

## MERKNADSVURDERING

202302 – Mulagata 14 – Gnr. 290 bnr. 2

---

Oppsummering av utsegner ved oppstart

# INNHALDSLISTE

|          |                                                                                        |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>VED PLANOPPSTART:</b>                                                               | <b>3</b>  |
| 1.1      | <i>Offentlege instansar:</i>                                                           | 3         |
| 1.1.1    | Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 21.08.2023        | 3         |
| 1.1.2    | Statsforvaltaren i Rogaland, datert 15.08.2023                                         | 5         |
| 1.1.3    | Kystverket, datert 17.08.2023                                                          | 8         |
| 1.1.4    | Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.08.2023                         | 11        |
| 1.2      | <i>Private merknadar og organisasjonar:</i>                                            | 13        |
| 1.2.1    | Merknad frå Byre eiendom, mottatt 21.07.2023                                           | 13        |
| <b>2</b> | <b>VEDLEGG</b>                                                                         | <b>14</b> |
| 2.1      | <i>Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 21.08.2023</i> | 14        |
| 2.2      | <i>Statsforvaltaren i Rogaland, datert 15.08.2023</i>                                  | 15        |
| 2.3      | <i>Kystverket, datert 17.08.2023</i>                                                   | 17        |
| 2.4      | <i>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.08.2023</i>                  | 19        |
| 2.5      | <i>Merknad fra Byre eiendom, mottatt 21.07.2023</i>                                    | 22        |

# 1 VED PLANOPPSTART:

## 1.1 Offentlege instansar:

### 1.1.1 Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 21.08.2023

Merknaden følgjer i sin heilskap vedlagd, og blir gitt att under:

#### «Plan og miljø

*Planområdet ligger utenfor området avsatt som sentrumsområde i kommuneplankartet, men likevel sentralt i regiondelsenteret Ølen. Handel er bare tillatt å etableres innenfor områder satt av til sentrumsformål, jfr Regional plan for areal og transport på Haugalandet.*

*Området er utsatt for stormflo, og det må redegjøres for dette forholdet i planarbeidet.*

*Fylkesdirektøren vil også minne om Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.*

*Etablering av småbåthavn og badeplass bør vurderes i revidering av kommuneplanen. Dersom det allikevel går videre med dette i planprosessen, vil fylkesdirektøren gi **faglig råd** om at spørsmålet vurderes i en noe større sammenheng enn bare en enkeltstående reguleringsplan. Det tilrås at det **ikke** åpnes for privatisering av området langs sjø/strandsone.»*

#### Forslagsstillars kommentar:

Det blir ikkje lagt til rette for handel i planområde. Det blir regulert for bustadformål i form av lågblokk (BB1) og bustadblokk (BB2), felles uteoppfallsareal inkl. nærleik, felles småbåthamn, felles parkering, felles renovasjon for dei enkelte byggeområda, offentlig strandpromenade, rampe, kai og badeplass.

Det er utført eiga ROS-analyse av havnivåstigning og rapport for bølgepåslag, jf. planvedlegg ROS-analyse av havnivåstigning og Bølgekart 20-, 200- og 1000-års bølgetilstander. Her tilrår fagkunnig at bustader kan etablerast på min. kote + 3,0 m, forslagsstillar forhold seg til fagkunnig sin vurdering.

**Tabell 4.** Beregning av stormflo og havnivåstigning basert på 95-persentilen for RCP8.5 for årene 2081-2100 for Ølen. Verdier er oppgitt i cm.

| Sikkerhets-klasse | Areal         | Bygghøyde over NN2000 | Høyde over NN2000 med klimapåslag for 2081-2100 | Høyde over NN2000 inkludert signifikant bølgehøyde |
|-------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| F1                | Kaiområder    | 150                   | 190                                             | 320                                                |
| F2                | Bosted        | 300                   | 200                                             | 350                                                |
| F3                | Ikke relevant | -                     | 210                                             | 370                                                |

Figur 1: Utklipp av tabell for beregning av stormflo og havnivåstigning, kjelde: Rådgivende Biologer AS og Åkerblå AS.

I vedlegg VAO-redegjørelse er det vist flaumvegar og handtering av overvatn i planområde. Dette sikrast ivareteke i føresegnene, og løysing skal komma fram av godkjent teknisk plan.

Småbåthamn og badeplass er tatt med i kommuneplan under arbeid, sjå Figur 2. Planforslaget forhold seg til areal avsett i forslag til kommuneplan. Badeplassen ligger innanfor formålet i forslag til kommuneplan.



Figur 2: Utklipp som visar kommuneplan under arbeid, kjelde: kommunekart.com

Strandpromenade, rampe og badeplass skal være offentleg areal tilgjengeleg for allmenta. Småbåthamna blir privat.

### 1.1.2 Statsforvaltaren i Rogaland, datert 15.08.2023

Merknaden følgjer i sin heilskap vedlagd, og blir gitt att under:

#### **«Vår vurdering**

Området ligg sentralt til i regiondelsenter Ølen, noko som tilseier effektiv arealutnytting og restriktiv parkeringsdekning for å oppfordre til bruk av gonge, sykkel og kollektiv, jf. Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Me legg til grunn at planen blir utarbeida i tråd med overordna føringar for utnytting, felles uteopphaldsareal, leikeplass m.m.

Handel skal lokalisert til sentrumsområda, og me legg til grunn at planen blir utarbeida i tråd med retningslinjer for senterutvikling og regional planføresegn for lokalisering av handel, jf. regionalplanen for Haugalandet. Det aktuelle området ligg utanfor område definert som sentrumsområde, jf. kommuneplankartet.

#### Samfunnstryggleik

Heile planområdet er utsett for stormflo. Dette må gjerast greie for i risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS), saman med vurdering av eventuell bølgepåverknad.

#### Klima og klimatilpassing

Området består i dag hovudsakeleg av tette flatar, noko som aukar faren for problem knytt til overvatn. Me oppmodar til bruk av naturbaserte løysningar for handtering av overvatn. Dersom andre løysningar blir valt, skal dette grunngjevast, jf. Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Det bør leggjast vekt på gode, heilskaplege løysningar. Desse kan også bidra som positive tilskot i bumiljøet.

Jf. kommuneplanføresegn § 1.1 bokstav d, skal det i nye utbyggingsområde i Ølen sentrum vurderast/utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentralvarmeanlegg. Me legg til grunn at dette blir utgreia i det vidare arbeidet med planen.

#### Kaipromenade/badeplass

Det går fram av oversendinga at det gjennom planprosessen skal vurderast om badeplass og kaipromenade skal vere offentleg. Som det går fram av Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, skal det leggjast vekt på å sikre ålmenta sin tilgjengelegheit til sjøen, til dømes ved å ta vare på og/eller etablere strandpromenadar, turveggar og badeplassar. Vidare går det fram at strandsona kan vere ein ressurs i utviklings- og transformasjonsprosessar for å auke attraktivitet i sentrum. Statsforvaltaren vil derfor sterkt oppmode til at kommunen set krav om at kaipromenade og badeplass blir opent for ålmenta/offentleg.

Vidare rår me til at ein i den vidare prosessen ser på korleis ein kan få til gode, heilskaplege koplingar lang sjøen til områder også utanfor planområdet.

#### Småbåthamn

Det går fram av oversendinga at forslag om småbåtanlegg er spelt inn i samband med den pågåande kommuneplanprosessen. I utgangspunktet bør ein ikkje forskottere ein pågåande prosess ved å planleggje for tiltak som enda ikkje er avgjort i overordna planar. Behov og lokalisering av småbåtanlegg bør vurderast i eit heilskapleg perspektiv, først og

fremst gjennom kommuneplanen sin samfunns- og arealdel. Statsforvaltaren tar derfor atterhald om at me kjem med uttale til kommuneplanen når denne kjem på høyring.

Me tek atterhald om ytterlegare merknader når planen kjem på høyring.»

#### Forslagsstillars kommentar:

Ølen er i regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) definert som regiondelsenter noko som gir krav til min. 3 bustadar/daa og min. 20 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per bueining, planforslaget er i tråd med desse føringane. Det skal etablerast min. 1 parkeringsplass per bueining og min. 10 % av desse skal vera HC. Parkering skal fortrinnsvis løysast i felles anlegg.

Planen opnar for 24 bueiningar, (17 i BB1 og 7 i BB2). Kravet til felles uteopphaldsareal er då min. 720 m<sup>2</sup>. Det er regulert om lag 784 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal fordelt på f\_UTE1 og f\_UTE2. Nærleik på min. 150 m<sup>2</sup> skal etablerast innanfor felt f\_UTE1. Foreløpig utomhusplan dokumentera ein opparbeiding som er tilpassa ulik alders- og funksjonsnivå. Areal fungerer som uformell møteplass, som er positivt for folkehelsa og er med på å motvirke einsemd.

Det blir ikkje lagt til rette for handel eller næring i planområde. Planforslaget legg til rette for bustadformål i felt BB1 og BB2.

#### Samfunnstryggleik

Det er utført eiga ROS-analyse av havnivåstigning og rapport for bølgepåslag, jf. planvedlegg ROS-analyse av havnivåstigning og Bølgekart 20-, 200- og 1000-års bølgetilstander. Her tilrår fagkunnig at bustader kan etablerast på min. kote + 3,0 m, forslagsstillar forhold seg til fagkunnig sin vurdering.

**Tabell 4.** Beregning av stormflo og havnivåstigning basert på 95-persentilen for RCP8.5 for årene 2081-2100 for Ølen. Verdier er oppgitt i cm.

| Sikkerhetsklasse | Areal         | Bygghøyde over NN2000 | Høyde over NN2000 med klimapåslag for 2081-2100 | Høyde over NN2000 inkludert signifikant bølgehøyde |
|------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| F1               | Kaiområder    | 150                   | 190                                             | 320                                                |
| F2               | Bosted        | 300                   | 200                                             | 350                                                |
| F3               | Ikke relevant | -                     | 210                                             | 370                                                |

Figur 3: Utklipp av tabell for beregning av stormflo og havnivåstigning, kjelde: Rådgivende Biologer AS og Åkerblå AS.

#### Klima og klimatilpassing

I vedlegg VAO-redegjørelse er det vist flaumvegar og handtering av overvatn i planområde. Dette sikrast ivareteke i føresegnene, og skal komma fram av godkjent teknisk plan.

Alternative energikjelder er vurdert. Endeleg energiløysing vil bli avklart i samband med vidare prosjektering.

#### Strandpromenade/badeplass

Strandpromenaden og badeplassen skal vera offentleg, og det er sikra moglegheit for vidareføring av strandpromenaden i planavgrensinga i aust og vest. Det skal etablerast rampe frå strandpromenaden ned til badeplassen, denne skal vera universelt utforma.

### Småbåthamn

Småbåthamn og badeplass er tatt med i ny kommuneplan under arbeid, sjå Figur 2. Planforslaget forhold seg til areal avsett i forslag til kommuneplan. Badeplassen ligger innanfor formålet i forslag til kommuneplan.

### 1.1.3 Kystverket, datert 17.08.2023

Merknaden følger i sin heilskap vedlagd, og blir gitt att under:

*«Den delen av planområdet som er i sjø er i det som defineres som kommunens sjøområde, som ligger nærmere land enn farledsarealet tilhørende biled 2178. Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Vi gjør oppmerksom på at flytebrygger, utfylling i sjø mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdsele eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.*

*Generelt anbefales at småbåtanlegg planlegges på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Vi anbefaler også at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger når det planlegges båtplasser mv.*

*Vi forutsetter at boligbebyggelse blir planlagt med en slik avstand til sjø at det ikke er fare for skade/ pårenning fra skip med manøvreringsproblemer.*

*Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.»*

Forslagsstillars kommentar:

I føresegnene er det lagt inn krav om at alle tiltak i sjø skal sendast for godkjenning til hamnemynde;

**2.6 Tiltak i sjøen**

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

Figur 4: Utklipp av felles føresegnene, kjelde: Arkipelet

Sikring av småbåthamna og badeområde er ivareteke i føresegnene;

**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 byggjeløyve/rammeløyve for småbåthamn skal det liggja føre byggeplan for utforming av anlegg.

Figur 5: Utklipp av føresegner for småbåthamn, kjelde: Arkipelet

**3.4.2 Badeområde (felt o\_B)**

- a) Badeområde o\_B er offentleg 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 detaljavklarast i utomhusplan, jf. pkt. 2.2.

Figur 6: Utklipp av føresegner for badeområde, kjelde: Arkipelet

Plansjen «*Ei sikker hamn*» er gjort retningsgjevande i føresegnene, og skal leggjast til grunn ved etablering av småbåthamn, strandpromenade, badeplass og badeområde.

## 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 visa:
  - bygningars plassering
  - opparbeiding av felles uteopphaldsareal inkl. nærleikeplass, felles gatetun, offentleg strandpromenade og offentleg 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)
  - naudsynt belysning av felles utomhusanlegg og offentlege anlegg (belysning kan alternativt framstillast i eigen belysningsplan, jf. pkt. 2.3)
  - sykkeloppstilling
  - oppmerking av biloppstilling
  - fysisk sperring som anvist på plankartet
  - leier, 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 avklara mellombels istandsetjing av ubrukt areal i uteopphaldsområda.

Figur 7: Utklipp av felles føresegner, kjelde: Arkipelet

#### 1.1.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.08.2023

Merknaden følger i sin heilskap vedlagd, og blir gitt att under:

##### «NVEs konkrete innspill

###### Overvann

*Helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur i et endra klima er en planoppgave jf. pbl. § 3-1, første ledd bokstav i og g. Overvann er en del av vannets kretsløp.*

*De generelle sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 gjelder for overvann. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet eller bruke NVEs anbefaling, se kap. 4.1.2 i NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder?.*

###### Sikkerhet mot kvikkleireskred

*NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er i dette området laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes.*

*Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør byggteknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Veilederen har et eget kapittel 2.8 om aktsomhet i strandsonen.»*

##### Forslagsstillars kommentar:

*I vedlegg VAO-redegjøreelse er det vist flaumvegar og handtering av overvatn i planområde. Dette sikrast ivareteke i føresegnene, og skal komma fram av godkjent teknisk plan.*

#### 2.1 Teknisk plan

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

Av teknisk plan skal det komma 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.

Figur 8: Utklipp av felles føresegner, kjelde: Arkipelet

### 5.1 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.

Figur 9: Utklipp frå rekkjefølgjeføresegnene, kjelde: Arkipelet

Å utføra grunnundersøkingar i planområdet før eksisterande bygningar er revet blir vanskeleg, og ein må uansett gjennomføra nye grunn- og miljøtekniske undersøkingar etter at bygga er rivne. Desse kan heller ikkje rivast før dei er regulerte for riving. I denne saka blir det derfor bede om å utsetja undersøkingane til etter riving, men før igangsetjingsløyve på grunnarbeid for ny busetnad. Dette er innarbeidd og ivareteke i føresegnene. Ein reknar med at område kan byggjast med tilstrekkeleg tryggleik i og med at det står bygningar her i dag, og området rundt er bygd ut. Eventuelle tiltak for tryggleik vil uansett varetakast i samband med byggesak når ein har større kjennskapar til grunnforholda.

### 2.10 Forureining

- a) Det skal gjennomførast rapport på miljøteknisk grunnundersøkingar etter utført riving av bygningar i planområde.
- b) I samsvar med forureiningsforskrifta kap. 2 må handtering av evt. forureining avklarast i tiltaksplan som skal vera godkjend av Vindafjord kommune før det blir gitt byggjeløyve for nye bygningar.

### 2.11 Grunnforhold

- a) Det skal gjennomførast rapport på 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 vera godkjend av Vindafjord kommune før det blir gitt byggjeløyve for nye bygningar.

Figur 10: Utklipp av felles føresegner, kjelde: Arkipelet

### 5.3 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.

Figur 11: Utklipp frå rekkjefølgjeføresegnene, kjelde: Arkipelet

## 1.2 Private merknadar og organisasjonar:

### 1.2.1 Merknad frå Byre eiendom, mottatt 21.07.2023

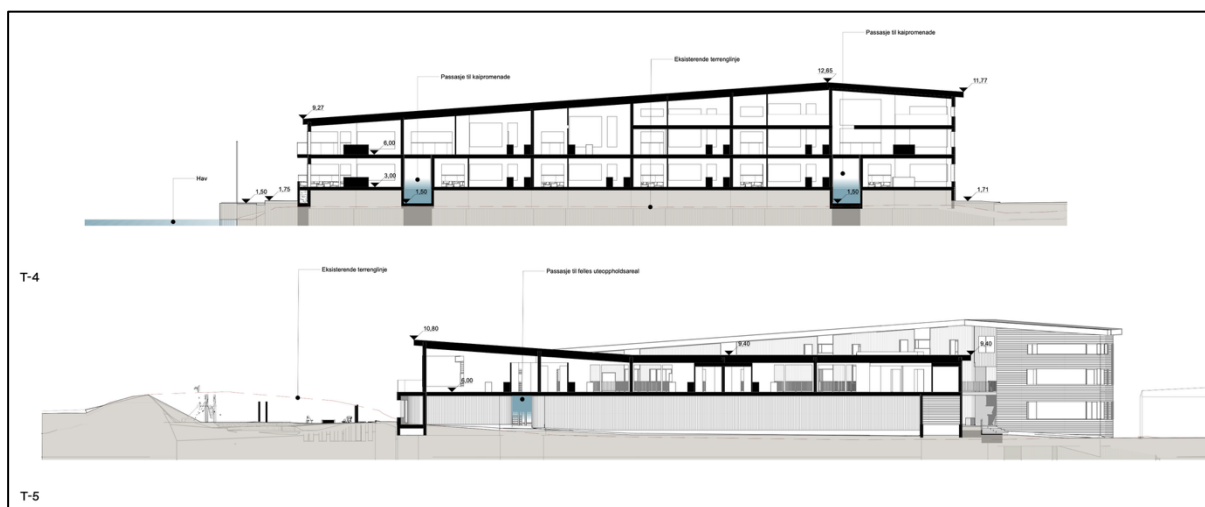
*«Me bur i Mulagt 26 og aksepterer ikkje høgden på nybygget. Det forringar vår livskvalitet.»*

#### Forslagsstillars kommentar:

Mønet på eksisterande bygning, Mulagata 14, ligg i dag på ca. kote + 9,0 m på bygning i vest og ca. kote + 8,0 m på bygning i aust. Innanfor felt BB1 kjem 2 bygningar innanfor område A og område B, sjå plankart. Ny bygning i område B nærast Mulagata 26, vil få ein gesimshøgde på ca. kote + 9,5 m. I vest vil gesimshøgda stige til ca. kote + 11,0 m. Utforminga er gjort for å varetek nabo.

Mønet på eksisterande bygning, Mulagata 12, ligg i dag på ca. kote + 10,00 m, den vil bli riven, og utsyn og lysinnfall frå vest vil forbetrast betrakteleg.

Mønet på Mulagata 26 ligg på ca. kote + 12,80 m. Det betyr at mønehøgde på Mulagata 26 er høgare enn bygning i område B og på høgde med mønet til bygning i område A, som ligg lengst i frå Mulagata 26.



Figur 12: Terrenzschnitt, kjelde: Arkipelet

Samstundes fornyast infrastruktur, det etablerast tilgang til sjø, leik og bading. Det fjernast industribygningar som er i dårleg stand og visuelt skjemmande. Oppsummert vurderast dette å bidra til betre livskvalitet og eit hyggelegare bumiljø for Mulagata 26.

## 2 VEDLEGG

### 2.1 Rogaland fylkeskommune - Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 21.08.2023



Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND

Postboks 29

5501 HAUGESUND

Dato: 21.08.2023

Saksnr.: 2023/47085

Dok.nr.: 5

Saksbehandler:

Wibecke Natås

#### Vindafjord kommune - detaljreguleringsplan - Mulagata 14 mfl - uttale til varsel om oppstart

Viser til varsel om oppstart for Mulagata 14 mfl i Vindafjord. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av blokk som inneholder bolig/ forretning/ tjenesteyting samt et område for konsentrert småhusbebyggelse. Det skal også tilrettelegges for privat småbåthavn, badeplass og kaipromenade langs sjøen.

Området er i kommuneplanen avsatt til (på land) kombinert formål (kombinert bebyggelse/ anleggsformål), og (i sjøen) til trafikkområde sjø og vassdrag. Småbåthavn og badeplass er spilt inn som endring av kommuneplanen.

##### Plan og miljø

Planområdet ligger utenfor området avsatt som sentrumsområde i kommuneplankartet, men likevel sentralt i regiondelsenteret Ølen. Handel er bare tillatt å etableres innenfor områder satt av til sentrumsformål, jfr *Regional plan for areal og transport på Haugalandet*.

Området er utsatt for stormflo, og det må redegjøres for dette forholdet i planarbeidet.

Fylkesdirektøren vil også minne om *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing*.

Etablering av småbåthavn og badeplass bør vurderes i revidering av kommuneplanen. Dersom det allikevel går videre med dette i planprosessen, vil fylkesdirektøren gi **faglig råd** om at spørsmålet vurderes i en noe større sammenheng enn bare en enkeltstående reguleringsplan. Det tilrås at det **ikke** åpnes for privatisering av området langs sjø/ strandsone.

Hilsen

Fay Veronika Kristensen  
fagleder

Wibecke Natås  
rådgiver

Kopi til:

Statsforvaltaren i Rogaland  
Vindafjord kommune

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*

Besøksadresse  
Arkitekt Eckhoffs gate 1  
Stavanger

Postadresse  
Postboks 130 sentrum  
4001 Stavanger

T 51 51 66 00  
E [firmapost@rogfk.no](mailto:firmapost@rogfk.no)  
Org.nr 971045698

[www.rogfk.no](http://www.rogfk.no)

## 2.2 Statsforvaltaren i Rogaland, datert 15.08.2023



Statsforvaltaren i Rogaland

Vår dato:

15.08.2023

Vår ref:

2023/8454

Dykkar dato:

06.07.2023

Dykkar ref:

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE  
AS  
Postboks 29  
5501 HAUGESUND  
Att.Mona Fågelklo Salvanes

Kontakt saksbehandlar

Ida Eline Skålnes, 51568807

### Fråsegn - reguleringsplan - Vindafjord 290/2 - detaljregulering Mulagata 14 Ølen sentrum - planID 1160202302

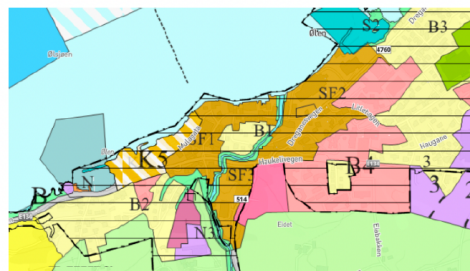
Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har varsla oppstart av reguleringsplanarbeid for Mulagata 14 i Ølen sentrum. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av ei kombinert blokk med bustad/forretning/tenesteyting, i tillegg til eit område for konsentrert småhus-busetnad. Det skal og leggst til rette for privat småbåtanlegg, badeplass og kaipromenade langs sjøen. Det vil gjennom planprosessen bli vurdert om badeplass og kaipromenade skal vere offentleg.

Det aktuelle området er i dag brukt til midlertidig busetnad og lager. Det er i kommuneplanen avsett til kombinert bebyggelse- og anleggsføremål på land og trafikkområde i sjø og vassdrag i sjø. I gjeldande reguleringsplan for området er arealet på land regulert til forretning/kontor/lett industri, aleine eller kombinert med bustadføremål. Sjøareala er også her regulert til trafikkområde i sjø og vassdrag.

#### Vår vurdering

Området ligg sentralt til i regiondelsenter Ølen, noko som tilseier effektiv arealutnytting og restriktiv parkeringsdekning for å oppfordre til bruk av gonge, sykkel og kollektiv, jf. Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. Me legg til grunn at planen blir utarbeida i tråd med overordna føringar for utnytting, felles uteopphaldsareal, leikeplass m.m.

Handel skal lokaliserast til sentrumsområda, og me legg til grunn at planen blir utarbeida i tråd med retningslinjer for senterutvikling og regional planføresegn for lokalisering av handel, jf. regionalplanen for Haugalandet. Det aktuelle området ligg utanfor område definert som sentrumsområde, jf. kommuneplankartet.



#### Samfunnstryggleik

Heile planområdet er utsett for stormflo. Dette må gjerast greie for i risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS), saman med vurdering av eventuell bølgepåverknad.

E-postadresse:  
[sfropost@statsforvalteren.no](mailto:sfropost@statsforvalteren.no)  
Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](https://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Postboks 59  
4001 Stavanger

Besøksadresse:  
Lagårdsveien 44

Telefon: 51 56 87 00  
[www.statsforvalteren.no/ro](https://www.statsforvalteren.no/ro)  
Org.nr. 974 763 230



#### Klima og klimatilpassing

Området består i dag hovudsakeleg av tette flatar, noko som aukar faren for problem knytt til overvatn. Me oppmodar til bruk av naturbaserte løysningar for handtering av overvatn. Dersom andre løysningar blir valt, skal dette grunnleggjast, jf. Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing. Det bør leggjast vekt på gode, heilskaplege løysningar. Desse kan også bidra som positive tilskot i bumiljøet.

Jf. kommuneplanføresegn § 1.1 bokstav d, skal det i nye utbyggingsområde i Ølen sentrum vurderast/utgreiast om det kan nyttast alternative energikjelder og eventuelt bruk av fjernvarme-/sentravarmeanlegg. Me legg til grunn at dette blir utgreia i det vidare arbeidet med planen.

#### Kaipromenade/badeplass

Det går fram av oversendinga at det gjennom planprosessen skal vurderast om badeplass og kaipromenade skal vere offentleg. Som det går fram av Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen, skal det leggjast vekt på å sikre ålmenta sin tilgjengelegheit til sjøen, til dømes ved å ta vare på og/eller etablere strandpromenadar, turveggar og badeplassar. Vidare går det fram at strandsona kan vere ein ressurs i utviklings- og transformasjonsprosessar for å auke attraktivitet i sentrum. Statsforvaltaren vil derfor sterkt oppmode til at kommunen set krav om at kaipromenade og badeplass blir opent for ålmenta/offentleg.

Vidare rår me til at ein i den vidare prosessen ser på korleis ein kan få til gode, heilskaplege koplingar lang sjøen til områder også utanfor planområdet.

#### Småbåthamn

Det går fram av oversendinga at forslag om småbåtanlegg er spelt inn i samband med den pågåande kommuneplanprosessen. I utgangspunktet bør ein ikkje forskottere ein pågåande prosess ved å planleggje for tiltak som enda ikkje er avgjort i overordna planar. Behov og lokalisering av småbåtanlegg bør vurderast i eit heilskapleg perspektiv, først og fremst gjennom kommuneplanen sin samfunns- og arealdel. Statsforvaltaren tar derfor atterhald om at me kjem med uttale til kommuneplanen når denne kjem på høyring.

Me tek atterhald om ytterlegare merknader når planen kjem på høyring.

Med helsing

Marita Skorpe Falnes (e.f.)  
plankoordinator

Ida Eline Skålnes  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Vindafjord kommune  
Rogaland fylkeskommune

Rådhusplassen 1  
Postboks 130

5580  
4001

Ølen  
Stavanger

## 2.3 Kystverket, datert 17.08.2023



KYSTVERKET

ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND  
BREKKE AS  
Postboks 29  
5501 HAUGESUND

|           |             |          |                  |            |
|-----------|-------------|----------|------------------|------------|
| Deres ref | Vår ref     | Arkiv nr | Saksbehandler    | Dato       |
|           | 2023/3294-2 |          | Anne Britt Ottøy | 17.08.2023 |

### Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering av Mulagata 14 mfl - Ølen sentrum - Vindafjord kommune - Rogaland fylke

Vi viser til deres brev av 06.07.2023 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Mulagata 14 i Vindafjord kommune.

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket tar ansvar for sjøveien og produserer viktige fellesgoder for samfunnet. Det overordnede målet for den nasjonale transportpolitikken er et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Videre er det et nasjonalt mål å flytte godstransport fra vei til sjø. Kystverket har fått i oppgave å bidra til å utvikle et helhetlig transportsystem.

Et velfungerende sjøtransportsystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling og bosetting langs kysten, for at norske bedrifter kan inngå i komplekse og globale handels- og produksjonssystemer, i tillegg til at personer skal komme seg mellom hjemsted og arbeidsplass.

Det opplyses at formålet med planarbeidet er å legge til rette for «etablering av 1 kombinert blokk bustad/forretning/tjenesteyting og eit område for konsentrert småhusbusetnad, begge med tilhøyrande fellesanlegg, som; adkomst, uteoppholdsareal inkl. nærleik, parkering, renovasjon mv. I tillegg skal det bli lagt til rette for privat småbåthamn, badeplass og kaipromenade langs sjøen. Det vil gjennom planprosessen bli vurdert om badeplass og kaipromenade skal vere offentleg».

Den delen av planområdet som er i sjø er i det som defineres som kommunens sjøområde, som ligger nærmere land enn farledsarealet tilhørende biled 2178. Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Vi gjør oppmerksom på at flytebrygger, utfylling i sjø mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvannslovens § 14. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,  
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847  
E-post: [post@kystverket.no](mailto:post@kystverket.no)  
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242  
Bankgiro: 7694 05 06766



Generelt anbefales at småbåtanlegg planlegges på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Vi anbefaler også at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger når det planlegges båt plasser mv.

Vi forutsetter at boligbebyggelse blir planlagt med en slik avstand til sjø at det ikke er fare for skade/ pårenning fra skip med manøvreringsproblemer.

Informasjon om farleder, sjøtrafikk mv. er tilgjengelig og kan lastes ned fra Kystverkets kartverktøy, [www.kystinfo.no](http://www.kystinfo.no) og [www.kystdatahuset.no](http://www.kystdatahuset.no).

Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider. Her finner en også styrende dokument som ligger til grunn for vår medvirkning i planlegging etter plan- og bygningsloven.

Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

Med hilsen

Jan Morten Hansen  
avdelingsleder

Anne Britt Ottøy  
senioringeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:

Fiskeridirektoratet  
Vindafjord kommune

Postboks 185 Sentrum  
Rådhusplassen 1

5804 BERGEN  
5580 ØLEN

Side 2

## 2.4 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 22.08.2023



NVE  
Norges vassdrags-  
og energidirektorat

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS

**Vår dato:** 22.08.2023

**Vår ref.:** 202311057-2 Oppgis ved henvendelse

**Deres ref.:**

**Saksbehandler:** Marilyn Marskar/

22959778/mmar@nve.no

### **NVEs innspill - Varsel om oppstart av detaljregulering av Mulagata 14 mfl - Vindafjord kommune**

Vi viser til brev datert 06.07.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Mulagata 14 – «Gamla teknisk».

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for kombinert blokk/boliger/forretning/tjenesteyting og et område for konsentrert småhusboliger. Det skal også tilrettelegges for småbåthavn, badeplass og kaipromenade.

#### **Om NVE**

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

#### **NVEs konkrete innspill**

##### *Overvann*

Helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur i et endra klima er en planoppgave jf. [pbl. § 3-1, første ledd bokstav i og g](#). Overvann er en del av vannets kretsløp.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)  
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971



De generelle sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-1 gjelder for overvann. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet eller bruke NVEs anbefaling, se kap. 4.1.2 i [NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder?](#)

#### *Sikkerhet mot kvikkleireskred*

NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er i dette området laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes.

Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jmfør [byggteknisk forskrift § 7-3](#) og [NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Veilederen har et eget kapittel 2.8 om aktsomhet i strandsonen.

#### **NVEs generelle veiledning**

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre saksområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema kan ivaretas i reguleringsplanen. Vi anbefaler at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse temaene blir vurdert og ivaretatt i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå. På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye informasjon på [NVEs kartløsninger](#).

Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) (nå KDD) sitt rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#).

Vi viser videre til [NVE Veileder 2/2017: Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging: grunnlag for innsigelse](#) som klargjør hva som anses som nasjonale og vesentlige regionale interesser, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning knyttet til NVEs saksområder, og hva som skal til for at disse interessene skal være tilstrekkelig ivaretatt i planer etter plan- og bygningsloven.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.



Med hilsen

Øyvind Leirset  
Seksjonssjef

Marilyn Marskar  
Senioringeniør

*Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.*

**Mottakere:**

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS

**Kopimottakere:**

STATSFORVALTAREN I ROGALAND  
VINDAFJORD KOMMUNE

## 2.5 Merknad fra Byre eiendom, mottatt 21.07.2023

E-post for Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS - Nabovarsel

24.07.2023, 07:46



Mona Fågelklo Salvanes <m.fagelklo@abhb.no>

### Nabovarsel

Margaret Christophersen <margaret.christophersen@gmail.com>  
Til: m.fagelklo@abhb.no

21. juli 2023 kl. 17:58

Viser til telefonsamtale med Mona Fugelklo.  
Me bur i Mulagt 26 og aksepterer ikkje høgden på nybygget. Det forringer vår livskvalitet.  
Mvh. Byre eiendom v/Margaret Christophersen og Ragnar Byre

E-post for Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS - Nabovarsel

31.07.2023, 09:10



Mona Fågelklo Salvanes <m.fagelklo@abhb.no>

### Nabovarsel

Margaret Christophersen <margaret.christophersen@gmail.com>  
Til: Mona Fågelklo Salvanes <m.fagelklo@abhb.no>

28. juli 2023 kl. 18:44

Det stemmer. Bygning som planlegges foran oss langs sjøen i nord. Mvh Ragnar Byre/Margaret Christophersen  
Sendt fra min iPhone

28. jul. 2023 kl. 12:38 skrev Mona Fågelklo Salvanes <m.fagelklo@abhb.no>:

Ref. vår telefonsamtale den 19.07 så antar vi at dere i merknaden viser til høyde på bygningen som planlegges foran dere langs sjøen i nord, ikke bygningen som er planlagt ved adkomsten i vest?

med vennlig hilsen

**MONA FÅGELKLO**

**ARKITEKTKONTORET**

Brekke Helgeland Brekke as  
Skippergata 14  
5527 HAUGESUND

**mobil: +47 41 36 70 96**

[www.abhb.no](http://www.abhb.no)

fre. 21. juli 2023 kl. 17:58 skrev Margaret Christophersen <margaret.christophersen@gmail.com>:

Viser til telefonsamtale med Mona Fugelklo.  
Me bur i Mulagt 26 og aksepterer ikkje høgden på nybygget. Det forringer vår livskvalitet.  
Mvh. Byre eiendom v/Margaret Christophersen og Ragnar Byre