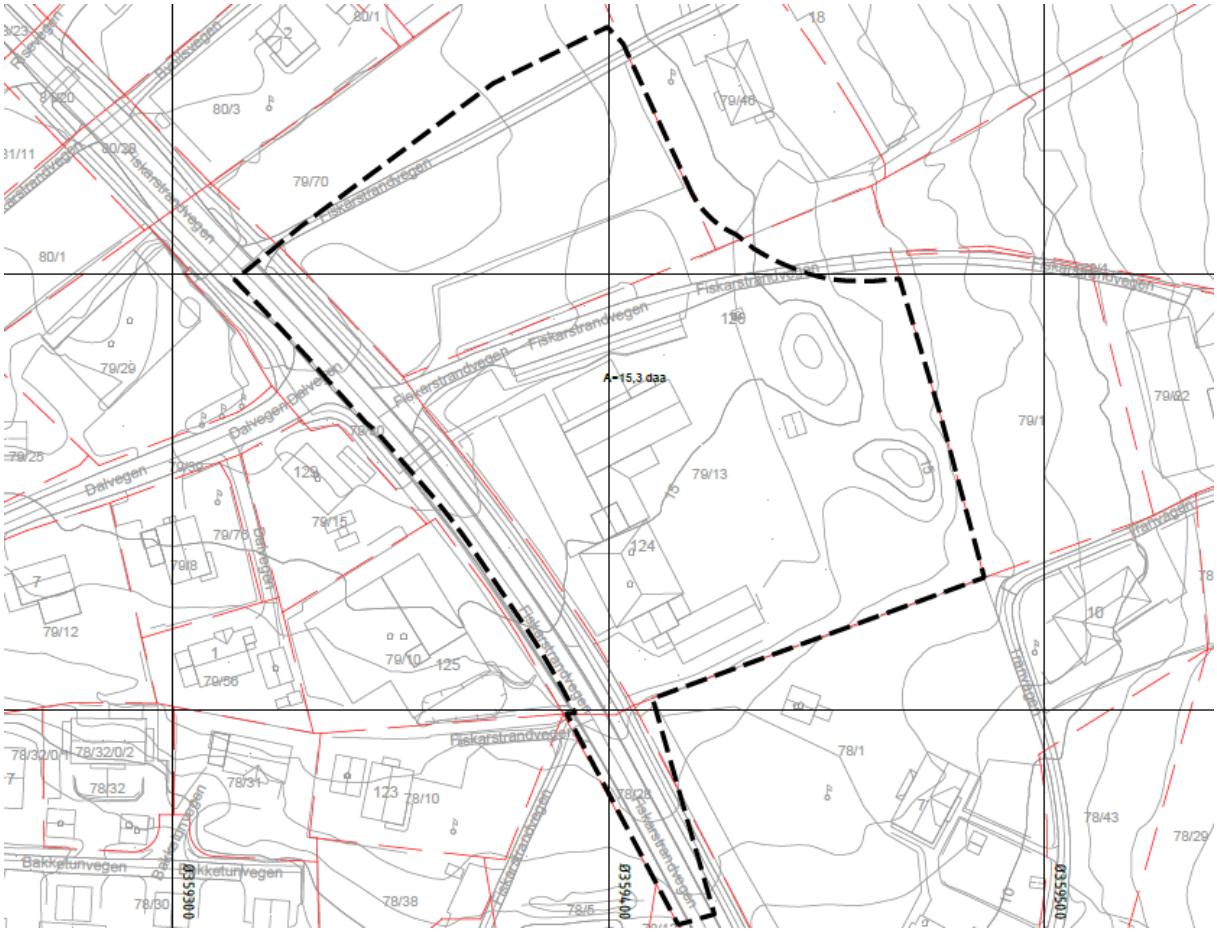
Til:

Kommune, fylke, og stat, aktuelle grunnleigerar og naboar

Plan ID: 2026004894 Arkivsak ID: 2206 Ålesund, 11.11.26

Varsel om detaljregulering – Fiskarstrandvegen 124 – gnr. 79, bnr. 13 og 70 m.fl.

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 blir det varsla oppstart av detaljregulering for Fiskarstrandvegen 124, planID 20266004894. Området er ca. 15,3 daa og avgrensa som vist på kart. Planområdet omfattar gnr. 70, bnr. 13 og 70 m.fl., og er ca. 15,3 daa.



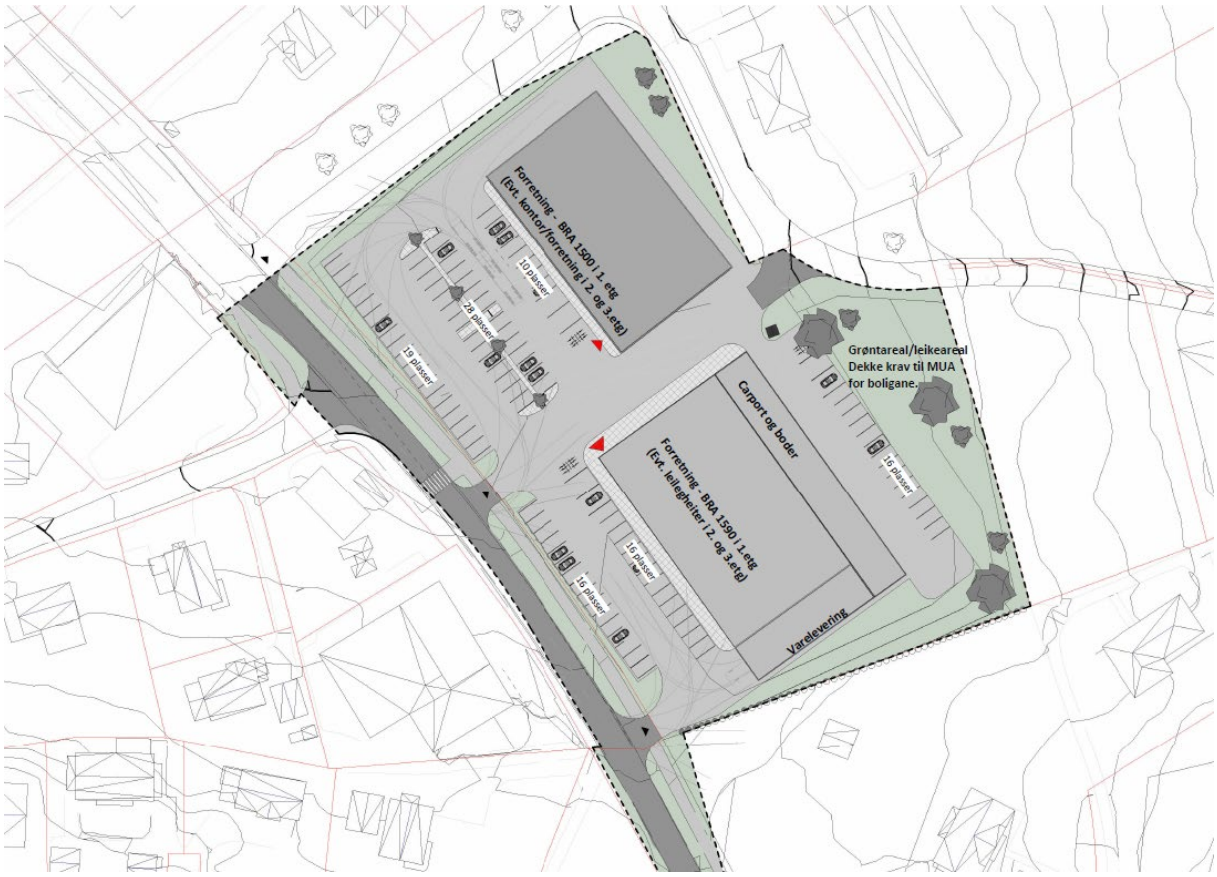
Figur 1 Utsnitt som viser framlegg til planområde. Kjelde: Sporstøl arkitekter

Forslagsstillar er Fiskarstrandvegen 124 AS v/ Finn Dyb-Sandnes, tlf: +47 909 28 932, e-post finn.dyb-sandnes@coop.no

Planområde
Planområdet er lokalisert på Fiskarstranda ved Fiskarstranda skule. Skulen er nedlagt, og vil verte rive. Øvrig del av planområdet er i dag parkeringsplass, uteområde/leikeplass og ubebygd areal.

Føremålet med planen
Føremålet med planen er å gje planrammer for etablering av forretning, kontor, næring og bustader, herunder også daglegvare og bevertning, innanfor planområdet. Det leggast til grunn trinnvis utvikling av området. I første trinn planleggast etablering av daglegvarebutikk i søraustleg del av planområdet. Det leggast til rette for mogleg etablering av bustader over daglegvarebutikken som kan etablerast i seinare fase, moglegvis som kommunale bustader. Området mot nord planleggast utbygd som trinn 2 for å kunne etablere ei tilsvarande eining for kombinerte føremål. Dei to planlagde einingane har kvar ei grunnflate på ca. 1500 m2 BRA. I tillegg kjem varelevering og carport til bustader ved sørleg eining.

Det vert lagt til rette for felles adkomst frå fv. 657 sentralt i området. Dagens avkøyrsle må då flyttast noko lenger sør slik at ein unngår krysssløysing mot Dalvegen, og også får ei betre plassering av tilkomst til området. Dagens etablerte gangfelt må tilpassast dette. Eksisterande avkøyrsle søraust i planområdet planleggast nytta som tilkomst for varelevering. Grøntområdet som i dag er opparbeidd innanfor området planleggast regulert til uteareal/leikeplass.



Figur 2 Utsnitt som viser førebels situasjonsplan. Kjelde: Sporstøl arkitekter

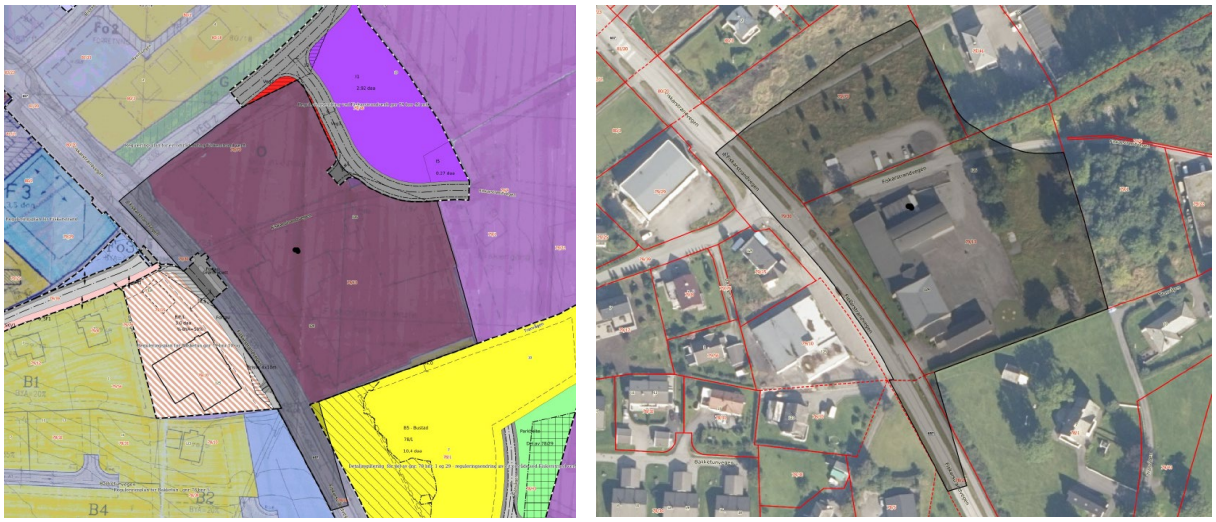


Figur 3 Utsnitt som viser førebels moglegheitsskisse. Kjelde: Sporstøl arkitekter

Plansituasjon

Gjeldande kommuneplan er Arealplan for Sula kommune 2015-2025, PlanID 2015A001. Eigedomen er i kommuneplanen sett av til offentleg eller privat tenesteyting.

Gjeldande reguleringsplan er «Reguleringsplan for eit område kring Fiskarstrand verft», PlanID 1531 7.02. Planen er frå 1999. Området er regulert til offentleg bygg. Området grensar i nordaust til «Reguleringsendring ved Fiskarstrand verft» gnr. 79, bnr. 46 m.fl. frå 2008. Planen regulerer køyreveg og industri.



Figur 4 Kartutsnitt som viser planområdet med gjeldande reguleringsplan og ortofoto. Kjelde: Sunnmørskart

Konsekvensutgreiing

Krav om konsekvensutgreiing er vurdert i høve til «Forskrift om konsekvensutgreiing» kap. 2, og tiltaket vurderast å ikkje falle inn under vedlegg I eller vedlegg II. Det vil i hovudsak lokaliserast innanfor allereie utbygd areal, og miljøverdiar vil ikkje verte vesentleg berørt. Det vil heller ikkje

medføre verknader i form av utslepp eller bruk av naturressursar. Tiltaket vurderast ikkje å gje vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn, og såleis ikkje å vere KU-pliktig.

Samfunnstryggleik – risiko og sårbarheit

- Kvikkleire: Slik det kjem fram av GisLink er området er kartlagt for kvikkleire. Det er ikkje registrert faregrad.
- Skred: Området ligg ikkje innanfor aktsomheitskart for snøskred hjå NAKSIN.
- Støy: Området ligg innanfor gul/raud støysone, og vil krevje fagkunnig støyutgreiing.
- Trafikk: Området ligg langs fylkesveg 657. Fartsgrense er 50 km/t. Avkøyrsler til området vil verte regulert og løysingar må avklarast med fylkeskommunen som vegeigar. Det er etablert fortau/gang- og sykkelveg for mjuke trafikantar på begge sider av fylkesvegen langs planområdet. Det er nærliggande busshaldeplassar.
- Tekniske løysingar: Forhold som gjeld tekniske høve, herunder sløkkjevatn vil verte avklart i det vidare planarbeidet.
- Landbruk: Delar av planområdet er i GisLink vist som dyrkbar jord.

Forhold som må utgreiast i den vidare planprosessen

- Støy: Vurdering av moglege konfliktar mellom bustader og eksisterande nærings- og industriverksemd knytt til støy, lukt, støv, varelevering og driftstid. Vurdering av moglege konfliktar mellom bustader og forretning kva gjeld varelevering, kjøle- og fryseanlegg, ventilasjon, renovasjon etc.
- Trafikk: Trafikk- og tilkomstløysingar langs fv. 657 og tilkomst til nærliggande nærings- og industriverksemder.

Planprosess og medverknad

Dei ulike høyringsinstansane, grunneigarar og naboar får tilsendt varsel via «Planprosessen». Det vert i tillegg kunngjering i Sulaposten og utlegging av saka på kommunen og plankonsulenten si heimeside. Frist for innspel vert sett til 4 veker. Innkomne innspel vil verte vurdert i den vidare planprosessen. Formell saksgang ifølge plan- og bygningslova sikrar at kravet til medverknad vert ivareteke gjennom offentleg ettersyn av det utarbeidde planforslaget. Planarbeidet blir vidareført og varsla i samsvar med plan- og bygningslova §12-3 og §12-8.

Ytterlegare opplysningar om planen kan fåast hjå Sporstøl Arkitekter AS. Varslingsdokument er tilgjengeleg for nedlasting på www.sporstol.no under fane «Varsel», og på Sula kommune si heimeside.

Innspel til planarbeidet bes sendt skriftleg til plankonsulent:
Sporstøl Arkitekter AS - boks 301 - 6067 Ulsteinvik
E-post: silje@sporstol.no - Tlf.: 700 18 550

Frist for innspel er 17.12.26

Med helsing

Sporstøl arkitekter

Vedlegg
V1 Planavgrensing
V2 Referat frå oppstartsmøte
V4 Sjekkliste – ROS
V4 Oversiktskart
V5 Varsla høyringspartar