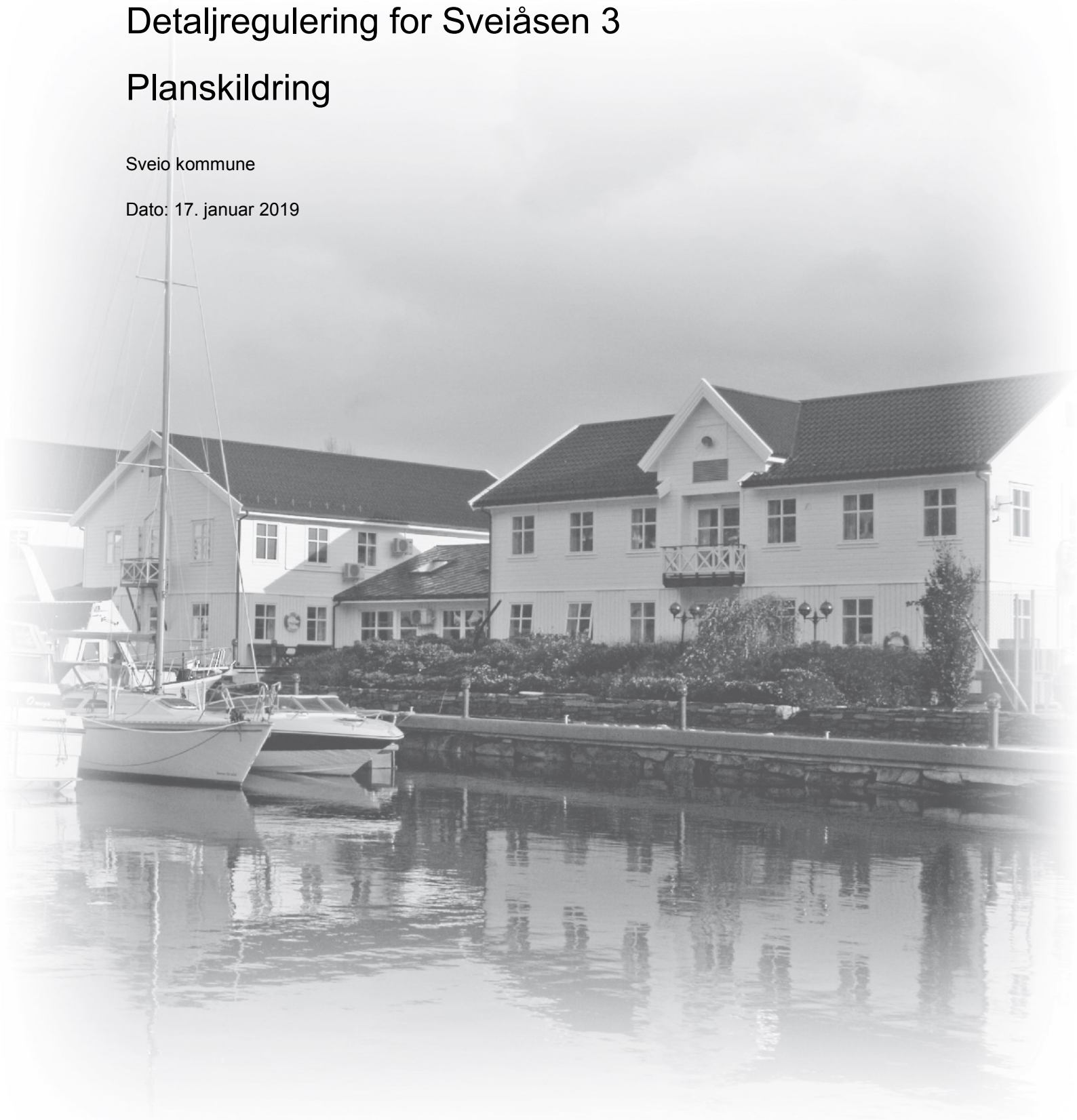


# Detaljregulering for Sveiåsen 3

## Planskildring

Sveio kommune

Dato: 17. januar 2019



Tittel: Detaljregulering for Sveiåsen 3, Sveio kommune. Planskildring

Dato: 18.10.2016  
Rev.: 17.09.2018  
Rev.: 17.01.2019

Prosjektnummer: B55199

Utarbeidd av: Omega Areal AS v/ EPS/ES

Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
01	18.10.2016	Innsending av planforslag til Sveio kommune	EPS/ES	ES
02	14.05.2018	Innsending av revidert planskildring	EPS	ES
03	13.09.2018	Justering av tekst med føremål for brannstasjon	EPS	ES
04	17.09.2018	Justert areal barnehage	EPS	
<b>05</b>	17.01.2019	Revidert planskildring etter ny varsling med utvida område med brannstasjon	ES	

# Innhald

<b>1 Samandrag</b> .....	<b>- 6 -</b>
<b>2 Bakgrunn</b> .....	<b>- 7 -</b>
2.1 Føremålet med planen .....	- 7 -
2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve .....	- 7 -
2.3 Tidlegare vedtak i saka .....	- 7 -
2.4 Utbyggingsavtalar .....	- 7 -
2.5 Krav om konsekvensutgreiing? .....	- 8 -
<b>3 Planprosessen</b> .....	<b>- 9 -</b>
3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart .....	- 9 -
<b>4 Planstatus og rammevilkår</b> .....	<b>- 10 -</b>
4.1 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar .....	- 10 -
4.2 Overordna planar .....	- 11 -
4.3 Gjeldande reguleringsplanar .....	- 14 -
4.4 Tilgrensande planar .....	- 16 -
<b>5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve</b> .....	<b>- 17 -</b>
5.1 Plassering av område .....	- 17 -
5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk .....	- 17 -
5.3 Stadkarakter .....	- 18 -
5.4 Landskap .....	- 19 -
5.5 Kulturminne og kulturmiljø .....	- 20 -
5.6 Naturverdiar .....	- 20 -
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde .....	- 20 -
5.8 Landbruk .....	- 20 -
5.9 Trafikktilhøve .....	- 20 -
5.10 Born sine interesser og sosial infrastruktur .....	- 21 -
5.11 Universell tilgjenge .....	- 21 -
5.12 Teknisk infrastruktur .....	- 21 -
5.13 Grunntilhøve .....	- 22 -
5.14 Støytilhøve .....	- 22 -
5.15 Næring og ureining .....	- 23 -
<b>6 Skildring av planforslaget</b> .....	<b>- 23 -</b>
6.1 Planlagt arealbruk .....	- 23 -
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål .....	- 24 -
6.3 Plassering av busetnad og utforming .....	- 24 -
6.3.1 Bustader .....	- 24 -

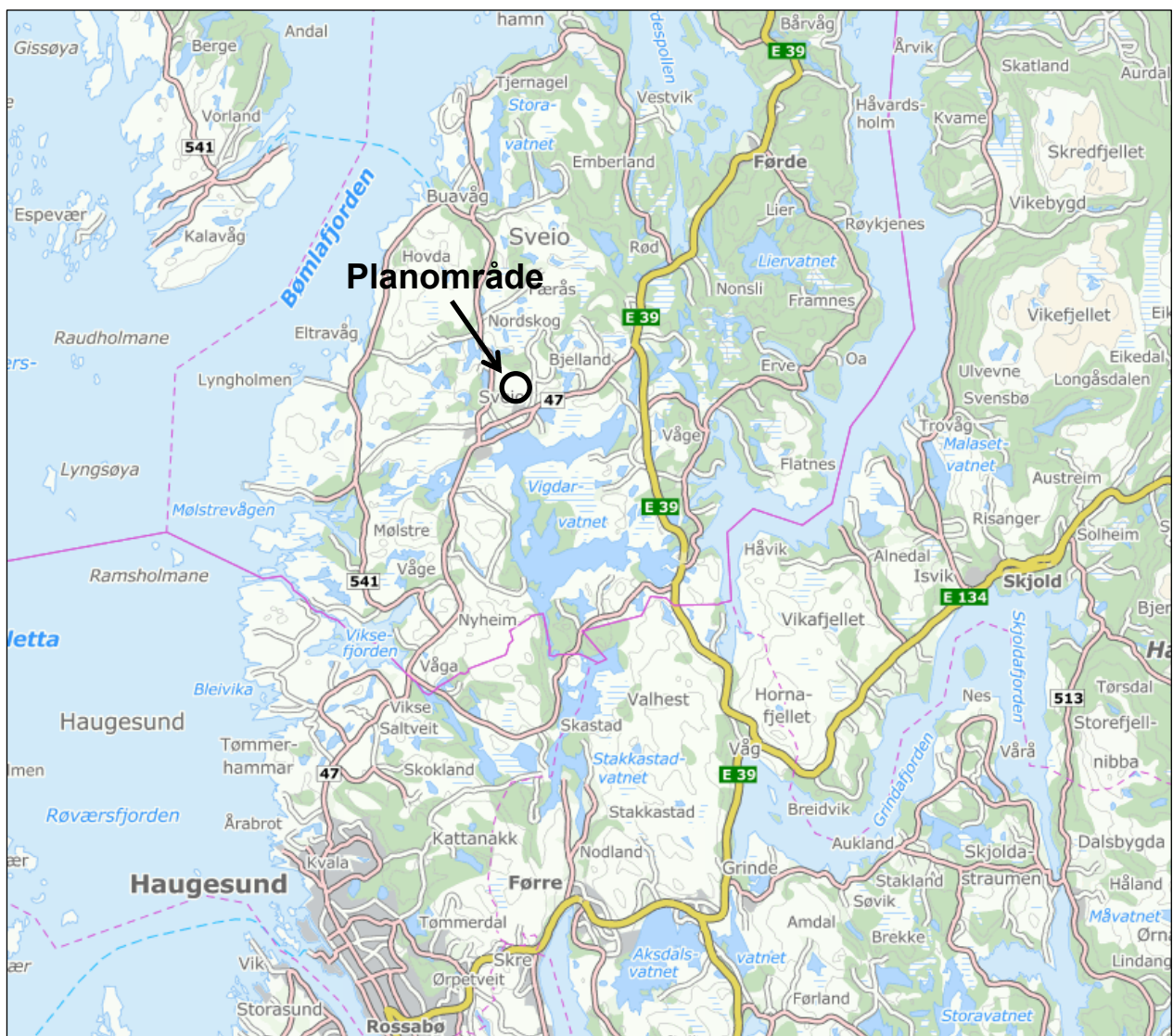
6.3.2 Barnehage.....	- 25 -
6.3.3 Brannstasjon .....	- 26 -
6.3.4 Bygningstypologi .....	- 26 -
6.4 Uteopphaldsareal .....	- 27 -
6.5 Bustadmiljø/ bukvalitet .....	- 29 -
6.6 Parkering.....	- 33 -
6.7 Tilknytning til infrastruktur og trafikklysing .....	- 33 -
6.8 Planlagde offentlege anlegg .....	- 34 -
6.9 Miljøoppfølging.....	- 34 -
6.10 Universell utforming .....	- 34 -
6.11 Kollektivtilbod .....	- 35 -
6.12 Kulturminne .....	- 35 -
6.13 Sosial infrastruktur .....	- 35 -
6.14 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentlig nett .....	- 35 -
6.15 Plan for avfallshenting.....	- 35 -
<b>7 Konsekvensutgreiing .....</b>	<b>- 36 -</b>
7.1 Grunngjevnad til kvifor planen ikkje skal konsekvensutgreiast .....	- 36 -
7.1.1 Endring frå industriføremål i gjeldande plan til bustadføremål, barnehage og brannstasjon ...	- 36 -
7.1.2 Endring i avsett buffersone i gjeldande plan mot eksisterande bustader .....	- 36 -
7.1.3 Generering av trafikkstøy og ÅDT som følgje av tiltak i området .....	- 37 -
7.1.4 Andre krav i overordna planar som denne planen ikkje er i samsvar med .....	- 38 -
<b>8 ROS analyse.....</b>	<b>- 38 -</b>
<b>9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget .....</b>	<b>- 39 -</b>
<b>10 Avsluttande kommentar.....</b>	<b>- 39 -</b>
<b>11 Innkomne merknadar .....</b>	<b>- 40 -</b>
11.1 Samandrag frå innkomne merknadar til oppstart av planarbeidet i 2016 .....	- 40 -
11.1.1 Fylkesmannen i Hordaland, 02.03.2016 .....	- 40 -
11.1.2 Haugaland Kraft AS, 08.03.2016 .....	- 40 -
11.1.3 Sveio kommunale folkehelsekoordinator, 21.03.2016 .....	- 40 -
11.1.4 Statens vegvesen, 30.03.2016.....	- 41 -
11.1.5 Samla merknad frå naboar i tilgrensande felt, 21.03.2016 .....	- 41 -
11.1.6 Nabo Rune og Belinda Teikari, 30.03.2016 .....	- 42 -
11.1.7 Sveiåsen Velforening , 08.04.2016 .....	- 43 -
11.2 Samandrag frå innkomne merknadar til oppstart av planarbeidet i 2011 .....	- 43 -
11.2.1 Statens vegvesen, 16.12.2011.....	- 43 -
11.2.2 Hordaland Fylkeskommune, 14.12.2011 .....	- 43 -
11.2.3 Fylkesmannen i Hordaland, kommunal- og samfunnsplanavdelinga, 30.11.2011.....	- 43 -
11.2.4 Sveiåsen velforening, 01.12.2011 .....	- 44 -

---

11.2.5 Nabo Siv Wibeke Grønås og Arne Birkeland, 01.12.2011 .....	- 44 -
11.2.6 Nabo Belinda og Rune Teikari, 02.12.2011 .....	- 44 -
11.3 Samandrag frå innkomne merknader til varsla utvida område i 2018.....	- 44 -
11.3.1 Nabo Sveio Auto AS 08.01.2019.....	- 44 -
11.3.2 Statens vegvesen, Region Vest .....	- 44 -
<b>12 Vedlegg.....</b>	<b>- 45 -</b>

# 1 Samandrag

Det er planlagt nye bustader og barnehage på austre del av Sveiåsen, som ei forlenging av eksisterande bustadfelt i området. Det er i tillegg lagt opp til ny brannstasjon i forlenginga av industriområdet langs Leitevegen. Tidlegare planar om industriområde for desse områda går dermed ut. Det er i planframlegget lagt vekt på tilkomst og tilgang til friluftsområde, samt å leggje til rette for ein gangtilkomst/ snarveg mellom dei nye bustadane og ned til skuleområdet. Snarvegen vil gå mellom bustadane, forbi brannstasjonen og ned til Leitevegen i søraust.



Oversiktskart. Kjelde: [www.fonnakart.no](http://www.fonnakart.no)



## 2 Bakgrunn

### 2.1 Føremålet med planen

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bustadområde med tilhøyrande funksjonar, barnehage og friluftsområde. Tilkomst til bustadområdet med barnehage vil skje frå Bakkevegen via Leitevegen. I tillegg er det planlagt brannstasjon med tilkomst frå Leitevegen og som grensar til industriområde. Planområdet er på ca. 70.0 daa.

### 2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal AS har på oppdrag frå Sveio kommune vore plankonsulent for utarbeiding av planforslaget. Det er eigedom 40/224 som utgjer størstedelen av planområdet. I tabell under er det gjengitt ei liste over eigedomar som inngår som del av varsla areal.

Gnr.	Bnr.	Heimelshavar	Del av varsla planområde
40	224	Sveio kommune	Største delen av arealet.
	423	Siw Wibeke Grønås	Delar av eigedomen inngår i vest.
	88	Sølvi Aase	Delar av eigedomen inngår i sør.
	467	Sissel Lier Høiness	Delar av eigedomen inngår i nordvest.

### 2.3 Tidlegare vedtak i saka

I 2011 vart det varsla oppstart av planarbeidet, der det bl.a. kom inn fleire merknader som ligg vedlagt denne planen.

### 2.4 Utbyggingsavtalar

Det føreligg ikkje utbyggingsavtalar for utføring av tiltak i området. Sveio kommune står som heimelshavar på størstedelen av planområdet, og er forslagsstillar og utbygger for planområdet.

## 2.5 Krav om konsekvensutgreiing?

Området er av Sveio kommune vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), grunna at området allereie er avsett til utbyggingsføremål i gjeldande reguleringsplanar og endringa ikkje vil føre til auka negative verknader for samfunn og miljø.



*Ortofoto med varsla plangrense innteikna (raud farge). Grensa er etter oppstart utvida mot sør og langs Leitevegen slik at brannstasjonen vert inkludert i planen (lilla farge) – varsla i ny oppstartvarsel desember 2018. Kjelde foto: [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no)*



## 3 Planprosessen

### 3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart

Planarbeidet med nye bustader på Sveiåsen 3 vart fyrste gongen varsla i 2011, men arbeidet haldt ikkje fram. Då arbeidet vart påstarta igjen i 2016 vart ny varsling sendt.

Det vart halde oppstartmøte med Sveio kommune 24.02.2016, som vart følgt opp med brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar 01.03.2016.

Frist for å kome med innspel vart sett til 30.03.2016.

Oppstart av planarbeidet vart annonsert på heimesida til Sveio kommune og Omega Areal AS, og kunngjort i avisene Vestavind og Haugesunds Avis.

Sidan tomte for brannstasjon blei lagt inn i området, og planområdet blei utvida, så vart det sendt ut nytt oppstartvarsel 07.12.2018.

Ny frist for innspel var sett til 11.01.2019. Det er kome inn to tilbakemeldingar etter dette varselet.

*Første kunngjeringsannonse i avisa Vestavind. Kunngjort med utviding i desember 2018.*

#### **Varsel om oppstart av detaljregulering for Sveiåsen 3 bustadområde – Sveio kommune**

I samsvar med §12-8 i Plan og bygningslova, vil me med dette informera om at Omega Areal as, på vegner av Sveio kommune, skal utarbeida forslag til detaljregulering for Sveiåsen 3 bustadområde, Sveio kommune.

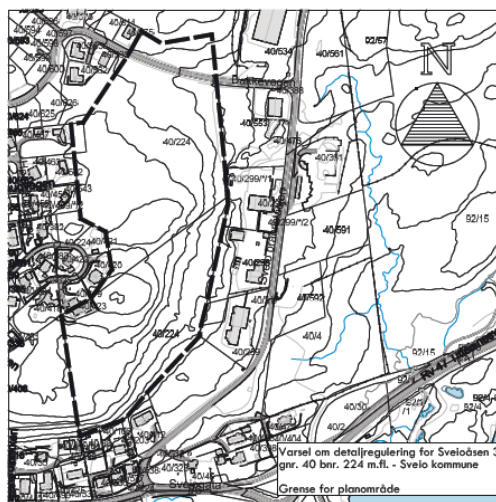
For meir informasjon sjå varsel om oppstart som er lagt ut på heimesida til Sveio kommune og omegaareal.no.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for bustadområde m.m. med tilhøyrande funksjonar og friområde. Tilkomst til områda vil vera frå Bakkevegen via Leitevegen.

**For nærare informasjon kan du kontakta Omega Areal as, tlf 975 40 000.**

Eventuelle merknadar til oppstart av planarbeidet kan sendast til

Omega Areal as, Kvassanesvegen 4, 5582 Ølensvåg eller [areal@omega.no](mailto:areal@omega.no) **innan 30.03.2016.**



## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar

#### *Nasjonale føringar:*

- Stortingsmelding nr. 26 om regjeringa sin miljøpolitikk og riket sin miljøtilstand, 2007.
- Stortingsmelding nr. 21 om norsk klimapolitikk, 2012.
- Statlig planretningslinje (SPR) for samordna areal- og transportplanlegging, 2014.
- Rikspolitiske retningslinje (RPR) for å ta i vare barn og unge sine interesser i planlegginga, 1995
- Rikspolitisk retningslinje (RPR) for samordna areal- og transportplanlegging, 1993.
- Statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunane, 2009.
- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 med rettleiar.
- Rundskriv T-2/08 Om born og planlegging, 2008.
- Rettleiarar knytt til universell utforming, T-5/99, T-1468 og T-1472

#### *Regionale føringar:*

- Fylkesplan for Hordaland, 2005 – 2008.
- Fylkesdelplan for Sunnhordland, 14.12.2005.
- Regional kulturplan 2015 – 2025, 2014.
- Klimaplan for Hordaland 2010 – 2020.
- Fylkesdelplanen Deltaking for alle – universell utforming, 13.06.2006.
- Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP Haugalandet), vedtatt juni 2017.

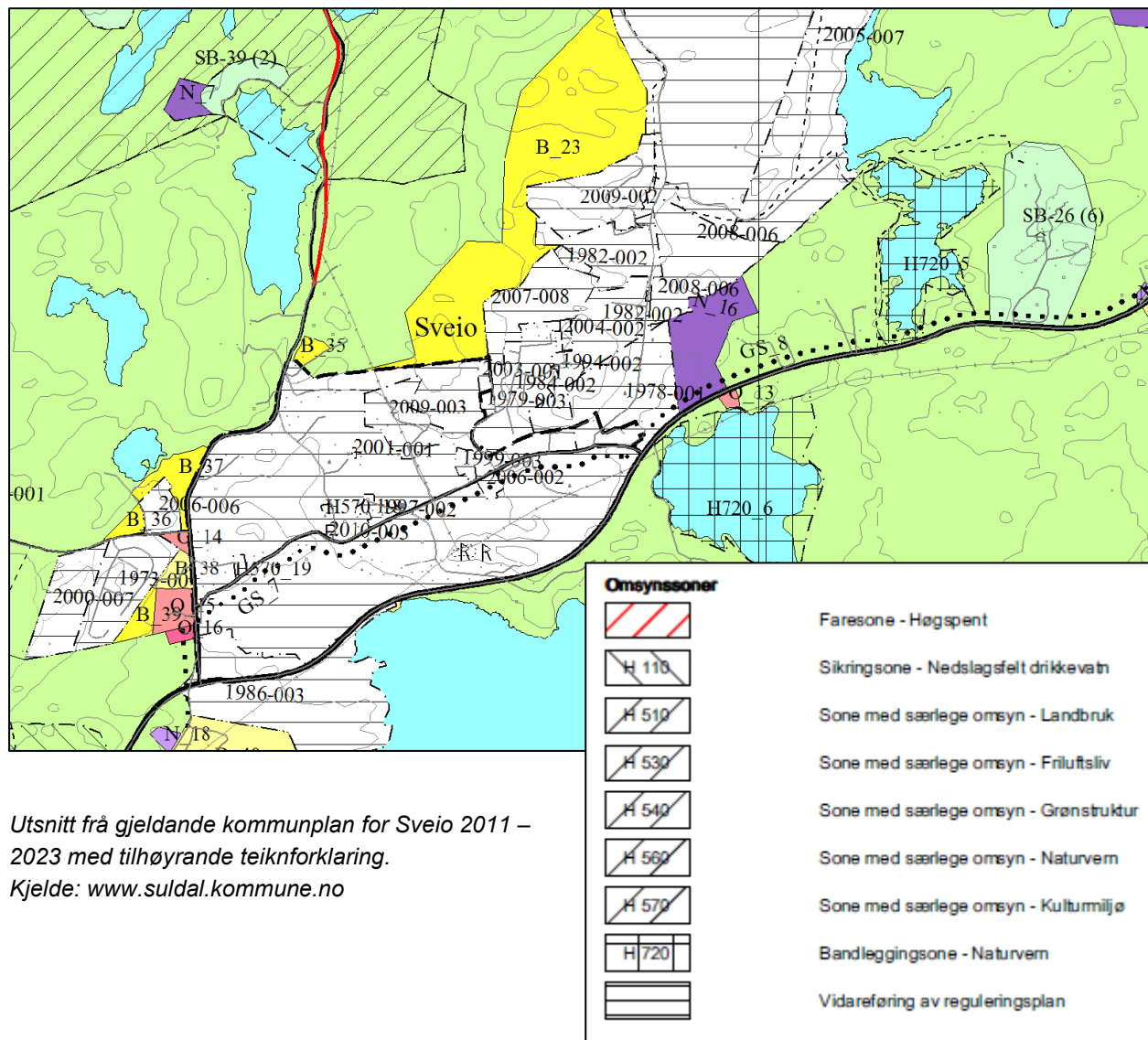
#### *Kommunale føringar og temaplanar:*

- Kommuneplan for Sveio kommune 2011-2023
- Plan for idrett, friluftsliv og kulturanlegg i Sunnhordland 2009-2013
- Delplan for idrett og fysisk aktivitet 2010-2014
- Trafikksikringsplan 2009-2012
- Energi- og klimaplan for Sveio kommune 2011-2015
- Vassforsyningsplan for Sveio kommune 2012-2023
- Sveio næringsplan 2014 - 2018
- Kommunedelplan for kulturminne 2015-2027

Vi legg til grunn at kommuneplanen er utarbeidd i samsvar med retningslinjer og rammer frå statlege og fylkeskommunale styresmakter.

## 4.2 Overordna planar

I gjeldande arealdel til kommuneplanen ligg planområdet i område der vedtekne reguleringsplanar fortsatt skal gjelde.



Utsnitt frå gjeldande kommunplan for Sveio 2011 –  
2023 med tilhøyrande teiknforklaring.  
Kjelde: [www.suldal.kommune.no](http://www.suldal.kommune.no)

**Utdrag frå føresegner i kommuneplanen for Sveio som kan ha tyding for det vidare planarbeidet.**

(Tekstutsnitt er direkte nedkopiert frå plankartet og gjengjeven i tabellen under. Berre føresegner med relevans for denne planen er nedkopiert):

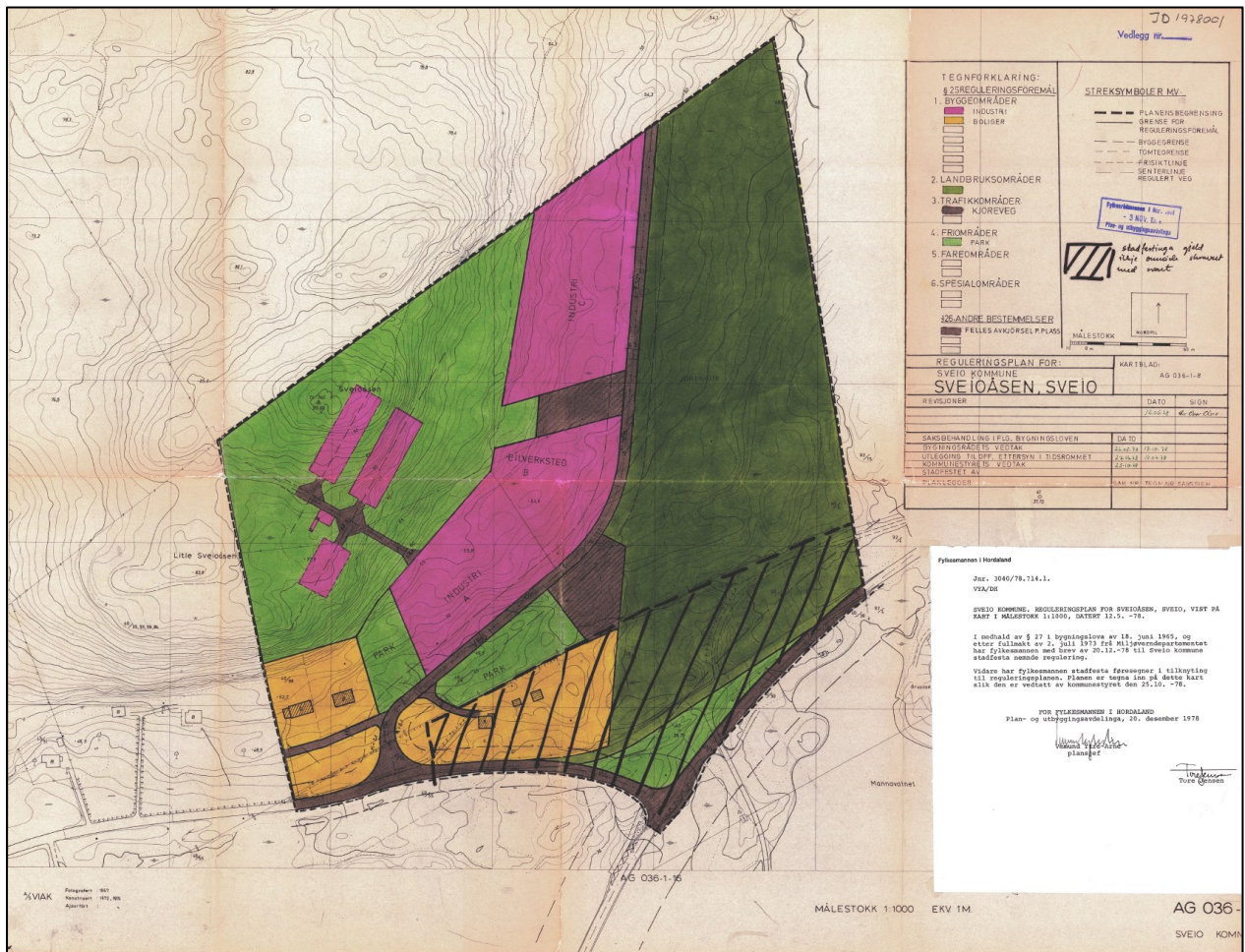
<b>2</b>	<b>FØRESENGER</b>
2.1	FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR
2.1.1	Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende kommunedelplanar, reguleringsplanar og vedtekne utbyggingsplanar, som visast i plankartet, skal oppretthaldast og gjeld framfor arealdelen til kommuneplanen. Dei planar som fortsett skal gjelda går fram av vedlegg 1b. Dei godkjende planane er også vist i plankartet med omriss og nummerering (PlanID) og er markerte med kvit bakgrunn (jf. pbl § 11-8, bokstav f).
2.1.2	Gjeldande reguleringsplanar med føresegner vil framleis vera gjeldande, men dersom det manglar føresegner vil kommuneplanen sine føresegner for byggjeområder vera gjeldande for planane, (jf. pbl. § 11-9 og § 11-10).
2.2	GENERELLE FØRESEGNAR
2.2.2	Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).
2.2.4	Ved planlegging av utbyggingsområder skal det skal takast omsyn til viktige allmenne friluftinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfald skal sikrast. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryter horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk, (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og 8).
2.2.5	Utbygging skal ikkje skje før teknisk infrastruktur er tilstrekkeleg etablert. Kommunen skal krevja rekkjefølgjekrav, slik at utbygging først kan skje når kommunen finn at mellom anna infrastruktur, grønstruktur, tekniske anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).
	<p>RETNINGSLINE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I samsvar med klimaplan for Sveio kommune skal det for nye bustadprosjekt med meir enn 30 bustadar, og bygg større enn 500 m2 brutto, leggjast til rette for alternative energiløysingar.</li> </ul>
<b>3</b>	<b>BYGNINGAR OG ANLEGG</b>
3.1	GENERELLE FØRESEGNAR FOR BYGGJEOMRÅDE
3.1.4	I reguleringsplan for byggjeområder skal det setjast rekkjefølgjekrav om godkjent sløkkjevatnforsyning og slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg, (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).

3.2 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA	
3.2.1	Det skal stillast rekkefølgekrav om at leikeplassar skal vera ferdig opparbeidd og utbygde saman med de tekniske anlegga eller før første bueining vert teken i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3.2.2	For byggjeområde for bustader skal det setjast av min. 50 m <sup>2</sup> pr. einebustad og 25 m <sup>2</sup> per brukseining i konsentrert busetnad til felles grøntområde og minst 5 daa friareal ikkje meir enn 200 m. frå bustaden. Av dette skal det setjast av min. 200 m <sup>2</sup> nærleikeplass for kvar 20. brukseining ikkje meir enn 50 m. frå kvar brukseining, og ein større kvartalsleikeplass pr. 50. brukseining innan 150 m. frå kvar brukseining. Mindre byggjefelt skal ha min. ein nærleikeplass (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.3	Leikeplassar skal opparbeidast som fellesareal og vera tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne med variert leikeutstyr, sitteplassar og leveggjar (jf. pbl. § 11-10, nr 2 og 3).
3.2.4	Leikeplassane skal vera universelt utforma slik at alle brukargrupper skal kunne bruka området. Desse areala skal vera sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.5	Areal brattare enn 1:3, areal smalare enn 10 meter, areal med støynivå over 55 dB(A), fareområde og areal sett av til parkering og køyreveg skal ikkje reknast med som leikeareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.6	Det skal i reguleringsplanen vera spesifisert kva utstyr leikeplassane skal ha (f.eks. sandkasse, klatrestativ, husker, ballbaner, m.v.). Leikeplassutstyr skal vera godkjende for sitt føremål og montert/sett opp av fagkyndig (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.2.7	Tilkomst til leikeplassar og uteopphaldsareal for allmenn bruk skal vera universelt utforma og vera lyssett (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).



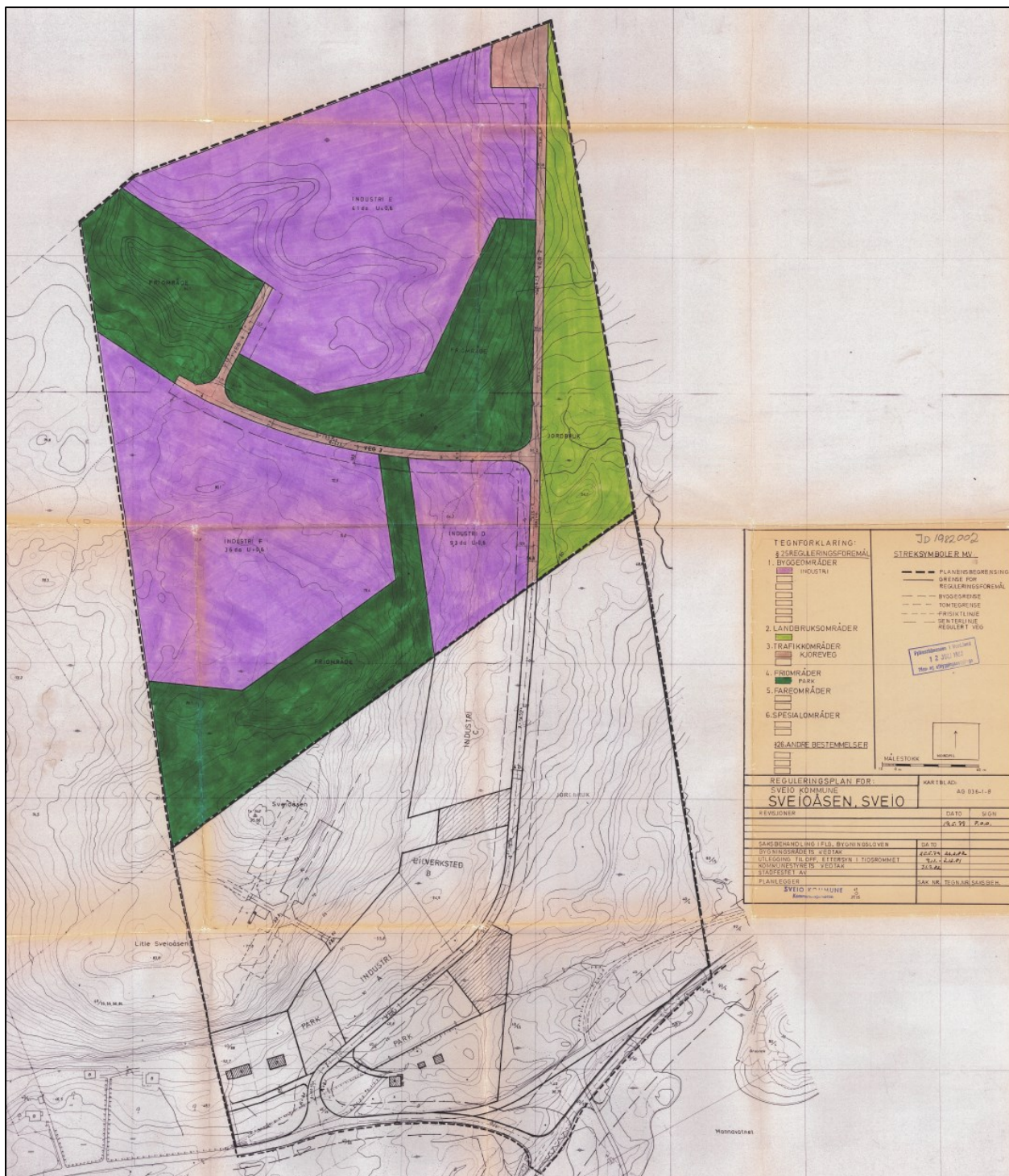
### 4.3 Gjeldande reguleringsplanar

Området inngår for det meste i dei eldre reguleringsplanane for industriområda Sveiåsen I (1978) og II (1983). Delar av dei to gjeldande reguleringsplanane i vest vert overlappa av seinare planar for bustader. Sjå oversikt over gjeldande og tilgrensande planar i området i pkt. 4.4.



Utsnitt frå reguleringsplan for Industriområde Sveiåsen I, planID 1978001, vedtekte 20.12.1978, rev. 04.05.1983.

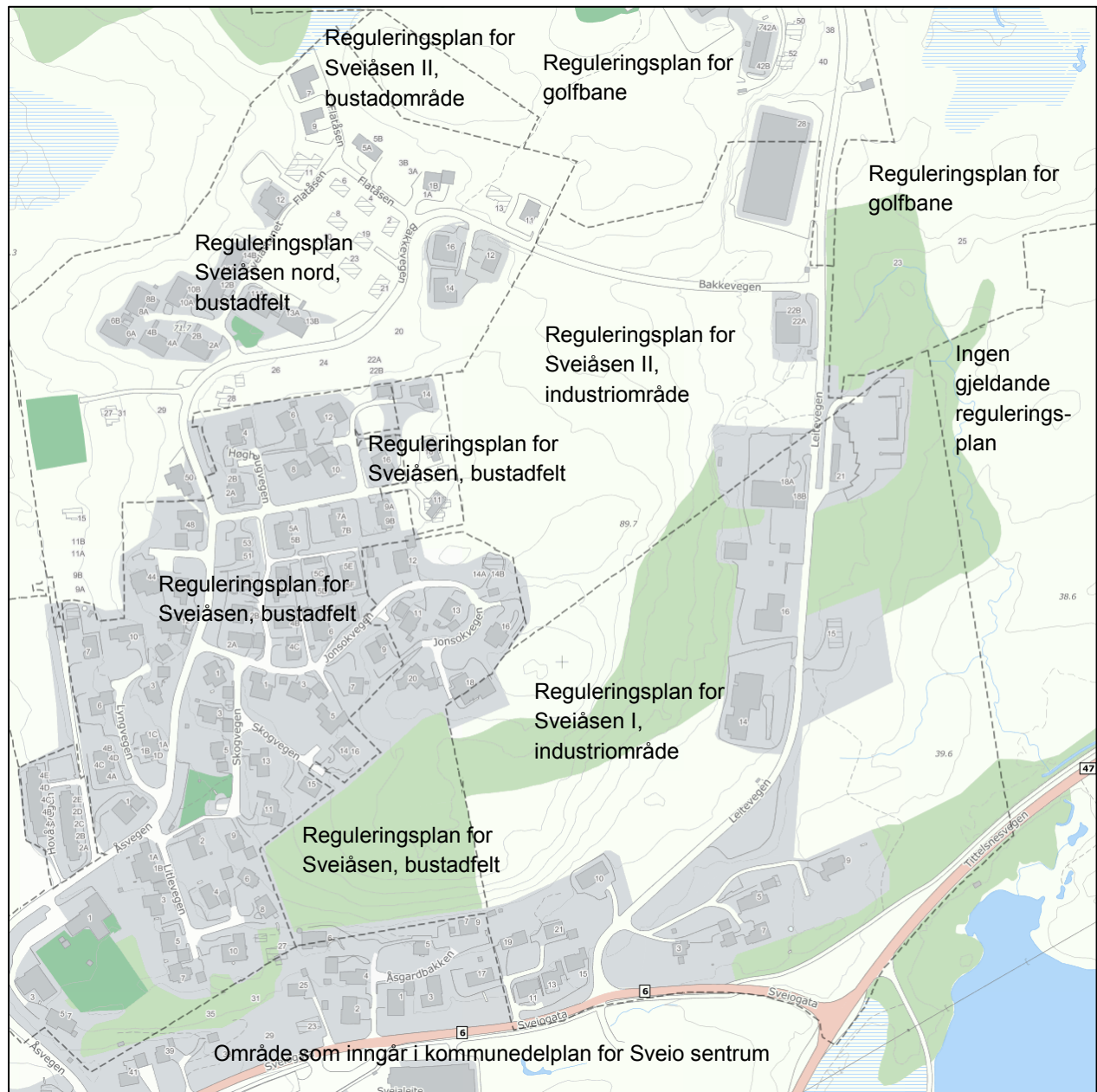




Utsnitt fra reguleringsplan for Industriområde Sveiåsen II, planID 1982002, vedtekte 04.10.1983.

## 4.4 Tilgrensande planar

Det er fleire tilgrensande reguleringsplanar i området. Desse kjem fram av oversiktskartet under.



Gjeldande reguleringsplanar i området. Plangrense syner med stipla line. Kjelde: [www.fonnakart.no](http://www.fonnakart.no)



## 5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

### 5.1 Plassering av område

Planområdet er på 70.0 daa og ligg sentrumsnært til på Sveiåsen, like nord for Sveio sentrum i Hordaland fylke. Hovudtilkomst til bustadområdet med barnehage vil skje frå Bakkevegen via Leitevegen, men har også tilkomst frå Åsvegen/Høghaugvegen. Brannstasjonen vil ha tilkomst frå Leitevegen slik som industriverksemdene/brannstasjonen langs veggen har forøvrig.

### 5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk

Til tross for at arealet ligg i gjeldande planar for industriområde, er det ikkje føreteke utbygging i området ovanfor verksemdene langs Leitevegen. Arealet ligg uberørt mellom bustader i vest og industri/ næring i aust. Nord for plangrensa ligg golfbanen til Haugaland Golfklubb, og i sør grensar området til bustader som inngår i kommunedelplanen for Sveio sentrum. Sør for Sveiogata ligg Sveio barne- og ungdomsskule, idrettsanlegg og rådhus, samt kombinerte føremål for kontor, forretning og konsentrerte bustader. Lenger mot vest er det meir frittliggjande busetnad og landbruk, samt friområde kring Vigdarvatnet.



Oversiktskart i ortofoto. Kjelde: [www.norgeibilder.no](http://www.norgeibilder.no)



### 5.3 Stadkarakter

Sveio sentrum er definert, med kupert og ope landskap omkring. I randsonene til sentrum vert busetnaden tynna ut og erstatta av frittliggjande bustader og gardsbruk. Sveiåsen ligg på eit høgdedrag med terrengskilnader som gir mogelegheit for god tilpassing til dei naturlege silhuettane i området. Nye bustader vil kunne sjåast i samanheng med eksisterande bustader i sør og vest, då bygningar for industri og næring i aust ligg ved Leitevegen, nedanfor høgdedraget.

Det er i eksisterande bustadfelt i området bygd med varierende stilartar og fargar. Husa er for det meste frittliggjande, men går over til høgare konsentrasjon mot sentrum.



*Foto frå den nordlege kollen på planområdet og mot bustadane i nordvest. Bakkevegen syner i bakgrunnen.  
Kjelde foto: Omega Areal AS*





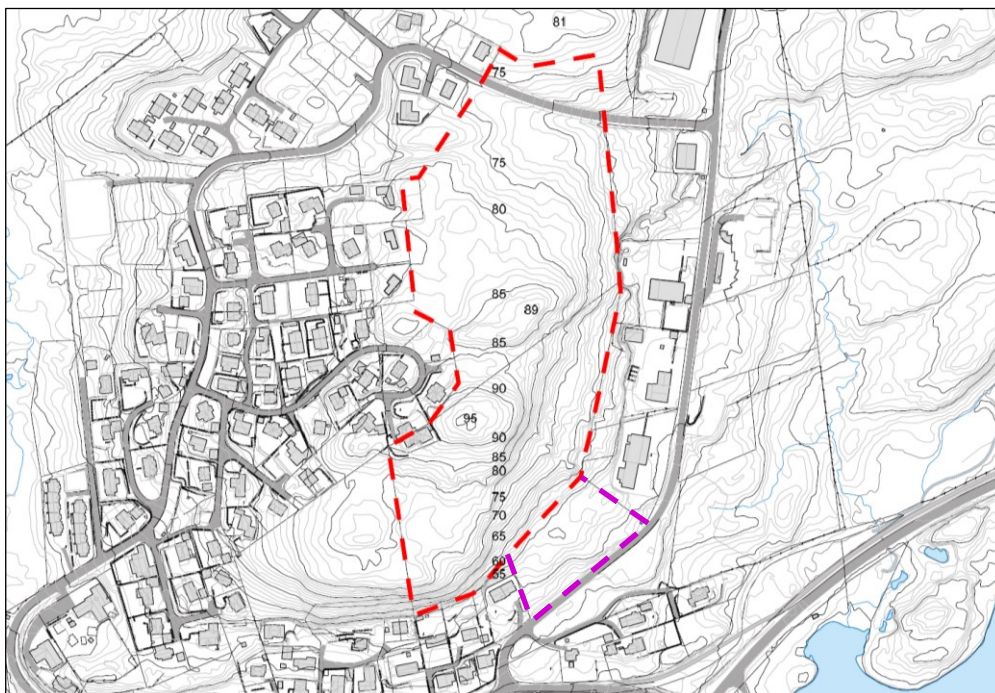
*Foto frå den nordlege kollen på planområdet og mot industri/ næringsområdet i nordaust. Leitevegen syner midt i biletet, og ein kan skimte golfbaneanlegget lengst til venstre (mot nord). Kjelde foto: Omega Areal AS*



*Utsikt frå sørleg del av planområdet og mot Mannavatnet i søraust. Leitevegen syner midt i biletet, og ein kan skimte fv. 47 i bakgrunnen. Kjelde foto: Omega Areal AS*

## 5.4 Landskap

Terrenget i området er kupert, og stiger bratt frå kote 55 i sør og i vest til det flatar ut i kvar sin retning. Det er to definerte koller i området, den eine på 89 moh, og den andre på 95 moh. Den høgste ligg lengst sør. Terrenget stig både frå sør og frå nord, medan det i nordleg del er eit flatare terreng. Det er hyppige fjellblotningar i området, med vegetasjon av låge tre med barnåler og kratt.



*Varsla planområde med kartgrunnlag og høgdepåskrift. Utvida område syner med lilla. Kartgrunnlag: kommune*

## 5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje kjend med at det er automatisk freda eller nyare tids kulturminne i området. Plangrensene vert heller ikkje omfatta av kulturmiljø av verneverdi. Uttale frå Fylkeskommunen og utsjekk i kartdatabasen til Riksantikvaren stadfestar dette. Det er heller ikkje bygningar i området som er SEFRAK- registrert.

## 5.6 Naturverdiar

Det er ikkje registrert artar av forvaltingsinteresse, prioriterte artar eller raud-/ svartlisteartar innafor plangrensene eller i slik nærleik at desse kan verte påverka av planlagte tiltak. Funn av slike artar er knytt til naturlandskapa omkring myrområda ved Mannaberg og nordvest for Sveiåsen, ved Mannavatnet, Bjellandsvatnet og Vigdarvatnet, og ikkje på høgdedraget som Sveiåsen består av.

Det er heller ikkje gjort treff for utvalde naturtypar, kulturlandskap eller verneområde på/ ved Sveiåsen. Det er ikkje gjort treff ved utsjekk av miljøregistreringar i skog. Naturverdiane er for det meste lokalisert ved myr- og vassområda i Sveio kommune elles. Mellom skuleområdet og Vigdarvatnet er det bl.a. eit reservat for den freda storsalamanderen.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Rekreasjonsverdien i området ligg i utsiktstilhøve, nærliggjande turveggar og golfbane, og i friområdet kring Vigdarvatn, Mannavatn og Bjellandsvatn. Mellom salamanderdammane som nemnd over er det opparbeidd grusa turstiar og merka turløype med informasjonsskilt til kulturminne ved Mannaberget.

Planområdet kan i dag nyttast som turterreng, men er av for lite i omfang til at dette er av større verdi. Det er kartlagt fleire friluftslivsområde i nærområdet, der dei næraste omfattar Vigdarvatnet (og austover), og Emperlandsnipen (Mannavatnet, Bjellandsvatnet og nordover). Planområdet vil ikkje verke inn på desse friluftslivsområda, men kan gi ein rekreasjonsverdi for framtidig busetjarar i området.

## 5.8 Landbruk

Planområdet ligg i gjeldande plan innafor område avsett til industriverksemd, og har difor ikkje vore vurdert til tidlegare å ha bruksverdi knytt til landbruk. Området er heller ikkje nytta til landbruk i dag. Slik verdi er heller ikkje aktuelt ved utbygging av bustader då området ligg med tynt lausmassedekke.

## 5.9 Trafikktilhøve

Både Sveiogata, Leitevegen og Bakkevegen har anlagt einssidig fortau avgrensa frå køyrebanen med avvisande kantstein. Frå Sveiogata er det lagt gang- og sykkelveg i nordleg retning langs fylkesvegen. Åsvegen/Høgghaugvegen gir tilkomst elles for mjuke trafikantar og inn til planområdet frå vest. Det er busshaldeplassar i kryssområdet. Langs med Sveiogata er det eige anlegg for mjuke trafikantar (fortau og gang- og sykkelveg) inn til Haugesund. Denne er delvis gjennomgåande. Det er 30 sone i området.

Det er ikkje gjort egne berekningar for ÅDT på Leitevegen, Bakkevegen eller Åsvegen. Sjå vurderingar kring stigning, ÅDT og fartsgrense i vedlagt ROS- analyse.

Det er eit godt kollektivtilbod langs Sveiogata, med fleire busstopp og –haldeplassar langs vegen. Tilkomst til desse skjer på vegar med einseitig fortau.

## 5.10 Born sine interesser og sosial infrastruktur

Born og unge har konkret bruk av områda ved Vigdarvatnet og barneskulen i Sveio sentrum. Områda vert nytta til symjing, ballspeling, skateboarding, sykling og generelt til rekreasjon. Desse ligg nært opp til planområdet, sør for Sveiogata. Det er også kjent at born nyttar skogsarealet sør for Sveiåsen 2 som grensar til Sveiåsen 3 lengst sørvest.

Nedanføre, tabell over skular og barnehagar innan 6 km frå Sveiåsen.

Skule/ barnehage	Trinn/ avdelingar	Antal elevar/ born	Avstand frå planomr.
Sveio skule	1. – 10. klasse	ca. 500	400 m
Sveio barnehage	3 avd.	45	500 m
Gjermundshaugen FUS barnehage	3 avd.	70	2.5 km
Valestrand oppvekstsenter	1 avd.	21	5.0 km
Bråtveit natur- og kulturbarnehage	3 avd.	36	5.5 km

*Kjelde: sveio.kommune.no, skoleporten.udir.no.*

Slik det går fram av kommuneplanen sin samfunnsdel frå 2011 vart det utført ei undersøking blant innbygarane i 2008, der born sine vilkår vart av 77% anten vurdert som «gode» eller «svært gode», og under 2% vurderte vilkåra som «dårlege» eller «svært dårlege». I 2009 var det 385 born i alderen 0-5 år som i følgje SSB var vurdert å stige meg 61 (15%) fram mot 2025. På bakgrunn av dette vart det i kommuneplanen vurdert til å vere eit behov for å styrke barnehage tilbudet i framtida. Ei gjennomgang av tala for barnehageborn i kommunen resulterte i 386 born. Forutsett at nettsidene nyttar oppdaterte tal, har det berre vore ei auke i barnehageborn med éitt born.

## 5.11 Universell tilgjenge

I og med at Bakkevegen har stigningar over 1:20 er det vanskeleg å tilrettelegge for universell tilgjenge inn til planområdet. Sjølv planområdet er svært bratt, og det må vurderast særskilt korleis tilhøva for alle menneske skal kunne sikrast gjennom val av løysingar. Åsvegen kan fungere som ein alternativ tilkomstveg for mjuke trafikantar via Høggaugvegen og inn på planområdet. Høggaugvegen byrjar etter ca. 500m langs Åsvegen frå Sveiogata, der vegen delvis har stigningar på rundt 10%.

## 5.12 Teknisk infrastruktur

Samtidig med oppstartmøte for reguleringsplan vart det gjennomgått behov, lokalitet og tiltak knytt til overvatn, vatn og kloakk mm. Ein teknisk plan for området vart på grunnlag av dette utarbeidd for å dekke det framtidige behovet og skal godkjennast før byggjetiltak vert sett i gong. Den tekniske planen som er utarbeidd er sendt inn til kommunen parallelt med arbeidet med detaljregulering, og alle detaljar syner i denne.





## 5.15 Næring og ureining

Det er i dag etablert industri- og næringsverksemder i området som grensar til planen i aust. Sveio Brannstasjon ligg også innanfor industriområdet langs Leitevegen. Slike verksemder representerer ein fare for ureining til grunn og luft, og er nærare omtalt og vurdert som del av ROS- analysen til planen. ROS-analysen ligg i sin heilskap som vedlegg.



*Eksisterande brannstasjon langs Leitevegen.*

*Foto: Omega Areal AS*

## 6 Skildring av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Det er gjennom planframlegget føreslått ei utbygging med nye bustader og barnehage som erstattar delar av gjeldande reguleringsplanar for industriområde. Det nye feltet vil ha tilkomst frå Bakkevegen via Leitevegen og fv. 6 Sveiogata på vegar opparbeidd med einssidig fortau mellom feltet og viktige funksjonar i sentrum. Det er planlagt ny vegtilkomst inn til bustadane og barnehage Leitevegen/Høggaugvegen sikrar tilgang for mjuke trafikantar frå vest.

I sørøst er planområdet utvida for å få med tomt for ny brannstasjon samt turveg ned til den sørlege delen av Leitevegen. Brannstasjonen ligg i forlenginga av dagens industriområde, og vil ha tilkomst frå Leitevegen.



## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsfremål

Det er sett av til følgende fremål i plankartet:

<i>Bygninger og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Bustader, B	Område for oppføring av bustader.	19572
Brannstasjon, BOP	Område for oppføring av brannstasjon.	6079
Barnehage, BBH	Område for oppføring av barnehage.	9743
Industri, BI	Område omfatta av frisiktsone.	38
Kommunaltekniske anlegg, KT	Område omfatta av trafo	31
Leikeplass, BLK	Område for tilrettelegging av leikeplass.	1046
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Veg, SV	Offentleg veganlegg.	4646
Avkøyrse	Privat avkøyrse i plan.	8
Fortau, SF	Offentleg fortau	1801
Annan veggrunn – tekniske anlegg, SVT	Område for tekniske anlegg knytt til veg.	1187
<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Turveg, GT	Snarvegar mellom felta og til Leitevegen	2065
<i>Landbruks,- natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr. 4)</i>		<i>Sum (m<sup>2</sup>)</i>
Friluftsfremål, LF	Ope naturområde med fri ferdsl.	23794
<b>Total sum</b>		<b>70011</b>
<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>		
Frisikt, H140	Område for frisikt.	

## 6.3 Plassering av busetnad og utforming

### 6.3.1 Bustader

Det er i området planlagt ei utbygging av bustader og barnehage. Bustadane er planlagt med ulik utnyttingsgrad slik at området skal verte attraktivt for menneske i ulike livssituasjonar og slik at området skal verte mangfaldig. Byggjeområda går fram av tabellen under.

<i>Byggjeområde</i>	<i>Type busetnad</i>	<i>Antal tomter</i>	<i>Maks. antal einingar</i>	<i>Maksimal utnytting (BYA)</i>
B1	Einebustader	1	1 (+1 sek.)	35%
B2	Einebustader	5	5 (+5 sek.)	50%
B3-B5	Einebustader	10	10 (+10 sek.)	45%
Total byggetrinn 1		16	16 (+16)	

B6	Einebustader eller bustader i rekkje/ kjede	3	3	50%
B7-B10		6	6 (+6 sek.)	50 %
Total byggetrinn 2		9	9 (+6)	
Totalt byggetrinn 1 og 2		25	25 (+22)	

### 6.3.2 Barnehage

Gjennom planprosessen har det vore ynskjeleg å sjå på areal for bygging av ny barnehage med 6 avdelingar. Denne er føreslått lagt i nordvest og vil grense mot leikeplass/ friluftsområde og eksisterande bustadområde på vestleg del av Sveiåsen. Barnehagen er planlagt med 3 avdelingar for store born og 3 avdelingar små born. Det er av kommunen gjort eit overslag for areal som vil vere naudsynt for ein slik barnehage:

Minimum netto uteareal:	ca. 3000 m2 (sjå tabell under)
Bygg:	ca. 600 m2 (totalt ca. 1200 fordelt på 2 etg.)
Parkering:	ca. 900 m2 (ca. 50 bilar à 18m2, 25 tilsette og 25 for levering)
Veg og div:	ca. 1000 m2
SUM, minimum:	ca. 5500 m2

*I tillegg kjem areal til skråning, tilrettelegging i terreng og anna.*

Nasjonale tal frå desember 2017 viser til eit gjennomsnitt på 6 born pr. tilsett, der det dobbelte gjelder for små born (under 3 år). Dersom ein reknar 3 vaksne pr. avdeling, vil barnehagen ha plass til 24 store born pr. avdeling og 12 små born pr. avdeling, totalt 24 tilsette på avdelingane.

I tråd med rettleiande norm skal små barn <3 år i gjennomsnitt ha 5.3 m2 opphaldsareal, mens store born skal ha 4.0 m2. Utearealet bør vere 6 gonger så stort som innearealet.

Leike- og opphaldsareal	Avdeling for store born	Avdeling for små born	Totalt
5.3 m2 pr. born < 3 år		3 avd. à 12 born	
4.0 m2 pr. born > 3 år	3 avd. à 24 born		
Totalt antal born	72 born	36 born	108 born
Totalt uteopphaldsareal (inne)	288 m2	191 m2	479 m2
Totalt uteopphaldsareal (ute)			2874 m2

Føringane for barnehagen er i tråd med Sak 15/206 i Sveio kommune.

Ein ny barnehage i dette området vil ha god tilgjenge for gåande som kjem frå Åsvegen/Høgghaugvegen i vest, samtidig som det er planlagt einssidig fortau som sikrar tilgjenge også frå nordaust. I søraust kan planlagt turveg fungere som snarveg ned til Leitevegen. Det vil vere naturleg å sjå barnehagen saman med Sveio barnehage

som ligg berre 500 meter mot sørvest ved Åsvegen, og vil avlaste denne når den tid kjem at det er behov for det.

Planframlegget legg opp til 25 nye bustadtomter på Sveiåsen, noko som *kan* resultere i 47 bueiningar dersom alle desse vel å leige ut sekundærbustad. Det er likevel mindre sannsynleg at personar som bur i slik sekundærbustad har barnehageborn, og ein kan tenkje seg at det er dei 25 hovudeiningane som vil huse familiar. Med eit gjennomsnittleg tal for born pr. kvinne på 1.73 (ssb.no), kan ein forvente 44 born berre som følgje av dette planframlegget åleine, forutsett at alle tilflyttarane er familiar og flyttar til Sveio frå andre kommunar, men alle borna vil ikkje vere i barnehagealder.

#### Vurdering av behov for rekkjefølgjekrav for utbygging av barnehagen

Terrengtilhøve og framlegging av infrastruktur mot bustadområde B6 – B10 har gitt bakgrunn for å dele utbygginga i 2 byggetrinn. B1 – B5 vert første trinn, og B6 – B10 andre. Første byggetrinn gir 16 nye bustadeiningar på gode einebustadtomter, der statistiske tal tilseier ei tilflytting på 28 born. Sett i høve til tilgjengeleg uteopphaldsareal til barnehagane er det berre Bua kultur- og friluftsbarnhage (6.5 km frå utbyggingsområdet) som har opplyst at barnehagetalet kan aukast. Dekninga i barnehagane elles i kommunen er ikkje oppgitt, men det vil sjølvsagt skje ei rullering etter kvart som borna når skulealder. Etter kvart som eigedomane i Sveiåsen 3 vert selde vil det syne seg behovet for å auke barnehage tilbudet. Utover dette er det ikkje noko som tilseier at tilflyttande til Sveiåsen vil skje eksplisitt frå andre kommunar noko som vil auka plassbehovet i barnehagane i kommunen. Det er heller ikkje noko som tilseier at det berre vil vere barnefamiljar som vil flytte til Sveiåsen. *Det vil på bakgrunn av dette ikkje setjast noko krav til utbygging av barnehagen BBH som del av reguleringsplanen, men vil verte styrt av barnehagebruksplanen til kommunen.*

### **6.3.3 Brannstasjon**

Etter at planprosessen var sett i gong vart det vurdert behov for plassering av ny brannstasjon på ei tomt med mogelegheit for utviding i framtida. Kommunen har vurdert forskjellige variantar med rehabilitering av eksisterande brannstasjon og bygging av ny brannstasjon. Plasseringa falt då på innregulert tomt langs Leitevegen med føremål for offentleg tenesteyting. Denne ligg i forlenginga av dagens industriområde langs Leitevegen, sentralt plassert mot sentrumsfunksjonane i Sveio. Tilkomst til brannstasjonen skjer frå Leitevegen, der eit planert areal på ca. 5.0 daa vil sikre drifta også langt fram i tid. Kommunen har vurdert ny brannstasjon som det mest framtidsetta og også det mest økonomiske med tanke på at eksisterande bygning kan nyttast til andre føremål.

Ved plassering av ny brannstasjon nærare fv 47 vil det også bli noko kortare utrykkingstid for dei fleste oppdrag. Trafikksituasjonen vil ikkje endre seg mykje frå i dag, då brannstasjonen allereie ligg langs same veg bare noko lenger inn på vegen. Mengda trafikk til og frå brannstasjonen vil ikkje utgjere ein stor mengde trafikk verken ved nåverande plassering av brannstasjon eller ved plassering på ny tomt sett i forhold til mengda trafikk som vert generert av andre tiltak i området med planlagt ny utbygging, golfbane og Albatross treningssenter. Totalt må ein nok konkludere med at ny brannstasjon ikkje vil medføre store endringar i trafikkmengda. Alternativet med plassering av brannstasjon på ny tomt medfører likevel at utrykkingskøyretøy får raskare utrykkingstid og kortare køyrelengd på kommunal veg, og dette vil vere positivt.

### **6.3.4 Bygningstypologi**

Bygningstopologien har tradisjonelt sett i Sveio sentrum bestått i stor grad av bygg med tak som dannar møne. Dette har også gjeldt for større bygg, med nokre få unntak der heile bygget har flatt tak, eller der det er innslag

av flate takparti. I dei seinare åra har vi derimot sett ei meir modernisering av byggjestilen med fleire innslag av flate tak og enkle skråtak langs Sveiogata. Dette ser vi også i bustadområdet Sveiåsen 2 som grensar til planområdet, i utbygginga nord for Sveiåsen ved Kringsjø, samt i industriområdet som ligg til Leitevegen.

Det vil vere naturleg å sjå det nye bustadområdet med barnehage omfatta av denne planen som ei forlenging av bustadområda i nærområdet. Typologien med både møna, flate og skrå tak bør difor kunne vidareførast også til Sveiåsen 3. Dette gjeld både for bustader og barnehage.

Maksimal byggjehøgde for bustadane er 8.0 meter sett i frå gjennomsnittleg terreng, noko som sikrar bustadhus på 2 etasjar. Dette stemmer også overeins med dei føringane som er gitt for det eksisterande bustadfeltet i vest. Bygningane som ligg inn mot terrenget har då høve med sokkel, noko som det også er gitt krav til for bustadane innafør B6 då det her er brattare. God landskapstilpassing av dei resterande bygningane innafør bustadfelta B1-B5 og B7-B10 og barnehagen må vurderast nærare som del av byggjesak når bustadtype, storleik og behov for garasje er avklart og kan sjåast i samanheng.

Barnehagen kan byggjast opp til kote 91 utan å verka for dominerande i høve kollen innafør LF2 som går opp til 95. Det er med bruk av byggjegranser også sikra god avstand til denne kollen. Det er eit mindre høgdedrag innafør føremålet for barnehagen som ligg på 88-89 moh. Med ei byggegrense på maks. kote 91 kan barnehagen byggjast inntil denne med god landskapstilpassing, samtidig som ein har moglegheit for å gå direkte ut på marka frå 2. etasje. På denne måten kan ein også sikre varierende uteområde på tomte. Nærare plassering og utforming av både bygg, uteområde og tilhøyrande parkering vil skje som del av byggjesak, men det er i føresegnene sett krav til at det skal takast omsyn til eksisterande landskap ved utforming av uteområda i så stor grad som mogleg for å ivareta eksisterande kvalitetar.

Eit planert areal på brannstasjonstomta med tilkomst frå Leitevegen gir ei fjellskjæring i bakkant (tilsvarande dagens industriverksemder langs vegen). Maksimal byggjehøgde for stasjonen er sett slik at denne ikkje kjem særleg ovanfor denne skjæringa.

## 6.4 Uteopphaldsareal

### Bustadene:

Kommuneplanen til Sveio legg opp til eit areal til felles grønt-/ leikeområde på 50 m<sup>2</sup> for einebustader, og 25 m<sup>2</sup> for konsentrert busetnad (her vurdert som tilstrekkeleg pr. eining sekundærbustader). Då området har store og gode areal til friluft og rekreasjon kan dette arealet vere ein kombinasjon av felles leikeplass og friluftsområde. Dette kan også forstås av føresegnene i kommuneplanen til Sveio, som set krav til felles grønt-/ leikeområde, og ikkje leikeplass spesifikt. I tillegg har tomtene private uteareal.

- **Byggetrinn 1** omfattar B1 – B5 med 16 bustader og med moglegheit for 16 sekundærbustader. Det skal dermed setjast av 850 m<sup>2</sup> for hovudeiningane og ev. 425m<sup>2</sup> i tillegg dersom kvar bustad har utleigedel. Leikeplass BLK1 ligg innan 50m frå B1 – B5 og er på 730m<sup>2</sup>. Kravet om nærleikeplass i kommuneplanen på min. 200m<sup>2</sup> innan 50m frå bustaden er dermed oppfylt. Felles uteareal utover avsatt leikeplass er sikra innafør friluftsområda.
- **Byggetrinn 2** omfattar B6 – B10 med 9 bustader og med moglegheit for 6 sekundærbustader. Dette tilsvarer 450 m<sup>2</sup> til felles grønt-/ leikeområde og ev. 150 m<sup>2</sup> i tillegg dersom bustadane med høve for det har utleigedel. Leikeplass BLK2 er 320m<sup>2</sup> stort og skal byggjast ut med områda B7 – B10. Kravet til nærleikeplass er også dermed oppfylt for B7 – B10, mens B6 kjem utanfor. Bustadane innafør B6 vil likevel liggje innan 100m frå leikeplassen. Det er ikkje krav til at BLK2 må opparbeidast samtidig med B6, men

BLK1 som ligg innan 150m frå B6 vil derimot vere opparbeidd før B6 vert bygd. Bustadane har dermed to leikeplassar i sin nærleik i tillegg til direkte tilgang til friluftsområde og turvegjar elles, noko som gjer at den totale dekninga er god.

Innan 200m skal det i tillegg vere friareal på 5 daa i følgje kommuneplanen. Det blir mest naturleg å tenke på friluftsføremålet LF2 til rekreasjon og opphald, og er på ca. 7.5 daa. Området er elles omkransa av friluftsføremål med turvegjar som sikrar tilgjenge. Ved opparbeiding av barnehagen vil denne tilby aktivitetar for alle bustadane innafor ein radius på 250m. Skule og idrettsanlegg ligg innan 500m frå planområdet, og turvegane i planen legg i tillegg opp til ei betre forbindelse til sentrum, både via Leitevegen i søraust, og via Åsvegen/Høgghaugvegen i vest.

#### Barnehage:

Då uteareala i ein barnehage minst bør vere seks gonger så store som inneareal, set dette grenser for kor stor dekning den nye barnehagen kan ha. Det er sett av ca. 9740 m<sup>2</sup> til barnehageføremål, derav skal ca. 2500 m<sup>2</sup> setjast av til grunnflate bygg, veg og parkering. Dette gir eit resterande uteareal på 7240 m<sup>2</sup>. Foreslått alternativ frå kommunen med 3 avdelingar for store born og 3 avdelingar for små born gir ein kapasitet på totalt 108 born (72 store og 36 små), og med eit totalt behov for uteopphaldsareal på 2874 m<sup>2</sup>. Med eit avsett areal på 7240 m<sup>2</sup> for uteopphald er det rikeleg med areal tilgjengeleg for å kunne ha denne kapasiteten og for å kunne maksimere dei eksisterande kvalitetane i uteområda. Det vil også vere mogeleg ved seinare anledning å utvide. Barnehagen ligg sentralt i høve Sveio sentrum, samtidig som at den vil gi mogelegheit for utvida leik for begge bustadområda på kvar si side av barnehagen på ettermiddagar og i helger.

Det er i føresegnene sett krav til minste uteopphaldsareal i samsvar med rettleiar til forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular. Med tanke på kvaliteten på dette arealet må det gjennom prosjekteringa leggjast opp til gode og varierte uteområde. Utforminga må ta omsyn til born i ulike alder og med ulike ferdigheitsnivå, jf. rammeplan for barnehagar. Dei avsette areala til friluftsføremål innafor plangrensene kan som tillegg vere med å sikre eit variert tilbod for fri leik i naturleg terreng også utover barnehagen sine grenser.

#### Turvegane:

Turvegane GT1-GT4 sikrar tilgjenge for mjuke trafikantar utover avsette køyreareal og fortau.

- GT1 sikrar gangsamband mellom SV3 og SV4, og vil fungere som ein snarveg for mjuke trafikantar langs med leikeplass BLK1 og tomtene. Vegen vil kunne leggjast universelt med 4.0m breidd.
- GT2 sikrar tilgjenge frå SV3 og langs med areal avsett til barnehage og fram t.o.m. gangtilkomsten som via Høgghaugvegen. Denne biten vil også ha universell stigning og 4.0m breidd på denne strekkingen då denne fører fram mot barnehagen frå bustadområdet i vest. Vidare vil vegen liggje brattare sørover opp til toppen av kollen med masta innafor LF2, og med 3.0m breidd.
- GT3 går frå veg SV3 og langs med bustadområde B6, og vil fungere som ein snarveg for gåande ned til Leitevegen. På grunn av høgdeskilnader vil denne vegen ikkje vere universelt utforma og ha 3.0m breidd. Turvegen går langs med brannstasjonen og ned til Leitevegen. Delar av strekkingen må sikrast med gjerde.
- GT4 sikrar samband frå veg SV7 og forbi byggeområde B8 og 9 mot kollen som grensar til planen lengst sørvest. Vegen vil kunne leggjast universelt med 4.0m breidd.



## 6.5 Bustadmiljø/ bukvalitet

Sveiåsen representerer eit godt bustadmiljø med nærleik til næring, forretning og offentlege funksjonar, og ligg i landlege omgjevnader med gode utsikts- og soltilhøve. Feltet kan sjåast på som ei forlenging av bustadane i vest på Sveiåsen, og legg til rette for god tilkomst, opparbeiding og bruk av naturlege grøntområde.

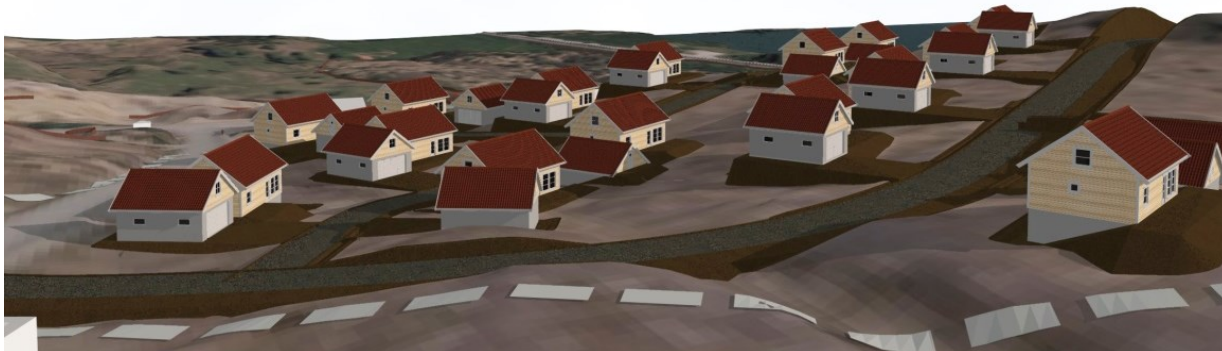
Det er lagt vekt på å leggje nye byggeområde slik at dei overordna silhuettane vert ivareteke, samtidig som utsiktstilhøve for eksisterande busetnad vert bevart i størst mogeleg grad. Bustadane vil liggje nokså tett opp til eksisterande industriområde i horisontalavstand, men er skilt med ein opptil 9m høg fjellskjering i bakkant av industribygningane/ brannstasjon. Desse har tilkomst frå Leitevegen, og nye bustader vil liggje 15-20m over denne.



*Illustrasjonar med forslag til byggeområde B1 – B5 (byggetrinn 1) saman med omliggjande terreng og eksisterande bustader (kvit farge):.*



*Illustrasjonar fortset neste side.*



*Illustrasjon av byggeområde B6 (del av byggetrinn 2). Vegen i bakkant fører vidare mot B7 – B10:*





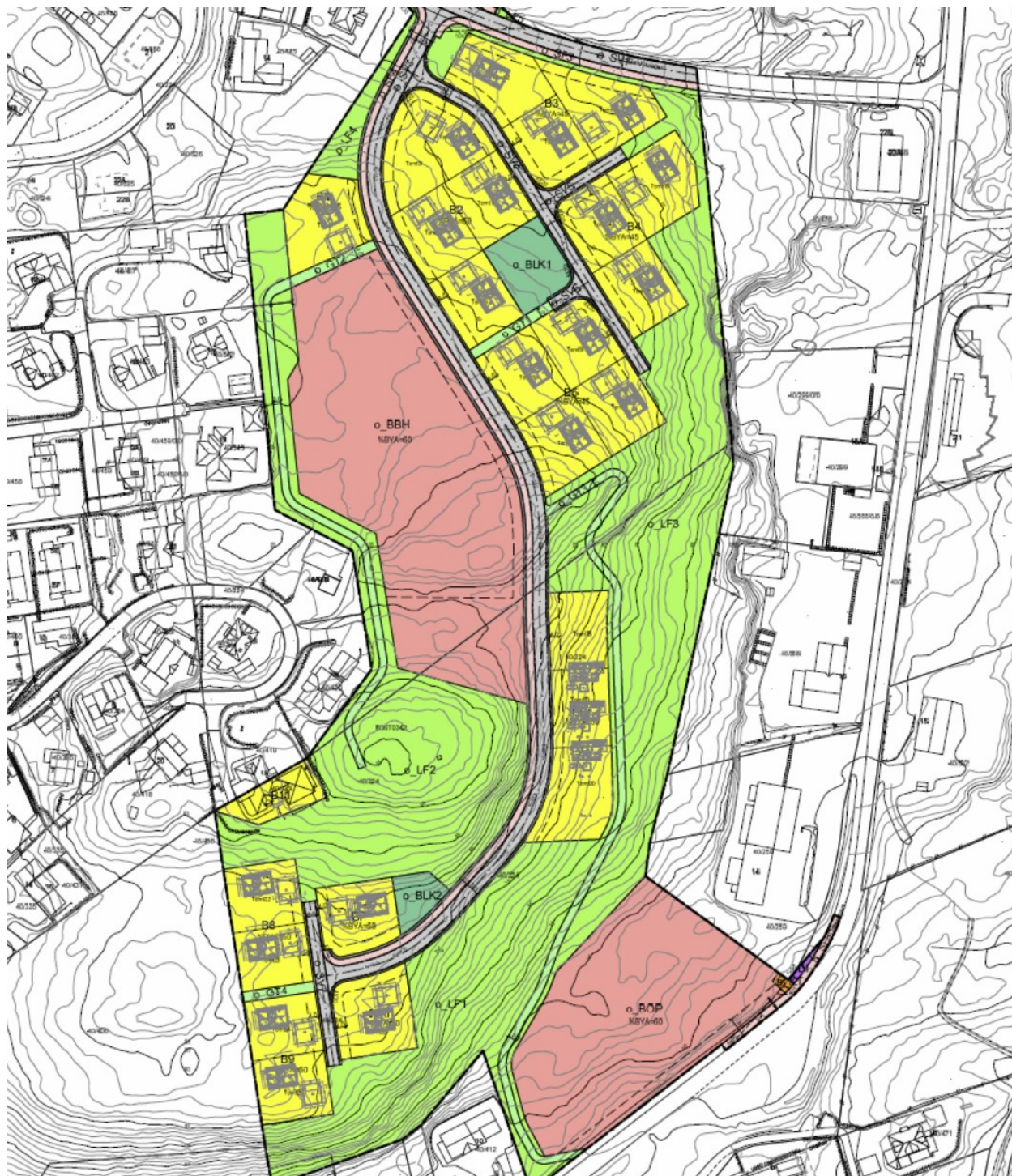


*Illustrasjon av byggjeområde B7 – B10 (del av byggetrinn 2). Her ligg bustadane like aust for ein skogkledt kolle som grensar til planen. Bustadane blir noko berørt av denne på grunn av høge tre. Høgste delen av kollen ligg mellom 80 og 83 moh., medan husa innafor B7-B10 ligg best i terrenget på kote 76-78. Grantrea er sannsynlegvis mellom 10 og 15m høge, noko som gjer at dei vil skugge for bustadane på ettermiddag og delvis kveld. Kvaliteten på bustadtomtene er elles gode, der bygningane kan leggjast godt inn i terrenget på oppsida av vegen, og på flatare tomter på nedsida:*



*Bustadområde B7-B10 markert med pil. Den omtalte kollen med tre ligg til venstre for området. Kjelde bilete: maps.google.com:*





Illustrasjonsplan med forslag til ny busetnad saman med eksisterande.

## 6.6 Parkering

### Bustader:

Det er i kommuneplanen ikkje sett krav til parkeringsdekning for bustader. Det er difor føreslått ei dekning som er avhengig av type bustad med minimum 2 plassar for einebustader/ bustader i rekkje/kjede, og 1 plass for sekundærbustader.

Kvar bustadtomt innan B1 – B5 og B7 – B10 har mogelegheit for å dekke slik parkering på eigen tomt då desse er relativt flate. Bustadane innafor B6 ligg i meir krevjande terreng og parkeringa kan løysast delvis på eigen tomt og delvis på felles areal for parkering innafor same føremål. Gjesteparkering utover avsette krav til parkering kan midlertidig skje på areala avsett til barnehage fram til denne vert bygd. Her vil det også etter utbygging av barnehagen vere mogelegheit for gjesteparkering på ettermiddagar og i helger.

Parkeringsdekninga er satt relativt høgt i høve til den sentrale lokaliteten av bustadområdet. Å sikre parkeringsareal for gjester utover det som er sett av i planen og kva som er mogeleg i området vil oppmuntre til meir bruk, og dermed vere i strid med overordna strategiar for tettstadsutvikling. Vi ser difor ikkje noko behov for gjesteparkering utover dette.

### Barnehage:

Det er ikkje normer/ krav til parkering for barnehagar. Byggforsk viser til ei dekning på 0.6 – 1 plass pr. tilsett i skular, som kan vidareførast til planframlegget. Då området ligg sentralt til kunne minstedekninga til Byggforskserien vore tilstrekkeleg, men då kollektivtilbodet er avgrensa inn til området, vert det lagt til grunn 1 plass pr. tilsett.

I tillegg bør det setjast krav til parkering pr. born, noko som totalt gir ei dekning på 1 plass pr. tilsett og 0.2 plasser pr. born.

### Brannstasjon:

Brannstasjonen vil løyse sitt parkeringsbehov for utrykkingskøyretøy og for personbilar i samband med drifta på eiga tomt.

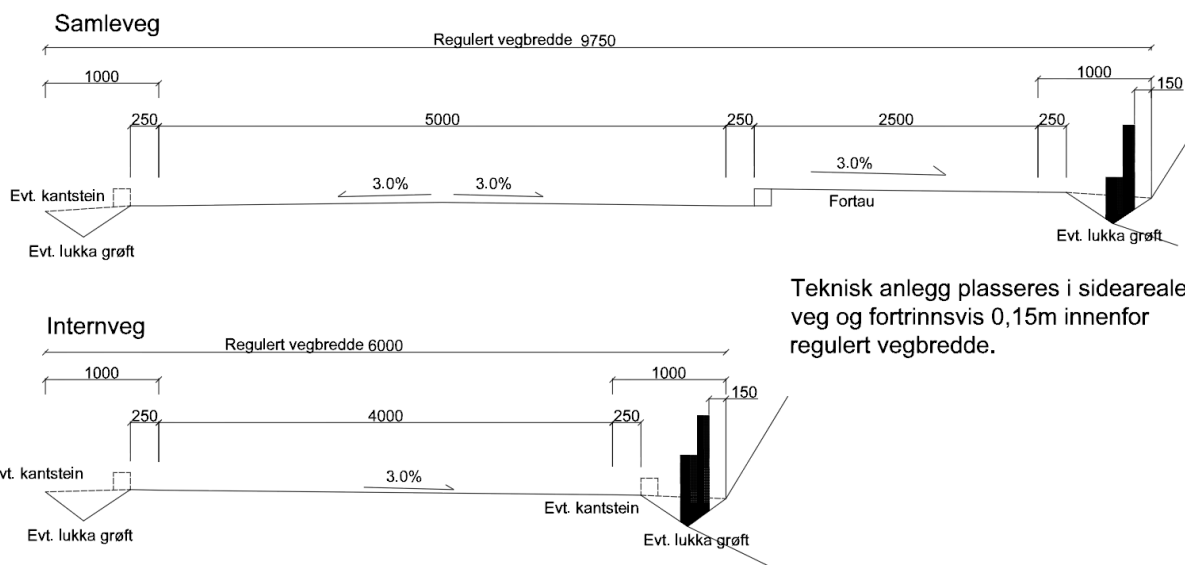
## 6.7 Tilknytning til infrastruktur og trafikklysing

Det er planlagt tilknytning til Bakkevegen med ny avkøyrsløp mot bustadområdet sør for veggen. Elles vil eksisterande veganlegg og kryss på Bakkevegen og Leitevegen nyttast. Det er utarbeidd veganlegg i tråd med normalprofil som vist under. Turvegen/ snarvegen frå bustadane og ned til sørleg del av Leitevegen er lagt med 3.0 meter breidd. Det same er vegstubben frå gangsambandet med Høgghaugvegen og opp til masta på kollen.

Den sentrale veggen, SV3 som gir tilkomst til samtlege utbyggingsområde vil ha høg fjellskjering på inntil 6m over eit parti langs med nedre del av kollen i LF2, sør for tomta til barnehagen. Dette partiet sikrar tilkomst til B6 og vidare mot bustadområde B6-B10, og vil vere naudsynt for å kunne byggje ut bustadane på tomt 17-25. Då området i stor grad har fjell i dagen og med lite lausmassedekke vil ein slik inngripen vere mindre synleg på avstand. Veggen vil elles ha skjering og fylling inn mot føremåla for utbyggingsområdet, men i mykje mindre grad.



## Prinsipp for regulering



Normalprofil for veganlegga i planforslaget.

## 6.8 Planlagde offentlege anlegg

Tekniske anlegg, hovudvegtraséen og friluftsområde er planlagt offentleg. Dei mindre stikkvegane/snuplassane er også regulert som offentlege, og vil samstundes som at dei gir tilkomst til bustadane fungere som snuplassar. Sveio kommune står som tiltakshavar for prosjektet, og det er ikkje vurdert behov for utbyggingsavtale.

## 6.9 Miljøoppfølging

Det er gjennom ROS- analysen til planen ikkje avdekket høve som krev vidare miljøoppfølging.

## 6.10 Universell utforming

Det er i dag ikkje lagt til rette for universell tilgjenge fram til planområdet, då Bakkevegen har stigningar opp mot 1:8.

For dei interne vegane i feltet, er det gjennom planframlegget lagt fortau langs hovudvegtraséen som sikrar tilkomst for mjuke trafikkantar på eige anlegg. Grunna stigningstilhøva i området, og ynskje om å leggje den interne hovudvegen mest mogeleg i tråd med terrengtilhøva, vil det ikkje vere mogeleg å oppnå universell stigning på heile vegane.

Snarvegen frå feltet og ned til Leitevegen i sør har grunna vanskelege terrengtilhøve måtte leggjast med stigningar over 1:20, og vil ikkje vere universelt utforma. Denne er likevel teken med då det er viktig med ein alternativ tilkomstveg for gåande i staden for å gå om Bakkevegen.

## 6.11 Kollektivtilbod

Kollektivtilbodet og tilgjenge for mjuke trafikkantar er i området godt. Det vert ikkje planlagt for eigne tiltak knytt til kollektivtilbodet innanfor området, men området ligg nært opp mot sentrum med tilbod.

## 6.12 Kulturminne

Vi er ikkje kjend med automatisk freda eller nyare tids kulturminne i området. Plangrensene vert heller ikkje omfatta av kulturmiljø av verneverdi.

## 6.13 Sosial infrastruktur

Den sosiale infrastrukturen er i området vurdert som god. Nye bustader vil liggje svært nær eksisterande skular og barnehagar med leike- og idrettsanlegg. Planlagde tiltak vil leggje til rette for større tilflytting, og vil ikkje ha negativt utslag på eksisterande sosial infrastruktur. Ved vurdering av utbygging av avsett areal til barnehage vil det vere gå avstand til barnehage for mange bustadar.

## 6.14 Plan for vass- og avlaup samt tilknytting til offentleg nett

Det er i føresegnene sett krav til godkjenning av teknisk plan før byggjetiltak vert sett i gong. Den tekniske planen skal bl.a. omfatte ei vurdering og kartfesting av behov, lokalitet og tiltak knytt til overvatn, vatn og kloakk mm. Forslag til teknisk plan er innsendt kommunen som eige dokument.

## 6.15 Plan for avfallshenting

Vegar er planlagt slik at kvar bustad kan ha renovasjon innafør eiga tomt. Renovasjon for barnehageområdet må planleggast nærare ved detaljprosjektering innafør området, og løysing må visast på situasjonskart ved byggesøknad.

## 7 Konsekvensutgreiing

### 7.1 Grunnjevnaad til kvifor planen ikkje skal konsekvensutgreiast

Området er av Sveio kommune vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), grunna området allereie er avsett til utbyggingsføremaal i gjeldande reguleringsplanar og endringa ikkje vil føre til auka negative verknader for samfunn og miljø.

#### 7.1.1 Endring frå industriføremaal i gjeldande plan til bustadføremaal, barnehage og brannstasjon

I gjeldande plan er det avsett areal til industriområde på denne delen av Sveiåsen. Slikt føremål har opp gjennom tida vorte oppretta langs Leitevegen, delvis skjerma av det bakanforliggjande terrenget som Sveiåsen 3. Kvalitetane på Sveiåsen 3 er av slik verdi at kommunen ikkje lenger ynskjer å opne området for industriverksemder i framtida. Planlagde bustader og barnehage krev mindre inngrep i naturen, genererer mindre støy, og det er i hovudsak personbiltrafikk som vil gå til og frå feltet.

Brannstasjonen vil liggje i forlenginga av dagens industriverksemde langs Leitevegen, og vil ha tilkomst frå denne. Plasseringa av stasjonen er gjort på bakgrunn av nærleik til sentrum og mogelegheit for framtidig utviding. Både innsatstid, vegsystem for utrykking og avstand til større befolknings-, industri-, og næringsområde er med denne plasseringa positiv.

#### 7.1.2 Endring i avsett buffersone i gjeldande plan mot eksisterande bustader

Det har gjennom planprosessen vore viktig å setje av tilstrekkeleg areal til friluftsområde og leik, samt tilrettelegging av tilkomst til desse. Det er tidlegare avsett eit breitt areal til friområde mellom bustadfeltet på Sveiåsen i vest og til industriområdet på Sveiåsen 3 i aust. Ved tilrettelegging av bustader med barnehage og ikkje industriområde, er både forutsetnaden og behovet for slik buffersone mot bustadane i vest endra.

Likevel er opprettholdinga av markerte landskapstrekk viktig, samtidig som ein får ivareteke gode uteområde til ferdslø og opphald og gangsamband i området.

Det er laga ein enkel illustrasjon som synleggjer grøntområda i området saman med tilkomst/ aksar:



Illustrasjon med grøntområde og aksar.

### 7.1.3 Generering av trafikkstøy og ÅDT som følge av tiltak i området

Ved tilrettelegging av bustader og barnehage vert genereringa av trafikk og påfølgjande støy endra i høve til tidlegare planar om eit industriområde.



Det er positivt at det ikkje lenger er planlagt for at større køyretøy skal køyre opp Bakkevegen på kontinuerleg basis, då denne vegen er stadvis bratt og det ville generert meir støy og støv ved lastebiltransport enn ved personbiltransport.

Ein kan anta at årstdøgntrafikken for ei industriverksemd potensielt kan verte stor, men dette er avhengig av type verksemd. I denne planen er det føreslått 25 bustadtomter som truleg vil generere støy med årstdøgntrafikk over 100. I tillegg er det planlagt ein barnehage med 6 avdelingar, som vil gje omkring 110 born og rundt 25 tilsette. Dette genererer trafikk og støy som toppar seg på morgon og ettermiddag. Barnehagen vil liggje svært sentralt til i høve omliggjande bustader, noko som legg tilhøva godt til rette for å la bilen stå ved henting og levering av born.

Sett i høve til etablerte veganlegg og omliggjande tettleik i busetnaden vert ikkje slik auke i ÅDT rekna som stort negativ i høve til dei positive verknadane av dei planlagde tiltaka. Årstdøgntrafikken langs nedre del av Leitevegen vil med omreguleringa frå industri til brannstasjon ikkje vere stort endra.

#### 7.1.4 Andre krav i overordna planar som denne planen ikkje er i samsvar med

«Leikeplassane skal vera universelt utforma slik at alle brukargrupper skal kunne bruka området.» er ikkje teken med i føresegnene til denne planen, då det heller er ynskje om at leikeplassen skal opparbeidast på ein slik måte at variasjon i leik kan oppnåast. Delar av leikeplassen skal likevel ha universell tilgjenge.

Grunna dei vanskelege terrengtilhøva i området er ikkje universell tilkomst tilrettelagt for alle bustadane i feltet. Delar av veganlegga vil likevel ha universell stigning slik at dette kan oppnåast for delar av feltet.

Det har gjennom planlegginga av feltet vore fleire arbeidsmøter med kommunen slik at det endelege planforslaget er i tråd med intensjonane til kommunen, og slik at området oppnår gode kvalitetar i den vidare prosjekteringa av feltet.

## 8 ROS analyse

ROS-analysen er utført i samsvar med rettleiar «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – Kartlegging av risiko og sårbarhet» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (2011), Norsk Standard 5814:2008 «Krav til risikovurderingar», «Veiledning om tekniske krav til byggverk» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet (2010) og Fylkesmannen i Hordaland sin FylkesROS, samt akseptkriterier og mal for ROS- analysar, vedlagt den samla konsekvensutgreiinga med ROS- analyse til kommuneplanen sin arealdel for Sveio.

Det er laga ei sjekklister ut i frå liste med farekategoriar der det er vurdert om kategoriane er aktuelle å kartleggje for det aktuelle planområdet eller ikkje.

ROS- analysen konkluderer med ulike tiltak og kommentarar som bør innarbeidast i planforslaget. ROS- analysen ligg i sin heilskap som vedlegg til planen.

## 9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget

I kommuneplanen ligg plangrensene i område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Den største endringa frå gjeldande reguleringsplan er arealføremålsendringa frå industri til bustader og barnehage. I tillegg er det gjort nokre justeringar i avsett buffersone/ friområde i gjeldande plan.

Kort fortalt om hovudverknadene av planforslaget:

- Endring frå industriføremål til bustadføremål, barnehage og brannstasjon.
- Endring i avsett buffersone mot eksisterande bustader.
- Endring av generert trafikkstøy og ÅDT.

Punkta over er alle vurdert i planomtalen og ROS- analysen til planen. Det er ikkje vurdert at planlagde tiltak er av slik karakter at det er naudsynt med tiltak i planen som skal hindre eller minske mogelege negative verknadar utover det som er tatt med på plankartet og i føresegnene.

Generelt sett vil regulering av bustader og barnehage i staden for industri vere eit positivt løft for området. Brannstasjonen er heller ikkje mykje forskjellig frå avsett føremål. Industriverksemdene i området vil med forslaget verte konsentrert langs Leitevegen slik som i dag, medan det høgareliggjande landskapet med verdier i natur, utsikt og soltilhøve vert lagt som ei utviding av eksisterande bustadfelt på åsen.

## 10 Avsluttande kommentar

Det er lagt til grunn at planområdet og verknadane ved planlagt utbygging er tilstrekkeleg vurdert, og på ein slik måte at tiltaka planen omfattar ikkje vil vere til særleg bry eller fare for nærliggjande busetnad, naturmangfald eller andre interesser.

# 11 Innkomne merknadar

Planarbeidet vart fyrste gong varsla i 2011, der det kom inn fleire merknadar som kort er oppsummert under pkt. 11.2. Ved varsling andre gongen 01.03.2016, vart det bedt om at nye opplysningar/ uttalar vert sendt inn. Desse er oppsummert og kommentert i pkt. 11.1. Ved utvida plangrense med brannstasjonstomt blei det sendt ut ny varsling 07.12.2018, og det er kome inn to innspel etter varslinga. Desse innspela er kort oppsummert og kommentert i pkt. 11.3 under.

## 11.1 Samandrag frå innkomne merknadar til oppstart av planarbeidet i 2016

I løpet av oppstart av planarbeidet er det kome inn 7 innspel/merknadar, 4 frå offentlege instansar og 3 frå naboar/ grunneigarar/velforeining i området. Det eine av dei to breva frå naboane er ein felles merknad, og er signert av totalt 10 hushald (18 personar), deriblant dei same som har sendt merknad i eige brev.

### 11.1.1 Fylkesmannen i Hordaland, 02.03.2016

Fylkesmannen i Hordaland skildrar ulike krav og retningsliner som det må takast omsyn til i planlegginga. Dette gjeld PBL, ROS- analyse, TEK10, samordna bustad, areal og transportplanlegging, born og unge, støy og medverknad. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen vil gjere ei vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan.

#### Vår kommentar

Fylkesmannen i Hordaland har høve til å kome med meir konkrete innspel til løysingar i plan ved ved offentlig ettersyn.

### 11.1.2 Haugaland Kraft AS, 08.03.2016

Haugaland Kraft AS legg ved eit oversiktskart over deira nettanlegg i området, og forutset at desse eksisterande anlegga vert teke omsyn til i reguleringsplanarbeidet.

Haugaland Kraft AS skriver vidare at det avhengig av planlagt behov for nytt effektuttak kan vere aktuelt med fleire nettstasjonar/ nye høgspente jordkablur i området. Haugaland Kraft AS vil kunne uttale seg om dette når konkrete planar føreligg.

#### Vår kommentar

Haugaland Kraft AS har høve til å kome med meir konkrete innspel til løysingar i plan ved ved offentlig ettersyn. Det har vore kontakt med Haugaland Kraft AS i samband med utarbeidinga av teknisk plan.

### 11.1.3 Sveio kommunale folkehelsekoordinator, 21.03.2016

Folkehelsekoordinatoren ramsar opp pkt. 1 – 9 med samfunnsviktige punkt som planlegginga bør ta omsyn til. Vidare skriver ho at for å sikra gangavstand til Sveiogata med lett tilgjenge til mange funksjonar, vert det

anbefalt å leggja ny gang- og sykkelveg i sørleg ende av utbyggingsområdet. Tilkomst må sikrast via areal utanfor varsla planområde.

Folkehelsekoordinatoren nemnar også at det vil vere eit stort behov for nye leiligheiter i Sveio grunna aukande tal eldre og eineshushald. Bustadutbygginga må bidra til at fleire eldre kan leva eit liv mest mogeleg uavhengig av offentlege tenester.

#### Vår kommentar

Det er planlagt ein ny turveg/ snarveg mellom det nye bustadfeltet i Sveiåsen 3 og Leitevegen for kortare tilkomst mellom bustader og viktige funksjonar langs Sveiogata. Terrenget er utfordrande i området, og det har ikkje vore mogeleg å leggje denne med universell stigning. Turveg GT2 vil i tillegg koplast mot gangsambandet med Åsvegen/Høgshaugvegen, og vil sikre tilgjenge for mjuke trafikantar også her.

Det er i planframlegget lagt vekt på å leggje til rette for bustadtomter der det er relativt fleksibelt i grad av utnytting som ein ynskjer å leggje til grunn, det vere seg større einestader eller bustader i rekkje/ kjede av mindre storleik. Det er ikkje lagt opp til eigne leiligheitsbygg i dette feltet, men dei mindre bustadeiningane vil vere eit godt alternativ for eldre og eineshushaldarar.

#### 11.1.4 Statens vegvesen, 30.03.2016

Statens vegvesen peikar generelt på at planen må ivareta trafikktryggleiken for alle trafikantgrupper, der alle anlegg for mjuke trafikantar skal vere universelt utforma. Veganlegg som ligg inntil fylkesveg skal utformast i tråd med handbok N100. Kryss og avkøyrslar må tilfredsstillast krav til stigning og sikt.

#### Vår kommentar

Det er i dag opparbeidd einseitig fortau langs begge dei kommunale vegane fram mot planområdet frå fv. 6 Sveiogata. Universell stigning er ikkje lagt til grunn ved opparbeiding av fortauet langs Bakkevegen grunna terrenghøva i området.

Det er gjennom planframlegget lagt fortau langs hovudvegtraséen innad i feltet som sikrar tilkomst for mjuke trafikantar på eige anlegg. Grunna stigningstilhøva i området, og ynskjer om å leggje den interne hovudvegen mest mogeleg i tråd med terrenghøva, vil det ikkje vere mogeleg å oppnå universell stigning på heile vegen.

Snarvegen frå feltet og ned til Leitevegen i sør har grunna vanskelege terrenghøve måtte leggjast med stigningar over 1:20, og vil ikkje vere universelt utforma. Denne er likevel teken med då det er viktig med ein alternativ tilkomstveg for mange gåande i staden for å gå om Bakkevegen.

Statens vegvesen har høve til å kome med innspel til løysingane lagt i plan ved offentlig ettersyn.

#### 11.1.5 Samla merknad frå naboar i tilgrensande felt, 21.03.2016

Naboane er positiv til at delar av Sveiåsen 3 vert regulert til bustadområde, og ynskjer eit bumljøl med nær tilgang til uberørt natur/ grønne lunger til leik og rekreasjon. Naboane ynskjer grønne soner/ friområde som i størst mogeleg grad heng saman. Naboane ser føre seg at ein kan gå tur i uberørt natur frå sentrum/Sveiåsen til golfbanen, og vidare mot Åse og Fjellstad, og ynskjer ei brei sone mellom Sveiåsen bustadfelt og Sveiåsen 3 som vert forlenga mot nord. I tillegg ynskjer ikkje naboane at toppar i terrenget vert nedbygd, men blir behalde som grønne lunger, og knytter dette til Sveio sitt konkurransefortrinn som landleg bustadområde.



Naboane viser også til meldingar frå Sveio kommune om at det ikkje er aktuelt med busetnad inn mot eksisterande randsone, då det her skulle vere friområde og buffersone, og syner til eit kartutdrag med føremål i gjeldande planar.

### Vår kommentar

Det har gjennom planarbeidet vore fokus på å få til ein mest mogeleg samanhengjande grøntstruktur, samt å ivareta nokre naturlege koller som grønne lungar. Ivaretaking av tilkomst til friområde og utsiktsaksar har gjennom planarbeidet vore ein forutsetnad ved fastsetjing av nye tomter og vegtraséar, men det er eit bratt terreng i området, så sjølve tilkomstvegen vil vere eit synleg inngrep.

Når det gjeld henvisninga som naboane gjer til kartvedlegg som synar eksisterande føremål i gjeldande planar i området, vert ikkje ei slik buffersone lenger like gjeldande ved regulering av bustader i staden for industriområde. Det har gjennom planframlegget vore viktig å få til ei velfungerande og felles bustadområde, der fleire av verdiane som naboane understreker er lagt til grunn.

Å få til eit heilt uberørt område i eit så brett belte som kartutsnittet viser til er vanskeleg mtp. terrengtilhøva i området, og det er heller ikkje lenger like aktuelt då industriområde vert omregulert til bustader/barnehage. Det har ikkje vore ynksjeleg å dele bustadområda frå kvarandre på denne måten, men heller å få til eit felles busamfunn på Sveiåsen med vidareføring av dei naturlege verdiane i området i størst mogeleg grad – utan å hindre framtidig utvikling.

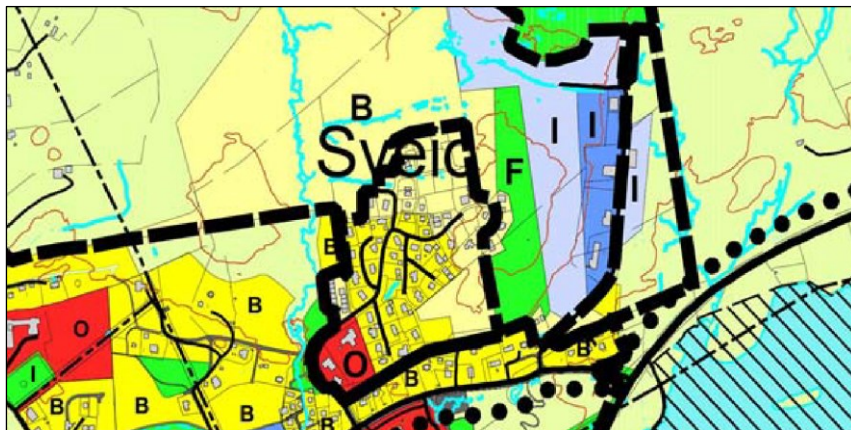
Det er i samband med planarbeidet laga ein enkel illustrasjon som synleggjer dette, sjå pkt. 7.1.2 over.

I epost datert 11.04.2016 skriver leiar i Sveiåsen Velforeining, Asta Enerstvedt at Velforeininga stiller seg bak dette brevet frå naboane. Varslinga var ikkje kome fram til Velforeininga grunna feil i oppført kontaktperson i mottekne lister, og dette er bedt endra slik at leiaren får planen i god tid før fristen går ut ved ev. offentleg høyring.

### 11.1.6 Nabo Rune og Belinda Teikari, 30.03.2016

Nabo Rune og Belinda Teikar ynskjer å kome med ytterlegare presiseringar kring sin eigedom i tillegg til den felles merknaden datert 21.03.2016.

Naboane ber om at kommunen står ved lag om at det skisserte friområdet i kartutdraget under vert opprettheldt også i ny reguleringsplan (same kartgrunnlag som vedlagt i felles merknad frå naboane).



Naboane viser til inngått avtale med kommunen om kjøp av tilleggsareal i overkant av deira eigedom, og at ein sidan kjøp av tomta har fått forsikringar frå kommune om at det ikkje vil vere aktuelt med ytterlegare busetnad overfor deira tomt, og at det uansett vil vere eit friområde som fungerer som buffersone.

#### **Vår kommentar**

Naboane viser i hovudsak til moment av same karakter som i den felles merknaden. Dei har høve til å kome med meir konkret innspel til løysingane lagt til grunn ved offentleg ettersyn av planen. Kommunen har undersøkt saka for å avgjere om det nemnde tilleggsarealet inngår i planområdet, og dermed vil ha innverknad på hververande reguleringsplan.

#### **11.1.7 Sveiåsen Velforening , 08.04.2016**

Sveiåsen Velforening v/leiar Asta Enerstvedt stiller seg bak fellesbrevet frå grunneigarane som er innsendt som merknad.

#### **Vår kommentar**

Viser til kommentarar til fellesskriv over.

### **11.2 Samandrag frå innkomne merknader til oppstart av planarbeidet i 2011**

#### **11.2.1 Statens vegvesen, 16.12.2011**

Vegvesenet bemerker om krysset mellom Sveiogata og Leitevegen er tilfredsstillande ved den forventa auka av bustader og industri på Sveiåsen. Skriv vidare at mjuke trafikantar må sikrast.

- ➔ Statens vegvesen har gitt ny merknad til ny varsling av 2016. Varslinga av 2016 vert lagt til grunn i den vidare merknadshandsaminga.

#### **11.2.2 Hordaland Fylkeskommune, 14.12.2011**

Hordaland fylkeskommune er positive til eit utbyggingsmønster med fortetting og utviding av eksisterande bustadområde, men det må leggjast vekt på gode uteareal og grøntområde. Fylkeskommunen har vidare ingen vesentlege merknader til oppstartmeldinga.

#### **11.2.3 Fylkesmannen i Hordaland, kommunal- og samfunnsplanavdelinga, 30.11.2011**

Fylkesmannen har ingen merknader til planarbeidet anna enn dei som går fram av Fylkesmannen si nettside om reguleringsplanar.

- ➔ Også Fylkesmannen har sendt ny merknad av ny varsling i 2016. Sjå kommentar.

#### **11.2.4 Sveiåsen velforening, 01.12.2011**

Sveiåsen velforening syner særleg til bekymring om friområda i området skal verte omregulert til utbygging, noko som dei har fått signal frå kommunen tidlegare ikkje vil vere aktuelt innafor ei tidsramme på minst 10 år. Velforeningen er også opptatt av at forholdet mellom einebustader og fleirmannsbustader er slik bustadmiljøet ikkje vert utsett for store utskiftingar og vert ustabil, og vonar kommunen ikkje vil gjere ytterlegare fortettingar då andelen slike fleirmannsbustader er stort.

- ➔ Sveiåsen velforening gav ny merknad av same karakter til varslinga av 2016. Sjå difor kommentaren til det.

#### **11.2.5 Nabo Siv Wibeke Grønås og Arne Birkeland, 01.12.2011**

Nabo skriv at det er viktig at dagens friområder blir beholdt og at det ikkje vert regulert bustader som bryter dei naturlige linjene. Det er også viktig for vedkommande at det ikkje blir ny utbygging mot toppen av høgda i nord eller på østsida av eigedommen. Nabo har elles ingen merknad til generell omregulering frå industri til bustad.

- ➔ Dette omhandlar mykje av den felles merknaden. Sjå kommentar gitt velforeningen.

#### **11.2.6 Nabo Belinda og Rune Teikari, 02.12.2011**

Nabo stiller seg bak uttalen til nabo Siv Wibeke Grønås og Arne Birkeland, og kommenterer i tillegg at ved kjøp av si tomt var beliggenhet og framtidsplanar for området avgjerande, der dåverande rådmann og teknisk sjef uttalte at det ikkje ville vere aktuelt med bebyggelse i område regulert til friområde.

- ➔ Nabo gav uttale også ved ny varsling i 2016. Sjå kommentar.

### **11.3 Samandrag frå innkomne merknader til varsla utvida område i 2018**

#### **11.3.1 Nabo Sveio Auto AS 08.01.2019**

Sveio Auto AS som ligg mellom tomta for eksisterande brannstasjon og ny tomt for brannstasjon ønskjer at føremålet vert endra frå Industri til blanda føremål næring/bustad.

#### **Vår kommentar:**

Nabotomta inngår ikkje i planområdet, og det er ikkje ønskjeleg for vår oppdragsgjevar å utvide planområdet ytterlegare.

#### **11.3.2 Statens vegvesen, Region Vest**

Har ikkje merknader utover det som er gjeve i tidlegare oppstartmelding.

# 12 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

## **Dokument**

---

Plankart

Føresegner

ROS- analyse

Utsjekk av naturmangfaldet

## **Andre vedlegg**

---

Innkomne merknader i sin heilskap til oppstart av planarbeid i 2011

Innkomne merknader i sin heilskap til oppstart av planarbeid 2016

Innkomne merknader i sin heilskap til oppstart av planarbeid 2018

Kopi av varselbrev og oppstartannonse

Sjekkliste for reguleringsplanar i tråd med kommunen sin startpakke

SOSI- eksport og loggfil