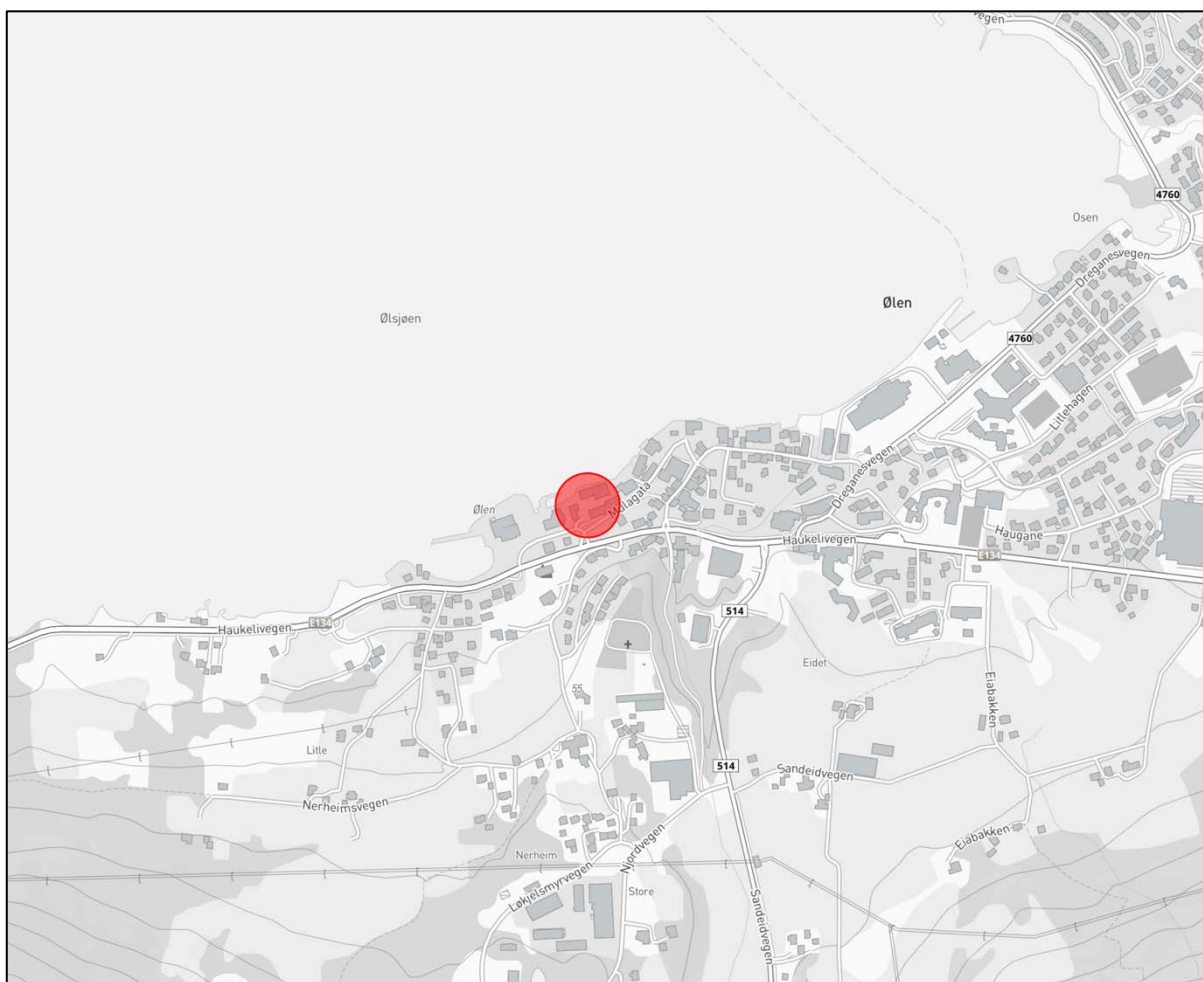


PLANSKILDRING

202302 – Mulagata 14 – Gnr. 290 bnr. 2



Figur 1: Plassering, planområdet vist med raud sirkel, kjelde: kommunkart.com

Versjonslogg:

Versjon:	Dato:	Utarbeidde av:	Merknad:
1	17.09.25	ARKIPELET Mona Fågelklo og Vivian Mortveit	
2	08.05.26	Mona Fågelklo og Vivian Mortveit	Rev. iht. kommunens tilbakemelding
3	28.07.26	Mona Fågelklo og Vivian Mortveit	Rev. iht. kommunens tilbakemelding
4	02.09.26	Mona Fågelklo og Vivian Mortveit	Rev. iht. kommunens tilbakemelding, endra frisikt, offentlig gatetun og gangveg
5	07.09.26	Mona Fågelklo og Vivian Mortveit	Påført offentlig køyreveg og fortau i kryss, og fotgjengarovergang

Innholdsliste

1	BAKGRUNN	6
1.1	<i>Siktemålet med planen</i>	6
1.2	<i>Tiltakshavar, plankonsulent, eigarforhold</i>	6
1.3	<i>Tidlegare vedtak i saka</i>	6
1.4	<i>Krav om konsekvensutgreiing</i>	6
2	PLANPROSESS	7
2.1	<i>Oppstartsmøte</i>	7
2.2	<i>Varsel</i>	7
2.3	<i>Medverknad</i>	7
2.4	<i>Merknadar</i>	7
3	PLANSTATUS	8
3.1	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	8
3.2	<i>Gjeldande reguleringsplan</i>	9
3.3	<i>Statlege planretningslinjer for klima og energi, av 23.12.2024</i>	9
3.4	<i>Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, av 24.01.2025</i>	10
3.5	<i>Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, av 28.05.2021</i>	10
3.6	<i>Statlege planretningslinjer for barn og planlegging, av 20.09.1995</i>	10
4	SKILDING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE FORHOLD	11
4.1	<i>Plassering</i>	11
4.2	<i>Dagens arealbruk</i>	11
4.3	<i>Karakteren til staden</i>	11
4.4	<i>Landskap</i>	11
4.5	<i>Kulturminna og kulturmiljø</i>	12
4.6	<i>Naturverdiar – på land</i>	12
4.7	<i>Naturverdiar – i sjø</i>	13
4.8	<i>Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområda</i>	13
4.9	<i>Trafikkforhold</i>	14
4.10	<i>Sosial infrastruktur</i>	14
4.11	<i>Barns interesser</i>	14
4.12	<i>Universell tilgjengelegheit</i>	14
4.13	<i>Parkering</i>	14
4.14	<i>Sykkelparkering</i>	15
4.15	<i>Teknisk infrastruktur</i>	15
4.16	<i>Grunnforhold</i>	16
4.17	<i>Støyforhold</i>	16

4.18	<i>Folkehelse</i>	17
4.19	<i>Havnivå/stormflo</i>	18
4.20	<i>Risiko og sårbarheit</i>	18
5	SKILDRING AV PLANFORSLAGET	19
5.1	<i>Planlagt arealbruk</i>	19
5.2	<i>Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål</i>	20
5.2.1	Bustad-blokk – (felt BB1)	20
5.2.2	Uteopphaldsareal – (felt f_UTE1, f_UTE2)	21
5.2.3	Bustad-blokk – (felt BB2)	22
5.2.4	Køyreveg – (felt o_KV)	23
5.2.5	Fortau – (felt o_F)	23
5.2.6	Gatetun – (felt o_GT1, f_GT2)	23
5.2.7	Gangveg – gangareal – gågate – (felt o_G1, o_G2, o_G3, f_G4) – <i>Kaipromenade/rampe/gangveg</i>	23
5.2.8	Kai – (felt f_KAI)	24
5.2.9	Parkering – (felt f_P)	24
5.2.10	Badeplass- område – (felt o_BAD)	24
5.2.11	Småbåthamn – (felt f_SH)	24
5.2.12	Badeområde – (felt o_B)	25
5.3	<i>Omsynssone for frisikt</i>	26
5.4	<i>Føresegnsområde</i>	26
5.4.1	Visuell oppmerksomhetsfelt – (område #1)	26
5.4.2	Parkering – (område #2)	26
5.4.3	Renovasjon – (område #3)	26
5.4.4	Sikring av badeplass – (område #4)	26
5.4.5	Svalgang og trapp – (område #5)	27
5.5	<i>Utomhusplan</i>	27
5.6	<i>Bumiljø/bukvalitet</i>	28
5.7	<i>Barn og unge</i>	28
5.8	<i>Folkehelse</i>	28
5.9	<i>Parkering</i>	29
5.10	<i>Sykkelparkering</i>	30
5.11	<i>Byggjegrænse mot sjø</i>	30
5.12	<i>Tilkomst</i>	31
5.13	<i>Renovasjon</i>	31
5.14	<i>Uteopphaldsareal</i>	31
5.15	<i>Planlagt offentlege anlegg</i>	31
5.16	<i>Universell utforming</i>	31
5.17	<i>Kollektivtilbod</i>	32
5.18	<i>Teknisk infrastruktur</i>	32
5.19	<i>Grunnforhold/miljøteknisk tilstand</i>	32
5.20	<i>Støy</i>	33
5.21	<i>Rekkjefølgje føresegner</i>	34

6	KONSEKVENSGREIING	35
7	INNKOMNE INNSPEL	36
8	VEDLEGG	37
8.1	<i>Plankart</i>	37
8.2	<i>Føresegner</i>	37
8.3	<i>ROS-analyse</i>	37
8.4	<i>Utomhusplan</i>	37
8.5	<i>Illustrasjonar</i>	37
8.6	<i>Snitt</i>	37
8.7	<i>Soldiagram</i>	37
8.8	<i>Støyutgreiing</i>	37
8.9	<i>Vei og VAO-redegjørelse</i>	37
8.10	<i>ROS-analyse av havnivåstigning</i>	37
8.11	<i>Bølgekart 20-, 200- og 1000-års bølgetilstander</i>	37
8.12	<i>Oppstartsmøtereferat/planinitiativ</i>	37
8.13	<i>Varslingsmateriale</i>	37
8.14	<i>Merknadsvurdering – Oppstart</i>	37
8.15	<i>Plansje «Ei sikker hamn»</i>	37

1 BAKGRUNN

1.1 Siktemålet med planen

Planen sitt hovudsiktemål er å leggja til rette for etablering av konsentrert busetnad i form av ei lågblokk og ei bustadblokk, med felles uteopphald, småbåthamn, kai, gatetun, parkering og renovasjon, samt offentleg gatetun, strandpromenade, gangveg og badeplass. Eksisterande bygningar blir lagde til rette for riving.

1.2 Tiltakshavar, plankonsulent, eigarforhold

Tiltakshavar: Stilrent Bygg AS

Haukelivegen 668, 5582 Ølensvåg

Kontakt: Rinat Nikitins mob.: 922 20 969, e-post: post@stilrentbygg.no

Merk faktura: «Mulagata 14»

Plankonsulent: Arkipelet AS

PB 29, 5501 HAUGESUND

Kontakt: Mona Fågelklo Salvanes, mob.: 413 67 096, e-post: mona@arkipelet.no

eller Vivian Mortveit, mob.: 922 40 424, e-post: vivian@arkipelet.no

Eigarforhold:

Gnr./Bnr.	Heimelshavarar
290/2	Ølen Tomteselskap AS
290/155	Byre Eiendom AS
290/153	Vindafjord kommune
290/139	Otto Magne Aalmo

1.3 Tidlegare vedtak i saka

Ingen kjente.

1.4 Krav om konsekvensutgreiing

Planarbeidet er i tråd med overordna planar og utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing etter *forskrift om konsekvensutgreiingar (KUF)*, jf. kommunens vurdering i vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

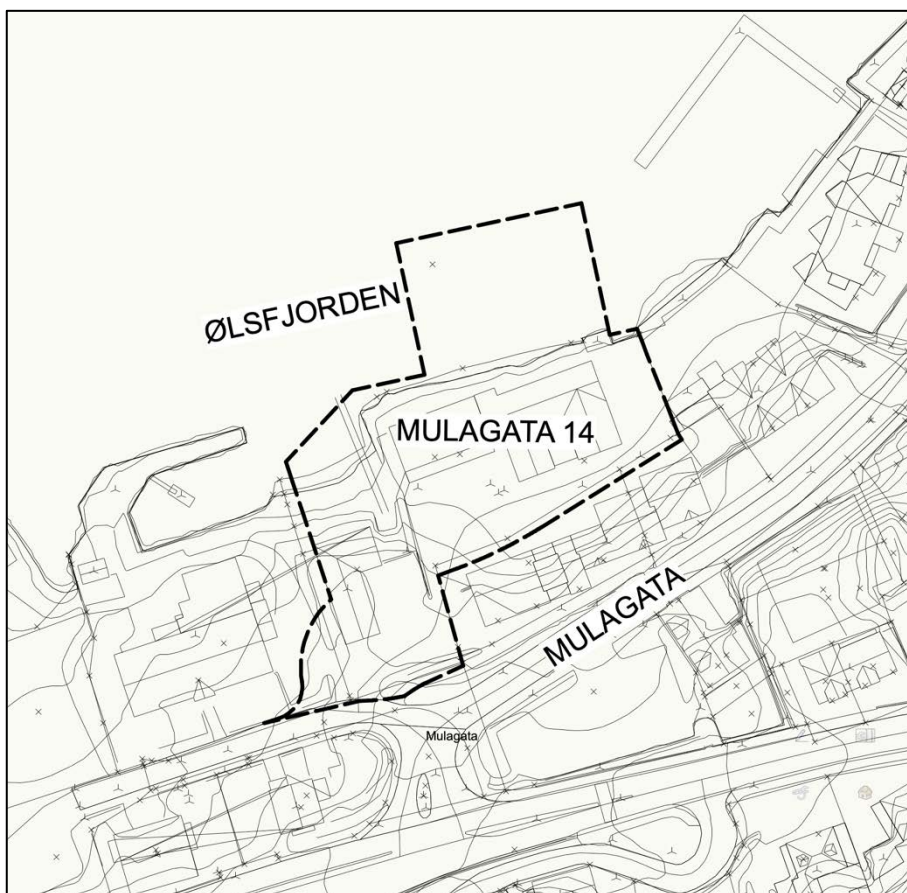
2 PLANPROSESS

2.1 Oppstartsmøte

Det blei avhalde oppstartsmøte med Vindafjord kommune den 30.05.2023, jf. Vedlegg *Oppstartsmøtereferat*.

2.2 Varsel

Varsel blei utsendt den 07.07.2023 med frist for innspel den 24.08.2023, jf. Vedlegg *Varslingsmateriale*. Varsla planområde på ca. 6 daa. Arealet i sjø er noko justert i høve til varsel, men forhold seg til kommuneplan under arbeid.



Figur 2: Varselkart, kjelde: Arkipelet

2.3 Medverknad

Det er avhald møte med kontaktperson for eigendommen 290/155. Ein er samd om løysningar i gatetunet.

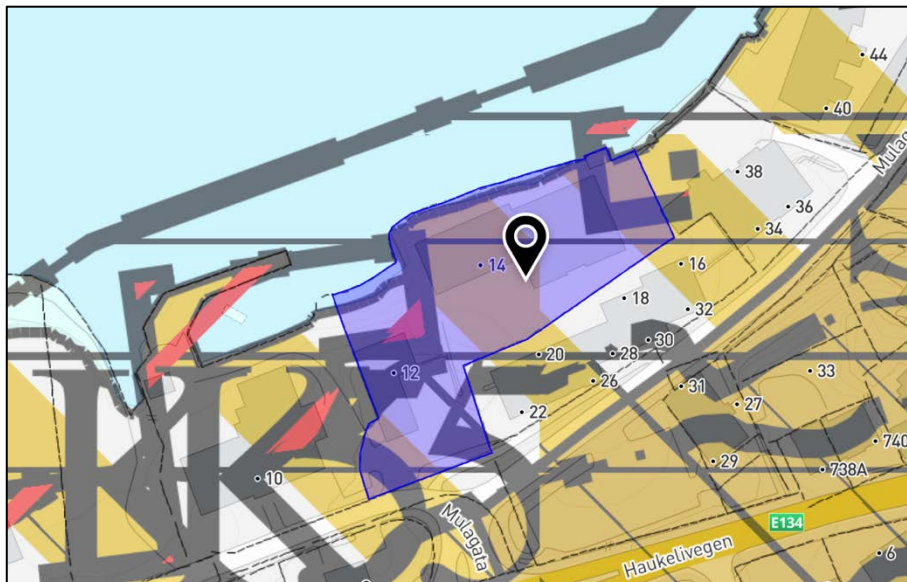
2.4 Merknadar

Merknadar som kom inn er referert og kommentert i eige dokument, jf. vedlegg *Merknadsvurdering oppstart*. Det kom inn til saman 5 merknadar frå; Statsforvaltaren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Kystverket, NVE og Ragnar Byre.

3 PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

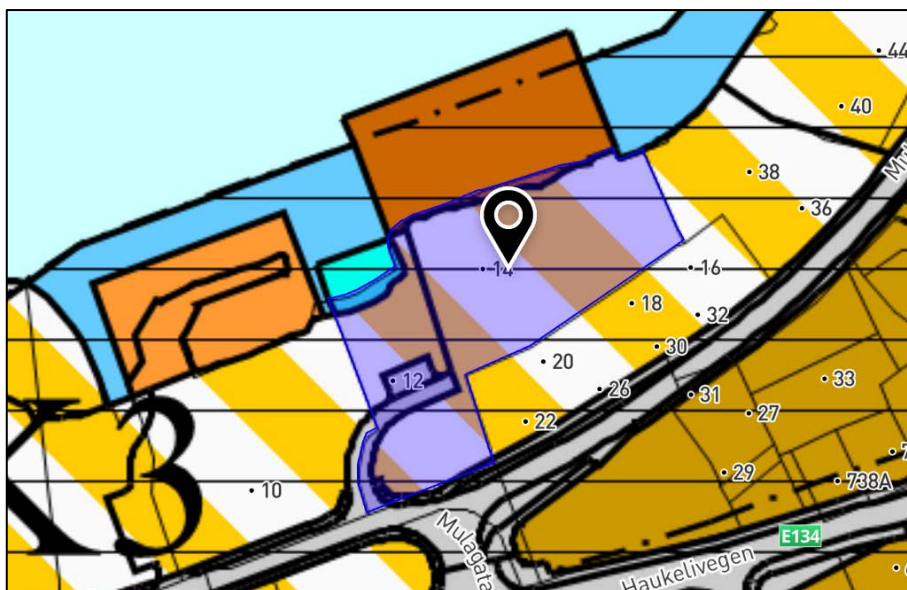
I gjeldande kommuneplan 2017-2029 er planområdet avsett til kombinert busetnad og anleggsformål med beskriving; Bustad/Næring/tenesteyting felt K5.



Figur 3: Kommuneplanen med planområdet markert, kjelde: kommunekart.com

Kommentar: Planforslaget er delvis i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel på land, men i strid med formålet i sjø for småbåthamna og badeplassen. Næring/tenesteyting blir ikkje tatt med vidare i planen i samråd med Vindafjord kommune.

I kommuneplan på høyring er planområdet avsett til bustad/næring/tenesteyting (K3), småbåthamn, badeplass, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



Figur 4: Kommuneplan under arbeid med planområdet markert, kjelde: kommunekart.com

Kommentar: Planforslaget er delvis i tråd med formålet i kommuneplan under arbeid. Næring/tenesteyting blir ikkje tatt med vidare i planen i samråd med Vindafjord kommune.

3.2 Gjeldande reguleringsplan

I gjeldande reguleringsplan for Ølen sentrum del 1, planID 2003-26-01 er planområdet regulert til Forretning/Kontor/Industri (F/K/I), Anna kombinert formål (FKBO-2), Køyreveg, Parkeringsplass og Trafikkområde i sjø og vassdrag (TS).



Figur 5: Gjeldande reguleringsplan Ølen sentrum del 1, planområdet markert, kjelde: kommunekart.com

Kommentar: Planforslaget er ikkje i tråd med formålet i gjeldande plan når det gjeld formåla forretning/kontor/industri. I samråd med Vindafjord kommune blir det lagt til rette for blokk bustad med tilhøyrande anlegg, og offentleg gatetun, strandpromenade og badeplass. Felles anlegg som uteopphaldsareal med nærleik, småbåthamn, kai, gatetun, gangveg, parkering og renovasjon.

3.3 Statlege planretningslinjer for klima og energi, av 23.12.2024

Retningslinjene har til formål å sikra at klima og energi blir vektlagt i planlegging etter plan- og bygningslova. Klima omfattar både reduksjon av klimagassutslepp, karbonopptak og -lagring og tilpassing til forventta klimaendringar. Desse retningslinjene skal bidra med mellom anna meir effektive og fleksibel energibruk, betre klimatilpassing, sikra livsgrunnlaget og naturmangfaldet for framtidige generasjonar og at samfunnet og økosystema blir førebudd på og blir tilpassa klimaendringa.

Kommentar: Planforslaget legg til rette for meir energieffektive bygg. Det berører ikkje karbonrike område eller naturmangfald.

3.4 Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, av 24.01.2025

Retningslinjene har til formål å sikra ein samordna og berekraftig bustad-, areal- og transportplanlegging og bidra til meir effektive planprosessar. Planlegginga skal bidra til å utvikla lokalsamfunn, leggja til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og framme helse, miljø og livskvalitet. Samtidig skal planlegginga bidra til reduserte klimagassutslepp, eit klimatilpassa samfunn, varetaking av kulturmiljø og naturmiljø, og dessutan redusera tapet av dyrka mark, natur- og friluftsområde og karbonrike areal. Retningslinjene skal bidra til utvikling av tettstader med gode mobilitetsløyser og redusert transportbehov, tilstrekkeleg bustadutbygging og næringsutvikling for å sikra levedyktige lokalsamfunn.

Kommentar: Planforslaget er i tråd med retningslinjene, revitalisering av eit sentralt område til bustad med korte avstandar til alt av sosial infrastruktur bidreg til positiv utvikling i Ølen sentrum.

3.5 Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, av 28.05.2021

Retningslinjene har til formål å gjera tydeleg nasjonal arealpolitikk og sikra nasjonale og regionale interesser i 100-meterbeltet langs sjøen. Dei skal bidra til at det blir særleg teke omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsona og at unødvendig bygging langs sjøen blir unngått.

Kommentar: Planforslaget opnar opp et område langs sjøen som ikkje har vore tilgjengeleg for allmenta før, og legg til rette for ei samanhengande ganglinje langs sjøen.

3.6 Statlege planretningslinjer for barn og planlegging, av 20.09.1995

Retningslinjene har til formål å sikra eit oppvekstmiljø som gir barn og unge tryggleik mot fysiske og psykiske skadeverknader, og som har dei fysiske, sosiale og kulturelle kvalitetar som til ein kvar tid er i samsvar med eksisterande kunnskap om behovet til barn og unge. Sikre tilbod og moglegheiter som samla kan gi den enkelte utfordringar og ein meningsfylt oppvekst uansett bustad, sosial og kulturell bakgrunn.

Kommentar: Planforslaget etablerer leikeplass, uteopphaldsareal, badeplass mm. som er med på å fremma barn og unges oppvekst vilkår.

4 SKILDRING AV PLANOMRÅDET, EKSISTERANDE FORHOLD

4.1 Plassering

Planområdet ligg sentralt i Ølen sentrum, avkøyring frå E134 via Mulagata, og grenser til Ølsjøen i nord.

4.2 Dagens arealbruk

Eigedommen består av eldre bygningar, tidlegare nytta til kontor for kommunal verkstad og brannstasjon, kjend som «Gamla teknisk».



Figur 6: Bilde frå googlemaps som visar dagens bygningsmasse som skal rivast.

4.3 Karakteren til staden

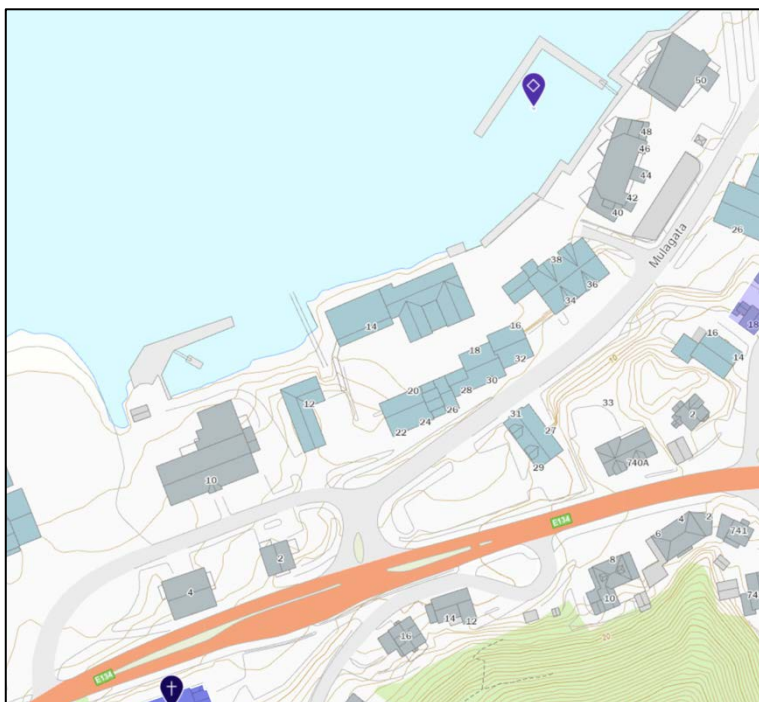
Planområde ligg sentralt plassert i innkøyringa til Ølen sentrum, og har potensiale for utvikling. Bygningane som står der i dag ber preg av manglande vedlikehald, med behov for oppgradering. Nærleiken planområdet har til sjøen er ikkje tilstrekkeleg utnytta i forhold til potensialet som ligg her. Området langs sjøen er i dag lite tilgjengeleg for allmenta.

4.4 Landskap

Mulagata ligg på ca. kote 7, og terrenget fell jamt nordover mot sjøen og bratt austover til ca. kote 2. Den nordaustlege delen av planområdet verkar flat.

4.5 Kulturminna og kulturmiljø

Det er gjort undersøkingar i offentleg tilgjengelege kartdatabasar og det ligg ingen registrerte kulturminne i planområdet føre.



Figur 7: Det er ingen registrerte kulturminna i planområdet, kjelde: kulturminnesok.no

4.6 Naturverdiar – på land

Offentleg tilgjengelege databasar er sjekka, jf. Figur 8, det føreligg ingen registreringar av naturtypar eller naturverdiar på land i planområdet eller i nærleiken.



Figur 8: Naturverdiar/-typar på land, kjelde: Miljødirektoratet sitt naturbase kart.

4.7 Naturverdiar – i sjø

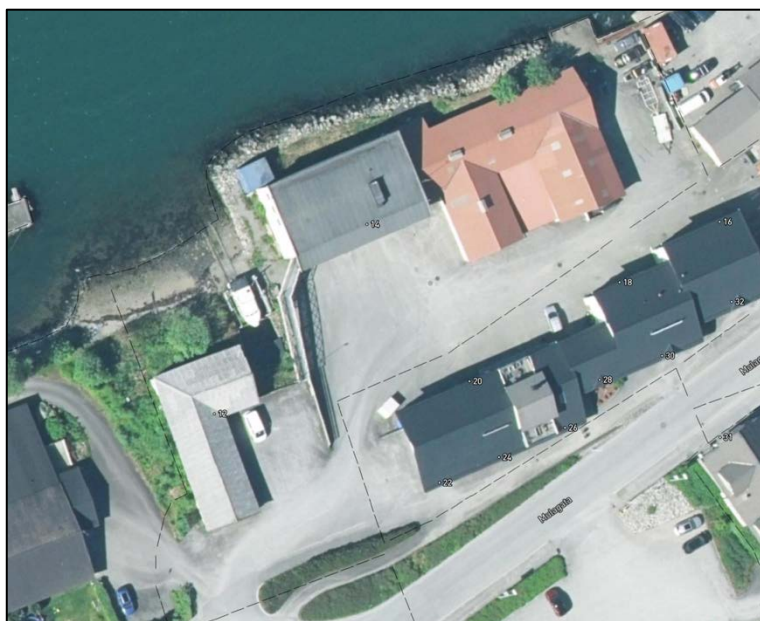
Offentleg tilgjengelege databasar er sjekka, jf. Figur 9, Ølsjøen er registrert som naturtypen «*Nasjonale laksefjorder*», grøn skravur. Nord for planområdet ligg to gyteområde for torsk, brun og svart skravur.



Figur 9: Naturverdiar/-typar i sjø, kjelde: Miljødirektoratet sitt naturbase kart.

4.8 Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområda

Planområdet består av store asfalterte flater eller bygningar. På flyfoto, jf. Figur 10, ser ein ei naturleg strand som ligg heilt vest i grensa, denne er tilgjengeleg via tråkk frå tilkomstvegen til nabo i vest. Det er også ei lita stripe med sporadisk vegetasjon mellom bygningar og sjø. Områda blir ikkje vurderte å ha høg rekreasjonsverdi slik dei ligg i dag då dei er lite tilgjengelege for allmenta.



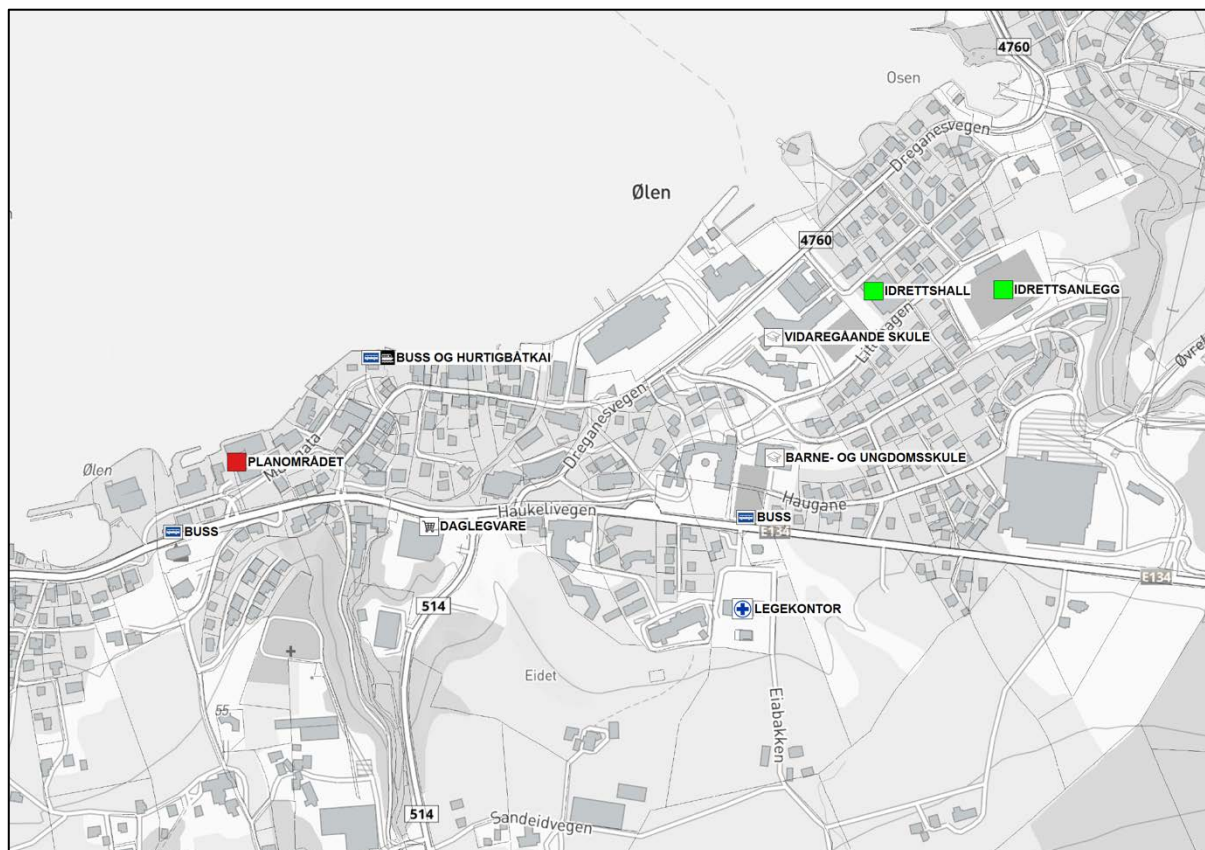
Figur 10: Flyfoto som visar planområde, kjelde: kommunekart.com

4.9 Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet er frå Haukelivegen E134 via kommunalveg Mulagata.

4.10 Sosial infrastruktur

Ein finner ein kombinert barne- og ungdomsskule *Ølen skule*, barnehage *Ølsjøen FUS*, vidaregåande skule *Ølen Vidaregåande Skule*, alle innanfor ein gong avstand på ca. 1 km eller mindre. I tillegg ligg idrettshall og idrettsanlegg ca. 1,3 km, legekantor ca. 900 m og daglegvare ca. 350 m i gong avstand frå planområde.



Figur 11: Sosial infrastruktur, kjelde: kommunekart.com rev. Arkipelet

4.11 Barns interesser

Planområdet er utbygd, med det som tidlegare var brannstasjon og teknisk bygg. Området er privateigd og barns interesser blir ikkje rekna som ramma av planforslaget.

4.12 Universell tilgjengelegheit

Planområde slik det ligg i dag er ikkje universelt tilgjengeleg.

4.13 Parkering

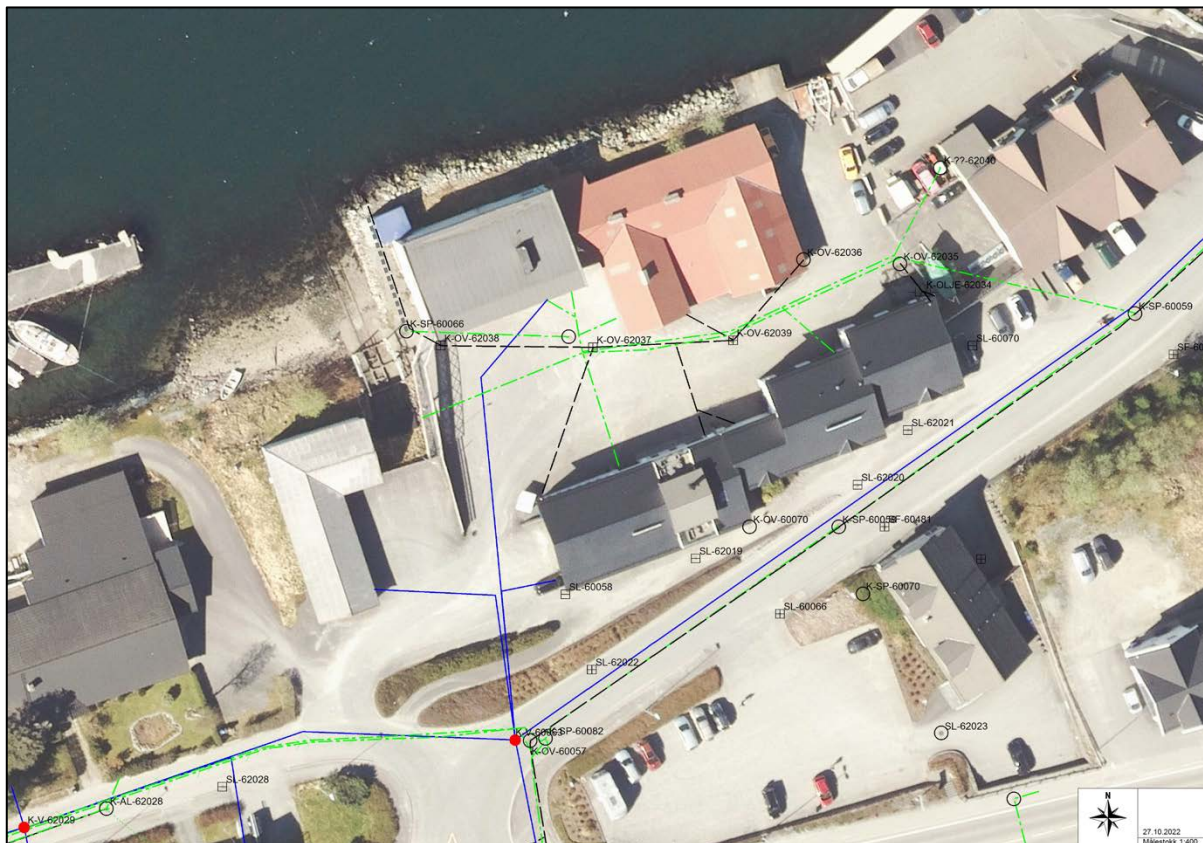
Det er store asfalterte flater i planområdet som sporadisk blir nytta som privat parkering. Like sør for planområdet ligg det ein større kommunal parkeringsplass.

4.14 Sykkelparkering

Det er ikkje avsett plass for sykkelparkering i planområdet slik det ligg i dag, men det er fleire stadar som kan nyttas.

4.15 Teknisk infrastruktur

Fagne AS har gitt tilbakemelding om at det er behov for å etablere trafo i tilknytning til område. Jf. Figur 12, kart som viser eksisterande offentlege anlegg i og ved planområdet. Kommunen opplys at det ligg ein pumpekum for kloakk på eigedomen, denne er kopla på fleire bygg og må vera i drift. Kloakken må pumpast opp til kommunalt leidningsnett.



Figur 12: Utsnitt som viser eksisterande teknisk infrastruktur rundt planområde, kjelde: Vindafjord kommune

4.16 Grunnforhold

Planområdet er ikkje vist i NGU si kartlegging av marin grense og lausmassar. NVE opplysa i sitt innspel til planoppstart at det er laga i for grov målestokk til å angi moglegheita for marin leire. Ein må leggja til grunn at planområdet ligg innafor marin grensa, og at ein ikkje kan utelukka førekomst av marin leire.

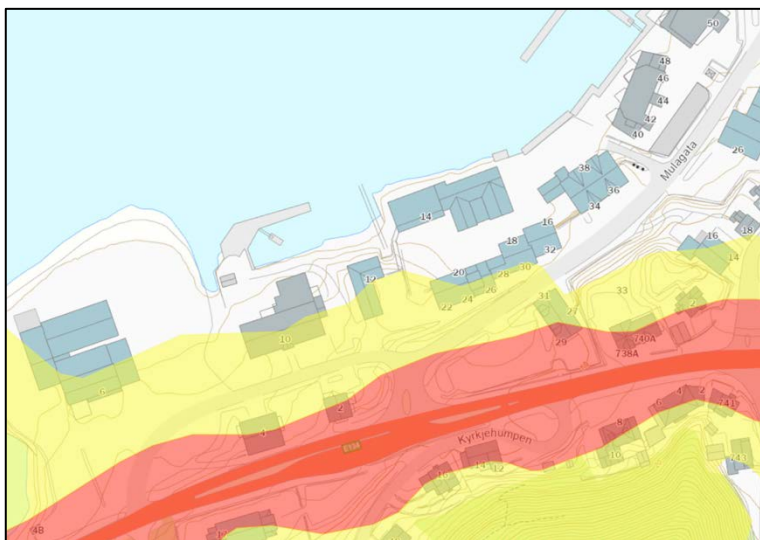
NGU sin kartdatabase for lausmassar viser at grunnmassane i planområdet består av Breelv avsetning, jf. Figur 13.



Figur 13: Utklipp frå NGU sin kartdatabase – lausmassar, kjelde: NGU

4.17 Støyforhold

Jf. Figur 14, visar at delar av planområdet ligg innanfor gul støysone i samsvar med Statens vegvesens si støysonekartlegging etter T-1442. Dette stiller krav til vidare vurderingar av støy.



Figur 14: Støysonekart, kjelde: temakart-rogaland.no

4.18 Folkehelse

Folkehelsa følgjer av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid, og har røtene sine i samfunnsstruktur og planlegging. Lova skal vera med på å fremja folks helse ved å leggja til rette for ein aktiv livsstil i befolkninga, i tillegg til å vareta behovet for sosiale møteplassar i det nære bustadmiljøet for ulike aldersgrupper.

Planområdet har gangavstand til gode sambandslinjer til all type sosial infrastruktur; skule, barnehage, idrett, daglegvare, kollektivtransport og større friluftsområde i og rundt Ølen sentrum, jf. Figur 15. Det er også nær tilgang til sjøen.

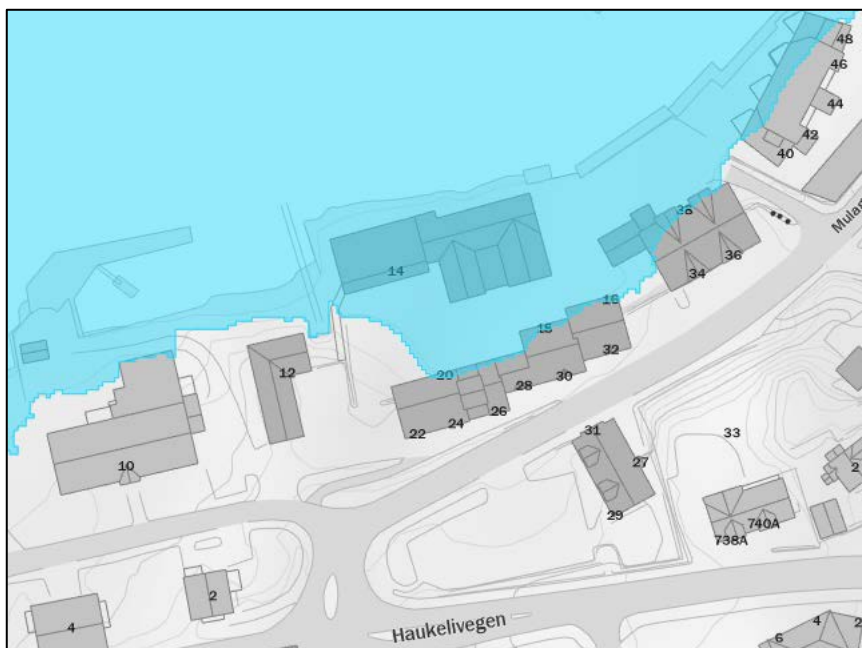


Figur 15: Turløyper i nærleiken av Ølen sentrum, planområdet vist med raud sirkel, kjelde: kommunekart.com

4.19 Havnivå/stormflo

Store delar av planområdet her røra av havnivåstigning/stormflo med høgde slik det ligg i dag. Her er vist sikkerheitsklasse F2 som gjeld for planlagt busetnad for 200 års stormflo i år 2100.

Det er utarbeidd eiga ROS-analyse for havnivåstigning og rapport for bølgepåverknad av Rådgivande Biologar AS og Åkerblå AS. Rapportane konkluderer med at anbefalt minimum golvhøgde for bustader på kote +3,0 m oppfyller tryggleikskrava for byggverk i tryggleiksklasse F2 etter TEK17. Denne tilrådinga er lagt til grunn for planforslaget og sikra gjennom reguleringsføresegnene for BB1 og BB2.



Figur 16: Havnivå F2:200 års stormflo i år 2100, kjelde: NVE Atlas

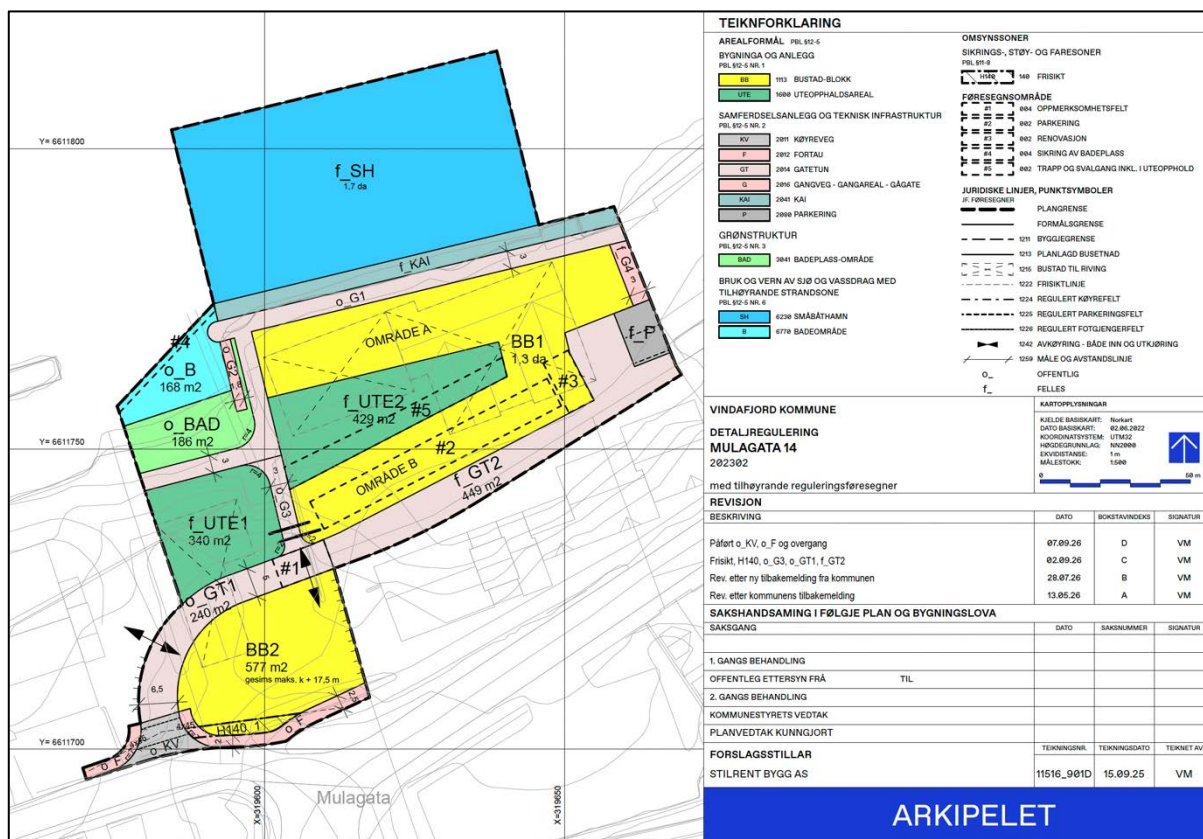
4.20 Risiko og sårbarheit

Jf. PBL § 4-3 som sett krav til risiko- og sårbarheitsanalyse i alle planar. Det er utarbeida eigen analyse i vedlagt dokument *ROS-analyse*. Samstundes har Rådgivende Biologer AS og Åkerblå AS laga eiga ROS-analyse for havnivå og rapport på bølgeberekning, jf. vedlegg *ROS-analyse av Havnivåstigning*, datert 11.08.2025 og *Bølgekart 20-, 200- og 1000-års bølgetilstander* datert 05.08.2025.

5 SKILDRING AV PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk

Eksisterende bygninger i planområdet skal rivast. Det skal leggjast til rette for lågblokk i felt BB1 med inntil 17 bueininga fordelt på 2 bygg med felles heis/trapperom. Leilegheitene skal ha ulik arealstorleik for å tilpassa ulike kjøpargrupper. I felt BB2 skal det etablerast ei bustadblokk med inntil 7 bueininga. Det skal leggjast til rette for felles områder som uteoppholdsareal inkl. nærleik, gatetun, gangveg, parkering, renovasjon, kai og småbåthamn, samt offentlege areal som køyreveg, gatetun, fortau, strandpromenade, rampe, gangveg, badeområde og badeplass.



Figur 17: Plankart, kjelde: planforslag av Arkipelet

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Planområdet er på ca. 6,2 daa. Oversikt over fordelinga av formåla i planen er vist i Tabell 1, og blir gjennomgått i kapitla under.

Tabell 1: Arealoversikt, kjelde: planforslag av Arkipelet

Formål	Areal (m ²)
Bygninga og anlegg § 12-5 første ledd	
(1113) Bustad-blokk (BB1 og BB2)	1876
(1600) Uteopphaldsareal (f_UTE1 og f_UTE2)	768
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 andre ledd	
(2011) Køyreveg (o_KV)	60
(2012) Fortau (o_F)	105
(2014) Gatetun (o_GT1 og f_GT2)	688
(2016) Gangveg-gangareal-gågate (o_G1, o_G2, o_G3 og f_G4)	450
(2041) Kai (f_KAI)	207
(2080) Parkering (f_P)	62
Grønstruktur § 12-5 tredje ledd	
(3041) Badeplass-område (o_BAD)	185
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone § 12-5 sjette ledd	
(6230) Småbåthamn (f_SH)	1660
(6770) Badeområde (o_B)	168

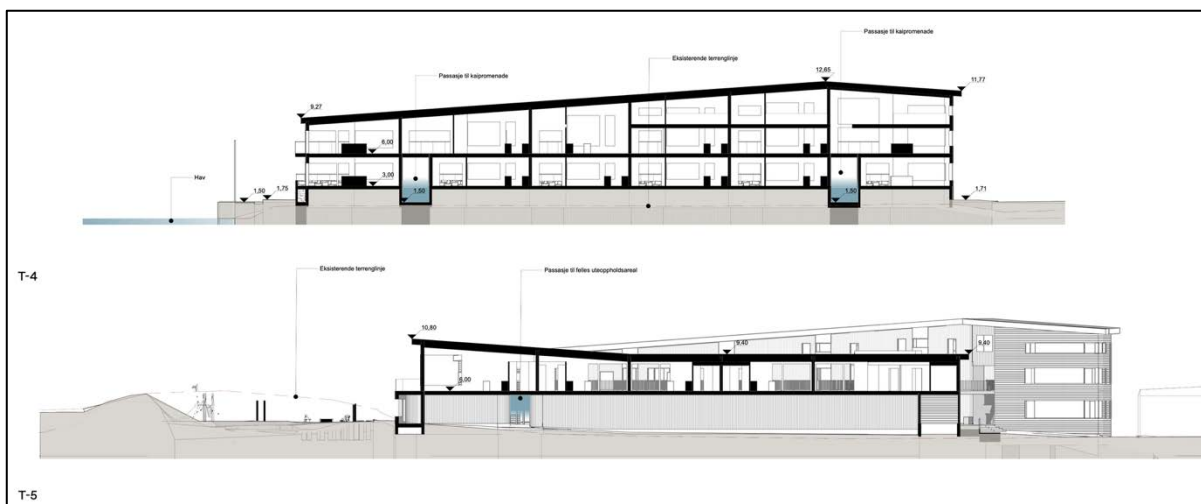
5.2.1 Bustad-blokk – (felt BB1)

Innanfor området BB1 skal det etablerast lågblokk. Det er planlagt til saman 17 bueiningar i 2 bygg; Bygg A og Bygg B, med felles heis-/trappetårn som bind saman bygningane i aust. Bygg A grensar til sjøen i nord og skal ha leilegheiter i 2 etasjar. I 2. etasje vil 3 av leilegheitene vera på 2 plan, desse ligg lengst mot aust. Bygg B ligg sør for bygg A og skal ha felles parkering, boder og renovasjon i 1. etasje, og leilegheita i 2. etasje. Svalgang og trapp opp til 2. etasje blir tillat etablert i del av f_UTE2 innanfor føresegningsområde #5. Felles parkering er vist med føresegningsområde #2 og felles renovasjon er vist med føresegningsområde #3, integrert i bygningen.

Bygg A skal ha saltak med møne i breidderetning på maks. kote + 13,0 m, gesimshøgde i vest på maks. kote + 9,5 m og gesimshøgde i aust på maks. kote + 12,0 m. Bygg B skal ha ein kombinasjon av flatt tak og pulttak, med høgaste gesims i vest på kote + 11,0 m, og lågaste gesims i aust på kote + 9,5 m. Gesims-/mønehøgde er vist i plankartet.



Figur 18: Illustrasjon sett fra sjøen, kjelde: Arkipelet



Figur 19: Terrenzschnitt, kjelde: Arkipelet

5.2.2 Uteoppholdsareal – (felt f_UTE1, f_UTE2)

Innanfor området f_UTE1 og f_UTE2 skal det etablerast felles uteoppholdsareal for bustadane i planområdet. Innanfor f_UTE1 skal det etablerast min. 150 m² nærleik. Nærleiken skal ha utstyr i høve til kommunen sine krav til nærleik.



Figur 20: Utklipp; førebels utomhusplan, mogleg møblering av nærleik og uteopphald, kjelde: Arkipelet



Figur 21: Illustrasjon; f_UTE1 th. og inngangen til f_UTE2 tv., kjelde: Arkipelet

5.2.3 Bustad-blokk – (felt BB2)

Innanfor området BB2 skal det etablerast bustad blokk med inntil 7 bueiningar fordelt på 3 etasjar. Underetasjen i bygninga skal vera parkeringsplassar og boder til bustadene, med innkøyring via felles gatetun i nord. Illustrasjonen i Figur 22 visar kordan bygget kan sjå ut.



Figur 22: Illustrasjon; Ikkje juridisk bindande, kjelde: Arkipelet

Snitt i Figur 23 visar at høgste gesims er satt til kote + 16,90, og for heis-/trappetårn kote + 18,50. Gatehøgde frå Mulagata er ca. på kote + 7,0 og gatenivå frå gatetun kjem på kote + 3,90.



Figur 23: Ikkje juridisk bindande! Snitt som visar høgde, kjelde: Arkipelet

Det skal etablerast støttemur i aust for å sikra terrenget mot nabo på gbnr. 290/155, det skal etablerast sikringsgjerde på muren der dette krevst iht. TEK17.

5.2.4 Køyreveg – (felt o_KV)

Innanfor området o_KV skal det etablerast offentleg køyreveg med frisikt på 4 x 45 meter og fotgjengarovergang iht. ein kvar tid gjeldande handbok.

5.2.5 Fortau – (felt o_F)

Innanfor området o_F skal det etablerast offentleg fortau.

5.2.6 Gatetun – (felt o_GT1, f_GT2)

Innanfor områda o_GT1 og f_GT2 skal det etablerast gatetun. Felt o_GT1 er offentleg. Felt f_GT2 er felles for alle bustadane innanfor planområdet, i tillegg til eigedomen 290/155. Gatetunet utgjer hovudtilkomsten til planområdet og skal utformast med særleg vekt på trafikktryggleik og gode ferdselskvalitetar for mjuke trafikantar.

Gatetunet skal etablerast med fartsdempande utforming der motorisert ferdsel skjer på dei mjuke trafikantane sine premissar. Køyrehastigheita skal ikkje overstige gangfart. For å understøtta gatetunfunksjonen skal det nyttast variasjon i materialbruk og overflater som bidreg til naturleg fartsreduksjon og tydeleggjer dei ulike funksjonssonene utan bruk av høgdeskilnader.

Det er vidare regulert inn eige oppmerkssemdsfelt innanfor føresegsområde #1. Innanfor dette området skal det etablerast visuelle og fartsdempande tiltak, særleg med tanke på område der det kan forventast aktivitet frå born og andre mjuke trafikantar.

I enden av gatetunet er det avsett areal som legg til rette for etablering av nødvendig snuhammar for større køyretøy. Området ligg innanfor eigedomar som inngår i den felles tilkomstløyisinga. Endeleg utforming og sikring av snuhammar vil bli avklart i samband med teknisk plan og nødvendige privatrettslege avtalar eller erklæringer.

Samla vurderast gatetunløyisinga å leggja til rette for ein trygg og oversiktleg tilkomst til bustadområdet, samstundes som omsynet til mjuke trafikantar blir styrkt.

5.2.7 Gangveg – gangareal – gågate – (felt o_G1, o_G2, o_G3, f_G4) – *Kaipromenade/rampe/gangveg*

Innanfor området o_G1 skal det etablerast offentleg strandpromenade, med moglegheit for vidareføring ut av planområdet i frå vest og i frå aust. I området o_G2 skal det etablerast rampe ned til offentleg badeområde, denne skal vera universelt utforma. Vidare koplar gangvegane o_G3 og f_G4 bustadene innanfor planområdet opp mot offentleg strandpromenade, samtidig som han sikrar gode sambandslinjer mellom bustadene, uteopphaldsareala, nærleik, badeområde og småbåthamna. Kaipromenaden skal sikrast i høve til plansjen «Ei sikker hamn» av Kystverket.

Kaipromenade o_G1, rampe o_G2 og o_G3 skal vera offentlege, og blir overteke vederlagsfritt av kommunen ved ferdigstilling. For sikring av kaipromenade som grensar til sjøen visast det til avsnitt 5.2.11 og Figur 25.

Gangveg f_G4 er felles for rettshavarar i felt BB1.

5.2.8 Kai – (felt f_KAI)

Innanfor området f_KAI skal det etablerast kai som sikrast. Kaien og småbåthamna skal etablerast samstundes og er felles for rettshavarar av småbåthamna. Kaien blir tillate etablert på pelar eller støyp. Materialar som kan nyttast er betong og tre kvar for seg eller i kombinasjon. For sikring av kai visast det til avsnitt 5.2.11 og Figur 25.

5.2.9 Parkering – (felt f_P)

Innanfor formålet skal det etablerast 2 stk. HC-parkeringsplassar for bebuarar eller gjestar til BB1. Parkeringsplassane er felles for bustadar i felt BB1.

5.2.10 Badeplass- område – (felt o_BAD)

Området o_BAD skal brukast som offentlig badeplass. Området kan opparbeidast til badeplass, samstundes skal naturleg strandlinje oppretthaldast. Det skal vera tilgjengeleg redningsbøye og badeplassen skal vera tilgjengeleg med rampe og eller trapp. Amfi og rampe for universell utforming kan etablerast for å utjamna høgdeforskjellar, samstundes kan det setjast opp bygning for badstove med toalett og omkleiding.

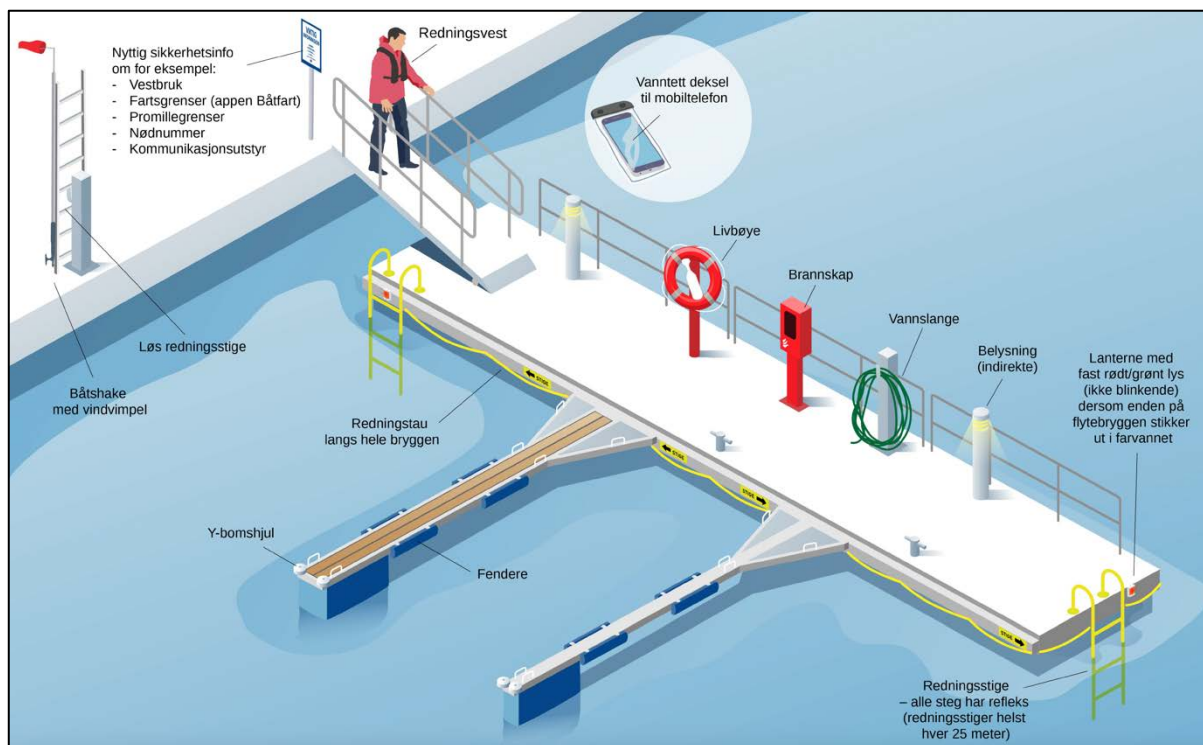


Figur 24: Førebels utomhusplan tv. og illustrasjon av offentlig badeplass th., kjelde: Arkipelet

5.2.11 Småbåthamn – (felt f_SH)

Innanfor området f_SH skal det etablerast felles småbåthamn. Småbåthamna skal etablerast samstundes med f_KAI og er felles for rettighetshavarar av småbåthamna. Kystverket har i samarbeid med Sjøfartsdirektoratet utarbeidd ein plansje med gode råd om korleis ein kai/småbåthamn kan utstyrast med redningsstige og anna utstyr, som kan bidra til å redde menneskeliv, jf. Figur 25. Denne er retningsgjevande ved utbygging av småbåthamna.

Småbåthamna er ein del av ei samla utvikling av sjøfronten i planområdet, saman med offentlig strandpromenade, badeplass og kai. Tiltaket vil leggja til rette for sjøbasert rekreasjon og aktivitet i tilknytning til bustadområdet, samstundes som allmenta sin tilgang til sjøen blir styrkt gjennom etablering av offentlege areal langs strandsona. Småbåthamna er plassert i direkte tilknytning til eksisterande sentrumsområde i Ølen og vurderast å vera ei naturleg utnytting av eit sentrumsnært sjøretta areal. Løysinga er vidare tilpassa slik at ho ikkje kjem i konflikt med offentlig badeområde eller ferdsel langs strandpromenaden.



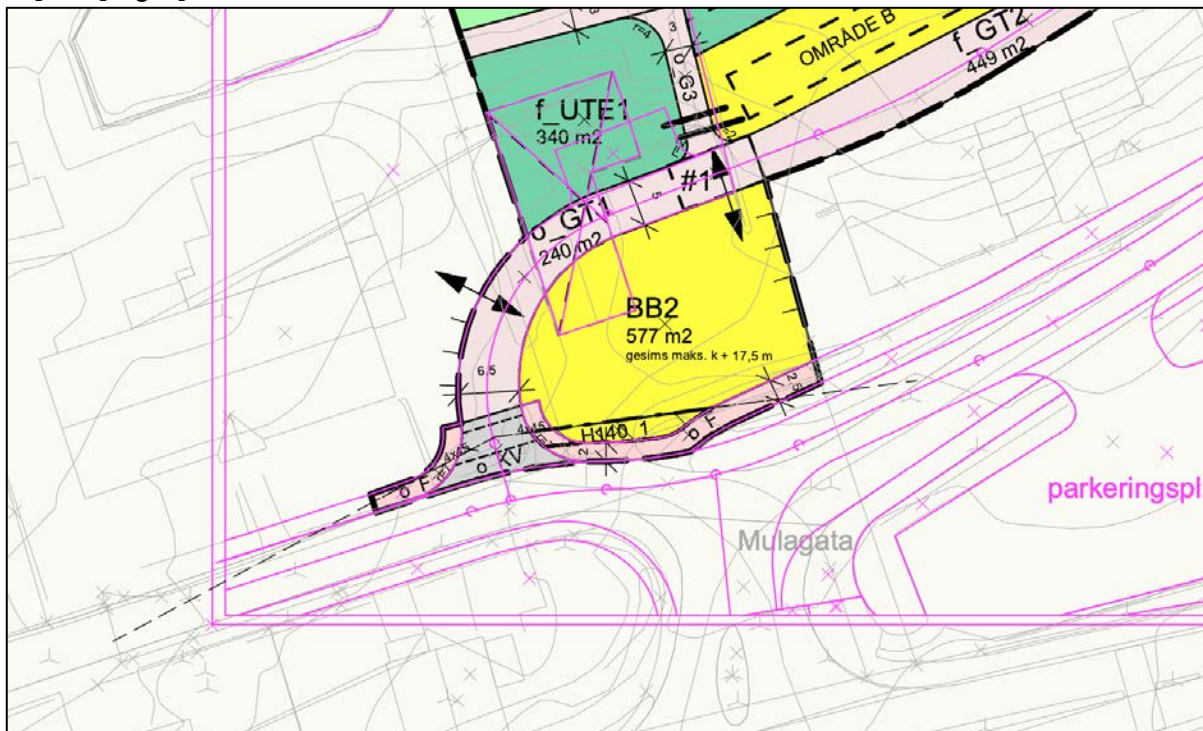
Figur 25: Plansjen «En sikker havn», kilde: Kystverket

5.2.12 Badeområde – (felt o_B)

Innanfor området o_B skal det etablerast offentlig badeområde. Badeområde skal merkast med bøyer eller andre markørar, innanfor føresegningsområde #4. Det er ikkje tillat med motorisert båttrafikk innanfor område.

5.3 Omsynssone for frisikt

Innanfor omsynssona H140_1 blir det ikkje tillate med sikthindringar høgare enn 0,5 meter over nivået på tilstøytane veg planum. Frisiktsona er etablert i samsvar med regulert køyreveg i Mulagata og er tilpassa framtidig vegløyning i gjeldande reguleringsplan. Omsynssona skal sikra tilfredsstillande siktforhold ved avkøyrslar og kryssingspunkt, og bidra til trygg ferdsel for både køyretøy og mjuke trafikantar.



Figur 26: Utsnitt av frisikt mot gjeldande plan vist som lilla, kjelde: Arkipelet

5.4 Føresegnsområde

5.4.1 Visuell oppmerksomhetsfelt – (område #1)

Innanfor området skal det ved bruk av andre typar materiale visuelt verka fartsreducerande. Området vil vera eit naturleg kryssingspunkt for gåande frå BB2 til uteopphaldsareala, badeplassen og strandpromenaden, og dette må komme tydeleg fram ved bruk av materiala.

5.4.2 Parkering – (område #2)

Innafor område skal det opparbeidast felles parkeringsplass i 1. etasje for bustader i BB1. Det skal etablerast 15 stk. parkeringsplassar.

5.4.3 Renovasjon – (område #3)

Innafor område skal det opparbeidast felles renovasjonsstasjon for leilegheitene i BB1. Denne kan vera ein del av bygningen eller frittstående.

5.4.4 Sikring av badeplass – (område #4)

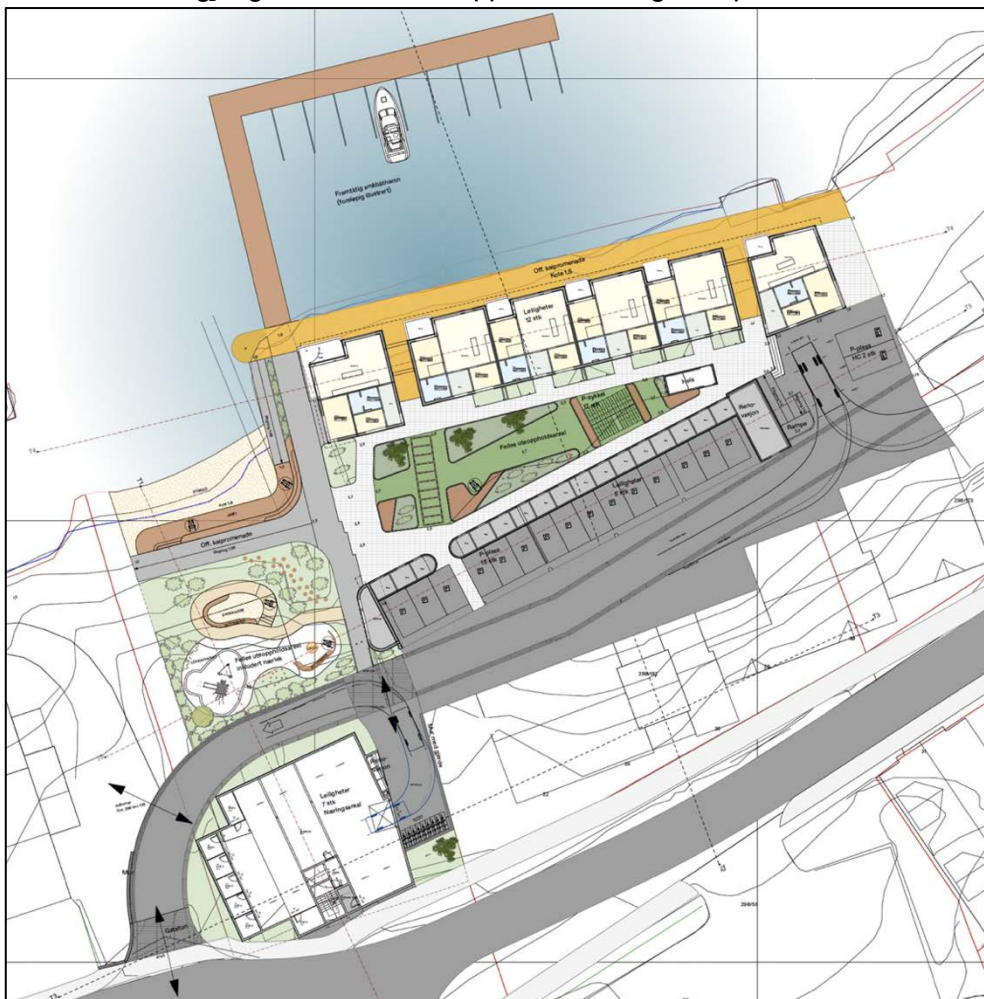
Innanfor område skal det etablerast bøyer eller andre markørar for sikring av badeområde.

5.4.5 Svalgang og trapp – (område #5)

Innanfor område skal det etablerast trapp opp til svalgangar for leilegheita i 2. etasje. BYA for overbygget uteareal skal ikkje overstiga 75 m² BYA. Dette skal dokumenterast i eiga berekning og inngår ikkje som BYA i BB1.

5.5 Utomhusplan

Utomhusplanen visar døme på innreiing av uteareala. Planforslaget legg opp til etablering av nærleikeplass som blir etablerte med sitjeplassar, leikeutstyr og plantning. Leikeplassen vil vera tilgjengelege for barn og unge i nærområdet. Samstundes skal det etablerast ein offentlig badeplass, som vil vere tilgjengeleg for alle i planområde så vel som for allmenta. Alle bueningar har universell tilgjenge til nærleik, uteoppholdsareal og badeplass.



Figur 27: Førebels utomhusplan, kjelde: Arkipelet

5.6 Bumiljø/bukvalitet

Trivsel og kvalitet knyter seg både til bustaden, uteopphaldsareala og nærmiljøet. Variasjon i storleikar på leilegheiter gir ulike prisklassar som vender seg til ulike kjøpargrupper. Samtidig som prinsippa for samordna bustad, areal og transport er viktige, dvs. at ein enkelt kan gå, sykla eller bruka kollektivt til daglege gjeremål, og dessutan at trafikklysingar er trafikksikre.

Med uteområda av høg kvalitet som felles uteopphaldsareal med sitteplassar og leikeplass, tilgang til offentleg badeplass og strandpromenade, vil område by på stor variasjon i utandørs aktivitetar for folk i alle aldrar.

5.7 Barn og unge

Behovet til barn og unge for leike- og opphaldsareal skal varetakast ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge*.

Planforslaget legg til rette for eit variert og samanhengande oppvekstmiljø med nærleikeplass, felles uteopphaldsareal, offentleg badeplass og tilgang til sjøen. Innanfor f_UTE1 skal det etablerast nærleikeplass på minimum 150 m² med aktivitetstilbod tilpassa ulike aldersgrupper. Uteareala skal fungera som sosiale møteplassar for born, unge og vaksne.

Internt i planområdet er det lagt til rette for trygge gangforbindelsar mellom bustadene, uteopphaldsareala, strandpromenaden og badeplassen. Gatetunet skal utformast på gåande sine premisser med gangfart og trafikkdempande utforming. Dette bidreg til å styrkja trafikksikkerheita for born og unge i området.

Samla vurderast planforslaget å styrkja tilgangen til attraktive leike- og rekreasjonsareal samanlikna med dagens situasjon, der området i hovudsak består av bygningar og asfalterte flater med avgrensa verdi for leik og opphald.

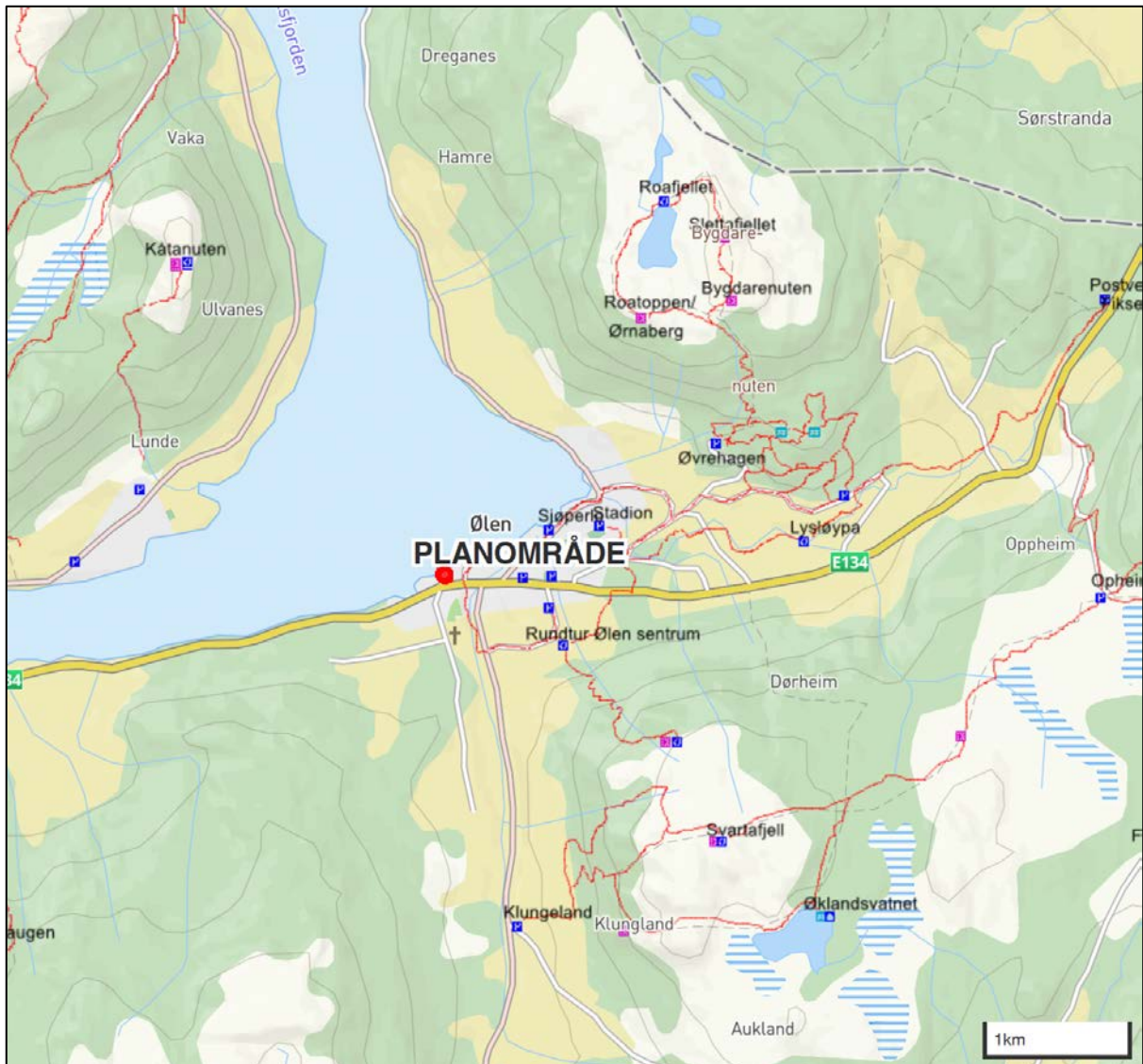
5.8 Folkehelse

Folkehelsa følgjer av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid, og har sine røter i samfunnsstruktur og planlegging. Loven skal være med på å fremma folks helse ved å leggja til rette for ein aktiv livsstil i befolkninga, i tillegg til å ivareta behovet for sosiale møteplassar i det nære bustadmiljø for ulike aldersgrupper.

Planområde har gangavstand til gode sambandslinjer til all type sosial infrastruktur; skule, barnehage, idrett, daglegvare, kollektivtransport og større friluftsområde i og rundt Ølen sentrum, jf. Figur 28. Planområde grensar til Ølsjøen og leggjar til rette for offentleg strandpromenade langs sjøen med offentleg badeplass og felles småbåthamn og kai som opnar for rekreasjon i og langs sjøen.

Internt i planområdet vil det bli felles areal med leik, samlingsplassar, privateigde terrasser med godt lysinnfall store deler av dagen, tilstrekkeleg belysning og allergivenleg plantning. Man får god bukvalitet ved at uteopphaldsareala skaper eit triveleg sted/samlingsplass som gir kjensla av tilhørslse. Plasseringa av uteopphald bidreg og til eit oversiktleg kriminal-/mobbeførebyggjande miljø da areala er godt belyst, lett synleg og tilpassa folk i ulike alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplassar forebyggar einsemdskjensle når ein enkelt kan gå ut internt i området og bli inkludert. Dette er med på å utjevne sosiale forskjellar og helseforskjellar over tid. Samstundes blir det lagt til rette for allmentas tilgang til sjøen, som bidreg til folkehelsa utover planavgrensinga.

Planforslaget legg til rette for ein variert bustadmiks med ulike leilegheitsstorleikar som kan bidra til større variasjon i bustadtilbodet i Ølen sentrum.



Figur 28: Turkart, kjelde: Norkart

5.9 Parkering

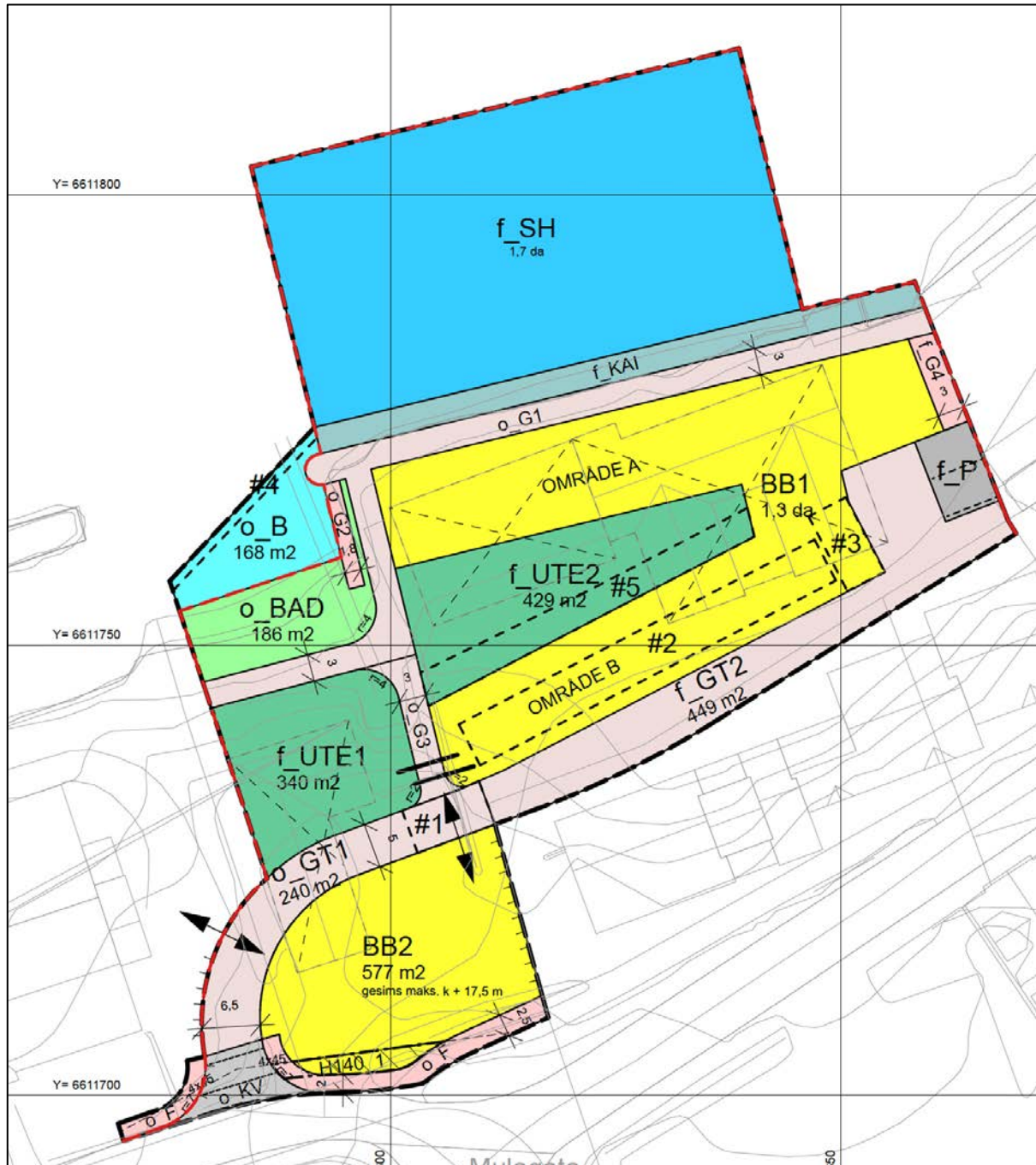
Planen leggjar opp til ei låg parkeringsdekning i høve til det som er vanleg for eit sentralt område. Dette er i tråd med overordna retningslinjer. Ein har derfor valt å utfordra på parkering i høve til kommuneplanen for Vindafjord. Det er kort veg til offentlig parkeringsplass og kollektivhaldeplass, området ligg svært sentralt plassert i Ølen sentrumsområde. Det skal etablerast 1 parkeringsplass pr. bustad, i felles anlegg. Til saman skal det etablerast 24 stk. parkeringsplassar innanfor planområde kor 10 % av parkeringsplassane skal vera HC. Parkeringsplassane skal leggjast til rette for el-bil.

5.10 Sykkelparkering

I planen er det sagt at ein skal dokumentera for min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining.

5.11 Byggjegrænse mot sjø

Byggjegrænse mot sjø er lagt i formålsgrensa og er difor ikkje synleg i plankartet. Byggjegrænsa er vist med raudt i Figur 29.



Figur 29: Utklipp av plankart hvor byggjegrænse mot sjø er vist med raudt, kjelde: Arkipelet

5.12 Tilkomst

Planområde har tilkomst via E134 Haukelivegen vidare på kommunal veg Mulagata til gatetun o_GT1 og f_GT2. Gatetun f_GT2 er felles for alle i planområdet og for nabo på eigedom 290/155.

5.13 Renovasjon

Renovasjon for bustadar skal løysast i felles anlegg. For felt BB1 skal denne leggjast innanfor føresegningsområde #3 og for bustadar i felt BB2 skal renovasjon løysast innanfor formålet.

Renovasjon er i utomhusplanen dokumentert å ha tilstrekkeleg snuareal for lastebil.

5.14 Uteopphaldsareal

I kommuneplanen er det sagt at ein skal ha min. 30 m2 felles uteopphaldsareal pr. bueining. I reguleringsplanen opnar ein for 24 bueiningar noko som tilsvara eit min. felles uteopphaldsareal på 720 m2. I planen er det vist kvalitativt felles uteopphaldsareal inkl. nærleik fordelt på to felt f_UTE1 og f_UTE2 på til saman 784 m2. I tillegg kjem offentlege areal som badeplass, rampe og strandpromenade.

5.15 Planlagt offentlege anlegg

Det skal etablerast offentleg gatetun o_GT1, offentleg strandpromenade o_G1, offentleg rampe o_G2, offentleg gangveg o_G3 og offentleg badeplass o_BAD (på land) og o_B (i sjø). Langs Mulagata skal det etablerast offentleg fortau. Fortauet skal vera nedsenka ved innkøyring til offentleg gatetun o_GT1.

5.16 Universell utforming

Planforslaget legg til rette for universell utforming i samsvar med prinsippa i TEK17.

Terrengtilpassing, bygningar og utomhusanlegg skal prosjekterast slik at dei blir tilgjengelege og brukbare for flest mogleg, uavhengig av funksjonsevne.

Alle bustader får trinnfri tilkomst frå felles gangareal og parkering. Bygningane blir knytte saman med heisløysing som sikrar tilgjenge til bustadene og felles funksjonar. Gangveggar, gatetun og uteopphaldsareal skal opparbeidast med fast dekke og utformast slik at dei er framkomelege for personar med nedsett rørsleevne.

Offentleg gatetun (o_GT1), offentleg strandpromenade (o_G1), rampe til badeplass (o_G2), gangveg (o_G3) og badeplass (o_BAD) skal utformast med særleg vekt på tilgjenge og oppleving for alle brukargrupper. Den universelt utforma rampa gjer det mogleg å koma seg frå strandpromenaden til badeplassen utan bruk av trapper.

Nærleikeplass, uteopphaldsareal, sitjeplassar og møteplassar skal plasserast og utformast slik at dei kan nyttast av både born, vaksne og eldre. Samla legg planforslaget til rette for eit inkluderande bumiljø med god tilgjenge mellom bustader, uteareal og offentlege rekreasjonsområde.

5.17 Kollektivtilbod

Næraste busstopp ligg ca. 130 meter frå planområdet langs E134, haldeplass *Ølen kyrkje*. Det er få bussavgangar her, men det går ruter som passar med vanlege arbeids- og skuletider. Noko som er normalt i regiondelsenteret *Ølen*.

5.18 Teknisk infrastruktur

All eksisterande VA innanfor planområdet kjem i konflikt med ny busetnad, og alle leidningar må derfor bytast ut. Eksisterande VA servar bygningar i nærleiken og må vera operative fram til nytt er på plass. Korleis dette blir løyst skal komma fram av godkjent teknisk plan.

Vassforsyning og brannvatn: Ny vassleidning skal vere 180 PE, og skal ha kapasitet til å levera vatn til forbruk og brannsløkking.

Spillvatn: Spillvatn frå nye og eksisterande bygningar skal ledast til ny privat pumpekum PK1, og ny pumpeleidning blir leidd til ny spillvassleidning i kum SPK2/SPK1, som igjen blir leidd til kommunal spillvassleidning.

Overvatn: Det etablerast ny privat overvassleidning med to utslepp til sjø, og gatesluker langs f_GT som koplast til ny overvassleidning. Det planleggast for kombinasjon av open overvasshandtering via infiltrasjon og ny overvassleidning med utslepp til sjø.

I teknisk plan skal det bli lagt vekt på å forme tomte slik at sikre flaumvegar blir ivaretekne.

Flaumvegar frå planområde og omkringliggjande områder skal sikra trygge flaumvegar til sjøen via felles gangvegar, gatetun og offentleg strandpromenade.



Figur 30: Teknisk skisse t.v. og flaumvegar t.h., kjelde: RH Oppmåling

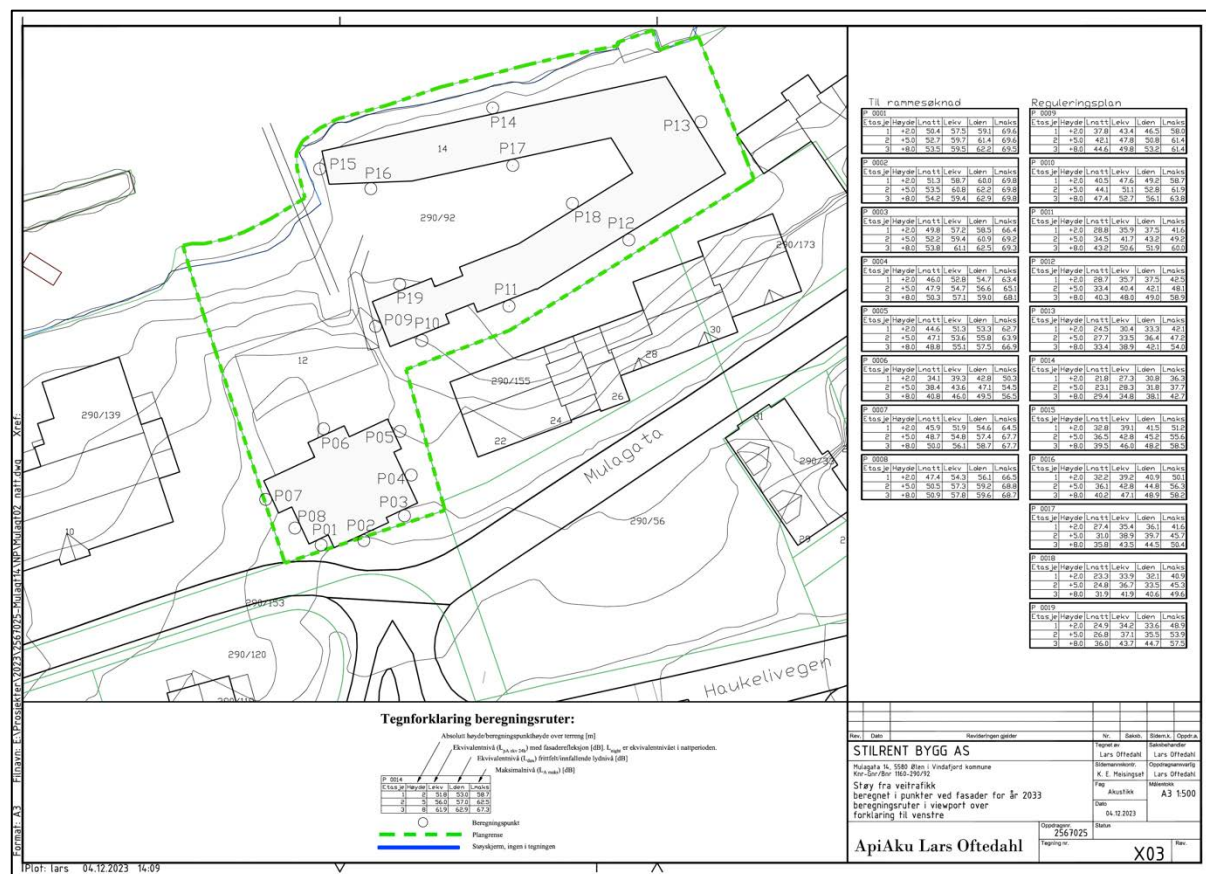
5.19 Grunnforhold/miljøteknisk tilstand

Planområde ligg innanfor aktsemdsområde for kvikkleira. Tidlegare drift i område tilseier at grunnforureining kan førekomme. Område er i dag utbygd, og det vil ikkje vera mogleg å gjera grunnundersøkingar/miljøtekniske prøvetaking før eksisterande bygningar blir rivne. Det er derfor stilt krav om grunnundersøkingar etter riving, men før igangsetjing av grunnarbeid for ny busetnad innanfor planområdet.

5.20 Støy

Jf. vedlegg *Støyutgreiing*, utført av sakkunnig ApiAku Lars Oftedahl, datert 05.12.2023.

Utgreiinga konkludera med at det ikkje er behov for støyskjerm då uteoppshaldsareala ligger i kvit støysone. For bustadar i BB2 er det behov for støytiltak i fasadar og vindauga til rom med støykjensleg bruk og gjeld fasadar mot sør, aust og vest. For bustadar i BB1 er det kunn eit punkt i fasaden (P10) det er behov for støytiltak.



Figur 31: Beregningspunkt i fasadar, kjelde: ApiAku Lars Oftedahl

5.21 Rekkjefølgje føresegner

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Tekniske anlegg

Før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bygning i BB1 og BB2 skal anlegg som går fram av teknisk plan for byggetrinnet vera opparbeidd. Opparbeiding skal vera godkjent av Vindafjord kommune.

6.2 Utomhusanlegg

- a) Før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bygning i BB1 og BB2 skal utomhusanlegg som går fram av utomhusplan/belysningsplan/planteplan/skiltplan for byggetrinnet vera opparbeidd. Opparbeiding skal vera godkjent av Vindafjord kommune.
- b) Ved ferdigstilling av utomhusanlegg på vinterhalvåret kan planting tillatast utsett til neste vekstsesong etter avtale med Vindafjord kommune.

6.3 Grunnundersøkingar

- a) Handtering av eventuell funn av kvikkleira skal dokumenterast utført i høve tiltaksplan før det gis byggjeløyve for nye bygningar.
- b) Handtering av eventuell funn av forureining skal dokumenterast utført i høve forureiningsforskrifta kap. 2/tiltaksplan før det gis igangsetjingsløyve til grunnarbeid for nye bygningar.

6.4 Støy

Før det kan gis bruksløyve/ferdigattest til bygning i felt BB1 og BB2 skal påkravd støysikring vera vareteken, jf. pkt. 3.1.1 c).

6.5 Renovasjon

Før det gis bruksløyve skal renovasjonsstasjon tilhøyrande bustadane vera opparbeid.

6.6 Overføring av offentlege anlegg

Etter ferdigstilling av felt o_KV, o_F, o_G1, o_G2, o_G3, o_GT1 og o_BAD skal desse overførast til Vindafjord kommune vederlagsfritt. Overføringa skal vera utført før det kan gis ferdigattest til bustader.

6.7 Kai og småbåthamn

Felt f_KAI og f_SH skal opparbeidast samstundes.

Figur 32: Utklipp av rekkjefølgjeføresegner, kjelde: Arkipelet

6 KONSEKVENSENTGREIING

Planforslaget er i tråd med formålet i overordna plan og delvis gjeldande plan. Vindafjord kommune har vurdert at planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, jf. vedlegg *Oppstartmøtereferat/planinitiativ*.

7 INNKOMNE INNSPEL

Ved planoppstart er det komme inn 5 merknader. Desse er refererte og kommenterte i eige dokument, jf. vedlegg *Merknadsvurdering oppstart*.

8 VEDLEGG

- 8.1 Plankart**
- 8.2 Føresegner**
- 8.3 ROS-analyse**
- 8.4 Utomhusplan**
- 8.5 Illustrasjoner**
- 8.6 Snitt**
- 8.7 Soldiagram**
- 8.8 Støyutgreiing**
- 8.9 Vei og VAO-redegjørelse**
- 8.10 ROS-analyse av havnivåstigning**
- 8.11 Bølgekart 20-, 200- og 1000-års bølgetilstander**
- 8.12 Oppstartsmøtereferat/planinitiativ**
- 8.13 Varslingsmateriale**
- 8.14 Merknadsvurdering – Oppstart**
- 8.15 Plansje «Ei sikker hamn»**