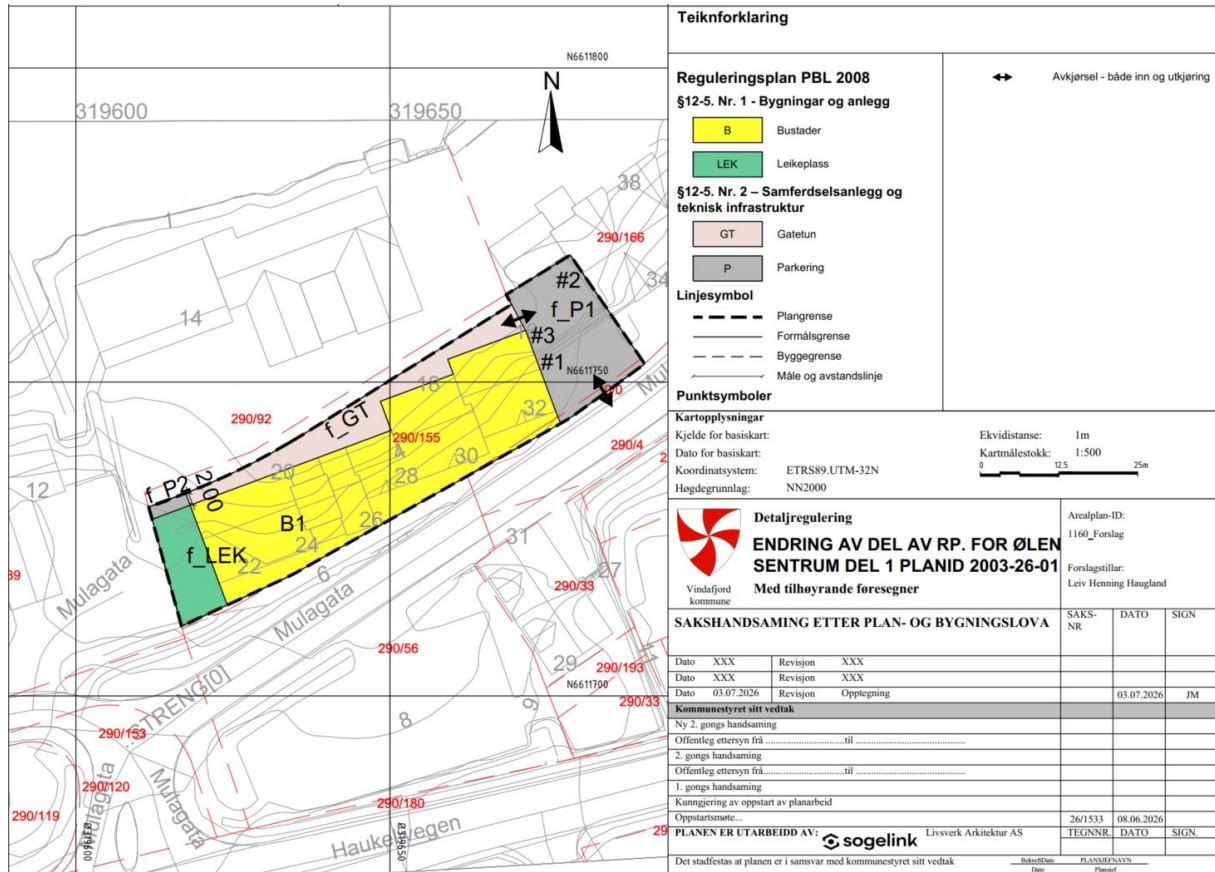


FORENKLA PLANSKILDING

PLANENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLAN ØLEN SENTRUM DEL 1 – PlanID2003-26-01

VERSJON 1 datert d. 08.07.2026



Figur 1: Planendringa, kjelde: Livsverk Arkitektur

Innholdsfortegnelse

1 BAKGRUNN.....	3
1.1 Siktemål	3
1.2 Tiltakshavar/forslagsstillar	5
2 PLANPROSESS.....	5
2.1 Medverknad.....	5
2.2 Andre avklaringar	5
3 ENDRINGA.....	5
3.1 Skildring av endringa for del av Ølen sentrum del 1 planID 2003-26-01	5
3.2 Tilkost og støy frå tilstøytane vegar.....	9
3.3 Naturmangfald/kulturminne.....	9
3.4 Universell utforming.....	10
3.5 Barn/unge.....	10
3.6 Folkehelse	10
3.7 Teknisk skisse	11
3.8 Utomhusplan	13
4 ROS-ANALYSE	14
5 AVSLUTTANDE KOMMENTAR.....	14
6 VEDLEGG TIL PLANENDRING	14

1 BAKGRUNN

Bakgrunnen for planendringa er å leggja til rette for bustadføremål med tilhøyrande anlegg på eigedom gnr./bnr. 290/155. I gjeldande reguleringsplan er eigdommen regulert til forretning, kontor og industri (FKI), og består av éi regulert byggjetomt, jf. figur 2. Det går samtidig fram av gjeldande planføresegner at området kan kombinerast med bustadføremål.

Planendringa er i tråd med føremåla i overordna plan. Vindafjord kommune har vurdert at tiltaket kan handsamast som ei reguleringsendring etter forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

PLANID 2003-26-01 vert erstatta av denne planendringa, jf. figur 2.



Figur 2: Utklipp av gjeldande plan, endringsområde markert med Rødt, kjelde: kommunekart.com rev. Livsverk Arkitektur

1.1 Siktemål

Siktemålet med planendringa i høve PBL § 12-14 for reguleringsplan for Ølen sentrum del 1, planID2003-26-01 er:

- endra formål frå forretning, kontor og industri til bustad, uteopphaldsareal og felles parkering, samt biltak med felles takterrasse.
- leggja til rette for felles anlegg som nærleik, bodanlegg, renovasjonsanlegg og biltak med føresegsområda #1-4
- nye føresegner for dei nye formåla vert innarbeida i slutten av gjeldande plan

1.2 Tiltakshavar/forslagsstillar

Livsverk Arkitektur AS vil på vegne av Mulagata Eiendom AS oversende forslag til endring av plan i høve med PBL § 12-14 2. ledd.

Tiltakshavar: Mulagata Eiendom AS
Mulagata 26, 5580 Ølen
Kontakt: Henning Haugland, mob.: 95 75 84 42, e-post:
kampaholmen@outlook.com - Merk faktura: «Mulagata 26»

Forslagsstillar: Livsverk Arkitektur AS
Norevegen 7, 5542 Karmsund
Kontakt: Thorbjørn Højgaard, mob.: 96 94 01 72, e-post:
thorbjorn@livsverk-arkitektur.no

2 PLANPROSESS

2.1 Medverknad

Oppstartsmøte ble haldt den 08.06.2026 der Vindafjord kommune gav klarsignal på at planen kunne varslast som planendring etter PBL. § 12-14 2. ledd, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat med planinitiativ*.

Naboar, Rogaland fylkeskommune, Statsforvaltaren, Statens vegvesen, Kolumbus, NVE, Mattilsyn, Fagne AS, HIM, Haugaland brann og redning IKS, Ølen Grendeval blei varsla digitalt via ePlanvarsel, jf. vedlegg *Varslingsmateriale*.

Komplett varsel vart utlagt på kommunens nettside i varslingsperioden. Det kom inn uttale frå ...

2.2 Andre avklaringar

Det har vore dialog med HIM AS om plassering og utforming av renovasjonsløysinga.

Det har vore dialog med Fagne AS om tilstrekkelig kapasitet på tomten.

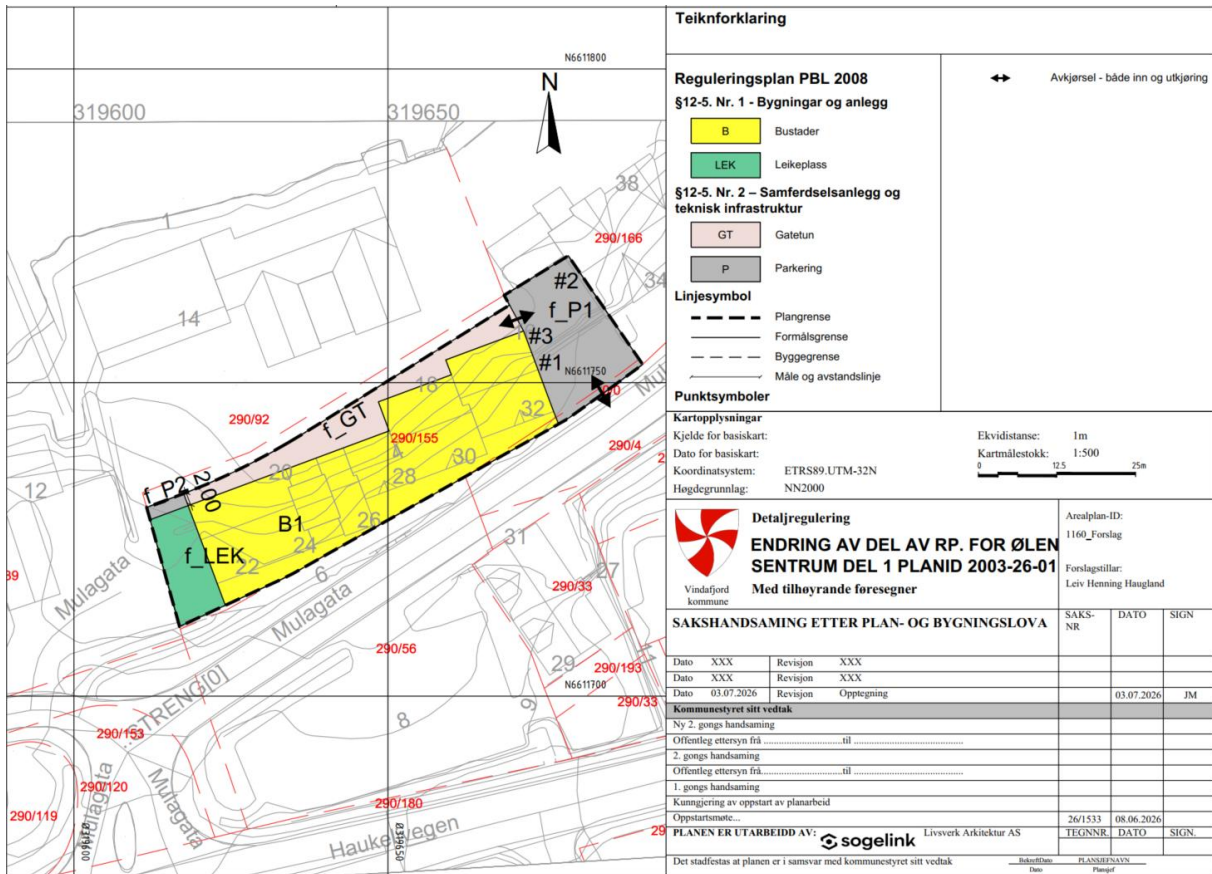
3 ENDRINGA

3.1 Skildring av endringa for del av Ølen sentrum del 1 planID 2003-26-01

Siktemål med reguleringsendring i høve PBL § 12-14, 2. ledd er å leggja til rette for bustadforemål med tilhøyrande anlegg.

Eksisterende eiendom er 1,7 daa. Fortetting inneber at ein går frå ein tettheit på 0,6 til 4,7 bueininga/daa i planområde. Areal og transportplan for Haugalandet (ATP) sett krav om min. 3 bueininga/daa innanfor ca. 500 m frå Ølen sentrum.

Endringa inneber at dagens formål forretning, kontor og industri (FKI) endrast til bustad med tilhøyrande anlegg, uteoppfallsareal og parkering. I tillegg legg ein til rette for nærleik, bodanlegg, renovasjon og biltak innanfor dei ulike formåla med føresegnsområde. renovasjonsstasjon i øverste nivå føresegnsområde # 1, biltak, bodanlegg og takterrasse føresegnsområde # 2, renovasjonsstasjon i nedre nivå føresegnsområde #3, fellesuteoppald og nærleik føresegnsområde #4. jf. Figur 2 som visar plankartet for endringa.



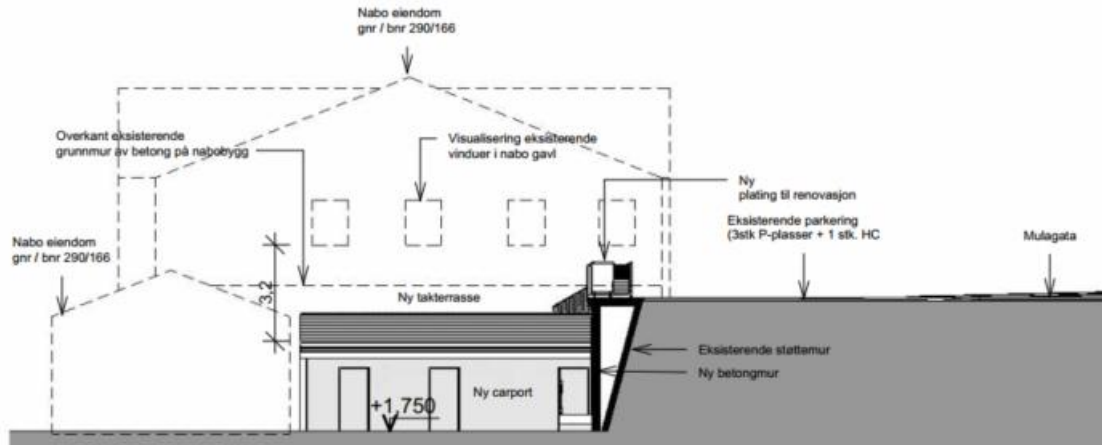
Figur 2: Plankart som viser planendring. Kilde: Livsverk Arkitektur AS

Endra føresegner:

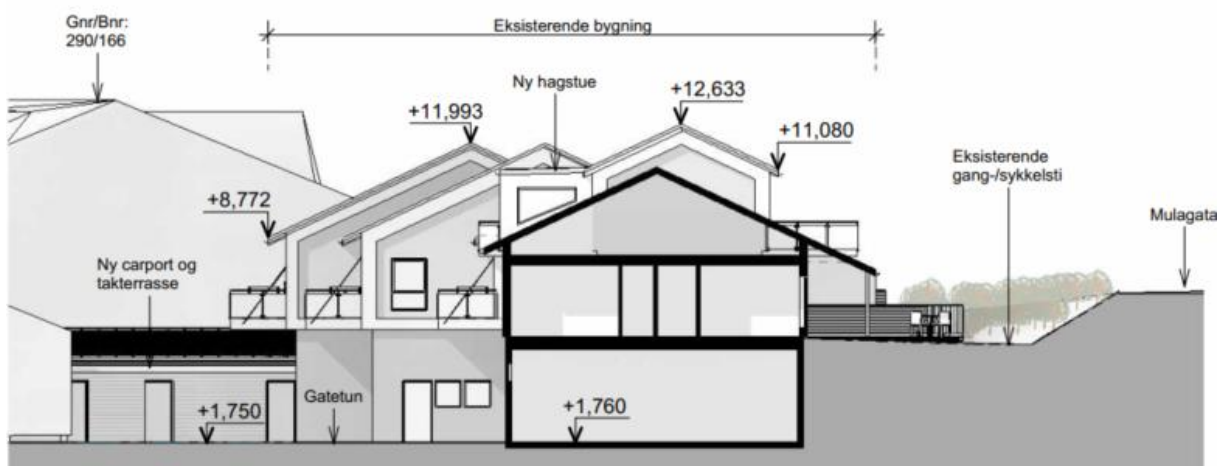
Endringa medfører nye formål i eksisterande plan. Desse er lagt inn som eigne føresegner for planendringa sist i planføresegnene, og gjeld berre for planendringa.

Terrengtilpassing:

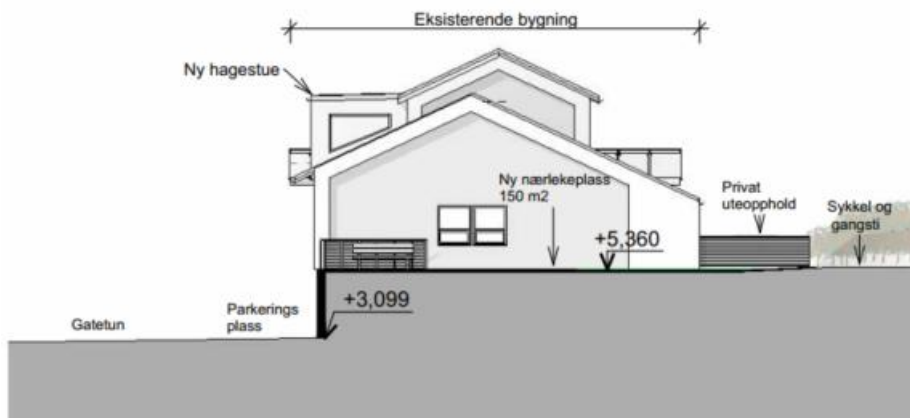
Det vil vere behov for terrengtilpassing både mot vest og aust. For å ta opp høgdeskilnader er det regulert inn støttemurar innanfor føremålet f_LEK mot vest, samt framfor eksisterande støttemur mellom parkeringsplassen på øvre gatenivå og ned mot carportanlegget.



Figur 3a: Terrangsnitt 1-1, kjelde: Livsverk Arkitektur AS



Figur 3b: Terrangsnitt 2-2, kjelde: Livsverk Arkitektur AS



Figur 3c: Terrangsnitt 3-3, kjelde: Livsverk Arkitektur AS

Tilgang til parkering:

I høve til føresegnene i kommuneplanens arealdel er det krav til 2 parkeringsplassar per buening for einebustad og tomannsbustad. Det står ingenting om krav for bustadområde. Planendringa legg til rette for 1,0 parkeringsplassar per buening i felles anlegg, kor 3 stk. eksklusive parkeringsplassar kan etablerast med biltak, jf. føresegnssona #2. Det skal etablerast 9 stk. parkeringsplassar innanfor felt f_P, kor min. 1 skal vera HC. I ATP blir det tilrådd at parkering for konsentrert busetnad blir lagt i felles anlegg og at det blir fastsett maks. tal for parkering i plan.

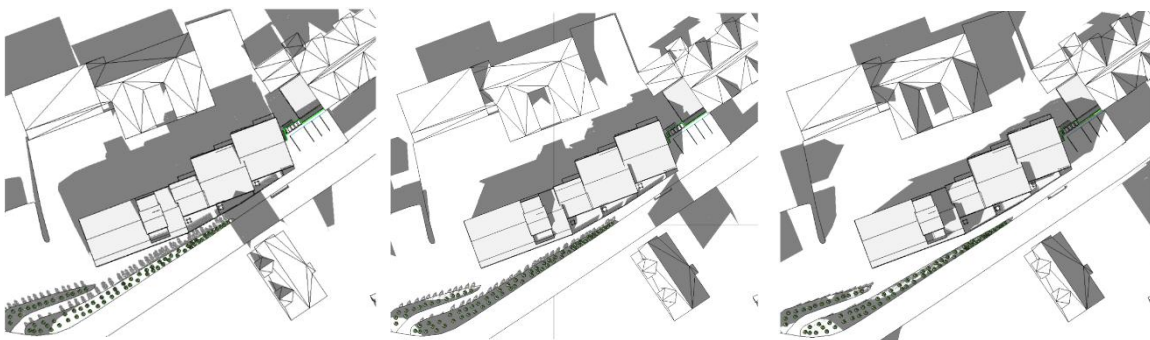
Det er ikkje sett krav til sykkelparkering i kommuneplanens føresegner. I ATP skal det settast min. tal parkeringsplassar for sykkel i konsentrert bustadområde. Innanfor planområde skal det etablerast min. 12 stk. parkeringsplassar for sykkel.

Tilgang til uteopphald:

Det er avsett eige formål for felles uteopphaldsareal inkl. nærleik (#4) på min. 150 m² i planområdet. Felles uteopphaldsareal er på ca. 225 m² som tilseier ca. 28 m² uteopphald per buening + privat uteopphaldsareal, kravet i kommuneplanens arealdel er min. 30 m² per buening, som også er min. krav i ATP.

Soldiagram:

Planområdet har gode solforhold frå øst, sør og vest, jf. Figur 4 - Figur 6.



Figur 4: 21.03 kl. 12:00

Figur 5: 21.03 kl. 15:00

Figur 6: 21.03 kl. 17:00



Figur 8: Utklipp frå naturbasen, kjelde: miljodirektoratet.no

3.4 Universell utforming

Bygningen skal følgja TEK17. Bygninga har 2 etasjar kor bueiningane i 2. etasje ikkje vil vera universelt tilgjengelege med heis. Fellesområda har maks stigning på 1:20. Det gjeld interne gangtilkomstar i fellesanlegg, som til nærleik, uteopphald, bodanlegg og parkeringsplass.

Det er skal etablerast ein HC-parkeringsplass.

3.5 Barn/unge

Gjennomføringa av planendringa er vurdert å ikkje medføra krav om erstatningsareal for barn- og unge då området er privat og regulert til forretning, kontor og industri. Det skal etablerast nærleik i område innanfor føresegningsområde #4. Område for leik er tilrettelagt med godt lysinnfall frå sør og vest og har trygge kommunikasjonslinjer internt i planområde.

Barn- og unges interesser er vurdert som ivaretatt.

3.6 Folkehelse

Folkehelsearbeidet tek utgangspunkt i § 4 i folkehelselova, som slår fast kommunen sitt ansvar for å fremje folkehelsa gjennom samfunnsutvikling og planlegging. Eit viktig mål er å leggja til rette for ein aktiv livsstil, gode nærmiljø og sosiale møteplassar som bidreg til trivsel, inkludering og god livskvalitet for innbyggjarar i alle aldrar.

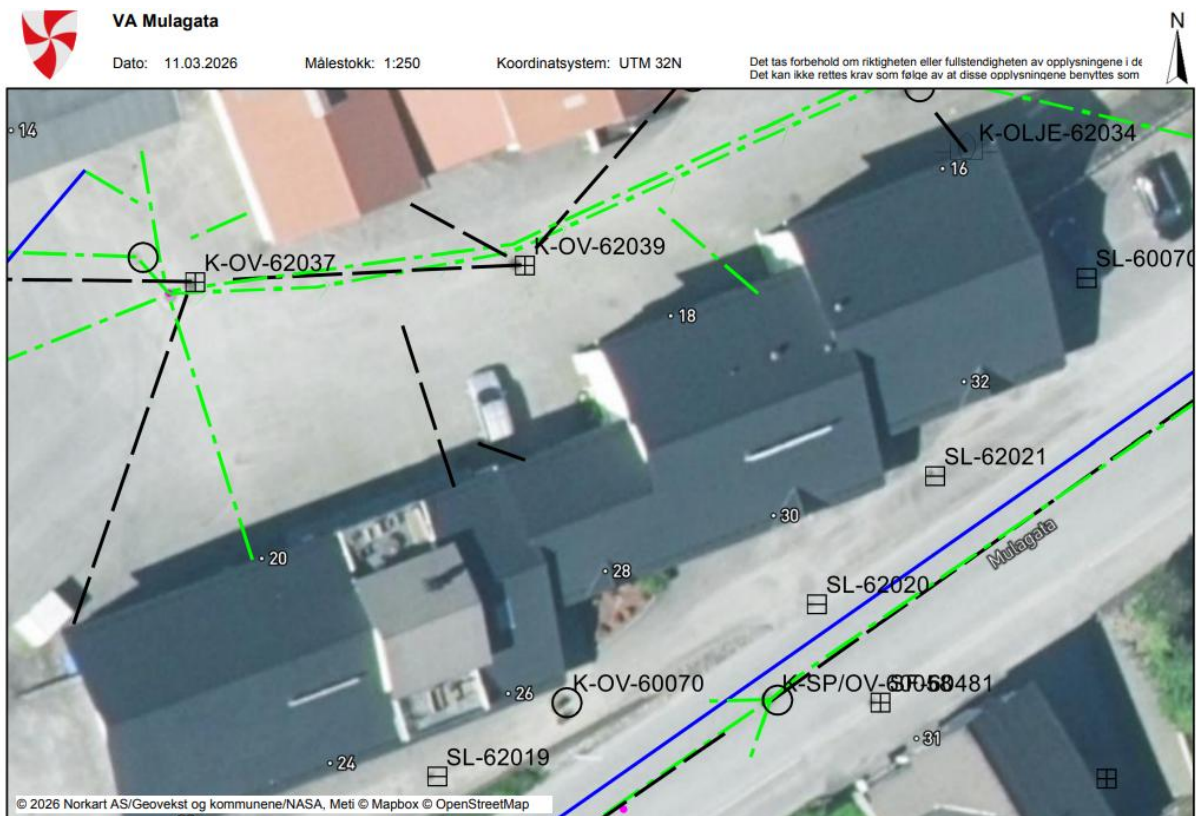
Planområdet har gangavstand til eit breitt tilbod av sosial infrastruktur, mellom anna skule, barnehage, idrettsanlegg, daglegvarebutikk, kollektivtransport og større friluftsområde i og rundt Ølen sentrum, jf. figur 11. I tillegg er det kort avstand til rekreasjonsområde langs sjøen, noko som gir gode moglegheiter for fysisk aktivitet og naturopplevingar i kvardagen.

Internt i planområdet blir det etablert attraktive uteopphaldsareal med allergivennleg vegetasjon, gode solforhold og private terrassar og hagar. Dei felles uteområda er utforma for å fremje trivsel, uformelle møte og sosialt samvær mellom bebuarane. Ei open og oversiktleg utforming, kombinert med god belysning og universell tilgjenge, bidreg til å skape eit trygt nærmiljø for menneske i ulike aldrar og med ulike funksjonsnivå. Slike møteplassar kan redusere opplevinga av einsemd og styrkje fellesskap og tilhørslse i nærmiljøet.

Prosjektet har òg ein viktig folkehelsegevinst ved å tilføre bustader i eit segment som det i dag er avgrensa tilbod av i Ølen. Bustadene legg til rette for at fleire kan etablere seg i sentrumsnære område, med gode kvalitetar både inne og ute, til ein meir overkomeleg pris enn mange alternative bustader. Dette kan bidra til større sosial variasjon i bustadmarknaden og gi fleire moglegheit til å bu sentralt med nærleik til viktige tenester, møteplassar og rekreasjonsområde.

3.7 Teknisk skisse

Det er etablert stikk til eigendomen i dag. Det finns ikkje nøyaktig informasjon om leidningsnett, jf. Figur 9.



Figur 9: Utsnitt som visar eksisterande teknisk infrastruktur rundt planområde, kjelde: Vindafjord kommune

Det er i samband med utbygginga av Mulagata 14 utarbeidd ein teknisk plan som sikrar tilstrekkeleg kapasitet for vatn, avløp og overvatn både for Mulagata 14 og planområdet i denne reguleringsendringa.

Eksisterande bygg i Mulagata 16–26 er i dag tilkopla leidningsnettet både i øvre del av Mulagata og i nedre del mot det framtidige gatetunet. Det er planlagt at eksisterande bygningsmasse i Mulagata 16–26 blir vidareført med tilkopling til det nye tekniske anlegget etablert i samband med Mulagata 14, medan dei nye bustadeiningane i Mulagata 28–32 blir tilkopla kommunalt leidningsnett via øvre del av Mulagata.

Det er særlege utfordringar knytte til handtering av overvatn innanfor planområdet. Overvatn skal handterast lokalt ved å forma terrenget slik at naturlege flaumvegar blir oppretthaldne og leier overvatnet trygt bort frå bygningar og opparbeidde uteareal. Terrengutforminga skal sikre at overvatn ikkje medfører skade på eigedom eller ulemper for omkringliggjande område.



Figur 10: VA-plan, kjelde: RH-Oppmåling

Brannvatn er dokumentert tilgjengeleg innafor anbefalt avstand i frå 3 stk. eksisterande kummar.



Figur 11: Skisse brannkum, kjelde RH Oppmåling

3.8 Utomhusplan

Utomhusplanen viser bygningar, parkering, sykkelparkering, murar, gjerder, materiale, møblering og forslag til plantning og belysning av uteområda.



Figur 12: Utomhusplan, kjelde: Livsverk Arkitektur AS

4 ROS-ANALYSE

Risiko- og sårbarhetsanalyse for planendringa er vedlagt som eige dokument.

5 AVSLUTTANDE KOMMENTAR

Me vurderer at endringa som nå framlegg er marginal og berre ein utfylling av eksisterande plan ved at formål bustader førast vidare. Planendringa er i samsvar med kriteria for planendring i høve PBL § 12-14 2. ledd. Den byggjer opp om overordna mål om høgare bustadtettheit i sentrumsnære områder.

Samstundes varsels og utlegging av teikningsmateriale for rammesøknad for fellesanlegg og bygningar. Planendringa og rammesøknad leverast inn til Vindafjord kommune for separat behandling. Først blir planendringa behandla og vedtatt, deretter blir rammesøknad behandla og vedtatt.

VEDLEGG TIL PLANENDRING

6.1 Oppstartsmøterefereferat med planinitiativ

6.2 Plankart – etter endring

6.3 Planføresegner – etter endring

6.4 ROS-analyse

6.5 Utomhusplan

6.6 Illustrasjonar

6.7 Terrengsnitt