

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Heidi Hansen	Arkiv:	PLANID-2021000921 PLANNAVN-Havnegjerdet PLANTYPE-35 K2-L12 GBNR-97/5
Arkivsaksnr:	21/921 21/921-55		

Prinsippsak - vegføring Karl garden

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalet	01.09.2026	069/26

Kommunedirektøren si innstilling:

Sula plan- og miljøutval vedtek at:

1. Det skal regulerast samanbindingsveg mellom Holsvegen i nord og Veddevegen i sør, gjennom planområdet for Karl garden. For å få eit best mogleg avgjerdsgrunnlag for vegføringa skal både forslagsstillars alternativ som er nummerert 1, og planutvalets alternativ som er nummerert 2, leggst ut til høyring.
2. For alternativ 1 skal det stillast rekkefølgjekrav om opparbeiding av samlevegen, med start frå sørvest dvs. x Nedre Råsa-Hølevegen. Rekkefølgjekravet skal innarbeidast i føresegnene til reguleringsplanen. For alternativ 2 skal det stillast krav om at nytt kryss inn mot Veddevegen må vere etablert før ein opnar for trafikk mot Hølevegen, og at dagens kryss Nedre Råsa - Veddevegen blir stengt for biltrafikk..
3. Når reguleringsplan er godkjend kan forhandling om kostnadsfordeling, og gjennomførings- og utbyggingsavtale starte. Avtalen vil avklare kommunens økonomiske andel, og behov for budsjettmidlar.

01.09.2026 Plan- og miljøutvalet

Saka vart godt drøfta.

Spørsmål som vart stilt, vart svara ut av kommunedirektøren.

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt.

- PM069/26 **Vedtak:**

Sula plan- og miljøutval vedtek at:

1. Det skal regulerast samanbindingsveg mellom Holsvegen i nord og Veddevegen i sør, gjennom planområdet for Karl garden. For å få eit best mogleg avgjerdsgrunnlag for vegføringa skal både forslagsstillars alternativ som er nummerert 1, og planutvalets alternativ som er nummerert 2, leggest ut til høyring.
2. For alternativ 1 skal det stillast rekkefølgjekrav om opparbeiding av samlevegen, med start frå sørvest dvs. x Nedre Råsa-Hølevegen. Rekkefølgjekravet skal innarbeidast i føresegnene til reguleringsplanen. For alternativ 2 skal det stillast krav om at nytt kryss inn mot Veddevegen må vere etablert før ein opnar for trafikk mot Hølevegen, og at dagens kryss Nedre Råsa - Veddevegen blir stengt for biltrafikk..
3. Når reguleringsplan er godkjend kan forhandling om kostnadsfordeling, og gjennomførings- og utbyggingsavtale starte. Avtalen vil avklare kommunens økonomiske andel, og behov for budsjettmidlar.

Kortversjon av saka:

Prinsipp saka skal avklare om det skal regulerast samleveg/samanbindingsveg mellom nord og sør i Havnegjerdet mellom Holsvegen og Veddevegen. I tillegg til spørsmål om rekkefølgjeføresegn knytt til startpunkt for vegbygginga, og kostnadsfordeling. Saka har vore til behandling to gongar tidlegare i planutvalet, sist gong 28.04.26. Det blei då vedtatt å utsette saka. Planutvalet ønskte synfaring saman med Fylkeskommunen om vegløyning/kryss Veddevegen. Eit slikt møte har ikkje kome i stand då dette ikkje er i tråd med fylkesadministrasjonens forvaltningspraksis.

Nærare informasjon ligg i dei tidlegare sakene. Desse er vedlagt. Prinsipp saka blir med dette lagt fram for realitetsbehandling.

Saksopplysningar:

Som kjent frå tidlegare så ønskjer ikkje forslagsstillar at det blir gjennomkøyring i bustadområde, men at området heller får ei intern bustadgate med tilkomst frå Holsvegen og gangtilkopling mot Hølevegen. Kommuneadministrasjonen har vurdert samlevegen som nødvendig, og stilt krav om dette i planprosessen. Både administrasjonen og planutvalet er samde om at det er viktig, og nødvendig å sikre framtidig samanbindingsveg i området. Fylkeskommunen har i planprosessen vore

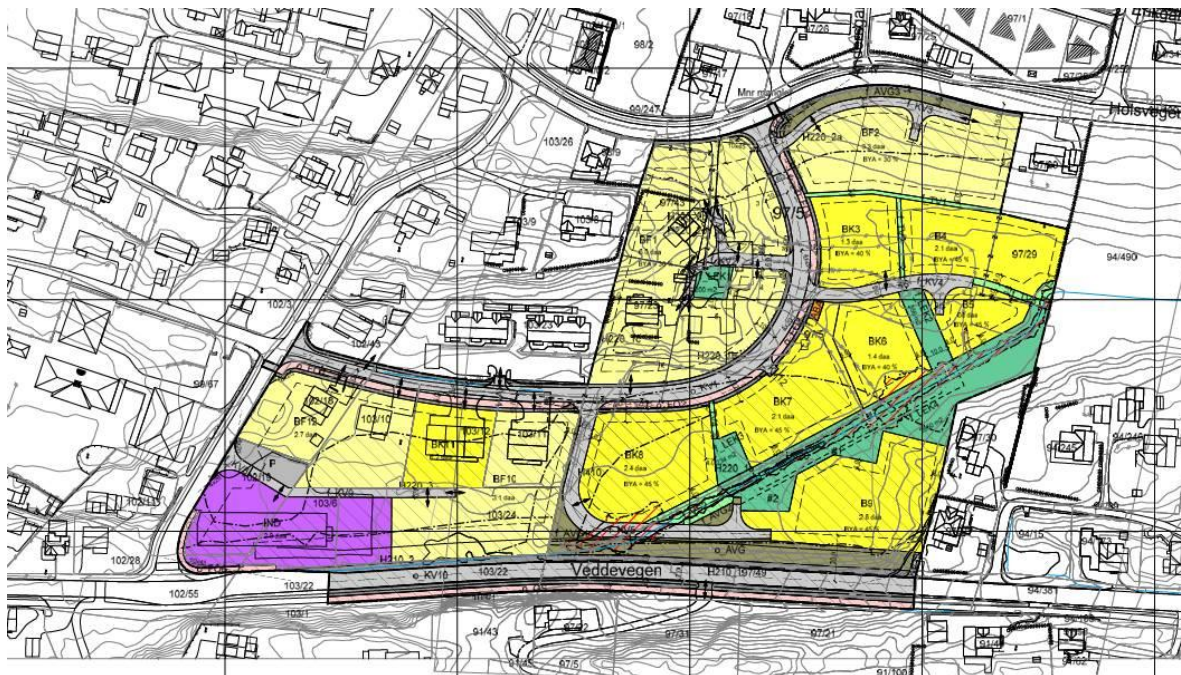
klar på at det ikkje blir akseptert nye kryss på fylkesvegen, og at etablerte kryss må nyttast for ev. framtidig samanbindingsveg.

Planutvalets vurdering har fram til no vore at vegsystemet i planforslaget bør basere seg på gjeldande reguleringsplanar med kopling direkte mot Veddevegen, sjølv om det går på tvers av fylkeskommunens vurdering. Administrasjonen har lagt til grunn plankonsulentens forslag som viser kopling mot Hølevegen og Nedre Råsa noko som er tråd i med fylkeskommunens tilbakemelding. Jf. kart i alternativ 1 under.

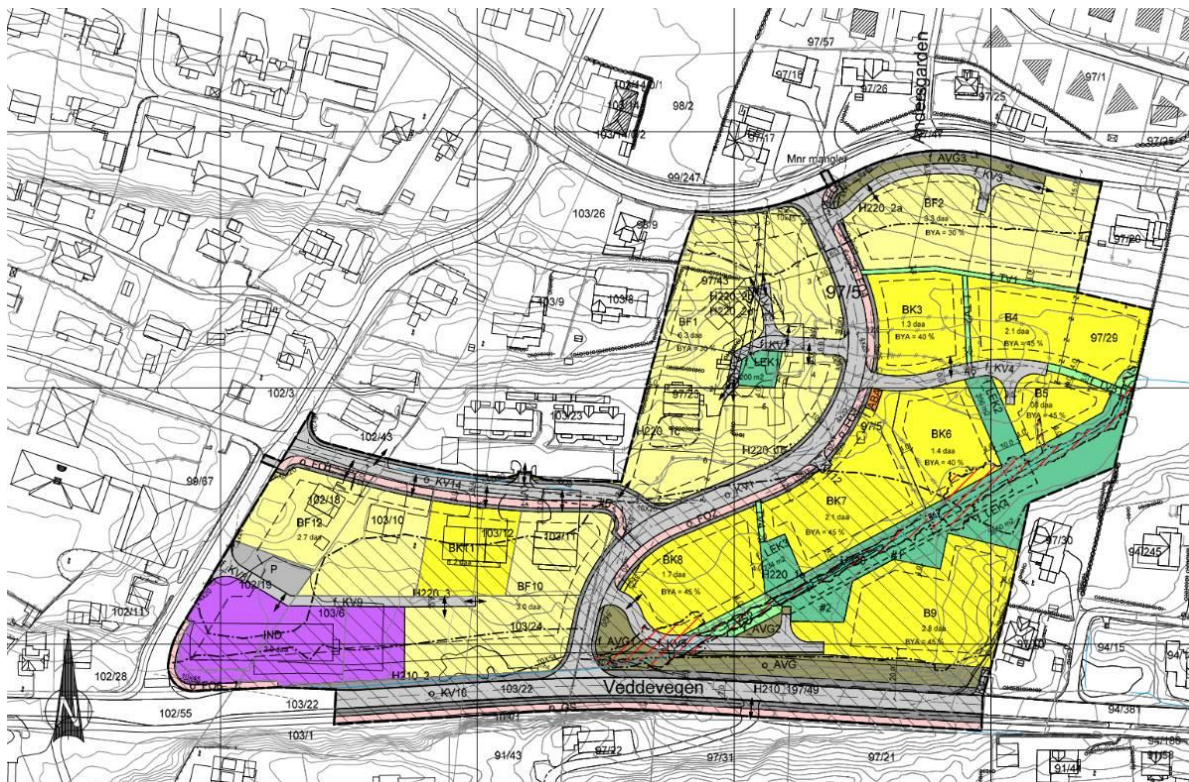
For å få fram reguleringsplanforslaget til høyring har administrasjonen vurdert at det er hensiktsmessig å legge fram eit alternativt forslag basert på vegføring i gjeldande reguleringsplanar, slik planutvalet ønskjer. Alternativ 2 er utarbeidet av forslagsstiller på bakgrunn av føringar frå kommunens administrasjon, med grunnlag i tilbakemelding frå planutvalget etter utsatt politisk behandling. Forslagsstiller har etter avtale dekt kostnaden med den praktiske utarbeidinga av dette alternativets plankart, samt flere illustrasjoner. Alternativ 2 er kommunens alternative forslag. Forslagsstillers presiserer at finansiering og medverknad til utarbeiding ikkje betyr at alternativ 2 erstatter alternativ 1, eller at forslagsstiller har endra sitt primære planforslag.

Det blir lagt opp til ei parallell behandling av forlaga slik at både forslagsstillars alternativ som er nummerert 1, og planutvalets alternativ som er nummerert 2, blir lagt ut til høyring. Dette for å få avklart kva alternativ det er realistisk å gå vidare med. Ei parallell behandling av alternativa vil gi offentlege innstansar, grunneiere, naboer, organisasjonar og andre interesser høve til å vurdere og uttale seg om begge løysingane. Dette vil bidra til eit breidt og godt avgjerdsgrunnlag.

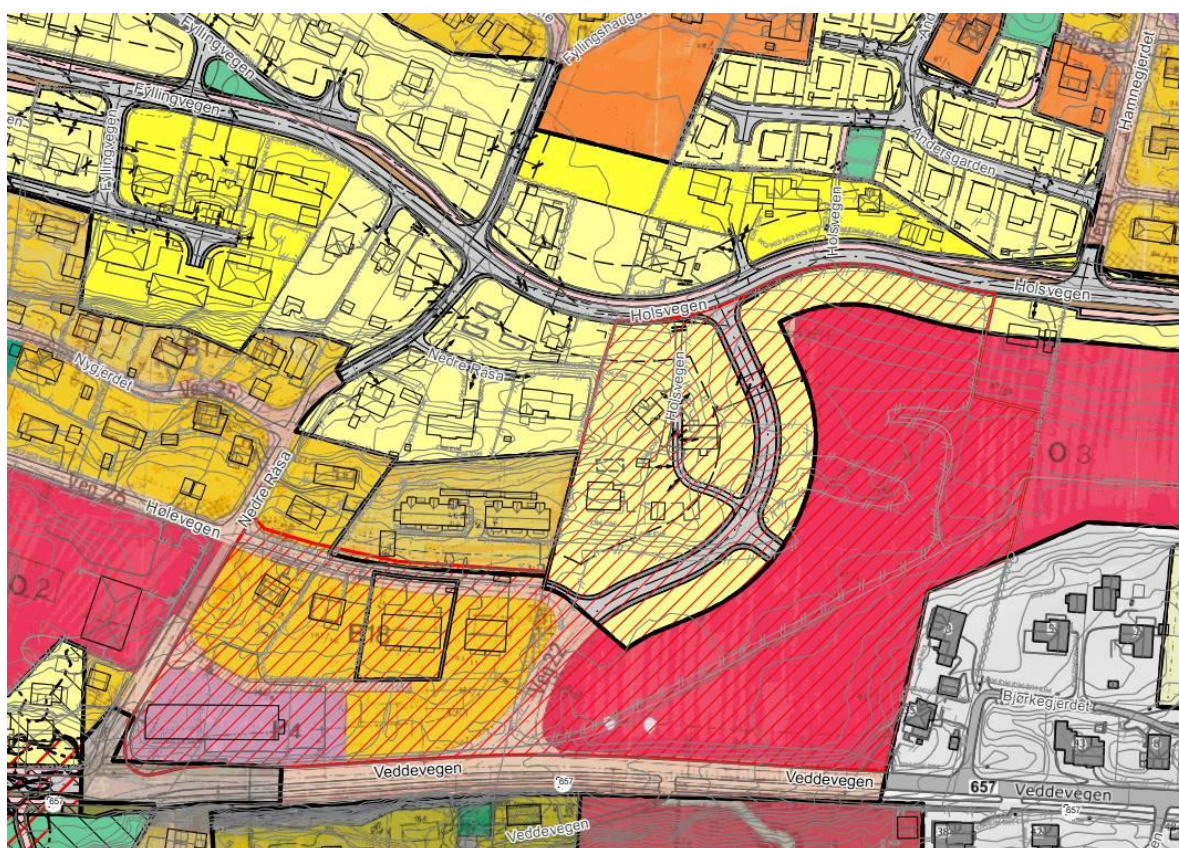
Alternativ 1- plankonsulentens forslag



Alternativet 2 planutvalets basert på dagens regulering.



Gjeldande regulering:



Spørsmål om krav til rekkefølgeføresegn: Forslagsstillar har vore klar på at dei ikkje aksepterer rekkefølgekrav knytt til vegsystemet. For å sikre mulegheita for ein framtidig samleveg er utbyggjar likevel villeg til å regulere den.

For alternativ 1 vurderer planadministrasjonen at vegbygginga bør starte i sørvest frå kryss Hølevegen-Nedre Råsa for å sikre at vegen blir opparbeida og at det blir etablert trygg skuleveg. Dette fordi hovudtyngda av trafikken mest truleg skal sør og vestover til / langs Veddevegen, anten for arbeidsreise austover eller til skule/idrettsanlegg, daglegvare eller andre sentrumsfunksjonar. Utbyggingsområdet vil legge til rette for om lag 60 bueiningar. Det vil i seg sjølv generere mykje gangtrafikk, og behov for fortau langs Hølevegen.

Vi vurderer det slik at for alternativ 2, bør det stillast krav om at nytt kryss til Veddevegen må vere etablert før ein opna for trafikk mot Hølevegen. Dersom dette kravet ikkje blir stilt, kan ein risikere at nytt kryss mot Veddevegen ikkje blir etablert. Eksisterande kryss Veddevegen/Nedre Råsa må stengast for gjennomkøyring for biltrafikk, før o_KV1 kan opnast for gjennomkøyring mellom Holsvegen og o_KV10 - Veddevegen. Det må også stillast krav om etablering av trafikksikringstiltak i tilknytning til vegkrysset o_KV1/o_KV10 for å leie mjuke trafikantar vestover og hindre uheldig kryssing over Veddevegen.

Forhandling om utbygging- og gjennomføringsavtale, og avklaring av kostnadsfordeling mellom kommunen og utbyggjar kan først skje når reguleringsplanen er godkjent.

Økonomiske og juridiske konsekvensar

Det er naturleg at kommunen tar ansvar for forhandling og kjøp av vegareal knytt til Hølevegen, og for areal knytt til nytt kryssområde mot Veddevegen. Dette fordi desse vegparsellane skal tene eit større omland, og ikkje berre utbyggingsområdet. Kostnadsfordeling for opparbeiding av vegsystema vil også måtte ta omsyn til dette.

Forhandling om utbygging- og gjennomføringsavtale, og avklaring av kostnadsfordeling mellom kommunen og utbyggjar kan først skje når reguleringsplanen er godkjent.

Konklusjon:

Både administrasjonen og planutvalet er samde om at det er viktig, og nødvendig å sikre framtidig samanbindingsveg i området. For å få eit best mogleg avgjerdsgrunnlag og ei avklaring på kva alternativ det er realistisk å gå vidare med, må både alternativ 1 og alternativ 2 bli lagt ut til høyring.

For alternativ 1 vurderer planadministrasjonen at det bør stillast rekkefølgjekrav om at vegbygginga bør starte i sørvest.

For alternativ 2 bør det stillast krav om at nytt kryss til Veddevegen må vere etablert før ein opna for trafikk mot Hølevegen, og at dagens kryss Nedre Råsa - Veddevegen blir stengt for biltrafikk.

Tittel	Dok.ID
Prinsippsak - vegføring Karl garden	1591150
Prinsippsak - vegføring Karl garden	1591151
Referat frå informasjonsmøte - reguleringsplan Karl garden	1591152
Gnr 97 bnr 5 - Vedr. Reguleringsplan Karl garden	1591153
Uttale sameiet Kristianhaugen	1591154
Gnr 97 bnr 5 m.fl. - Detaljregulering - spørsmål knytt til reguleringsplan for Karl garden i Havnegjerdet -	1591155
24053 Karl garden - henvendelse rekkefølgekrav 020626.pdf	1591156
Vedr. detaljregulering for Karl garden	1591157
Detaljregulering for Karl garden på Havnegjerde – samlet oversendelse alternativ 1 og alternativ 2	1591160
proESS AS - KARLGARDEN - FØLGEBREV ALTERNATIV 1 OG 2 - 280726	1591161