SULA KOMMUNE
Eining for tekniske tenester

Sporstøl arkitekter

Vår ref.:	Saksbeh.:	Ark.:	Dykkar ref.:	Dato:
26/24356	KVE	GBNR-79/13, GBNR-79/70		29.10.2026

Oppstartmøte Gnr. 79 bnr. 13 og 70 m.fl.
Gamle Fiskerstrand skule

Tiltakshaver	Coop Vest Eigedom Byrkjelo AS		**Telefon:**	
	v/ Finn Dyb-Sandnes		**Telefon:**	9092832
	Sporstøl arkitekter v/ Silje Skaro			70018550
	Gnr: 79	**Bnr: 13 og 70**	**Adresse: Fiskarstrandvegen 124**	
Prosjekt type	Reguleringsendring Plan id: 2026004894			
Tiltaksklasse				
Plan framdrift	**Byggestart:**		**Ferdigstillelse:**	

Til stades:

For tiltakshavar	**For Sula kommune**	**Andre**
Finn Dyn-Sandnes	Terje Havnegjerde	
Silje Skaro	~~Per Ola Ravnå~~	
Susanne Giskeødegård	Karina Vestrheim	95710290

Orientering gitt om:

Gjeldande regulering, vedtekter m.m.
- Hovudformål: Offentleg bygg, i reguleringsplan for eit område kring Fiskarstrand verft, datert 07.10.1999.
- Mindre delar av eigedomane: Køyreveg og industri, etter reguleringsendring for Fiskarstrand verft, gnr. 79, bnr. 46 m.fl., datert 28.02.2008.

- Vegføring: Ein planlagd forlenging av Risevegen går nord for bnr. 70 og inn i nordaustleg del av bnr. 13.

Formålet med planen er ein fleksibel regulering, som kan legge til rette for forretning, kontor, næring og bustader.
Grøntområdet som i dag er opparbeidd innanfor området planleggast regulert til uteareal/leikeplass/møteplass i tråd med dagen bruk.

Aktuelle søknader om dispensasjon/planendring:

Anna regelverk, spesielle høyringsinstansar:

- Plan- og bygningslova, inkludert krav til bruksendring og byggjesak.
- TEK17, mellom anna branntryggleik, tilgjenge og universell utforming.
- Forureiningslova og eventuelle krav etter forureiningsforskrifta.
- Kulturminnelova, dersom det finst verneinteresser.

Konsekvensutreding: ~~Ja~~ / Nei

Spesielle krav:
Støy- og luktforhold skal avklarast før planforslaget blir lagt fram til offentleg ettersyn.

Planarbeidet skal særleg vurdere moglege konfliktar mellom bustader og eksisterande nærings- og industriverksemd, mellom anna knytt til støy, lukt, støv, varelevering og driftstid. Planlegginga skal sikre gode buforhold utan å leggje unødige avgrensingar på eksisterande og framtidig næringsdrift.

Forhold til naboar, plassering, høgder o.l.
Støy frå fleire kjelder – FV657, skipsverftet og fiskemottaket.

- Butikken i første etasje: Varelevering, kjøle- og fryseanlegg, ventilasjon, komprimator og renovasjon kan gi støy også tidleg om morgonen og om natta.
- Bustadene over: Det må dokumenterast at bustadene får tilfredsstillande innandørs lydnivå, gode uteopphaldsareal og ei stille side der det er mogleg å plassere soverom og opphaldsrom

Det er i ein tidleg fase skissert ei utbygging med to bygg innanfor planområdet. Det kan vere aktuelt med daglegvarehandel eller anna detaljhandel i første etasje, med bustader og eventuelt kontor i etasjane over. Endeleg utforming, arealbruk og omfang av utbygginga vil bli avklart gjennom den vidare planprosessen og fastsett gjennom reguleringsplanen. Utbygginga kan gjennomførast i fleire byggetrinn.

Det må takast omsyn til eksisterande infrastruktur og tilkomstbehov for nærings- og industriverksemdene bak planområdet. Det bør særleg vurderast om tilkomstar kan samordnast, slik at ein får ei heilskapleg og trafikksikker løysing som tek vare på behova til både framtidig og eksisterande verksemd.

Det bør leggjast vekt på å bevare eksisterande vegetasjon mellom industriområdet og det planlagde bustad- og forretningsområdet. Vegetasjonen kan fungere som ei naturleg buffersone og bidra til å dempe visuelle verknader og redusere mogleg konflikt mellom arealbruka. Eventuell fjerning av vegetasjon bør avgrensast til det

som er nødvendig for å gjennomføre planen.

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Tema for det vidare planarbeidet. Spesilet i forhold til Møre og Romsdal fylke og Teknisk avdeling Sula kommuen (v/ Ravnå)

Byggetrinn og rekkefølgjekrav
Når utbygginga kan skje i fleire byggetrinn, bør planen sikre at nødvendig infrastruktur og fellesfunksjonar kjem på plass i rett rekkjefølgje.

- Avklare kva som må vere etablert før det kan gjevast bruksløyve til dei ulike byggetrinna.
- Sikre at tilkomst, parkering, renovasjon, VA og uteopphaldsareal fungerer for kvart byggetri

Viktig å skille varelevering, parkering til boliger, parkering til butikken(ene) og gående.

Parkering: sjå bestemmelsene til gjeldende KPA (under revisjon)

Spesielle brannkrav (iflg. tekn forskrift):
Sløkkevatn? (Ravnå)
VA og Overvatn osv. v/Ravnå

Vatn, avløp og overvatn
Kapasitet og tilknyting til offentleg vass- og avløpsnett må avklarast i samråd med kommunen sin VA-ansvarlege. Planarbeidet må òg gjere greie for handtering av overvatn og eventuelle behov for oppgradering av eksisterande leidningsnett eller annan infrastruktur.

Renovasjon og varelevering
Daglegvarehandel gir andre driftsbehov enn bustader åleine. Det bør setjast av tilstrekkeleg areal for avfallshandtering, varelevering og eventuell kjøling eller tekniske installasjonar, med omsyn til støy og plassering i høve til bustadene.

Spesielle forhold:

Vidare saksgang:

Melding om oppstart, 4 veker høringsfrist, Lokal avis, Sula kommune sin internettside.

Krav til søknader, gebyr og andre kostnader:

Sula kommune sitt gebyrregulativ

Diverse:

Bustader i nærleiken av nærings- og industriområde
Ved planlegging av bustader i nærleiken av eksisterande nærings- og industriverksemd skal det leggjast særleg vekt på å førebyggje framtidige arealkonfliktar. Planarbeidet skal vurdere mogleg påverknad frå mellom anna støy, lukt, støv, lys og tungtransport, og eventuelle andre ulemper frå verksemdene i området.
Det skal leggjast til rette for gode og føreseielege forhold både for framtidige bebuarar og for eksisterande næringsverksemder, slik at bustadutbygginga ikkje medfører unødvendige konfliktar eller avgrensingar for lovleg, eksisterande og framtidig næringsdrift.
Behovet for faglege utgreiingar og avbøtande tiltak skal avklarast i planarbeidet. Aktuelle tiltak kan vere avstand og buffersone, plassering og utforming av bygningar, støyskjerming og ventilasjonsløysingar**.**

Det bør vurderast om planomrisset omfattar alle areal som er nødvendige for å gjennomføre den planlagde utbygginga og tilhøyrande infrastruktur. Eventuelle behov for utviding av planområdet må avklarast før oppstartsvarsel blir sendt ut. Ei seinare utviding av planområdet vil kunne utløyse krav om nytt eller utvida oppstartsvarsel, og kan dermed føre til forseinkingar i planprosessen.

Førehandskonferansen er meint som gjensidig orientering og gir ikkje søkar rettar i den vidare sakshandsaminga.

Saksnr. 26/4894
Planid: 2026004894

Med helsing

Per Ola Bjørkavåg Ravnå
Einingsleiar

Karina Vestrheim
Rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	**Tittel**
05.10.2026	Gnr 79 bnr 13 og 70 - Planinitiativ - Fiskarstranda
15.10.2026	Fast varslingsliste
05.10.2026	planavgrensing_datert_17
21.10.2026	Reguleringsendring gamle Fiskerstrand skule - oppstartmøte 15.10.26 - VA