



VINDAFJORD KOMMUNE

Dato: 11.09.2026

Arkivsak-ID.: 23/1834

JournalpostID: 26/15188

Saksbehandlar: Ingrid Johannessen

Kommunedirektør: Halfdan Krohn-Brekke

Saksnr.	Utval	Møtedato
053/26	Formannskapet	30.09.2026

Første gangs behandling av Detaljregulering for Mulagata 12 og 14, Ølen

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Mulagata 12 og 14 i Ølen, planID 1160202302, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankartet er datert 11.09.2026 og føresegner er datert 16.09.2026.

Formannskapet 30.09.2026:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedtatt med 9 stemmer.

FS - 053/26 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for Mulagata 12 og 14 i Ølen, planID 1160202302, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankartet er datert 11.09.2026 og føresegner er datert 16.09.2026.

Saksutgreiing

Samandrag

Planforslaget gjeld detaljregulering av Mulagata 12 og 14 i Ølen, på tomte der «gamle teknisk etat» tidlegare låg. Formålet er å legge til rette for 24 nye bustader, fordelt på ei lågblokk med inntil 17 bueiningar og ei bustadblokk med inntil 7 bueiningar. Eksisterande bygningar skal rivast.

Planen omfattar også felles uteopphaldsareal og nærleikeplass, gatetun, fortau, gangveggar, strandpromenade og badeplass. Det er vidare planlagt kai og småbåthamn, parkering, renovasjon og nødvendig teknisk infrastruktur. Badeplassen og strandpromenaden og tilkomsten til desse skal vere offentlege og overtakast av kommunen ved ferdigstilling.

Området ligg sentralt i Ølen, med nærleik til skule, barnehage, handel, kollektivtilbod og friluftsliv. Planen støttar kommuneplanen sine mål om attraktive bustader, fortetting i sentrum, redusert transportbehov og allmenn tilgang til strandsona. Planen vil gi fleire sentrumsnære bustader og eit visuelt løft av eit tidlegare utbygd område. Kommunedirektøren rår til at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova § 12-10.

Saks- og faktaopplysninger

Saka gjeld

Første gangs behandling av Detaljregulering for Mulagata 12 og 14, Ølen.

Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av konsentrert busetnad, i form av ei lågblokk og ei bustadblokk, med tilhørende felles uteopphald, småbåthamn, kai, gatetun, parkering og renovasjon, samt offentlig gatetun, strandpromenade, gangveg og badeplass. Planen legg til rette for at eksisterende bygninger skal rivast.

Oppdragsgivar og konsulent

Forslagsstillar til planarbeidet er Stilrent Bygg AS medan Arkipelet AS er plankonsulent. Ølen Tomteselskap AS er grunneigar.

Planprosess og medverknad

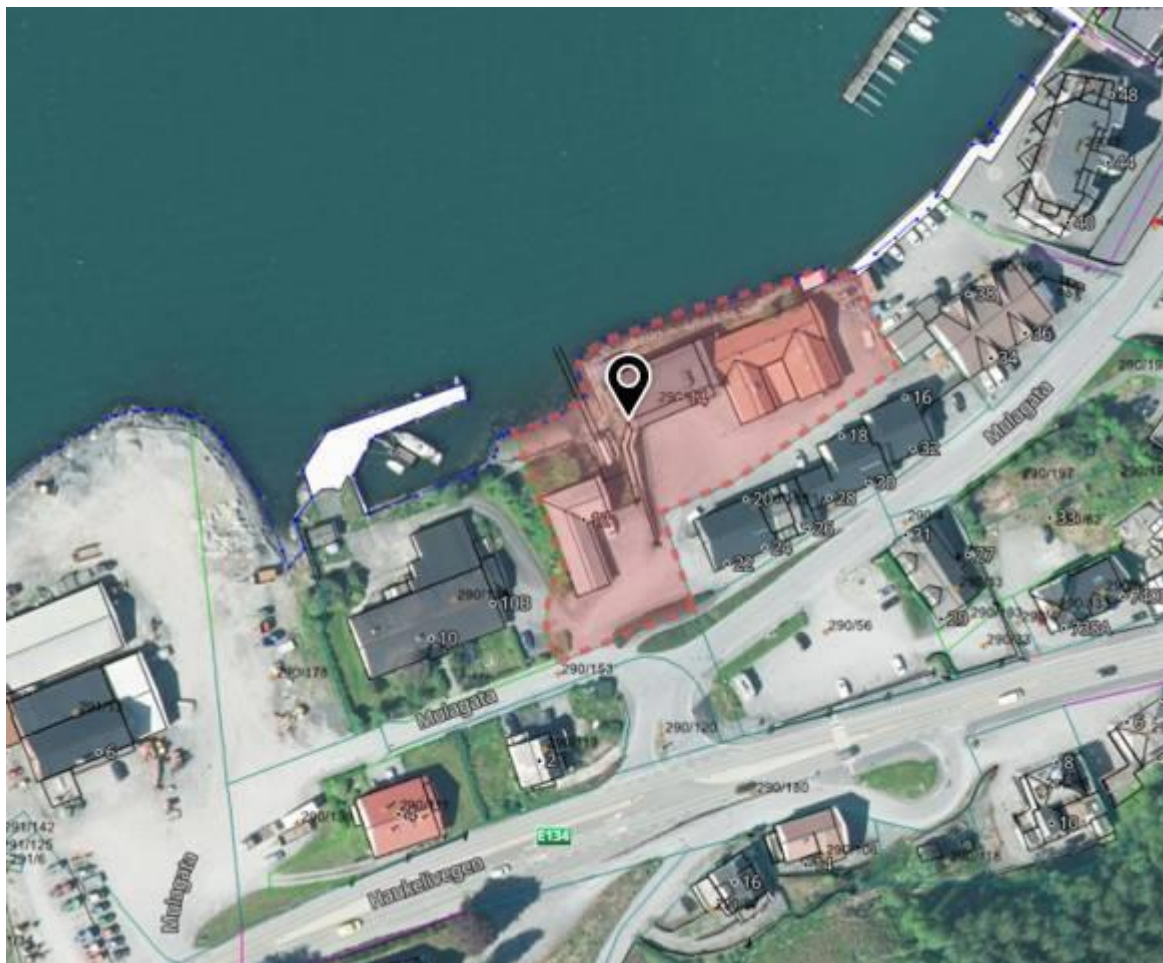
Det blei halde oppstartsmøte 30.05.2023. Varsel om oppstart av planarbeid blei sendt ut 07.07.2023. Under vegg i prosessen har det vore dialog med Vindafjord kommune. Forslagsstillar/konsulent har også hatt kontakt med grunneigarane av eigedom 290/155 og 290/139.

Plantype

Planforslaget blir lagt fram som ei privat detaljregulering.

Planområdet, plassering, avgrensing

Planområdet ligg sentralt i Ølen med avkøyring frå E134 via Mulagata. Planområdet er avmerka med raudt omriss på flyfoto nedanfor. Arealet som er omfatta av planarbeidet er om lag 4 daa og følger eigedomsgrensene for eigedom 290/92 der «gamle teknisk etat» i Ølen kommune tidlegare heldt til.



Planstatus

Overordna planar

I gjeldande kommuneplan 2017-2029 er området sett av til kombinert formål; bustad, næring og tenesteyting. I framlegg til ny kommuneplan er det halde fast ved kombinert formål. I tillegg er det lagt inn småbåthamn, badeplass og tilkomstveg.

	
<i>Utsnitt av gjeldande kommuneplan, planområdet er markert.</i>	<i>Kommuneplan under arbeid, planområdet omfattar eigedom 290/92 i tillegg til småbåthamn og badeplass.</i>

Reguleringsplanar

I gjeldande reguleringsplan for Ølen sentrum del 1, planID 2003-26-01 er hovuddelen av planområdet regulert til forretning/kontor/industri. I føresegnene står: «Området kan nyttast til forretning, kontor og lett industri, åleine eller i kombinasjon med bustad.»

Ein mindre del av planområdet er regulert til forretning, kontor, bustad og overnatting. I føresegnene står: «Området kan nyttast til forretning og kontor, åleine eller i kombinasjon med bustad, og bygg for overnatting med bevertning.»



Dagens situasjon

Eigedomer består av eldre bygningar, tidlegare nytta til kontor, kommunal verkstad og brannstasjon, kjent som «gamle teknisk etat» i Ølen.

Planområdet ligg sentralt plassert ved innkøringa til Ølen sentrum frå vest. Eigedomer ber preg av manglande vedlikehald, men har stort potensiale for utvikling.



Bilde frå google maps som viser eksisterande bygningar som skal rivast.

Landskap/topografi

Arealet ligg i eit utbygd område med næringsbygg og trafikkareal. Mulagata ligg om lag på kote +7,

terrenget fell jamt mot sjøen. Den vestlegaste bygningen ligg på eit høgare nivå, delvis oppmurt, medan den andre bygningen, som ligg heilt nede ved sjøen, ligg om lag på kote +2 med ein asfaltert flate inntil bygningen.

Naturverdiar

Det er ingen registreringar av verna område, naturtypar eller naturverdiar på land i planområdet eller i nærleiken etter Miljødirektoratet sin Naturbase eller Artsdatabanken sitt artskart. Det er heller ingen registreringar av framande artar i planområdet.

I sjø er Ølensfjorden registrert som nasjonal laksefjord. Det er også registreringar av to gyteområde for torsk.

Friluftsliv/rekreasjon

Det er ingen registrerte friluftsområde innanfor eller i nærleiken av planområdet. Det er ei naturleg strand som ligg i vestre del av eigedomen, denne er tilgjengeleg via eit tråkk frå tilkomstvegen til nabo i vest. Det er også ei lita stripe med sporadisk vegetasjon mellom bygningar og sjø. Dette arealet framstår som ei utfylling i sjø bestående av store steinar. Områda har ikkje høg rekreasjonsverdi for allmenta slik dei ligg i dag.

For å nå tuområda rundt Ølen må ein enten ta seg over E134 eller gå gjennom sentrum og fram til Ølen idrettsanlegg som også er utgangspunkt for fleire turløyper.

Kulturminne

Det ligg ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet.

Busetnad og nærmiljø

Ølen er regionsenter på indre Haugalandet. Her er det ein barnehage, ein kombinert barne- og ungdomsskule og ein vidaregåande skule. I Ølen ligg også idrettsanlegg og andre sentrumsfunksjonar som forretning og tenesteyting, busshaldeplass og hurtigbåtanløp. Alt ligg i gangavstand frå planområdet.

Langs Mulagata er det frå før bygd ut to leilegheitsbygg (Ølen Brygge I og II), det er tilrettelagt ein offentleg parkeringsplass. Det er ikkje tilrettelagt nokon leikeplass eller friområde som er tilgjengeleg for allmenta i denne del av sentrum. men ingen leikeplassar eller friområde.

Trafikkforhold

Tilkomst til planområdet er frå E134 via Mulagata. Eksisterande veg ned til «gamle teknisk etat» er svært bratt. Fartsgrense i Mulagata er 50 km/t. Avkøyringa til eigedomen er ikkje utforma etter dagens krav.

Tekniske infrastruktur

Det ligg ein pumpekum for kloakk på eigedomen, denne er kopla til fleire bygg og må vere i drift.

Ølen vassverk leverer vatn i området.

Det vil vere behov for å etablere trafo i samband med utvikling av området, i følge Fagne.

Grunnforhold

Planområdet ligg innanfor marin grense med moglegheit for førekomst av kvikkleire. Området har moderat til låg aktsemd for radon.

Støy

Delar av planområdet ligg innanfor gul støysoner i følge SVV si støysonkartlegging etter T1442.



Støysonekart, kjelde: temakart Rogaland

Havnivå/stormflo

Store delar av planområdet er berørt av havnivåstigning/stormflo.



Oversvømte areal ved tryggleiksklasse F2: 200 års stormflo i 2100, kjelde Kartverket

Bustadformål

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 leilegheiter 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, gesimshøgd i vest på maks. kote + 9,5 m og gesimshøgd 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.



Illustrasjon sett frå sjøen, kjelde Arkipelet (ikkje juridisk bindande)

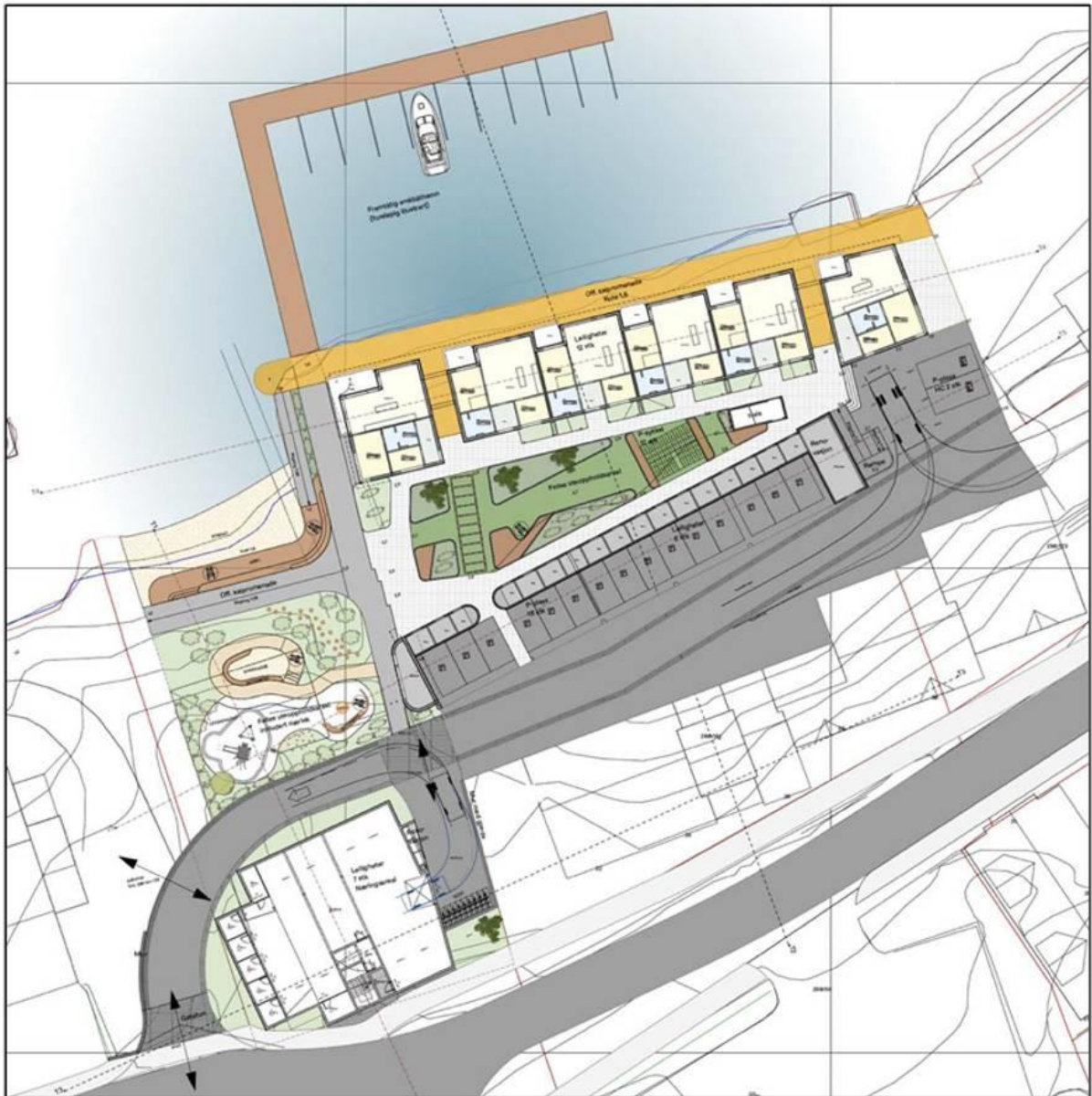
Innanfor området BB2 skal det etablerast bustad blokk med inntil 7 bueiningar fordelt på 3 etasjar. Underetasjen i bygninga skal vere parkeringsplassar og boder til bustadene, med innkøyring via felles gatetun i nord. Illustrasjonen nedanfor visar korleis bygget *kan* sjå ut.



Illustrasjon bustadblokk sett frå vest, kjelde Arkipelet (ikkje juridisk bindande)

Uteopphaldsareal og nærleikeplass

Innanfor området f_UTE1 og f_UTE2 skal det etablerast felles uteopphaldsareal for bustadane i planområdet. Innanfor f_UTE1 skal det etablerast min. 150 m² nærleikeplass, i samsvar med krav i kommuneplanen. Nærleikeplassen skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og fungere som møteplass for barn, unge og vaksne. Den skal vere allment tilgjengeleg.



Førebels utomhusplan, kjelde Arkipelet (ikkje juridisk bindande)

Samferdselsanlegg; gatetun, gangvegar, kai og parkering

Tilkomstvegen til bustadane er planlagt som gatetun. Fram til gangvegen blir gatetunet offentleg slik at allmenta er sikra tilgang til badeplass og strandpromenade. Resterande del av gatetun er felles for alle bustadane innanfor planområdet i tillegg til eigedom 290/155. Gatetunet har som formål å redusere farten, ferdsel skal skje på dei mjuke trafikantane sine premissar.

Ved avkøyringa frå Mulagata er det regulert fortau på begge sider, i aust blir fortau knyta på dagens løysing.

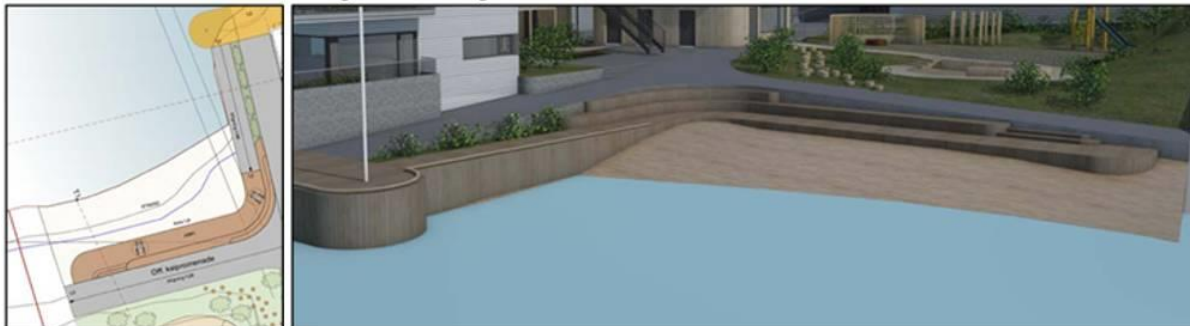
I samsvar med kommunen sine krav i kommuneplanen er det planlagt ein offentleg strandpromenade langs sjøkanten. Denne vil kunne byggast vidare både vestover og austover. Det er lagt til rette med gangvegar som leiar til strandpromenaden frå begge endar av gatetunet.

I sjøkanten, framom strandpromenaden, er det planlagt ein kai og eit småbåtanlegg . Dette anlegget er planlagt felles for rettshavarar av småbåthamna.

Parkering for bebuarane er planlagt på grunnplan i søre del av BB1 og i BB2. I tillegg er planlagt ein parkeringsplass i enden av gatetun. Innanfor formålet skal det etablerast 2 stk. HC-plassar for bebuarar eller gjester.

Badeplass

Område o_BAD skal leggest til rette som offentlig badeplass. Badeplassen skal vere tilgjengeleg tilgjengeleg for rullestolbrukarar. Det kan etablerast amfi for å ta opp høgdskilnader, men naturleg strandlinja skal oppretthaldast. Det er tillate å sette opp badstove med toalett og omkleddingsrom. I sjø skal badeplassen merkast med bøyer, eller annan markering, for å hindre motorisert ferdsel innanfor badeområdet.



Førebels utomhusplan og illustrasjon av offentlig badeplass, kjelde Arkipelet (ikkje juridisk bindande)

Småbåthamn

Småbåthamna skal etablerast samstundes med kai og skal vere felles for dei med rettar i båthamna. Hamna er planlagt slik at ho ikkje skal komme i konflikt med offentlig badeområde eller strandpromenade.

Annan infrastruktur

Nye bueiningar skal kople seg til offentlig avløp. Overvatn kan leiast til sjø.

Det er lagt til rette for felles renovasjonsplass for bebruarane i BB1 innanfor føresegnsområde #3. For bebruarane i felt BB2 skal det etablerast renovasjonsløyning innanfor bustadformålet.

For meir detaljar om planforslaget, sjå planskildringa, vedlegg 3.

Konsekvensutgreiing

Planinitiativet blei vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiingar i oppstartsmøtet. Det blei konkludert med at planarbeidet i hovudsak er i tråd med overordna planar og ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Innkomne merknadar/uttale frå partar

Innkomne merknader til oppstartsvarsel er oppsummert og kommenterte av konsulenten i eige skriv, vedlegg 8. Kommunedirektøren vurderer at innspela er ivaretatt i planforslaget som ligg føre, og kommenterer ikkje uttalane vidare.

Vurdering

Landskap

Det er ikkje mykje naturleg terreng, utanom arealet som er planlagt til badeplass, igjen i planområdet. Eksisterande bygningar er planlagt rivne. Planområdet har ein høgdskilnad på om lag 7 meter. Innanfor byggeområde BB2, som ligg til Mulagata er planlagt inntil 7 bueiningar fordelt på 3 etasjar. Underetasje i bygningen (under bakkeplan sett frå Mulagata) er planlagt for parkering og boder med tilkomst frå gatetunet i nord. Maks gesimshøgde er sett i plankartet til kote +17,5. Byggeområde BB1 er planlagt i to bygningskroppar (A og B), men samanbygd med heis og trappetårn i aust. Desse bygningar er planlagt med til saman 17 bueiningar. Bygg A som ligg nærast sjøen, er planlagt med saltak med møne i breidderetning. Det er planlagt leilegheiter i to etasjar. I andre etasje vil tre av leilegheitene vere over to plan, desse ligg lengst mot aust og har i denne delen av bygningen

maks mønehøgde på kote +12,7 og gesimshøgde på kote +11,8. Vestleg gesimshøgde er maks kote +9,3.

Bygg B ligg sør for bygg A. Det er planlagt med ein kombinasjon av flatt tak og pulttak med høgast gesims i vest på maks kote +10,8 og i aust maks kote +9,4 i. Første etasje er planlagt med felles parkering, boder og renovasjon.

Bygningskroppen nærast sjøen vil få ei lengde på om lag 60 m. Til samanlikning er eksisterande bygningskropp («gamle teknisk etat») på eigedomen om lag 50 meter. Ei oppbryting av fasade og bruk av ulike material vil dempe landskapsverknaden. Utsyn mot fjorden, frå avkøyringa frå E134 til Mulagata, vil bli redusert på grunn av planlagt bustadblokk i 4 etasjar.

Naturmangfald

Planen omfattar areal som er relevant å vurdere etter naturmangfald. Det følgjer av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i lova §§ 8-12 skal leggjast til grunn som retningslinjer for handsaming av saka og at det skal gå fram av avgjerda korleis desse prinsippa er vurderte og vektlagde.

Opplysningar om biologisk mangfald er sjekka i Temakart Rogaland, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart. Ingen av desse syner at det er registrerte prioriterte artar, trua eller nær trua artar, utvalde naturtypar eller nær trua naturtypar i området. Det kom i samband med planarbeidet heller ikkje fram opplysningar frå lokalt hald om spesielle førekomstar av biologisk mangfald. Det er derfor ikkje grunn til å tru at tiltaket vil påverke trua eller verdfulle artar eller naturtypar. Sett i høve til saken/planen sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet, vurderer kommunen kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8). Ut frå dette får føre-var-prinsippet i lova § 9 mindre vekt i denne saka.

Planområdet ligg i tettstaden Ølen som er bygd ut etappevis. Utbygging i samsvar med planen fører til transformasjon av eit allereie utbygd område. Då det er planlagt småbåthamn framfor bustadane, vil det i framtida bli ei større belastning på området i sjø. Dette er vurdert som forsvarleg og toleleg i kommuneplanen som er under arbeid. Etter som arealet ikkje blir vurdert å inneha landskapstypar, økosystem, naturtypar eller artar som krev særleg aktsemd, finn kommunen at området vil tole aktuell belastning utan irreversibel skade på naturmangfaldet i særleg grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringing vert dermed i denne saka mindre aktuell.

Etter ei totalvurdering av føremoner og skadeverknadar av dei tiltaka planen opnar for, konkluderer kommunen med at dei samfunnsmessige interessene knytt til bustadbygging på det aktuelle arealet er større enn ulempene for naturmangfaldet.

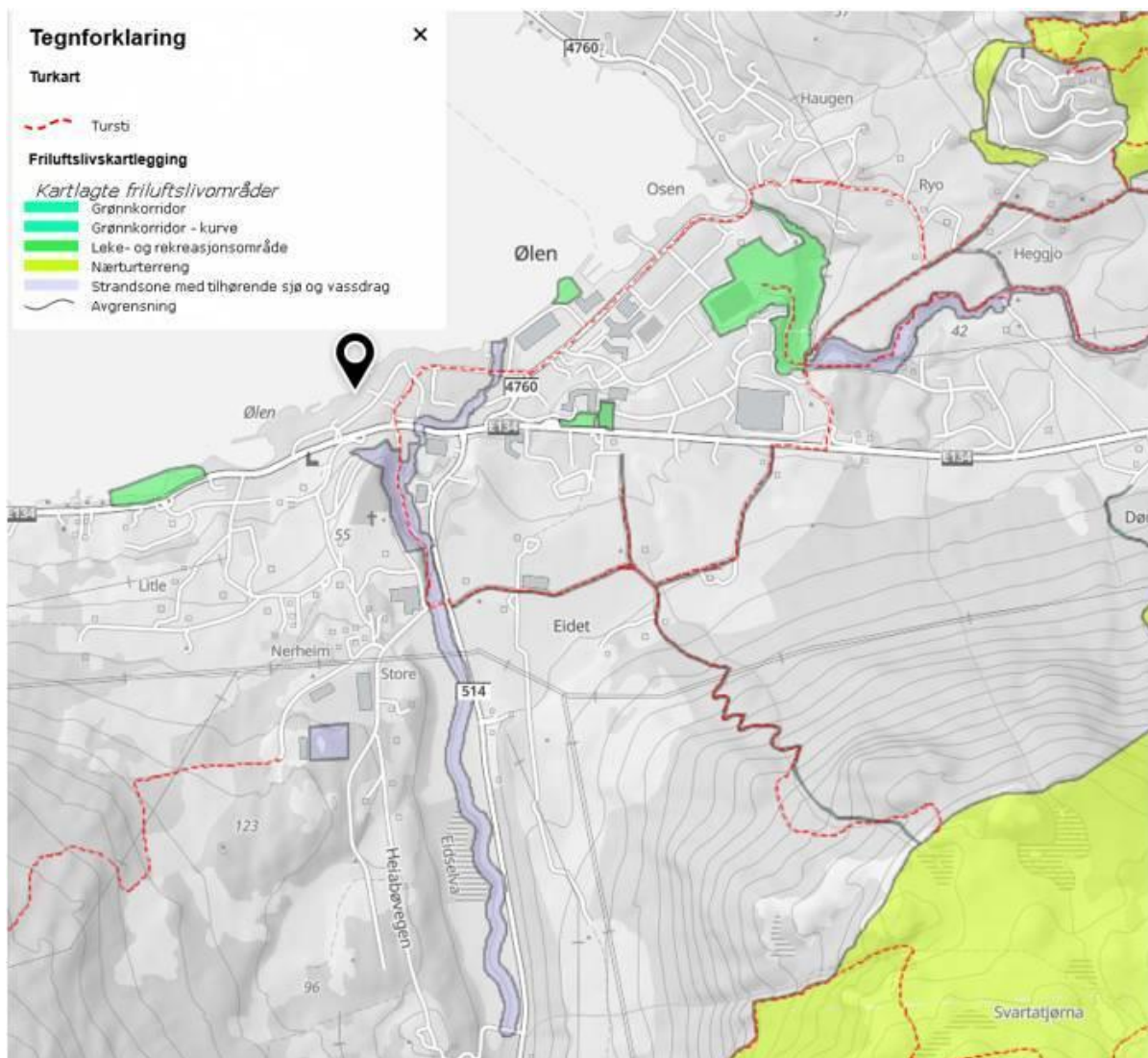
Busetnad og nærmiljø

Byggeområde ligg i sentralt i tettstaden Ølen. Nærleik til busstopp, andre bustadområde, skule, barnehage og idrettsanlegg gir lågt transportbehov. Utbygging legg opp til ei fortetting og transformasjon i eit allereie utbygd område. Planen legg til rette for 24 nye bueiningar. Det er stilt krav om private og felles uteopphaldsareal og leikeareal, i samsvar med kommuneplanen, som skal sikre bukvaliteten.

Nærleik til E134 gjer øvre del av planområdet utsett for trafikkstøy. Støyretningslinjene T-1442 skal leggast til grunn ved etablering av bustadar og det er stilt rekkefølgekrav om at bruksløyve/ferdigattest ikkje kan gis før støyskjerming er gjennomført der det er eit dokumentert behov, sjå føresegner vedlegg 2.

Friluftsliv og folkehelse

Ølen har flotte tur- og rekreasjonsområde i nærområdet til tettstaden. Desse kan nåast innan ein radius på om lag 1 km frå planlagde bustadar, sjå kartutsnittet nedanfor.



kommuneplanen som seier følgende: «Ved planlegging og utbygging i strandsona skal det etablerast samanhengande strandpromenade, som skal innarbeidast i alle nye reguleringsplanar. Strandpromenaden skal opparbeidast som ein miljøskapande og samanhengande gang- og sykkelveg langs sjøen gjennom sentrum. Det kan ikkje etablerast tiltak som gjer vanskeleg gjennomføring av ein framtidig strandpromenade.»

Planområdet ligg også med nærleik til skule, barnehage og sentrumsfunksjonar som daglegvarehandel, helsetenester og bank. Til saman vil tilbod om turveg og friluftsområde og nærleik til sentrumsfunksjonar kunne bidra til at fleire går og sykklar til sine daglege gjeremål. Dette kan få positiv effekt på folkehelsa.

Barn og unge

Det er sett av tilstrekkeleg leikeareal innanfor planområdet. Føresegnene sett krav til funksjon og lokaliseringa av leikeplassen sikrar gode solforhold. Det er planlagt trygg tilkomst frå planlagt gatetun.

Kulturminne og kulturmiljø

Då planområdet i frå før er bygd ut, vurderer vi potensiale for nye funn som små. Føresegnene sikrar ev. uregistrerte fornminne i planområdet, der føresegn § 2.13 gir at dersom det i samband med gravearbeid kjem fram funn eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og fylkeskonservatoren få melding for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Trafikkforhold

Kommunen har undervegs i prosessen vore i dialog med konsulent/utbygger med tanke på løysingar opp mot Mulagata. Kryssområdet i Mulagata er uoversiktleg, og når ein har to kryss så tett på

kvarandre, blir det viktig å leie mjuke trafikantar over på ein trygg måte. Talet på bueiningar i det nye regulerte området, gjer at dette ikkje blir definert som ei avkøyring, men eit kryss. Med utgangspunkt i prinsippa i handbok N100 (om gatekryss) har kommunen akseptert ein minsteavstand for kryssingspunktet på to meter inn frå Mulagata. Gatetunet vil deretter fungere fint for dei mjuke trafikantane.

Annan infrastruktur

Føresegnene stiller krav om at plan for tekniske anlegg (veg, gangveg, gatetun, vatn, overvatn, avløp, el-kabel m.m.) skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om byggeløyve.

Miljø og forureining

Det kan vere forureina grunn under eksisterande busetnad. Det er av den grunn stilt krav om miljøtekniske grunnundersøkingar etter riving av bygningsmasse, men før igangsetting av grunnarbeid for nye tiltak. I samsvar med forureiningsforskrifta må handtering av eventuell forureining avklarast i tiltaksplan og godkjennast av kommunen før det blir gitt byggeløyve.

Universell utforming

Tilkomstveg/gatetun, fortau, gangvegar og strandpromenade vil tilfredsstille krav til stigning for å vere universelt utforma.

Mål i kommuneplanen

Planforslaget bygger særleg opp under eitt av kommuneplanen sine mål: «*Alle lokalsamfunn skal ha attraktive bustadområde*» (mål nr. 15) .

Det bygger i tillegg opp under følgande tre arealstrategiar i kommuneplanen:

- «*Sentrumsområde og bustadområde skal ha natur og turtilbod i gangavstand*» (arealstrategi nr. 6)
- «*Fortetta og ha effektiv arealutnytting i og nær tettstadane/i bygdesentra, og her skal utbygging i hovudsak skje gjennom reguleringsplan. Bygga innanfrå og ut*» (arealstrategi 16).
- «*Lokalisera bustadområde slik at dei opplevast buattraktive t.d. nær fjorden/med utsikt til fjorden, men sikra at allmenta får tilgang til strandsona*» (arealstrategi 18).

Under satsingsområdet «Attraktive lokalsamfunn» er planforslaget vurdert opp mot strategiane «*Ha tilgjengeleg attraktive bustadtomter og varierte butilbod i alle bygder*» og «*Fremma gode bumiljø og sentrumsområde og legge til rette for møteplassar, uterom, leikeplassar og gangvegar/snarvegar*». Det er kommunedirektøren si vurdering at planforslaget også bygger opp om desse strategiane.

Økonomiske konsekvensar

Planforslaget legg ikkje opp til ei utbygging i kommunal regi. Planen vil såleis ikkje medføre behov for kommunale investeringar. Strandpromenade og tilkomst fram til denne (dvs. første del av gatetun og gangveg G3) er planlagt offentleg og skal ved ferdigstilling overtakast av kommunen. Det vil såleis medføre driftskostnader for kommunen.

Beredskap/ROS

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsvurderingar (ROS-analyse, vedlegg 4). Følgande uønskte hendingar er utgreidd: kvikkleireskred, havnivåstigning/bølgepåslag, radon, nedbør/overvatn, naturmangfald (ålegras og gyteområde i sjø), infrastruktur, forureina grunn, støy, lysforureining, trafikkulykker og ulykke på/ved sjø.

På bakgrunn av utarbeida ROS-analyse, konsulenten sine vurderingar og avbøtande tiltak som er innarbeidd i planforslaget, finn kommunedirektøren det forsvarleg å ta planforslaget opp til behandling.

Oppsummering

Planen legg til rette for konsentrert utbygging med leilegheiter i Ølen sentrum.

Dei positive verknadene av planforslaget er at det gir eit tilbod om nye og varierte bustadar sentralt i Ølen. Bustadane ligg i gangavstand til sentrumsfunksjonar og til friluftslivstilbod. Dette bygger opp under ei utvikling med lågare transportbehov til daglege gjeremål og kan bidra positivt til folkehelsa. Det er også positivt at ein tar i bruk eit allereie bebygd areal til fortetting og bustadformål i sentrum. Område vil få eit visuelt løft i høve til dagens bruk.

Å bygge bustadar innanfor støysoner til veg, kan opplevast negativt. Trafikken både på E134 og i Mulagata kan gi uønskt støy tett på bustadane som ligg nærast Mulagata. Det er stilt krav om støyskjerming som avbøtande tiltak.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Kommunedirektøren rår til at planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med plankart datert 11.09.2026 og føresegner datert 16.09.2026.

Aktuelle lovar, forskrifter, avtalar m.m.

Plan og bygningslova og Naturmangfaldlova