



Nausthaugen PlanID 2024003781
ENDRING AV REGULERING
Planomtale

ENDRING AV REGULERING – PLANOMTALE Nausthaugen PlanID 2024003781

OPPDRAAG	Nausthaugen -Sula kommune
EMNE	Planomtale
OPPDRAAGSGIVER	Sula kommune
KONTAKTPERSON	Gunnar Leira
FORFATTER	Silje Wendelborg Fremo, PIR2 AS
DATO	16.5.2025

INNHALDSOVERSIKT

1	Innleiing og relevant lovverk.....	4
1.1	Plan- og bygningslova sine føreseger om endring av reguleringsplan	5
1.2	Tidlegare vedtak i saka.....	5
1.3	Vurdering av Forskrift om konsekvensutgreiingar (KU-forskrifta)	5
2	Dagens situasjon.....	6
2.1	Planstatus	6
2.2	Staden og verdiar i Solavågen	6
2.3	Naturgitte forhold; grunnforhold, havnivå og flodbølge	10
2.4	Trafikk, støy og infrastruktur	10
3	Omtale av reguleringsendringer.....	11
3.1	Ny busetnad; utnytting, høgder og plassering	11
3.2	Vegsystem.....	12
3.3	Infrastruktur – vann, avløp og renovasjon.....	13
3.4	Føreseger om omsyn til natur og kulturlandskap	13
4	Endringar av gjeldande regulering.....	14
4.1	Endringar i plankart:	14
4.2	Endringer i føreseger:	14
5	Verknadar av forslag til reguleringsendring.....	15
5.1	Verknad av endring av reguleringsformål.....	15
5.2	Verknad av endring av utnytting / byggbart areal	15
5.3	Verknad av ny føresegn om eksisterande vegetasjon.....	16
5.4	Verknad for stadkarakter, landskap og kulturmiljø/-minne.....	16
5.5	Verknad av endra tilkomst og køyremønster.....	16
5.6	Verknad av trafikk og støy	17
5.7	Verknadar av naturfarar; grunnforhold, havnivå og flodbølge	17
5.8	Andre verknadar	18
5.9	Avveging av verknad	18
6	Planprosess og medvirknad ved endring av regulering.....	18
6.1	Varsling - høyring - medvirknad	18
7	Planmaterialet	18

1 Innleiing og relevant lovverk

Sula kommune ser på moglegheiter for bruk og utnytting av sine eigedommar, og har vurdert at kommunen sine eigedommar ved Solavågen kan egne seg for utbygging i offentleg-privat samarbeid.

Planendringa er eit ledd i kommunen sin eigen eigedomsstrategi, som blant annet seier følgande:

Sula kommune sin eigedomsstrategi bidreg til berekraftig samfunnsutvikling. Strategien støttar opp under kommunen sine overordna mål for busettingsmønster og bruk av areal, og tek omsyn til eksisterande teknisk og sosial infrastruktur. Sula kommune sin eigedomsstrategi skal bidra til berekraftige kommunale tenester og at framtidens behov for bustadar og effektiv tenesteproduksjon vert dekkja (rette bustadar på rett plass). ... Vi tek ei aktiv og tydeleg rolle som eigedomsaktør og profesjonell samarbeidspartnar i samfunnsutviklinga.

Kommunen har tatt initiativ til endring av regulering planID 2015001015 «Detaljplan for eit område rundt Nausthaugen», iht. plan- og bygningslova § 12-14 Endring av reguleringsplan. Hovudendringa er å endre arealformål offentleg tenesteyting OF i gjeldande plan, til kombinert formål bustadar og tenesteyting, med moglegheit for kombinasjon av bustad og tenesteyting, og med både offentleg og privat eigarskap.

Hensikt med reguleringsendringa:

1. Opne for privat eigarskap til nye bustadar innanfor område regulert til offentleg tenesteyting
2. Opne for offentleg-privat samarbeid om utbygging av ulike bustadtypar tilpassa ei større breidde av befolkninga enn berre dei delar av befolkninga som har behov for spesielt tilrettelagde bustadar.
3. Justere plankart og føresegner for å betre gjennomføring og funksjonalitet.

I denne planomtalen for endring av reguleringsplan er delar av planomtalen frå gjeldande plan, utarbeidd av Norplan AS, 2013-14, kopiert inn som grå tekst.

Framstillingar baserer seg på informasjon frå Sula kommune ved Organisasjon & utvikling, Eigedomsforum og kommunalteknisk avdeling i kommunen, og på kjend og tilgjengeleg informasjon på ulike nettstadar.



Grunnlagskart med gjeldande reguleringer vist med rosa linjer. Planområdet for reguleringsendring er vist med svart stipla linje. Planendringa omfattar kommunale eigedommar med arealformål OF og o_KV2 Pebakken, i tillegg til tilkomstveg o_KV og naturområde, som delvis er kommunale og delvis private eiendommer.

1.1 Plan- og bygningslova sine føresegner om endring av reguleringsplan

Endring av reguleringsplan er lovfesta i plan- og bygningslova § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan. Gjeldande reguleringsplan PlanID 2015001015, er vedtatt 2016.

Gjeldande plan viser tomte som offentlig formål. For offentlig-privat samarbeid, med moglegheit for private bustadar, er det derfor behov for ei endring av reguleringsplanen. Relevante felt for omregulering er to felt OF offentlig tenesteyting, i tillegg til utviding av felt o_KV (tilkomstveg langs naustrekka og noko areal i tilknytning til denne.

Frå plan- og bygningslova: **§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder same føresegner som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheita til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når:

- *endringane i liten grad vil påvirke gjennomføringa av planen for øvrig,*
- *ikkje går utover hovuddrammene i planen, og heller*
- *ikkje råkar omsynet til viktige natur- og friluftsområde.*

Før det treffast slikt vedtak, skal saka leggjast fram for aktuelle/relevante myndigheiter, og eigarane og festarane av eigedommar som direkte blir råka av vedtaket, og andre råka, skal gjevast anledning til å uttale seg. Jfr. for øvrig § 1-9.

Det er vurdert at endringar av planID 2015001015 «Detaljplan for eit område rundt Nausthaugen», frå offentlig tenesteyting, til kombinert formål bustad/tenesteyting (1803), oppgradering av vegar og andre mindre justeringar oppfyller kravene i pbl § 12-14 om å kunne endre reguleringsplanen i ein forenkla planprosess under gitte vilkår.

Endringar er beskrive i kapittel 3 Omtale av planlagd reguleringsendring og verknad av endring.

1.2 Tidlegare vedtak i saka

Kommunestyret har behandla og gjort vedtak i K-sak 071/24, 3.10.2024 (arkivsak 24/3088, 24/18881). Reguleringsendring er eit ledd i å kunne gjennomføre dette vedtaket.

«Sula kommunestyre ber kommunedirektøren gjennomføre eit forprosjekt for utnytting av tomteområdet ved Nausthaugen (gbnr. 64/108, 64/111 og 109) med formål om å utvikle eit bustadprosjekt som skal bidra til fleire leilegheiter og eit mangfaldig bumiljø»

Frå saksframlegg:

Sula kommunestyre vedtok i K-sak 044/24 ny eigedomsstrategi. Denne legg mellom anna føringar om å støtte opp under kommunen sine overordna mål for busettingsmønster og bruk av areal, samt at ønska samfunnsutvikling skal vektleggast når ein vurderer sal av eigedom. I samband med pågåande plan- og strategiarbeid er det avdekket eit stort behov for mangfald i bustadmarknaden, og særskild mangelen på tilpassa leilegheiter. ... Eigdomsstrategien legg òg føringar for samarbeid med andre offentlege og private aktørar, dersom desse kan støtte opp under ønska samfunns- og tenesteutvikling. Såleis vil eit samarbeid mellom private, kommunen og Husbanken møte eigedomsstrategien på ein god måte. Kommunen har òg tett dialog med Husbanken om deira verkemiddel og tilskot, i tillegg til tilgang på gode døme på og erfaringar frå liknande prosjekt.

1.3 Vurdering av Forskrift om konsekvensutgreiingar (KU-forskrifta)

Formålet med KU-forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir vurdert i arealplanar og byggetiltak, og når det takast stilling til om og på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

Rettleiaren påpeikar at sjølv om ein plan er vurdert å ikkje omfattast av føresegn om konsekvensutgreiing, er det krav til planomtale som belyser verknadane av planforslaget, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

I dette tilfellet vurderast det at endringar og justeringar av enkelte reguleringsformål ikkje utløyser utgreiingsplikta i KU-forskrifta, og at endringa av reguleringsplanen sikrar omsynet til miljø og samfunn iht. lovverket.

Konkrete endringar og vurdering av verknadar av endringane er beskrivne i kapittel 3 og 5.

2 Dagens situasjon

2.1 Planstatus

Kommuneplanen sin arealdel 2015-2025 viser same formål som gjeldande reguleringsplan, med blant anna eksisterande og framtidig byggeformål; offentlig eller privat tenesteyting (sosi 1160) og grønstruktur; naturområde.

Planområdet for planendring ligg innanfor regulerings planID 2015001015 «Detaljplan for eit område rundt Nausthaugen», vedtatt 2016.

Reguleringsplan planID:10.12, for gbnr. 64/9 Johansgarden, vedtatt 2010, grensar til planområdet i nordvest.

2.2 Staden og verdier i Solavågen

Planområdet ligg i Solavågen og rundt Nausthaugen. I all hovudsak er arealet dyrkamark med parti med lauvskog. Nausthaugen omsorgssenter ligg sentralt innafor planområdet. Området er ein del av større kulturlandskapsområde med ein del dyrka mark som ikkje lenger er ein del av aktiv drift. Området ligg sydvendt til med flott utsikt mot Storfjorden og Sunnmørsalpane.



Dronefoto av Solavågen sett frå aust, med Pebakken gjennom området. Utbyggingsfelt for ny busetnad bustadar/tenesteyting B/T4 til høgre for Pebakken, og B/T1-2 bakanfor eksisterande omsorgsbustadar, (grå/grøne), midt i bildet. Foto: Øyvind Kåre Sunde – Oksfoto.no



Dronefoto av planområdet sett fra sør, med eksisterende omsorgsbustadar, (grå/grøne), midt i bildet og utbyggingsfelt for ny busetnad bustadar/tenesteyting B/T1-2 til venstre for disse.

Foto: Øyvind Kåre Sunde – Oksfoto.no



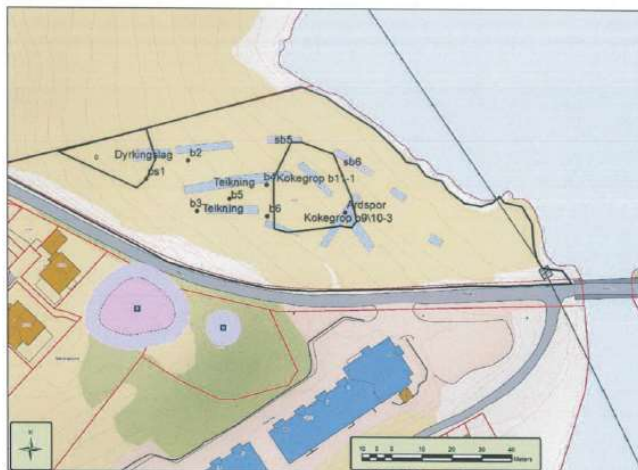
Dronefoto av planområdet sett fra nord. Veggen Johansgarden inn fra Pebakken med eksisterende bustadar. Utbyggingsfelt for ny busetnad bustadar/tenesteyting B/T1-2 bak eksisterende bustadar.

Foto: Øyvind Kåre Sunde – Oksfoto.no

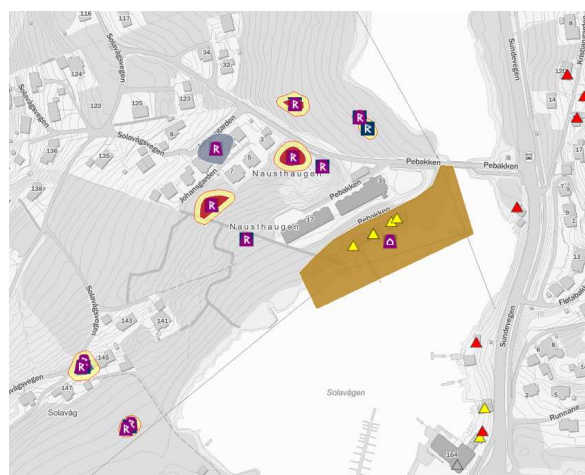
Kulturminne

Planområdet ligg i eit særst interessant kulturhistorisk område med fleire automatisk freda kulturminne. Det er gjennomført arkeologiske registreringar. Funna er av ein slik karakter at det ikkje er vilkår for vidare arkeologiske undersøkingar og det er gitt løyve til kunne gjere inngrep i området aust for Pebakken utan vilkår om vidare arkeologiske undersøkingar. Fleire andre automatisk freda kulturminne på Nausthaugen er lagt inn med sikringssoner.

Eksisterande naustrekke er av fylkeskommunen rekna for å ha regional verdi. Fiskeplattingar (vører) vart bygde rundt århundreskiftet 1800-1900 og nytta til soltørking av salta fisk. Johansplattingen ligg innanfor planområdet og har også eit informasjonsskilt.



Figur viser registrerte kulturminne på gbnr. 64/109 på nordsida av Pebakken. Fylkeskommunen gitt løyve til kunne gjere inngrep i dette området utan vilkår om vidare arkeologiske undersøkingar.

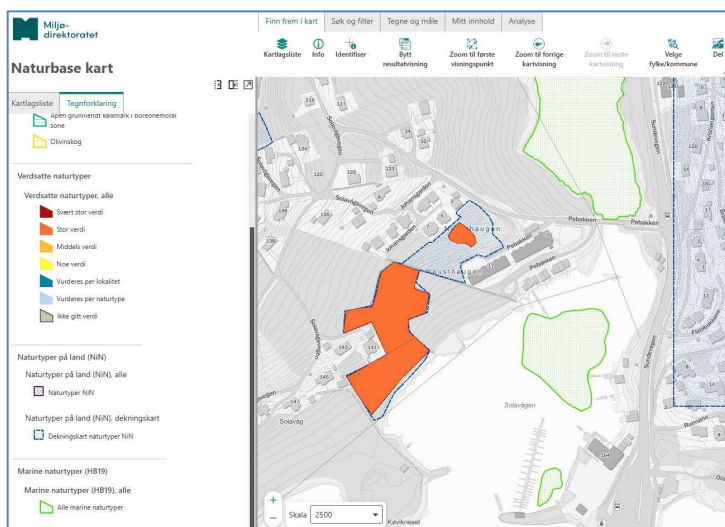


Utklipp fra naturbase viser registrerte kulturminne. R viser automatisk freda kulturminne (enkelte er frigitte), og trekantar viser bygg med antikvarisk verdi/SEFRAK.

Naturverdiar

Største del av planområdet er kulturlandskap og inngår ikkje i noko overordna planar for verneverdige naturområde og det ligg heller ikkje føre registreringar av vilt eller anna biologisk mangfald innanfor planområdet. Hjorten trekker nok mellom Solevågssjellet og Leirvågssjellet, men utbygging i området vil etter vår vurdering ikkje skape større problem for hjorten. Konklusjonen er at det ikkje ligg føre naturverdiar som kjem i konflikt med planforslaget.

Det er gjort kartlegging av naturverdiar i 2021 som er publisert på nasjonal database; naturbase. Gammel beitemark på gbnr. 64/108 er vist som naturtypene hagemark og naturbeitemark, og er gitt stor verdi ut frå kriterium for KU-verdikartlegging. Desse naturtypene er på Norsk rødliste for naturtypar 2018 (VU - sårbar). Tilstanden er vurdert med lav til moderat kvalitet ettersom engar ikkje lengre er i bruk til beite og i en brakkleggingsfase, berre beita av hjortedyr. Naturmangfald er vurdert til lite til moderat ettersom engar har lite antal habitatspesifikke artar og liten til moderat størrelse.



Figur viser utklipp fra naturbase, med registrerte naturverdiar på land; registrert i 2021, og i sjø; registrert i 2008 (pollen) og i 2016 (vågen)

Frå faktaark for hagemark: Hagemark er åpen tresett naturbeitemark med langvarig ekstensiv hevd gjennom beiting, utan fysiske spor etter pløying eller tilsåing med fôr-og matvekster og ingen/svake spor etter gjødsling. Hagemark kan innehalde styvingstrær, men dette er ikke noe krav. Enga har beitemarkspreg (SP-0) hvor artene beites selektivt, noko som fører til heterogenitet i artssammensetning og struktur og ofte ei større dekning av graminoider enn urter. Heterogenitet forsterkast gjennom avføring og tråkk frå beitedyra. Hagemark kan ha eit stort artsmangfold, særleg av karplanter, sopp og insekt. Artsdiversiteten varierer med kalkinnhold, vannmeting og regionalitet.

Rødlistekategori: Naturtypen inngår i vurderingseiniga Semi-naturleg eng (VU - sårbar).

Solavågen/Valane; Lokaliteten får verdi B (viktig) på grunn av at den er stor og intakt. Naturtypen er generelt sjeldan, og verdisettinga er gjort etter DN-håndbok nr 19 (gjelder marin kartlegging).

Strandengene har verdi C (lokalt viktig).



Naturtyper og utforminger	Best utviklede strandengmiljøer er det langs det lange og smale utløpet, med nedre til øvre saltenger, brakkvannsenger og brakkvannssump, intermediære sig og med høgstaudeenger i bakkant. I tillegg er det en del ålegraseng (med alger) rett innenfor utløpet. Mindre skogholt med bl.a. svartor(strandskog) er også inkludert i avgrensningen, mest for å få med et helhetlig miljø i et smalt belte rundt pollen.
Artsmangfold	På forstrand er det gjerne utforminger med fjøresauløk, strandstjerne, strandkjempe, strandkryp og tangmelde. I øvre saltenger kommer fjørekoll, fjøresauløk, gåsemure, krypkvein, rødsvingel, saltsiv og skjorbuksurt o.a. Fuktsig har arter som hanekam, jåblom, loppestarr, pors og stedvis mye rustsivaks (i brakkvannseng). Mest interessant er kanskje en fin forekomst av havstarr i sumpen hvor nyvegen løper ut av strandsona. Denne er regionalt sparsom til sjelden. I bakkant er det stort sett rundt hele pollen godt utviklede høgstaudeenger, med eksempelvis fuglevikke, hanekam, hestehavre, hundegras, kvitbladtistel, mjøddurt, rød jonsokblom, strandkjeks, strandrug, strandsmelle, tirtunge og vendelrot. Rynkerose vokser sparsomt langs utløpskanalen. Pollen er også en viktig viltlokalitet om vinteren, ofte med en del sangsvane (NT på rødlista), samtidig som den er en av de regionalt viktigste vinterlokalitetene for den nasjonalt sjeldne dvergdykkeren (NT).
Påvirkning	Det er en del inngrep langs vannkanten i form av stein som er plassert som "brygger" etter tidligere oppdyrking av nærområdet. Også veiskjæringen ved den nye vegen har en fylling som berører pollen. Totalt sett er det marine miljøet likevel intakt, skaden har først og fremst berørt strandenger fram til nå. Her dyrkes fremdeles østers i liten skala (har pågått i mange tiår). Videre er det en del hageutkast og bålplasser langs stranda rundt hele lokaliteten.
Fremmede arter	-
Råd og skjetsel og hensyn	Det beste for de biologiske verdiene er om området ikke utsettes for fysiske inngrep. Hageutkast bør ikke tillates, mens bålplassene bør sentraliseres og samles en eller to steder, helst på grus. Rynkerose bør fjernes, ikke minst da den har evnen til å overta store arealer på kort tid.

Figurar viser utklipp frå faktaark for Marine naturtypar; Solavågen/Valane, der pollen langs det nordlege byggeområdet, gbnr. 64/109 er gitt verdi B (viktig) på grunn av at den er stor og intakt, og naturtypen er generelt sjeldan.

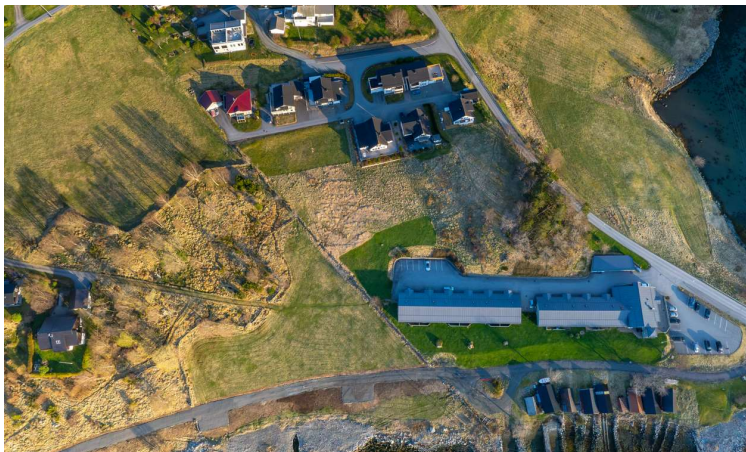
Solavågen (i bukta rett sør for dei eksistarende nausta); Ålegrassamfunn, med tett og heildekkande eng. Forekomsten verdsettast ut frå samla area for enger som ligg nærmare kvarandre enn 200 m. Forekomsten er 8471 m2 stor.

Det er registrert truga og sårbare fugleartar i Solavågen, som tjeld og ærfugl.

Rekreasjon

I samband med arealplanen er det registreringar frå barnetråkk som viser at fjøra blir nytta som badeplass. Elles er det ikkje kjende registreringar av andre aktivitetar i planområdet.

Det går eit tråkk gjennom det gamle beitelandet, mellom Solavågsvegen og omsorgsbustadane i Pebakken.



Utklipp frå flyfoto viser strandsona, gårdsvegar og tråkket gjennom planområdet mellom Solavågsvegen og omsorgsbustadane i Pebakken. Vegar og tråkk brukast som tilkomst og rekreasjon. Foto: Øyvind Kåre Sunde – Oksfoto.no

Landbruk

Større del av planområdet er dyrka mark, men som ikkje er del av landbruksdrift.

2.3 Naturgitte forhold; grunnforhold, havnivå og flodbølge

Grunnforhold

Planområdet ligg innafor marine strandavsetningar etter lausmassekartet til NGU. Det kan vere potensielle ustabile avsetjingar og det har derfor blitt gjennomført ei geoteknisk vurdering i 2016. Konklusjonen er at det ikkje er fare for utgliding/skred.

Havnivåstigning og stormflo

Berekna soner for havnivåstigning og stormflo fra NVE Atlas, viser at dei delane av planområdet som ligg nærmest strandlinja kan bli råka av stormflo i år 2150, dersom øvre berekna estimat for havnivåstigning og stormflo slår til.

Flodbølge

Solevågen ligger innafor området som er berekna å kunne bli råka av eit stort fjellskred ved Åkerneset i Geirangerfjorden. Sannsynlegheita er svært lita, og berekna nivå for flodbølga vil ikkje komme i berøring med planområdet, men ligge omtrentleg i plangrensa.

2.4 Trafikk, støy og infrastruktur

Planområdet ligg nær E39 og Solavågen ferjekai. Frå E39 startar Pebakken som er hovudsamleveggen for Solavågen. Vegen er stadvis smal og med varierende standard. Vegsystemet i dag er utan gang- og sykkelveg. ÅDT er ikkje kjent. Talet på dei som brukar vegen (Pebakken) må baserast til grove anslag. I dag er det om lag 70 bueiningar vest for Pebakken og rundt 12 mot nord. Det vil også vere noko trafikk frå Sunde via Pebakken og nord mot Bjørkavågen.

Tidlegare gjekk det ei bussrute via Pebakken og vidare langs Solavågsvegen. I dag er det buss ved E39. Det vil vere kort avstand til busshaldeplassen ved E39 (100-300m).

Lav trafikkmengde gjør at planområdet ikkje er støyutsett.

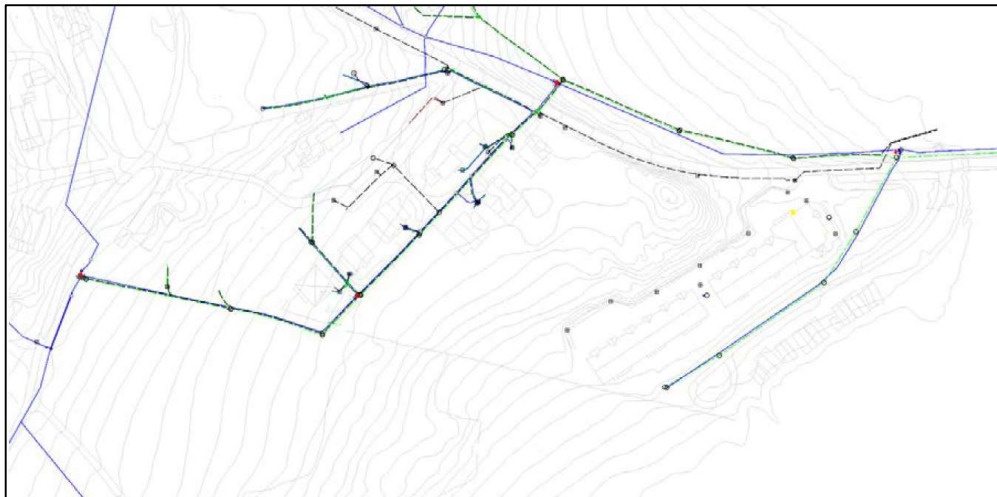


Utklipp som viser trafikkmengde på E39 ved Solavågen. Ikkje registrert trafikkmengder på dei kommunale vegane.
Kjelde: utklipp tatt 4.3.2025 <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/> Støysonekart frå SVV i svart ramme.

Gjeldande regulering viser tre felt for naust, eitt for eksisterande naustrekke og to felt for nye naust med tilhøyrande areal for parkering. Det er ikkje angitt parkeringsareal for eksisterande naust.

Vatn og avløp

Avløp frå bustadar ved Nausthaugen går i dag i sjøføring, via ein slamutskiljar ved Solavågen ferjekai. Kommunen har igangsett bygging av ny pumpestasjon ved Kvasneset og nytt reinseanlegg ved Kongshaugen som skal stå ferdig i 2028.



Eksisterande VA-leidningar for området (frå planomtale til gjeldande plan)

Høgspent

Høgspentlinjer går langs planområdet i sør og utan å kome i konflikt med utbyggingsareala.

3 Omtale av reguleringsendringer

Det er per mars 2025 ikkje inngått avtalar med private aktørar, eller utvikla konkrete prosjekt for areala som inngår i reguleringsendringa.

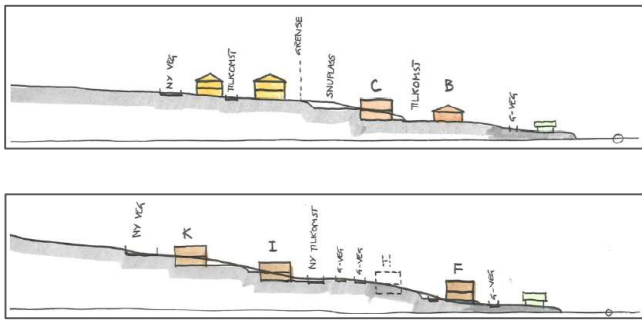
3.1 Ny busetnad; utnytting, høgder og plassering

Sula kommune ønsker med reguleringsendring å kunne samarbeide med private aktørar for å utvikle sin eigedom ved Nausthaugen med ulike bustadtypar, tilpassa både kommunen sitt behov og det private eiendomsmarkedet, jfr. Kommunen sin eigedomsstrategi.

Gjeldande plan viste til eit prosjektet estimert til ca. 3200m² bygningsmasse for 30 omsorgsbustader og ca. 3350 m² bygningsmasse for 20+20 sjukeheimsbueiningar. Det vil si utbygging av totalt i underkant av 7000 m² bruksareal for bustad og tenesteyting.

Planforslaget utvidar eit eksisterande omsorgsbustadfelt, og opnar for vidare utbygging av ulike typar bygg til omsorgsformål, i tillegg til ordinære bustadar.

Det ligg per i dag ikkje føre noko konkret prosjekt innanfor planforslaget. Konkrete utbyggingsforslag vil først bli laga når reguleringsformål som tillét kombinasjon av offentlege og private bustadar er avklart. Kommunen har vedtatt at det skal lagast eit forprosjekt for eit boligprosjekt for offentlig-privat samarbeid (OPS). Under vises fleire skisser/studiar som viser eksempel på korleis ulike aktørar kan sjå føre seg at området kan utnyttast.



Illustrasjon frå «Tomte vurdering omsorgsboliger Nausthaugen», Norplan 2011. Viser ein studie av eitt utbyggingskonsept; sykehjem og omsorgsbustadar på kommunen sine eigedommar. Dette er lite aktuelt i dag.



Illustrasjon frå privat initiativ/senior interessegruppe (K. Bjørkavåg), 2024. Viser studie av 58 småhus/ omsorgsbustadar i ein til to etasjer, felles aktivitetshus og sosiale soner/uteareal.

Illustrasjon med eksempel på offentlig privat samarbeid (OPS) i Ålesund kommune. Viser eksempel på utvikling av bustadkonsept med både kommunale omsorgsbustadar og private leiligheter.

Kilde: <https://www.planor.no/til-salgs/daehagen-moa>

Planendringa beheld i hovedsak føresegner frå gjeldande regulering, ifht. Utnytting, der grad av utnytting er angitt i %-BYA, og settast til maks BYA= 50 %. Byggehøgda aukast noe for å tilpassast relevante og økonomisk gjennomførbare bygningstypar. Planforslaget foreslår byggehøgde på 12 meter ut frå planert terreng (3 etasjar), med parkeringssokkel/-kjeller i tillegg for felt B/T1-2, og 14 meter (4 etasjar), med parkeringssokkel/-kjeller i tillegg for felt B/T3 (nord for Pebakken).

3.2 Vegsystem

Vegsystem

Gjeldande plan legg opp til at vegsystemet må oppgraderast. Vegføringane er basert på planforslaget som var til høyring i slutten av 1980-talet og som har vore utgangspunktet for reguleringsplanen for Johansgarden. Samlevegen i reguleringsplanen Johansgarden, o_KV1 forlengast vidare vestover som tilkomst til øvre byggeområde B/T2, og for framtidige bustadar lenger vest. Byggeområde B/T1 får tilkomst via o_KV3. Byggeområde B/T3 har direkte avkøyrsløse frå Pebakken, o_KV2.

Det stillast rekkefølgekrav til etablering av køyrevegen o_KV1 før det kan igangsettast utbygging på felt B/T2.

Planen legg opp til nytt fortau langs samlevegen Johansgarden.

Tilkomstveg langs strandsona

Tilkomstveg langs strandsonen er i gjeldende regulering tilkomst til eksisterande naust, og gangveg til nye bustadar i felt BFS på gbnr. 64/113. Med reguleringsendring blir vegen o_KV3 kjøreadkomst til boligfelt BFS, og til nedre byggeområde B/T1, i tillegg til å være adkomst til eksisterende og nye naust. Vegen planleggast lagt på kote c+4 m og regulerast med ny bredde, frå 4 meter til 10,5 meter iht. Sula kommune sin vegnorm for tilkomstveg i bustadområde med 30 km/t. Utvidelsen skjer på oppsida av vegen.

Kryss med Pebakken utvidast med utforming iht. Statens vegvesen si handbok HB 100.

Det stillast rekkefølgekrav til etablering av kjørevegen o_KV3 før det kan igangsettes utbygging på felt B/T1.

Parkering til eksisterande naust

I gjeldande regulering er det ikkje regulert parkering til eksisterande naust i felt Naust1. Med reguleringsendring utvidast vegen og det regulerast parkering ved dagens snuplass.

3.3 Infrastruktur – vann, avløp og renovasjon

Infrastruktur for vann er av kommunalteknisk avdeling oppgitt å være tilstrekkeleg for ny busetnad i planområdet, med unntak av brann-/slukkevann. (tlf. 5.3.2025/epost 20.3.2025)

For avløp tillatast det ikkje ytterlegare påkopling til dagens avløpsnett, da dette går ut i sjøen. Kapasiteten på ledningsnettet er av kommunalteknisk avdeling oppgitt å være tilstrekkelig (tlf. 5.3.2025). Kommunen har igangsett bygging av ny pumpestasjon ved Kvasneset og nytt reinseanlegg ved Kongshaugen som skal stå ferdig i 2028. Ny busetnad må avvente bruksløyve inntil nytt reinseanlegg står ferdig, og nye avløpsleidninger kan påkoplast dette. Alternativt må det etablerast og kostast eige avløpsanlegg på egen tomt, noko kommunen ikkje anbefaler.

Reguleringsføresegnene har rekkefølgekrav basert på krav i pbl § 27-2 - AVLØP (iht. forureiningsforskrifta), og det er stilt krav om å etablere ny hovudvassleidning frå nordsida av kommunal veg, Pebakken, og fram til utbyggingsområdet for å få tilstrekkeleg slukkevasskapasitet før nye bustadar kan takast i bruk (bruksløyve).

Renovasjon skal håndterast på eiga tomt, inngå i teknisk plan, og godkjennast av kommunen før ny busetnad kan takast i bruk.

3.4 Føresegner om omsyn til natur og kulturlandskap

Det er gjort registreringar som viser at gammal beitemark er sårbar naturtype, og slike område er viktige for naturmangfald. Ut frå nasjonale føringar for arealplanlegging, er det gitt føresegn, for å sikre at det ved utbygging gjerast vurdering av og takast omsyn til natur-/kulturlandskap sentralt på eigedommen gbnr. 64/108.

2.1.8 Biologisk mangfald

Areal med registrerte verdiar for biologisk mangfald skal takast vare på.

Biologisk mangfald skal takast i vare gjennom prinsippa i Naturmangfaldslova. Det skal takast omsyn til naturverdiane og gjer det som er rimeleg for å unngå skade på naturmangfaldet.

I saker der kunnskapen om det biologiske mangfaldet ikkje er tilfredstillande gjeld føre var-prinsippet.

Utklipp frå føresegnene i KPA

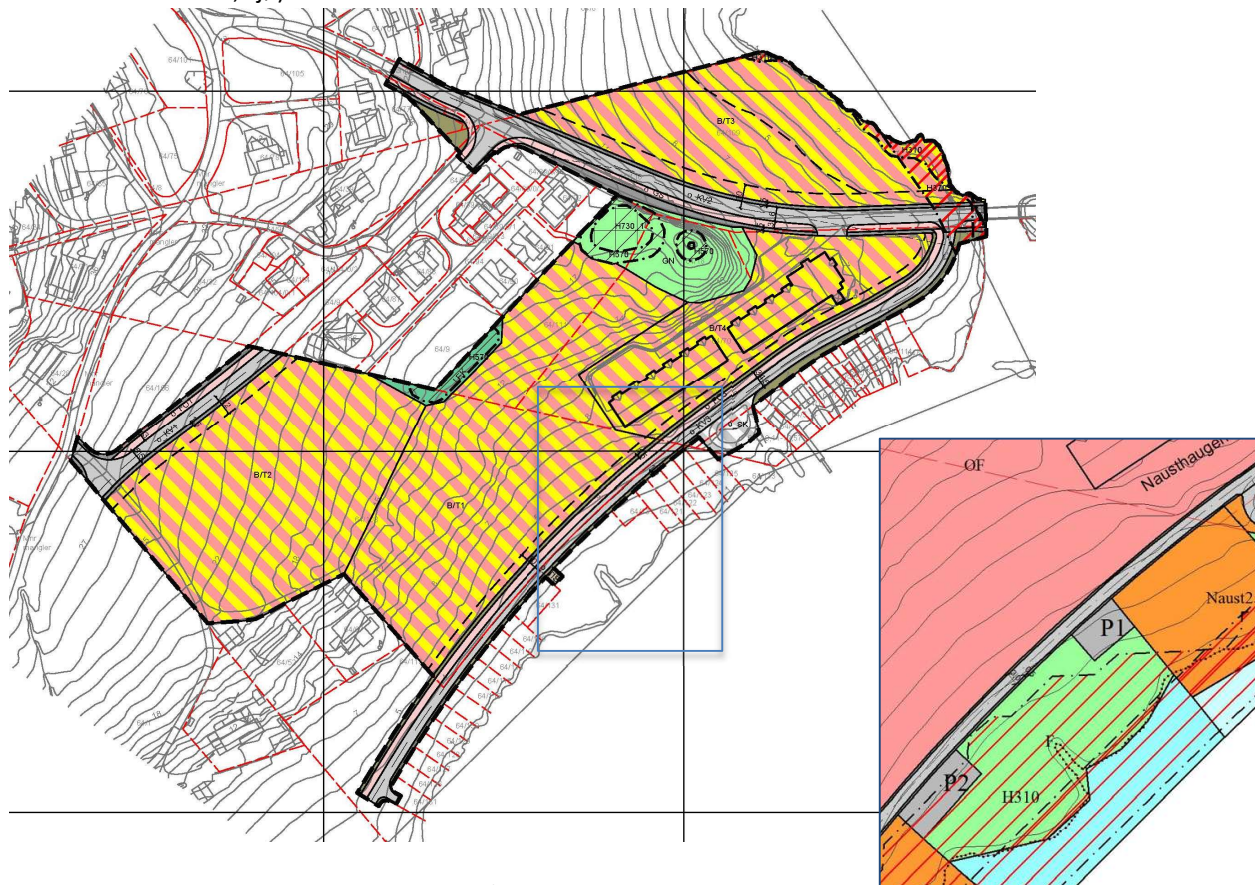
4 Endringer av gjeldende regulering

4.1 Endringer i plankart:

- Felta OF «offentleg tenesteyting» delast i fire felt og regulerast som felt B/T1-4 med reguleringsformål «kombinert formål bustad/tenesteyting – sosikode 1803». (felt B/T4 er felt med eksisterande omsorgsbustadar)
- Breddeutviding av kjøretilkomst o_KV3 langs eksisterande naustrekke og kryss med Pebakken.
- Parkering for eksisterande naust i tilknytning til kjøretilkomst o_KV3 regulerast til «kombinert samferdselsformål» (på areal regulert til f_KV og Naust1 i gjeldende plan)
- Nytt areal for «teknisk infrastruktur» (pumpestasjon ca. 5x5 meter) sentralt langs o_KV3, på areal som i gjeldende plan er friområde
- Endre en snipp av friområde (F) ved brua, som reguleres til annen veggrunn grønt (AVG) (areal innafor frisiktsone)

4.2 Endringer i føresegner:

- Offentleg tenesteyting OF på gbnr. 64/108 og 111, delast i fire felt; kombinert formål bustad/tenesteyting B/T1-4 med kvar sine føresegner (felt B/T4 er felt med eksisterande omsorgsbustadar)
- Køyreveg o_KV i gjeldende plan langs naustrekke endrast til o_KV3, med føresegner som sikrar kjøretilkomst til felt B/T1, og til naust og bustadfelt BFS i gjeldende plan.
- Ny føresegn til kombinert samferdselsanlegg langs o_KV3, som sikrar parkering til eksisterande naust, snuplass og tilkomst til båtopptrekk.
- Nye fellesføresegner for ulike dokumentasjonskrav til byggesak,
- Ny føresegn om eksisterande vegetasjon (av omsyn til naturverdiar)
- Føresegner for arealformål som ikkje er del av planendring er tatt ut (bustad-BFS, naust, grønstruktur-G, friområde-F, sjø)



Plankart for reguleringsendring, og utsnitt frå gjeldende regulering til høgre.

5 Verknadar av forslag til reguleringsendring

Plan- og bygningslova § 4-2 *Planomtale* stiller krav om at alle arealplanar skal beskrive planen sine formål, hovudinnhald og verknadar for miljø og samfunn.

Reguleringsendring av gjeldande regulering for Nausthaugen vil ha svært få verknadar for miljø og samfunn. Endringar og verknadar beskrives i dette kapittelet.

5.1 Verknad av endring av reguleringsformål

Det vurderast at endring frå arealformål offentleg tenesteyting (sosi 1160) til kombinert formål bustad / tenesteyting vil ha minimale direkte verknadar på miljø og samfunn. Det er eigarform og ikkje funksjonar som endrast.

Eit kombinert formål for offentleg og privat tenesteyting i tillegg til bustadar gir meir fleksibilitet med tanke på ulike bustadformer og -typer, og framtidige behov for både offentleg og privat tenesteyting som ein ikkje ser omfanget av i dag. Det opnar for å kunne etablere ulike typer tenester, ikkje berre helse-/omsorgsinstitusjon, så fremt det for øvrig ikkje går utover planens rammer. Endringa åpnar for at Sula kommune kan samlokalisere og/eller utvide fleire offentlege veksemder, og samtidig inngå samarbeid med private aktørar for å skape ønska utvikling med varierte og tilpassa bustadar.

Det vurderast at formålsendring med større fleksibilitet for eigarform og bustadtypar har ei overordna positiv verknad for miljø og samfunn. Det vurderast at endringane er innafor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.2 Verknad av endring av utnytting / byggbart areal

I gjeldande regulering er det vist byggegrense mot kommunale tilkomstvegar, Johansgarden (for felt ved Nausthaugen) og Pebakken (for felt på nordsida av Pebakken), ca. 12 meter frå midtlinje på vegen. Elles er det vist til reglar i plan- og bygningslova, § 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, *«byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter»*.

I planendringa er byggegrenser mot veg endra noko, for å tilpasse til eksisterande busetnad, og sikre god tomteutnytting. Byggegrense langs Johansgarden følger fasadelinjer på eksisterande bustadar og byggegrense langs Pebakken er redusert til ca. 5 meter frå vegkant. Det er i tillegg lagt inn byggegrense på 25 meter mot strandsona/Valane på felt B/T3 ved Pebakken, jfr. KPA §2.1.5.1. Der det ikkje er angitt byggegrense gjelder plan- og bygningslova sine føresegner.

I gjeldande regulering er utnytting regulert med % BYA (byggbart areal), og det er opna for BYA på 50 %, med ein busetnad på inntil 3 etasjar.

Byggehøgde aukast noko for å sikre etasjehøgde som er tilstrekkeleg for både bustad- og institusjonsbygg. Ei auke på 1 meter på felt vest for Pebakken, B/T1-2 og B/T4 vurderast å ikkje medføre vesentlege negative verknadar på omgjevnadane ifht. gjeldande plan.

For felt B/T3 nord for Pebakken foreslåast ei endring med å øke byggehøgde til 14 meter og fire etasjar, dvs. 3 meter høgare enn gjeldande plan. Tomta ligger på nordøstsida av og lavere enn eksisterande busetnad. Slik sett vurderast det at ei auke i bygge-/etasjehøgde heller ikkje her vil gi vesentlege negative verknadar for omgjevnadane. Ei høgare utnytting er i tråd med overordna føringar, og kan gi auka samfunnsnytte, utan å gå på kostnad av miljøomsyn.

På grunn av breiddeutviding av tilkomstveg langs naustrekker, byggegrense mot strandsone/Valane og føresegner om å ta omsyn til naturmangfald/kulturlandskap, avgrensast byggbart areal noko ifht. gjeldande plan. Faktisk byggbart og salgbart bruksareal, og vurdering av antall nye bustadar vil først bli klart gjennom

videre planlegging og prosjektering. Ved utvikling av bustad og tenesteyting, må det bereknast at delar av det byggbare tomtearealet skal nyttast til tilkomstsoner, parkering, uteoppholdsareal m.v.. Planføresegner sikrar at både samfunnsinteresser og konkret dokumentasjon på påverknad og miljøforhold skal ligge ved byggesøknad.

Ut fra kommunen sine eigne behov for areal til tenesteyting/bustadar, private interesser, anna areal avsett for utbygging og befolkningsutvikling i kommunen, vurderast det at byggbart areal i planendringa er store nok til å ivareta utbyggingsbehova i Solavågen både i nær og fjern framtid.

Det vurderast at endring ikkje vil gi vesentleg negativ virknad for miljø og samfunn. Verknadane på omgjevnadane av nye byggegrenser og byggehøgder vurderast å gi auka samfunnsnytte, utan at det går på kostnad av miljøomsyn. Det vurderast at endringene er innafor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.3 Verknad av ny føresegn om eksisterande vegetasjon

Føresegn for eksisterande vegetasjon sikrar at det ved utbygging skal takast særlig omsyn til naturmangfald og det opphævelege kulturlandskapet.

Dersom det planleggast ny busetnad som råkar eksisterande vegetasjon/trær, skal det dokumenterast at fordelane av ei slik plassering er klart større enn ulempene, og det skal vurderast konsekvenser for miljø, naturmangfald og kulturhistorie/-landskap.

Det vurderast at ny føresegn kan gi noko negativ verknad for tomteutnyttinga i planen, men stor positiv verknad for naturmangfaldet. Totalt sett vurderast verknaden som positiv for miljø og samfunn. Det vurderast at endringane er innafor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.4 Verknad for stadkarakter, landskap og kulturmiljø/-minne

Planområdet ligg i eit skrått terreng mot sørøst. Det er svært gode solforhold og utsyn mot Sulafjorden.

Eksisterande og nye planføresegner med krav om å dokumentere estetiske kvalitetar, farge- og materialbruk, påverknad på natur- og kulturlandskapet m.v., sikrer stadtilpassing, og at opplevinga av openheit i landskapet kan oppretthaldast, også med en noko høgare busetnad. Det er mogleg ~~mulig~~ å etablere gode siktlinjer mellom nye bygningsvolum, som vil gi utsyn og sammenheng med det store landskapsrommet mot fjorden. Fjernverknad og verknad sett frå fjorden «dempast» som følge av stigning i terrenget «bak» (Solavågsfjellet nord og vest for) planområdet, det samme også med Leirvåg fjellet på den andre sida av Solavågen.

Automatisk freda kulturminner blir ikkje råka av endring av reguleringsplan.

Det vurderast at planendringane ikkje gir vesentlege negative verknadar for stadkarakter, landskap og kulturmiljø.

5.5 Verknad av endra tilkomst og køyremønster

Med planendring utvidast tilkomstvegen langs eksisterande naustrekke frå 4 til 10,5 meter (kommunen sin eigen vegnorm), og planleggast som køyreveg til nye bustadar og tenesteyting langs vegen, i tillegg til naust og bustadar i sørvest, utanfor plangrense for reguleringsendring. Endringa vil, når planen er gjennomført med all ny utbygging, gi meir biltrafikk langs vegen, men det forventast at trafikken blir relativt lav. Auka trafikk kan opplevast uheldig for brukarar av eksisterande naustrekke. Vegen regulerast med fortau, som gir trafiksikker løysing også for mjuke trafikantar.

Breiddeutviding av vegen langs strandsona, o_KV3 går på kostnad av areal for bustad og tenesteyting på oppsida av vegen. Ny kjøretilkomst nedanfrå, og ikkje ovenfrå som i gjeldande plan, til byggefelt i nedre del av området (BFS og B/T1), gjer at det totale behovet for nye køyreveger med dertil store terrenginngrep blir mindre. Det vil kunne gi betydeleg reduksjon i inngrep i natur- og kulturlandskapet, og redusere utbyggingskostnadane vesentleg.

Verknaden for køyremønsteret, saman med redusert terrenginngrep, vurderast totalt sett som positiv for miljø og samfunn, om enn noko negativ for brukarar av eksisterande naust som får meir trafikk langs sine eigedommer. Det vurderast at tiltak og verknadar av planen er innafor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.6 Verknad av trafikk og støy

Utbygginga av planområdet vil medføre noko auka trafikk forbi det nye byggefeltet Johansgarden. Fram i tid vil ei regulering av området vest for planen for Nausthaugen, med rundt 80 - 100 nye bueingar, gi ÅDT på kanskje rundt 1500. Det vil krevje oppgradering av Pebakken med utvida veg med gang og sykkelveg.

Endra køyremønster med tilkomst frå sør (utvida veg langs eksisterande naustrekke) til nye bustadar i nedre del av Nausthaugen vil gi økt trafikk. Det vil også gi noko trafikkstøy til eksisterande naust. Det antakast at trafikkmengda vil være såpass lav, at det ikkje vil gi støy over gjeldande grenseverdiar.

Til gjeldande plan har Statens vegvesen påpeika at det på sikt, og ved utbygging av alle utbyggingsområde som ligg i kommuneplanens arealdel, vil vere behov for få løyst krysset inn på E39 og ny busslomme.

Til gjeldande plan er det gjort ei enkel støyvurdering (sjablong metoden) for Pebakken og området ved Johansgarden. Ut i frå ei kvalifisert vurdering blir det kanskje 80-100 nye bueiningar vest om Pebakken i tillegg til rundt 70 eksisterande bueiningar. Årsdøgntrafikk (ÅDT) kan i framtida bli nærmare 1000 (6 turar per bueining per dag gjennom heile året). Lengre vestover blir færre bustader og færre turar. Nedste del av Pebakken får i tillegg bilar frå området mot nord til Bjørkavågen (Solavågsvegen). Med dette som utgangspunkt vil gul støyzone strekke seg ca. 20 meter frå senterlinje ned Pebakken. Resultatet er at delar av bustadarealet kan ligge innafor støyvurderingssonen. Samstundes er det for tidleg å konkludere om det er behov for støytiltak sidan planen ikkje fastset detaljar i plassering av bygg, og sjablonmetoden er også for grov. Der er ikkje tatt omsyn til stiging på veg, og skjering og refleksjon frå fjell og opparbeida murar etc. Vurderinga viser berre at det vil vere eit behov for nærare vurdering langs samlevegane, som må gjennomførast i samband med byggesøknad for dei einskilde felta.

Endring av reguleringsplan har ikkje endringar som gir andre verknadar enn dei som er vurdert i behandling av gjeldande regulering. Planføresegner Planbestemmelser frå gjeldende plan vidareførast, og sikrar at støyforhold skal dokumenterast i byggesøknad, og at eventuelle tiltak for å redusere støy skal vere gjennomført før nye støyfølsomme funksjonar kan etablerast.

5.7 Verknadar av naturfarar; grunnforhold, havnivå og flodbølge

Endring av reguleringsplan blir ikkje påverka av naturfare iht. vurderingar gjort i gjeldande regulering, og ut frå kjente kjelder som NVE sine digitale karttenester, som NVE Atlas. Unntaket er at ny kjørevege o_KV langs eksisterande naustrekke, i framtida ved enkelte ekstremhendingar kan bli berørt av stormflo i år 2150, dersom øvre berekna estimat for havnivåstigning og stormflo slår til og bølger slår høgare enn 4 meter. Dette gjeld både for gjeldande regulering og for reguleringsendring.

Havnivåstigning og stormflo kan gi ein negativ verknad for køyrevegen i framtida, men vil ikkje påvirke busetnad. Det vurderast at denne naturfaren er innafor det som må aksepterast av risiko. Sannsynlegheita for at ei hending skal gi alvorlig konsekvens for liv og helse er liten, og om ei hending kan medføre fysisk skade på vegen, vil ein skade truleg kunne reparerast i løpet av kort tid, og utan betydelege kostnader.

5.8 Andre verknadar

Sosial infrastruktur

Planområdet utvidar ei eksisterande omsorgsbustadfelt og opnar for vidare utbygging av ulike typar bygg til omsorgsformål i tillegg til ordinære bustadar. Samling på ein stad fører til større fagmiljø og betre ressursutnytting. Formålsendring med moglegheit for offentleg-privat samarbeid om utbygging kan gi større breidde i bebuarsamansetning som vurderast som positivt.

Barn og unge

Endring av reguleringsplan har ikkje endringar som gir andre verknadar enn dei som er vurdert i behandling av gjeldande regulering. Barn og unge brukar strandsona og denne blir ikkje berørt av planendringa. Endra vegsystem med ny køyreveg langs eksisterande naustrekke, vil gi meir biltrafikk på denne vegen. Det etablerast fortau som gir trafikksikker løysing for mjuke trafikantar.

Det vurderast at planendring i hovudsak er positiv for barn og unge, men at økt trafikk langs eksisterande naustrekke kan ha noe negativ virkning.

5.9 Avveging av verknad

Planforslaget er i stor grad i tråd med overordna planer og har få interessekonfliktar. Utviding av tilkomstveg langs naustrekka, med breiddeutviding og noko meir trafikk til nye bustadar, kan gi interessekonflikt med eksisterande naustrekke. Det vurderast at fordelane med og positive verknadar av planendring er større enn negative verknadar totalt sett.

6 Planprosess og medvirknad ved endring av regulering

6.1 Varsling - høyring - medvirknad

Varsling og høyring i ett

Plan- og bygningslova § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan, stiller krav om at endringsforslag skal forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte. Disse skal gis anledning til å uttale seg, innanfor en rimelig frist på minimum 3 uker, før reguleringsendring kan vedtas. Varsling av planoppstart og høring av planforslag (endring av reguleringsplan) skjer samtidig.

Offentlige myndigheter og relevante interessegrupper får planmaterialet for reguleringsendringen tilsendt for uttalelse. Det samme får de nærmeste berørte naboene.

Saksbehandling og vedtak

Etter at fristen for å komme med innspill er ute, vil alle innspill bli vurdert og innarbeidet så langt det er mulig og hensiktsmessig ut fra en helhetlig vurdering.

Endring av regulering vil sluttbehandles og vedtas administrativt på delegasjon, våren/sommeren 2025.

7 Planmaterialet

Planforslag/endring av reguleringsplan består av følgende dokument: reguleringsplankart, reguleringsføresegner, planomtale (dette dokumentet) og ROS-analyse (risiko og sårbarhet).