

Dato: 19.10.2018
Vår ref.: B56526

Vindafjord kommune
v/areal og forvaltning
Rådhusplassen 1
5580 Ølen

landbruk@vindafjord.kommune.no

Planinitiativ – førespurnad om oppstartsmøte for detaljregulering, del av Vikedal sentrum, gnr. bnr. 67/260 – Vindafjord kommune

Gards- og bruksnummer	67 / 260
Forslagsstiller	Rigmor Vognsen, Liv Haugland m.fl.
Fagkonsulent	Omega areal AS

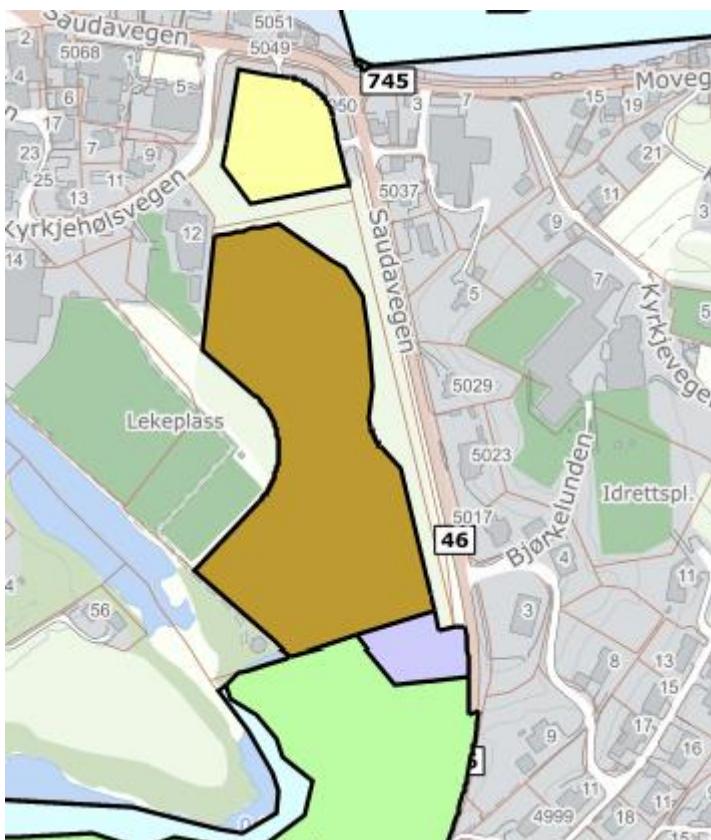
a) Formål med planen	Føremålet med planarbeidet er å legga til rette for utbygging av sentrumsføremål i området. Med dette kan det bli aktuelt med blant anna bustadar, næring, forretning, privat og offentleg tenesteyting.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet	<p>Planområdet er i dag ubygdt, og har tidlegare vore nyttet som jordbruksareal knytt til garden som ligg like ved (sjå figur 1). Området ligg i tilknyting til eksisterende forretningar- og servicetilbod i Vikedal, i tillegg til at det grensar til barnehage, idrettsanlegg med idrettshall og det er kort veg til fjord og fjell. Fylkesveg 46 (Saudavegen) er i ferd med å verta opprusta til miljøgate, der ein skal legge til rette for fortau/gangsykkelweg på begge sider av vegen i tillegg til nye kollektivhaldeplassar. Realisering av ny fv 46, vil og gi betre tilkomst til barne- og ungdomsskulen som ligg på ein høgde på andre sida av fylkesvegen. Følgjeleg ligg området svært godt til rette for utbygging.</p> <p>I gjeldande reguleringsplan for miljøgata er det planlagt tilkomstveg heilt fram til planområdet via innkjøyringa til Coop Marked, barnehagen og idrettsområdet.</p>

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	<p>Det er ikkje gjort nærmere studie av aktuell utbyggingsstruktur i området, då arbeidet er på eit tidleg stadie.</p> <p>Grunneigarane av tomta har prøvd å få selje eigedommen, utan at dei har lukkast med sal, og ynskjer difor å sjå om interessa for eigedommen vert større om ein få regulert området. Dei er difor opne for innspel til kva området skal nyttast til, og ser føre seg ein fleksibel plan, då området er stort, og det ikkje er interesser i området enda. Det er og ynskjeleg å ha med kommunen i denne dialogen.</p>
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	<p>Sjå punkt c)</p> <p>Det er ikkje føresegner knytt til volum og høgder for sentrumsføremål i gjeldande kommuneplan.</p> <p>For bustadføremål er det i kommuneplanen sett krav til minimum storleik på uteopphaldsareal og leikeplassar (§1.2.1), og §1.2.2 pkt. e) skal utnyttingsgrada vere 2 bustadar per daa byggeområde.</p>
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det vil vera viktig å skapa gode samanhengar i gang- og sykkelvegnett til omkringliggende området. Det same gjeld for grøntstruktur.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet er flatt, og det er lite busetnad heilt nært opp til planområdet, utanom barnehagen.
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	<p>Området er i gjeldande kommuneplan avsett til sentrumsføremål, sjå figur 2. Det er knytt føresegner til føremålet som opnar for utbygging av bustadar, forretning, privat og offentleg tenesteyting.</p> <p>Det finst og ein reguleringsplan for området, frå 2009, der området er avsett til jordbruksområde (sjå figur 3). Sidan kommuneplanen er frå 2017, gjeld kommuneplanen føre reguleringsplanen.</p>
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Ein liten del av planområdet er råka av omsynssone for flaum, jf. kommuneplanen, sjå figur 4. Vi legg til grunn at flaumfaren er tilstrekkeleg utgreidd for området.
i) Hvordan ivareta samfunnssikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeida ROS-analyse i samband med planarbeidet.

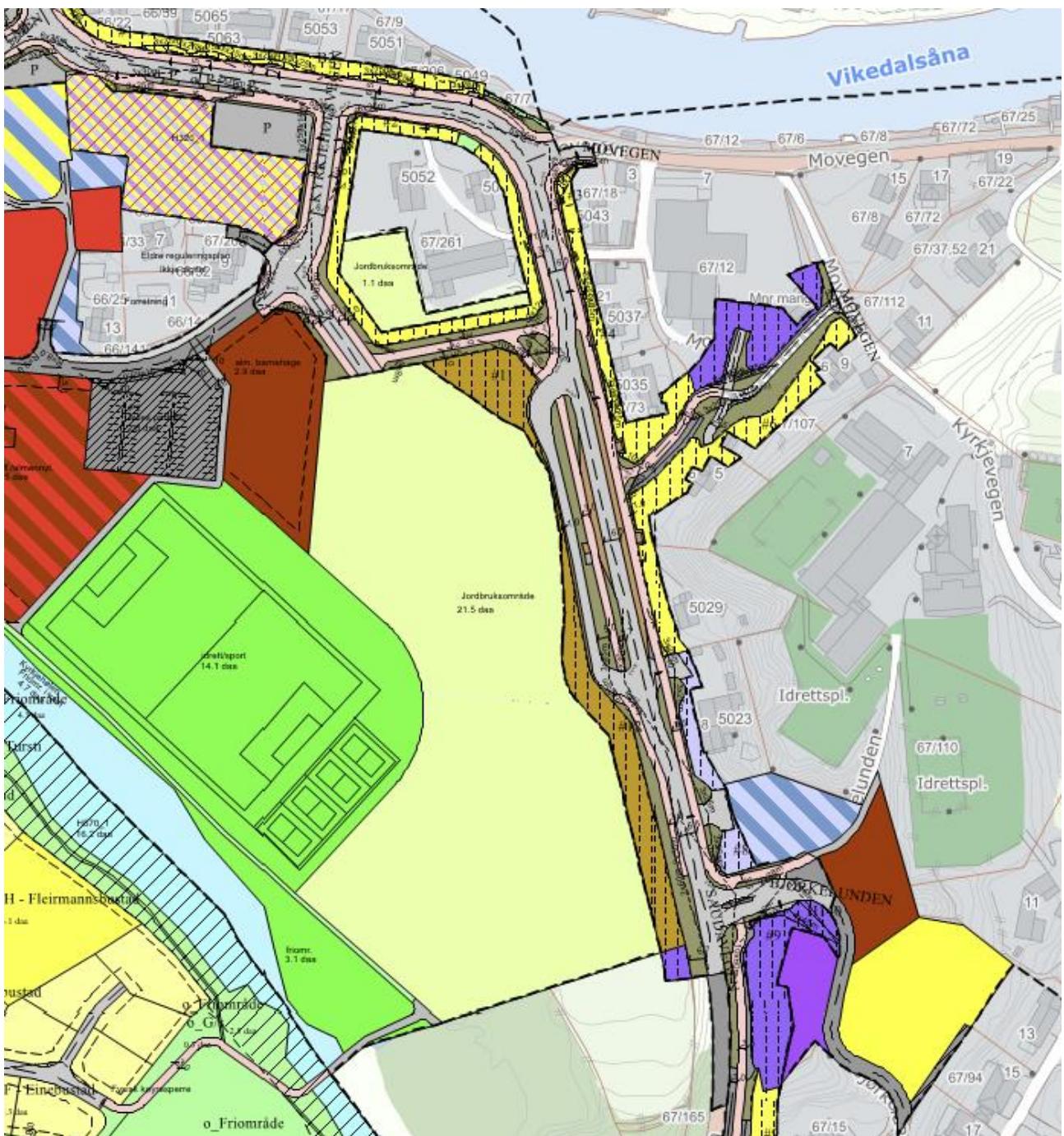
j) Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Sjå vedlagt liste under. Ber om ei tilbakemelding dersom det er andre som bør varslast.
k) Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboor og andre berørte	Det er fleire eigalarar av tomta, og desse er forslagsstillarar av planen. Dei vil vere delaktige i planprosessen. Vi vil elles informere naboar og andre berørte med varslingsbrev med kart. Planoppstart vil verte annonsert i avis og på kommunen og Omega Areal AS sine heimesider.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Vi legg til grunn av planen vil vere i tråd med overordna plan (kommuneplanen) og følgjeleg vil det ikkje vera krav om KU jf. Forskrift om konsekvensutgreiing (KU).



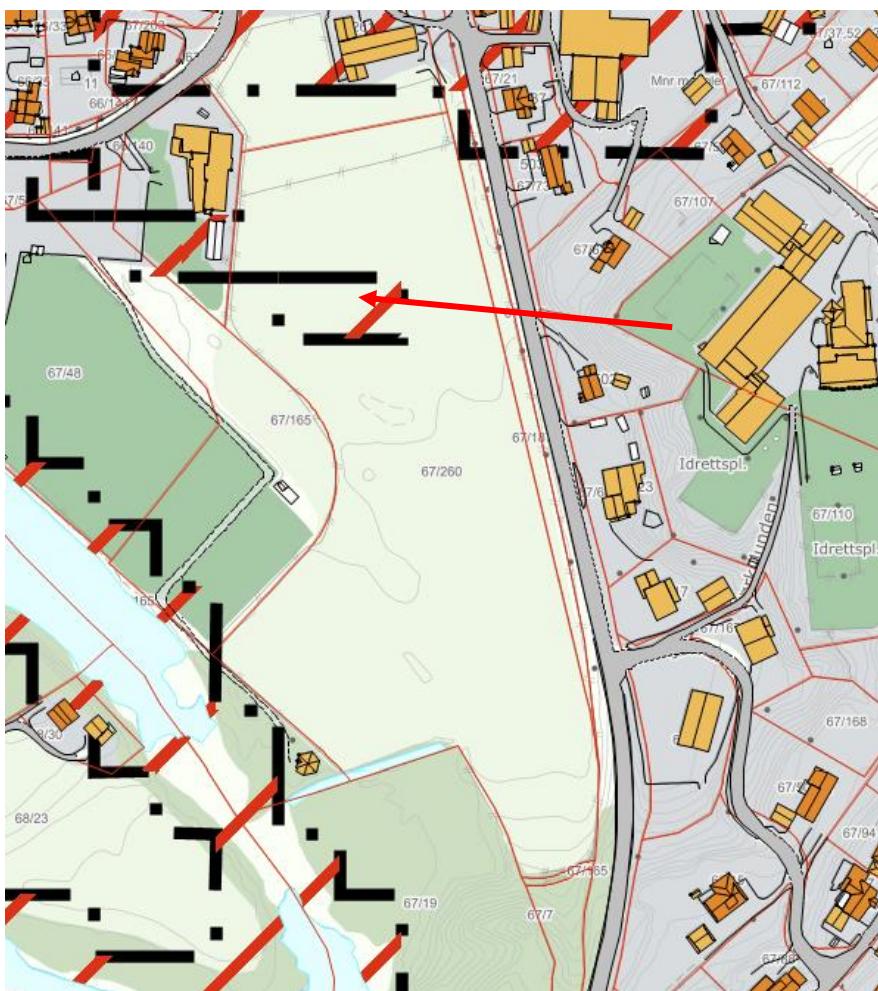
Figur 1 – Flyfoto over området, kjelde: fonnakart.no



Figur 2 - Utsnitt av gjeldende kommuneplan, det aktuelle området for regulering er vist med brun farge – Sentrumsføremål, kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord



Figur 3 – Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar i området, kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord



Figur 4 - Utsnitt som viser omsynssone flaum, kjelde: tema.webatlas.no/vindafjord

VARSLINGSLISTE

Statens vegvesen

Rogaland Fylkeskommune

Fylkesmannen i Rogaland

Vindafjord kommune

Vindarjord
Mattilsynet

Matteyset
Haugaland Kraft

HIM

Telenor