

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Heidi Hansen	Arkiv:	PLANID-2021000921 PLANNAVN-Havnegjerdet PLANTYPE-35 K2-L12 GBNR-97/5
Arkivsaksnr:	21/921 21/921-57		

Gnr 97 bnr 5 m.fl. - Detaljregulering for Karlgården Havnegjerde - 1. gongs offentlig ettersyn

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Plan- og miljøutvalet	01.09.2026	070/26

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vedtek Sula plan- og miljøutval å legge forslag til "Reguleringsplan for Karlgården på Havnegjerde" - planID 2021000, ut til offentlig ettersyn og høyring i 6 veker.

Planforslaget blir lagt ut med to alternativ for samlevegføring. Utvalet ber om uttale til kvart enkelt alternativ med føresegner, planalternativ 1 og alternativ 2, slik dei går fram av vedlegga til saka.

Planomtale, Ros-analyse, flaum- og støyrapportar m.m. er lik for begge forslaga.

01.09.2026 Plan- og miljøutvalet

Saka vart drøfta.

Spørsmål som vart stilt, vart svara ut av kommunedirektøren.

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt.

- PM070/26 **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 vedtek Sula plan- og miljøutval å legge forslag til "Reguleringsplan for Karlgården på Havnegjerde" - planID 2021000, ut til offentleg ettersyn og høyring i 6 veker.

Planforslaget blir lagt ut med to alternativ for samlevegføring. Utvalet ber om uttale til kvart enkelt alternativ med føresegnar, planalternativ 1 og alternativ 2, slik dei går fram av vedlegga til saka.

Planomtale, Ros-analyse, flaum- og støyrapportar m.m. er lik for begge forslaga.

Kortversjon av saka:

Reguleringsplanforslag for Karlgården blei lagt fram for politisk behandling første gong i 16.12.25, men saka har fleire gongar blitt utsatt i påvente av avgjerd i prinsippsak om vegføring.

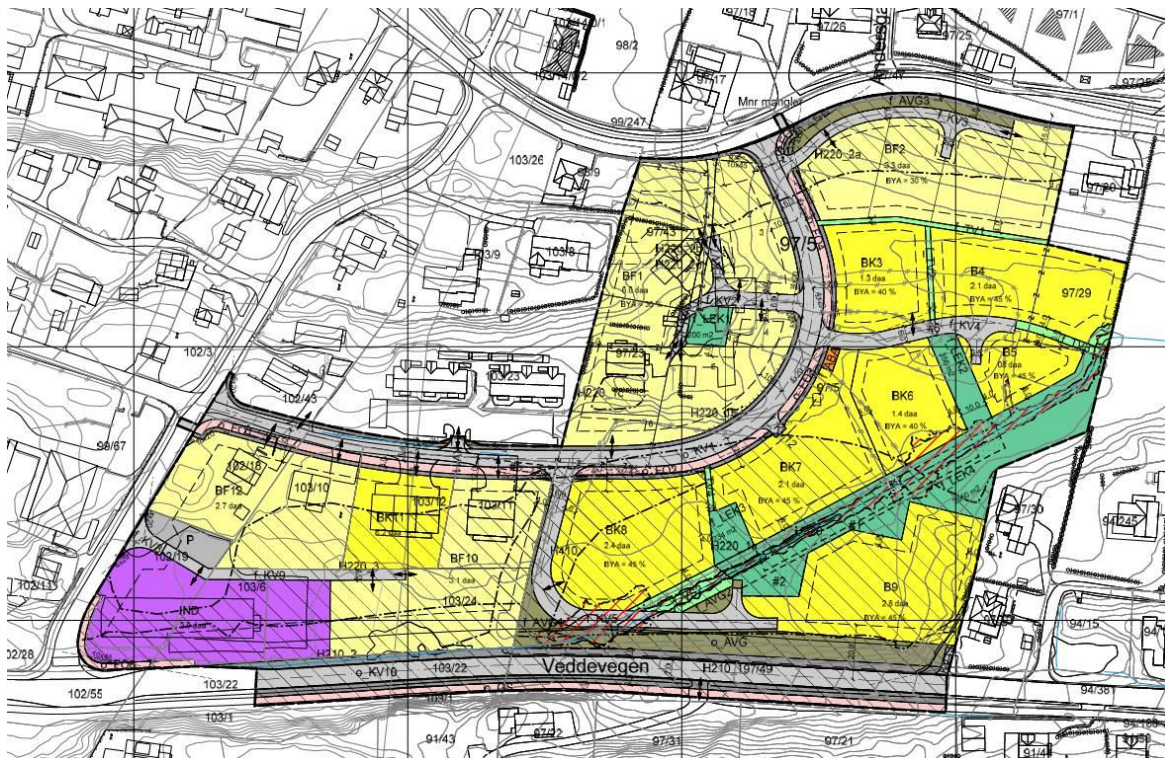
Det som er nytt i forhold til saksframlegget av desember 2025, er at planforslaget no blir lagt fram i to alternativ med plankart og tilhøyrande føresegnar.

Saksopplysningar:

Alternativ 1 - forslagstillers planforslag

Forslagsstillar sitt alternativ er i hovudsak slik det er gjennomgått og presentert i plansak 73/25. Det er gjort mindre endringar i kart, føresegnar og planomtale. Dette gjeld:

1. Sjekkliste ros og plankart. Desse er oppdatert då NVEs nye aktsemdkart har friskmeld området m.o.t marin leire .Føresegnsområdet #3 går dermed ut. Det er også laga eiga ros-analyse i tråd med DSB (direktoratet for sikkerhet og beredskap) sin mal.
2. Renovasjonsteknisk plan er oppdatert med mindre tekstlege korrigeringar. I føresegnene § 4.1.1. c, er det stilt krav om at renovasjonsløyising skal vere i tråd med planen. Jf. også § 7.2.2.
3. Det er ikkje stilt rekkefølgeførsegn for startpunkt for opparbeiding av hovudsamlevegen o_SKV1. I § 7.2.1. punkt 2 er det sagt at fortau må ver etablert før det kan opnast for gjennomkøyring mellom Holsvegen og Nedre Råsa.



Planforslaget inneheld også ei omsynssone infrastruktur som kan sikre ein ev. framtidig vegtrasé med kryss i Veddevegen . Sona er lagt i påvente av kommuneplanens overordna avklaring av vegsystemet i Langevåg. I føresegnene § 5.1.5 er det sikra at traséen skal haldast fri for tiltak som kan vanskeleggjere framtidig vegbygging. Medan planområdet elles kan byggast ut. Dersom overordna kommuneplan konkluderer med samanbindingsvegen skal basere seg på dagens kryss, fell sona vekk.

Administrasjonen har som det går fram av prinsippssaka rådd til at det blir stilt rekkefølgjekrav om byggestart i vest med samlevegen x Nedre Råsa - Hølevegen. Dette blir å legge inn som kravet i føresegnene § 7.2.1. Punkt 1 og 2, blir foreslått tatt ut.

Alternativ 2 - kommunes/planutvalets planforslag

Skilnaden mellom alternativ 1 og 2 er hovudsakeleg vegføringa for samanbindingsvegen mellom Holsvegen i nord og Veddevegen i sør. Som det går fram av prinsippssaka baserer alternativ 2 seg på gjeldande reguleringsplan der samanbindingsvegen får direkte kopling til Veddevegen med nytt kryss.

Forslaget medfører elles at utbyggingsområdet BK8 blir redusert med om lag 700 m² og området BF10 får ein mindre reduksjon på om lag 100 m². Bygningsstruktur og leikeområde m.m. er elles likt alternativ 1.

Hølevegen. Dersom dette ikkje blir gjort kan ein risikere at krysset inn mot Veddevegen ikkje blir bygd.

Det er utarbeida eigne føresegner for alternativ 2, og rekkefølgjekrava er lagt inn i § 7.2.1.

Økonomiske konsekvensar for Sula kommune,

Dei økonomiske konsekvensane for kommunen som følgje av reguleringsplanforslaget vil vere knytt til dei regulerte offentlege vegar, og ev. annan offentlig infrastruktur som pr i dag har underkapasitet. Kostnadsfordeling mellom utbyggjar og kommunen må avklarast gjennom utbyggingsavtale og gjennomføringsavtale.

Juridiske konsekvensar

Godkjend reguleringsplan gir rammer for utbygging, og heimel for ev. oreigning av grunn dersom ein ikkje oppnår frilvillegje avtalar.

Konklusjon:

Reguleringsplan for Karlgarden blir tilrådd lagt ut til offentlig ettersyn i to separate alternativ, slik at ein får innhente uttale på kvart enkelt forslag. Dette bidreg til at vi får eit godt avgjerdsgrunnlag for vidare behandling.

Tittel	Dok.ID
proESS AS - KARLGARDEN - FØLGEBREV ALTERNATIV 1 OG 2 - 280726	1592183
01-KARLGARDEN - PLANKART 110726	1592174
02-KARLGARDEN - PLANFØRESEGNER 110726	
03-KARLGARDEN - PLANBESKRIVELSE 110726	1592176
12-KARLGARDEN - RENOVASJONSTEKNISK PLAN 110726	1592177
21-KARLGARDEN - ROS-SJEKKLISTE 110726	1592178
28-KARLGARDEN - ROS-ANALYSE 110726	1592179
27-KARLGARDEN - PRINSIPPTEGNINGER HUSTYPER 220825	1592186
14-KARLGARDEN - 3D VISUALISERING 080324	1592187
15-KARLGARDEN - AVSTAND LEKEPLASSER 220825	1592188
26-KARLGARDEN - OMR - ÅDELEKEPLASS - LEKEELEMENTER 180825	1592189
11-KARLGARDEN - TRAFIKKANALYSE 220825	1592190
04-KARLGARDEN - ILLUSTRASJONSPLAN 220825	1592191
05-KARLGARDEN - PROFIL 1-9 OG PROFILOVERSIKT 220825	1592192

Tittel	Dok.ID
06-KARLGARDEN - VEGPROSJEKTERING 220825	1592193
07-KARLGARDEN - LEKEPLASSBEREGNING 220825	1592194
08-KARLGARDEN - MUA PLAN 220825	1592195
09-KARLGARDEN - SOLSKJEMA 010324	1592196
10-KARLGARDEN - MYKE TRAFIKANTER - GANGVEGSITUASJONEN 220825	1592197
16-KARLGARDEN - Arkeologisk rapport 2014	1592198
17-KARLGARDEN - FLOMVURDERING 110424	1592199
18-KARLGARDEN - STØYBEREGNING 030424	1592200
19-KARLGARDEN - VA-rammeplan 100424	1592201
20-KARLGARDEN - VA-rammeplan KARTVEDLEGG 100424	1592202
25-KARLGARDEN - INNSPILL TIL OPPSTART SAMLET	1592204
24-KARLGARDEN - OPPSTARTMELDING MED VEDLEGG	1592203
13-KARLGARDEN - PLAN FOR RENOVASJON 240224	1592216
01-SULA KOMMUNE - PLANKART ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 110726	1592274
02-SULA KOMMUNE - KARLGARDEN - PLANFØRESEGNER alt. 2, datert 17.08.26	1592325
Beskrivelse vegløsning alternativ 2	1592279
06-SULA KOMMUNE - TVERRPROFILER o-KV1 ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726	1592277
05-SULA KOMMUNE - LENGDEPROFIL o-KV1 ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726	1592276
07-SULA KOMMUNE - KARTSAMMENSTILLING ALTERNATIV 2 - KARLGARDEN - 080726	1592278