



**Ullensvang  
kommune**

# **Grunnlagsdokument**

**Detaljregulering for Eidetorget**

**PlanID: 46182026001**

**Forslagsstillar: Ullensvang kommune**





## 1. Innleiing

I tråd med vedtaket gjort av Utval for samfunn, plan og næring 22.04.26 set Ullensvang kommune i gang arbeidet om detaljreguleringsplan for Eidetorget. Føremålet med denne planen er å legge til rette for fortetting med bustad og næring sentralt på Eide, samt leggje til rette for sosiale møteplassar og rydde opp i dagens parkeringsløyising.

Grunnlagsdokumentet gir ein oversikt og ei skildring av dei ulike temaa som er aktuelle for reguleringsplanen. Dokumentet fungerer som eit styrande verktøy i arbeidet med detaljreguleringa og fastset dei nødvendige føringane for utviklinga for området, samt sørgje for at den føreslåtte løysinga er i samsvar med dei gjeldande plan- og bygningslovene, samt dei relevante nasjonale og regionale retningslinjene.

## 2. Grunnlag for planarbeidet

### 2.1. Varsel for eigarar, rettighetshavarar, naboar og andre partar

Planen vert varsla, i medhald til plan- og bygningsloven §12-8, om at Ullensvang kommune set i gang med arbeidet med ny reguleringsplan for området som påverkar gbnr. 53/273, 57/494, 53/289 m.f. til grunneigarar, naboar og relevante offentlege styresmakter.

### 2.2. Planområdet

Planområdet ligg sentralt oppe på Eidesflata, mellom ungdomskulen og Odda vgs. Sentralt i planområdet finn vi Eidetorget med fleire næringslokaler, mellom anna Pizzabakeren, Grønsdal trafikkopplæring, Kirkens bymisjons skattekameret og den nedlagde Eideskiosken. Det felles uteområdet til desse bygningane er regulert til torg, men fungerer i dag som ein parkeringsplass til desse verksemdene. Nord i planområdet finn vi eit bustadfelt beståande av to rekkehus. I reguleringsplanen er desse bustadane regulert til offentlig bebyggelse. Det stemmer ikkje overeins med dagens bruk og eigarform, og er grunnen til at dette feltet blir inkludert i planarbeidet slik at det får korrekt reguleringsføremål.





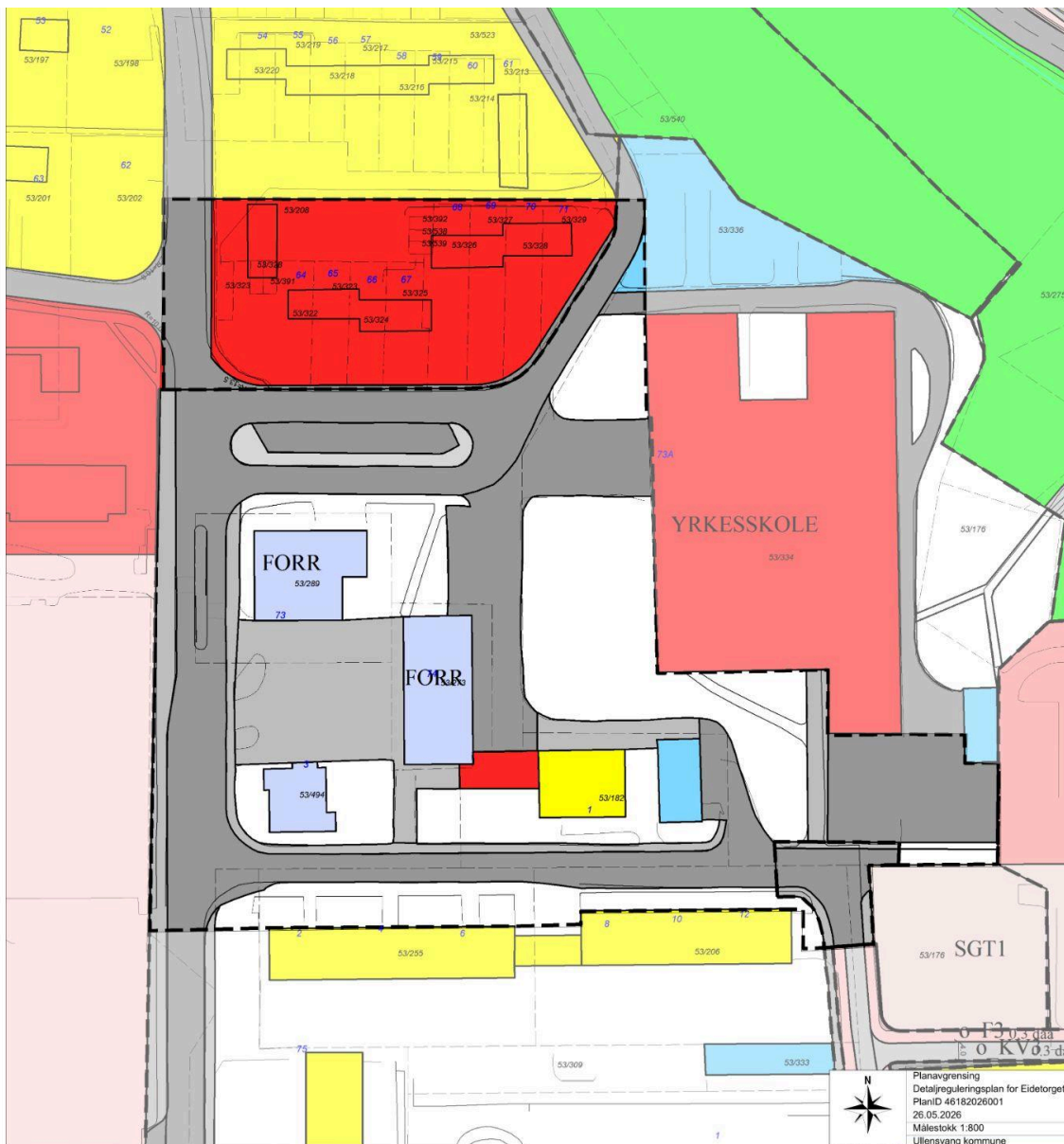
Illustrasjon planområde

### 2.3. Planstatus

Planområdet strekk seg ut over eit større område som er regulert under fleire forskjellige planar.

Planane det gjeld er

- Detaljreguleringsplan for Eidesmoen, planID 4618\_12281955001, frå 1955,
- Detaljreguleringsplan for Eidesmoen, planID 4618\_12281969001, frå 1969,
- Reguleringsplan for Eide, planID 4618\_12281988002, frå 1988 og
- Reguleringsplan for Eide sjukeheim , planID4618\_12282017001, frå 2017.



Illustrasjon av planområdet med gjeldende reguleringsplaner

Slik er området regulert i dag. Bustadfeltet i nord er i planen frå 1955 regulert for offentlig bebyggelse, då dei opprinneleg blei bygd som lærarbustader. Desse bustadane er no privat eigd, og har ikkje føremål som lærarbustad.

I gjeldane kommuneplan for Odda kommune, planID 12282007001 er planområdet sett av til bustadføremål kring torget og torget er sett av til erverv.



## 2.4. Planlagde tiltak

Planlagde tiltak er å bygge om næringslokala i første etasje i Eidesmoen 74, gbnr. 53/273, til bustad og oppgradere leilighetene i andre etasje, samt opparbeide privat parkering for bueiningane.

## 3. Lovar, retningslinjer, planar og utgreiingar som ligg til grunn for planen

### 3.1. Nasjonale føringar

#### 3.1.1. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) av 28. juni 2008

Lova skal fremja berekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar.

#### 3.1.2. Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringa skal kvart fjerde år leggje fram nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging for å fremje ei berekraftig utvikling i heile landet. Dette går fram av plan- og bygningslova §§ 3-5 og 6-1. Forventningane skal følgast opp i arbeidet med planstrategiar og planar i fylkeskommunane og kommunane og leggast til grunn av statlege styresmakter når dei deltek i planprosessane.

#### 3.1.3. Statlege planretningslinjer for klima og energi

Føremålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi blir vektlagt i planlegginga etter plan- og bygningsloven og i anna myndigheitsutøving og verksemd i staten, kommunane og fylkeskommunane.

#### 3.1.4. Barn og unge i plan og byggesak

Rettleiaren tar føre seg korleis plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge. Den har som mål om at hensynet til barn og unge blir ivaretatt i planlegging.

#### 3.1.5. Bu trygt heime

Reforma har som mål å bidra til at eldre kan bu trygt heime, og at behovet for omsorgstenester blir utsett gjennom betre planlegging, førebygging og meir målretta tenester. Den tar føre seg fire innsatsområde, blant anna levande lokalsamfunn, og bustadtilpassing og planlegging,





### 3.1.6. Leve heile livet

Reforma har som mål å bidra til at eldre kan bu trygt heime ved at behovet for helse- og omsorgstenester blir utsett gjennom betre planlegging, førebygging og meir målretta tenester. Den tar føre seg fem innsatsområde, blant anna eit aldersvenleg Norge, og aktivitet og fellesskap

### 3.1.7. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Føremålet med retningslinjene er å sikra ei samordna og berekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til meir effektive planprosessar.

## 3.2. Regionale føringar

### 3.2.1. Handlingsplan for folkehelse

Planen skal bidra til eit langsiktig og systematisk folkehelsearbeid i kommunane. Den inneheld visjon og overordna mål for folkehelse, samt planretningslinjer som skal leggjast til grunn for kommunal planlegging.

### 3.2.2. Regional plan for areal og mobilitet (under arbeid)

Planen er under arbeid og er forventa ferdig desember 2026. Planen skal fastsetje eit regionalt utbyggingsmønster og ein senterstruktur som er samordna med infrastruktur for mobilitet, kommunikasjon, energi og tenester. Planen skal ta omsyn til lokale forhold og behov og vil innhelade tilpassa retningslinjer for arealforvaltning.

### 3.2.3. Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Planen har som mål om at Hordaland skal ha eit nettverk av attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport.

### 3.2.4. Regional transportplan

Føremålet med planen er å sikre heilskapleg og berekraftig utvikling, og er ein strategisk plan for samferdselssektoren.

## 3.3. Kommunale føringar

### 3.3.1. Kommuneplanen sin samfunnsdel (KPS)

Planen er eit overordna styringsdokument som skal ta stilling til langsiktige utfordringar, mål og strategiar for samfunnet i kommunen, og legg strategiske føringar for korleis kommunen skal utviklast.





### 3.3.2. Kommuneplanen sin arealdel under utarbeiding (KPA)

### 3.3.3. Kommuneplanen sin arealdel for Odda kommune (KPA - Odda)

Noverande gjeldande plan til ny KPA er på plass

### 3.3.4. Handlingsplan bustad

Planen er eit politisk og administrativt forvaltningsverktøy innan arbeid og tiltak for organisering, bustadsosialt arbeid og generell bustadutvikling, med eit tverrfagleg fokus.

### 3.3.5. Strategisk næringsplan

Planen sitt føremål er å skape tydelege og forutseelige rammer for næringsdrivande som ønskjer å etablere og utvikle næring i Ullensvang.

### 3.3.6. Trafikktryggleiksplan

Planen er eit verktøy i planlegginga og har som mål å sørge for gode og trygge løysingar for alle vegfarande i kommunen.

### 3.3.7. Renovasjonsteknisk norm for Ullensvang kommune

Norma gir føringar for planlegging av renovasjonsløysingar for avfall frå bustadar. Den omtalar krav og føringar for plassering og fysisk utforming av stadar der avfallet samlast opp, samt tilrettelegging for innsamling og transport av avfallet.

### 3.3.8. VA-norm

VA-normen tar føre seg dei tekniske krava som kommunen skal sikre for kvalitet av eigarskap, drift og vedlikehald av VA-anlegg. Den representerer førehandsgodkjente løysingar for korleis dei kommunaltekniske anlegga for vatn og avlaup skal utformast.

### 3.3.9. Overordna beredskapsplan og Ullensvang-ROS

Planen inneheld ein heilskapeleg risiko og sårbarheitsanalyse for Ullensvang kommune, og skal vere grunnlaget for prioriteringar i kommunen for å sikre at Ullensvang kommune er ein trygg stad å bu og vere.

### 3.3.10. Folkehelseoversikt





## 4. Planområdet og viktige tema for vidare utgreiing

### 4.1. Arealformål kombinert bustad og forretning

Målet med planen er å fortette og legge til rette for bustadar. Dermed må området regulerast til å ta hensyn til dette føremålet.

### 4.2. Bustad

Bustadfeltet i nord er i dag regulert til offentleg bebyggelse, desse skal få arealføremålet bustad slik at det stemmer overeins med dagens faktiske bruk.

### 4.3. Næring

I dag er det regulert for næring i dei tre bygga som omkranser torget. I komande kommuneplan blir dette arealet, som i dag er erverv, sett av til sentrumsformål. Det er derfor naturleg å leggje til rette for at området fortsatt kan huse næringslokale, i ein kombinert løysing saman med bustad.

### 4.4. Fellesareal

Under planarbeidet vil det bli drøfta korleis ein skal leggje til rette for fellesareal. Det kan vere aktuelt å sette av delar av 1. etasje til fellesareal av ulik type, slik at ein kan få åpne og aktive førsteetasjar utan å vere avhengig av næring.

### 4.5. Parkering

Parkerings situasjonen på Eide er ei av dei større utfordringane i området. Store delar av bebyggelsen på Eide er bygd, som mange andre bustadfelt i gamle Odda kommune, før bilen var eit allemannseige, og bilparkering har dermed blitt ein ettertanke. I dag er den største parkeringsplassen inne på Eidetorget. Arealet er i dag regulert under arealformålet torg.

#### 4.5.1. Bilparkering

Eit av måla med denne reguleringsplanen er å fjerne parkeringsplassane frå torget og fordele det til andre plassar i planområdet. Ei av moglegheitene som kjem til å bli vurdert er gateparkering i kombinasjon med dedikerte parkeringsplassar. Parkeringsgarasje under bakken er og mogleg løysing.

#### 4.5.2. Sykkelparkering

I dag har yrkesskulen ein overbygd sykkelparkering i planområdet. Eide er eit flatt område med mange bustadar og skular, og eit eigna område for sykling. Dette vil planen støtte opp om ved å legge opp til fleire sykkelparkeringar i tråd med den nye KPA sine retningslinjer for sykkelparkering.





## 4.6. Torg og grøntareal

Torget skal med denne reguleringsplanen få forsterka sin funksjon. I dag er torget brukt til bilparkering.

## 4.7. Kommunalteknisk anlegg

### 4.7.1. Renovasjon

Dagens løysing er under vurdering.

Framtidig løysing skal utarbeidast saman med verksemd Renovasjon. Både eigne spann og nedgraven løysing blir vurdert.

### 4.7.2. Snødeponi

Det må settast av plass for snødeponi i reguleringsplanen. Eide er ei stor flate med mange bustadar og opphaldsareal, snødeponi er dermed viktig del av infrastrukturen vinterstid.

## 4.8. Planprosess og medverknad

Krav til medverknad i planprosessen er sett i plan- og bygningslova. I følgje plan og bygningslova § 5-1 skal alle som fremjar planforslag legge til rette for medverknad. Kommunen har eit særleg ansvar for å sikre aktiv medverknad frå grupper som krev spesiell tilrettelegging, her er barn og unge, og eldre særleg viktige grupper.

I plan- og bygningsloven er medverknad meint som enkeltpersonar og grupper sin rett til å kunne delta i og påverke offentlege utgreiings- og vedtaksprosessar. Det gir innbyggjarane høve til å planlegge framtida si. Føremålet med medverknad i planprosessen er mellom anna å:

- Sikre gode løysingar som tek omsyn til alle sitt behov.
- Legge til rette for at alle berørte og interesserte aktørar kan komme til orde.
- Fremma kreativitet og engasjement og vere ein arena for demokratisk deltaking i lokalsamfunn.
- Skaffe eit godt beslutningsgrunnlag.

## 4.9. Barn og unge sine interesser

Det er gjennomført ei kartlegging på ungdomskulen som grenser til planområdet om kva dei ønskjer i sine nærområde. Desse ønska blir vurdert i planarbeidet.





Det som var gjennomgåande frå elevrådet var at dei saknar Eideskiosken, ein møteplass og ein stad/næring retta mot unge der dei er velkomen.

#### 4.10. Naturmangfald

Arealet er allereie bebygd og det er vurdert at verdien for naturmangfaldet er lågt. Det er noko plen og nokre bjørketre i området. Planforslaget skal leggja opp til høgare kvalitet på uteareal med grøntareal.

### 5. Konsekvensutgreiing

#### 5.1. Vurdering etter §5

Under § 5 Ansvarlig myndighet i Forskrift om konsekvensutgreiing går det fram at: *“Ansvarlig myndighet etter forskriften er planmyndigheten for den aktuelle planen etter plan- og bygningsloven, og vedtaksmyndigheten for tiltak etter andre lover. Hvem som er ansvarlig myndighet går frem av § 6, § 7 og § 8.”*

#### 5.2. Vurdering etter §6

Under §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, går det fram at:

- a. *Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastset rammer for tiltak i vedlegg I og II*
- b. *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c. *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Planen fell under vedlegg I punkt 25:

*“Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.”*

I kommuneplanens arealdel er området som dekker Eidetorget med bygningane gbnr: 53/273, 53289 og 53/494 sett av til erverv, og i reguleringsplan frå 1969 er området regulert til næring og torg. Dermed bør planen etter dette punktet ha ein konsekvensutgreiing og planprogram, men ifølge *Rettleiar for konsekvensutgreiing* kan område under 15 daa vurderast til å ikkje trenge konsekvensutgreiing etter dette punktet. Det aktuelle området i planen er på om lag 8 daa.





Vidare i *Rettleiar for konsekvensutgreiing* står det: “Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.” Området på Eide er allereie utbygd, og området kring torget er allereie i bruk til bustadføremål.

Planen er vurdert til å ikkje trenge konsekvensutgreiing og planprogram etter dette punktet.

### 5.3. Vurdering etter §8

Under §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn går det fram at:

*Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:*

- a. *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- b. *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Planen fell under vedlegg II punkt 10 bokstav b og må dermed vurderast etter §10

Vedlegg II punkt 10 bokstav b:

*“Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg”*

### 5.4. Vurdering etter §10

§ 10. jf. andre ledd	Kommunen sin vurdering
Størrelse, planområde og utforming.	Kommunen valte å utvide den foreslåtte planavgrensinga, slik at vi har eit større område å jobbe med for å finne løysingar på problemstillingene i området, deriblant parkering. Planavgrensinga er vurdert til å ha ei naturleg utstrekning mtp. føremålet som er å skape torget på Eidetorget. Området i nord blei som i dag er regulert til offentleg tenesteyting er blitt tatt med slik at det kan få





	bustadføremål slik at det stemmer med dagens bruk.
Bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser.	Ikkje relevant
Avfallsproduksjon og utslipp.	Ikkje relevant
Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.	Ikkje relevant

<b>§ 10. jf. tredje ledd</b>	<b>Kommunen sin vurdering</b>
Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.	Ikkje relevant
Truede arter eller naturtyper, 13 verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.	Ikkje relevant. Det er ikkje registrert trua artar el. naturtyper i planområdet. Det er heller ingen registrert kulturminner og kulturmiljø innanfor planavgrensinga.
Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Sjå 3.1 Nasjonale føringar.
Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk	Ikkje relevant





og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.	
Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.	Ikkje relevant
Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.	Ikkje relevant
Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.	Ikkje relevant
Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Det vert utarbeida ein ROS-analyse i samband med planarbeidet. Planområdet ligg ikkje innanfor faresoner for naturfare.

Sidan planområdet i dag er bebygd areal og er å ansjå som grå areal, vurderer kommunen det slik at planen ikkje vil ha negative konsekvensar for samfunn og miljø. Kommunen vurderer med dette at reguleringsplanen ikkje treng konsekvensutgreiing og planprogram.

## 6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Etter Plan- og bygningsloven §4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse*, skal det gjennomførast ein risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planar som omfattar utbyggingsformål. Analysen skal syne alle risiko- og sårbarheitstilhøve som kan påverke vurderinga av om arealet er eigna til utbyggingsformål.





## 7. Referansar

- Lovdata, *Forskrift om konsekvensutgreiing*  
<https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>
- Lovdata, *Plan- og bygningsloven §12-8*  
<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§12-8>
- Ullensvang kommune, *Handlingsplan bustadar*  
[https://ullensvang.kommune.no/\\_f/p1/i120f6bcb-8dad-4b55-a24b-e5e9261a435e/20201118-vedtak-kst-handlingsplan-bustad-ar-2021-2025-1-2.pdf](https://ullensvang.kommune.no/_f/p1/i120f6bcb-8dad-4b55-a24b-e5e9261a435e/20201118-vedtak-kst-handlingsplan-bustad-ar-2021-2025-1-2.pdf)
- Regjeringen, *konsekvensutgreiing for planar etter plan- og bygningsloven*  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/7690c4787f0841d1a24fd44e9c3be4cb/no/pdfs/h-2487-b-konsekvensutredning.pdf>
- Regjeringen, *Barn og unge i byggesak*  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/104a97c8375244258fd491016e05774f/no/pdfs/h-2498-b-barn-og-unge-i-byggesak.pdf>
- Ullensvang kommune, *Kommuneplanens samfunnsdel*  
[https://ullensvang.kommune.no/\\_f/p1/id87cb795-fed6-43a4-8592-cf766b67c469/kommuneplanen-sin-samfunnsdel-2020-2032.pdf](https://ullensvang.kommune.no/_f/p1/id87cb795-fed6-43a4-8592-cf766b67c469/kommuneplanen-sin-samfunnsdel-2020-2032.pdf)
- Ullensvang kommune, *Overordna Ullensvang ROS*  
[https://ullensvang.kommune.no/\\_f/p1/i9c08c999-b98f-446a-8e25-1b32fb5c1a66/Overordna%20ROS-analyse%20ferdig%20revidert.pdf](https://ullensvang.kommune.no/_f/p1/i9c08c999-b98f-446a-8e25-1b32fb5c1a66/Overordna%20ROS-analyse%20ferdig%20revidert.pdf)
- Ullensvang kommune, *Renovasjonsteknisk norm*  
[https://ullensvang.kommune.no/\\_f/p1/icff20db1-2acc-4a19-84c6-7a325479d204/renovasjonsteknisk-norm-ullensvang-kommune.pdf](https://ullensvang.kommune.no/_f/p1/icff20db1-2acc-4a19-84c6-7a325479d204/renovasjonsteknisk-norm-ullensvang-kommune.pdf)
- Ullensvang kommune, *VA-norm,*  
[https://ullensvang.kommune.no/~/\\_f/p1/i2082f0af-7db6-4fb1-b8e6-3eb5096b3d9e/va-norm-hardanger-og-sunnhordland-3-mars-2021-1.pdf](https://ullensvang.kommune.no/~/_f/p1/i2082f0af-7db6-4fb1-b8e6-3eb5096b3d9e/va-norm-hardanger-og-sunnhordland-3-mars-2021-1.pdf)
- Vestland fylkeskommune, *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*  
<https://www.vestlandfylke.no/globalassets/planlegging/regionale-planer/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland.pdf>
- Vestland fylkeskommune, *Regional transportplan Vestland*  
[https://www.vestlandfylke.no/globalassets/inv-fylkesveg/rtp/rtp\\_del-1\\_regional-transportplan-for-vestland-20222033\\_17jan-22\\_vedtak.pdf](https://www.vestlandfylke.no/globalassets/inv-fylkesveg/rtp/rtp_del-1_regional-transportplan-for-vestland-20222033_17jan-22_vedtak.pdf)

