

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Karina Vestrheim	Arkiv:	PLANID-20251875 PLANNAVN-Mauseidvåg PLANTYPE-34 K2-L12
Arkivsaksnr:	25/1875 25/1875-17		

**Reguleringsendring for del av Mauseidvåg - Måseide - Ny plan id. 2025001875
Gnr. 73 bnr. 66 m.fl. Gamle Måseide skule**

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalet		148/26

Kommunedirektøren si innstilling:

Reguleringsendring for del av Mauseidvåg–Måseide

Plan-ID: 2025001875

Vedtaksdato: 23.10.2026

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd, jf. Sula kommune sitt delegasjonsreglement, vedtek Sula kommune reguleringsendring for del av Mauseidvåg–Måseide, plan-ID 2025001875, etter forenkla prosess.

Vedtaket omfattar følgjande plandokument, alle daterte 14.10.2026:

- Plankart
- Føresegner
- Planomtale

Grunngjeving

Kommunen har vurdert merknadene som har kome inn i saka, og lagt til grunn at det er teke omsyn til desse i det vidare planarbeidet. Statsforvaltaren sine to motsegner er trekt.

Kommunen vurderer at endringa, på bakgrunn av saka sine opplysningar og dei avklaringane som ligg føre, kan handsamast etter forenkla prosess i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Det er lagt vekt på omfanget av endringa,

at få partar er direkte berørte, og at merknader og motsegner er følgde opp gjennom planarbeidet.

Vedtaket vert gjort administrativt i medhald av kommunen sitt delegasjonsreglement.

Kortversjon av saka:

Planområdet for endring av regulering omfattar felt som i gjeldande reguleringsplan er regulert til offentlege bygningar (O1). Her ligg det i dag omsorgsbustadar i Vågstunet, Måseide barnehage og gamle Måseide skule. Friområde (G6) og ein privat bustad (B8) er også tekne med i planområdet for å tilpasse reguleringsformåla til dagens situasjon.

I tillegg er deler av trafikkareal langs Myrbekkane med i planområdet.

Måseide skule er ein av to offentlege skuler i kommunen som blei lagde ned i 2023 og erstatta av den nye Rørstadmarka skule. Kommunen vurderer derfor sal av skuletomta med eller utan bygningar. Per i dag nyttar kommunen berre delar av bygningsmassen midlertidig, mens store delar av uteområda ligg brakk i påvente av nye funksjonar og ny bruk. Endring av regulering er eit tiltak for å forberede tomta for nye formål i tråd med politiske vedtak.

Saksopplysningar:

Planområdet ligg sentralt i tettstaden Mauseidvåg i Sula kommune, med den nedlagde skulen med tilhøyrande uteområde, inkl. ballbinge, barnehage, kommunale bustadar og ein privat bustadeigedom. Alle bygningar er i bruk, med unntak av dei gamle skulebygningane, ca. 1500 m² brutto areal. Midlertidige modulbygg (ein paviljong sett opp i 2017 på søraust-sida av skulebygget), nyttast for tida som mellombels alternativ læringsarena.

Ein ballbinge på skulen sitt uteområde og ein musikkbinge (containermodul) heilt søraust på skuletomta er begge «utgått på dato» og skal fjernast.

Endring frå reguleringsformål offentlege bygningar til kombinasjonsformål bustad/offentleg og privat tenesteyting (sosi 1803) på den gamle skuletomta, har den verknad at det opnar for privateigde bustadar og tenesteyting i kommunal og privat regi (endring 01). Arealformålet er fleksibelt, og opnar for å kunne etablere ulike typar tenester, ikkje berre offentleg funksjon, så framt det elles ikkje går utover planen sine rammer. En slik endring gir Sula kommune mogelegheit og fleksibilitet til å selje tomta i ein open marknad, der det kan være aktuelt for både offentlige og private aktører å kjøpe for å rehabilitere/gjenbruke eller bygge nytt og etablere ulike typa av bustadar/former, eller tjenesteyting (f.eks. helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, samlingslokale, bevertning, administrasjon).

Verknad av å flytte og etablere ny grønstruktur, friområde og turveg

I gjeldande reguleringsplan er friområde G6 lokalisert i ei sørvendt helling med store bjørketrær og gode solforhold. Området utgjør ei grasslette på om lag 1,5 dekar og har tidlegare vore ein del av uteområdet til skulen. Det er ikkje registrert særskilde naturverdiar i tilgjengelege naturdatabasar. Etter at skulen er lagt ned, er bruken av arealet som ute- og opphaldsareal redusert. Det er på denne bakgrunnen vurdert at ei flytting av friområdet ikkje vil medføre vesentleg tap av registrerte natur- eller friluftsverdiar.

Som ein del av planendringa blir det etablert eit nytt friområde lenger nord, mellom den tidlegare skuletomta og barnehagen. Det nye friområdet vil kunne inngå som ein naturleg del av grønstrukturen i området, og fungere som eit grøntdrag og ein buffer mellom barnehagen og eventuelle nye funksjonar sør for barnehagen. Samtidig vil arealet kunne gi betre samanheng mellom dei ulike funksjonane i området og vidare mot friluftsområda rundt Raudåvatnet.

Banedeckket av klink-plast i eksisterande ballbinge er av nyare dato og skal takast vare på og gjenbrukast. Eksisterande gjerde i impregnert treverk og stålmål skal takast ned og leverast til godkjent mottak.

Det er sikra gjennom føresegnene at det nye friområdet skal opparbeidast med turveg og vegetasjon før eller samtidig med gjennomføring av nye tiltak og ombygging på den tidlegare skuletomta, no felt B/T2 (endring 06/09). Dette sikrar at grønstrukturen blir etablert som ein del av utviklinga av området, og ikkje først på eit seinare tidspunkt.

Eksisterande sti nord for barnehagen, mellom Myrbekkane og Myrane, samt stiar rundt Raudåvatnet, blir regulerte til turveg. Dette bidreg til å sikre samanheng i det lokale tur- og gangvegnettet og legg til rette for betre tilgang til friluftsområda.

Samla sett vurderast planendringa å gi ei betre samanhengande grønstruktur i området, med eit nytt friområde som får ei tydelegare rolle som grøntdrag, buffer og forbindelse mellom barnehagen, tidlegare skuletomt og friluftsområda rundt Raudåvatnet. Planendringa vurderast på denne bakgrunnen å ha positiv verknad for grønstruktur og friluftsliv, og å ligge innanfor rammene for kva som kan behandlast som endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14.

Eksisterande ballbinge

Den eksisterande ballbingen ligg på den tidlegare skuletomta og var opphavleg ein del av uteområdet til skulen. Etter at skulen er lagt ned, er det etablert ny skule med ny ballbinge og tilhøyrande uteareal. Funksjonen som skule- og aktivitetsanlegg er dermed i stor grad erstatta gjennom den nye skulen.

Den nye skulen er knytt til området gjennom eit samanhengande gang- og sykkelvegnett. Sjølv om avstanden frå planområdet til den nye skulen er om lag 1 km, er det etablert trygg gang- og sykkelforbindelse fram til skulen. Avstanden må derfor vurderast i samanheng med den faktiske tilgjengelegheita og trafikksikre tilkomsten til det nye aktivitetsanlegget.

Den eksisterande ballbingen er dessutan eit eldre anlegg. Det må vurderast om det er hensiktsmessig å oppretthalde eit eldre anlegg med behov for framtidig vedlikehald og fornying når det samtidig er etablert eit nytt og oppdatert aktivitetstilbod ved den nye skulen.

Ved å fjerne den eksisterande ballbingen kan arealet i staden inngå i det nye friområdet og den samanhengande grønstrukturen mellom den tidlegare skuletomta og barnehagen. Arealet vil dermed framleis kunne nyttast av barn og unge til leik og opphald, samtidig som området får ein meir samanhengande funksjon som friområde, grøntdrag og forbindelse til turvegnettet.

Kommunen vurderer på denne bakgrunnen at behovet for aktivitetsareal ikkje blir vesentleg redusert ved at den eksisterande ballbingen blir fjerna. Det er lagt til rette for eit nytt og oppdatert aktivitetstilbod ved den nye skulen, med trygg gang- og sykkelforbindelse, samtidig som arealet på den tidlegare skuletomta blir vidareført som tilgjengeleg friområde.

Oppsummering av høyringsmerknader – reguleringsendring Mauseidvåg–Måseide

Forslag til reguleringsendring for **Mauseidvåg–Måseide, planID : 2025001875 (r08.01)**, var på høyring og offentleg ettersyn frå 1.10.2025 til 27.10.2025. Det kom inn totalt **åtte innspel**, fire frå offentlege myndigheiter og fire frå interessentar og naboar.

1. Samfunnstryggleik og ROS-analyse

Statsforvaltaren hadde motsegn knytt til samfunnstryggleik og krav om ROS-analyse etter plan- og bygningslova § 4-3. Det vart vist til at planen er frå 1988, og at det kan ha kome ny kunnskap om risiko og sårbarheit som må vurderast og eventuelt følgjast opp i plankart og føresegner. Det vart også vist til behovet for å vurdere omsynet til klima og klimatilpassing.

Kommunen har utarbeidd ROS-analyse for endringane. Behov for tryggleik er følgt opp gjennom føresegner. Planområdet ligg ikkje innanfor registrerte fare- eller aktsemdsområde for flaum eller havnivåstiging. Det er likevel vist til at delar av området kan ha marin leire, og at lokale grunn- og fundamenteringsforhold må avklarast før utbygging. Motsegner er trekt.

NVE hadde ingen vesentlege merknader, men bad om at deira ansvarsområde vart vurdert i ROS-analysen. Dette er følgt opp.

2. Barn og unge, leikeareal og ballbinge

Både **Statsforvaltaren og Møre og Romsdal fylkeskommune** peika på behovet for å sikre areal for leik og oppvekstmiljø. Statsforvaltaren hadde motsegn til planen dersom barn og unge sine interesser ikkje vart ivaretekne, og viste særleg til at ballbingen ikkje bør fjernast utan erstatning.

Kommunen har sikra krav til leikeplassar for bustader i føresegnene. Areal for leik med ball er etablert i utomhusanlegget ved den nye skulen, og den eksisterande ballbingen skal sanerast som følgje av miljømessige omsyn.

Mauseidvåg Vel og naboar har likevel peika på at området rundt den gamle skulen har ein viktig funksjon som nærmiljøområde. Det blir særleg trekt fram at området blir brukt som akebakke, møteplass og aktivitetsområde for barn og unge.

Kommunen viser til at grøntområdet ikkje blir fjerna, men flytta internt i planområdet. Det nye friområdet mellom barnehagen og den gamle skuletomta skal vere offentleg tilgjengeleg og kan fungere som ein naturleg samlingsplass. Det er også vist til andre frilufts- og aktivitetsområde i nærområdet.

3. Friområde, turveg og nærmiljø

Fleire av innspela gjeld bruken av grøntområdet rundt den gamle skulen.

Mauseidvåg Vel meiner området har større verdi for nærmiljøet enn det som går fram av planmaterialet, mellom anna fordi det blir brukt som akebakke også etter at skulen er lagt ned.

Naboar har også peika på at området ved barnehagen fungerer som ein uformell møteplass for barn, ungdom og familiar, med aktivitetar som fotball, slåball og sykling.

Kommunen vurderer at endringa ikkje fjernar grøntstrukturen, men flyttar friområdet til ein meir naturleg plassering ved barnehagen. Tilkomst til friområdet er sikra, og det er regulert turveg nord for barnehagen og samband vidare mot Raudåvatnet.

4. Universell utforming

Møre og Romsdal fylkeskommune bad om at universell tilgang til leikeplass og uteopphaldsareal for bustadene blir sikra.

Dette er følgt opp gjennom krav i føresegnene og ved at krava til uteopphaldsareal og leikeplass skal sjåast i samanheng med krav etter TEK17.

5. Trafikk og tilkomst

Fylkeskommunen bad om at trafikkauken som følgje av nye bustader og tenesteyting blir vurdert, særleg med omsyn til krysset mellom kommunal veg og fv. 657. Det vart også peika på behov for eventuelle avbøtande tiltak og rekkefølgjekrav.

Kommunen har vurdert trafikken med utgangspunkt i tidlegare trafikk til skulen og anslag for nye bustader. Det er vist til at området tidlegare hadde trafikk knytt til skulen, og at vegnettet dei siste åra er utbetra med mellom anna belysning og fortau/gangveg. Kommunen vurderer derfor at det ikkje er behov for ytterlegare utgreiing av trafikkauke og trafikktryggleik i krysset.

Det er i merknadsoppsummeringa lagt til grunn at det kan vere **15–25 nye bustader**, medan utnyttingsgraden ikkje blir auka. Det faktiske talet på bustader må avklarast i samband med byggjesak.

6. Kulturminne

Fylkeskommunen opplyser at det ikkje er kjende automatisk freda kulturminne i området, men ber om at det blir teke inn føresegner som sikrar varsemd dersom det blir gjort funn under framtidig arbeid.

Dette er følgt opp ved at aktuell tekst er innarbeidd i føresegnene.

7. Gjeldande plan og behov for oppdatering

Møre og Romsdal fylkeskommune tilrår ein fullstendig gjennomgang og oppdatering av føresegnene frå 1988, fordi dei ber preg av eldre regelverk.

Kommunen viser til at reguleringsendringa berre omfattar delar av gjeldande plan og eitt av fleire føremål. Det blir derfor vurdert som lite hensiktsmessig å bruke denne planendringa til ei fullstendig oppdatering av heile planen, særleg sidan store delar av gjeldande plan allereie er utbygd. Det er laget nye bestemmelser for reguleringsendringen (plan id: 2025001875) etter plan- og bygningslova 2008.

8. Endring av veg i felt B8

Grunneigar for gbnr. 73/1 stilte spørsmål ved regulering av veg gjennom felt B8.

Kommunen foreslår å ta bort den regulerte vegen og erstatte denne med avkøyrsel frå Ingeskogen ved eksisterande avkøyrsel. Gangtilkomst blir sikra gjennom turveg i grøntområdet.

Det vart også spurt om fortau langs Ingeskogen. Kommunen viser til at det allereie er eksisterande fortau som grensar til planområdet og som er regulert i gjeldande plan, og dette blir derfor ikkje teke inn på nytt i reguleringsendringa.

9. Mogleg ny bustad- og tenesteyting

Det er stilt spørsmål om reguleringsendringa opnar for nye private bustader, og kva omfang dette kan få.

Kommunen opplyser at endringa gir større fleksibilitet ved eventuell framtidig sal av tomter. Det kan opnast for både offentlege og private aktørar, og for ulike former for bustader og tenesteyting. Dette kan mellom anna vere helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, bevertning eller administrasjon.

Utnyttingsgraden blir justert til det som ligg i bestemmelsene til gjeldende arealplan (KPA) for busteder. For felta B/T1 og B/T2 er det opna for busetnad i inntil to etasjar og med tomteutnytting, BYA 30%. Kor mange bustader som faktisk kan etablerast, må avklarast ut frå storleik og utforming i den enkelte byggjesaka. §9 rekkefølgekrav: leikeplass, Kvartallsleikeplass, Friområde o_GF og vatn- og avløpsanlegg. For Barnehagen BBH er utnyttingsgraden satt til BYA 40% for å dekke opp til dagen bebyggelse.

10. Vatn, avløp og teknisk infrastruktur

Det vart peika på behov for rekkefølgekrav knytt til VA og avløp.

Kommunen har sikra dette gjennom krav om godkjend teknisk plan før igangsetjing. jf. § 9.4. Det same gjeld renovasjon og elektriske anlegg. For elektrisk anlegg skal planen godkjennast av nettselskapet **Linja AS**.

Samla vurdering

Høyringa viser at dei viktigaste tema i merknadene er **samfunnstryggleik og ROS, barn og unge, leike- og aktivitetsareal, friområde og turveg, trafikktryggleik, samt framtidig bruk av dei tidlegare skuleareala. Motsegner er trekt.**

Merknadene frå Statsforvaltaren og fylkeskommunen er i hovudsak følgde opp gjennom ROS-analyse og justeringar/tydeleggjingar i føresegnene. For nærmiljøet er særleg bruken av eksisterande grøntområde, akebakke og ballbinge trekt fram av Mauseidvåg Vel og naboar. Kommunen legg til grunn at grøntstruktur og møteplassfunksjonar framleis kan ivaretakast gjennom nytt offentleg friområde, tilkomst til friluftsområde og nye aktivitetsanlegg ved skulen.

Økonomiske konsekvensar for Sula kommune, ref budsjett og økonomiplan

Reguleringsendringa i seg sjølv medfører ikkje nye, direkte økonomiske forpliktingar for Sula kommune utover kostnader knytt til planlegging og sakshandsaming.

Endringa legg til rette for at den tidlegare skuletomta kan få ny bruk etter at Måseide skule vart lagt ned. Dette kan gi kommunen eit betre grunnlag for å avklare framtidig bruk og eventuell sal av eigedomen, i tråd med politiske vedtak.

Eventuelle framtidige kostnader knytt til kommunal infrastruktur, uteareal, tekniske anlegg eller andre kommunale tiltak må vurderast og prioriterast gjennom kommunen sitt ordinære budsjett- og økonomiplanarbeid.

Reguleringsendringa inneber dermed ikkje i seg sjølv behov for nye løyvingar i budsjett eller økonomiplan.

Juridiske konsekvensar

Reguleringsendringa vil endre gjeldande reguleringsplan og fastsetje nye juridisk bindande arealformål og føresegner for området. Ved vedtak vil plankart og føresegner gjelde framfor tidlegare regulering for dei delane av planen som vert endra.

Vidare byggje- og tiltakssaker innanfor planområdet må vurderast opp mot den nye reguleringa og anna relevant regelverk. Reguleringsendringa gir ikkje i seg sjølv løyve til gjennomføring av konkrete tiltak som krev søknad og godkjenning etter plan- og bygningslova.

Planprosessen og vedtaket må følgje krava i plan- og bygningslova, mellom anna reglane om medverknad, høyring og offentleg ettersyn.

Konsekvensar for innbyggjarane

Området vil dermed få ein ny funksjon etter at skuleverksemda er avvikla. Samanlikna med perioden då området var i bruk som skule, vil den nye bruken

normalt medføre mindre dagleg aktivitet og mindre trafikk knytt til henting og bringing. Området vil dermed kunne framstå som rolegare enn då det var skuleverksemd.

Grøntareala er justerte som ein del av reguleringsendringa, og det er lagt til rette for at uteareal, mellom anna akebakken, framleis skal vere tilgjengelege for offentleg bruk. Det er også sikra offentleg tilkomst til areala. Dette bidreg til at delar av uteområda framleis kan nyttast av nærmiljøet sjølv om den tidlegare skuleeigedomen får ny bruk.

Samla sett vil reguleringsendringa gi endra bruk av området, men samtidig ivareta tilgjengelege uteareal og tilkomst for ålmenta.

Vurdering av ballbingen og utearealet

Den eksisterande ballbingen er eit eldre anlegg som har avgrensa levetid og vil kunne ha behov for vedlikehald og framtidig utskifting. Ved vurdering av vidare arealbruk bør det derfor takast omsyn til både anlegget sin tekniske tilstand og behovet for å prioritere ressursar til oppgradering og vedlikehald.

Kommunen har etablert ny skule med ny ballbinge, og det er etablert gang- og sykkelveg mellom området og den nye skulen. Den nye ballbingen inngår dermed i eit oppdatert og samla tilbod for barn og unge.

Den eksisterande ballbingen bør vurderast i samanheng med det samla leike- og utearealtilbodet i området, og ikkje som eit enkeltståande anlegg. Dersom ballbingen vert fjerna, kan arealet inngå i den samla grønstrukturen og nyttast til leik, opphald og andre nærmiljøføremål. Dette kan gi eit meir samanhengande uteområde, framfor å oppretthalde eit eldre enkeltanlegg med behov for framtidig vedlikehald og utskifting.

Samla sett bør vurderinga av uteareala ta utgangspunkt i det totale tilbodet for barn og unge, der ny skule, ny ballbinge, gang- og sykkelveg, friområde og turvegnett inngår. Ved å innlemme arealet i grønstrukturen kan området få ein meir samanhengande funksjon for leik og opphald, samtidig som det framleis er tilgang til leikeareal i nærmiljøet.

Vurderingar og konklusjon:

Kommunen har vurdert merknadene som har kome inn i saka, og lagt til grunn at det er teke omsyn til desse i det vidare planarbeidet. Statsforvaltaren sine to motsegner er trekte.

Kommunen vurderer at endringa, på bakgrunn av saka sine opplysningar og dei avklaringane som ligg føre, kan handsamast etter forenkla prosess i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Det er lagt vekt på omfanget av endringa, at få partar er direkte berørte, og at merknader og motsegner er følgde opp gjennom planarbeidet.

Vedtaket vert gjort administrativt i medhald av kommunen sitt delegasjonsreglement.

Tittel	Dok.ID
Plankart_Mauseidvåg Måseide plan-ID 2025001875 endring regulering 14.10.2026	1608924
Planføresegner_Mauseidvåg Måseide plan-ID 2025001875 endring regulering 14102026	1608922
Planbeskrivning_Mauseidvåg Måseide plan-ID 2025001875 endring regulering 14102026	1608921
Mauseidvåg gamle skule – trekking av motsegn knytt til ballbinge - reguleringsplan - endring - Sula - Mauseidvåg Måseide - r801	1608917
Uttale - vurdering av motsegn - reguleringsplan - endring - Sula - Mauseidvåg Måseide - r8.01	1603624
Mauseidvåg Måseide - Oppsummering høringsmerknader	1608920
Uttale Barnerepresentanten	1603625
ROS-analyse_Mauseidvåg Måseide plan-ID 2025001875	1608919