



Detaljregulering for Mulagata 12 og 14 – Gnr. 290 bnr. 92

PlanID 1160202302

1 Formålet med planen

Planen sitt hovudformål er å legge til rette for etablering av blokk busetnad, med felles uteopphald, småbåthamn, kai, gatetun, parkering og renovasjon, samt offentlig strandpromenade og badeplass. Eksisterande bygningar blir lagde til rette for riving.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Teknisk plan

- a) Anlegg og teknisk infrastruktur for byggetrinnet skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan. Teknisk plan skal godkjennast av Vindafjord kommune i samband med søknad om byggeløyve/rammeløyve.

Av teknisk plan skal det komme fram:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg, gangveg, vatn, overvatn, avlaup, kabel til trafo)
- gatetun, utforming og val av materiale
- massehandtering, derunder mellomlagring, masseforflytting, inkl. handtering av partikkelflukt og avrenning til sjø. For miljøkartlegging og eventuell handtering av forureining jf. pkt. 2.10.

- b) For anlegg og tiltak i tilknytning til sjø gjeld i tillegg pkt. 2.6.

2.2 Utomhusplan

- a) Utomhusanlegg for byggetrinnet skal opparbeidast i samsvar med utomhusplan (M 1:200). Utomhusplan skal godkjennast av Vindafjord kommune i samband med søknad om byggeløyve/rammeløyve.

- b) Utomhusplanen skal vise:
- bygningars plassering
 - opparbeiding av felles uteopphaldsareal inkl. nærleikeplass, offentlig og felles gatetun, offentlig strandpromenade og offentlig badeplass som sosiale møteplassar
 - møblering
 - materialbruk på overflate/overgangar
 - eventuelle murar/gjerde med høgde
 - terrenghøgder
-

- allergivennleg plantning (plantning kan alternativt framstillast i eigen planteplan, jf. pkt. 2.4)
 - nødvendig lyssetting av felles utomhusanlegg og offentlege anlegg (lyssetting kan alternativt framstillast i eigen lyssettingssplan, jf. pkt. 2.3)
 - sykkeloppstilling
 - oppmerking av biloppstilling
 - fysisk sperring som vist på plankartet
 - leider, redningsstiger og redningsbøyer langs offentleg strandpromenade, rampe, badeplass og felles småbåthamn, i høve plansje «Ei sikker hamn» av Kystverket
 - sikring av badeplass med spesialmerker i sjø
- c) Ved trinnvis utbygging av bustadformål skal utomhusplan avklare mellombels istandsetting av ubrukt areal i uteopphaldsområda.

2.3 Plan for lyssetting

- a) Lyssetting i planområdet skal utførast i samsvar med lyssettingsplan. Lyssettingsplan skal godkjennast av Vindafjord kommune i samband med søknad om byggeløyve/rammeløyve.
- b) Planen skal vise nødvendig lyssetting av felles gatetun, felles uteopphald inkl. leik, offentleg gatetun/gangveg/strandpromenade, i samsvar med til ei kvar tid gjeldande byggt teknisk forskrift. Lyssetting skal ivareta bruksomsyn, tryggleik og opplevingskvalitet, og dessutan føre til minst mogleg sjenanse for sjøfarande.
- c) Lyssettingsplan kan inngå i utomhusplanen dersom utomhusplanen inneheld opplysningar i bokstav b. Kommunen kan krevje eigen lyssettingsplan dersom omsyn til tryggleik, universell utforming eller omsyn til sjøfarande tilseier det.

2.4 Planteplan

- a) Planting i planområdet skal utførast i samsvar med planteplan. Planteplan skal godkjennast av Vindafjord kommune i samband med søknad om byggeløyve/rammeløyve.
- b) Plantningen må vere spesifisert og bestå av stadeigne artar som høyrer til, eller er naturleg for staden.
- c) Om det er formålstenleg kan denne planen inngå i utomhusplanen.

2.5 Skiltplan

Skilting i planområdet skal utførast i samsvar med skiltplan. Skiltplan skal godkjennast av Vindafjord kommune, i samband med søknad om byggeløyve/rammeløyve.

2.6 Tiltak i sjøen

- a) All utfylling i sjøen skal behandlast av forureiningsmyndigheit i høve til forureiningslova i tillegg til godkjenning i høve til plan- og bygningslova.
- b) Alle tiltak i sjøen skal behandlast av hamnestyresmakt etter hamne- og farvasslova i tillegg til godkjenning etter plan- og bygningslova.
- c) Tiltak i sjø skal utførast i tidsperioden september – januar av omsyn til det biologiske mangfaldet, særleg eventuelle førekomstar av Ålegras.

2.7 Byggegrense mot/i sjø

Planområdet ligg i byggeforbodssoenen mot sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 2. ledd. Alle regulerte formål/tiltak som ligg innanfor «byggegrensa mot/i sjø» er tillate, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 3. ledd.

2.8 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming i samsvar med gjeldande forskrift skal inngå i planlegging av busetnad og anlegg. Skildring av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik frå gjeldande forskrift skal gjerast greie for ved søknad om tiltak.

2.9 Estetikk

Planområdet ligg eksponert mot E134 og skal vere eit bidrag til Ølen sitt «ansikt utad». Bygningar med tilhøyrande anlegg skal prosjekterast og utførast med høg arkitektonisk kvalitet i samsvar med sin funksjon.

2.10 Forureining

- a) Det skal gjennomførast miljøtekniske grunnundersøkingar etter utført riving av bygningar, men før igangsetting av grunnarbeid for nye tiltak i planområde.
- b) I samsvar med forureiningsforskrifta kap. 2 må handtering av evt. forureining avklarast i tiltaksplan som skal vere godkjend av Vindafjord kommune før det blir gitt byggeløyve for nye bygningar.

2.11 Grunnforhold

- a) Det skal gjennomførast grunnundersøkingar etter utført riving av bygningar i planområde.
- b) I samsvar med til ein kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift må handtering av evt. ustabil grunn avklarast i tiltaksplan som skal vere godkjend av Vindafjord kommune før det blir gitt byggeløyve for nye bygningar.

2.12 Byggetrinn

Planområdet blir tillate bygd ut i byggetrinn. I førehandskonferanse skal det avklarast kva for nokre anlegg som skal ferdigstilles med byggetrinn. Areal som blir liggande ubrukt fram til neste byggetrinn tar til, skal mellombels settast i stand i form av grovplanering. Mellombels istandsetting skal visast på utomhusplan, jf. 2.2 c). Felt o_BAD, o_B og o_G2 skal ferdigstillast ved siste byggetrinn.

2.13 Kulturminne

Det kan vere uregistrerte fornminne i planområdet. 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.

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- a) Bustad parkering
Det skal dokumenterast min. 1 parkeringsplass pr. bueining. Parkeringsplass skal brukast i fellesskap, og bli tilrettelagt for el-bil lading. Det skal dokumenterast min. 2 sykkelparkeringsplassar pr. bueining, der 1 plass kan vere i sportsbod.

Min. 10 % av totalt krav til parkeringsdekning skal etablerast som HC-parkering.

b) Støy

Det visast til *Støyutgreiing* av ApiAku Lars Oftedahl, datert 05.12.2023. Støyretningslinjer T-1442 skal leggest til grunn for etablering av bustadar.

c) Uteopphaldsareal

Det skal dokumenterast min. 30 m² uteopphaldsareal per bueining innanfor f_UTE1 og f_UTE2.

Alle bueiningane skal ha eigna privat areal for uteopphald som er skjerma for innsyn og har gode solforhold.

3.1.2 Bustad – Lågblokk (felt BB1)

a) Formål

Innanfor formålet er det tillate oppført bustader i form av lågblokk. Eksisterande bygningar skal rivast.

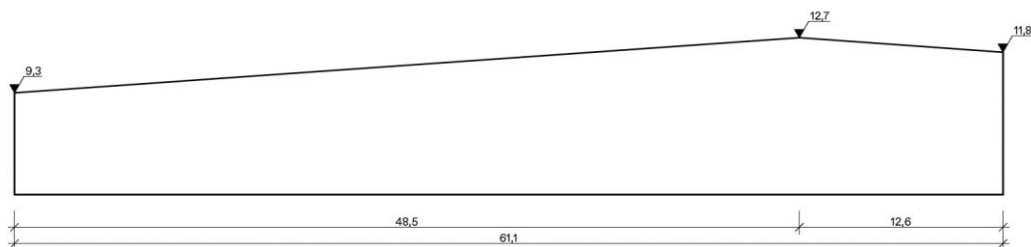
b) Utnytting

Innanfor formålet er det tillate 100 % BYA. Det skal etablerast min./maks. 17 bueiningar.

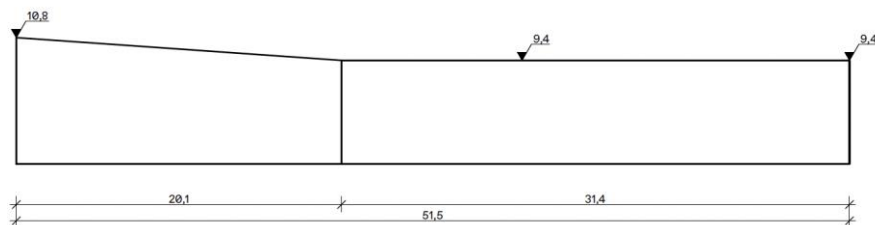
c) Kotehøgde

For bustad blokk skal lågaste golvhøgde plasserast på min. kote + 3,0 m.

Område A sett frå sør skal ha maks. gesims-/mønehøgde som framkjem av kotehøgda i diagrammet under:



Område B sett frå sør skal ha maks. gesims-/mønehøgde som framkjem av kotehøgda i diagrammet under:



Maks. kotehøgde for gesims og møne framkjem av diagram over. Oppbygg for heis og ventilasjonshattar er tillate oppført høgare enn maks. kotehøgde.

- d) Renovasjon
For lokalisering av innandørs renovasjon, jf. føresegningsområde #3. Renovasjonsstasjon skal vere felles for bustader. Tilgang til henting må avklarast med renovatør.

3.1.3 Bustad – Bustad blokk (felt BB2)

- a) Formål
Innanfor formålet er det tillate etablert busetnad i form av blokk. Det skal etablerast støttemur med sikringsgjerde i grensa mot eigedomen 290/155, som vist i plankartet.
- b) Utnytting
Innanfor formålet er det tillate 100 % BYA. Det skal etablerast min./maks. 7 bueiningar.
- c) Kotehøgde
For bustad blokk skal lågaste golvhøgde plasserast på min. kote + 3,0 m.

Maks. kotehøgde for gesims framkjem av plankartet. Oppbygg for ventilasjon, heis og trapp er tillate oppført 1,5 meter høgare enn maks. kotehøgde for gesims.
- d) Renovasjon
Innanfor feltet skal det etablerast felles utandørs renovasjonsløyising for bustadar.

3.1.4 Uteopphaldsareal (felt f_UTE1, f_UTE2)

- a) Innanfor formålet skal det etablerast parkmessig uteopphaldsareal og nærleik.
- b) Felt f_UTE1 er felles for rettshavarar av bustadar i felt BB1 og felt BB2, og felt f_UTE2 er felles for rettshavarar i felt BB1.
- c) Inngjerding av areala er ikkje tillate. Unntaksvis kan gjerding tillatast der det viser seg påkravd for sikring av leik eller sikring av høgdeforskjellar.
- d) Nærleikeplass skal etablerast i felt f_UTE1, og ha ein storleik på min. 150 m². Det skal etablerast areal som mogleggjer ulike typar leik gjennom årstidene. Areal skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og fungere som møteplass for born, unge og vaksne. Dersom f_UTE2 blir ferdigstilt før f_UTE1 skal det opparbeidast ein førebels nærleik i f_UTE2 fram til ferdig opparbeidd nærleik i f_UTE1.
- e) Uteopphaldsareala skal utformast og innreiast på ein måte som sikrar god folkehelse i form av gode møteplassar tilpassa alle aldrar; born, unge og eldre. Sitteplassar skal skjermast for vind med hjelp av vegetasjon eller andre tiltak.
Trapp og utkraging av svalgang er tillate innanfor føresegningsområde #5, jf. punkt 5.5.
- f) Istandsetting av uteopphaldsareala inkl. nærleik skal visast på utomhusplan, jf. pkt. 2.2.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Køyreveg (felt o_KV)

Køyreveg o_KV er offentlig.

3.2.2 Fortau (felt o_F)

- a) Fortau o_F er del av offentlig fortau i Mulagata.

- b) Fortau o_F skal først nedsenka gjennom avkøyrseil til planområde.

3.2.3 Gatetun (felt o_GT1 og f_GT2)

- a) Gatetun o_GT1 er offentlig. Det skal etablerast støttemur med sikringsgjerde i grensa mot eigedomen 290/139, som vist i plankartet.
- b) Gatetun f_GT2 er felles gatetun for bustader i felt BB1, felt BB2, og eigedomen gnr.290 bnr. 155.
- c) Gatetun er eit sambruksområde for opphald, leik og motorisert trafikk. Køyrande skal gjennom skilting vike for gåande og køyre i gangfart. Det er heller ikkje lov å parkere utan at det er tilvist spesielt. Gatetun skal ikkje vere oppdelt i køyrebane og gangareal. Gatetun tillatast nytta som snuareal for bil frå tilstøytane areal.
- d) Krav ved utforming av gatetun:
 - Gatetun skal skiltast som gatetun ved inn-/utkøyring.
 - All inn-/utkøyring av gatetun skal skje ved kryssing av brustein eller liknande.
 - Gatetun skal ha ulik materialbruk for visuell fartsdemping.
 - I gatetun skal det ikkje vere høgdeforskjellar mellom dei ulike materiala.

3.2.4 Gangveg (felt o_G1, o_G2, o_G3, f_G4)

- a) o_G1, o_G2, o_G3 og f_G4 skal vere gangveg med fast dekke.
- b) o_G1 er strandpromenade, o_G2 er rampe ned til badeplass og o_G3 er tilkomst frå gatetun til uteopphaldsareal, strandpromenade og badeplass.
- c) Gangveg o_G1, o_G2 og o_G3 er offentlig.
- d) Gangveg f_G4 er felles for rettshavarar i felt BB1, og skal vere allmenntilgjengeleg

3.2.5 Kai (felt f_KAI)

- a) Kai f_KAI er felles for rettshavarar av småbåthamna .
- b) f_KAI kan opparbeidast som kai. Det tillatast etablert støypt kai eller kai på pelar. Materiale kan vere betong eller tre kvar for seg eller i kombinasjon.

3.2.6 Parkering (felt f_P)

Parkering f_P er felles parkeringsplass for bustader i felt BB1.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Badeplass-område (felt o_BAD)

- a) Badeplass-område o_BAD skal brukast som badeplass.
- b) Badeplass-område er offentlig.
- c) Strandlinja skal oppretthaldast i naturleg tilstand. Det blir tillate etablert universell rampe ned i sjøen, amfi, og badstove med rom for omkleiding/toalett. Badstove blir tillate oppført med inntil 8 m² BYA og maks. gesimshøgde 3 m.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Småbåthamn (felt f_SH)

- a) Anlegg for båtoppstilling blir tillate etablert i form av flytebrygge med utriggarar og fortøyingar. Dette må utformast slik at det ikkje hindrar allmenn ferdsel i strandsona. Småbåtanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger.
- b) Småbåthamn f_SH er felles for dei som har båtplass i hamna.
- c) Ved søknad om byggeløyve/rammeløyve for småbåthamn skal det ligge føre byggeplan for utforming av anlegg.

3.4.2 Badeområde (felt o_B)

- a) Badeområde o_B er offentlig badeplass.
- b) Badeområde skal vera allmenntilgjengeleg.
- c) Badeområde skal ha sikring mot båttrafikk innanfor føresegnsområde #4. Sikringstiltak som blir planlagt etablert må dimensjonerast slik at dei kan stå imot pårekneleg drag og bølgeslag i området. Utforming av sikring skal detaljklarast i utomhusplan, jf. pkt. 2.2.

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone (§ 11-8 a) (sone H140_1)

Innanfor omsynssona H140_1 blir det ikkje tillate å etablere hindringar som er høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegs planum.

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Føresegner til visuell fartsreduksjon (område #1)

Innanfor føresegnsområde #1 skal det etablerast visuell fartsreduksjon. Tiltak skal komme fram av teknisk plan/utomhusplan.

5.2 Føresegner til føresegnsområde parkeringsplass (område #2)

Innanfor føresegnsområde #2 skal det etablerast felles parkeringsplass for bustader i felt BB1. Parkeringsplassar skal merkast.

5.3 Føresegner til føresegnsområde renovasjonsstasjon (område #3)

Innanfor føresegnsområde #3 skal det etablerast renovasjonsstasjon integrert i bygningen. Denne skal vere felles for bustadar i felt BB1.

5.4 Føresegner til føresegnsområde sikring av badeplass (område #4)

Innanfor føresegnsområde #4 skal det etablerast sikring i form av spesialmerke.

5.5 Føresegner til føresegnsområde svalgang og trapp (område #5)

Innanfor føresegnsområde #5 skal det etablerast trapp opp til svalgangar for leilegheiter i 2. etg. BYA for overbygget uteareal skal ikkje overstige 75 m² BYA. Dette skal dokumenterast i eiga berekning og inngår ikkje som BYA i BB1

6 Rekkefølgekrav

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 vere opparbeidd. Opparbeiding skal vere 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 vere opparbeidd. Opparbeiding skal vere 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 kvikkleire skal dokumenterast utført i høve tiltaksplan før det gis byggeløyve for nye bygningar.
- b) Handtering av eventuell funn av forureining skal dokumenterast utført i høve forureiningsforskrifta kap. 2/tiltaksplan før det gis igangsettingsløyve til grunnarbeid for nye bygningar.

6.4 Støy

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

6.5 Renovasjon

Før det gis bruksløyve skal renovasjonsstasjon tilhøyrande bustadane vere 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 vere utført før det kan gis ferdigattest til bustader.

6.7 Kai og småbåthamn

Felt f_KAI og f_SH skal opparbeidast samstundes.

7 Dokument som får retningsgivande verknad gjennom tilvising i føresegnene

Støyutredning, av fagkyndig ApiAku Lars Oftedahl, datert 05.12.2023
Plansje «Ei sikker hamn» av Kystverket

Arkipelet AS 07.09.2026
Vindafjord kommune 16.09.2026
