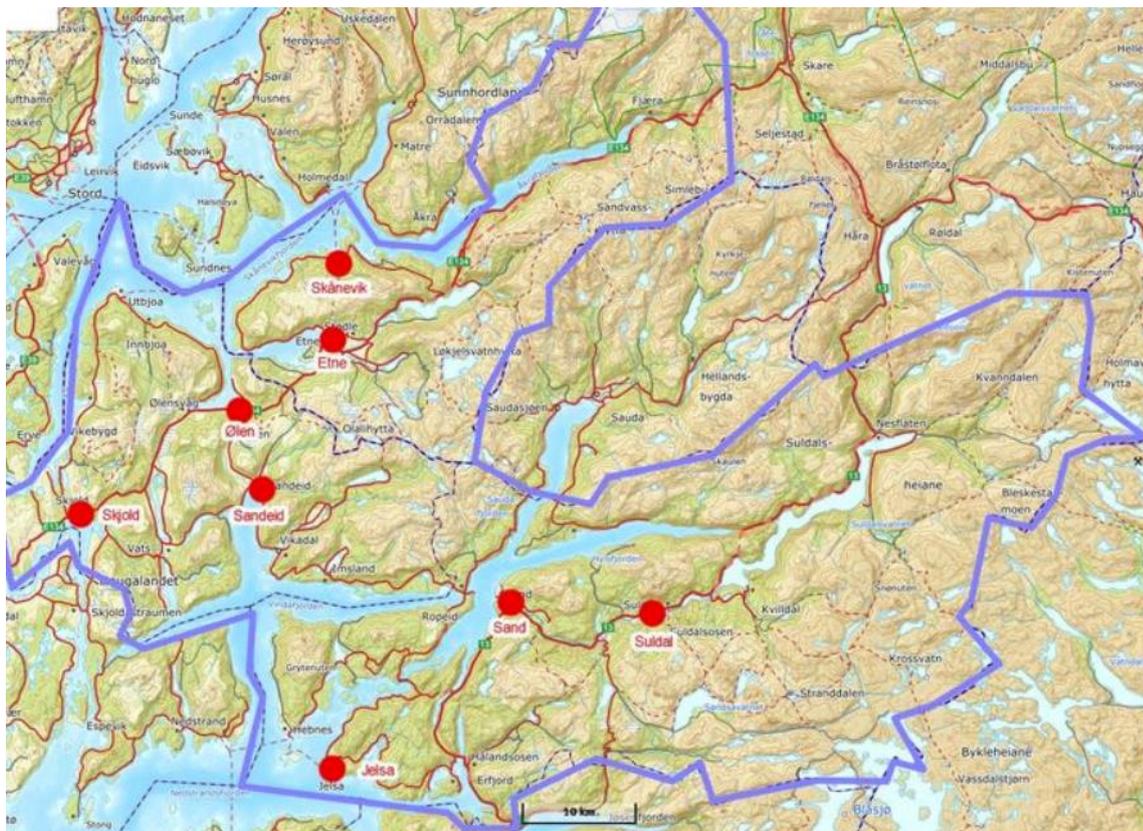
#### Avbøtande tiltak:

Sikre at rom for varig opphald og uteopphaldsareal får tilfredsstillande lydforhold, krav til dokumentasjon er lagt inn i føresegner:

*Innandørs og utandørs støy skal vere innanfor krava i rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Ved byggjesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for både bygningar og uteopphaldsareal på eiga tomt og nabotomter.*

#### **Punkt 44. Brann**

Tekniske feil i det elektriske anlegget eller menneskeleg svikt kan føre til brann. Nye hus har strenge krav til brannsikring og varslingsanlegg slik at fare for liv og helse vert redusert. Innsatstid for naudetatane er mindre enn 10 minutt.



Figur 35 Brannstasjoner i område aust som skal dekkja Etne, Vindafjord og Suldal. Planområde ligg i Ølen. Kjelde: Haugaland brann og redning

Det er vanskeleg å fastsetja sannsyn for brann. Hendinga er vurdert som middels sannsynleg. Ein storbrann i gamle Ølen sentrum kan få store konsekvensar for liv, helse, miljø og materielle verdiar. Brannstasjonen i Ølen ligg innanfor 10 min. innsatstid, jf. dimensjoneringsforskrifta § 4-8. Den har 24-timers vakt.

I tillegg til innsatstid og brannberedskap er tilkomsten til bygning viktig. Brannbil har god tilkomst frå fleire punkt, da område grensar til Mulagata og Sjoargata frå 3 sider .

#### Avbøtande tiltak:

Sikre avstand mellom bygningar og ivareta krav til brannsikkerheit i bygg. I tråd med TEK17 skal brannkonsept prosjekterast/ kontrollerast og tiltak utførast av godkjent føretak i forbindelse med byggesøknad.

#### **Punkt 53. Ulykke i avkøyrslar**

Det kan skje påkøyringar i avkøyrslar. Fortau kryssar avkøyrslar og det kan medføre ein risiko for at biler kan køyre på gåande og syklende. Det er planlagt 6 bueingar innafor planområde, som gir ein estimert ÅDT på 30. Lav ÅDT og lav hastigheit vil bidra til at konsekvensar av ulykker reduserast.

#### Avbøtande tiltak:

Avkøyrsløse er regulert over gjennomgåande fortau, for å sikre at myke trafikantar prioriterast. Fartsgrensa skal reduserast til 30km/t. Føringar for fri sikt i handbok N100 er fylgt. Avbøtande tiltak vurderast tilstrekkeleg for sikre en akseptabel grad av trafikksikkerheit.

#### **Punkt 54. Ulykke med gåande og syklande**

Avkøyrsløse er potensielle stader for ulykker, sjå punkt 53. I tillegg kan det skje ulykker mellom gåande/syklande og biler langs gater. Planforslaget vidarefører ei stram kryssutforming av Sjoargata x Mulagata, i tillegg er det regulert inn gjennomgåande fortau langs planområde. Det er lagt inn egne frisiktsonar for fortau. Slik planforslaget ligg føre vil det gi ein betre oversikt og vegarealet langs planområde vil bli opparbeida med ein stram gatestruktur, som sikrar god flyt og korte kryssavstandar.

Konsekvensar vil mest sannsynleg være av mindre alvorleg art på grunn av lav hastighet.

#### Avbøtande tiltak:

- Etablere fri sikt iht. N100 ved avkøyrsløse
- Etablere fri sikt til fortau basert på Sør- Rogaland sin norm
- Etablere frisiktzone ved fortau i kryss og sving
- Redusere fartsgrense i sentrumsgater
- Etablere gjennomgåande fortau langs planområde
- Etablere gjerde langs leikeplass med port mot Sjoargata

#### **Punkt 59. Anleggsgjennomføring**

##### Skildring:

Risiko i forbindelse med i anleggsgjennomføringa er i knytt til anleggsutstyr og personellsikkerheit

##### Avbøtande tiltak:

Det er en forutsetning at det gjennomførast SHA-plan for anleggsarbeidet, og at risiko knytt til arbeidet blir ivaretatt der. SHA er forankra i Byggherreforskrifta der ein beskriv korleis byggherren skal ivareta arbeidstakaranes sikkerheit, helse og arbeidsmiljø. Fokuset er både på prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeid. Ein forutsett at området blir stengt av for uvedkommande under anleggsperioden, slik at man unngår potensielle helseskadar på 3. personar.

## Usikkerheit ved analysen

Analysen er utført på reguleringsplannivå. På dette nivået er ikkje tiltaket ferdig prosjektert. Innanfor ramma som reguleringsplanen sett kan det vera rom for val av ulike løysningar i byggeplan. Hendingar som er vurdert i analysen er ikkje uttømmende. Det kan være hendingar som man ikkje har klart å avdekkje gjennom arbeidet med ROS-analysen. Analysen som er utført byggjer på føreliggjande planar og kunnskap. Ved endring i forutsetningane gjennom ny kunnskap eller endringar i løysningsval kan risikobildet bli annleis. Om endringar medfører vesentleg auka risiko, må det vurderast om risikoanalysen bør oppdaterast. Risikovurderingar må derfor vera eit tema i vidare planarbeid og prosjektering.

## Samanstilling

Forslag til tiltak og mogleg oppfølging:	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy og anna
Korleis leggje til rette for tilstrekkeleg tryggleik	
1. Geoteknikk/områdestabilitet	Dokumentere god byggegrunn før søknad om rammeløyve
9. Urban Flaum	Sikre at løysningar for handtering av overvatn i samband med utbygging vert ivareteke gjennom teknisk plan
19. Kulturmiljø	Sette krav til utforming av bygningar og uterom
39. Støy	Sette krav til at grenser for støy både inne i bygningar og på uteopphaldsareal er ivareteke
44. Brann	Krav i føresegnene om å sikre tilstrekkeleg sløkkevatn
53/54.Trafikkulykker	Redusera fartsgrensa i sentrum til 30km/t. Sikre at trafikkanlegg ivaretek krav frå Statens vegvesen så langt som råd.
59. Anleggsgjennomføring	SHA-plan

Planforslaget er mindre endringar av gjeldande plan. Det er lite sannsynleg at endringa vil føre til eit vesentleg forandra risikobilde samanlikna med gjeldande plan. Den mest vesentlege endringa er reduksjon av fartsgrensa i sentrum, eit tiltak som vil betre trafikksikkerheita betrakteleg.

## 9.Verknader av planforslaget

### Oppsummering

I Ølen er det ønskeleg å leggja til rette for aktivitet og arbeidsplassar i sentrum. I tillegg er det viktig å ha eit variert bustadtilbod. Å leggja til rette for leilegheiter sentralt i Ølen, er i tråd med gjeldande kommuneplan sin strategi om å styrke sentrum .

Parkeringsdekninga er mindre enn det kommuneplanen legg opp til, men er i samsvar med intensjonane i areal og transportplan. Med tanke på nærheit til sentrumsfasilitetar og bussterminal vurderer ein at ein parkeringsplass per bueining er tilstrekkeleg.

Regulert leikeareal er 166m<sup>2</sup>, men arealet som kan opparbeidast er rett i underkant av det som er satt som minimum i kommuneplan. Omsynssone for fri sikt i vegkrysset resulterer i at ca. 147m<sup>2</sup> kan opparbeidast som nærleik. Solforholda til leikeplassen er den beste på tomta, i tillegg vil nærleik til Sjoargata gjere at dette kan nyttast som ein møteplass for fleire i sentrum. Ved å styrke kvalitetane på leikeplassen slik at den kan nyttast som møteplass for alle aldrar gjer at ein meiner at minimumskravet til areal for nærleik kan avvikast i dette tilfellet.

## 10. Referansar

1. **Asplan Viak.** *Ei moglegheitsstudie av Ølen sentrum.* 01.07.2021.  
<https://storymaps.arcgis.com/stories/6282abe50b5b48e0b945807760153e3a>
2. **Norconsult.** *Visuell profil for Ølen sentrum.* 26.06.2007
3. **Kommunekart** <https://kommunekart.com/klient/vindafjord/kommuneplanen20172029>
4. **Vegkart. Statens vegvesen.** *Trafikkulykker* [Vegkart \(vegvesen.no\)](http://vegvesen.no)
5. **NVE Atlas.** <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>
6. **NGU, Kartverket** [https://geo.ngu.no/kart/arealis\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/arealis_mobil/)
7. **Temakart Rogaland** <https://www.temakart-rogaland.no/>
8. **Naturbase kart**
9. **Fylkesmannen i Rogaland** *FylkesROS for Rogaland.* 22.mars 2018.
10. **Vindafjord kommune** *Heilskapleg ROS Vindafjord Kommune.* 22.06.22
11. **Vindafjord kommune** *Kommuneplanens arealdel for Vindafjord 2017-2029.* 04.04.2017
12. **Vindafjord kommune** *Kulturminneplan 24.08.18*  
[https://www.vindafjord.kommune.no/\\_f/p14/i9906a188-9814-4fc3-82c1-7a6400c8ed43/kulturminneplan-inkl-vedlegg-kart\\_ferdig-2018-versjon\\_webutgave.pdf](https://www.vindafjord.kommune.no/_f/p14/i9906a188-9814-4fc3-82c1-7a6400c8ed43/kulturminneplan-inkl-vedlegg-kart_ferdig-2018-versjon_webutgave.pdf)

## 11. Vedlegg

1. Plankart
2. Planføresegner
3. Forslag til situasjonsplan
4. Illustrasjonshefte