

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

Karina Vestrheim

Kopi av varselbrev til naboer og berørte, offentlige instanser m.fl. ved oppstart reguleringsarbeid.

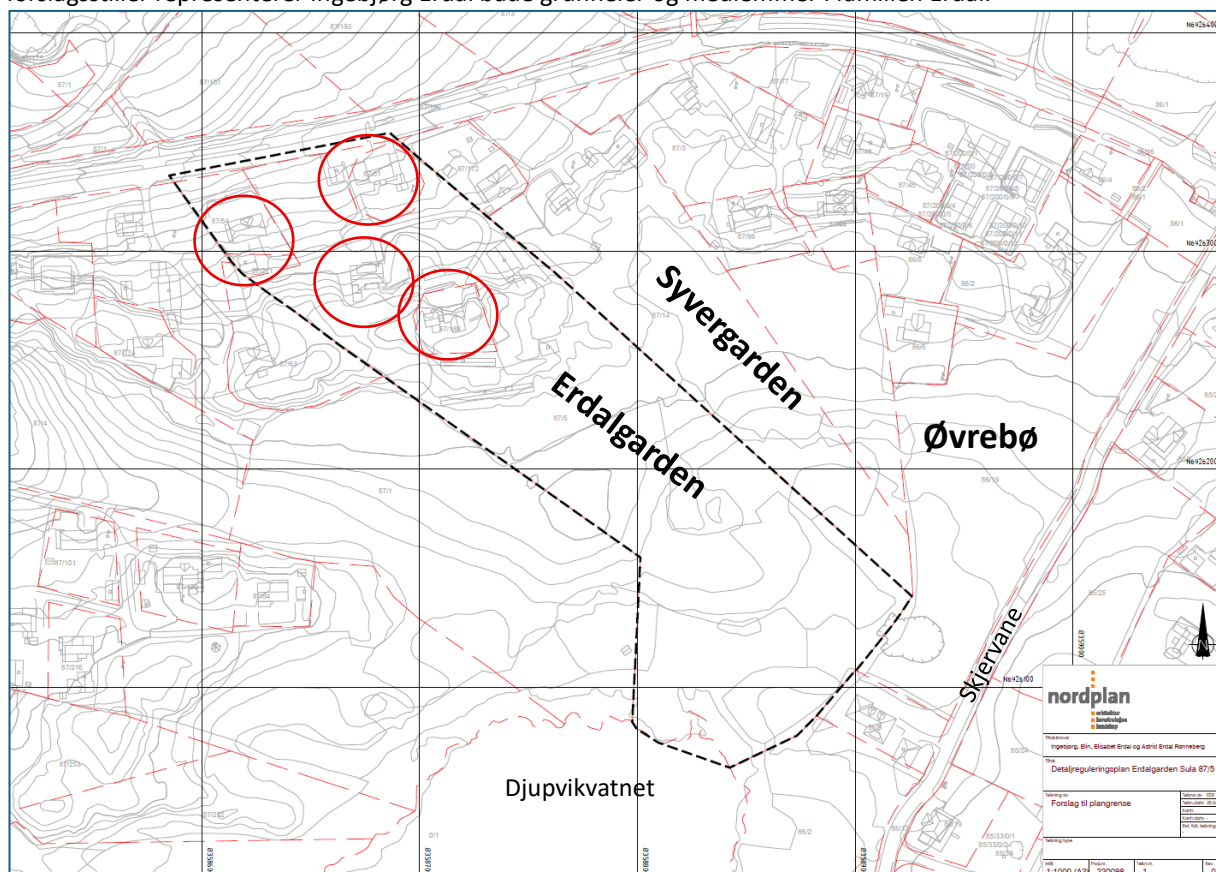
Dato: 05.01.2026
Vår ref.: 250098 v/Lesley Robinson
Deres ref.: 25/19549/ PlanID 2025000701

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid Erdalgarden gbnr 87/5, Sula kommune

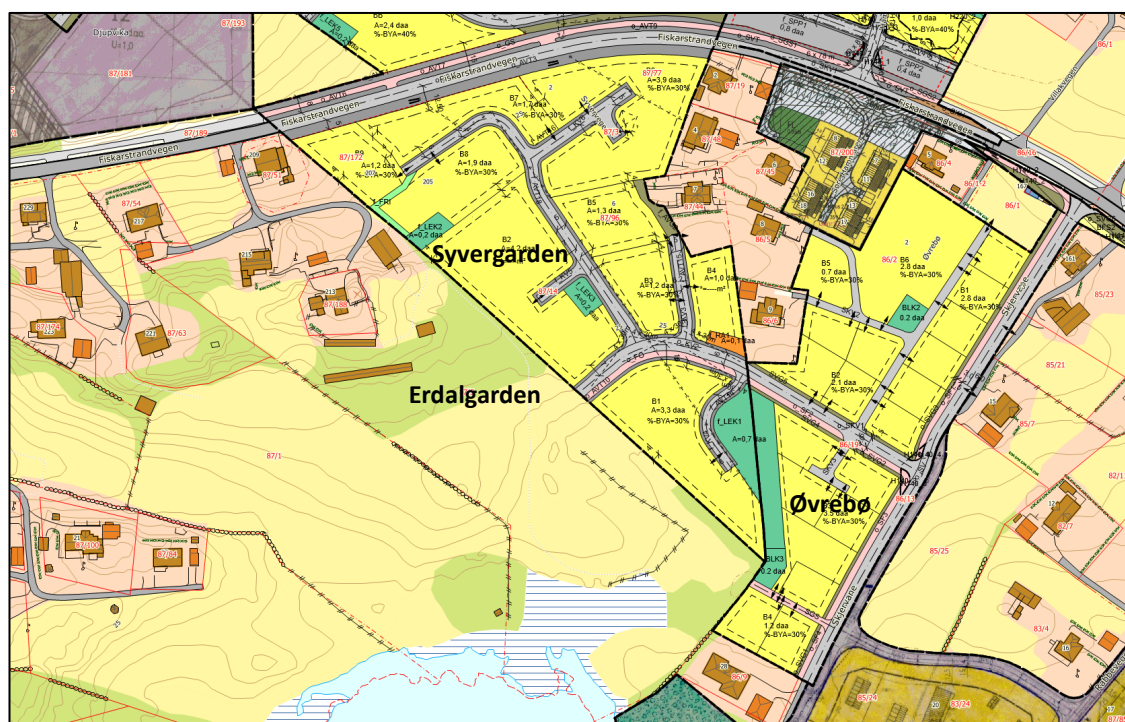
I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 varsler vi med dette oppstart av detaljregulering av boliger på gnr/bnr 87/5, 51, 54 og 87/188, kjent som Erdalgarden.

Det stilles ikke krav til planprogram og konsekvensutredning. Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 08.09.2025, se vedlagt referat fra oppstartsmøtet.

Reguleringsarbeidet blir utført av plankonsulent Nordplan AS avd. Ålesund, på vegne av forslagsstiller representerer Ingebjørg Erdal både grunneier og medlemmer i familien Erdal.

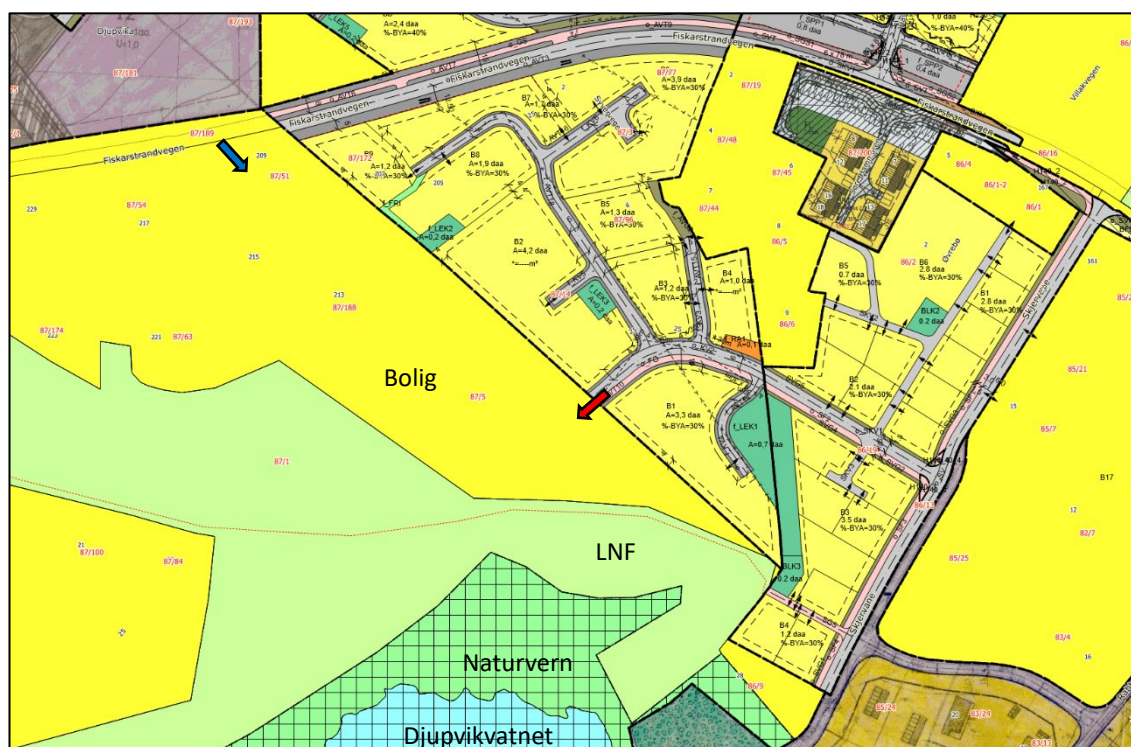


Figur 1 - Forslag til plangrense, avklart i oppstartsmøtet. Eksisterende boliger vist med rød sirkel.



Figur 2 - Gjeldende reguleringer nord-øst og øst for planområdet vårt, Syvergarden og Øvrebø. Planområdet og nærmeste naboer i vest er uregulert.

Planområdet har i dag eneste kjøretilkomst fra Fiskerstrandvegen (hovedvegen) i nord (blå pil). Det er 4 etablerte bolighus innenfor planområdet, samt en løe og noen uthus. Deler av eiendommen 87/5 er ikke nedbygd og er i bruk som beitemark/landbruksareal, og dels gror området igjen. Det er en traktorveg/sti gjennom området til beitemark ned mot Djupvikvatnet. Rester etter minkfarm forfaller inne i et område der vegetasjonen er tilnærmet viltvoksende. Planområdet er ikke regulert i dag (se figur 2 som viser tilgrensende reguleringsplaner til planområdet).



Figur 3 - Kommuneplanen og gjeldende reguleringer lagt oppå. Rød pil viser tiltentk ny tilkomst inn i planområdet til Erdalgarden (gnr/bnr 87/5 m.fl.). Dagens innkjøring med blå pil.



Bilder fra planområdet: viser både velstelt og bearbeidet areal, eksisterende bolighus, låve, viltvoksende vegetasjon og landbruksareal, samt naturvernområde.

Intensjonen er å fortsette den utviklingen som har vært i nærmiljøet i de seinere årene, med utvikling av boliger, med delvis småhusbebyggelse og dels konsentrert bebyggelse. Forslagsstiller ser for seg en kombinasjon av både konsentrert bebyggelse og noe småhusbebyggelse i planområdet. Det må settes av areal til nærleikeplasser for nye og eksisterende boenheter i samsvar med kommunens krav til leikeareal. Hvor mange boenheter som kan etableres i planområdet er det ikke laget skisse på ennå, så det er for tidlig å si noe om antall og utnyttelse. Det er ønskelig å benytte den etablerte tilkomsten inn i planområdet, i allefall inntil ny tilkomst inn til området er etablert gjennom Øvrebø-området og Syvergarden. Veg- og fortausareal reguleres inn. LNF og naturvernområde ivaretas i det nye planforslaget.

3 Tilbakemeldinger fra kommunen i oppstartsmøte

Det er ikke behov for konsekvensutredning i planarbeidet, og derfor heller ikke planprogram, så lenge planarbeidet følger intensjonen i kommuneplanen. Kommunen legger til grunn en mulig grad av utnytting mellom 30-40 % BYA, og signaliserte i oppstartsmøtet at det er ønskelig med en tett/høy utnyttelse pga retningslinjer om fortetting der det er avsatt areal til boligformål i kommuneplanen. Parkering skal være i henhold til kommuneplanen med 2 biloppstillingsplasser pr bolig, eventuelt 1,2-1,5 pr boenhet dersom mindre enheter, samt sykkelparkering. Det må legges til rette for el-bil lading.

Renovasjon må beskrives, og evt. renovasjonsområde avmerkes i plankartet. Renovasjonsløsning avklares med Attvin i planprosessen. Behov for og eventuell plassering av trafo/fjernvarme avklares også i planprosessen.

Naturverdier må vurderes. Kommunen vurderer barnehage- og skolekapasiteten som god.

Bevaring av og gjenbruk av matjord vil være et tema i planprosessen. Gul og rød støysone mot fylkesvegen må utredes. VAO-rammeplan må utarbeides i henhold til kommunens VA-norm og overvannshåndtering, og løsning med slokkevann avklares og hentes fra motsatt side av fylkesvegen, løsning sjekkes opp mot Syvergarden og Øvrebø-planene.

Sti/gangforbindelse fra fylkesvegen til vegen Skjervane må opprettholdes og ikke hindres, men traséen trenger ikke følge dagens trasé slavisk. Det kan vurderes om fortau langs ny internveg inne i planområdet delvis kan erstatte etablert/framtidig sti/gangforbindelse i området. Trygg skoleveg må vurderes i planprosessen.

Kommunen legger til grunn SVVs Håndbok N100 vedr. vegutforming se også kommunens vegnorm, samt SVVs Håndbok N601 vedr. vegbelysning. 6 m bredde på tilkomstvegen, fortau i samme bredde som i Syvergarden. Sekundærveger skal ikke være offentlige, hvis over 25 boenheter (nye og eksisterende) skal det være offentlig fortau og veg. Universell utforming må vurderes.

4 Framdrift og prosessen videre

Dette brev varsler om at reguleringsprosessen er startet. Vi er ikke på byggesøknadsnivå, og derfor er det ikke laget detaljerte tegninger nå, det er ingen skisser vi kan vise fram ennå. Vi skal etter varslingsperioden («1. høringen») jobbe videre med planforslaget før det ferdigstilles for utlegging til offentlig ettersyn («2. høringen»). Berørte parter har rett til å komme med innspill til det kommende planarbeidet. Alle innkomne innspill vil bli dokumentert og vurdert i det videre planarbeidet og deretter kommentert i saksframstillingen.

Når planforslaget er ferdigstilt, skal det behandles i det faste utvalget for plansaker, og så legger kommunen planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da vil planforslaget være godt belyst i form av en planbeskrivelse med ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) og eventuelle rapporter/utredninger, samt reguleringsbestemmelser og reguleringskart. I planbeskrivelsen, eller som eget vedlegg til plansaken, vil det være en illustrasjon som viser mulig utvikling av planområdet. Publikum og berørte parter og offentlige instanser har rett til å uttale seg om saken også ved offentlig ettersyn.

Tidspunkt for de ulike fasene i saksgangen er vanskelig å antyde nøyaktig. Kommunen varsler berørte parter skriftlig, samt kunngjør i avisa når det er tid for offentlig ettersyn, i tillegg til å legge saken ut på kommunens egen nettside.

Frist for innspill til oppstartsvarsel («1. høring»)

Oppstart reguleringsarbeid og høringsperioden for dette vil bli kunngjort i «Sunnmørsposten» i uke 3 (*korrigeres hvis behov*) i 2026. Varslingsbrev blir sendt ut til berørte parter og offentlige instanser digitalt via Altinn (gjennom byggesoknaden.no). Oppstartsmøtereferatet legges ved oppstartsvarselet. Det legges videre ut på Nordplans hjemmeside på www.nordplan.no/kunngjeringar. Varselet vil også bli annonsert på kommunens hjemmeside og lagt inn i kommunens kartportal.

Varslingsperioden settes til minst 4 uker. Vi ber om å få tilsendt eventuelle innspill skriftlig til Nordplan AS avd. Ålesund v/ Lesley Robinson. Aller helst pr e-post til lr@nordplan.no eller gjerne digitalt via svarfunksjonen i Altinn. Alternativt skriftlig innspill til Nordplan AS v/ Lesley Robinson, adresse se under.

Frist for innspill er satt til mandag 16. februar 2026. (*korrigeres hvis behov*)

Med vennlig hilsen
for Nordplan AS



Lesley Robinson
Sivilarkitekt/arealplanlegger
lr@nordplan.no
+47 90840290

Nordplan AS avd. Ålesund
Notenesgata 14
6002 Ålesund

Vedlegg:
Plangrense
Oppstartsmøtereferat