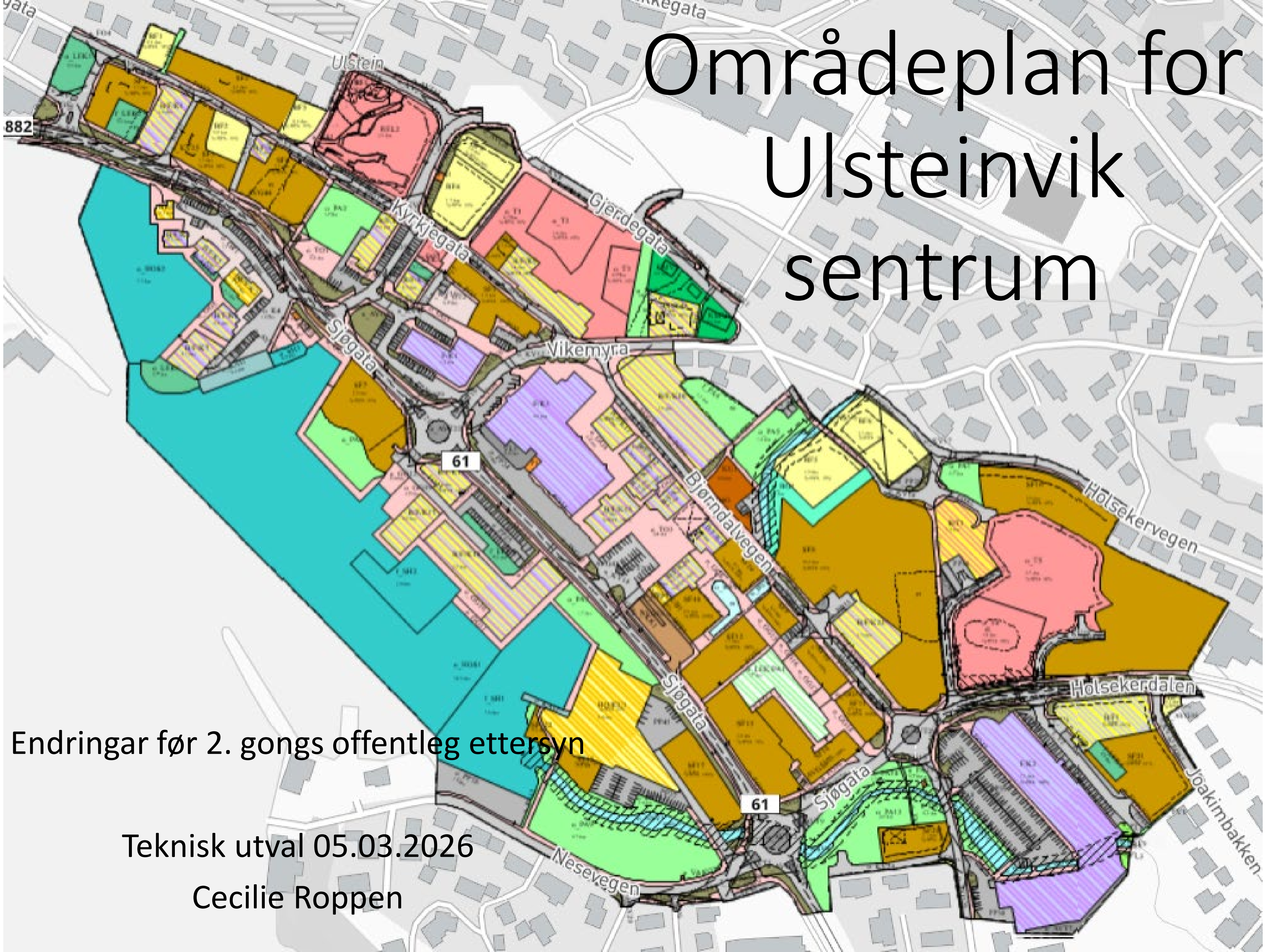
Områdeplan for Ulsteinvik sentrum



Endringar før 2. gongs offentleg ettersyn

Teknisk utval 05.03.2026

Cecilie Roppen

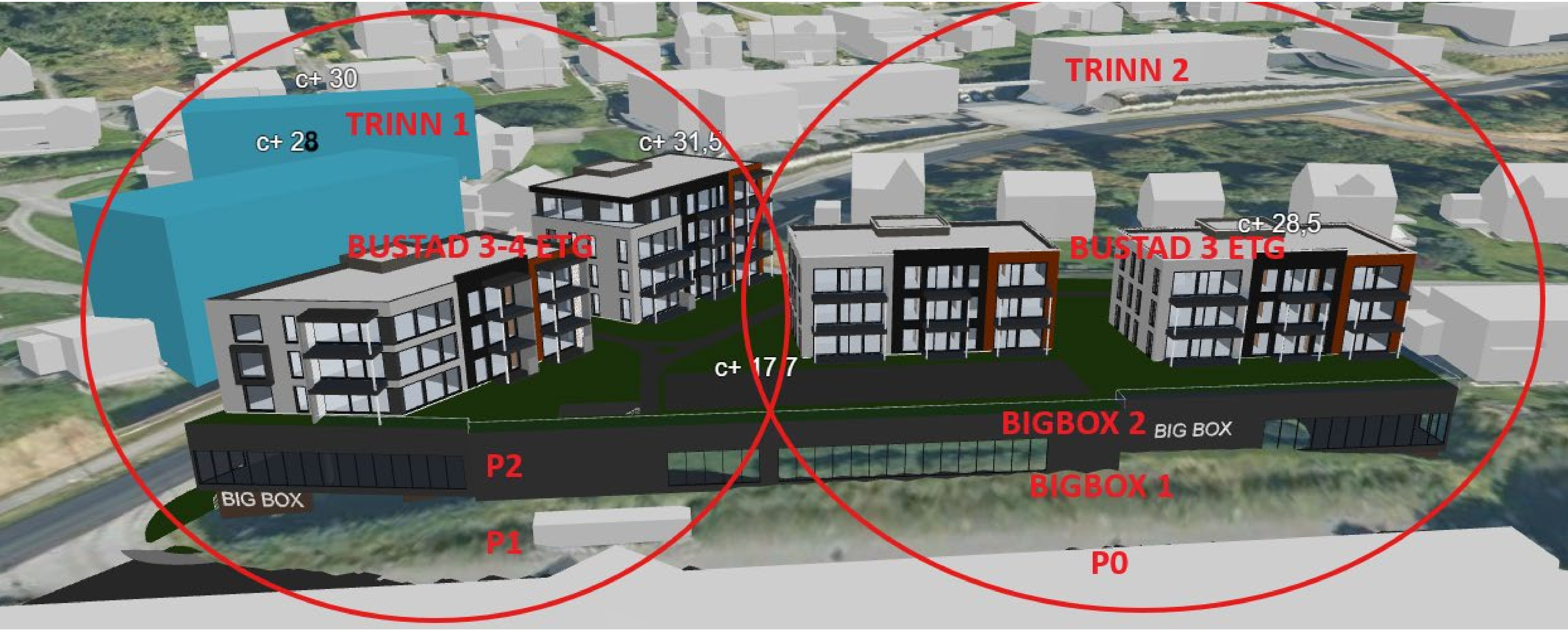
Vidare framdrift

- Vedtak teknisk utval 5. mars
- 2. gongs offentleg ettersyn i 6 veker
- Handsaming av innkomne innspel i mai
- Endeleg vedtak/godkjenning i kommunestyret i juni

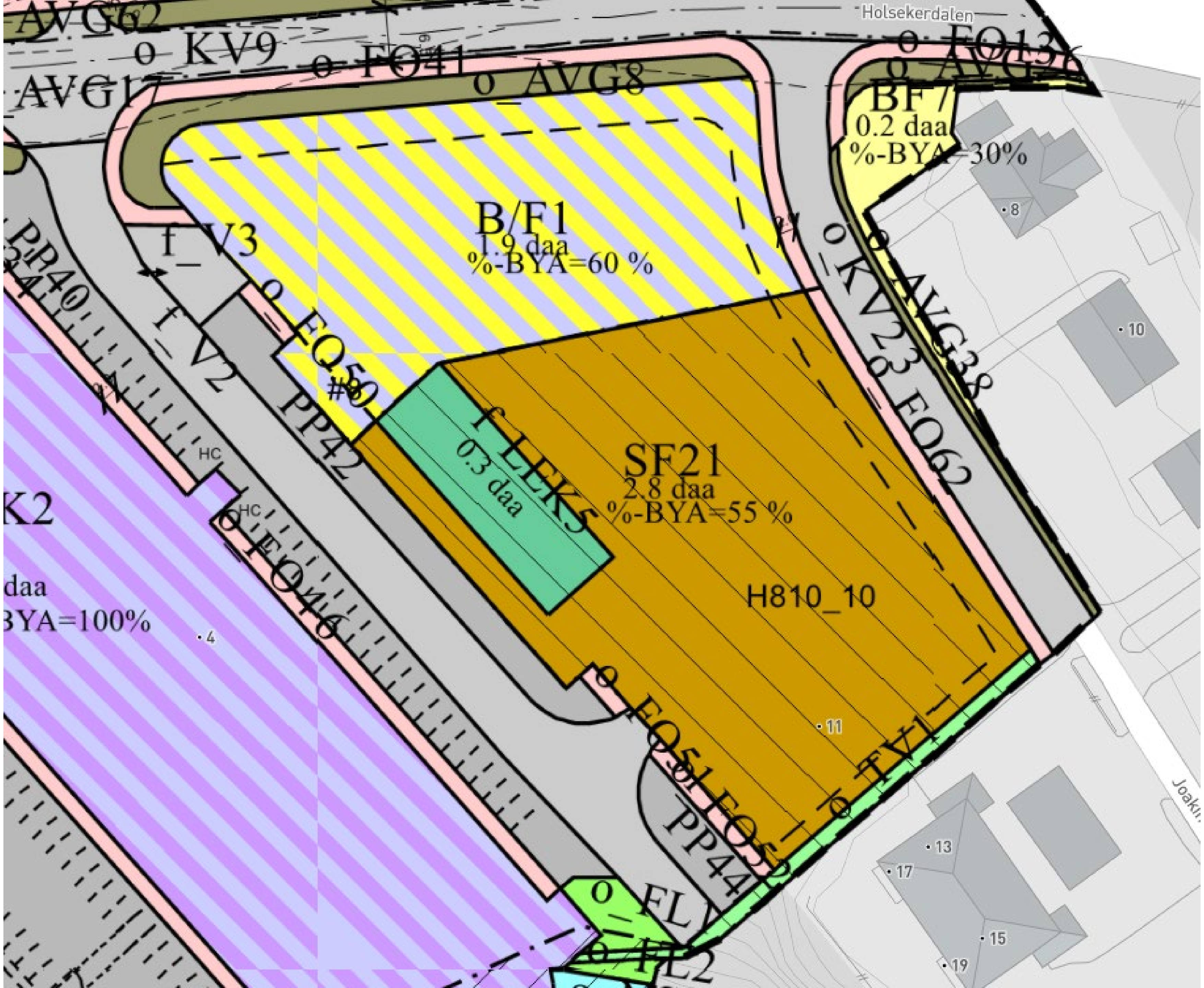
Innkomne innspel

- 7 innspel frå offentlege mynde og utval
  - Fire motsegner frå Møre og Romsdal fylkeskommune:
    - Samferdsel og trafikk x 3
    - Manglande omsynssone kulturmiljø x 1
- 54 unike innspel frå innbyggjarar, næringsdrivarar etc.
  - 1 innspel med 152 avsendarar
- Tema som gjekk igjen blant innbyggjarar og næringsdrivande:
  - uro for fjerning av etablerte parkeringsplassar
  - byggehøgder og volum i enkelte kvartal
  - bygging langs sjøfronten

Viketunet

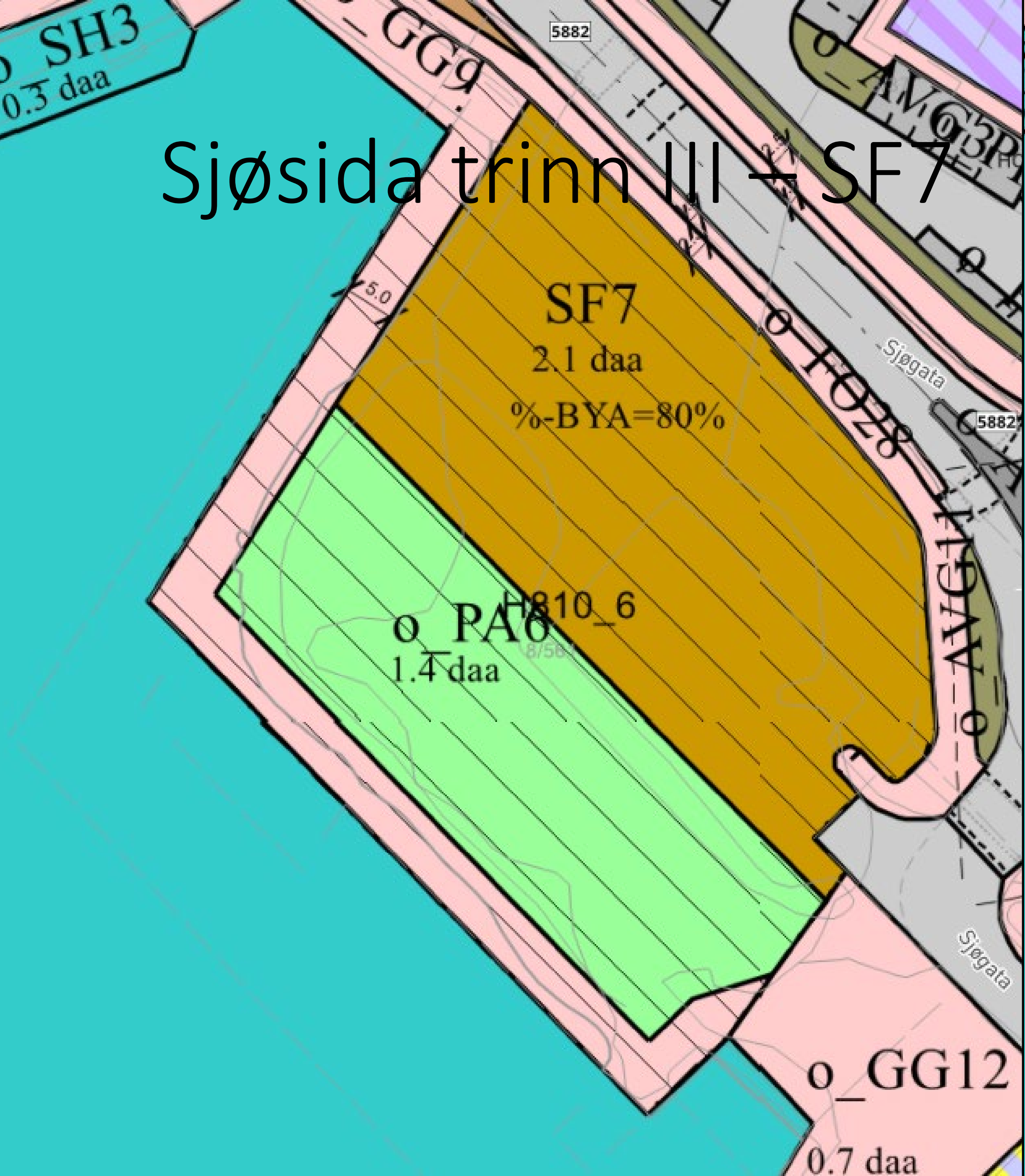

c+ 30
TRINN 1
c+ 28
c+ 31,5
BUSTAD 3-4 ETG
TRINN 2
c+ 28,5
BUSTAD 3 ETG
c+ 17,7
BIGBOX 2
BIG BOX
P2
BIGBOX 1
BIG BOX
P1
P0

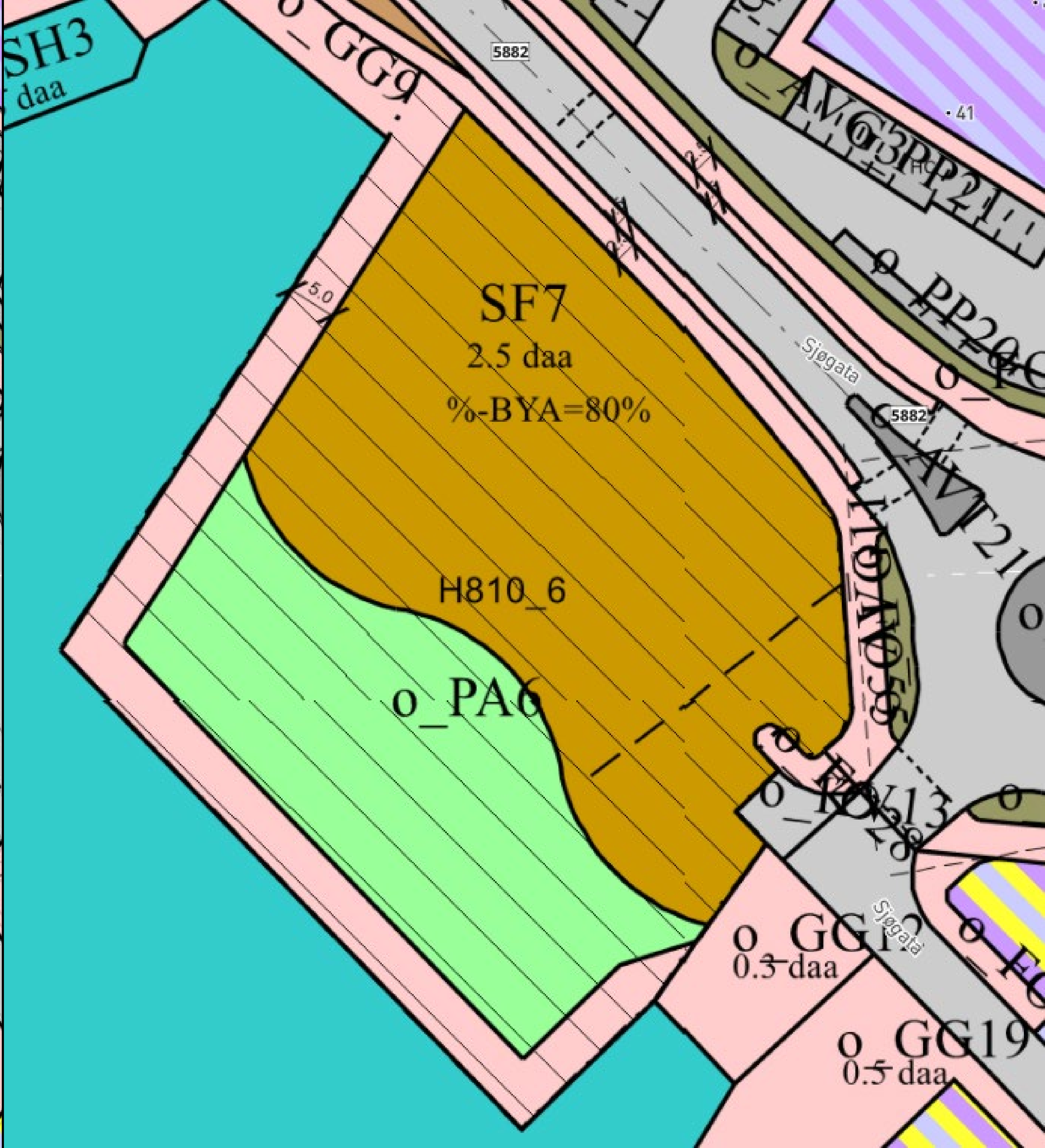
Viketunet



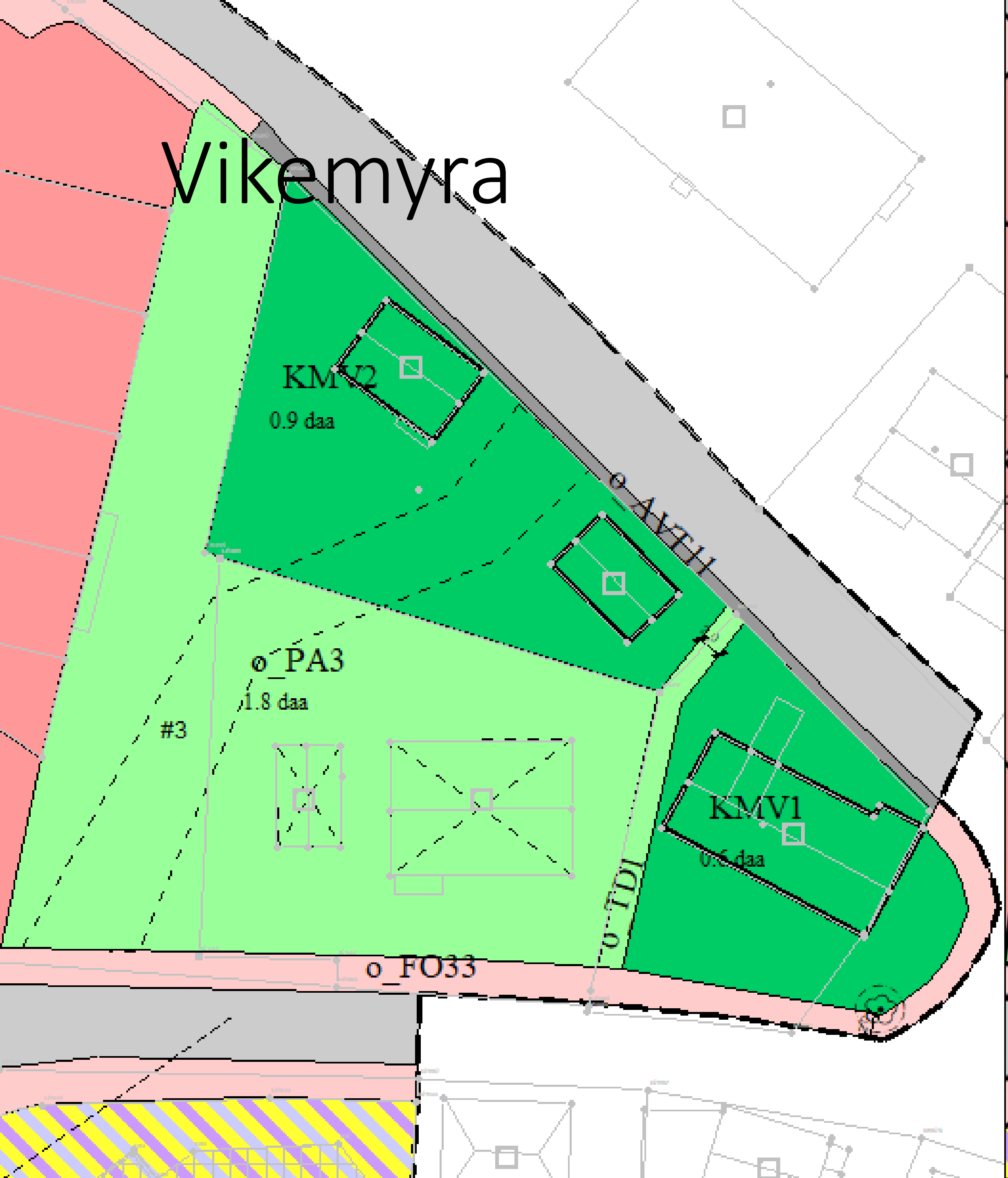
Holsekerdalen
AVG62
o_KV9
o_FO41
o_AVG8
AVG17
o_FO13
BF7
0.2 daa
%-BYA=30%
B/F1
1.9 daa
%-BYA=60 %
f_V3
PP40
f_V2
o_FO50
PP42
f_LEK5
0.3 daa
SF21
2.8 daa
%-BYA=55 %
H810_10
o_KV23
o_AVG38
o_FO62
K2
daa
BYA=100%
HC
HC
o_FO16
o_FO51
o_FO52
PP44
f_TV1
o_FL1
o_FL2
8
10
4
11
13
17
15
19

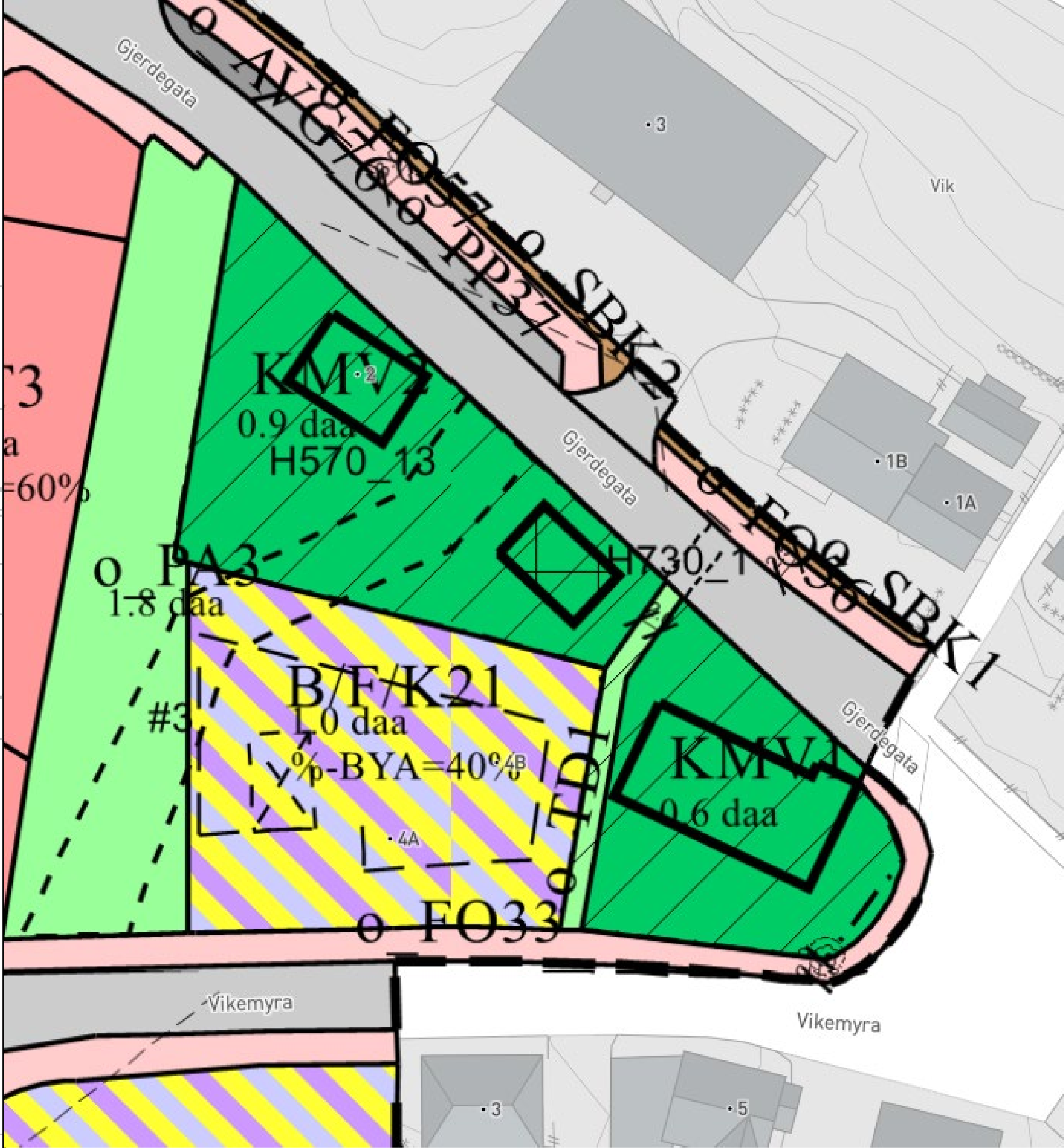
Sjøsida trinn III – SF7



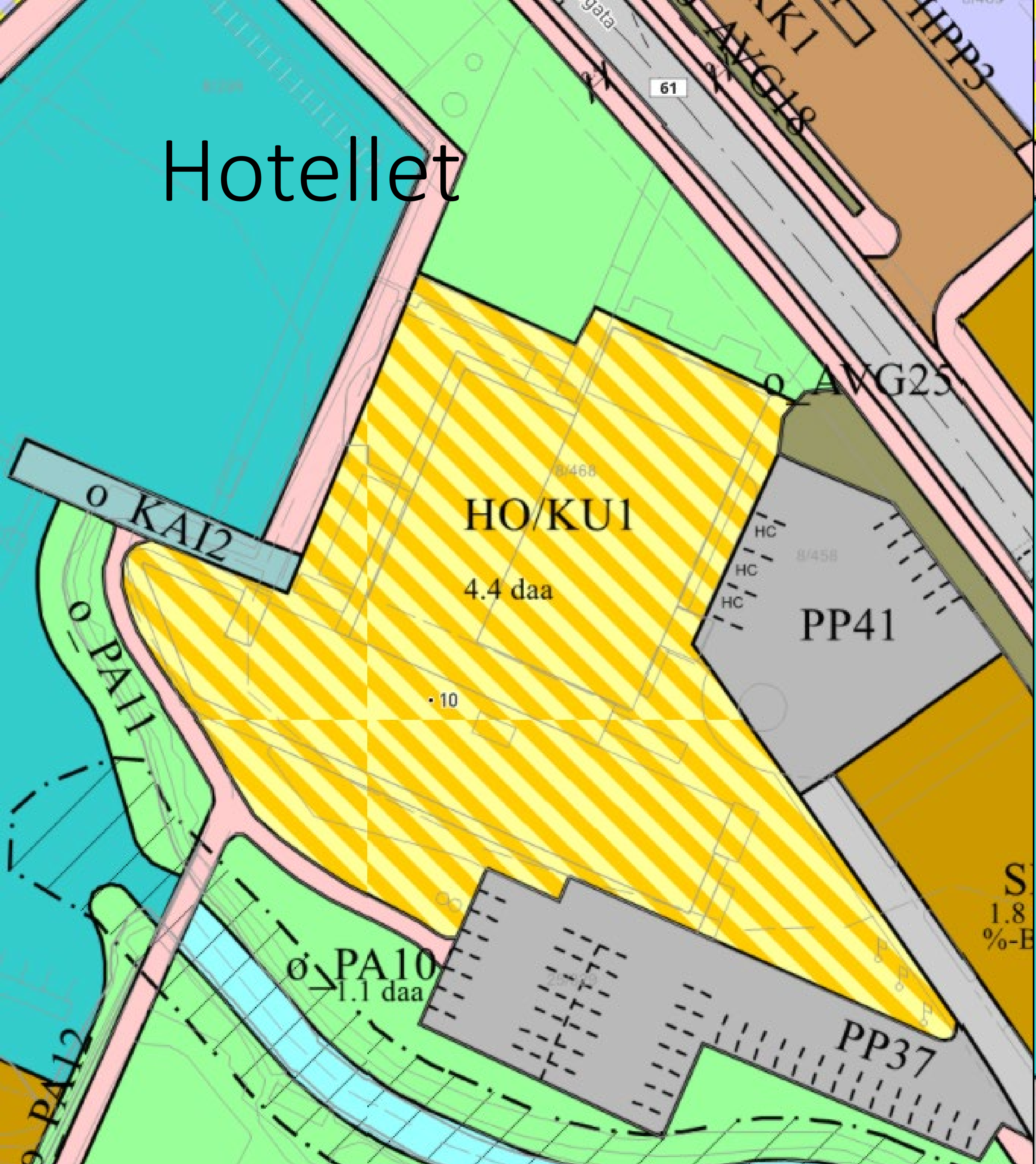


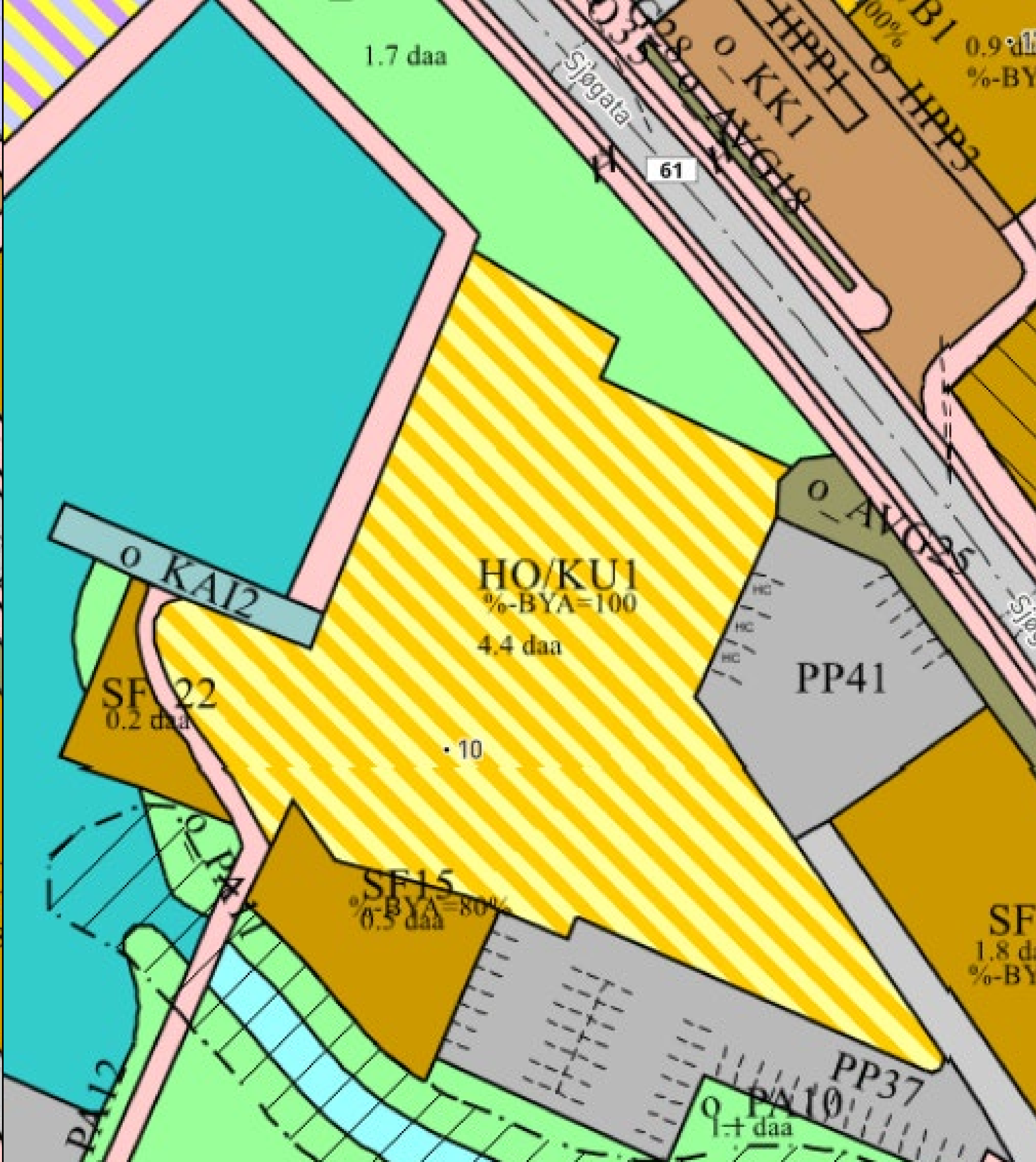
Vikemyra


KMV2
0.9 daa
o_PA3
1.8 daa
#3
KMV1
o_TDI
o_FO33

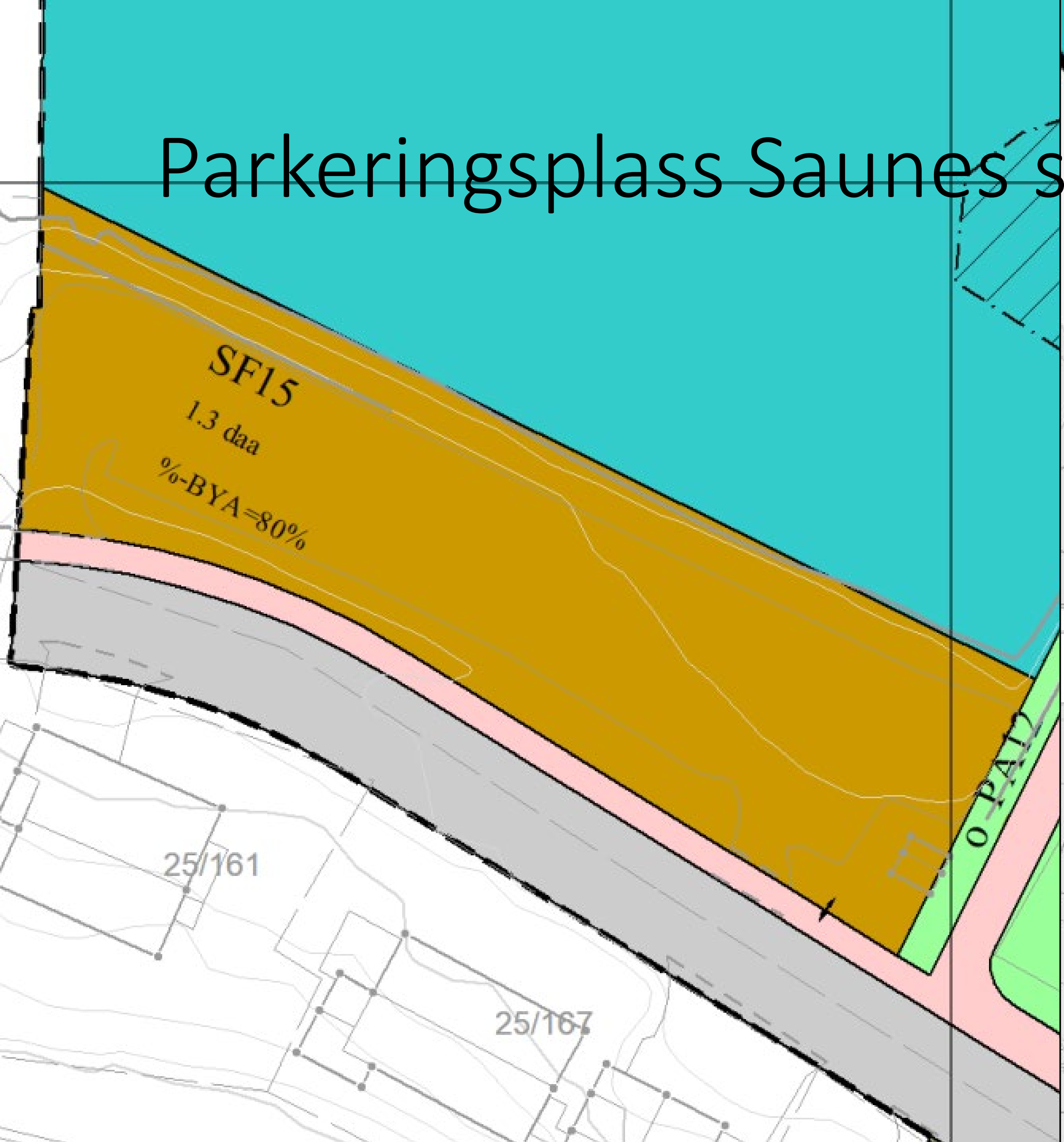

Gjerdegata
Vik
KMV2
0.9 daa
H570_13
o_PA3
1.8 daa
H730_1
#3
B/F/K21
1.0 daa
%-BYA=40%
KMV1
0.6 daa
o_FO33
Vikemyra
1B
1A
SBK1
SBK2
=60%

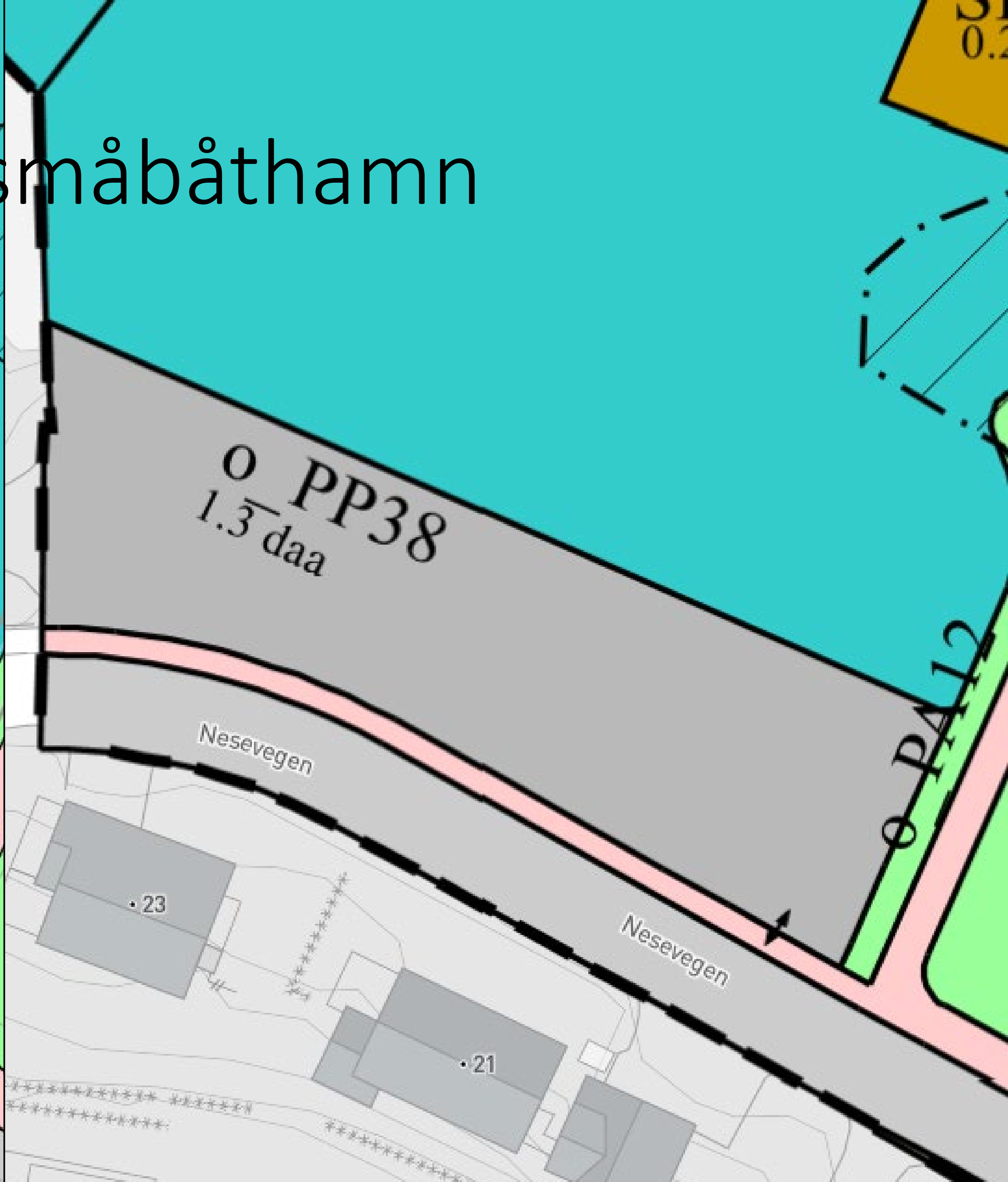
Hotellet


HO/KU1
4.4 daa
PP41
HC
HC
HC
o_KAI2
o_PA11
o_PA10
1.1 daa
PP37
o_AVG25
AVG18
61
PA12
10

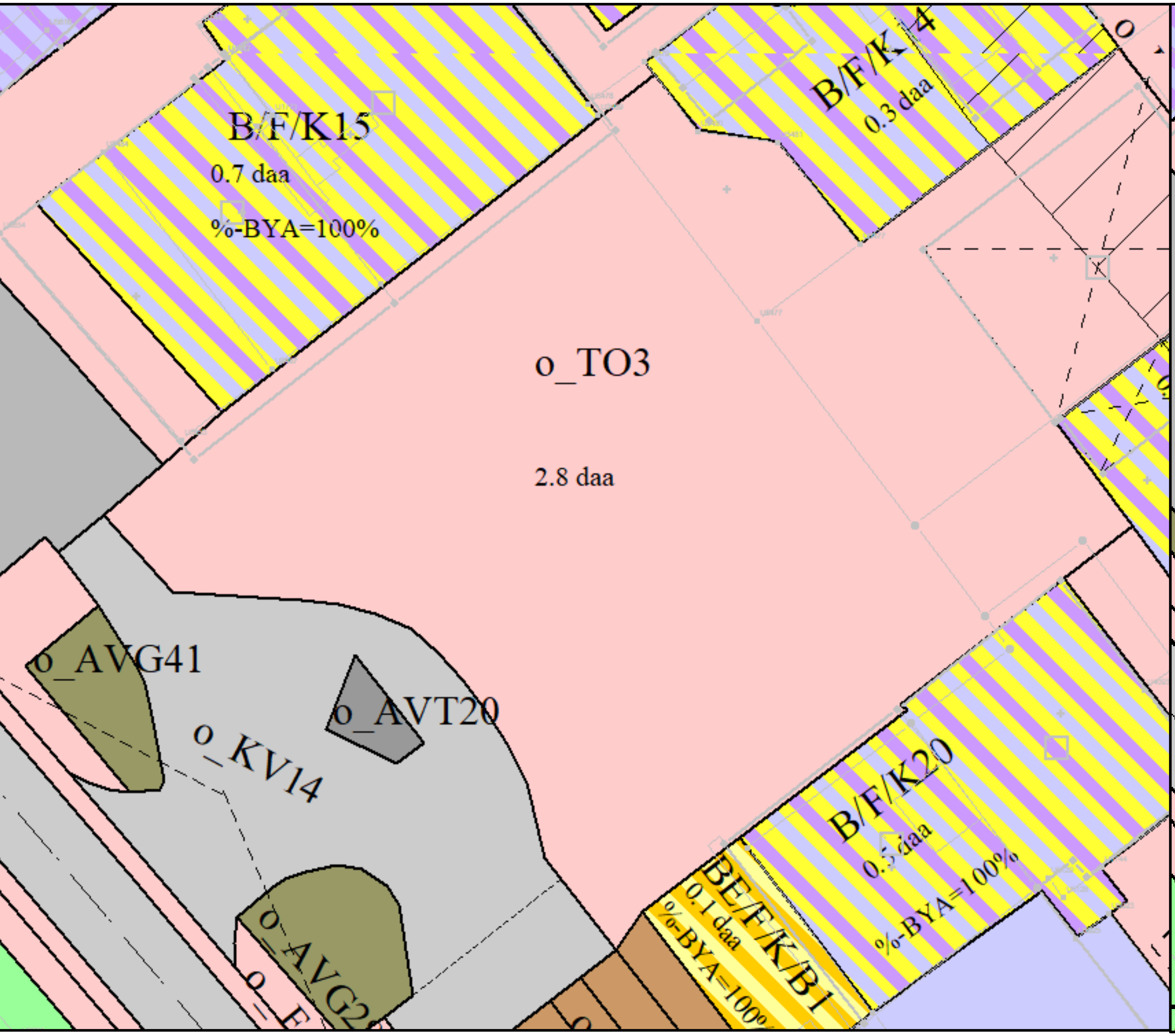

1.7 daa
Sjøgata
61
o_KK1
o_HPP3
HPP1
o_AVG25
HO/KU1
%-BYA=100
4.4 daa
PP41
HC
o_KAI2
SF22
0.2 daa
SF15
%-BYA=80%
0.5 daa
PP37
o_PA10
1.1 daa
PA12
10

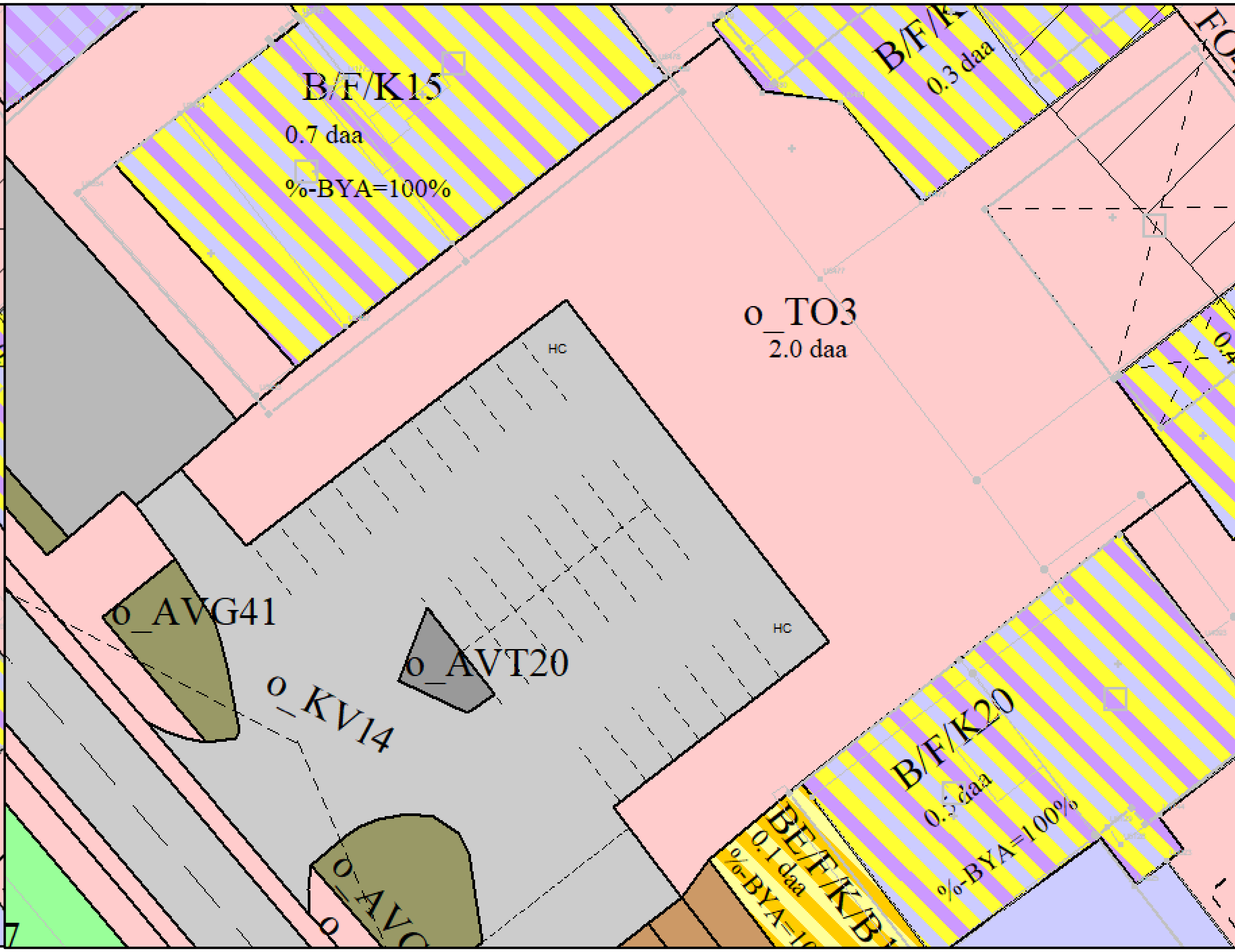
Parkeringsplass Saunes småbåthamn



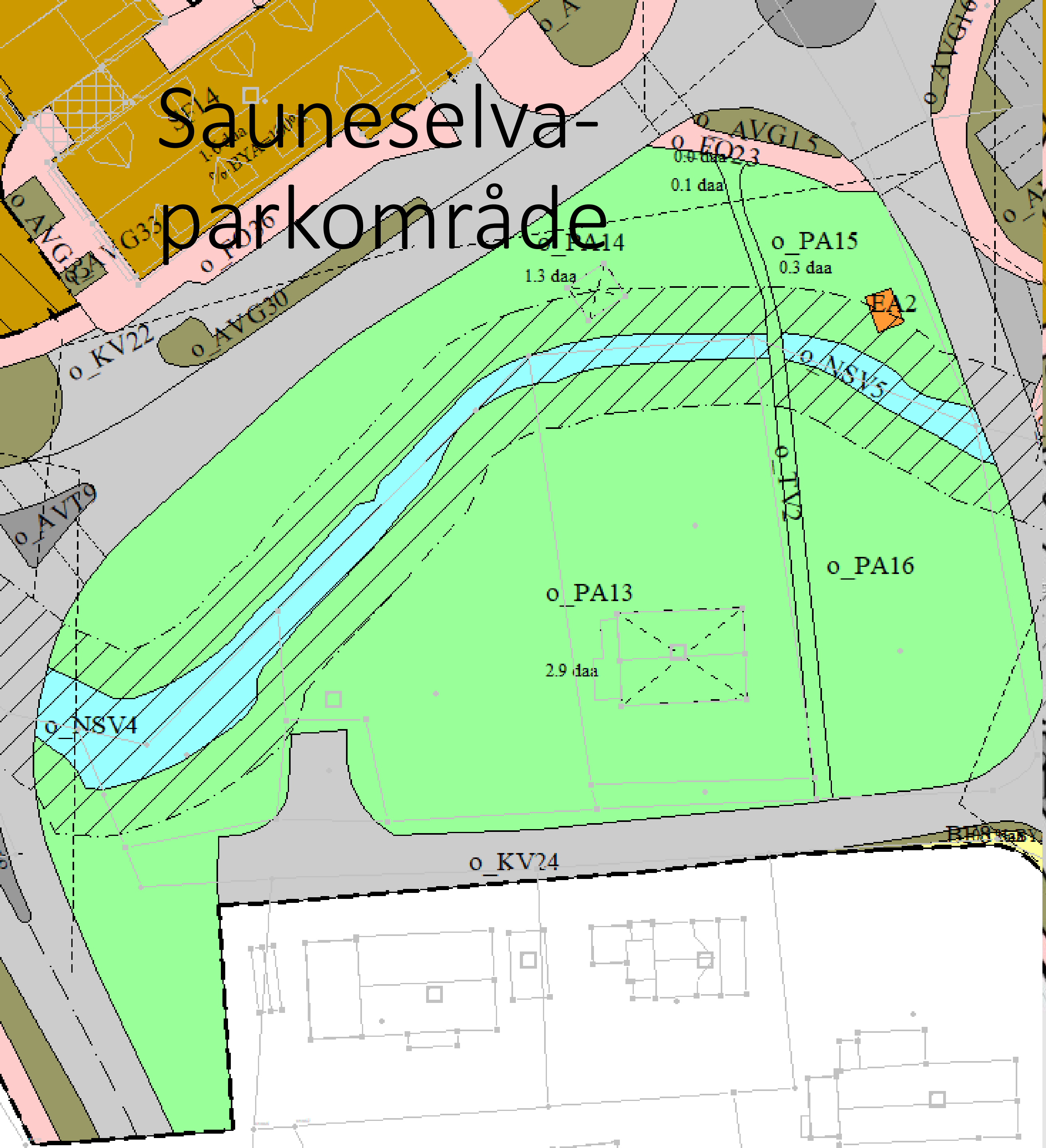


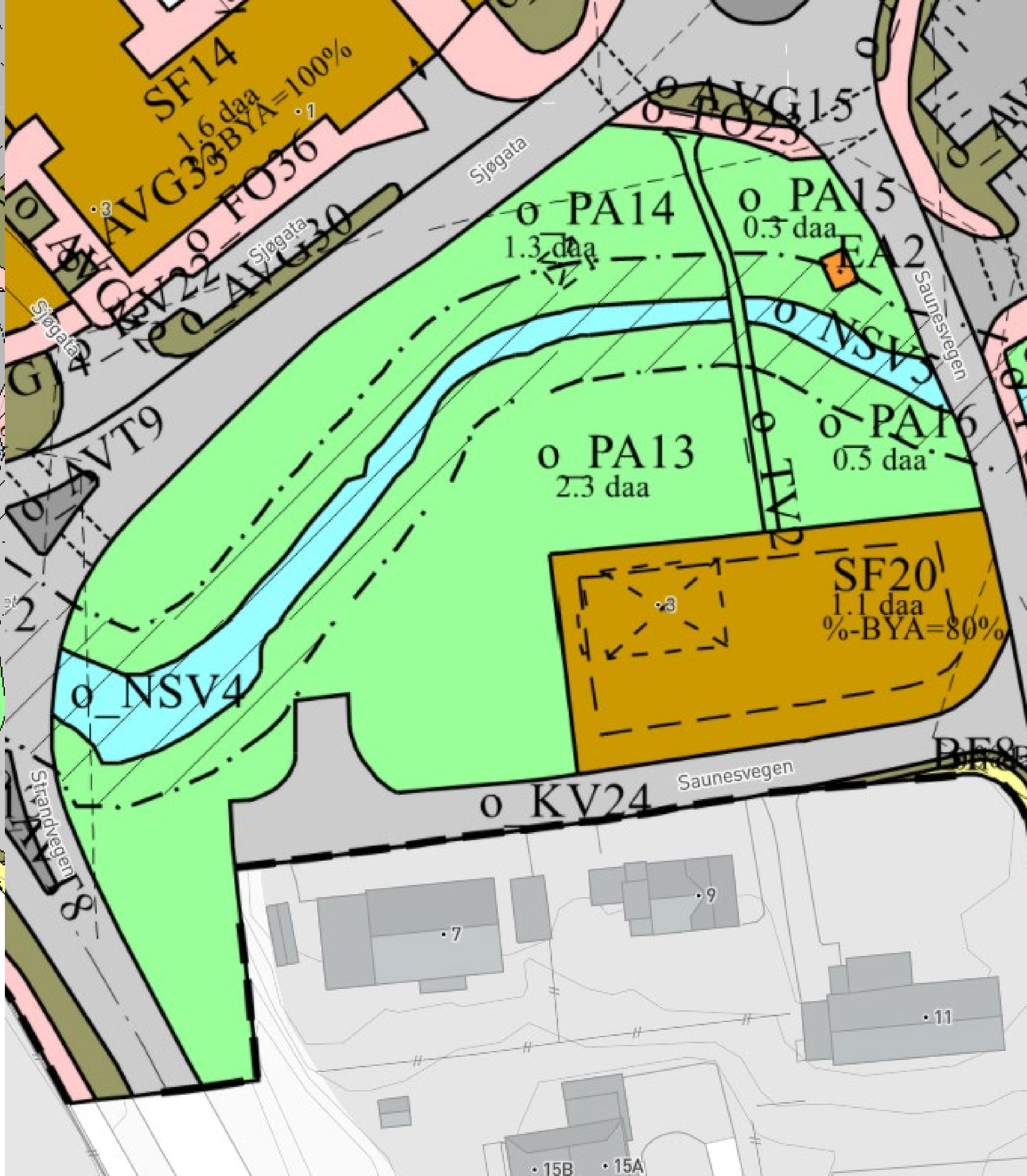
Kulturallmenningen



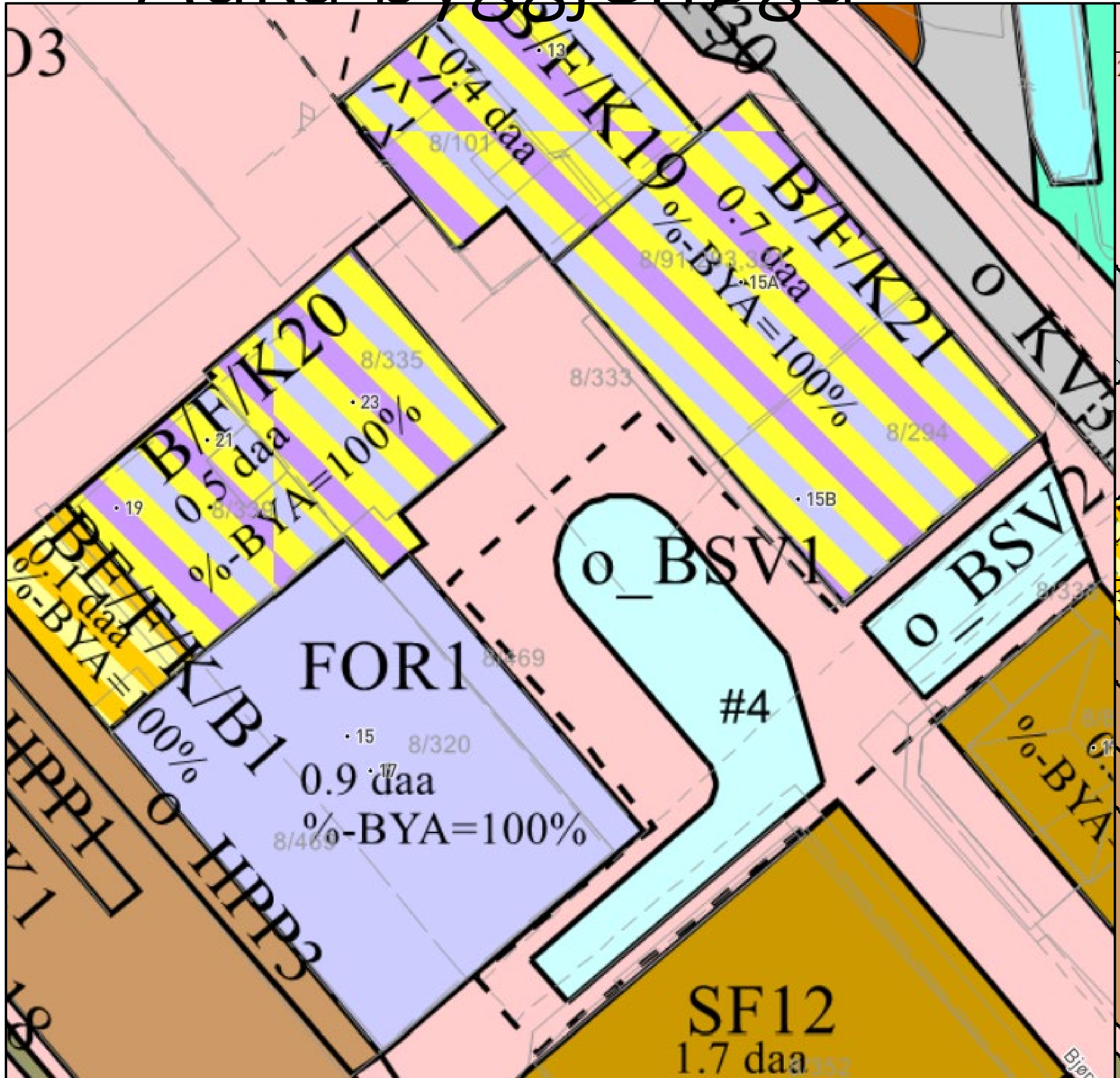


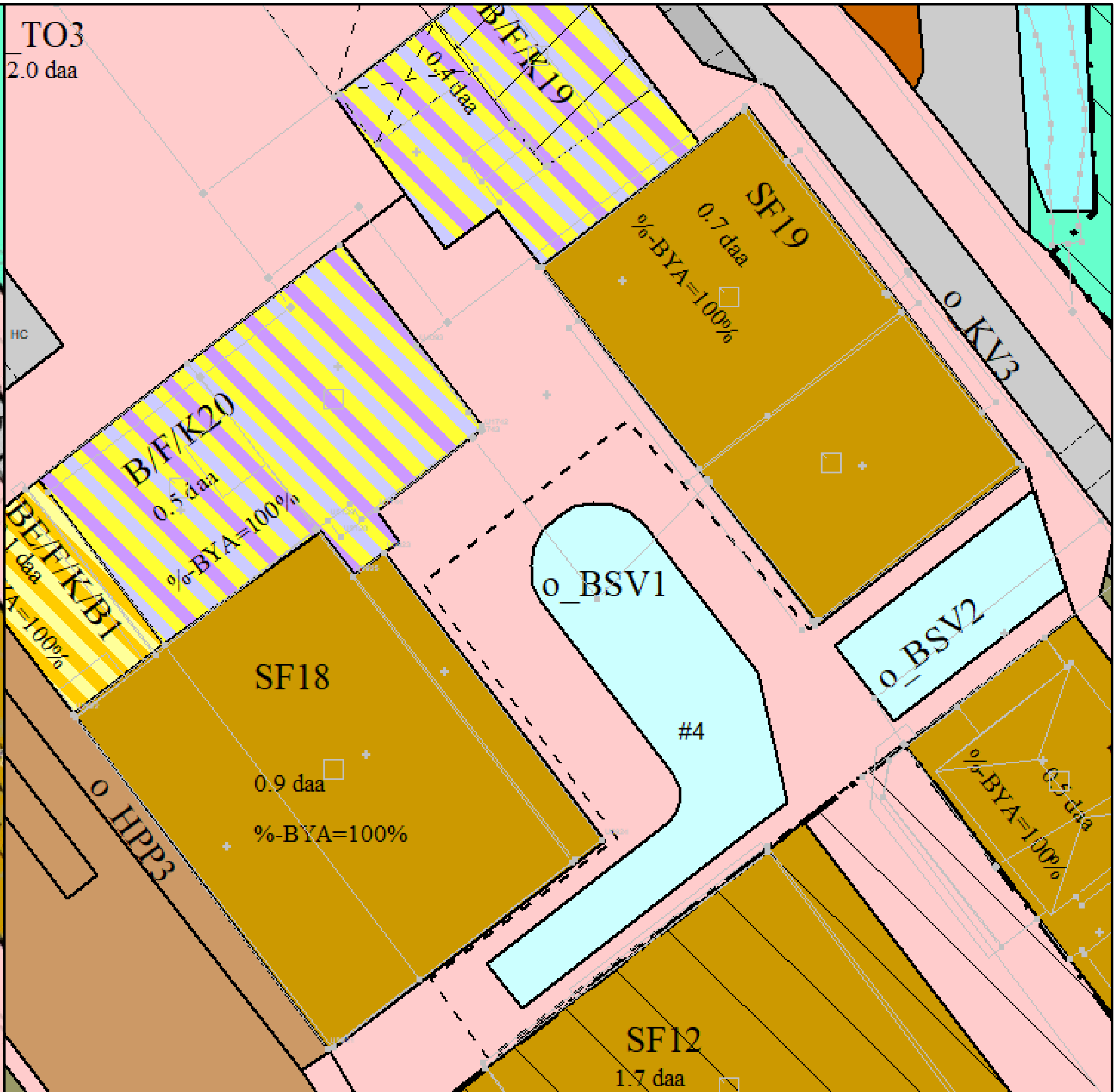
Sauneselva-parkområde



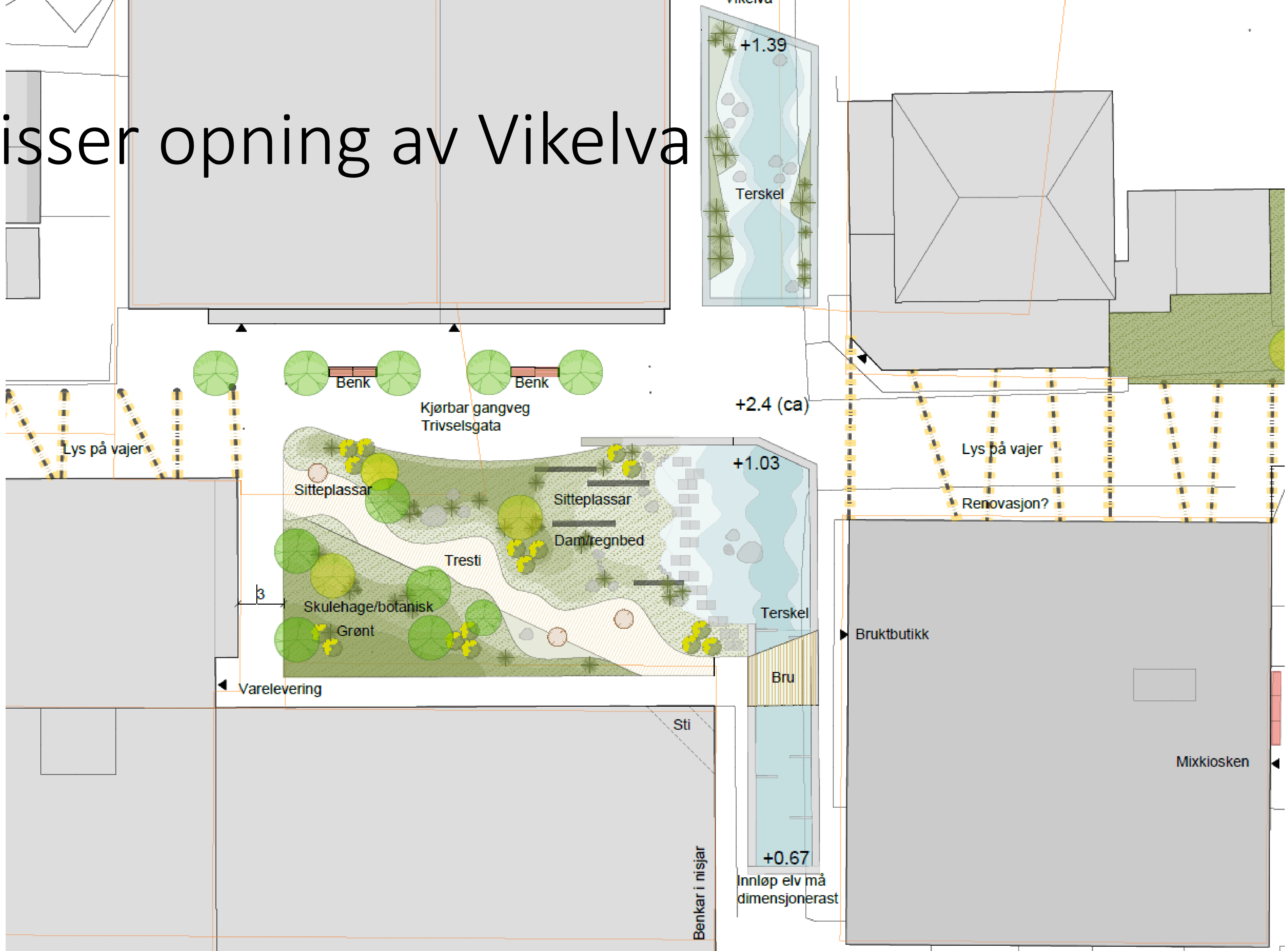


Auka byggjehøgd





Skisser opning av Vikelva



Droppsone Gjerdegata

Byliv og bykvalitet

Formingsrettleiar for områdeplan Ulsteinvik sentrum

Vedtatt av Ulstein kommunestyre xx/xx – xx.xx.xxxx

5.1 Volum og takform

Volum og tak er avgjerande for korleis eit bygg verkar i bybiletet. I sentrum bør nye bygg bidra til å styrkje gaterom og plassdanningar, og unngå uavklarte eller dominerande volum.

Prinsipp

- store bygg bør delast opp i mindre einingar slik at sentrum får ein menneskeleg skala og lesbar rytme
- der det finst etablert mønster, bør breidder, høgder og veggliv byggje vidare på dette for å styrkje samanheng
- tak bør vurderast som ei «femte fasade» som er synleg i byperspektiv og frå høgare liggjande bustadområde
- ved tilbygg/ombygging bør opphavleg hovudvolum og takform framleis vere lesbart
- tak og gesimsar bør ha få og tydelege hovudgrep, heller enn mange små element som skaper visuelt støy

Innfill-prosjektet Convex glir godt inn i mellom den eldre bebyggelsen

Ulstein Arena i bakkant av den gamle trehusbebyggelsen

7.4 Tryggleik i byrom

Tryggleik omfattar både fysisk tryggleik og opplevd tryggleik. Byrom i aktiv bruk, god belysning og oversiktlege rom styrkjer trivsel og deltaking.

Prinsipp

- byrom og gangliner bør vere lesbare og oversiktlege, med tydelege siktliner og få blindsoner
- aktive fasadar og inngangar mot byrom gir naturleg sosial kontroll
- belysning bør vere jamn og gi tryggleik, utan mørke lommer eller blending
- arealdisponering bør vere tydeleg: skilje mellom gangareal, møblering, sykkel og opphald
- drift og vedlikehald (snø/is, dekker, ryddig skilting) er ein del av tryggleiken

Tryggleikstiltak må balanserast mot byliv og opphaldskvalitet. Målet er eit sentrum som er opent, inkluderande og levande.

God belysning i tunnellen på Sjøsida

Mangel på lys kan gjere det utrygt å gå gjennom området

KAPITTEL 8 – STRAKSTILTAK OG OPPFØLGING I SENTRUM

Strakstiltak er enkle grep som kan gjennomførast raskt og med avgrensa ressursbruk, men som likevel har stor effekt på byliv, opplevd kvalitet og trivsel i Ulsteinvik sentrum.

Tiltaka er ikkje meint som krav i byggesaker, men som inspirasjon og rettesnor for kommunen, eigarar og næringsdrivande. Dei kan gjennomførast uavhengig av større utbyggingsprosjekt, og bidreg til å styrkje bygolv, kantsoner og møteplassar på kort sikt.

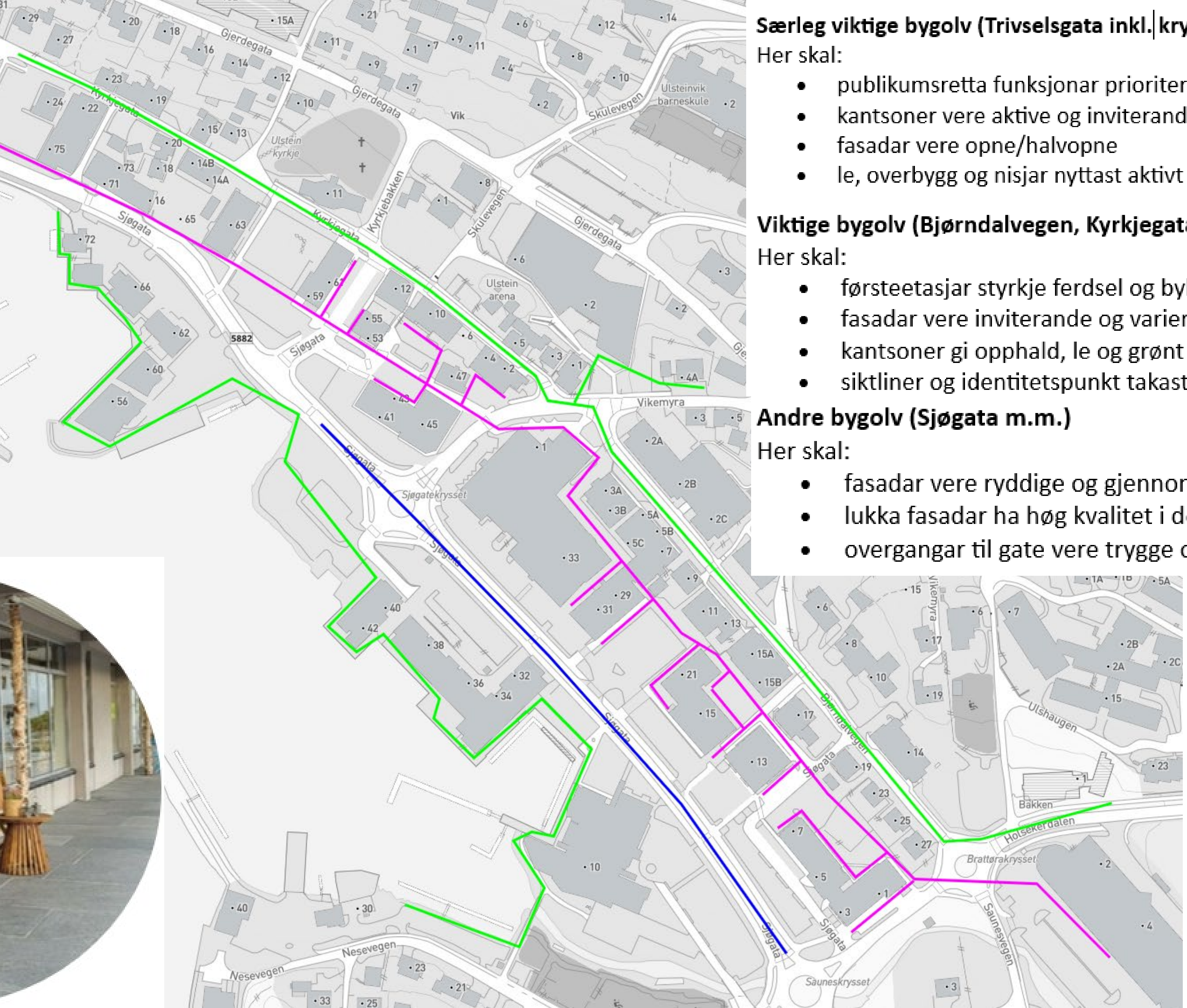
Strakstiltaka utfyller prinsippa i kapittel 4–7 og viser korleis mindre, målretta grep kan vere med på å realisere ambisjonane for byliv og bykvalitet i sentrum.

Strakstiltak – låg terskel, stor effekt

- rydde og opne førsteetasjar (fjerne foliering/utdaterte element)
- utstillingar i vindauge på tomme lokale
- betre belysning i gateplan og på fasade
- rydde i kantsoner og tekniske installasjonar
- regelmessig vedlikehald og reinhald
- fjerne stengsel
- sette ut fleire benkar og små opphaldsplassar
- midlertidige tiltak som plantekasser, møblar eller enkle dekkeendringar
- dialog om enkle oppryddingstiltak på private eigedomar

Felles dugnad i sentrum

Brei kantsone med potensiale



Særleg viktige bygolv (Trivselsgata inkl. kryssande gater)

Her skal:

- publikumsretta funksjonar prioriterast
- kantsoner vere aktive og inviterande
- fasadar vere opne/halvopne
- le, overbygg og nisjar nyttast aktivt

Viktige bygolv (Bjørndalvegen, Kyrkjegata, hamnepromenaden)

Her skal:

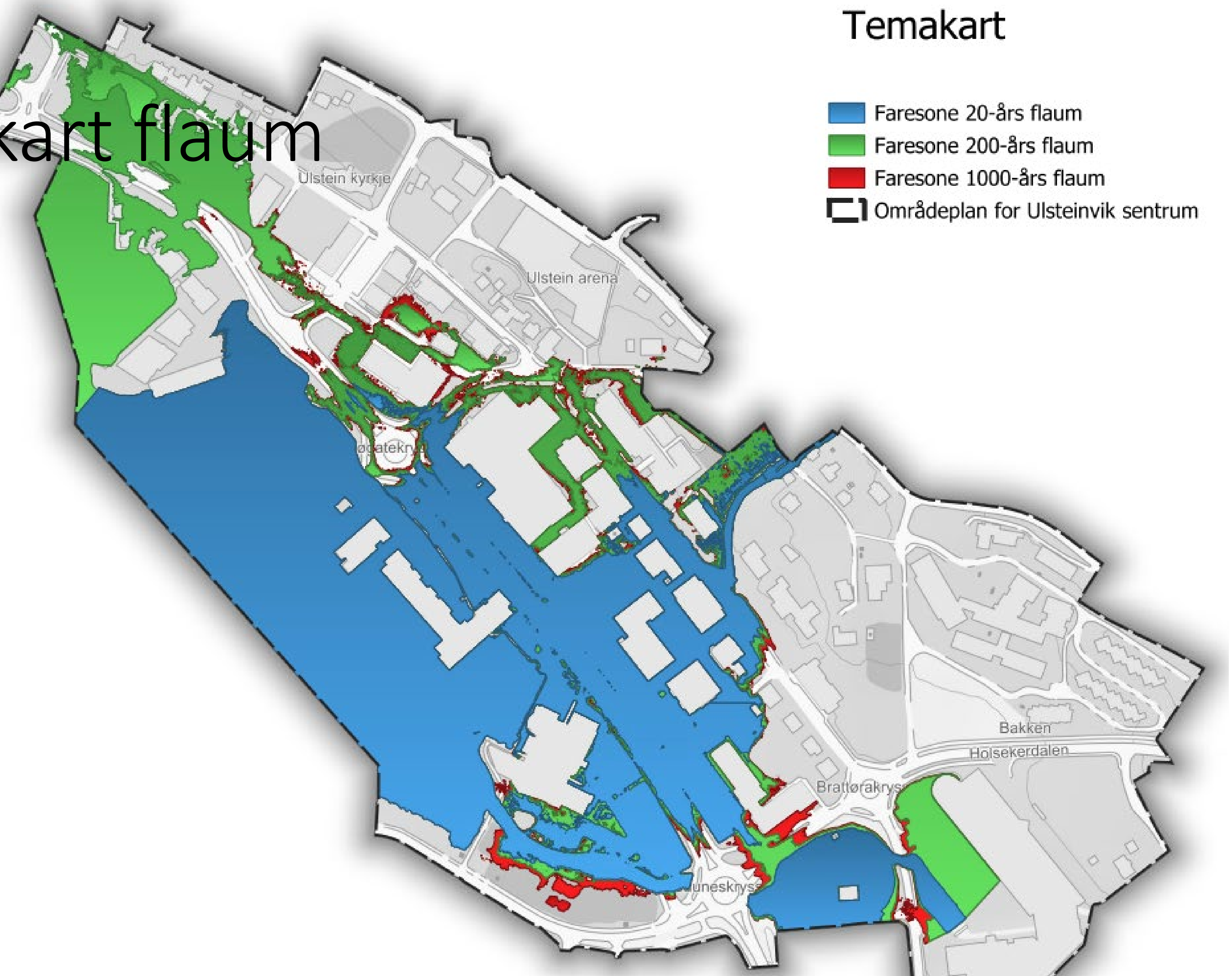
- førsteetasjar styrkje ferdsel og byliv
- fasadar vere inviterande og varierte
- kantsoner gi opphald, le og grønt
- siktliner og identitetspunkt takast omsyn til

Andre bygolv (Sjøgata m.m.)

Her skal:

- fasadar vere ryddige og gjennomarbeidde
- lukka fasadar ha høg kvalitet i detaljering
- overgangar til gate vere trygge og oversiktlege

Temakart flaum



Rekkjefølgjekrav

Utbyggingsområde: **SF1**	
Type	**Har rekkefølgekrav for fylgjande område(raudt omriss):**
R	f_LEK2
R	o_LEK1
R	o_FO6
R	o_PP1

Føresegner

- Mange små endringar
- Krav til dei nye sentrumsformåla som er kome inn
- Innspel frå overordna mynde
- Fråvik sykkelparkering
- Krav knytt til skilt og lysbruk

i. Fråvik sykkelparkering:
Kommunen kan, etter ei konkret vurdering, fråvike eller justere kravet til minimum sykkelparkeringsareal der dette er formålstenleg. Dette kan gjerast dersom:

a. Tiltaket inngår i eit større utviklingsområde der sykkelparkering kan løysast samla for fleire bygg eller funksjonar.
b. Prosjekta har dokumentert ulikt behov for sykkelparkering gjennom bruksmønster, drift, type verksemd eller målgrupper.
c. Alternativa gir likeverdig eller betre tilgjengelegheit, kvalitet og kapasitet enn minimumskrava
d. Særlege tilhøve gjer at kravet kan reduserast utan at det påverkar funksjonalitet, tryggleik eller målsetjingane for sykkel som transportform.

Ved bruk av denne føresegna skal det dokumenterast korleis sykkelparkeringsløysinga samla ivaretek funksjonalitet, tilgjenge, tryggleik og framtidig fleksibilitet.

2.5.2 Skilt som er unnatekne søknadsplikt

Følgjande skilt er unnatekne søknadsplikt dersom alle vilkår i både §2.5.1 og § 2.5.2 er oppfylt. Tiltak som ikkje oppfyller eitt eller fleire vilkår, er søknadspliktige.

a. Fastmonterte fasadeskilt utan lys
   - Samla skiltareal skal ikkje overstige 1,5 m^2 per fasade
   - Montert flatt på fasade
   - Ikkje plassert over gesims eller takkant
b. Skilt med fast lys (ikkje digitalt)
   - Maks éitt skilt med fast lys per fasade
   - Lys skal vere fast (ikkje blinkande eller skiftande)
   - Lysstyrken skal vere dempa og ikkje vere til sjenanse for omgjevnadene
   - Kvit gjennomlyst bakgrunn som dominerer fasaden er ikkje tillate