

**Saksbehandler:** Ingrid Johannessen

**Kommunedirektør:** Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
041/24	Formannskapet	11.06.2024
031/24	Kommunestyret	18.06.2024

## Andre gang behandling av Detaljregulering for Ølen idrettsområde

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst blir vedtatt slik den ligg føre med plankart og føresegner datert 30.05.2024.

### Formannskapet 11.06.2024:

#### Behandling:

Mats Årvik (Frp) tok opp spørsmål om inhabilitet i saka sidan han er fotballeiar i Ølen Idrettslag. Det blei einstemmig vedtatt med 7 stemmer at Mats Årvik (Frp) var inhabil i følge Forvaltningslova § 6, 2. ledd.

Han blei ikkje med vidare i handsaming av denne saka.

Tilleggsforslag frå Arbeiderpartiet, lagt fram av Øyvind Valen

Kommunestyret tek til etterretning at gangveg til Osen ikkje finn løysing i denne planen viss planen skal kunne vedtakast no, men ber kommunedirektøren fortsette arbeidet med å løysa dette, eventuelt og gjennom ein eigen reguleringsplan

#### Votering:

##### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak som punkt 1:

Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst blir vedtatt slik den ligg føre med plankart og føresegner datert 30.05.2024.

Einstemmig vedtatt med 7 stemmer

##### Arbeiderpartiet sitt forslag til vedtak som punkt 2:

Kommunestyret tek til etterretning at gangveg til Osen ikkje finn løysing i denne planen viss planen skal kunne vedtakast no, men ber kommunedirektøren fortsette arbeidet med å løysa dette, eventuelt og gjennom ein eigen reguleringsplan

Einstemmig vedtatt med 7 stemmer

### FS- 041/24 Vedtak:

Tilråding til kommunestyret:

1. Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst blir vedtatt slik den ligg føre med plankart og føresegner datert 30.05.2024.

2. Kommunestyret tek til etterretning at gangveg til Osen ikkje finn løysing i denne planen viss planen skal kunne vedtakast no, men ber kommunedirektøren fortsette arbeidet med å løysa

dette, eventuelt og gjennom ein eigen reguleringsplan

### **Kommunestyret 18.06.2024:**

#### **Behandling:**

Mats Årvik (Frp) tok opp spørsmål om inhabilitet i saka sidan han er fotballeiar i Ølen Idrettslag.

Guri Ravatn (SV) stilte spørsmål ved sin habilitet sidan ho hadde sendt inn kommentar til reguleringsplanen.

Bjørn Alvseike (Frp) stilte spørsmål ved sin habilitet sidan han er symjeleiar i Ølen Idrettslag.

Det blei vedtatt med 22 stemmer at Mats Årvik (Frp) var inhabil i følge Forvaltningslova § 6, 2. ledd.

Han blei ikkje med vidare i handsaming av denne saka.

Det blei vedtatt med 22 stemmer at Guri Ravatn (SV) var inhabil i følge Forvaltningslova § 6, 2. ledd.

Ho blei ikkje med vidare i handsaming av denne saka.

Det blei vedtatt med 22 stemmer at Bjørn Alvseike (Frp) var habil i følge Forvaltningslova § 6, 2. ledd.

Han blei med vidare i handsaming av denne saka.

Det var ikkje vararepresentantar for Mats Årvik og Guri Ravatn, det var difor 23 representantar som handsama denne saka

#### **Votering:**

Formannskapet si tilråding til vedtak vart einstemmig vedtatt med 23 stemmer.

### **KS- 031/24 Vedtak:**

1. Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst blir vedtatt slik den ligg føre med plankart og føresegner datert 30.05.2024.

2. Kommunestyret tek til etterretning at gangveg til Osen ikkje finn løysing i denne planen viss planen skal kunne vedtakast no, men ber kommunedirektøren fortsette arbeidet med å løysa dette, eventuelt og gjennom ein eigen reguleringsplan

### **Saksutgreiing**

#### **Samandrag**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for vidare utvikling av Ølen idrettsområde med trafikkikker tilkomst både for bil og mjuke trafikantar. Inne på idrettsområdet er det opna for å etablere idrettsfunksjonar og treningscenter med nødvendige uteområde, interne vegar og droppsone.

Val av løysing for tilkomst har vore eit sentralt tema i planarbeidet. Tilkomst via Litlehagen, Gartnerihagen og Øvrehagen har vore vurdert. Litlehagen er vald som hovudtilkomst. Dette er mellom anna grunngitt i:

- trafikkanalysen som viser relativt låg forventa trafikkauke,
- ønskje om betre tilkomst for mjuke trafikantar frå skular til idrettsområde og
- moglegheita for å legge tilkomst til eksisterande Ølen idrettshall frå Litlehagen slik at ein samlar tilkomst til idrettsfunksjonar.

Inne på sjølve idrettsområdet er det lagt til grunn etablering av fleirbrukshall med moglegheit for basseng, treningscenter, fotballbane/- hall og klatrevegg. Det er samstundes lagt opp til stor grad av fleksibilitet i val av løysingar og plassering av funksjonar. Byggehøgden er differensiert. Dei høgaste bygningane på opptil 20 meter over planert terreng kan plasserast aust i planområdet, medan det mot vest er lagt opp til bygningar opp til 15 meter over planert terreng.

## **Saks- og faktaopplysningar**

### **Formål**

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for vidare utvikling av idrettsområdet i Ølen sentrum, og samstundes regulere trafikkssikker tilkomst til området.

### **Forslagsstillar og konsulent**

Planforslaget er utarbeidd av Asplan Viak as på vegne av Vindafjord kommune som er tiltakshavar. Grunneigarar er Ølen idrettslag og kommunen. I tillegg er private eigedomar langs tilkomstvegen Litlehagen direkte berørt.

### **Plantype**

Planforslaget blir lagt fram som detaljregulering.

### **Planprosess**

I det følgjande er det vist ein oversikt over planprosessen med viktige milepælar:

- Oppstartsmøte 10.02.2021
- Første gangs behandling 05.10.2021
- Høyringsperiode 16.10 – 01.12.2021
- Arkeologiske utgravingar utført aug.- sept. 2021
- Grunnundersøkingar utført vinter 2022 og 2023
- Rapport - «Arkeologisk og naturvitenskaplig undersøkelse av et mulig tunanlegg frå eldre jernalder på Nordeide, gnr. 271, Ølen i Vindafjord kommune» - ferdigstilt 25.10.2023
- Rapport - områdestabilitet ferdigstilt 23.02.2024
- Statsforvaltaren - trekking av motsegn – 16.04.2024

Det har under vegg i planprosessen vore fleire avklaringsmøte mellom kommunen, konsulenten og Ølen idrettslag.

### **Planområde, plassering, avgrensing og dagens situasjon**

Planområdet ligg sentralt i Ølen sentrum, ved SR-bank Stadion og Oselva. Planområdet omfattar eksisterande 11'arbane, flata aust og nord for denne, og tilkomst via Litlehagen, og er om lag 60 daa stort. Den sørlege delen av planområdet strekk seg langs Oselva og mot Øvrehagen, og omfattar der eksisterande gruslagt gang- og sykkelveg.

For nærare skildring av dagens situasjon, sjå planskilddinga kap. 5. Her er omtale av dagens arealbruk, landskap, kulturminne, rekreasjonsbruk, trafikkforhold, sosial og teknisk infrastruktur m.m.

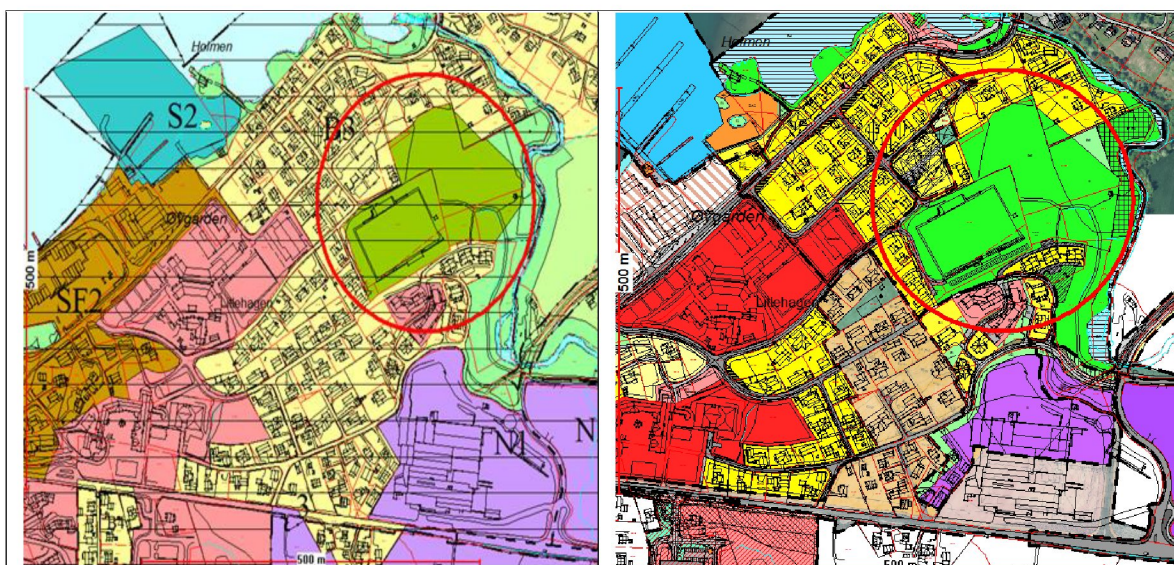


Figur 1 Ølen sentrum med ulike målpunkt

### Planstatus

Planområdet er merka med raud sirkel i kartutsnitna nedanfor. I gjeldande kommuneplan er areala sett av til idrett og friområde. Som det går fram av kartet ligg det med gangavstand til sentrum og med både bustadområde og skular/barnehage i nærleiken.

Området er regulert frå før i «Reguleringsplan for deler av Eide aust, Osenområdet», vedtatt 20.06.2005. I gjeldande regulering er areala sett av til dei same formåla som i kommuneplanen; idrett og friområde.



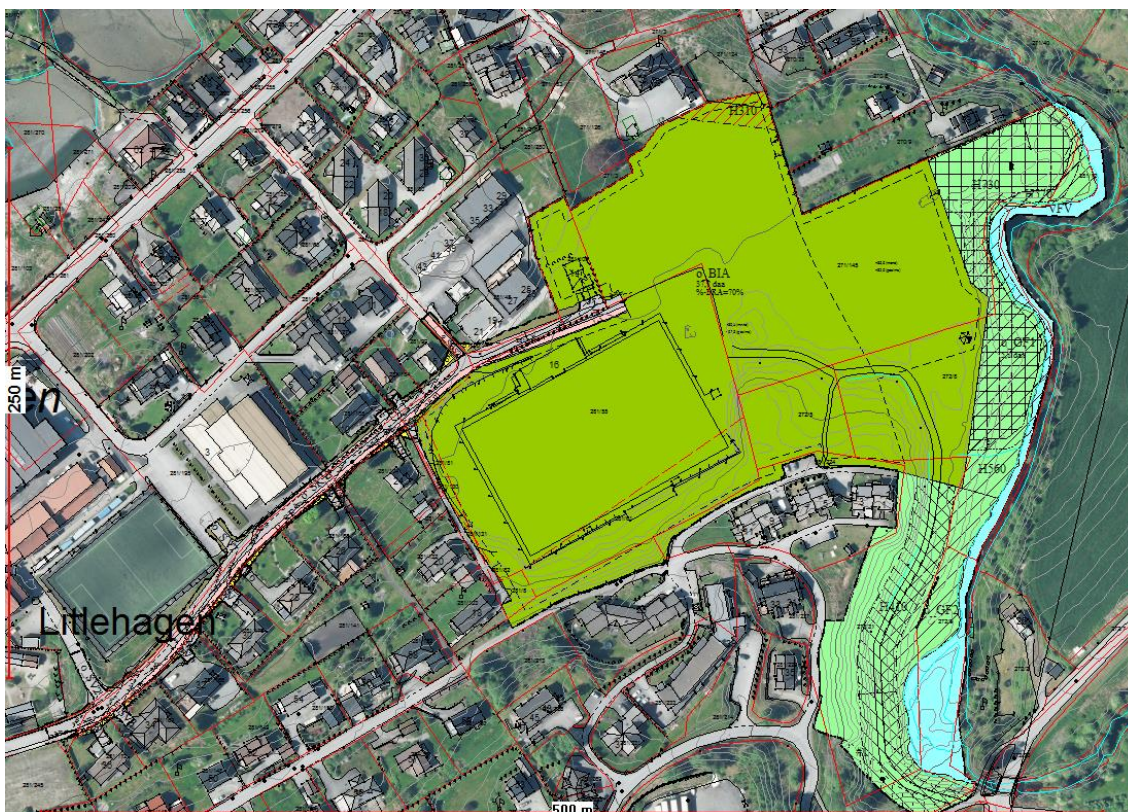
Figur 2 kartutsnitt til høgre viser gjeldande kommuneplan, til høgre viser gjeldande reguleringsplan. Idrettsområdet er merka med raud sirkel.

### Hovudgrep i planforslaget

Planforslaget opnar for å etablere fleirbrukshall, fotballbane, fotballhall, klatreanlegg, svømmehall, treningscenter og andre idrettsrelaterte funksjonar innanfor idrettsformålet, samt å oppgradere



tilkomst til idrettsanlegget.



Figur 3 Plankart

### Idrettsanlegg

Idrettsområdet er omfatta av formålet *idrettsanlegg (o\_BIA1)*. Området er totalt 36,5 daa stort, og utnyttingsgrad er sett til 70% BYA. Byggehøgden er differensiert, der gesimshøgde er sett til kote +32,5 og mønehøgde til kote +37,5 nærast elva i aust, og kote +27,5 og kote +32,5 på resten av idrettsområdet. Eksisterande terreng ligg på kote +15,5, maksimal byggehøgde svarar til 20 meter over planert terreng i aust, og 15 meter på resten av idrettsområdet.

Den viktigaste føresetnaden for oppstart av planarbeid for idrettsområdet var behovet for ny fleirbrukshall som m.a. Ølen vidaregåande skule kan nytte. I arbeidet med planen har ein lagt til grunn ein hall som er tredelt, har ein storleik på om lag 25 x 45 m, og eit areal på om lag 1800 m<sup>2</sup> inkludert garderobar, gangareal og klasserom. I tillegg til hallen er det behov for mingleareal, og det har blitt spelt inn ønskje om moglegheit for å etablere treningscenter i same bygningsmasse. Mingleareal og treningscenter utgjer eit areal på om lag 1600 m<sup>2</sup>.

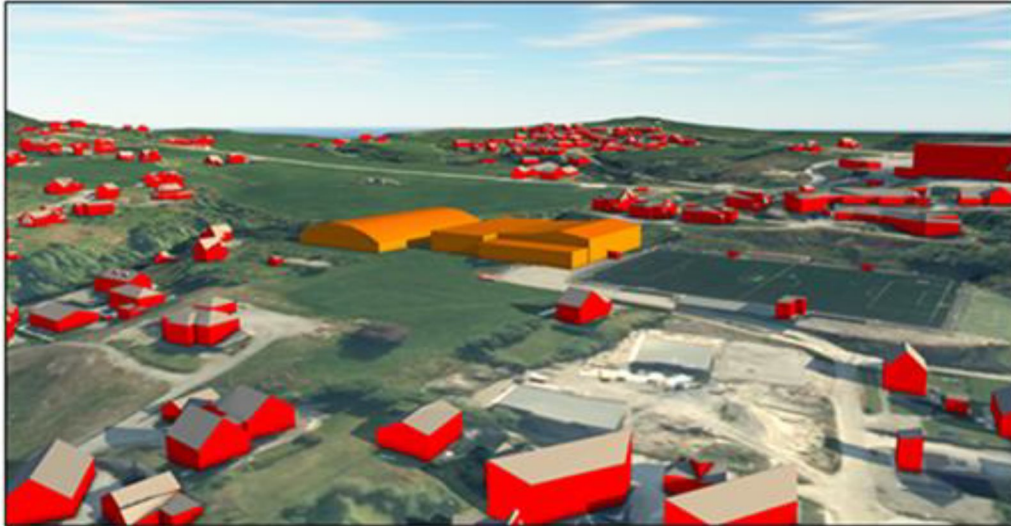
Vidare har planprosessen handla om å avklare kva andre funksjonar enn fleirbrukshall ein har ønskje om å etablere, og vege dette opp mot korleis ein kan utnytte arealet ein har tilgjengeleg på best mogleg måte. Planforslaget legg ikkje strenge føringar for konkret plassering av bygningar, men ein har gjort enkle tomteanalysar for å vise kva løysingar som er moglege.

Dei ulike alternativa for utnytting av idrettsområdet som er vurdert er:

- Alternativ 1 – Fleirbrukshall og treningshall/9'arbane fotball
- Alternativ 2 – Fleirbrukshall, basseng og treningshall/9'arbane fotball
- Alternativ 3 – Fleirbrukshall og stor fotballhall/11'arbane

Alternativa er kort skildra i planskildringa kapittel 6.1.1-6.1.3. Basert på vurderingar av fordelar og ulemper ved alternativa, har ein vald å gå vidare med alternativ 2 som førande for

reguleringsplanen, vist med illustrasjon nedanfor.



Figur 4 Skisse som viser alternativ 2 med mogleg plassering av fleirbrukshall, basseng og treningshall/ 9`arbane, sett frå nordvest.

### Friområde

Dagens eksisterande grøntstruktur langs Oselva er vidareført som friområde i planen, og grensene for byggeformålet på idrettsområdet er utforma slik at kantvegetasjonen langs elva er vidareført. Deler av formålet inngår i omsynssone for vern av naturmiljø, H560. Tiltak innanfor omsynssona skal avklarast med Statsforvaltaren som myndigheit etter vassressurslova § 11.

Det er tillate med stiar, gapahukar, benkar o.l. som fremmar området sin bruk som friområde, men i dei delar av formålet som inngår i omsynssone H730 (kulturminne) kan det ikkje gjennomførast tiltak som medfører inngrep i grunnen. Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast.

### Samferdselsanlegg

Tilkomst til idrettsområdet er planlagt via Litlehagen. På strekninga er det lagt opp til breiddeutviding til 5,5 meter køyrebane, i tillegg til ein-sidig fortau på 2,5 meter, på sørsida av vegen. Tilkomsten til idrettsområdet via Gartnerihagen, vil bli stengt for køyrande, medan det blir halde opent for gåande og syklande. Langs Litlehagen blir det føreslått endringar av fleire private avkøyrslar, for å tilpasse desse til nytt vegsystem. Det er og lagt opp til ny tilkomst til parkeringsplassen framfor Ølen idrettshall, for å samle trafikken til idrettsfunksjonane frå same tilkomstveg. I samband med detaljprosjektering av vegen skal ein vurdere bruk av fartsdempande tiltak.

### Annan teknisk infrastruktur

Etablering av ny fleirbrukshall inneber at eksisterande spillvassleidningar over idrettsområdet må leggast om i eit strekk på om lag 100 meter. Dette gjeld spillvassleidning både eigd av kommunen og Fatland.

### Omsynssone med særskilt krav til infrastruktur

Langs Oselva, sør i planområdet, er det sett av sone for krav om infrastruktur, med føresegner knytt til mogleg framtidig tilkomst frå Øvrehagen. Tilkomsten frå sør har vore vurdert i arbeidet med planen og kan vere aktuell på lengre sikt, når idrettsområdet er bygd ut med fleire funksjonar. Ei slik løysing må sjåast som eit supplement til lokal tilkomst via sentrum og Litlehagen. Ny tilkomst frå Øvrehagen, krev reguleringsplan og detaljprosjektering og må i tillegg vurderast med tanke på flaumfaren frå Oselva. I samband med Detaljregulering for kryss Haugane – Øvrehagen (nyleg vedtatt plan), er det gjennom eit forstudie sikra at mogleg tilkomst til idrettsanlegget i frå sør kan planleggast.

Arealet aust for idrettsområdet som er bandlagt etter kulturminnelova i gjeldande plan, er vidareført i planforslaget (omsynssone H730).

#### Løysing for mjuke trafikantar

I planarbeidet har det vore viktig å finne gode løysingar for mjuke trafikantar. Idrettsområdet er mykje nytta av barn og unge, og det må derfor leggjast til rette for at dei kan sykle og gå til sine fritidsaktivitetar. Langs Litlehagen som blir hovudtilkomsten til området, blir det lagt til rette med 2,5 meter breitt fortau, sjå raud linje i illustrasjonen nedanfor. Denne tilkomsten får tilfredsstillande stigningsforhold med tanke på krav til universell utforming.

Gartnerihagen som også har blitt brukt som tilkomstveg, vil bli stengt for biltrafikk i sør, men det vil bli halde opent ein gangveg for mjuke trafikantar. Denne vil ikkje ha tilfredsstillande stigningsforhold, men vil opplevast som eit godt alternativ og ein snarveg for mange, sjå blå linje i illustrasjonen nedanfor.

I tillegg til desse to løysingane, ser kommunen behov for å legge til rette ein tilkomst frå Osen som erstatning for dei «snarvegane» som er nytta dei seinare åra. I planarbeidet har kommunen sett på og vurdert fleire alternativ. Denne traseen treng ikkje tilfredsstillande krav til universell utforming, men skal opplevast som trygg og må gå i ein trase som vil bli nytta, med andre ord må den opplevast som ein «snarveg». Dei alternative løysingane er blitt drøfta med idrettslag og grendeutval og førebels konklusjon er ein trase som går fram av grøn strek i illustrasjonen nedanfor.

Denne gang- og sykkelvegtilkomsten berører nye eigedomar og derfor ny varsling av planarbeid. For at Detaljreguleringa for Ølen idrettsområdet ikkje skal bli ytterlegare forsinka, har kommunedirektøren derfor valt å utarbeide eigen reguleringsplan for gang-/sykkeltilkomsten frå Osen. Dette planarbeidet er i oppstarten.





Figur 5 kartutsnitt med påteikna tilkomstar for mjuke trafikantar

### Innkomne merknadar/uttale frå partar

Det er komme inn 10 uttalar til planforslaget. Desse er gjengitt/oppsummert og kommentert i det følgande.

#### Statens vegvesen, SVV

SVV skriv at det er positivt at Vindafjord kommune ønsker å tilrettelegge for ein meir trafikksikker ferdsel med fortau langs Litlehagen til idrettsanlegget. Kryss mellom Gartnerihagen og Litlehagen skal stengast for biltrafikk, men vil vere open for gang- og sykkel til idrettsområdet. SVV tilrår at det blir planlagt fysiske tiltak i krysset, slik at ein ikkje får uønskt gjennomkjøring i konflikt med mjuke trafikantar.

Vidare kjem SVV med planfagleg råd om at siktsoner frå gang- og sykkelvegen bør visast i plankartet.

#### Kommunedirektøren sine kommentarar:

For å tilfredsstillande stigningsforhold på vegen Litlehagen, vil vegen bli bygd opp noko. Då får ein ei jamn stigning på siste del av veggstrekninga opp til idrettsanlegget. Der Gartnerihagen møter Litlehagen, vil det med andre ord bli auka høgdeforskjell. Vegen vil bli nedjustert til gang- og sykkelveg og får stigningsforhold opp mot 11% i avslutninga mot Litlehagen. I tillegg vil vegen bli fysisk stengt for motorisert ferdsel.

Siktsoner frå fortau/gang- og sykkelvegar er vist i plankartet.



Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelinga  
Fylkesrådmannen gir fagleg råd om at minimumskrav til talet på sykkelparkeringsplasser blir auka i tråd med anbefalinga i trafikkanalysen.

Planforslaget opnar for ei framtidig etablering av ny tilkomst frå Øvrehagen i sør. Traseen for ei ev. framtidig tilkomst fell saman med eksisterande turveg, og er vist som omsynssone i plankartet. Ved ei utviding til køyreveg med fortau må det påreknast inngrep i kantsona langs Oselva. Me minner om at ev. inngrep i kantsona og i vassdraget er søknadspliktige. Fylkesrådmannen gir fagleg råd om at omsynssona i plankartet blir justert slik at det er sikra større avstand til vass-strengen der avstanden er minst.

Det bør gjerast ei vurdering av kva konsekvens ei endring til køyreveg med fortau vil kunne få for opplevingskvaliteten til turvegen og friluftsv verdien til grøntdraget langs elva. Sikring av gangtilkomst frå Osen vil vere eit viktig tiltak for å gjere planområdet lett tilgjengeleg for mjuke trafikantar, og det er bra at planområdet blir utvida for å legge til rette for dette.

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

Minimumskravet til talet på sykkelparkering er auka til 75 i tråd med trafikkanalysen og fagleg råd frå Fylkesrådmannen, jf. føresegnene pkt. 3.1.1.

Innanfor omsynssone med særleg krav til infrastruktur kan det etablerast tilkomstveg frå Haugane/Øvrehagen. I denne sona kan det etablerast køyreveg med fortau, inkludert anlegg for belysning, skråningar og skjeringar med ev. tilhøyrande sikringstiltak. Tiltak innanfor sona må prosjekterast med omsyn til eksisterande terreng og friområdet i sin heilskap, og det må gjerast undersøkingar av flaum- og erosjonsfare frå Oselva. Skråningar skal plantast og vere grønne. Det er sikra større avstand til vassstrengen ved Steinbru, der avstanden var minst på høyringstidspunktet for planforslaget.

Ei vurderingar av konsekvensar for opplevingskvaliteten til turvegen og friluftsv verdien til grøntdraget langs elva, vil bli vurdert i eit framtidig planforslag for ny tilkomstveg.

Sikring av gangtilkomst frå Osen er framleis viktig å gjennomføre. Det har vore vurdert fleire alternativ. Av omsyn til framdrift i planarbeidet og idrettslaget sine utbyggingsplanar, er tilkomst for mjuke trafikantar frå Osen tatt ut av planforslaget. Det er starta ein eigen planprosess på dette.

### **Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv**

Rogaland fylkeskommune har i brev datert 27.10.2021 til Vindafjord kommune, stadfesta at dei arkeologiske utgravingane heimla i reguleringsplan for Eide Aust, Osenområdet (plan 2003-39-01) er oppfylt. Kulturminneområde innafor o\_BIA er dermed frigitt til utbygging.

Vi registrerer at kartfestinga av den delen av id 214886 som skal ivaretakast i plan som omsynssone H730 ikkje er korrekt markert. Kulturminnets sikringssone på 5 meter skal også merkast av på arealplankartet. Vi ber om at kommunen retter opp i dette før andre gangsbehandling av planen. Når det gjeld føresegn 4.3.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (Felt H730) meiner vi at denne føresegna bør presiserast noko. Vi har følgande forslag til tekst: Innanfor H730 er det registrert eit kulturminnefelt med id 214886. Det er ikkje tillate å foreta nokon form for fysiske inngrep innanfor arealet. Eventuelle andre tiltak må på førehand avklarast med kulturminnemyndigheta, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

Plankart og føresegner er justert i samsvar med innspel.

**Statsforvaltaren (SF)**

Statsforvaltaren fremmar **motsegn** til manglande vurdering knytt til bruk av alternative energikjelder og miljøvennleg energiomlegging, jamfør kommuneplanen si føresegn § 1.1 bokstav d og føringar i Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.

Vidare har SF **motsegn** til manglande tiltak for å sikre omsynet til Oselva, og til manglande geotekniske vurderingar knytt til grunnforholda på staden, jamfør plan- og bygningslova § 4-3.

SF har **fagleg råd** om å redusere talet på parkeringsplassar, og å sørge for sikker handtering av matjord og massar innanfor planområdet.

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

*Motsegn knytt til manglande vurdering av alternative energikjelder*

Som ei oppfølging av føresegna i kommuneplanen er alternative energiløysingar identifisert og vurdert i eige notat, utarbeidd av Asplan Viak AS på vegne av kommunen. På bakgrunn av dette har kommunen skrivne inn eit samandrag av notatet i planskildringa. Etter dialog med Statsforvaltaren er dette følgt opp med følgande krav i pkt. 2.10 i føresegnene:

*«Nye utbyggingsprosjekt skal vere energieffektive og skal som eit minimum tilfredsstillende gjeldande forskriftskrav for energibehov og energieffektivitet (TEK-17 eller seinare utgåver).*

*Nybygg innanfor planområdet skal knytast til spillvarme eller basere seg på alternative og berekraftige energikjelder kombinert med lågt energiforbruk. Viss nybygga ikkje blir tilknytt spillvarme, skal det dokumenterast at valt løysing er minst like energieffektiv.*

*Denne vurderinga og avgjerd skal tas i samband med byggesøknader for bygningar med BRA over 1000 m<sup>2</sup>, jf. TEK17 § 14-4 eller seinare utgåver av TEK.»*

*Motsegn knytt til manglande tiltak for å sikre omsynet til Oselva*

Omsynet til Oselva er sikra med omsynssone og tilhøyrande føresegn i tråd med SF si tilråding.

*Motsegn knytt til manglande geotekniske vurderingar knytt til grunnforholda på staden*

Multiconsult as har på vegne av kommunen gjennomført grunnundersøkingar. Dette er gjort i tråd med NVE sin prosedyre i rettleiaren om «Sikkerhet mot kvikkleireskred (1/19) og derfor også kvalitetssikra av Norconsult.

Med grunnlag i rapporten er omsynssone skredfare lagt inn i plankartet og føresegner er supplert med krav til trygg byggegrunn.

Med føresetnad om at endringar i plankart og føresegner blir innarbeidd i planen før vedtak, finn Statsforvaltaren tilstrekkeleg grunnlag for å **trekke motsegnene** til planen.

Talet på sykkelparkeringsplassar er auka i tråd med fylkesrådmannen si tilråding. Parkeringsplassar for bil er ikkje redusert. Idrettsanlegget når det er ferdig utbygd, er eit anlegg for heile kommunen. Det er svært lite utbygd kollektivtilbod til Ølen frå dei andre bygdene i kommunen. Personbiltransporten vil derfor vere hovudframkomstmiddelet for alle som ikkje bor i Ølen. Kommunedirektøren meiner derfor det ikkje er forsvarleg å redusere kravet til parkeringsdekning.

For å sikre handtering av matjord og massar er det føydd til følgande i føresegnene: *«Matjord skal tas vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av nærliggjande jordbruksareal. Ved flytting av massar skal det tas nødvendige førehandsreglar for ikkje å spreie artar omfatta av framandartslista eller plantesmitte som kan gjere skade.»*

**Haugaland Interkommunale Miljøverk, HIM**

HIM har ingen merknader til planforslaget. HIM har i nokre tilfelle utfordringar med å utføre renovasjonstenester under anleggsverksemd som følgje av vedtatt reguleringsplan. HIM ber derfor

om å få til uttale byggesøknader som vil påverke deira evne til å utføre sine tenester.

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

Det er stilt krav om at henteplass for avfall skal visast i utomhusplan før det kan gis igangsettingsløyve. HIM sine utfordringar knytt til drift i anleggsfase, må løysast når tiltaket skal settast i verk. Prosjektleiariar for tiltak må ha god dialog både med berørte innbyggjarar og HIM i slike saker.

### **Stian Hundseid, Dreganesvegen 93**

Hundseid blei varsla om utvida planområde på grunn av mjuke trafikantar sin tilkomst frå Osen. Han ber om eit møte med kommunen for å diskutere denne tilkomsten som berører han.

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

Undervegs i planprosessen har det vore sett på fleire alternativ til tilkomst for mjuke trafikantar. Det er gjennomført nokre førebels skisser til løysingar, desse er også vurdert av grendeutval og idrettslag. Tilkomsten som berører Hundseid er ikkje lenger aktuell å jobbe vidare med. Saksbehandlar har vore i dialog med Hundseid, han er orientert om traseval og det er ikkje lenger behov for eit møte.

### **Trine Sørensen, Litlehagen 30**

*«Som grunneigar i Litlehagen stiller eg spørsmål til vurderinga som er gjort i høve trafikkbildet. Kvifor blir innbyggjarane i Litlehagen og Gartnerihagen behandla ulikt? Ved å stenge vegen til Garnerihagen får dei mindre trafikk, medan Litlehagen får meir. Me er like mange husstandar. Kvifor blir dei verna om mtp trafikkbelastning? Sannsynligheten for at fleire velger å gå pga stengt veg er ytterst liten sett i forhold til sannsynligheten for at Litlehagen blir belasta med meir trafikk! Open veg gir fordelt byrde på begge vegar og risikoen er ikkje større enn i dag. Krysset opp mot idrettsanlegget er godt nok i dag så kvifor er det ikkje godt nok i framtida? Det kan også gjerast utbedringer her i form av lys og merking som vil gi stor nok gevinst. Kommunen har kjøpt areal for å utvide tilkomst. Universell utforming kan ikkje gjelde overalt, og det er dessuten ivaretatt ved bruk av alternativ veg for dei som ynskjer eller treng det. Å stenge av, anser eg som stor ulempe for Litlehagen og stor fordel for Gartnerihagen. Slik forskjellsbehandling i eit etablert område med vanetrafikk er ikkje greit. Litlehagen er del av eit byggefelt og det er ei lang strekke som blir råka av trafikkauken.*

*Fartsdemperar, fortau og belysning vil gjere området sikrere. Den beine strekka i Litlehagen stimulerer til fart for både mopedar og bilar. Traktor og ATV er også populære køyretøy i bygda. Fordelen for Gartnerihagen no er ein veg i så dårlig forfatning at det gir automatisk reduksjon i trafikk og fartsdemping.*

*Det er positivt at ein vil utbedre vegen for mjuke trafikantar, men korleis utforminga faktisk blir er vesentlig for korleis vi som bur her opplever gata og korleis den vil bli brukt. Sjå til Sjoargata, der er fortau lave og ein kan passere to bilar utan problem fordi ein kan køyre oppå. Kva er tenkt i Litlehagen? Det er mykje skyss til og frå idrettsanlegg og bruk for brei veg. Korleis skal det sjå ut og kva kantar får våre innkøyrslar? Mister me svingradius pga fortau? Eg meiner kommunen og planen for tilkomst bør være slik: Førstevalg bør være via Fatland.*

*Andrevalg bør være utbedring av veg gjennom både Litlehagen og Gartnerihagen. Asfalt, betre lys og fartsdemperar! Merk gatene med skilt for både fart og skuleveg. Lave «fortau» som i Sjoargata. La folk få velje tilkomst sjølv i påvente av framtida og mogleg tilkomst via Fatland, ikkje etabler eit klasseskille for oss som bur i Litlehagen og Gartnerihagen! Ikkje steng av tilkomst via Gartnerihagen!»*

*Kommunedirektøren sine kommentarar:*

I planarbeidet er fleire løysingar for tilkomst vurdert. Det er gjennomført ei trafikkanalyse i



samband med vurdering av tilkomst til idrettsområdet og ein har landa på at tilkomst via Litlehagen er den beste løysinga. Samstundes legg ein opp til at tilkomst til den eksisterande Ølen idrettshall, som i dag har tilkomst frå Gartnerihagen, blir endra og etablert frå Litlehagen. Med ei slik løysing samlar ein alle tilkomststar til idrettsfunksjonar frå Litlehagen.

Trafikkanalysen konkluderer med at trafikkmengda i Litlehagen i dag er låg, og at fullt utbygd idrettsområde ikkje fører til ei vesentleg endring av trafikkalet. Fordelane med å utvide vegbanen med to køyrefelt og å etablere fortau, er samstundes vurdert som større enn ulempene som trafikkauken fører med seg. Tilrettelegging for mjuke trafikantar mellom skular, barnehage og idrettsområdet vil vere med på å auke trafikktryggleiken for mjuke trafikantar betrakteleg. Inne på idrettsområdet er det sett krav til etablering av snulomme for buss, som og skal fungere som droppsone for bil. Dette gjer at ein unngår unødvendig køyring inne mellom idrettsbygningane, samstundes som ein kjem fram med buss ved større arrangement.

Byggegrensene er sett slik at mogleg framtidig tilkomst frå Øvrehagen kan la seg gjennomføra i framtida. Sjølv om ein har vurdert det slik at tilkomst frå Øvrehagen på kort sikt vil vere vanskeleg å etablere, er det viktig at ein har sikra passasje for tilkomst frå sør dersom dette blir aktuelt på eit seinare tidspunkt. Løysinga med å legge traseen mot sør inn som omsynssone i friområde, gjer at det ikkje blir aktuelt med inngrep i området før ein eventuelt prosjekterer ny vegløyning, noko som er positivt med tanke på dagens bruk av området som utgangspunkt for turar.

Tilkomst for gåande og syklende frå Osen og Roafeltet er eit viktig tryggingstiltak for mjuke trafikantar. I planarbeidet har ein ikkje klart å finna ein god trase innanfor det varsla planområdet. Dette heng mellom anna saman med terrengtilhøva i området. Ein har derfor tatt denne gangtilkomsten ut av planforslaget, men det blir ein eigen planprosess for å finne ei løysing for dette. Det er sett på alternativ, og beste løysing synest å vere ein trase som går frå planlagt parkeringsplass i nordleg retning til Gartnerihagen (ny tilkomstveg m.m. til eigedom 281/240), for så å følgje denne til Dreganesvegen. Langs Dreganesvegen må ein etablere fortau og fysisk skilje til vegen for å hindre at mjuke trafikantar kjem direkte ut i fylkesvegen, fram til kryssingspunkt før elva.

### **Ståle Stålesen, Dreganesvegen 27**

*«Som eier av Dreganesvegen 97 (gnr.270/bnr.6), med grense mot idrettsområdet i vest, er det interessant hvordan det planlagte idrettsområdet vil bli disponert og seende ut. Utforming, byggehøyde og plassering av bygningsmasser, tilkomstveier etc.*

*Området har historisk vært et rolig og tilbaketrukket område stort sett uten forstyrrelser. Dette vil nok endre seg når området bebygges og legges til rette for idrettsformål. Håpet er at utbyggingen blir så skånsom som mulig for oss som er naboer til dette området. Ser at planforslaget fra konsulentfirmaet Asplan Viak AS i sin rapport pkt 6.1.2. Alternativ 2 – Flerbrukshall, basseng og treningshall/9'arbane anbefaler å gå videre med denne disponeringen av området. Det er for så vidt en akseptabel løsning siden området mot vest for min eiendom da ikke blir bebygget, men derimot kan brukes som parkeringsareal etc.*

*Denne løsningen muliggjør også at jeg kan få vurdert veiutløsning inn til min eiendom fra vest. Veien jeg har i dag, er ganske bratt og vintervedlikeholdet er vanskelig. Håper at dette innspillet kan tas med videre i prosessen.*

*Som eier av Dreganesvegen 97 (gnr. 270/ bnr. 6) er jeg gjort kjent med at det vurderes en ny gangtilkomst til/fra Osen langs Oselva. Slik jeg ser det fra mitt ståsted, så vil en slik ny gangtilkomst ha både positive og negative sider ved seg. Det vil være naturlig at kommunen overtar og vedlikeholder det som i dag er en privat opparbeidet og vedlikeholdt vei. Bruksretten til veien for å ivareta tilkomst til berørte eiendommer må selvsagt videreføres. Oselva kan i perioder ha ganske stor vannføring og må derfor sikres godt hvis det blir anlagt gang og sykkelsti her. Det*

*må også vurderes tiltak mot utvasking og erosjon som det har vært tilfeller av. At veien blir godt opplyst er en selvfølge.*

*Gang og sykkelstien er videre foreslått anlagt over min eiendom i grensen til mine 2 naboer i nord. Dette vil nødvendigvis medføre graving i en ganske bratt skråning på min eiendom. Her må jeg få uttrykke skepsis da det kan medføre fare for utglidning av masser. I dette området er det også anlagt drenering som må ivaretas. Både overflatevann og vann i grunnen har sitt naturlige løp her. Den planlagte gang og sykkelstien vil gå gjennom et etablert boligområde med de utfordringer det kan gi. Spesielt for mine 2 naboer i nord, men også for meg, så vil en gang og sykkelstien bety innsyn til terrasser og uteområder. Nødvendig skjerming og skånsom lyssetting må her i tilfelle utbygging bli et krav.*

*På generelt grunnlag vil jeg si at en slik inngripen i privat eiendom, som det her legges opp til, må behandles med involvering og god informasjon til de berørte parter.»*

*Kommunedirektøren sine kommentarer:*

Planforslaget gir opning for alternativ utnyttning av areala. Planprosessen har vurdert alternative plasseringar av bygningsmasse og areal til fotballbane og parkeringsplass. Alternativ 2 er den løysinga som gir rom for størst fleksibilitet, dvs. området kan nyttast til fleirbrukshall (inkl. svømmehall) og 9`er-bane som då vil dekke opp for mange typar idrettsaktivitetar.

Parkeringsplassen er planlagt ved innkøringa til området, dette hindrar køyring inne på idrettsområdet. Stålesen ber om å få vurdert tilkomst til sin eigedom via p-plassen. Kommunedirektøren stiller seg positiv til dette, då det berre er snakk om tilkomst til ei bustadtomt og så lenge det ikkje vanskeleggjer bruken av arealet til parkering. Det er lagt inn eit symbol i plankartet som viser utkøyring. Denne er ikkje eksakt plassert, då utnyttning av parkeringsarealet først vil bli avklart ved detaljprosjektering i samband med byggesak.

Når det gjeld Stålesen sine merknader til tilkomsten for mjuke trafikantar, er desse ikkje lenger aktuelle då planprosessen har vurdert alternativet som uaktuelt.

### **Magnus Arne Andersen, Litlehagen 28**

*«Dette er en innsigelse mot planlagt kjørevei til idrettsanlegg gjennom Litlehagen byggefelt da dette er en skolevei for skolebarn og barnehagebarn (myke trafikanter) og tilkomst til eiendommene for oss som bor i gata. Forslag som er vurdert og som jeg mener må være 1ste valg må være fra Øvrehagen.»*

*Kommunedirektøren sin kommentar:*

Som kommentarane til Trine Sørensen.

### **Guri Ravatn, Gartnerihagen 24**

*«Planlagt tilkomst er nå Litlehagen og med fysisk stenging i kryss mot Gartnerihagen øverst i bakken. Planforslaget omtaler ikkje kva som er tenkt å gjera med nåverande veg i Gartnerihagen og krysset ut mot Dreganesvegen, nedst i bakken. Dersom det ikkje vert gjort fysisk stenging der, reknar eg med at mange vil nytta Gartnerihagen som «rundkøyring» og sleppa barna av i krysset der den nye delen av Gartnerihagen nå vert bygd. Dermed er me/barna like langt m.o.t. trafikktryggleik.*

*.... det eg vil fram til, er at de skal vera klar over at Gartnerihagen i dag er mykje brukt til/frå idrettsanlegget og i framtida truleg vil bli brukt som «rundkøyring», dersom det er mulig, noko som ikkje er ønskeleg.»*

*Kommunedirektøren sine kommentarer:*

Planforslaget legg opp til hovudtilkomst til Ølen idrettsområde via Litlehagen. Også tilkomst til

Ølen idrettshall vil bli frå Litlehagen. Ved gjennomføring av tiltaket vil Gartnerihagen bli stengt i sør. Likeeins vil dagens parkeringsplass for idrettshallen bli stengt frå nord. Oppe ved idrettshallen vil det bli lagt til rette for ein snuplass/droppzone for av- og påstigning. Litlehagen skal bli tilrettelagt med fortau på sørsida, som sikrar trafikksikker og universell tilkomst for mjuke trafikantar.

Mjuke trafikantar vil også kunne komme via Gartnerihagen.

### **Beredskap**

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin rettleiar «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (DSB, april 2017) og er i tråd med plan- og bygningsloven sitt krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgande moglege uønskete hendingar er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister:

- Urban flaum og overvatn
- Flaum i elv og bekk
- Drenering fører til overfløymingar i nedanforliggende område
- Geoteknisk ustabilitet
- Terrengformasjonar som utgjør ei spesiell fare
- Ulukker med mjuke trafikantar

Vurdering av risiko for dei einskilde hendingane er gjort i ei risikomatrise og behovet for risikoreduserande tiltak er innarbeidd i plankart og føresegner.

### **Andre vurderingar**

#### **Konsekvensutgreiing**

Kommunen har vurdert at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing i medhald av PBL §§4-1 og 4-2.

#### **Landskap og naturmangfald**

Bygging av nye bygningar på idrettsområdet, vil føre til vesentlege terrenginngrep i den sørlege delen av området, mot Haugane. Fjernverknaden som følgje av desse inngrepa, vil i stor grad bli dempa av ny bygningsmasse, og byggehøgda er tilpassa til bustadane i Haugane, med tanke på å bevare utsikt i størst mogleg grad. Det er elles stilt krav om at inngrepsområde som skal tilbakeførast til naturområde, skal plantast til med stadlege massar og røter, jf. føresegnene §2.2. Resten av idrettsområdet er relativt flatt i dag, og terrenginngrepa blir derfor små. Ein vurderer grepet med å legge dei høgaste bygningane aust i planområdet som godt, då det er her konsekvensane for naboar og fjernverknad er minst.

Planområdet er sjekka ut i høve til sårbar natur og vurdert i høve til naturmangfaldlova, sjå planskildringa kap. 8.5. Det er ikkje registrert prioriterte naturtypar eller artar, trua eller nær trua artar, utvalde naturtypar eller nær trua naturtypar i området. Arealet ligg heller ikkje innanfor INON-område (inngrepsfrie naturområde). Det er derfor ikkje grunn til å tru at tiltaket vil påverke trua eller verdfulle artar eller naturtypar.

Ein ser det slik at naturmangfaldslova § 8 (kunnskapsgrunnlaget) er stetta i høve til kravet om at kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saka/planen sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere tilstrekkeleg, og ein kan ikkje sjå at regulering og utbygging i tråd med planforslaget vil medføre stor skade på naturmangfaldet. Ein kan derfor ikkje sjå vesentlege negative konsekvensar av reguleringa etter ei vurdering etter naturmangfaldlova §§8-12.

#### **Busetnad og næring**



Planområdet ligg nær eksisterande busetnad i Ølen, barnehage og skular og andre sentrumsfunksjonar som forretningar, bibliotek og kulturhus. Med ei utbygging av idrettsområdet vil mange lokalt få gangavstand til fritidsaktivitetar. Det vil også bygge opp under Ølen som senter for vidaregåande skule og som regiondelsenter på indre Haugalandet, i samsvar med Regionalplan for areal og transport på Haugalandet.

### **Folkehelse og universell utforming**

Det er stilt krav om universell utforming på sjølve idrettsområdet. Tilkomst frå Litlehagen vil oppfylle stigningskrava. Mjuke trafikantar vil også kunne komme via Gartnerihagen, men siste strekket her er brattare enn krava til universell utforming, grunna terrengtilhøve i området.

Det er vurdert som svært gunstig at hovudtilkomsten frå Litlehagen oppfyller krava til stigning i høve til universell utforming. At idrettsområdet ligg på ei flate, legg også tilhøve til rette for at idrettsanlegg og uteområde i stor grad kan utformast i tråd med krava.

Planen legg til rette for utviding av idrettsaktivitetar. Ferdig utbygd vil anlegget vere eit viktig bidrag til god folkehelse. Det kan bli både auka aktivitet og eit meir allsidig tilbod, noko som kan bidra til større aktivitet hos barn, unge og vaksne.

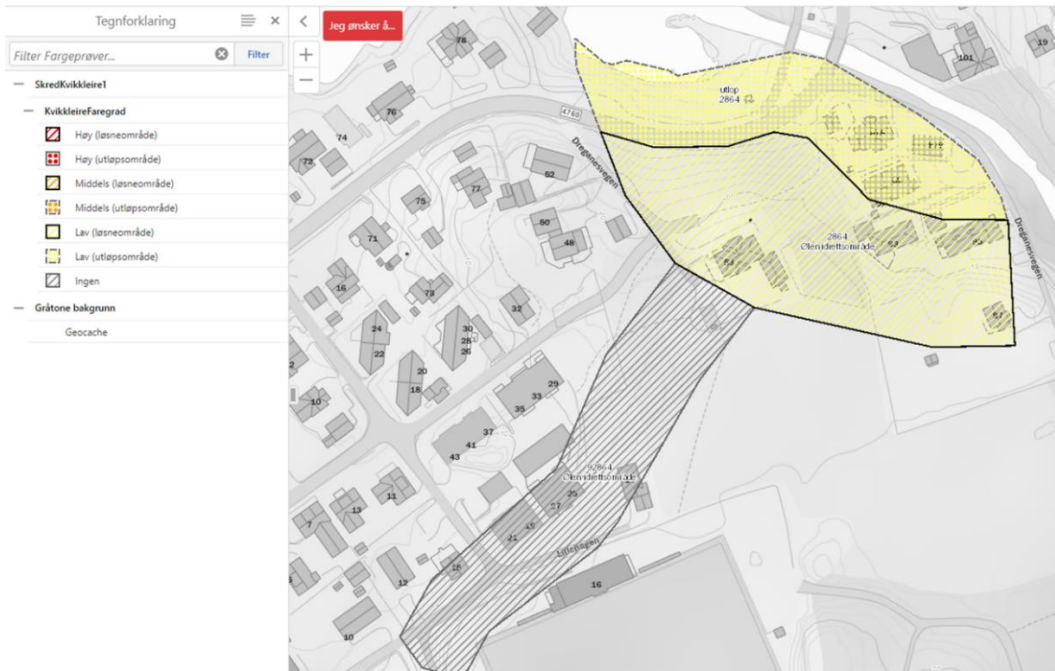
### **Grunnforhold**

Planområdet ligg under marin grense og innanfor aktsemdsområde for marin leire. Multiconsult Norge har derfor, på oppdrag frå kommunen, utført ei vurdering av områdestabilitet i høve til NVE sin rettleiar nr.1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

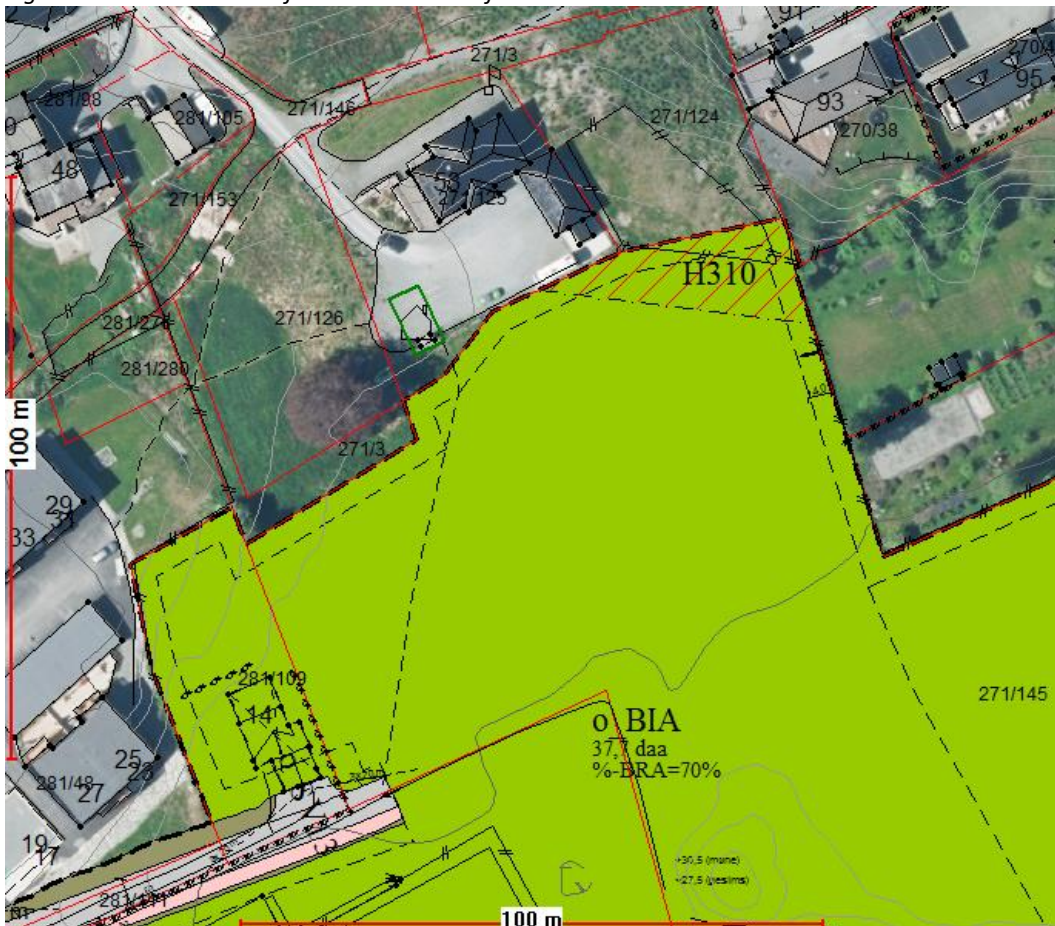
Det blei observert berg i dagen fleire stadar. Erosjon langs Oselva er vurdert. Langs den delen av elva som i kartet er omfatta av faresone, er klassifisert som litt erosjon. Multiconsult si vurdering er at det ikkje er behov for å erosjonssikre elva slik situasjonen er i dag. Dersom erosjonen utviklar seg, må dette vurderast på nytt.

Med bakgrunn i topografi, terrenganalysar og utførte grunnundersøkingar, som har påvist sprøbruddsmateriale og kvikkleire, er det definert ei faresone for områdeskred. Faresona har låg faregrad, særst alvorleg konsekvens og risikoklasse 3. Faresona berører planområdet heilt i nordleg kant, sjå kartutsnittet (figur 5) nedanfor. Øvre kant av løsneområdet ligg innanfor planområdet, heilt i nordleg kant. Det går også fram av kartet kva areal som er omfatta av utløpsområdet.

Det går fram av kartet at det grå skraverte området er vurdert, men funne å ikkje vere innanfor faresona.



Figur 5 utsnitt av NVE sitt farekart som viser faresone kvikkleire



Figur 6 utsnitt av plankart som viser faresona i nordleg kant av planområdet

Gjennomførte stabilitetsberegningar viser tilfredsstillande sikkerheit mot skred for dagens situasjon. Det må utførast egne utrekningar og vurderingar i seinare fase når omfang og detaljar rundt planlagt utbygging er kjent. Føresegnene stiller krav til dokumentasjon av lokal områdestabilitet innanfor faresona. Tilfredsstillande tryggleik må også dokumenterast for anleggsfase.

## **Landbruk**

Planforslaget regulerer eksisterande dyrka mark til idrettsformål, men den dyrka marka er allereie regulert til idrettsformål i gjeldande reguleringsplan. Ein regulerer såleis ikkje nye landbruksområde for utbygging. Den dyrka marka er ikkje ein del av eit større samanhengande landbruksområde, og blir i stor grad opplevd som eit naturleg fortettingsareal innanfor tettstaden Ølen.

Det er stilt krav om at matjord skal tas vare på og nyttast på aktuelle areal innanfor planområdet eller til forbetring av jordbruksareal lokalt.

## **Kulturminne, kulturmiljø**

Til første gangs behandling av planforslaget var det omsynssone for bandlegging etter kulturminnelova på deler av planområdet. Arkeologisk Museum i Stavanger gjennomførte utgravingar 02.08 – 24.09.2021. Det går fram av kartutsnittet nedanfor kva som er utgrave og såleis frigitt.

Det er eit resterande område i austleg del av planområdet og i skråninga ned mot elva som er sett av til grøntstruktur og framleis har omsynssone «Vern av kulturmiljø» og «bandlegging etter lov om kulturminne». Innanfor bandleggingssona er det ikkje tillate å gjere nokon form for fysiske inngrep. Eventuelle andre tiltak må avklarast med kulturminnemyndigheit. Omsynssona for «vern av kulturmiljø» omfattar sikringssona rundt kulturminnefeltet. Viser elles til kommunedirektøren sine kommentarar til Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv.

I tillegg har dei delar av arealet som utgjer kantsona til vassdraget også omsynssone naturmiljø. Tiltak innanfor denne omsynssona skal også avklarast med Statsforvaltaren som myndigheit etter vassressurslova.

## **Barn og unge og friluftsliv**

Planen opnar for etablering av nye idrettsfunksjonar i tillegg til dagens fotballbane. At det blir sikra trafikksikker tilkomst for mjuke trafikantar til området langs Litlehagen er svært positivt med tanke på trafikktryggleiken på strekninga frå skulane og barnehagen og til idrettsområdet.

Vidareføring av leikearealet og kantvegetasjonen langs Oselva er viktig for å sikre at dagens bruk av områda kan halde fram, blant anna som turmål for barnehagen.

Det er og sett krav om vesentleg fleire sykkelparkeringsplassar (minimum 75) på idrettsområdet ved full utbygging, enn det som er tilfellet i dag. I føresegnene pkt. 3.1.1 er stilt krav om at minst 30% av desse plassane skal vere overbygde, og at plassane i hovudsak skal plasserast ved dei ulike inngangspartia på idrettsområdet.

Idrettsområdet er også utgangspunkt for utøving av ulike former for friluftsliv; fiske i Oselva, turgåing og jogging i turløypa, barnehagen sin leik ved lavvoen m.m.

## **Teknisk infrastruktur**

I samband med planarbeidet er det utarbeida ein VA-rammeplan som viser løysingar for påkopling av vatn, spillvatn og brannvatn, samt overordna prinsipp for handtering av overvatn. Konklusjonen er at det vil la seg gjera å kopa idrettsområdet på omkringliggende infrastruktur, og det vil vera mogleg å leia overvatn til Oselva, og samstundes fordrøye noko av vatnet i regnbed inne på idrettsområdet.

Plassering av nye bygningar gjer at eksisterande spillvassleidningar må leggjast om, då ein ikkje kan byggja over slike. Omlegginga omfattar ei strekning på om lag 100 meter.

Det er stilt krav om utarbeiding av teknisk plan som må godkjennast av kommunen før det kan gis



rammeløyve. Teknisk plan skal vise plan for energianlegg, veg, veglys, vatn, sløkkevatn, støy, renovasjon, avløp, handtering av overvatn, flaumvurderingar og eventuelle andre søknadspliktige tiltak.

### **Samordna areal og transport**

Ølen er definert som eit regiondelsenter i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Slike senter skal oppretthalde og styrke tilgang på eit breitt utval av funksjonar i dei ulike delane av regionen. I sentra skal det lokaliserast publikumsretta eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjonar retta mot delar av regionen, som for eksempel helsetilbod, vidaregåande skule eller offentlege funksjonar for kommune eller del av region. Eit sentralanlegg for idrett passar godt inn i denne tankegangen, og lokaliseringa sentralt i sentrum er i tråd med prinsippa om korte avstandar i tettstaden.

### **Økonomiske konsekvensar**

Ølen idrettslag, Vindafjord kommune og Rogaland fylkeskommune v/Ølen vidaregåande skule har alle interesser i utbygginga av området. Kommunen er i all hovudsak grunneigar av området, men det vil vere behov for å avklare gjennom avtaler kven som skal bygge ut og korleis finansiering skal skje.

Utbygging av idrettsområdet inneber oppgradering av kommunal veg i Litlehagen, inkludert påverknad på private hagar og avkøyrslar. Nytt fortau og utviding av vegbanen må ferdigstillast før det kan gis bruksløyve for nye tiltak på idrettsområdet. Dersom det i framtida blir aktuelt å etablere tilkomst via Øvrehagen i sør, vil dette vere ein kostnad som kommunen må vere med på å ta. Dei eksakte kostnadane med å oppgradere vegnettet må vurderast i samband med detaljprosjektering av løysingane.

I tillegg må det gjerast avtalar med Ølen IL når det gjeld tilrettelegging av infrastruktur i grunnen inne på idrettsområdet, mellom anna omlegging av eksisterande spillvassleidning.

### **Samla vurdering**

Planforslaget bygger vidare på eksisterande reguleringsplan for idrettsområdet, og legg ikkje opp til idrettsfunksjonar på eit større areal enn det som allereie er sett av til formålet. Det er naboar tett på planområdet både i sør, nord og vest. Planlagd utbygging vil endre staden sin karakter i noko grad.

Dei positive verknadene av planforslaget er at ein får nytta eit sentrumsnært område til å bygge viktige idrettsfunksjonar, og ein får oppgradert dagens tilkomst via Litlehagen med eiga løysing for mjuke trafikantar. Å samle mest mogleg idrettsaktivitetar på ein stad midt i Ølen sentrum, med gode og trafikksikre tilkomststar, vil vere med på å styrka idrettsmiljøet og folkehelsa, og gi fleire tilbod for born og unge. Det vil også vere med å styrke Ølen sin funksjon som sentrum i kommunen og som regiondelsenter på indre Haugalandet.

Dei negative verknadene av planforslaget vil vere nær- og fjernverknaden av landskapsinngrepet, inngrepa i private eigedommar langs Litlehagen, og trafikkauken på den same strekninga. Utbygging av fleirbrukshall og eventuelt fotballhall vil vise igjen i området, men konsekvensane for naboane er søkt dempa gjennom differensiering av byggehøgder aust og vest på idrettsområdet. Det er elles gjennomført ei trafikkanalyse for Litlehagen, der konklusjonen er at trafikkauken ikkje er så stor at den vil vere urimeleg for naboane i området.

### **Kommunedirektøren sin konklusjon**

Detaljregulering for Ølen idrettsområde med tilkomst blir vedtatt slik den ligg føre med plankart og føresegner datert 30.05.2024.

### **Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.**

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

**Vedlegg:**

Plankart 30.05.2024

Føresegner 30.05.2024

Planskildring 30.05.2024

ROS-analyse 23.02.2024

Rapport områdestabilitet - 10242717-RIG-RAP-002\_rev03

Sluttrapport - 2023\_19\_Eide\_Aust\_Vindafjord\_Sørskog\_et\_al (1)

Trafikkanalyse 18.06.2021

Notat - Termisk energikilde - Ølen idrettsanlegg (skisseprosjekt)