

PLANBESKRIVELSE for plan: Skorán 1028G, Hå kommune – planID 1028G

Datert: 21.02.23



PLAN- OG DOKUMENTOPPLYSNINGER

Kommune:	Hå kommune
Plannavn:	Detaljregulering for Skorán 1028G
Formålet med planen:	Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en reduksjon av boenheter innenfor gjeldende plan, Skorán 1028G
Rapporttittel:	Planbeskrivelse
Utgave/dato:	1. utgave, 21.02.2023
Oppdragsgiver:	B&G og ET Sirevåg AS
Utarbeidet av:	Petter Skogen
Sidemannskontroll:	Margrete S. Steen

INNHALDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	6
2	BAKGRUNN.....	6
2.1	Hensikten med planen.....	6
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	6
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	6
2.4	Utbyggingsavtaler	6
2.5	Krav om konsekvensutredning?	6
3	PLANPROSESSEN.....	6
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	Overordnede planer	7
4.2	Gjeldende reguleringsplan.....	8
4.3	Tilgrensende planer.....	9
4.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	9
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	10
5.1	Beliggenhet	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3	Stedets karakter	12
5.4	Landskap	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	13
5.6	Naturverdier	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.8	Landbruk	15
5.9	Trafikkforhold	15
5.10	Barns interesser	17
5.11	Sosial infrastruktur.....	17
5.12	Universell tilgjengelighet.....	17
5.13	Teknisk infrastruktur	17
5.14	Grunnforhold	17
5.15	Støyforhold.....	18
5.16	Luftforurensing	18
5.17	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	18
5.18	Næring	18
5.19	Analyser/utredninger	18
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	20
6.1	Planlagt arealbruk	20

6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	21
6.2.1	Bolig, frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-9	21
6.2.2	Nettstasjon – f_BE	29
6.2.3	Renovasjon – f_BRE1-2	30
6.2.4	Lekeplass – o_BLK.....	31
6.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	31
6.3.3	Felles veg – f_SV3.....	32
6.3.4	Gang-/sykkelveg – o_SGS1-3.....	33
6.3.5	Annen veggrunn – o_AVG1-8 og f_AVG9.....	33
6.3.6	Parkering – f_SPA1-2	33
6.4	Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	34
6.4.1	Friområde – o_GF1-3 og f_GF1-5 og.....	34
6.5	Bebyggelsens plassering og utforming	35
6.6	Bomiljø/bokvalitet	38
6.7	Parkering.....	42
6.8	Tilknytting til infrastruktur.....	42
6.9	Trafikkløsning.....	43
6.10	Planlagte offentlige anlegg	43
6.11	Universell utforming.....	43
6.12	Uteoppholdsareal	44
6.13	Kulturminner	45
6.14	Sosial infrastruktur.....	45
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	45
6.16	Plan for avfallshenting	45
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	45
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	46
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	48
7.1	Overordnede planer	48
7.2	Landskap	48
7.3	Stedets karakter	48
7.4	Byform og estetikk.....	48
7.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	49
7.6	Forholdet til naturmangfold.....	49
7.7	Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk	49
7.8	Uteområder	49
7.9	Trafikkforhold	50
7.10	Barns interesser	50

7.11	Sosial infrastruktur.....	50
7.12	Universell tilgjengelighet.....	50
7.13	Teknisk infrastruktur	50
7.14	ROS	50
7.15	Jordressurser/landbruk.....	50
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	50
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	51
7.18	Interessemotsetninger.....	51
7.19	Avveining av virkninger	51

1 SAMMENDRAG

Planområdet er på ca. 28 daa., og ligger på ca. 250 meter fra Sirevåg sentrum og 13 km fra Vigrestad, i Hå kommune. Formålet med planforslaget er å legge til rette for en reduksjon av boenheter. I gjeldende plan er minimum 82 boenheter sikret i planen, mens det i innværende planforslag legges opp til inntil 43 boenheter. Planforslaget omfatter felt P, M, K og, samt felt 87 og tomt 70-79, i områdeplan for Skorán, 1028f. Feltene er regulert til boligbebyggelse. Det er vurdert at gjeldende områdeplan bryter med eksisterende boligstruktur når det gjelder typologi og utnyttelse, samt forstyrrer viktige siktlinjer mot sjøen. I tillegg har salg av blokk- og konsentrert boligbebyggelse vist seg å være utfordrende i boligmarkedet i dette området. Det ønskes derfor å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i planområdet.

Gjeldende plan for området er *Områdereguleringsplan for boligområdet Skorán, Sirevåg.*

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for en reduksjon av boenheter for å få til en stedstilpasset fortetting. I gjeldende plan er minimum 82 boenheter sikret i planen, mens det i innværende planforslag legges opp til 43 boenheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Prosjektil Areal AS er blitt engasjert til å arbeide med denne detaljreguleringsplanen av forslagsstiller, B&G og ET Sirevåg AS. Planen omfatter felt P, K, M, i tillegg til felt 87 og tomt 70-79.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende regulering i planområdet er *Områdereguleringsplan for boligområde Skorán, Sirevåg, planID 1028F.*

2.4 Utbyggingsavtaler

Samtidig med varsel om oppstart er det varslet igangsettelse av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området iht. PBL. §17. Avtalen gjelder mellom berørte parter (utbygger/grunneier og kommunen) og regulerer forhold omkring utbygging av området.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

I oppstartsmøtet for igangsetting av planarbeid fremkom ingen forhold som krever at planen skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 4. Planen er derfor ikke konsekvensutredet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøtet for detaljregulering ble holdt 18.08.2021, basert på planinitiativ datert, 22.06.2021. Oppstart av reguleringsarbeidet ble varslet, 10.09.2021, med frist for innspill satt til 08.10.2021. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Jærbladet, på Sandnes kommune sin nettside, Prosjektis nettside, samt med brev til naboer og andre berørte parter. Underveis i planprosessen framkom det et ønske justere byggegrensene for tomt 74-79, justere

formålsgrenser for adkomstvegen til tomt 74-79, samt utelate felt 68 fra planforslaget. Det ble derfor sendt ut en begrenset varslingsplan den 24.02.2022, med varslingsfrist satt til 18.03.2022, som følge av justering av plangrensen til planen. Alle merknader og besvarelser er i sin helhet lagt ved planen.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050

I regionplanen er det et mål om «innenfra og ut» utvikling i et hvert tettsted.

For mindre tettsteder som Sirevåg, oppgis det i regionplanen at eksisterende bebyggelsesstruktur og historiske særpreg skal være premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder. God stedstilpasning skal ta hensyn til lokale miljøforhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap. For nye boligfelt utenfor influensområdet for kollektivakser, angir regionplanen en utnyttelsesgrad fra 60 – 200 %. Planområdet ligger nær jernbanen, men ikke til bussvegen eller byruter.

4.1.2 Kommuneplan for Hå 2014 – 2028

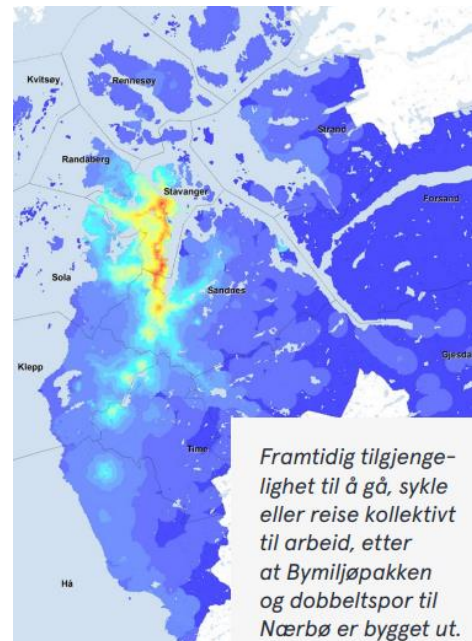
Gjelden kommuneplan for Hå ble vedtatt av kommunestyret den 10.12.2014. Følgende bestemmelser og retningslinjer har innvirkning på eller er gjeldende i planområdet:

Arealformål



Figur 2 Planavgrensning stiplet over gjeldende kommuneplankart

I kommuneplanen er planområdet avsatt til framtidig boligbebyggelse, samt friområde - nåværende.



Figur 1 Bystruktur på Nord-Jæren

Hovedgrep i langsiktig arealstrategi:

I kommuneplanen for Hå er det en målsetting om å legge til rette for vekst i stasjonsbyene, samtidig som det tas hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap. Bostedsutviklingen skal skje gjennom fortetting, transformasjon og høy arealutnytting innenfor tette stedsgrenser. I arealplanleggingen skal det legges sterk vekt på å oppnå gode bomiljø, i form av trafikksikre løsninger, tilgang til gode og tilstrekkelige fri- og lekeareal og estetisk gode løsninger.

Tettstedene

Arealdelen av kommuneplanen skal legge opp til at stasjonsbyene skal styrkes som bosenter, servicesenter og som arbeidssted. Det skal legges til rette for høy arealutnytting opp mot stasjonsområder. Kommuneplanens retningslinjer om arealutnytting i bosted- og næringsområder skal legges til grunn for utbyggingen. Det må legges særlig vekt på å utvikle gode bo- og sentrumsmiljø med god kvalitet i fellesområder, lekeplasser og uteoppholdsareal.

Bosteder

Med bakgrunn i en streng jordvernpolitikk og for å oppnå gode og samordna transport- og utbyggingsløsninger skal bostedsutvikling skje i tettstedene. Det ligger en særlig utfordring i å oppnå god kvalitet på fortettingsprosjekter. Det må legges stor vekt på å innpasse enkeltprosjekt i eksisterende bostedsområder, både bygningsmessig/estetisk, og når det gjelder trafikk, parkeringsdekning og behov for uteareal.

I bostedsområder 500 meter fra baneholdeplass, som Sirevåg, er det retningsgivende at det legges til rette for minimum 3,0 boenheter pr. dekar bruttoareal.

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan fra 2018, er *Områdereguleringsplan for boligområde Skorán, Sirevåg, med planID 1028D*

Planforslaget omfatter felt P, K, M i tillegg til felt 68 og tomt 70-79, som er regulert til boligbebyggelse, i tillegg til felles parkeringsanlegg, friområde og lekeplass. I områdeplanen er følgende antall boliger regulert for de aktuelle feltene:

Felt	Boligtype	Antall boenheter
P		12-20
K	Blokk	35-55
M	Blokk	20-28
Tilliggende felt ved M	Rekkehus	6
Tomt 70-73	Enebolig/rekkehus	4-8
Tomt 74-79	Enebolig/rekkehus	6
87	Blokk	8-12
SUM		91-135

Figur 3 Angitt tetthet i gjeldende plan

Bestemmelsene til områdeplanen slår fast at bebyggelse og uteareal skal ha terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas i forhold til seg selv og de omkringliggende arealene.

Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

4.3 Tilgrensende planer

Ca. 50 meter sør for planområdet er det én pågående reguleringsplan under arbeid, *Detaljregulering for Høgahatten, Sirevåg sentrum*.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitisk retningslinjer for barn/unges interesser i planlegging, rikspolitiske retningslinjer for universell utforming og rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport vil i større eller mindre grad ha betydning for planarbeidet.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet



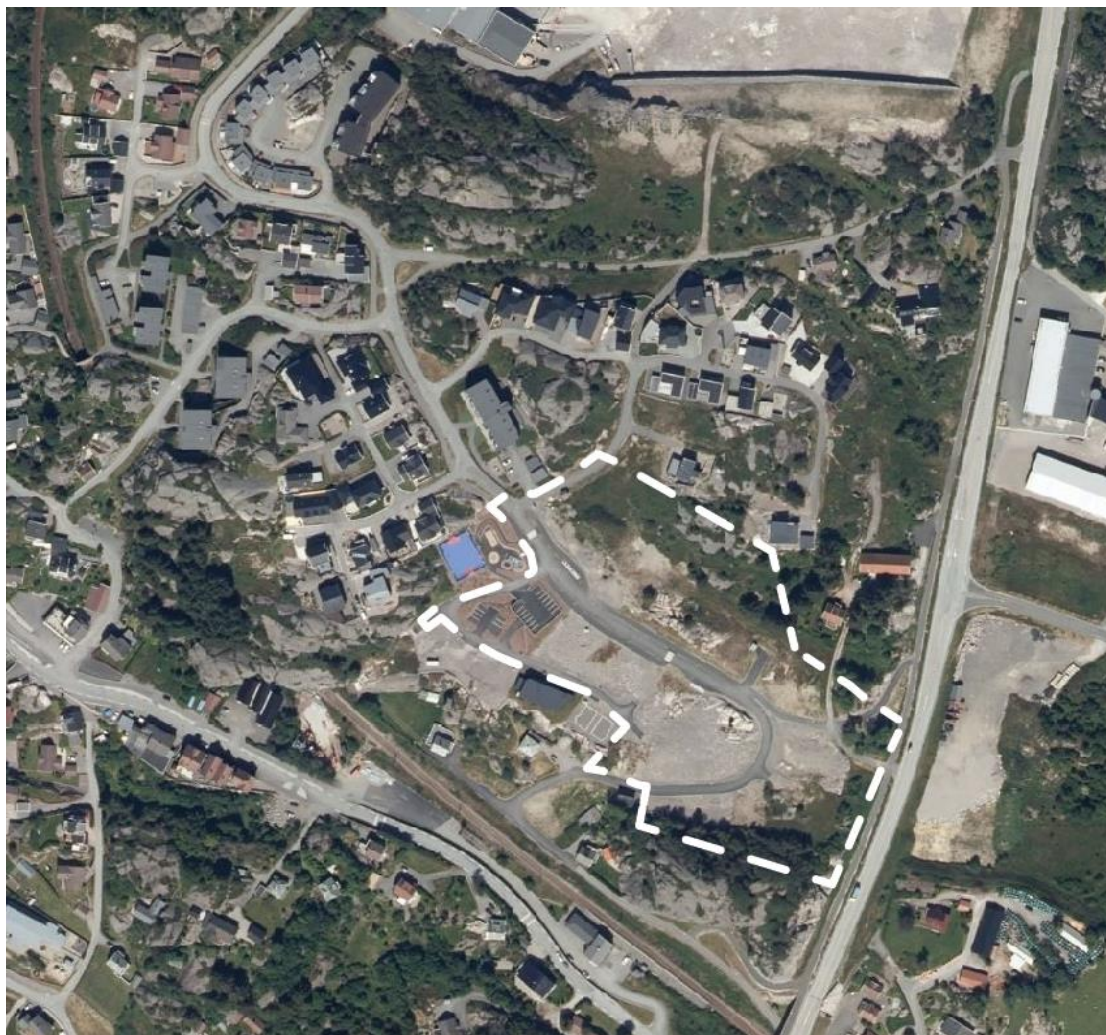
Figur 4 Planområdets beliggenhet i regionen

Planområdet ligger i et nyetablert boligområde i Sirevåg, i Hå kommune. Boligområde består stort sett av nyere eneboliger, rekkehus, og noe blokkbebyggelse i nord og nordvest, samt eldre eneboligbebyggelse i sør. Ca. 100 sør for planområdet ligger Sirevåg togstasjon, med tilhørende jernbanenett. I øst grenser planområdet til Nordsjøvegen og til noe plasskrevende næring og gårdsdrift.

I sentrumsområdet Sirevåg, finner en én matvarebutikk, barnehage, bedehus og ett konditori. 1 km vest for planområdet ligger Sirevåg konferansehotell. Omkring 1,5 km nordøst for Sirevåg ligger Oгна, hvor en finner Oгна skole, idrettsanlegg og Oгна golfklubb.

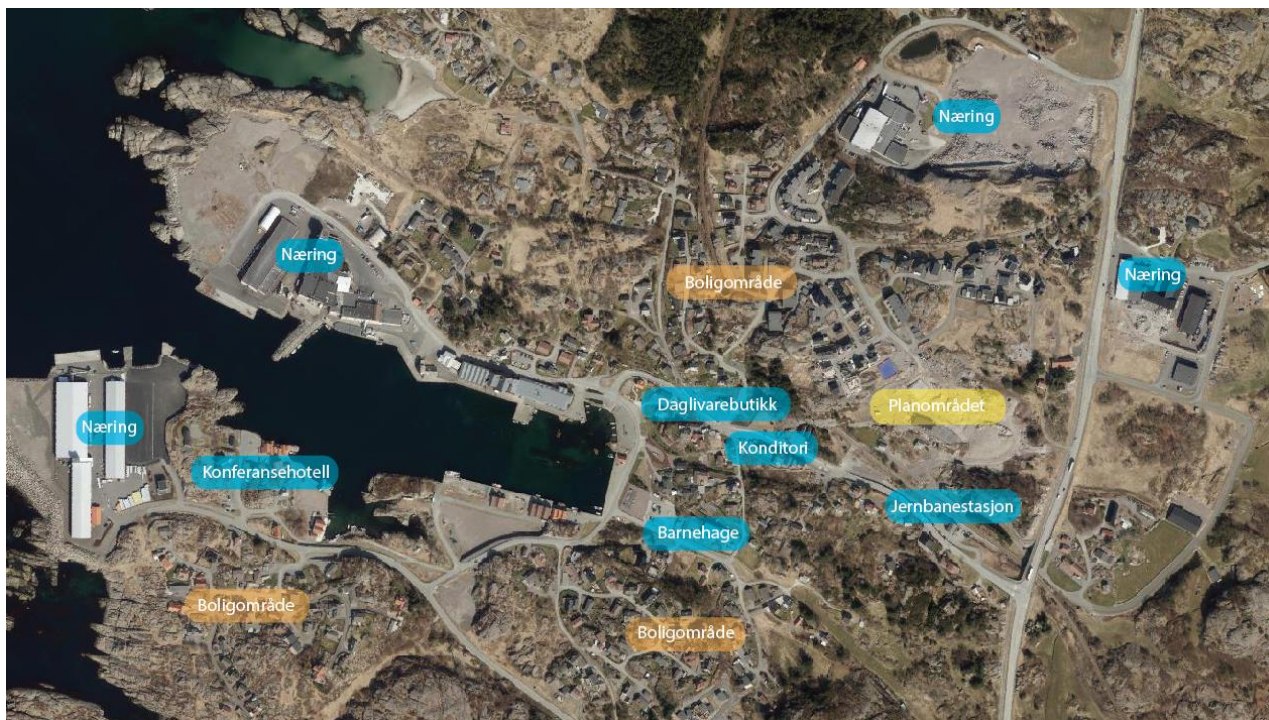
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i dag av en delvis opparbeidet infrastruktur, veg, planert grusplass, bart bergdekke og tilliggende friområde med busker og trær. Området preges av å inngå i et større byggefelt som er under opparbeiding. Teknisk infrastruktur i og ved planområdet er delvis opparbeidet. Det er anlagt to felles parkeringsplasser innenfor foreslått planavgrensning, samt trafostasjon og nedgravde renovasjonsanlegg. I nord og nordvest for planområdet er store deler av tilliggende boligområde ferdig utbygget, mens det i sørlig del, aktuelt planområde, er pågående arbeid.



Figur 5 Planområdet og tilstøtende arealbruk

Omkringliggende arealbruk består stort sett av boligbebyggelse, med noe innslag av plasskrevende næring i nord, øst, og i vest mot Sirevåg havn. Næringen består stort sett av industri og masseuttak i nord og øst, og fiskemottak-/leverandør og lager for kunstgjødsel i vest. I Sirevåg finnes enkelte sentrumsfunksjoner som et konditori og et konferansehotell, samt barnehage, bedehus og Joker dagligvarebutikk. I sørøst, ca. 80 meter sørøst fra planområdet ligger Sirevåg jernbanestasjon. Ca. 1,5 km nordøst for Sirevåg ligger Oгна, hvor en finner Oгна skole, idrettsanlegg og Oгна golfklubb.



Figur 6 Planområdet med omkringliggende arealbruk

5.3 Stedets karakter

Sirevåg kan karakteriseres som en kystbygd, hvor terrenget består av kupert til bart berglandskap. Sirevåg kjennetegnes av å være en fiskerhavn, med fiskemottak og leverandør av fisk, og regnes som en av landets største fiskerhavner.

Boligbebyggelsen består stort sett av en porøs eneboligbebyggelse, hvor strukturen preges av organiske former som følger terrenget i landskapet, noe som har lagt tydelige føringer for utvikling og organisering av bebyggelsen.

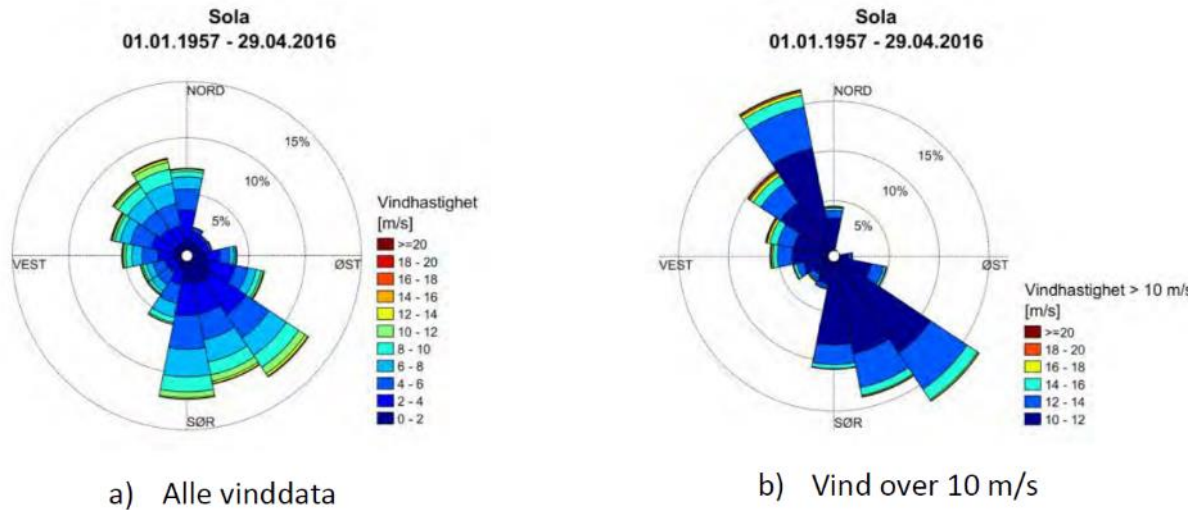


5.4 Landskap

Landskapet i Sirevåg preges stort sett av å være et kystnært landskap på Jæren, med bart berglandskap, langtrukne strender langs kysten, og med større arealer for jordbruksvirksomhet og masseuttak. Sirevåg skiller seg noe ut fra det generelle kystlandskapet på Jæren, da berglandskapet er mer kupert enn hva som er tilfellet for resten

av det lavtliggende og flate kystlandskapet i området. Sirevåg har en av verdens største skuldermolo som har lagt forholdene til rette for en lun havn med rolige vindforhold.

Vindroser fra målstasjonen på Sola lufthavn for perioden mellom 1957 og 2016 er vist i figuren under. Vindroser viser at de hyppigste vindretningene er sørøst til sør og fra vest-nordvest til nord-nordvest. Figur 15 b) viser vindrosen med vindhastighet over 10 m/s. Den sterkeste vinden kommer fra nordvest i sommerhalvåret og fra sørøst vinterhalvåret

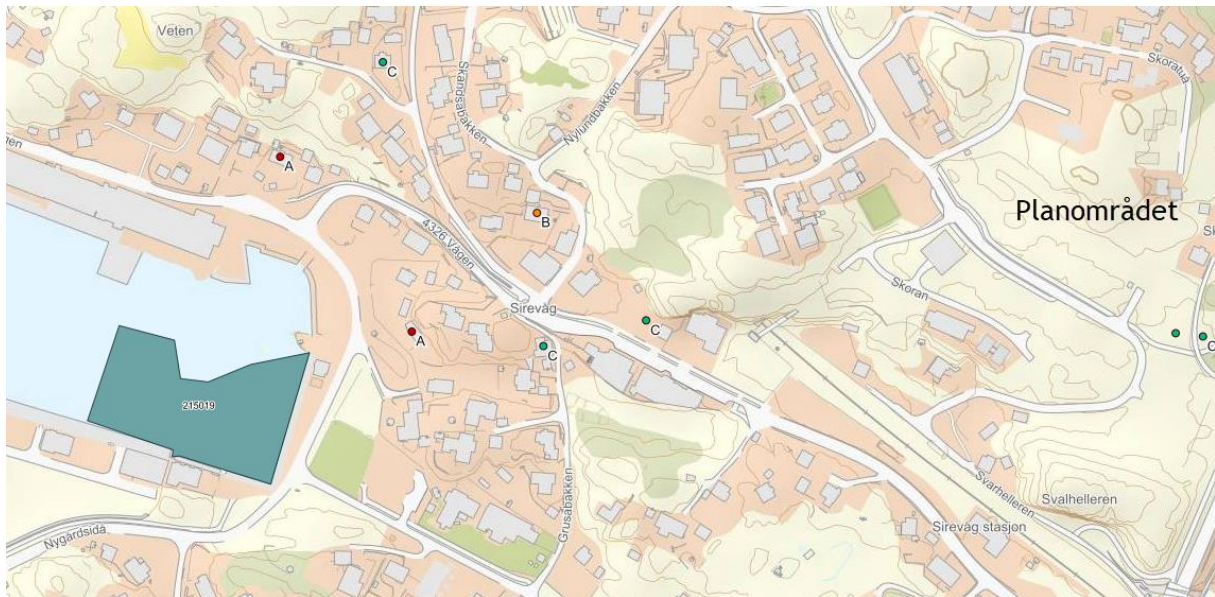


Figur 7 Vindroser for hyppigste vindretninger og for vind sterkere enn 10 m/s.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Iht. temakart-Rogaland.no, er det to registrerte sefrakbygninger ved planavgrensningen i nordøst, men nyere flyfoto viser at disse bygningen ikke lenger eksisterer. Det er dermed ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Ca. 200- 250 meter sørvest for planområdet, er det flere eksisterende sefrakbygninger, med vurderingsgrad A til C.

Ca. 400 meter vest, er det registrert en lokalitet for kulturminne, men med uavklart vernetype. Ifølge Hå kommune skal det ved mudring i 1964 fremkommet en kjøll fra et større skip her. I 2015 ble det sagt at skipet var over 30 meter langt og muligens et av skipene som var kapret og hugget her. I følge temakart-Rogaland.no, er det usikkert om det finnes rester igjen etter vraket.



Figur 8 Registrerte kulturminner. Serfrakbygninger angitt med vurderingsgrad A til C. Lokalitet med grønnskavur angir kjøp.

5.6 Naturverdier

Iht. temakart-Rogaland.no, er det ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet, eller i tilgrensning til planområdet. Nærmeste lokalitet er registrert ved Sirevåg stasjon, ca. 80 meter sørøst fra planområdet (merket A i figur 8). Her er det registrert en stær-art, (NT). Ca. 140 meter sørøst fra planområdet er det registrert fire arter; hønskehauk (NT), gulspurv (art av stor forvaltningsinteresse) og bjørkefink (ansvarsart) (merket B i figur 8).

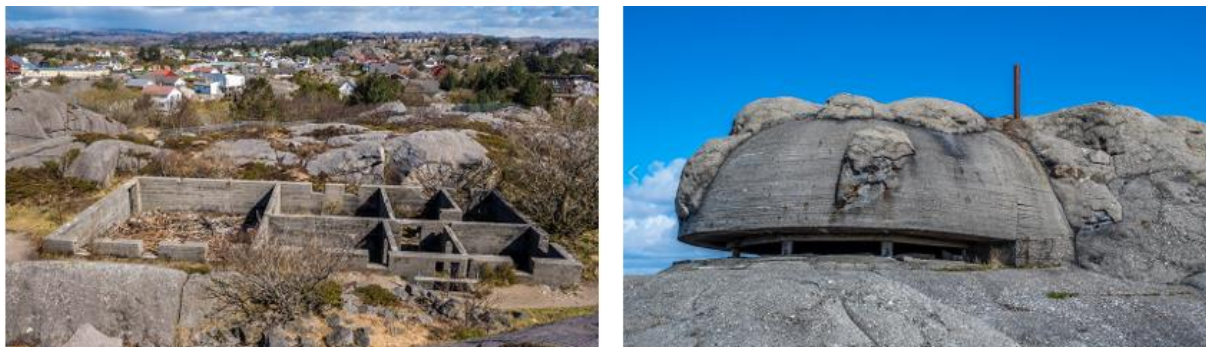


Figur 9 Registrert naturtype i nærområdet

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Jærlandskapet og Jærestrendene strekker seg ca. 7 mil, fra Sirevåg i sør til Tungenes i nord, og utgjør et kulturlandskap med stor rekreasjonsverdi. Den nasjonale turistveg Jæren strekkers seg til Sirevåg, fra Kleppe, og er hyppig benyttet av turister og besøkende, og utgjør en av 18 vegstrekninger i Norge med varemerket Nasjonal turistveg. Ca. 600 meter sør for planområdet ligger Vedafjell, som er et statlig sikra friluftsområde vurdert som svært viktig, med en rekke opptråkkete turstier. Vedafjell er også et hyppig besøkt mål for

tilreisende, da området var sted for et tysk kystartillerianlegg under andre verdenskrig, med flere fortidsminner fra krigen.



Figur 10 Tysk kystartillerianlegg ved Vedafjell, Sirevåg. (Kilde: kak.net)

Ca. 1 km nordvest for planområdet, starter Oгна stranden, som er en 1 km lang sandstrand og del av det mest verneverdige sanddyneområdet innenfor Jærstrendene. Innenfor og langs stranden finnes gode turmuligheter og utsalgssted av kafe og mindre kiosker. Fra Sirevåg går det en rundtur mellom Oгна og Sirevåg.

5.8 Landbruk

Planområdet er ikke av interesse for landbruket, da planområdet er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen for Hå, samt regulert til boligbebyggelse i gjeldende områdeplan.

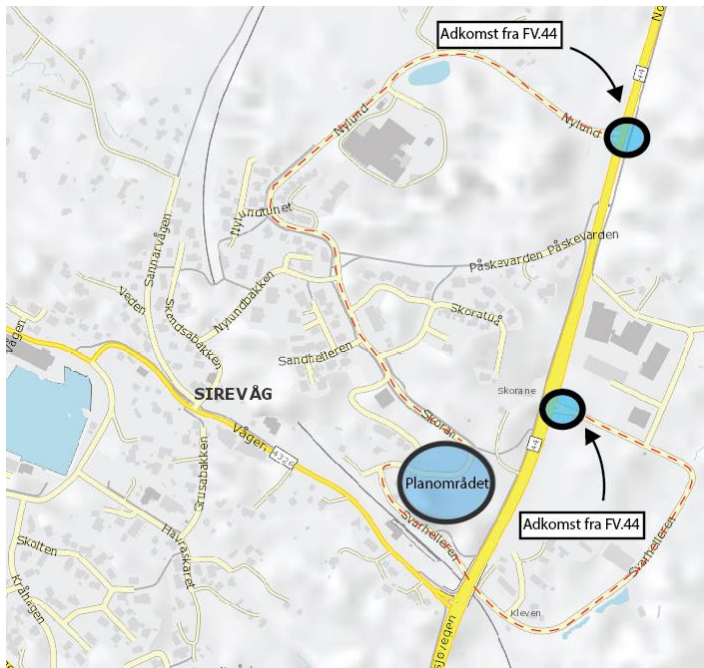
5.9 Trafikkforhold

Biltrafikk

Planområdet kobles umiddelbart på eksisterende adkomstveg til boligområdet, ved Skorán.

Skorán gir tilknytning til det overordnende vegtrafikknett, Nordsjøvegen, fra to ulike adkomstpunkter. Det er ikke oppgitt noe trafikkmengde for Skorán, da dette boligområdet med tilhørende adkomstveg er nylig etablert. Nordsjøvegen, ca. 100 meter øst for planområdet, oppgis i imidlertid med ÅDT på 3500 i 2020. og Vågen i sør oppgis med ÅDT på 600 i 2020. Ca. 100 meter sør for planområdet ligger Vågen, med forbindelser til Sirevåg sentrum og Nordsjøvegen, som oppgis med ÅDT på 600.

Det er ingen registrerte trafikkulykker ved Skorán, men iht. vegtrafikkdata fra Statens vegvesen er det tre registrerte trafikkulykker ved adkomstkrysset fra Nordsjøvegen til Vågen, i år 1991, 200 og 2002 av ukjent alvorlighetsgrad.



Figur 11 Planområdet og adkomstpunkter fra overordnet vegnett

Kollektivtilbud

Planområdet ligger ca. 100 meter nord for Sirevåg togstasjon. Sire togstasjon er områdets eneste kollektivtilbud. Ved Sirevåg togstasjon, går lokaltoget, rute 59, én avgang i timen i normaltid, og to avganger i timen ved rushtid, kl 13 – 18. Lokaltoget har videre avganger mot Egersund i sør, og til Stavanger i nord.



Gang- og sykkelforbindelser

Planområdet knyttes umiddelbart til eksisterende gang- og sykkelforbindelser i området, med opparbeidet gang- og sykkelforbindelser

Innenfor gjeldende reguleringsplan er det tilrettelagt for gode gang- og sykkelforbindelser til Sirevåg, Sirevåg togstasjon og Oгна skole, og som planlegges videreført i gjeldende planforslag.

5.10 Barns interesser

Det ligger en kvartalslekeplass i tilgrensning til planområdet i vest, samt ballbane.

Ca. 500 meter sørvest for planområdet ligger nærmeste barnehage med tilhørende lekeapparat og sandlekeplass, samt en større skatepark. Det er ellers større sammenhengende grøntareal i nærområdet, og som gir mulighet for et naturlig lekemiljø.

5.11 Sosial infrastruktur

I henhold til barnehagebruksplanen 2021 – 2024, vil de være god kapasitet på barnehageplasser i Sirevåg og på Oгна. Estimeringene viser at det er en samlet kapasitet på 78 barnehageplasser i Sirevåg, eller 82 plasser kompensert med 5% ettersom om lag 20 % ikke etterspør heltidsplasser, mens framskrivningen av barnetall viser at tallet på barn som skal ha barnehageplass, basert på dekningsgraden i tabell 1, går ned fra 77 pr. 1. januar 2020 til 61. pr. 1. januar 2025.

01.jan	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1-2 år	34	31	31	29	28	27	27	27	27	27
3-5 år	56	49	50	48	44	43	42	41	40	40
Totalsum	90	80	81	76	72	70	68	67	67	66

Figur 12 Framskrivning av barnetall på Oagna og Sirevåg (MMMM 2020)

Planområdets nærmeste skole i Sirevåg er på Oagna, og er en kombinert barne- og ungdomsskole. Ved oppstart av skoleåret 2021 – 2022 hadde skolen 269 elever og 44 ansatte. Iht. Skolebruksplanen 2021 – 2024 har Oagna skole god plass for alle framskrivingsalternativer ut perioden.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området har delvis kupert terreng, med stigning fra vegen Svallhelleren opp mot nord og er ikke universelt tilgjengelig. Nord i planområdet er infrastruktur og veg delvis opparbeide og universelt tilgjengelig.

5.13 Teknisk infrastruktur

Tekniske planer for VA- løsnung er utarbeidet og godkjent av Hå kommune, og beskriver løsnung for vann, avløp og overvann. Det er i tillegg opparbeidet to renovasjonsanlegg i planområdet, i form av nedgravde containere med kapasitet til å betjene inntil 140 boenheter.

Nordvest i planområdet ved Skoratuå er det opparbeidet trafostasjon.

Utbygging vil innebære en økning av overvann. Infiltrasjonsevnen i grunnen er ifølge NGUs løsmassekart middels egnet.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger like over marin grense iht. temakart-Rogaland, og potensialet for forekomster av marin leire anses som liten. Grunnforhold i området består for det meste av bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke, og delvis av tynn moreneavsetning. Iht. temakart-Rogaland.no, er planområdet ikke skred- eller flomutsatt.

5.15 Støyforhold

Enkelte utkanter av planområdet ligger innenfor gul støysone mot øst og sør, og grenser til rød støysone i øst. Støykildene kan i hovedsak knyttes til støy fra jernbanenettet i sør, og fra biler fra Nordsjøvegen i øst.



Figur 13 Planavgrensning og støykilder

5.16 Luftforurensning

Luftforurensning i området er stort sett begrenset til utslipp i forbindelse med trafikk på nærliggende veger, da i hovedsak E39. Det ingen betydelige luftforurensende virksomheter i nærområdet. Luften vil til tider bli forurenset av støvflukt ved kombinasjon av tørt vær og vind.

5.17 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Prosjektil har utarbeidet ROS-analyse som er datert 20.05.2022. ROS-analysen har pekt på følgende tema som krever nærmere oppfølging i planleggingen

- Radon
- Ekstremvær
- Terrengformasjoner
- Høyspent
- Støy- og luftforurensning

5.18 Næring

Planområdet er i utgangspunktet ikke til interesse for da området og omkringliggende areal er avsatt og regulert til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og områdeplan. Sirevåg preges stort sett av boligområder, men med enkeltinnslag av forholdsvis store og betydelige næringsarealer.

5.19 Analyser/utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter, og forslag til tiltak er innarbeidet i plan og bestemmelser:

- ROS analyse, utarbeidet av Prosjektil 20.05.2022
- VA-planer, utarbeidet av Block Watne AS, 12.05.2013

- Renovasjonsteknisk plan, utarbeidet av Multiconsult 31.01.2017
- Støyanalyse, utarbeidet av Sinus 31.01.2013

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (9)	17,3
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	0,2
1510 - Energianlegg	0,1
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1610 - Lekeplass	0,3
Sum areal denne kategori:	17,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (6)	4,3
2011 - Kjøreveg	0,3
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (9)	0,3
2080 - Parkering (2)	0,7
Sum areal denne kategori:	6,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (9)	3,3
Sum areal denne kategori:	3,3
Totalt alle kategorier: 27,9	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.2.1 Bolig, frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-9

Innenfor felt BFS1-9 tillates det oppført inntil 43 boenheter i form av enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus.

Hver bolig vil få to parkeringsplasser på egen tomt, hvorav én vil være i carport/garasje.

Samtlige boenheter tillates oppført med takform av saltak, pulttak eller flatt tak. Maks gesims (MG) for boenhetene er i planens bestemmelse satt til 6,5 m, og maks møne (MM) 10 m. Ved pulttak eller flatt tak gjelder MM som høyeste gesims. Tillatte høyder gjelder fra innkjørselen til den enkelte bolig.

Boligfeltet vil ha veiledende eiendomsgrenser i plankartet og endelig eiendomsgrenser fastsettes ved byggesøknadsbehandling.

BFS1

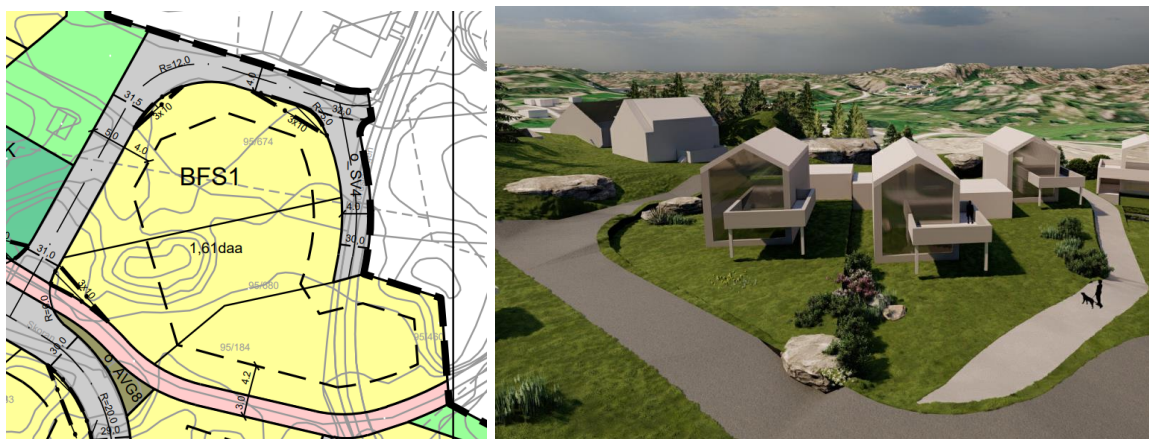
Innenfor BFS1 planlegges det oppført tre eneboliger i tre etasjer. Hver boenhet vil få en størrelse på ca. 240 m² BRA. Garasje/carport, sportsbod og biloppstillingsplass kommer i tillegg på ca. 60 m².

Boligene vil få romslige private uteoppholdsareal mot nordøst og sørvest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot sørvest. I tillegg legges det opp til balkong på 12m² BRA mot sørvest.

Boligene ligger i terreng som skråner mot sør. Det legges opp til en lett terrassering av boligene.

Maks %BYA er satt til 35 %.

Adkomst vil skje fra nordøst, via o_SV4.



Figur 14 a) BFS1 i plankartet b) Illustrasjonen viser foreslått bebyggelse innenfor BFS1 sett fra sørvest mot nordøst.

BFS2

Innenfor BFS2 planlegges det oppført to eneboliger i to etasjer. Hver boenhet vil få en størrelse på ca. 165 m² BRA. Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg på totalt ca. 60 m².

Boligene vil få private uteoppholdsareal mot øst og vest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot vest. I tillegg legges det opp til balkong mot vest, samt mulighet for takterrasse over carport/garasje.

Maks %BYA er satt til 35%.

Adkomst vil skje fra øst, via o_SV2.



Figur 15 a) BFS2 i plankartet, b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS2 sett fra vest mot øst.



Figur 16 De to planlagte boligene innenfor BFS2 kan sees til høyre på bildet.

BFS3

Innenfor BFS3 planlegges det oppført seks eneboliger. Langs formålsgrensen mot nord, sør og øst, tillates det etablert skjermingsvegg på opptil 2 meter. Hver boenhet vil få en størrelse

på ca. 160 m² BRA. Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

Boligene får privat uteoppholdsareal mot øst og vest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot vest. I tillegg legges det opp til balkong i vest, samt mulighet for takterrasse over carport/garasje.

%BYA planlegges på ca. 40 %.

Adkomst vil skje fra vest, via o_SV2.



Figur 17 a) BFS3 i plankartet, b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS3 sett fra øst mot vest.

BFS4

Innenfor BFS4 planlegges det oppført to eneboliger i to etasjer. Hver boenhet vil få en størrelsesorden på ca. 165 m² BRA. Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg på totalt ca. 60 m².

Boligene vil få romslige private uteoppholdsareal mot øst og vest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot vest. I tillegg legges det opp til balkong mot vest, samt mulighet for takterrasse over carport/garasje.

Maks %BYA er satt til 35%.

Adkomst vil skje fra øst, via o_SV2.



Figur 18 a) BFS4 i plankartet, b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS4 sett fra vest mot øst



Figur 19 De to planlagte boligene innenfor BFS4 kan sees i senter av bildet.

BFS5a og BFSb

Innenfor BFS5a-b planlegges det oppført seks eneboliger. Hver bolig har BRA på ca. 190 m². Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

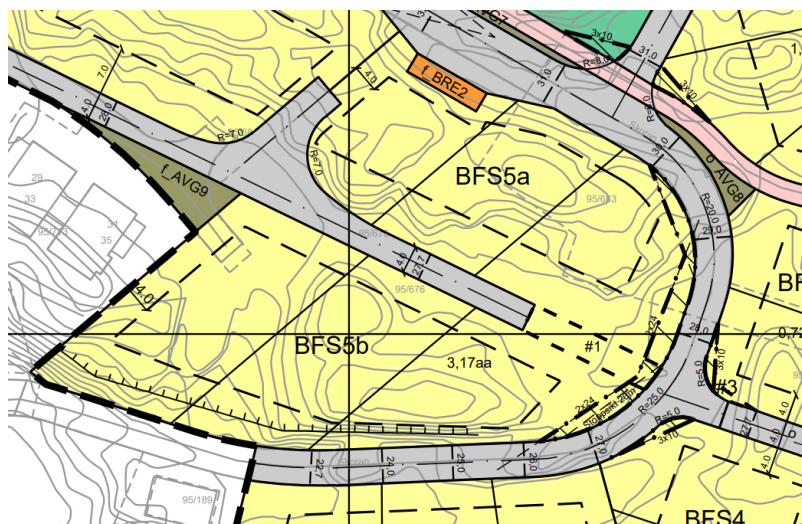
Boligene får privat uteoppholdsareal mot nordøst og sørvest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot sørvest. I tillegg legges det opp til balkong mot vest og mulighet for takterrasse over carport og del av 2. etasje på bolig mot sør.

Underetasjen til boligene innenfor BFS5a vil bli opparbeidet som sokkeletasje for å ta opp noe av terrengforskjellen i feltet mot nord.

Det legges opp til forstøtningsmur i sør ved BFS5b for å ta opp høydeforskjellen mot veg

Maks %BYA er satt til 35%.

Adkomst vil skje fra sør, via o_SV1.



Figur 20 BFS5a og BFSb i plankartet



Figur 21 a og b) BFS5a og aFS5b sett fra nordvest

BFS6

Innenfor BFS6 planlegges det oppført fem til seks boenheter. Boenhetene vil få BRA på mellom ca. 300 og 360 m². Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

Boligene får privat uteoppholdsareal mot nordøst og sørvest, med hovedvekten av uteoppholdsarealet planlagt mot sørvest. I tillegg legges det opp til balkong mot vest og mulighet for takterrasse over andre etasje og carport/garasje.

Underetasjen til boligene vil bli opparbeidet som sokkeletasje for å ta opp noe av terrengforskjellen i feltet.

Maks %BYA er satt til 35%.

Adkomst vil skje fra sør, via o_SV1.



Figur 22 a) BFS6 i plankartet, b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS6 sett fra sørøst



Figur 23 Foreslått bebyggelse innenfor BFS6 sett fra sørvest mot nordøst

BFS7a og BFS7b

Innenfor BFS7a-b planlegges det oppført åtte til ti boenheter. Hver boenhet vil få BRA på mellom. 165-205 m². Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

Boligene får privat uteoppholdsareal mot sør. I tillegg legges det opp til balkong mot sør, samt mulighet for takterrasse over andre etasje og garasje/carport.

Maks %BYA er satt til 35 %.

Adkomst vil skje fra nord, via o_SV5.



Figur 24 a) BFS7 i plankartet, b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS7 sett fra vest mot øst



Figur 25 Foreslått bebyggelse sett fra sør mot nord

BFS8

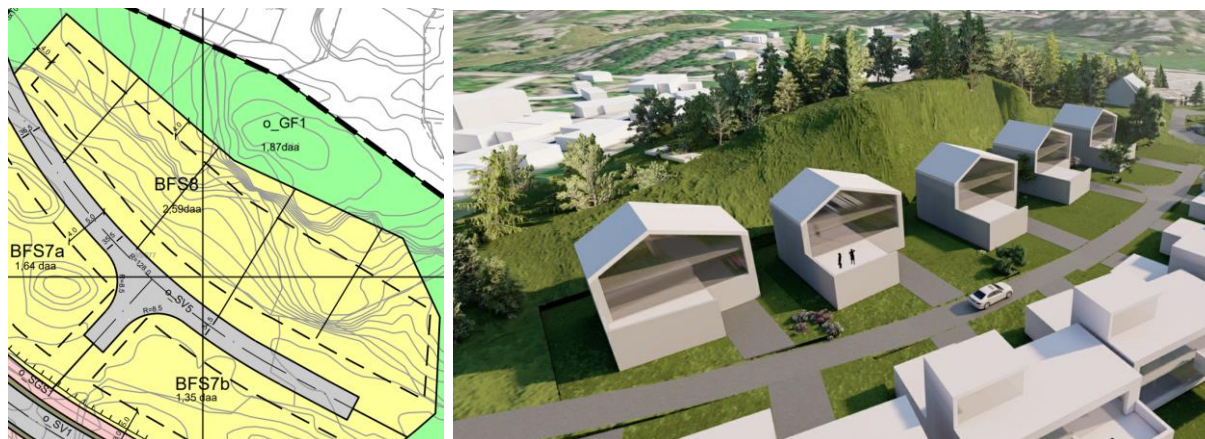
Innenfor BFS8 planlegges det oppført fem boenheter. Boenhetene vil få BRA på ca. 270 m². Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

Boligene får privat uteoppholdsareal mot sør. I tillegg legges det opp til balkong mot sør, samt mulighet for takterrasse over andre etasje og garasje/carport.

Underetasjen til boligene vil bli opparbeidet som sokkeletasje for å ta opp noe av terrengforskjellen i feltet.

Maks %BYA er satt til 35 %.

Adkomst vil skje fra sør, via o_SV5.



Figur 26 a) BFS8 i plankartet b) Foreslått bebyggelse innenfor BFS8 sett fra nordvest mot sørøst



Figur 27 Foreslått bebyggelse innenfor BFS8 sett fra sørvest mot nordøst

BFS9

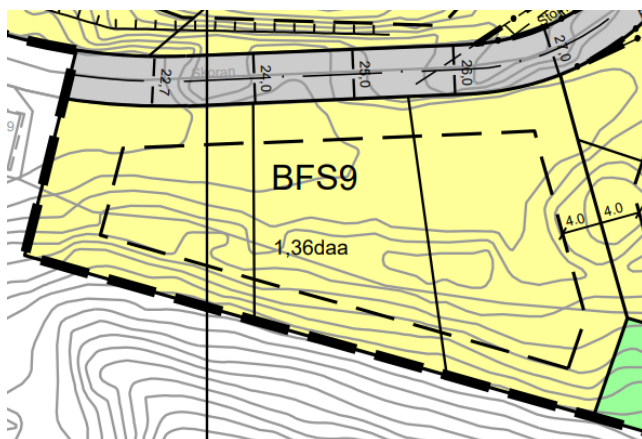
Innenfor BFS9 planlegges det oppført 3 boenheter. Boenhetene vil få BRA på omkring 150 m². Garasje/carport inkludert biloppstillingsplass og bod kommer i tillegg, på ca. 60 m² BRA totalt.

Boligene får privat uteoppholdsareal mot nord og sørvest. I tillegg legges det opp til balkong mot sør, samt mulighet for takterrasse over andre etasje og garasje/carport.

Underetasjen til boligene vil bli opparbeidet som sokkeletasje for å ta opp noe av terrengforskjellen i feltet.

Maks %BYA er satt til 35 %.

Adkomst vil skje fra nord, via o_SV1.



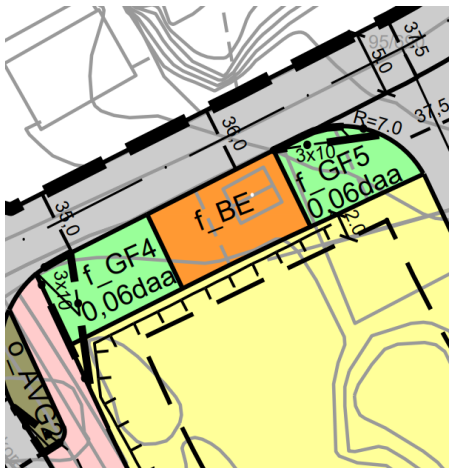
Figur 28 a) BFS9 i plankartet b)



Figur 29 Foreslått bebyggelse innenfor BFS9 sett fra nordøst mot sørvest

6.2.2 Nettstasjon – f_BE

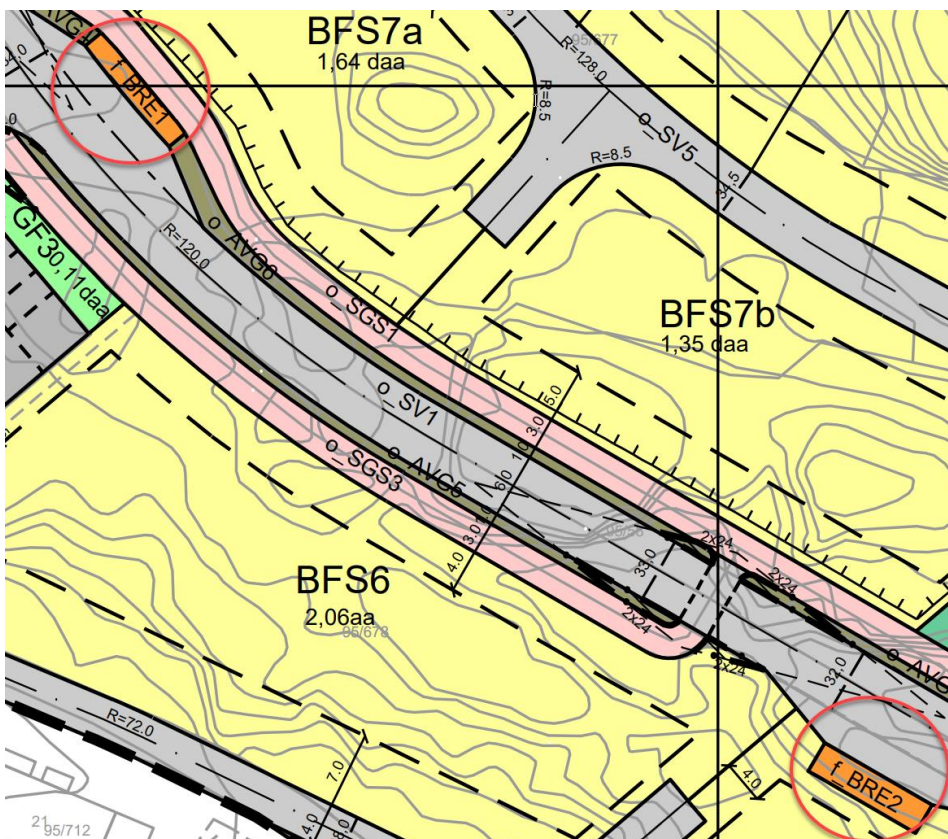
Det sikres areal til etablert nettstasjon innenfor f_BE. Nettstasjonen ligger frittliggende nordvest i planområdet, og har god tilkomst for servicebil.



Figur 30 f_BE i plankartet

6.2.3 Renovasjon – f_BRE1-2

Det er lagt opp til to renovasjonsanlegg i planområdet i form av nedgravde containere. Utarbeidet renovasjonsteknisk plan legger opp til 10 nedgravde containere fordelt på de to anleggene, f_BRE1 og f_BRE2, og som vil ha kapasitet til å betjene inntil 139 boenheter. I planforslaget legges det opp til 43 boenheter og det vil dermed være tilstrekkelig med kapasitet til å håndtere planlagte og eventuelle framtidige boenheter i området. Både f_BRE1 og f_BRE2 er opparbeidet.



Figur 31 f_BRE1 og f_BRE2 i plankartet

Det er naturlig at f_BRE1 dekker boenheter innenfor felt BFS6-8, mens f_BRE2, dekker BFS1-5 og BFS9.

6.2.4 Lekeplass – o_BLK

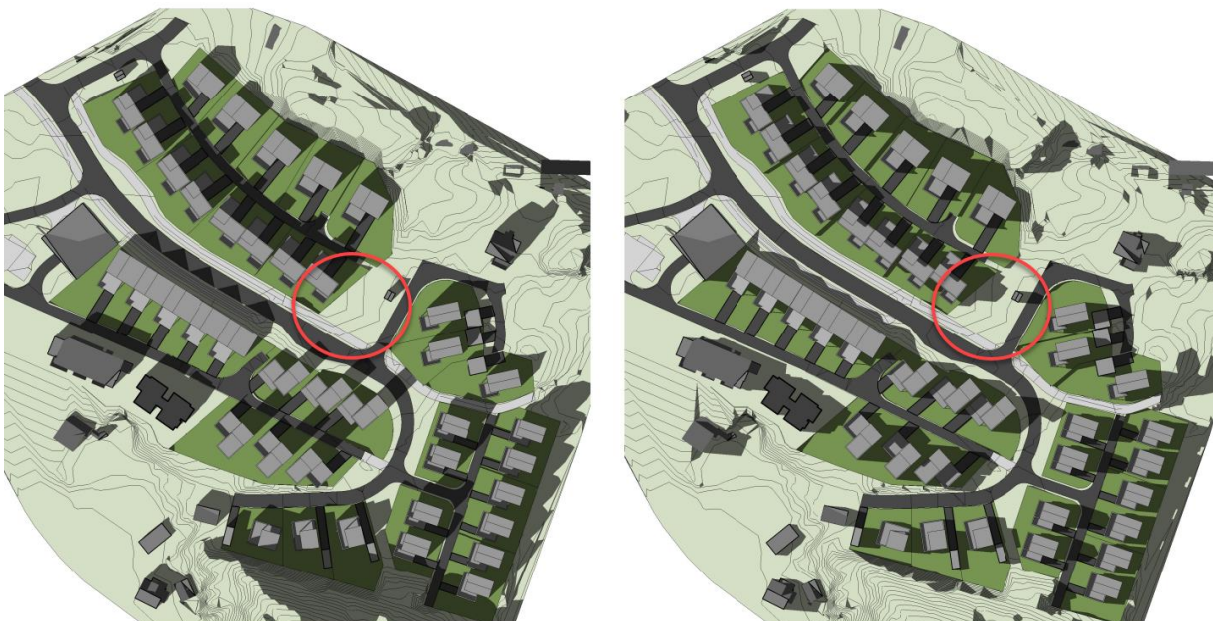
o_BLK reguleres offentlig og ligger sentralt plassert i planområdet.

Plassering av lekeplassen i plankartet er flyttet i forhold vedtatt områdeplanen, ettersom plasseringen av lekeplassen i områdeplanen gir utfordrende solforhold og heller dårlig tilgjengelighet. Plassering av lekeplassen som foreslått oppnår tilfredsstillende solforhold iht. krav ved de dimensjonerende tidspunktene for vårjevndøgn og sommersolverv.

Lekeplassen ligger naturlig tilkoblet friområde o_GF1 i nord, og gang- og sykkelveg i sør. Bestemmelsene legger opp til mulighet for å etablere gangforbindelse fra til BFS7a-b og BFS8 til lekeplass,o_BLK.



Figur 32 o_BLK i plankartet.



Figur 33 Sol- og skyggeanalyse av planområdet ved vårjevndøgn i til venstre og sommersolverv til høyre kl. 15:00 og 18.00. Foreslått plassering av lekeplass sees innefor rød sirkel.

6.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

6.3.1 Offentlig veg – o_SV1

o_SV1 reguleres offentlig.

6.3.2 Offentlig veg – o_SV1, o_SV2, o_SV4 og o_SV5

o_SV1, o_SV2, o_SV4 og o_SV5 reguleres offentlig.

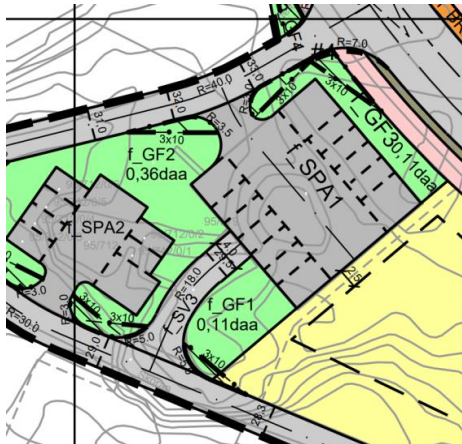
Veger med direkte adkomst til boligeiendommer, tillates benyttes til manøvreringsareal for personbil.



Figur 34 Plankart og samferdselsanlegg

6.3.3 Felles veg – f_SV3

Veg f_SV3 er felles for felt N - felt N er anvist i områdeplan 1119-1028



Figur 35 f_SV3 i plankartet

6.3.4 Gang-/sykkelveg – o_SGS1-3

Felt o_SGS1-3 er etablert og reguleres som offentlig gang- og sykkelveg.



Figur 36 o_SGS1-3 i plankartet

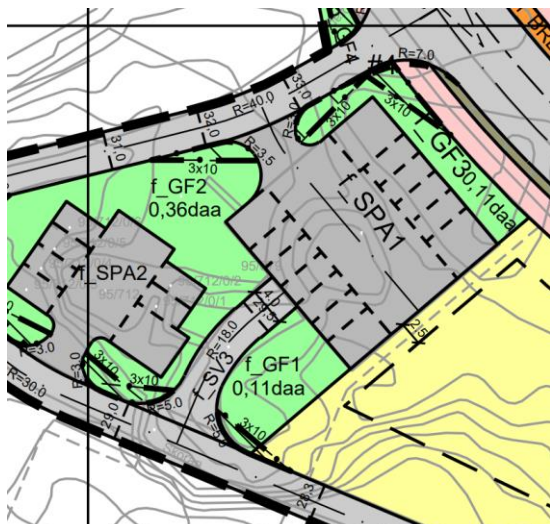
6.3.5 Annen veggrunn – o_AVG1-8 og f_AVG9

o_AVG1-8 reguleres offentlig

f_AVG9 er felles for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028

6.3.6 Parkering – f_SPA1-2

f_SPA1 og f_SPA2 er etablert og er felles parkering for felt N – felt N er anvist i områdeplan 1119-1028.



Figur 37 f_SPA1-2 i plankartet

6.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.4.1 Friområde – o_GF1-3 og f_GF1-5 og

Felt o_GF1-3 skal videreføres iht. eksisterende situasjon.



Figur 38 o_GF1-3 i plankartet

Felt f_GF1-3 skal videreføres iht. eksisterende situasjon.

Felt f_GF4-5 skal beplantes og ha et grønt preg.



Figur 39 f_GF1-5 i plankartet

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

6.5.1 Bebyggelsens høyder og takform

Planforslaget legger til rette for et nytt boligområde sentralt i Sirevåg, tilknyttet et etablert og nyetablert boligområde. Det planlegges variert bygningsvolum, med småhusbebyggelse i 2-3 etasjer.

Takform

Det tillates saltak, flattak og pulttak i planområdet, men det stilles krav om at innenfor det enkelte delfelt skal være lik takform. Bestemmelsene sikrer at det tilrettelegges for lik type takform for det enkelte felt, og det vil bli lagt vekt på tilpasning til omkringliggende terreng, samt utsikts- og solforhold.



Figur 40 Skisser av foreslått bebyggelse og takformer

Byggehøyder og takform

Illustrasjonsmaterialet viser at det legges opp til varierte byggehøyder innenfor planområdet. Det er vektlagt ekstra etasjehøyder i flere felt for å dra nytte av det gode utsikts- og solforholdet som er i området, særlig mot havet i vest. Det tillates bruk av både saltak, flattak og pulttak i planområdet, med fokus på tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Et tema i planen har vært å sikre krav til utnyttelse i planområdet samtidig som karakteristikkene til småhusbebyggelse ivaretas i form av enebolig og rekkehus.

Eksisterende terrengform er forsøkt bevart, mens byggehøyder er tilpasset til terrenget i området, og trappes naturlig ned med terrengets fall fra nord mot sørvest. Maks tillatte gesims- og mønehøyder er satt til henholdsvis 6,5 m og 10 m. Byggehøydene gjelder fra innkjørsel til den enkelte boenhet.



Figur 41 Skisser av foreslått bebyggelse og byggehøyder

6.5.2 Grad av utnyttning (veileder) Forskrift

Planområdet er på ca. 28 daa, og foreslått bebyggelse legger opp til en utnyttelse på omkring 68 % BRA. Det enkelte delfelt får utnyttelse iht. understående tabell:

Tabell 1 Grad av utnyttning i planområdet

Feltnavn	Min. antall	Ma ks. ant all	m ² BRA pr. bolig inkl. garasje/carport, sportsbod, balkong og biloppstillingsplass	Feltstørrelse
BFS1	3	3	925 m ²	1610 m ²
BFS2	2	2	470 m ²	720 m ²
BFS3	6	6	1385 m ²	1840 m ²
BFS4	2	2	470 m ²	820 m ²
BFS5 a)	3	3	760 m ²	3170 m ²
BFS5 b)	3	3	760 m ²	
BFS6	5	6	2170 m ²	2060 m ²
BFS7a-5	8	10	2325 m ²	3130 m ²
BFS8	5	5	1730 m ²	2590 m ²

BFS9	3	3	825 m ²	1360 m ²
Totalt:	40	43	11820 m ²	17300 m ²
%BRA	68% BRA			

M² BRA pr. bolig er rundet noe opp for å kunne ta høyde for mindre tilpasninger ved detaljprosjektering.

6.6 Bomiljø/bokvalitet

I hovedsak skal arealene i planområdet benyttes til bolig. I tillegg kommer arealer som bygger under boligformål og legger til rette for infrastruktur, rekreasjons/lekeområder og tekniske løsninger for energi og avfall.

I utforming av planen er det satt søkelys på høy utnyttelse, der en samtidig ivaretar og bygger videre på stedlige kvaliteter og identitet, for å skape en helhet sammen med eksisterende typologi og struktur.

Det er et overordnet mål å styrke bosettingen rundt Sirevåg, i tråd med regionale og kommunale forventninger. Planlagte boliger henvender seg til ulike kjøpergrupper, men med en hovedvekt på familier, hvor det god tilgang til naturlige friområder og lekearealer i nærmiljøet.



Figur 42 Illustrasjon av planlagt bebyggelse satt fra nordøst

Stedstilpassing og struktur

Planlagt utbygging følger de linjer og stigninger som eksisterende terreng i stor grad gir, selv om noe terrengtilpassing vil være nødvendig.

Boligstrukturen i planområdet er i stor grad organisert og inspirert av de langsgående kotene i landskapet, og dermed tilpasset terrengformasjonene. I nord og sør bærer planområdet derfor preg av en horisontal bebyggelsesstruktur, mens det i øst følger en mer vertikal struktur. Bebyggelsens høyder følger også terrenget, hvor boligene står høyest i terrenget

mot nord og trappes ned sørover – noe som også bidrar til gode siktlinjer i området. Det må regnes med noe terrengbearbeidelse i planområdet for å muliggjør boligtilpasning, og for å kunne sikre jevne og gode stigningsforhold på adkomstveger og uteoppholdsarealer. Terrengforskjeller tas opp ved bruk av forstøtningsmur og sokkeletasjer ved det enkelte felt.



Figur 43 Illustrasjon av horisontal bebyggelse langs terrenget innenfor BFS6-8



Figur 44 Illustrasjon av vertikal bebyggelse langs det mer flattliggende terrenget ved BFS1-4

I alt vil den planlagte bebyggelsen tilpasses eksisterende terrengform, og vil naturlig avgrense av høydedrag i nord i form av fjell mot eksisterende bebyggelse, og Svarhelleren i sør.

Uteoppholdsarealene planlegges i hovedsak mot sør og sørvest hvor det er best sol- og utsiktsforhold, i tillegg til takterrasse over bolig og/eller terrasse over carport i samme retning, for.

Identitet

Viktige element for stedets karakter og identitet ivaretas og videreføres i planforslaget. Hovedgrepene innebærer:

- Volum og utnyttelsesgrad i form av frittliggende småhusbebyggelse tilsvarende den eksisterende bebyggelsestypologien.
- Struktur og boligform som ivaretar området's luftige karakter med siktlinjer mot Sirevåg og havet i vest.
- Bygge videre på, og ivareta, terrengformen i området.



Figur 45 Foreslått bebyggelse og tilpasning til eksisterende bebyggelse til venstre på bildet

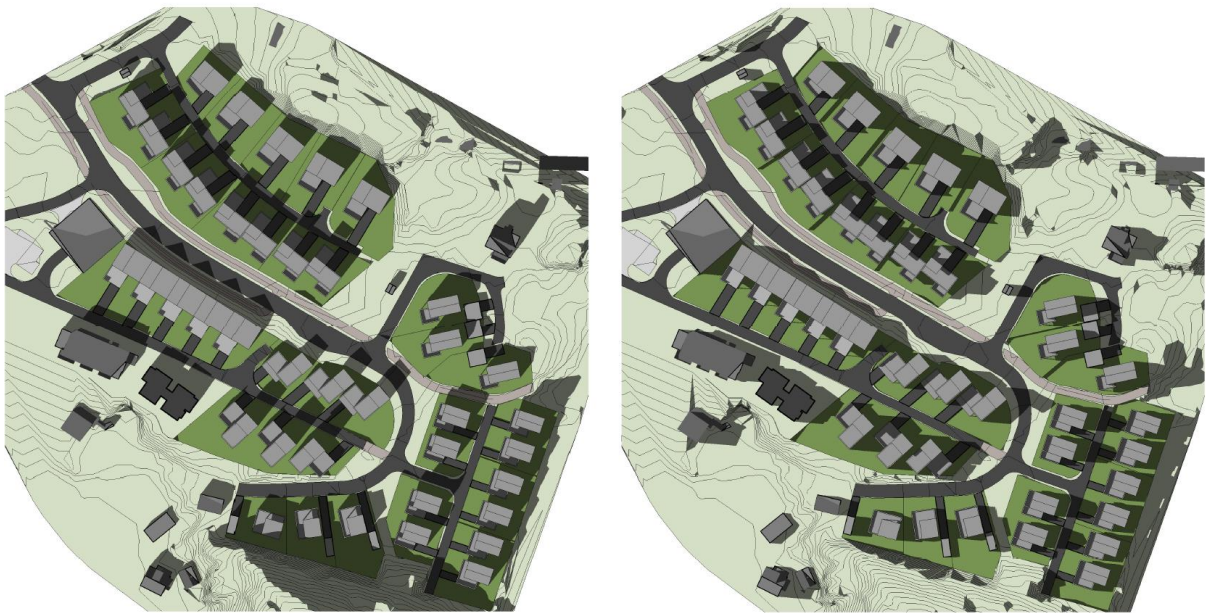
Arkitektur og materialbruk

Planlagt bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming. Boligene kan ha ulikt formspråk, men skal utformes likt innenfor det enkelte felt og ha trekk som gir dem fellesnevnerne som f.eks. farge- og materialbruk. Naturlig og stedlig vegetasjon foretrekkes som hovedelement ved beplantning.

Føringer for utforming, materialbruk, og fargetoner vil fastsettes i en beskrivelse som skal inngå ved rammesøknad.

Solforhold

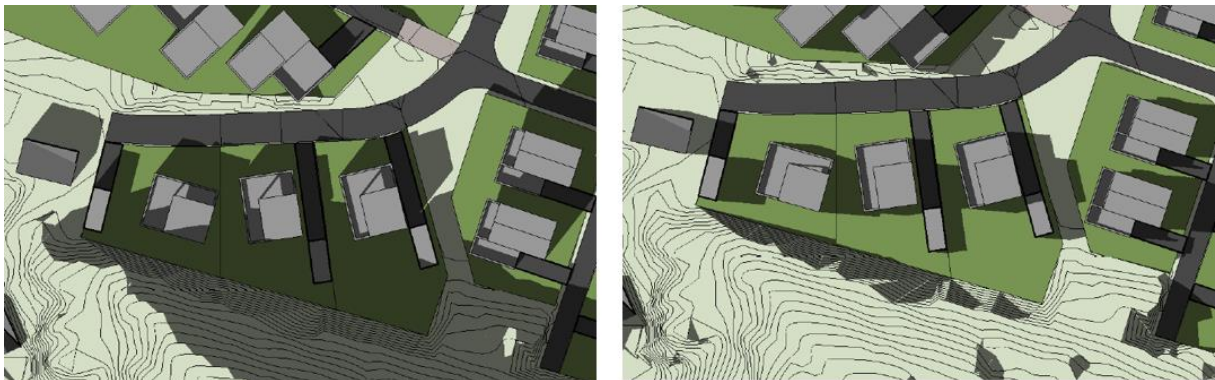
Det er jevnt over gode solforhold i planområdet. Plassering av de ulike boligfeltene, både når det gjelder organisering og plassering i terrenget, ivaretar kvaliteter til solforhold. Hver enkelt boenhet har tilgang til private uteoppholdsareal i form av hage eller balkong/terrasse mot nordøst og sørvest.



Figur 46 a) 20 mars kl. 15.00 b) 20. juni kl. 18.00

Skyggeanalysen i figur 55 er vedlagt planforslaget. Sol- og skyggeanalysen viser at det oppnås tilfredsstillende solforhold for de planlagte boligene ved de dimensjonerende tidspunktene, henholdsvis 20. mars kl. 15:00 og 21 juni kl. 18:00. Unntaket er boenhetene innenfor BFS9 som får noe redusert sol ved vårjevndøgn kl. 15.

Det er særlig uteoppholdsareal på bakkeplan som er utfordrende for boligene ved BFS9, men analysen viser at det oppnås gode solforhold på boligenes takterrasse på det aktuelle tidspunkt. Ut over sommermånedene oppnås det jevnt over gode solforhold for boligene ved BFS9, med godt over solkrav på det dimensjonerende tidspunktet for sommersolverv kl. 18.



Figur 47 BFS9: a) Vårjevndøgn kl. 15 b) sommersolverv kl. 18.

Det vurderes som positivt at boenhetene får de beste solforholdene fra vår mot sommer, da muligheter for pent være, og det å sitte ute er mer tilstedeværende. I planens bestemmelses sikres det at boliger som ikke har tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn skal ha minst 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn.

Lekeklassen, o_BLK, er foreslått flyttet nord i planforslaget for å oppnå bedre solforhold og allmenn tilgjengelighet, sammenlignet med plassering i gjeldende områdeplanen. Utsnitt fra sol- og skyggeanalyse, figur 54, viser at det oppnås gode solforhold innenfor foreslått plassering av lekeklassen, med minst 50 % sol ved vårjevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18, iht. krav for sol ved offentlig lekeplass.



Figur 48 a) Sol- og skyggeanalyse ved vårjevndøgn kl. 15. b) Sol- og skyggeanalyse ved sommersolvrv kl. 18. felt o_BLK kan sees innenfor rød sirkel.

Demografi

Det legges som nevnt opp til et boligfelt rettet mot varierte brukergrupper, med hovedvekt på småbarnsfamilier. Da omkringliggende boligområde har vært viktige føringer for boligstrukturen og typologien i planforslaget, utgjør dette grunnlaget for at det dannes boligform som henvender seg til tilsvarende bosettingsform.

Det legges opp til størst utnyttelse i nordlig og sørvestlig del av planområdet, hvor terrenget tillater en slik utnyttelse og struktur. Her vil det tilrettelegges for de største boligene. I sørøst og øst legges det også opp til mer variert boligstørrelse.

6.7 Parkering

For alle boligfelt løses beboer- og gjesteparkering individuelt på den enkelte tomt, hvor det legges opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav én i garasje/carport.

Sykkelparkeringsplasser løses på egen tomt i tilknytning til bod eller carport/garasje.

Parkeringsplassene f_SPA1 og f_SPA2 vil være felles for eksisterende og framtidig boligbebyggelse innenfor felt N i vedtatte områdeplan 1119-1028.

6.7.1 Forhold til kommuneplanens parkeringsbestemmelser

Parkeringsdekning for bil er i tråd med kommuneplanens bestemmelser for småhusbebyggelse i parkeringssone 2.

6.8 Tilknytting til infrastruktur

VA for planområdet tilkobles eksisterende kommunal VA i Svarhelleren, sør for planområdet. Dimensjonerende overvann- og spillvannledninger skal etableres som 160 PVC som er dimensjonerende størrelse, og 125 PVC for overvann og 110 PVC for spillvann i stikkledninger til rekkehus og eneboliger.

Prinsippløsninger for vannforsyning og spillvann, og flomveger, vises i utarbeidet og godkjente tekniske planer for vann- og avløpsløsninger.

6.9 Trafikkløsning

6.9.1 Kjøreadkomst

Planområdet vil ha to adkomst, fra nord og sør, via o_SV1.

6.9.2 Utforming av vegger

Offentlige vegger reguleres med bredde på mellom 5 til 6 meter. Det reguleres kun 4 meter i enkelte delstrek av adkomstveger til enkelte boligfelt hvor dette ikke er mulig å oppnå og som en følge av at deler av de offentlige adkomstvegene allerede er etablert med 4 meters bredde. Offentlig gang- og sykkelveg reguleres med bredde på 3 meter.

Det er foretatt sporing av stor lastebil i planområdet for å sikre at det kan oppnås tilkomst for brannbil internt i planområdet. I kurvaturer hvor vegbredden ikke sikrer tilstrekkelig svingradius for stor lastebil, skal tilliggende arealer etableres med overkjørbart dekke og med mulighet til å etableres som vegareal på et senere tidspunkt. Dette er sikret i planens bestemmelser som omhandler bestemmelsesområdene #2, #3 og #4.

Den foreslåtte løsningen med bruk av bestemmelsesområder, skyldes at deler av vegarealene i planområdet allerede er etablert.

6.9.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget legger opp til løsninger som knytter planområdet til gang- og sykkelveger i nærområdet. Frisiktlinjer i plankartet sikrer at det oppnås god visuell forbindelse mellom myke og harde trafikanter ved avkjørsler og krysningspunkt. De ulike delfeltene vil ha kort avstand til gang- og sykkelveger. Det foreslås også to krysningspunkt over o_SV1, mellom o_SGS1 og o_SGS3 i plankartet, for å sikre trafiksikker ferdsel til lekeplass og kvartalslekeplass samt gang- og sykkelforbindelse til Ognå skole.

Det anbefales at det gjøres en vurdering om det bør anlegges opphøyde fotgjengerfeltet og/eller etablere fartshumper i vegnettet som ytterligere trafiksikringstiltak.

6.10 Planlagte offentlige anlegg

o_SV1, o_SV2, o_SV4 og o_SV5 samt lekeplass og tilstøtende annen veggrunn reguleres offentlig. Arealene sikrer adkomst til planlagt lekeplass, boliger og sikrer areal til opparbeidelse av infrastruktur. Den offentlige vegen sikrer også framkommelighet for renovasjonsbil og brannbil. Tilliggende fortau og gang-/sykkelveg reguleres også som offentlig.

Lekeplassen nord i planområdet, innenfor o_BLK, samt tilgrensende friområder reguleres offentlig iht. gjeldende områdeplan.

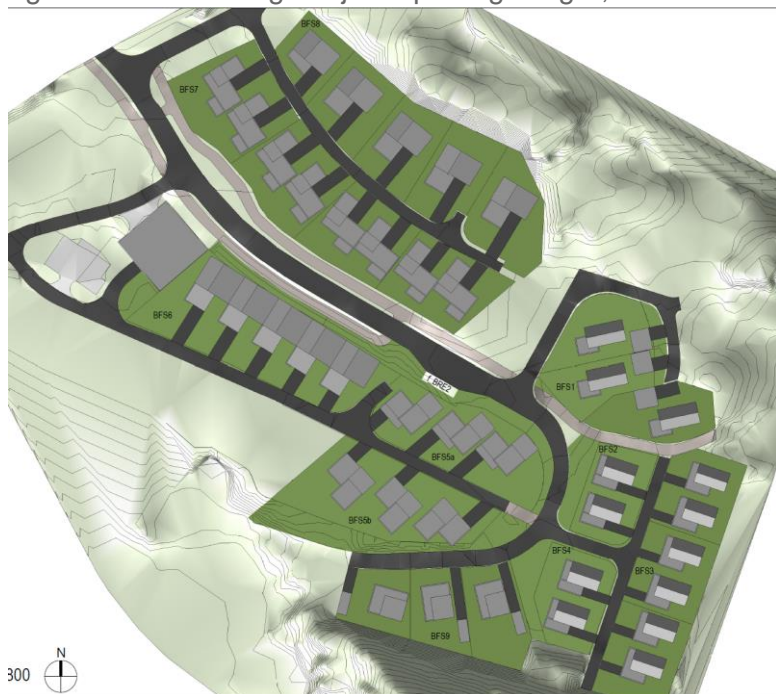
6.11 Universell utforming

Regulert offentlig gang- og sykkelveg og offentlig lekeplass vil være universelt utformet. Adkomst til boenhetene vil i stor grad ha trinnfri adkomst fra veg til topp gulv, og vil ha mulighet for å etableres som tilgjengelige boliger, iht. TEK17.

6.12 Uteoppholdsareal

6.12.1 Privat uteoppholdsareal

Planen sikrer at alle boenheter innenfor planområdet får gode og store uteoppholdsarealer. Hovedvekten av uteoppholdsarealene er orientert mot sør og sørvest, hvor solforholdene og utsiktsforholdene er klart best. I tillegg legges det opp til uteoppholdsareal i form av balkong og takterrasse over garasje/carport og boliger, for de fleste boligfeltene, mot sørvest.



Figur 49 Situasjonsplan og planlagte uteoppholdsarealer



Figur 50 Utsiktsforhold mot vest og sørvest

6.12.2 Lekeplass

Iht. til kommuneplanen for Hå, er det krav om kvartalslekeplass på min. 1500 m² for planforslag som omfatter boligbebyggelse på mellom 25 og 200 boenheter. Ettersom det er opparbeidet en kvartalslekeplass i umiddelbar avstand til planområdet i nordvest, vurderes det ikke å være behov for ytterligere en kvartalslekeplass i området.

Det legges ellers opp til en romslig lekeplass på min. 150 m², innenfor o_BLK nord i planområdet.

Lekeklassen grenser til friområde i nord, o_FG1, som gir mulighet for et naturlig lekemiljø tilknyttet lekeklassen, og vedlagt sol- og skyggeanalyse viser at det oppnås tilfredsstillende solforhold innenfor området..

Det sikres trygg adkomst til lekeklassen, via o_SGS1-3, for de fleste boliger. For boenhetene innenfor BFS2-4 sikres dette via adkomstveg o_SV2 til o_SGS1 i nord.

Lekeklassen er plassert sentralt i planområdet, og avstand fra boliger til lekeklass vil bli omkring 50-60 meter for de fleste boliger. Den lengste avstanden vil særligst bolig innenfor BFS3 få, med 90 meter avstand. Imidlertid grenser dette feltet også til friområdet Svarhelleren i sør, avsatt som et svært viktig rekreasjonsområde i Temakart-Rogaland.no, noe som gir nær tilknytning til et naturlig lekemiljø.

6.13 Kulturminner

Iht. temakart-Rogaland.no, er det to registrerte sefrakbygninger ved planavgrensningen i nordøst, men som nevnt viser flyfoto at disse bygningen ikke lenger eksisterer. Planområdet grenser ikke til viktige kulturminner eller miljø, og planforslaget vurderes dermed å ikke ville ha innvirkning kulturminner- eller miljø.

6.14 Sosial infrastruktur

Som vist til i delkap. 5.11., er det god kapasitet på barnehage- og skoleplasser i Sirevåg og Oгна. Planforslaget sikrer at det oppnås trafiksikre gang- og sykkelforbindelser til eksisterende gang- og sykkelveg, med forbindelser til Oгна skole, via o_SGS1.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

VA for planområdet tilkobles eksisterende kommunal VA i Svarhelleren, sør for planområdet. I VA-planer foreslås det å etablere avkjørende grøfter langs jernbanen mot eksisterende fordrøyningsmagasin som beskytter jernbanen mot en eventuell flom, ved å lede flomvann bort fra jernbaneskinnene. Den avskjærende grøften ligger på jernbaneverkets areal og må vedlikeholdes av jernbaneverket for optimal situasjon. Det vises til godkjente tekniske planer for VA for mer informasjon om tilknytning til vann og avløp.

6.16 Plan for avfallshenting

Det er lagt opp til renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere i planområdet.

Iht. renovasjonsteknisk tegninger utarbeidet av Multiconsult, datert dato 08.03.2016, har avsatt areal for renovasjon innenfor f_BRE1-2, kapasitet til inntil 10 nedsenkbare containere som vil kunne betjene 139 boenheter på det meste. Det er naturlig at f_BRE1 dekker boenheter innenfor felt FS6, BFS7 og BFS8, mens f_BRE2 dekker boenheter innenfor BFS1-5 og BFS9. Renovasjonsplanen er vedlagt planen.

6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet, revidert 18.05.2022. Delkapitlene under beskriver avbøtende tiltak for de temaer som er avdekket i ROS-sjekklisten:

6.17.1 Radon

Det er moderat til lav forekomst av radon i planområdet. Det er ingen eldre bygg som forutsettes bevart i planen, og det ansees derfor at tiltak sikret i teknisk forskrift (TEK17), er tilstrekkelig for å redusere faren ved radon.

6.17.2 Ekstremvær

Rogaland ligger blant fylkene med hyppigst tilfeller av ekstremvær i Norge, og planområdet ligger utsatt for vind fra nordvest som er fremherskende vindretninger i dette området. Planområdet inngår ikke i skred og/eller rasutsatte områder, og tiltak sikret i TEK17 og iht. tekniske planer for vann- og avløp, ansees som tilstrekkelig for å redusere faren ved ekstremvær.

6.17.3 Terrengformasjon

Svalhelleren sør for planområdet har terrengformasjon med bratt fjellstup på 18-20 meter, som gir risiko for fallskade ved ferdsel i området. Bratte fjellstup og fall i terrenget er imidlertid et gjennomgående trekk ved det kupert landskapet på Sirevåg som det normalt sett ikke gjøres tiltak mot. I tillegg utgjør fjellveggen ved Svalhelleren en klatrevegg som er mye benyttet av klatrere. Ingen ytterligere tiltak gjøres i forbindelse med terrengformasjonen ved Svalhelleren.

6.17.4 Høyspent

Det planlegges bebyggelse på begge sider av høyspentlinje som ligger under bakkeplan i planområdet. Minsteavstand fra høyspentlinje iht. FEF2006 sikres i planforslaget, og ansees som tilstrekkelig for å redusere den overnevnte faren.

6.17.5 Støy- og luftforurensning

Planområdet ligger innenfor gul støysone og grenser til rød støysone, som følge av aktivitet ved jernbanen i sør og Nordsjøvegen i øst. Uteoppholdsareal for boliger langs Nordsjøvegen er sikret plassert vest for planlagt bebyggelse, i tråd med anbefalinger fra støyrapport, som tilsier at det ikke vil være nødvendig med ekstra skjermingstiltak for disse boligene. Planens bestemmelser sikrer at det må oppnås tilfredsstillende støynivå iht. T-1442, og at avbøtende tiltak må iverksettes dersom dette ikke kan dokumenteres.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

6.18.1 Før igangsettingstillatelse

Veg, vann, avløp og lekeplass for hvert enkelt delfelt skal ha tillatelse gjennom plan- og bygningsloven for boligene kan gis igangsettelsestillatelse.

BFS1

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS1, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV4
- Teknisk plan for o_SV4

BFS2, BFS3 og BFS4

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS2, BFS3 og BFS4, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV2
- Teknisk plan for o_SV2

BFS5a-b

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS5a-b, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV1
- Teknisk plan for snuhammer i offentlig veg o_SV1 mellom felt BFS5a-b og BFS6.

BFS7a-b og BFS8

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS7a-b og BFS8, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV5
- Teknisk plan for o_SV5

BFS9

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BFS9, må følgende være ferdig utarbeidet og godkjent:

- Plan for vann og avløp for o_SV1
- Teknisk plan for o_SV1

6.18.2 Før brukstillatelse

Veg, vann og avløp for hvert enkelt delfelt skal ha brukstillatelse gjennom plan- og bygningsloven for boligene kan gis brukstillatelse.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor felt BFS7b skal o_BLK være ferdig opparbeidet.

BFS1

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS1, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o_SV4

BFS2, BFS3 og BFS4

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS2, BFS3 og BFS4, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o_SV2

BFS5a-b

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS5a-b, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o_SV1
- Snuhammer i o_SV1 mellom felt BFS5a-b og BFS6

BFS7a-b og BFS8

Før det kan gis i midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BFS7a-b og BFS8, må følgende være ferdig etablert:

- Offentlig veg o_SV5

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget vurderes å ivareta intensjoner og føringer i overordnede planer, og i stor grad være i tråd med retningslinjer og bestemmelser nedfelt i regional-, kommune- og områdeplan. Dette gjelder bl.a. føringer vedr. tetthet, parkering, solforhold, uteoppholdsareal og lekeplass. Planområdet ligger innenfor «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder» i regionalplanen, med anbefalt utnyttelsesgrad på 60–100 %BRA.

Ved å legge opp til planlagt bebyggelse med utnyttelse omkring 68% BRA, ivaretar planen både stedstilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur, i form av småhusbebyggelse, samtidig som en oppnår førende utnyttelsesgrad for «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder» i regionalplanen.

7.2 Landskap

Landskapet som bebygges er i dag områder hvor det allerede er gjort inngrep og som er delvis opparbeidet. Bebyggelsen er plassert i terrenget og har varierte bygningsvolum, med høyder som i stor grad følger det naturlige terrenget. Boligenes plassering og høyde er gjennomtenkt for å best mulig utnytte solforholdene i planområdet, og med tanke på utsiktlinjene mot havgapet i sørvest. Landskapet flater noe ut i senter av planområdet. Det er i dette området det er planlagt lekeplass og renovasjonsanlegg.

For å tilgjengeliggjøre planområdet, innebærer forslaget bearbeiding av landskapet, men hovedform, høydepunkter og særtrekk er bevart.

7.3 Stedets karakter

Sirevåg er en kystbygd som er kupert og skiller seg markant fra flate Jæren lenger i nord. Foruten om mindre fåtall av utsalgssteder og voluminøse næringsbebyggelse i Sirevåg, består boligbebyggelse stort sett av en porøs eneboligbebyggelse, med enkeltinnslag av tomannsbolig og leilighetsbebyggelse. Strukturen preges av organiske former som følger terrenget i landskapet, og som har preget utviklingen og organiseringen av bebyggelsen. Planforslaget følger i stor grad den eksisterende boligstrukturen i området, ved å legge opp til frittliggende boligbebyggelse som følger terrenget i planområdet. Siktlinjer og luftig akser mot Sirevåg vurderes også som viktige for stedets karakter, og som ivaretas i planforslaget.

I planforslaget er dermed elementer som er knyttet til stedets identitet, som terrengform og siktforhold forsøkt ivarettatt, men ettersom det legges opp til mer tettbebygde boligområder sammenlignet med eksisterende situasjon, vil stedets karakter endres noe.

7.4 Byform og estetikk

Overordnede planer gir føringer for utvikling av området med bebyggelse for boliger og det er forventning om tetthet, da planområdet defineres inn under stedstypen «nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder», med anbefalt tomteutnyttelse på 60-100 % BRA.

I planforslaget legges det opp til utnyttelse i nedre enden av skalaen, på henholdsvis 68%BRA. Bakgrunnen for dette er at småhusbebyggelse og lavere utnyttelse vurderes å være mer stedstilpasset området, med tanke på eksisterende bebyggelsesstruktur, men

også med tanke på stedets beliggenhet; Sirevåg er avsatt som er sentrumsområde, men vurderes å ikke kunne ansees som et funksjonelt sentrumsområde, da Sirevåg har mindre enn tre ulike hovednæringsgrupper med sentrumsfunksjoner. I tillegg vurderes det som viktig å sikre en terrengetilpasset boligstruktur i området, som følger det naturlige terrenget som gjort for tilliggende bygningsstruktur. En høyere tetthet i planområdet vil bryte med områdets karakter, og vil ikke være hensiktsmessig med tanke på områdets tilgang til, og omfang av, kollektivtilbud og sentrumsfunksjoner.

Ved å legge opp til en lavere utnyttelse, sikrer man en punktvis småhusbebyggelse og siktlinjer som samstemmer med eksisterende bebyggelsesstruktur. Adkomst og gatestruktur vil gi småhusbebyggelsen et oppmyket miljø og vil plassert i terrenget mellom de punktvis boligfeltene. Åpning mellom boligfeltene som avgrenses med byggegrensar gir åpne og naturlige gateløp mellom boligene og som følger eksisterende terrenget. Adkomst til felles parkeringsanlegg er lagt i utkanten av planområdet mot sørvest, for å redusere trafikkbelastning ved boligfeltene.

Boligene skal bygges og utformes med krav til utvendig utforming, farge og materialbruk innenfor feltene. Planlagt utforming og bebyggelse underbygger områdets lokasjon i tilknytning til Sirevåg og omliggende boligområder.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet får ingen innvirkning på kulturminner eller kulturmiljø i området, ref. delkapittel 5.5 og 6.16.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget vurderes å ha lite konsekvenser i forhold til naturmangfold. Grønnstrukturen i planområdet skal i stor grad videreføres uten større inngrep, med unntak av grønnstruktur som ligger i tilknytning til adkomstvegen til planområdet som skal opparbeides med overkjørbart dekke for å sikre adkomst for nyttekjøretøy som brannbil.

7.7 Rekreasjonsinteresser/Rekreasjonsbruk

Lekeplassen i området utformes som tilgjengelig. Friområdene nord og sør i planområdet vil i stor grad videreføres iht. eksisterende situasjon og vil gi et naturlig lekemiljø i området. I tillegg kobles planområdet på eksisterende friområde i sør, Svalhelleren, som er et viktig friluftsområde i området. I tillegg utgjør Svalhelleren en buldre- og klatrevegg og som er et mye benyttet rekreasjonsområde i regionen.

7.8 Uteområder

Private uteoppholdsarealer er sikret til hver enkelt boenhet i form av hage, terrasse og/eller balkong. Uteoppholdsarealene framstår som attraktive med romslige og gode utsiktsforhold mot havet i vest, og som er tilrettelagt for å oppnå best mulig utnyttelse solforholdene. Lekeplassen er plassert nord i planområdet, hvor det oppnås gode solforhold gjennom hele året.

Vedlagt sol- og skyggeanalyse viser at det oppnås tilfredsstillende solforhold for lekeplassen og alle boenheter, med unntak av tre eneboliger ved vårjevndøgn kl. 15, innenfor BFS9. Imidlertid ser en at det oppnås tilfredsstillende solforhold på boligens takterrasse på det aktuelle tidspunktet, og gode solforhold godt over 50 % med sommersolverv kl.18 for de aktuelle boligene. Ettersom det oppnås tilfredsstillende solforhold ut over sommermånedene, når det å oppholde seg utendørs blir mer tilstedeværende, ansees planforslaget å i tilstrekkelig grad ivareta krav- og kvaliteter til uteoppholdsarealene i planforslaget.

7.9 Trafikkforhold

Det er gjort en vurdering rundt valgte vegløsninger i planforslaget, og som i stor grad følger gjeldende områdeplan. Det vurderes at intern organisering og adkomst til planområdet har en gunstig utforming. Planforslaget legger opp til trafikksikre løsninger med gode forbindelser til de ulike boligfeltene i planområdet, samt sikrer adkomst for nødvendig nyttekjøretøy som renovasjonsbil og brannbil ved nye veger som reguleres. Det er lagt opp til at planforslaget knytter seg logisk opp til vegnettet utenfor planområdet. Offentlig gang- og sykkelveg, sikrer trygge forbindelser til eksisterende gang- og sykkelvegnett utenfor planområdet, med bl.a. forbindelser til Oгна skole og kvartalslekeplassen i området. Det forventes noe økt trafikkbelastning i området som følge av planforslaget.

7.10 Barns interesser

Planforslaget sikrer arealer til aktivitet og lek for barn i området. Lekeplassen i planområdet har god framkommelighet og ligger åpent og oversiktlig. Planforslaget er utformet i tråd med føringene i rikspolitisk retningslinjer for barn og unge, og det er sikret areal for barn kan utfolde seg og skape sikt eget lekemiljø. Planforslaget forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er i bruk av barn og unge, og det er derfor ikke nødvendig å finne erstatningsarealer.

7.11 Sosial infrastruktur

Stedsanalysen i planbeskrivelsens kapittel 5 har vist at det er flere skoler og barnehager i nærområdet. Planforslaget får begrenset innvirkning på eksisterende, og skaper ikke behov for ny sosial infrastruktur.

7.12 Universell tilgjengelighet

Offentlige arealer som lekeplass og gang- og sykkelveg, vil være universelt utformet. Det sikres dermed en universell gangforbindelse gjennom planområdet, med tilknytning til tilliggende offentlig gangstruktur og skoleveg til Oгна skole i nord for planområdet.

Planlagte boliger vil også kunne utformes som tilgjengelige da topp gulv vil i de fleste felt få samme terrengnivå som adkomstvegen.

7.13 Teknisk infrastruktur

Planforslaget ivaretar nødvendig areal for eksisterende nettstasjon i planområdet. For annen teknisk infrastruktur henvises det til godkjente tekniske planer for vann- og avløp i området.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-sjekkliste for planområdet. Det ble avdekket 5 forhold som er utredet videre jf. kapittel 6.20. Disse temaene er utredet i vedlagt ROS-analyse, revidert 20.05.2022, og avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget. Etter avbøtende tiltak har alle de avdekkede forholdene akseptabel risiko.

7.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget får svært begrenset konsekvens for landbruk, og forutsetter ikke omdisponering av arealer som i dag er regulert til, eller brukes som, landbruksområder.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget får økonomiske konsekvenser da det reguleres offentlig kjøreveg, gang- og sykkelveg, lekeplass og offentlig grønnstruktur, iht. gjeldende områdeplan. Økonomiske konsekvenser vil være begrenset til vedlikehold og drift av disse arealene.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ingen konsekvenser for næringsinteressene i område utover at det vil kunne gi økt kundegrunnlag.

7.18 Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger. Det kom ikke inn private merknader med varsel om oppstart, og omkringliggende private eiendommer påvirkes i liten grad av planforslaget, utover at nabolaget utvides.

7.19 Avveining av virkninger

Detaljplanforslaget vurderes i stor grad å være i tråd med overordnede planer, og bygger opp om føringene om både stedstilpasning og fortetting i planområdet. Planforslaget representerer få konflikter i forhold til natur, kultur og hensyn til barn og unge. I sum vurderes derfor planforslaget å ha få negative konsekvenser.