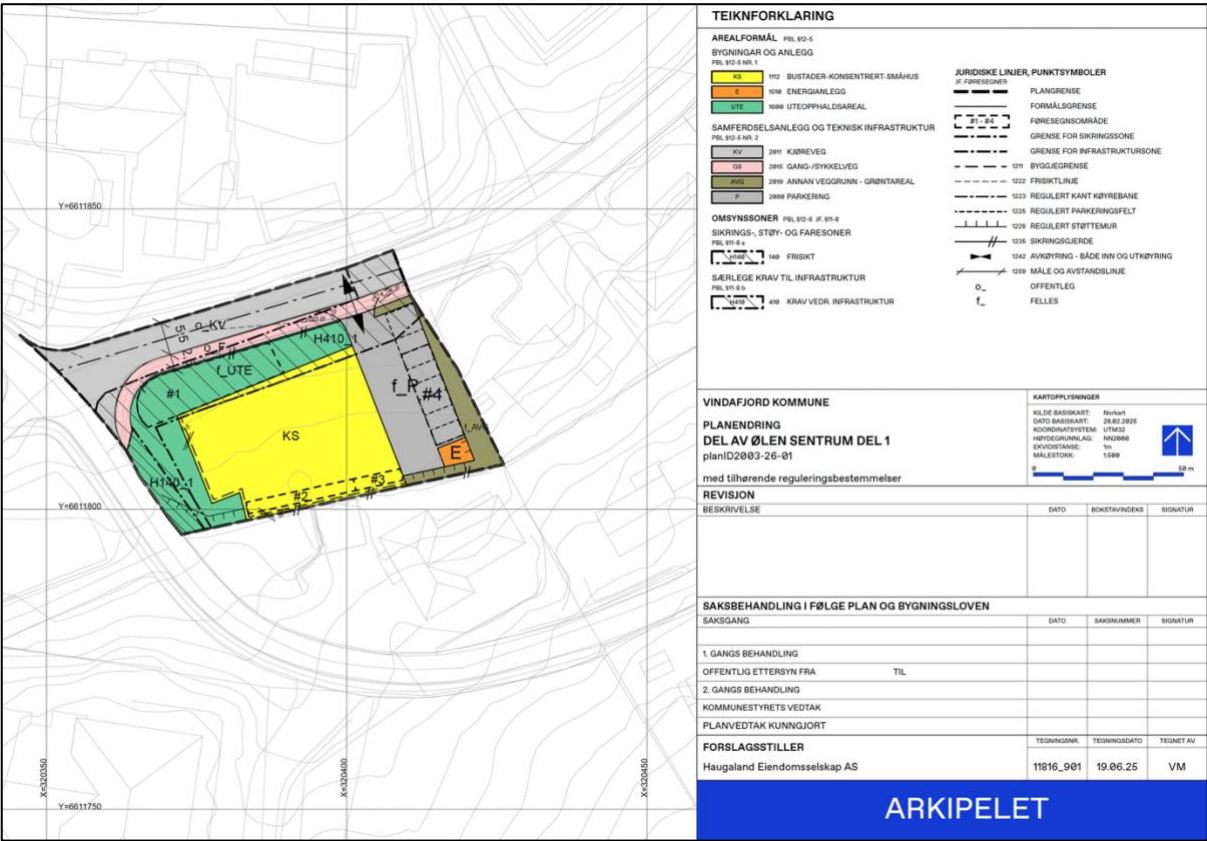


FORENKLA PLANSKILDRING

PLANENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLAN ØLEN
SENTRUM DEL 1 – PlanID2003-26-01

VERSJON 1 datert 17.06.2025 Arkipelet AS



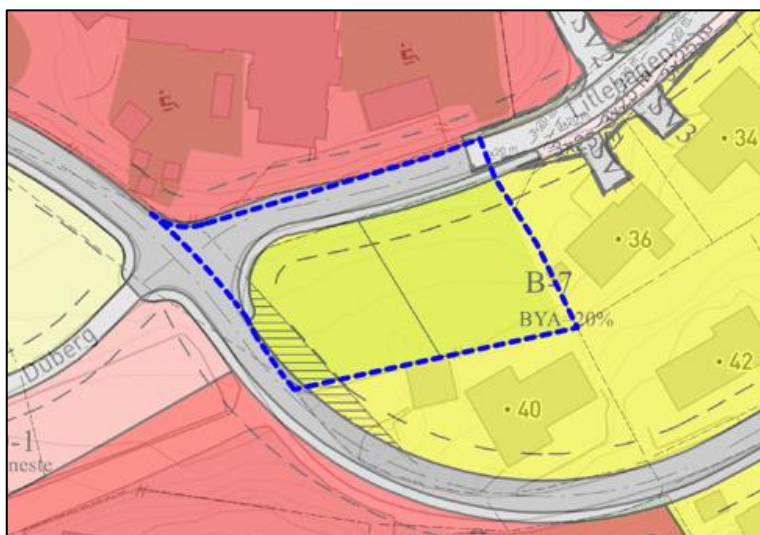
Figur 1: Planendringa, kjelde: Arkipelet

Innholdsliste

1	BAKGRUNN	3
1.1	<i>Siktemål</i>	3
1.2	<i>Tiltakshavar/forslagsstillar</i>	4
2	PLANPROSESS	5
2.1	<i>Medverknad</i>	5
2.2	<i>Andre avklaringar</i>	5
3	ENDRINGA	6
3.1	<i>Skildring av endringa for del av Ølen sentrum del 1 planID 2003-26-01</i>	6
3.2	<i>Tilkomst og støy frå tilstøytane vegar</i>	8
3.3	<i>Naturmangfald/kulturminne</i>	9
3.4	<i>Universell utforming</i>	10
3.5	<i>Barn/unge</i>	10
3.6	<i>Folkehelse</i>	11
3.7	<i>Teknisk skisse</i>	12
3.8	<i>Utomhusplan</i>	13
4	ROS-ANALYSE	13
5	AVSLUTTANDE KOMMENTAR	13
6	VEDLEGG TIL PLANENDRING	14
6.1	<i>Oppstartsmøtereferat</i>	14
6.2	<i>Plankart – før endring</i>	14
6.3	<i>Planføresegner – før endring</i>	14
6.4	<i>Plankart – etter endring</i>	14
6.5	<i>Planføresegner – etter endring</i>	14
6.6	<i>ROS-analyse</i>	14
6.7	<i>Teknisk skisse av 15.04.2025</i>	13
6.8	<i>Utomhusplan</i>	14
6.9	<i>Illustrasjonar</i>	14
6.10	<i>Snitt</i>	14
6.11	<i>Soldiagram</i>	14

1 BAKGRUNN

Bakgrunnen for endringa er å leggja til rette eigedomen 281/245 for konsentrert bustad. I gjeldande plan er eigedomen regulert til frittliggjande bustad felt B-7, og består av 2 regulerte/ubygde einebustadtomter, jf. Figur 2. Eigedomen er også avsett til formålet bustad i gjeldande kommuneplan og i kommuneplan på høyring. Endringa er i tråd med formåla i overordna plan, og Vindafjord kommune har vurdert at tiltaket kan tas som ei reguleringsendring etter forenkla prosess i høve PBL. § 12-14, 2. ledd. I samråd med Vindafjord kommune er eksisterande veg med fortau lagt til grunn i planendringa. Dette førar til at ein mindre del av detaljreguleringsplan for *Ølen Idrettsområde med tilkomst* – PlanID 202101 erstattast av planendringa, jf. Figur 2.



Figur 2: Utklipp av gjeldande plan, endringsområde markert med blått, kjelde: kommunekart.com rev. Arkipelet

1.1 Siktemål

Siktemålet med planendringa i høve PBL § 12-14 for reguleringsplan for Ølen sentrum del 1, planID2003-26-01 er:

- endra formål frå frittliggjande einebustad til konsentrert bustad, felles uteopphaldsareal og felles parkering
- leggja til rette for felles anlegg som nærleik, bodanlegg, renovasjonsanlegg og biltak med føresegnsområda #1-4.
- nye føresegner for dei nye formåla vert innarbeida i slutten av gjeldande

1.2 Tiltakshavar/forslagsstillar

Arkipelet AS vil på vegne av Haugaland Eiendomsselskap AS oversende forslag til endring av plan i høve med PBL § 12-14 2. ledd.

Tiltakshavar: Haugaland Eiendomsselskap AS
 Haukelivegen 668, 5582 Ølensvåg
 Kontakt: Rinats Nikitins, mob.: 922 20 969, e-post: post@stilrentbygg.no
 Merk faktura: «Litlehagen»

Forslagsstillar: Arkipelet AS
 PB 29, 5501 HAUGESUND
 Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob.: 413 67 096, e-post: mona@arkipelet.no
 eller Vivian Mortveit, mob.: 922 40 424, e-post: vivian@arkipelet.no

2 PLANPROSESS

2.1 Medverknad

Oppstartsmøte ble haldt den 26.02.2025 der Vindafjord kommune gav klarsignal på at planen kunne varslast som planendring etter PBL. § 12-14 2. ledd, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat med planinitiativ*.

Naboar, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren, Statens vegvesen, NVE, Fagne AS, HIM, Haugaland brann og redning IKS blei varsla digitalt via ePlanvarsel, jf. vedlegg *Varslingsmateriale*.

Komplett varsel vart utlagt på kommunens nettside i varslingsperioden.

Det kom inn uttale frå ...

2.2 Andre avklaringar

Dialog med HIM AS i høve plassering og løysing for renovasjon.

Dialog med Fagne AS i høve plassering av trafo innanfor planområde.

Dialog med Vindafjord Biovarme DA i høve eksisterande fjernvarmetrase i planområde.

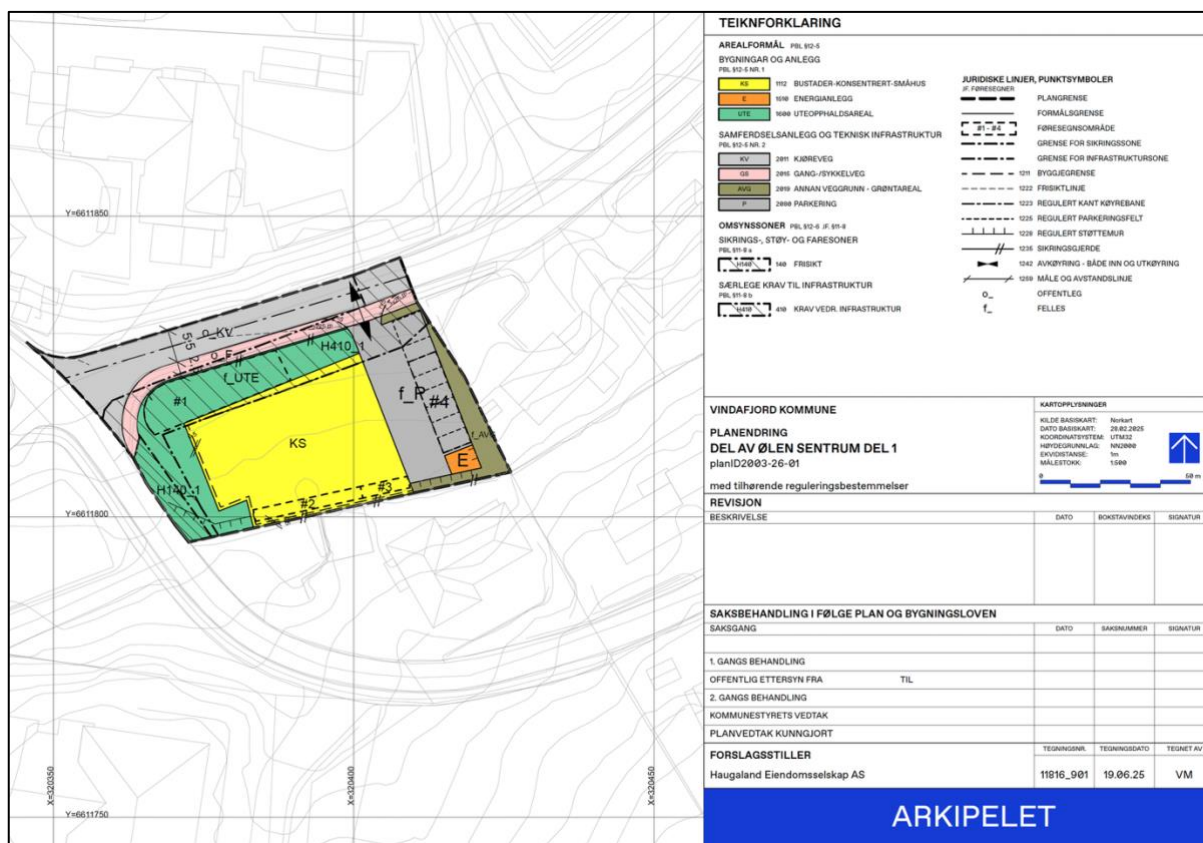
Sakkyndig RH Oppmåling har utarbeida ein rapport *VAO-Redegjørelse* dat. 15.04.2025 og ein rapport på *Prøvegraving* dat. 16.04.2025. Desse skal leggjast til grunn for vidare arbeid.

3 ENDRINGA

3.1 Skildring av endringa for del av Ølen sentrum del 1 planID 2003-26-01

Siktemål med reguleringsendring i høve PBL § 12-14, 2. ledd er å fortette planområde frå 2 einebustad tomter til ein tomt for konsentrert bustad (6-mannsbustad) med tilhøyrande anlegg. Ei fortetting inneber at ein går frå ein tettheit på 1,3 til 4 bueininga/daa i planområde. Areal og transportplan for Haugalandet (ATP) sett krav om min. 3 bueininga/daa innanfor ca. 500 m frå Ølen sentrum.

Endringa inneber at dagens formål bustad – einebustad endrast til konsentrert bustad, uteopphaldsareal, parkering og annan veggrunn grøntanlegg. Gang-/sykkelveg og køyreveg i gjeldande plan tilpassast etablert veg og gang-/sykkelveg samt tilgrensande reguleringsplan. I tillegg legg ein til rette for nærleik, bodanlegg, renovasjon og tiltak innanfor dei ulike formåla med føresegnssområde. Nærleik lokaliserast med føresegnssområde #1, bodanlegg med #2, renovasjonsanlegg med #3 og tiltak med #4. I omsynssona H140_1 sikrast friskt i gjeldande reguleringsplan etter eksisterande veg, og i omsynssona for infrastruktur H410_1 sikrast etablert fjernvarme anlegg. For å tilpassa bygninga til omkringliggande terreng kan det bli behov for støttemurar i sør innafor formålet f_AVG. Det er lagt inn eit sikringsgjerd langs nærleik mot offentlig veg med ein høgd på 0,5 m, jf. Figur 2 som visar plankartet for endringa.



Figur 2: Plankart som viser planendring. Kilde: Arkipelet

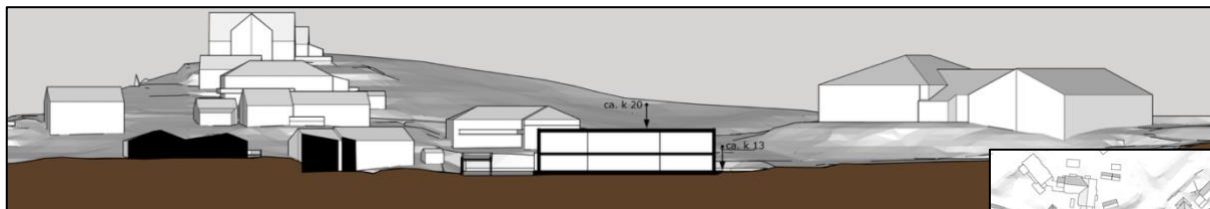
Kommuneplanens arealdel opnar opp for fortetting i eksisterande bustadområde, jf. føresegnene § 1.2.4 a.

Endra føresegner:

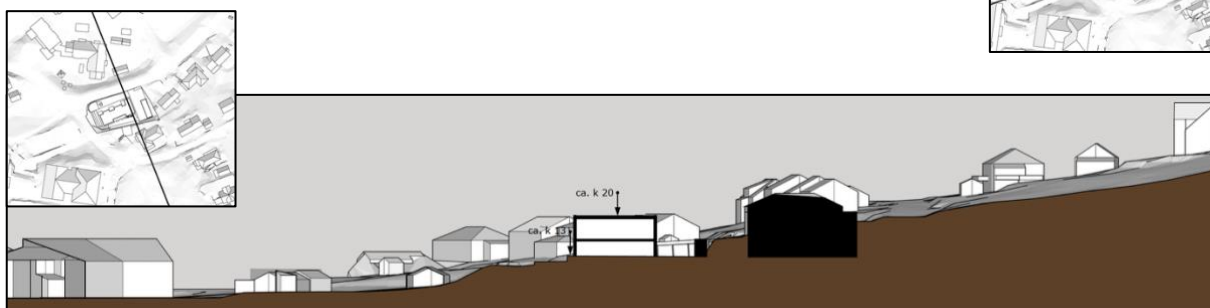
Endringa medfører nye formål i eksisterande plan. Desse er lagt inn som egne føresegner for planendringa frå side 12 – 15 i planføresegnene, og gjeld berre for planendringa.

Terrengtilpassing:

Det vil være behov for terrengtilpassing mot sør og øst. Det er lagt inn støttemurar innanfor formåla konsentrert bustad bak felles bodanlegg og renovasjon #2 og #3, og mellom parkering (#4) og annan veggrunn.



Figur 3: Snitt 1, kjelde: Arkipelet



Figur 4: Snitt 2, kjelde: Arkipelet

Tilgang til parkering:

I høve til føresegnene i kommuneplanens arealdel er det krav til 2 parkeringsplassar per bueining for einebustad og tomannsbustad. Det står ingenting om krav for konsentrerte bustadområde. Planendringa legg til rette for 1,3 parkeringsplassar per bueining i felles anlegg, kor 6 stk. eksklusive parkeringsplassar kan etablerast med biltak, jf. føresegnssona #4. Det skal etablerast 8 stk. parkeringsplassar innanfor felt f_P, kor min. 1 skal vera HC. I ATP blir det tilrådd at parkering for konsentrert busetnad blir lagt i felles anlegg og at det blir fastsett maks. tal for parkering i plan.

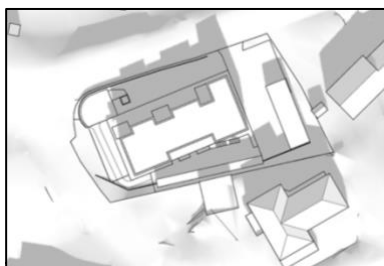
Det er ikkje sett krav til sykkelparkering i kommuneplanens føresegner. I ATP skal det settast min. tal parkeringsplassar for sykkel i konsentrert bustadområde. Innanfor planområde skal det etablerast min. 12 stk. parkeringsplassar for sykkel.

Tilgang til uteopphald:

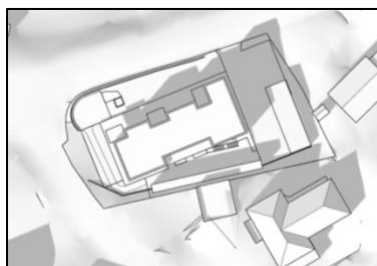
Det er avsett eige formål for felles uteopphaldsareal inkl. nærleik (#1) på min. 150 m² i planområdet. Felles uteopphaldsareal er på ca. 430 m² som tilseier ca. 70 m² uteopphald per bueining, kravet i kommuneplanens arealdel er min. 30 m² per bueining, som også er min. krav i ATP.

Soldiagram:

Planområde har gode solforhold frå vest, jf. Figur 5 - Figur 7. Nærleikeplassen er solbelyst i meir enn 5 timar ved vår- og haustjamdøgn.



Figur 5: 21.03 kl. 12:00



Figur 6: 21.03 kl. 15:00

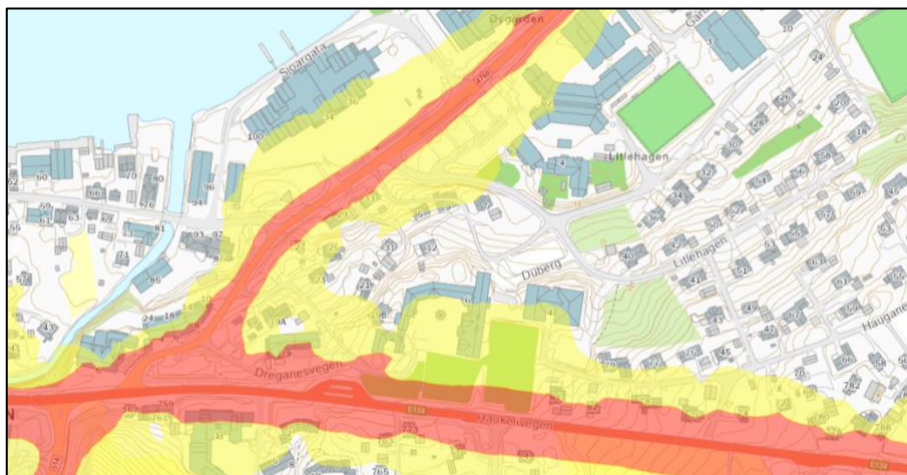


Figur 7: 21.03 kl. 17:00

3.2 Tilkomst og støy frå tilstøytane vegar

Hovudtilkomsten til planområde er frå E134 via Dreganesvegen og inn Litlehagen. Vegen Litlehagen er ein samleveg for fleire funksjonar i området, som Ølen vgs., Ølen skule, Ølensjøen FUS Barnehage, idrettsområda og bustadområde. I forbindelse med reguleringsarbeid for utviding av idrettsområde i Ølen, som ligg like øst for planområde vidare på Litlehagen har kommunen gjennomført ei trafikk telling på Litlehagen nær Dreganesvegen kor tellaren registrerte årsmiddeltrafikken (ÅMD) tilsvarande ÅDT, her blei det registrert 98 køyretøy i døgnet, (tala er henta frå Trafikkanalyse dat. 18.06.2021). Planendringa antek å gi ein auke i ÅDT på anslagsvis $4 \times 6 = 24$ turar/døgn, av desse ville truleg $4 \times 2 = 8$ vore belastning ved utbygging i høve gjeldande reguleringsplan. Auke i ÅDT grunna endringa blir med det estimert til å vera 16 turar/døgn. Dette er eit marginalt auke på ein samleveg med langsgåande fortau.

Planområdet ligg i nærleiken av E134 Haukelivegen og fv. 4760 Dreganesvegen kor Statens vegvesen har utarbeida eige støysonkartlegging i høve T-1442, denne visar at område ikkje blir ramma av vegtrafikkstøy frå E134, jf. Figur 8.



Figur 8: Støykart i høve T-1442, kjelde: temakart-rogaland.no

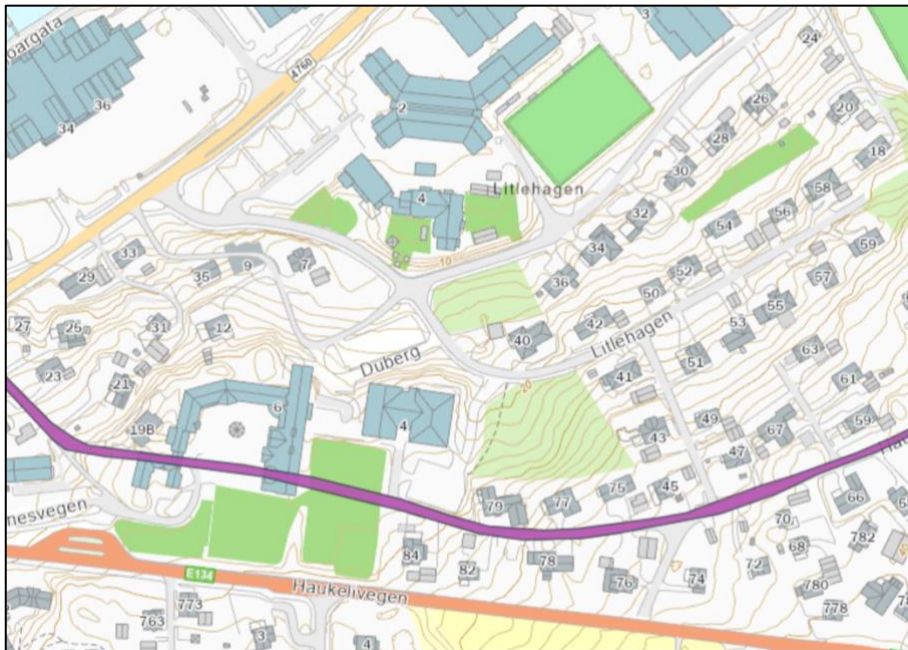
3.3 Naturmangfald/kulturminne

Etter naturmangfaldlova §§ 8-12 skal konsekvensar for miljøet vurderast etter eit miljørettsleg prinsipp. Eit av krava er at nye tiltak skal bygge på venskapeleg kunnskap om arter, naturtypar og økologiske samanhengar som blir ramma av tiltaket. Sjekk i tilgjengelege databasar visar ikkje registreringar av artar eller naturtypar innanfor planområde.



Figur 9: Utklipp frå naturbasen, kjelde: miljodirektoratet.no

Sør for området er det registrert eit enkeltminne *Stavangerske postvei* med ID: 266683-2, med vernetype *Kommunalt listeført*. Det er ingen kjente automatisk freda kulturminne i eller i nær tilknytning til område.



Figur 10: Utklipp som viser registrerte kulturminne, kjelde: temakart-rogaland.no

3.4 Universell utforming

Bygningen skal følge TEK17. Bygninga har 2 etasjar kor bueiningane i 2. etasje ikkje vil vera universelt tilgjengelege med heis. Fellesområda har maks stigning på 1:20. Det gjeld interne gangtilkomstar i fellesanlegg, som til nærleik, uteopphald, bodanlegg og parkeringsplass.

Det er skal etablerast ein HC-parkeringsplass.

3.5 Barn/unge

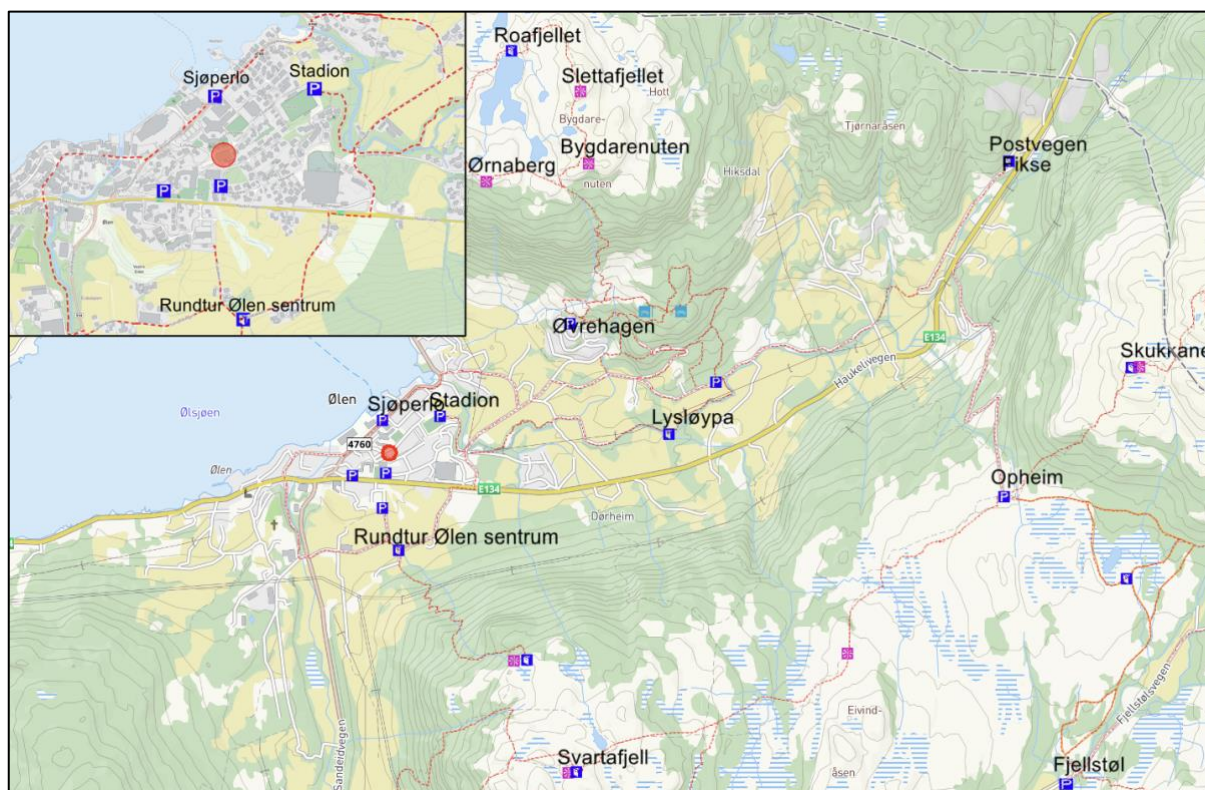
Gjennomføringa av planendringa er vurdert å ikkje medføra krav om erstatningsareal for barn- og unge då området er privat og regulert til einebustad. Det skal etablerast nærleik i område innanfor føresegningsområde #1. Område for leik er tilrettelagt med godt lysinnfall frå vest og har trygge kommunikasjonslinjer internt i planområdet.

Barn- og unges interesser er vurdert som ivaretatt.

3.6 Folkehelse

Folkehelsa følgjer av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid, og har sine røter i samfunnsstruktur og planlegging. Loven skal være med på å fremma folks helse ved å leggja til rette for ein aktiv livsstil i befolkninga, i tillegg til å ivareta behovet for sosiale møteplassar i det nære bustadmiljø for ulike aldersgrupper.

Planområde har gangavstand til gode sambandslinjer til all type sosial infrastruktur; skule, barnehage, idrett, daglegvare, kollektivtransport og større friluftsområde i og rundt Ølen sentrum, jf. Figur 11. Det er også nær tilkomst til rekreasjonsområda i sjø.



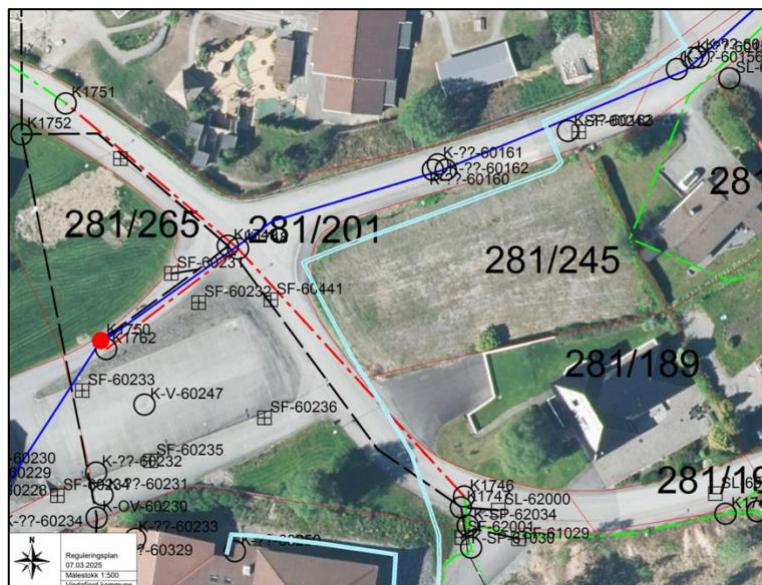
Figur 11: Turløyper i nærleiken av Ølen sentrum, planområdet vist med raud sirkel, kjelde: kommune kart.com

Internt i planområdet er det felles areal med allergivenleg plantering og privateigde terrasser med godt lysinnfall store deler av dagen. Man får god bukvalitet ved at uteopphaldsareala skaper et triveleg sted/samlingsplass som gir følelsen av tilhørsle. Plasseringa av uteopphald bidrar også til eit oversiktleg kriminal-/mobbeførebyggjande miljø da areala er godt belyst, lett synleg og tilpassa folk i ulike alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplassar forebygger einsemdskjensle når ein enkelt kan gå ut internt i området og bli inkludert. Dette er med på å utjevne sosiale forskjellar og helseforskjellar over tid.

Ei av dei største betydingane for folkehelsa er at prosjektet gir moglegheit for kjøp av ein bustad for ei kjøpargruppe i ein marknad som elles i Ølen i stor grad er tilpassa andre kjøpargrupper. Her blir ein gitt moglegheita å kjøpa bustad med god kvalitet og med eit inkluderande og godt utforma uterom til ein overkommeleg pris.

3.7 Teknisk skisse

Det er ikkje etablert stikk til eigendomen i dag, men det er etablert vassleidning, overvassleidning og spillvassleidning til nabotomt. Det finns ikkje nøyaktig informasjon om leidningsnett, jf. Figur 12.



Figur 12: Utsnitt som viser eksisterande teknisk infrastruktur rundt planområde, kjelde: Vindafjord kommune

RH-Opptmåling er engasjert som fagkunnig og har utarbeida VAO-forklaring for område. Her er forhold knytt til VA-infrastruktur, overvasshandtering og flaum løyst. Det er planlagt fleire tiltak og synleggjort lokale utfordringar. Det er spesielt utfordringar knyta til overvatn på tomten. Tiltak som skal gjerast for handtering av overvatnet er å forma tomte slik at sikre flaumvegar blir ivaretatt. Det skal og etablerast fordrygingsanlegg på parkeringsplassen, fordrygingskumme i uteoppholdsareala og lagt opp til at tette flatar skal renna til terreng med foreslått bruk av regnbed.

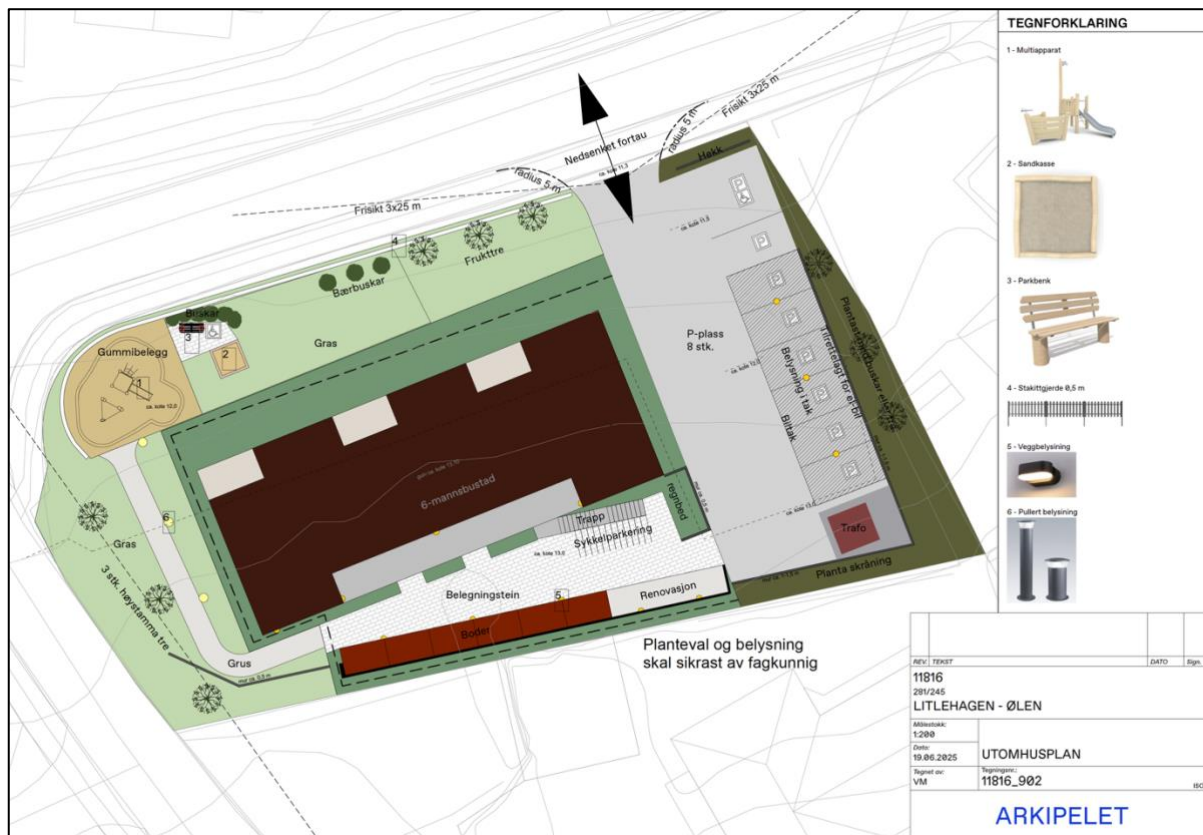


Figur 13: VA-plan, kjelde: RH-Opptmåling

Brannvatn er dokumentert tilgjengeleg innafor anbefalt avstand i frå 3 stk. eksisterande kummar.

3.8 Utomhusplan

Utomhusplanen viser bygninger, parkering, sykkelparkering, murar, materiale, møblering og forslag til plantning og belysning av uteområda.



Figur 14: Utomhusplan, kjelde: Arkipelet

4 ROS-ANALYSE

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planendringa er vedlagt som eige dokument.

5 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Me vurderer at endringa som nå framlegg er marginal og berre ein utfylling av eksisterande plan ved at formål bustader først vidare. Planendringa er i samsvar med kriteria for planendring i høve PBL § 12-14 2. ledd. Den byggjer opp om overordna mål om høgare bustadtettheit i sentrumsnære områder.

Samstundes varsels og utlegging av teikningsmateriale for rammesøknad for fellesanlegg og bygningar. Planendringa og rammesøknad leverast inn til Vindafjord kommune for separat behandling. Først blir planendringa behandla og vedtatt, deretter blir rammesøknad behandla og vedtatt.

6 VEDLEGG TIL PLANENDRING

6.1 Oppstartsmøtereferat med planinitiativ

6.2 Plankart – før endring

6.3 Planføresegner – før endring

6.4 Plankart – etter endring

6.5 Planføresegner – etter endring

6.6 ROS-analyse

6.7 VAO-redegjørelse

6.8 Prøvegraving

6.9 Utomhusplan

6.10 Illustrasjoner

6.11 Snitt

6.12 Soldiagram