

## Oppstartsmøte – planarbeid

Plan- og bygningsloven § 12-8

Gards- og bruksnummer	273/2
Forslagsstillar	Sjur Heggen
Fagkonsulent	Omega areal AS

### Redegjør for:

a) Formål med planen	Utbygging av bustadområde med einebustader og vurdering om det kan vere mogleg med noko konsentrert utbygging på mindre delar av området.
b) Planområdet, og vil planarbeidet få virkningar utenfor planområdet	Ei utbygging som dette vil bl.a. medføre noko meir trafikk på vegen og meir belastning på infrastruktur i området. Utbygginga vil også vere synleg i landskapet. Utbygging til bustadføremål vil også kunne medføre trong for skule- og barnehageplassar.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er ønskjeleg med ei utbygging til bustadføremål, med for det meste tradisjonelle bustader.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det er her tenkt å i størst mogleg grad følgje krav i overordna planar. Det er tenkt tradisjonelle bustader med maks høgder på 9 meter mønehøgder.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Bustadane vil liggje tett opp mot allereie utbygde bustadområde, Øvrehagen, og området vil nytte eksisterande tilkomstveg. Området ligg med fin utsikt over Ølen, og tomtene vil ligge sørvendt med veldig gode soltilhøve. Området nytta til noko jordbruk, men areala ligg delvis innimellom eksisterande bustader.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Området som ein vil bygge ut ligg i eit skrånande terreng, og vegar og tomter vil verte tilpassa i høve til dette, og føresegnene vil sette krav til utforming. Utbyggingsområdet ligg fint til med tanke på soltilhøve. Området ligg tett opp mot område som allereie er utbygde med bustader.
g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldende reguleringsplaner,	Området er i kommuneplanen 2017-2029 avsett til bustadføremål, og er soleis i samsvar med overordna plan. Me veit det har vore planarbeid

retningslinjer og pågående planarbeid	på andre sida av vegen, men dette arbeidet er førebels stoppa, grunna mellom anna funn av automatisk freda kulturminner. Mykje av området inngår også i reguleringsplan for Øvrehagen bustadområde, og her er området avsett til jord- og skogbruk og vegføremål. Berre vegane i området er markert på kommuneplanen med at gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Vi kan ikke se at denne endringer berører vesentlige interesser
i) Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli gjennomført ROS-analyse i samband med planarbeidet, og funn i denne vil takast omsyn til i utforminga av planen og føresegnene. Vi kan pr. nå ikkje sjå at det er særlege utfordringar.
j) Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart	Sjå lista under.
k) Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Grunneier er også forslagsstiller, så han vil vere delaktig i prosessen. Vi vil ellers informere naboar og andre berørte med varslingsbrev med kart. Planoppstart vil også annonserast i avis og på heimesidene til kommunen og Omega areal AS.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	Vi kan ikkje sjå at planen vil vere omfatta av KU, då planarbeidet er i samsvar med nyleg vedteken arealdel til kommuneplanen.

## VARSLINGSLISTE

Rogaland Fylkeskommune  
 Fylkesmannen i Rogaland  
 Vindafjord kommune  
 Statens Vegvesen, Region Vest  
 Haugaland Kraft AS  
 Telenor ASA  
 Mattilsynet – Haugalandet  
 NVE  
 Velforening i området