

Tinging av oppstartsmøte, Vindafjord kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil Omega Areal as på vegne av Terje Aarekol m.fl. med dette sende inn planinitiativ i samband med oppstartsmøte for reguleringsplan for gnr/bnr 307/1, 307/8, 308/1, 308/13, 308/15, 308/23 og 308/66 – Ølensvåg, Vindafjord kommune.

Gards- og bruksnummer	307/1 307/8 308/1 308/15 308/23 308/66 308/13
Forslagsstillar	Terje Aarekol, Knut Egil Berge m.fl.
Grunneigar(ar)	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
Fagkyndig (firma og person)	Omega Areal as, v/ Elisabeth Silde/Kjerstina Særsten
E-post kontaktperson	areal@omega.no



Figur 1 Gule felt viser omtrent plassering av bustadane som føreslåast i reguleringa, sjå vedlegg 2 for meir detaljert forslag til planavgrensing.

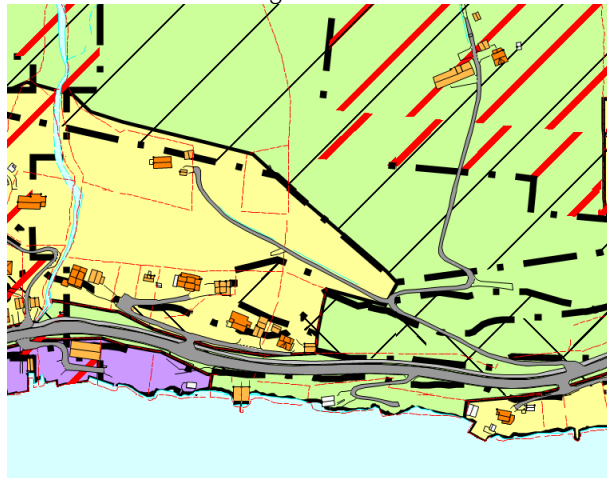
Skildring av planinitiativet:

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §1. – Krav til planinitiativet

a) Føremålet med planen	Det er eit ønske om å regulere området og legge til rette for nye bustadar med tilhøyrande fellesområde/leikeområde og vegtilkomst.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få verknadar utanfor planområdet	<p>Planområdet ligg fordelt på Berge (Søre, Nordre og sør for Bjoavegen ved sjøen), omtrent 1 km frå Ølensvåg sentrum. Nokre av tomtene på Søre Berge er ikkje bygd på i dag men ligg inneklemt mellom eksisterande bustadar, medan to av tomtene er bygd med bustadar. Tomtene ved Nordre Berge langs sjøen er heller ikkje bygd ut, men ligg inneklemt mellom tilliggjande bustadar. Det vert med dette føreslått å fortette dei viste områdene, for ei meir effektiv arealbruk i dei eksisterande bustadområda på Berge.</p> <p>Områda ligg i eit terreng med heilning ned mot sjøen i sør som gjer at utbygginga ikkje vil vera synleg frå Bjoavegen. Bustadane kan plasserast slik at bakanforliggjande bustadar ikkje får forringa utsikt. Vegetasjon og heiling bidrar til å dempe uttrykket av fortettinga mot tilliggjande eigedomar. Utbygginga vil verta synleg frå sjø, og den sørlege sida av Ølensvågen (sett frå E134).</p> <p>Forslag til planområdet er vist i vedlegg 02.</p>
c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	<p>Det er eit ønske om å fortette dei eksisterande bustadområde med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 7 nye bustadar på Søre Berge - ca. 5 nye bustadar på Nordre Berge - ca. 2 nye bustadar ved sjøen <p>For å få tilkomst til området ved Søre Berge, så må vegen opp til området takast med i planarbeidet frå avkøyringa ved fylkesvegen (me forutset at eksisterande vegline kan nyttast).</p> <p>I området som gjeld utviding av eksisterande regulerte bustadområde (<i>Bergshagen Planid: 2004-10-01</i>) ved Nordre Berge, så legg me til grunn at me kan kopla oss på eksisterande kommunale veg, og at me difor ikkje treng å regulera denne vegen ned til fylkesvegen. Det er også etablert ein eksisterande tilkomstveg til bustadane ved sjøen som kan nyttast i framtidig situasjon.</p>
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	<p>Det er tenkt å følgje krav i overordna planar. Kommuneplanen sine føresegner for uregulerte område som er sett av til «eksisterande område for bustadar» gir rom for at det kan førast opp bustadhus på opptil 250 m² BYA med maks gesimshøgde på 8 meter og maks mønehøgde på 9 meter, og garasje på inntil 50m² BYA i ein etasje med maks gesimshøgde på 3 meter og gesimshøgde på 5,5 meter. Dette vil leggast til grunn ved nye tomter.</p>
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Ved Søre Berge ligg det i dag eit eksisterande bustadfelt mot Bjoavegen, sør for det aktuelle planområdet. Nord for

	<p>dette planområdet ligg to eksisterande bustadar. Bustadane mot sør har felles avkjørsle direkte frå fylkesvegen, mens bustadane i nord har ein asfaltert tilkomstveg som er ført fram til husa. Denne er tenkt å nytta fram til dei nye bustadane.</p> <p>Planområdet ved Nordre Berge ligg som ubygd areal kring eksisterande bustadar, og mot eit regulert bustadfelt i aust. Her er Bergshagen gjeldande tilkomstveg, som kan vidareførast til dei planlagt bustadane.</p> <p>Dei to tomtene langs sjøen, ligg mellom etablerte bustadar, og det er ført ein tilkomstveg langs tomtene i nord.</p> <p>Felles for planområda er at dei ligg sentralt og nær Ølensvåg sentrum. Fortetting er i tråd med nasjonale retningslinjer og vil bidra til ei meir miljøvennleg tettstadsutvikling der utbygging i hovudsak skjer gjennom meir effektiv bruk av areal innanfor byggesona. Ei høgare arealutnytting reduserer transport- og energibehov og dermed utslepp av klimagassar. Ei fortetting av planområda kan også bidra til å forbetre dei fysiske kvalitetane i området.</p>
<p>f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar</p>	<p>Områda som det er ønskeleg å bygge i ligg i eit skråande terreng ned mot Bjoavegen. Dei nye bustadane vil tilpassast i høve til dette. Føresegnene vil sette krav til utforming, kvar bl.a. tomter skal plasserast slik at bustader får god landskapstilpassing og utformast med karakter, stiltrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Naturgitte og mest eigna område skal setjast av til uteopphaldsareal.</p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid</p>	<p>Området inngår i gjeldande kommuneplan for Vindafjord kommune, der områda som skal regulerast er sett av til bustadføre mål. Det er knyta føresegner til kommuneplanen. Ein mindre del av tilkomstvegen; Bjoavegen som fører til bustadane i Søre Berge ligg delvis innanfor LNF-område. Områda rører ved omsynssone med fare for ras- og skred (PBL §11-8 a.3. Delar av føreslått planområde ligg i kommuneplanen innanfor omsynssone «bevaring naturmiljø», derunder rik edellauvskog. Ved areala dette gjeld finst det ikkje skog i dagens situasjon, og me kan difor ikkje sjå at planen vil koma i konflikt med hensikta til omsynssona.</p>


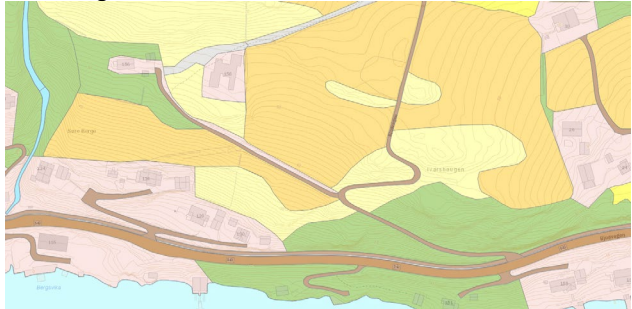
Planstatus ved Søre Berge:



Planstatus ved Nordre Berge:



Planstatus ved dei to tomtene mot sjøen:

	
<p>h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet</p>	<p>Det er registrert fulldyrka jord og innmarksbeite i planområda. Det må leggjast fram ei detaljert skildring i planforslaget om korleis planen stillar seg til dette. Dei to tomtene mor sjø ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Utover det kan me ikkje sjå at denne reguleringa vil råka vesentlege interesser.</p> 
<p>i) Korleis ivareta samfunns-sikkerheit, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit</p>	<p>Det vil bli gjennomført ROS- analyse i samband med planarbeidet, og funn i denne vil takast omsyn til i utforminga av planen og føresegnene.</p>
<p>j) Offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart</p>	<p>Sjå forslag til varslingsliste nedanunder. Me ynskjer innspel frå kommunen dersom det er andre offentlege instansar som må varslast.</p>
<p>k) Prosess for samarbeid og medverking frå myndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre.</p>	<p>Terje Aarekol m.fl. er forslagsstillar, og vil vera aktivt involvert i prosessen. Me vil elles informere naboar og andre med varslingsbrev, og kunngjere oppstart av planarbeidet i minst ei avis og på nettsida til Omega Areal og Vindafjord kommune.</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Korleis er i tilfelle krava ivaretekne?</p>	<p>Me kan ikkje sjå at planen vil vera omfatta av konsekvensutgreiing, då planarbeidet for det meste vil vere i samsvar med kommuneplanen for Vindafjord.</p>

Varslingsliste – offentlege

Rogaland Fylkeskommune, Pb130, Sentrum, 4001 Stavanger
Statsforvaltaren i Rogaland, boks 59, 4001 Stavanger
Haugaland Kraft AS, Pb 2015, 5504 Haugesund
Friluftsrådet Vest, Boks 63, 5575 Aksdal
Kystverket Vest, plan- og forvaltningsavd., Postboks 1502, 6025 Ålesund
Vindafjord kommune, Rådhusplassen 1, 5580 Ølen
Haugaland interkomm. Miljøverk (HIM). Haraldseidvågen 288, 5574 Skjold
Fiskeridirektoratet - Region sør, boks 185 Sentrum, 5804 Bergen