

PIR2

Plan-ID 2025001875
Mauseidvåg - Måseide, Sula kommune
ENDRING AV REGULERING

ENDRING AV REGULERING - PLANOMTALE

OPPDRAAG	Endring av regulering, for Mauseidvåg 2025001875 – Måseide skole, Sula kommune
EMNE	Planomtale
OPPDRAAGSGIVER	Sula kommune, Organisasjon & utvikling,
KONTAKTPERSON	Gunnar Leira, 913 47 606, Gunnar.Leira@sula.kommune.no
FORFATTAR	PIR2 AS, Maryann Tvenning / Silje Wendelborg Fremo
DATO	1.10.2025, rev. 14.10.2026 etter høyring

INNHALDSOVERSIKT

1	Innleiing – bakgrunn, politiske vedtak og relevant lovverk.....	3
1.1	Politiske vedtak.....	3
1.2	Plan- og bygningsloven sine føresegner om endring av reguleringsplan.....	4
1.3	Vurdering av Forskrift om konsekvensutgreiingar (KU-forskrifta)	4
2	Dagens situasjon.....	5
3	Beskriving av planforslag – endring av reguleringsplan	7
3.1	Ny busetnad.....	7
3.2	Friområde og turveg	7
3.3	Infrastruktur.....	8
4	Endringar av gjeldande regulering – plankart og planføresegner	9
4.1	Samandrag/oppsummering endringar.....	9
5	Verknadar av forslag til reguleringsendring.....	10
5.1	Verknad av endring av reguleringsformål.....	10
5.2	Verknad av å flytte og etablere ny grønstruktur; friområde og turveg.....	10
5.3	Verknad av andre endringar	11
6	Planprosess og medverknad ved endring av regulering	13
6.1	Varsling - høyring - medverknad	13
7	Planmaterialet	13

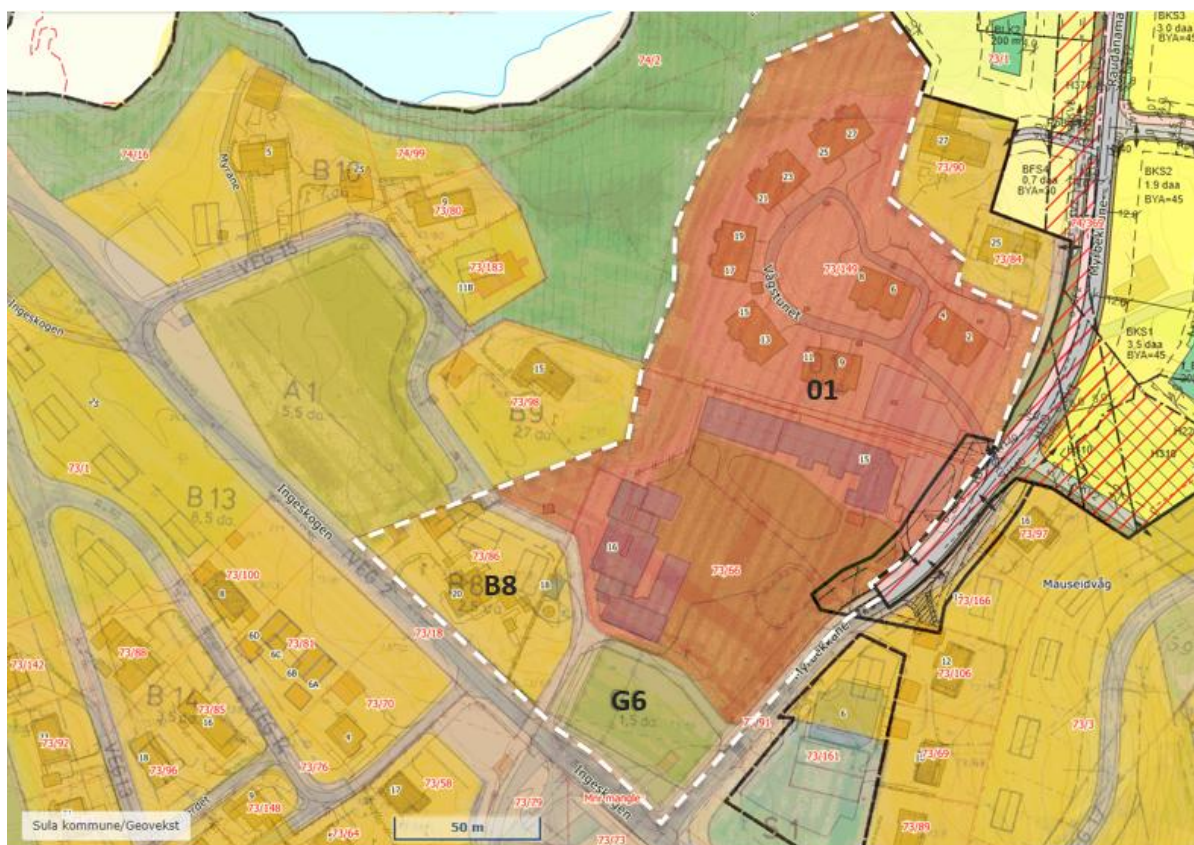
1 Innleiing – bakgrunn, politiske vedtak og relevant lovverk

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 Myrbekkanen 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.

Det kan vere aktuelt å etablere både offentlege og private funksjonar på skuletomta. I den forbindelse er det nødvendig å endre gjeldande reguleringsformål frå «offentlege bygg» til «kombinasjonsformål bustad / offentlig og privat tenesteyting». Eksisterande omsorgsbustadar i Vågstunet får også formålet kombinasjonsformål bustad / offentlig og privat tenesteyting, som tilpassing til nye verkemiddel for alternative bu- og eigarformer.



Utklipp frå Sula kommune sitt digitale kart med gjeldande regulering frå 1988, og enkelte nyare reguleringsplanar som grensar til/legger seg over skuletomta. Planområde for reguleringsendring er vist med kvit linje.

1.1 Politiske vedtak

Formannskapet i Sula kommune har hatt fleire saker om skuletomta til behandling. Under nemnast to saker/vedtak med relevans for dette reguleringsarbeidet.

Sak F055/25 (saksnummer 24/3220 og 25/10169), behandla i Formannskapet 10.6.2025

Utklipp frå saksframlegg og vedtak (relevante delar av vedtaket)

Under arbeidet med verddivurdering/åtaksering av eigedomen har det tydelegare kome fram at ei omregulering av skuletomta, noko som også var omtala i den opphævelege saka (K-088/24), vil vere meir formålstenleg og antatt verdiaukande. Kommunedirektøren har difor førebudd eit oppdrag (under terskelverdi med direkte avrop på rammeavtale) med omregulering til kombinert formål bustad/tenesteyting(privat/offentleg), sosi-kode 1803. I den same omreguleringa vil kommunedirektøren samstundes flytte friarealet på den sørlige delen av tomta (noko som også er omtala i den opphævelege saka (K-088/24), men no heilt til det nordvestlege hjørnet av eigedommen (73/66) der barnehagen i dag har eit "klatreområde" på ein haug som også står i direkte samband med eit eksisterande friområde nordover mot Raudåvatnet:

F055/25 Vedtak:

1. Formannskapet sluttar seg til Kommunedirektøren si vurdering om regulering av ein del av skuletomta (gbnr. 73/66) slik det går fram av saka.
2. Frådeling skal gjennomførast slik at den delen som skal seljast får nytt gards- og bruksnummer.

Sak K088/24 (saksnummer 24/3220 24/22603), behandla i Kommunestyret 24.10.2024

Utklipp frå saksframlegg og vedtak (relevante deler av vedtaket)

Måseide skule vart bygd i 1962 og fekk i 1997 eit tilbygg av modular mot nord samt nok eit modultilbygg mot aust i 2017. På den same tomta (gbnr. 73/66) kom også Måseide barnehage i 1993 og denne fekk eit tilbygg mot vest i 2007 samt nok eit tilbygg i 2016. Rørstadmarka skule blei teken i bruk til skulestart hausten 2022 og i den samanheng blei Måseide skule fråflytta og lagd ned. Det meste av bygningsmassen på skulen er av eldre dato, og med unntak av modulbygget (2017) med 6 modular, har bygget stått tomt siden fråflyttinga og har forfalle ein del - også som følge av nokre tilfelle av hærverk. Desse forholda peikar samla fram mot aukande kostnader til vedlikehald og forsikring. Skulebygget inneheld eit tilfluktsrom med 185 plasser (til bruk for skulen, ikkje offentleg) og avvikling av dette må avklarast med Sivilforsvaret/DSB. Statsbygg tok i 2022 kontakt med Sula, Giske og Ålesund (inkl. Haram) med tanke på flytting/etablering av ei nytt akuttssenter for Bufetat i distriktet, og Statsbygg la 04/2023 fram si tilråding for Bufetat/Bufdir. men lokalisering er enno ikkje avklart.

K088/24 Vedtak:

1. Sula kommunestyre vedtek å legge ut Måseide skule (delar av gbnr. 73/66) for sal i den opne marknaden slik det går fram av saka.
2. Før sal vert gjennomført blir saka lagt fram for formannskapet i samsvar med kommunen sitt delegeringsreglement.

1.2 Plan- og bygningsloven sine føreseigner om endring av reguleringsplan

Endring av reguleringsplan er lovfesta i plan- og bygningsloven § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan. Gjeldande reguleringsplan PlanID r08.1 «Mauseidvåg», er stadfesta hos Fylkesmannen (Statsforvalteren) i Møre og Romsdal 5.5.1988.

Fra plan- og bygningsloven: **§ 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan**

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjeld same føreseigner som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegera myndigheten til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplan når:

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

«Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Det er vurdert at endring av reguleringsplan PlanID 8.01 «Mauseidvåg», frå reguleringsformål offentlege bygningar til kombinertformål bustad og privat og offentleg tenesteyting, flytting av friområde og justering av grenser iht. dagens situasjon, oppfyller krava i pbl. § 12-14 om å kunne endre reguleringsplanen i ein forenkla planprosess under gitte vilkår.

Endringar er beskrive i kapittel 4 Endringar av gjeldande regulering.

1.3 Vurdering av Forskrift om konsekvensutgreiingar (KU-forskrifta)

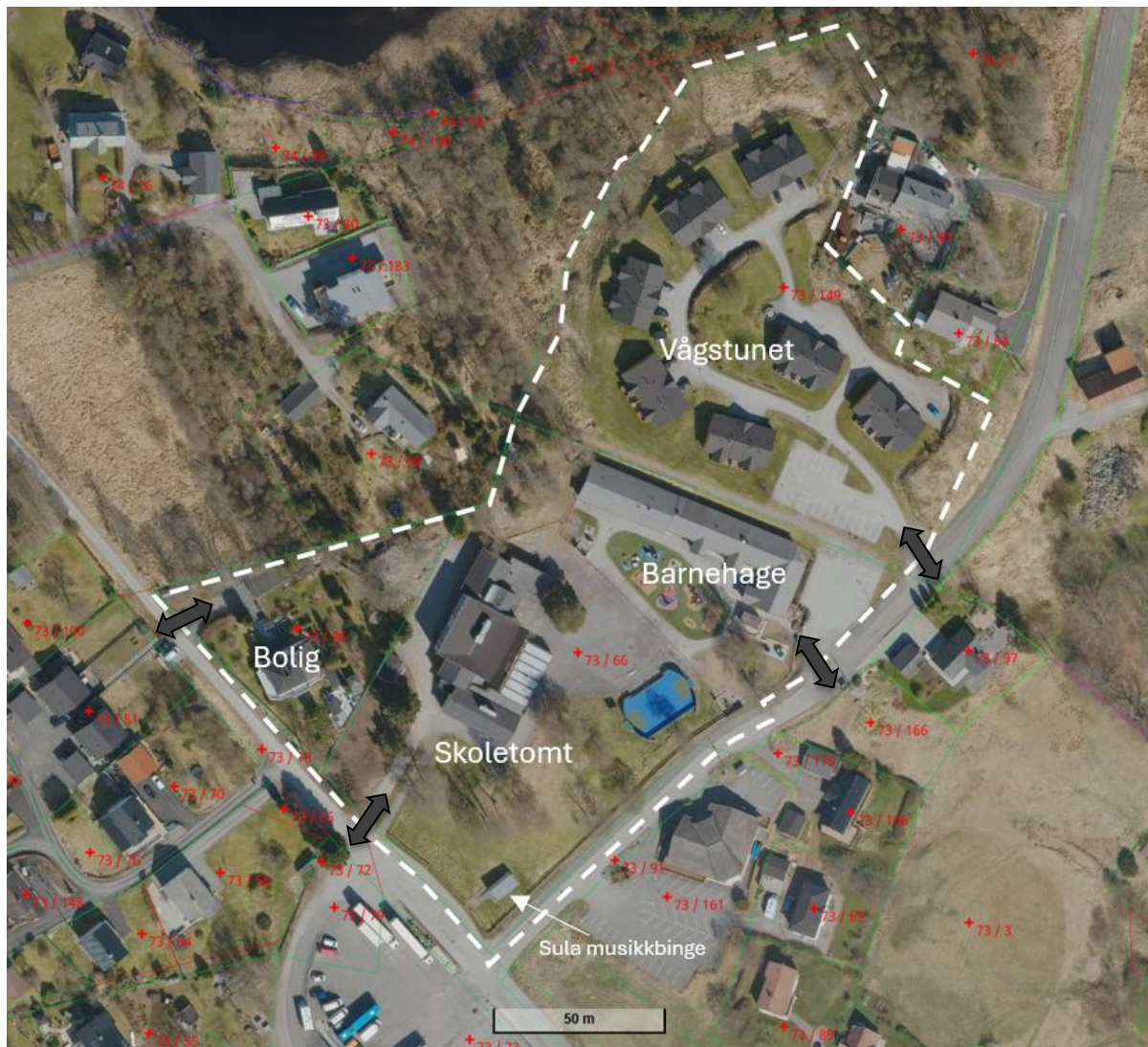
Formålet med KU-forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir vurdert i arealplanar og byggetiltak, og når det takast stilling til om og på kva vilkår planar eller tiltak kan gjennomførast.

I dette tilfellet vurderast det at endringar av reguleringsformål og flytting av friområde ikkje utløyser utgreiingsplikta i KU-forskrifta, og at endringa av reguleringsplanen sikrar omsynet til miljø og samfunn iht. lovverket. Vurdering av verknad av endringane er beskrive i kapittel 5.

2 Dagens situasjon

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 det 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.



Utklipp Norgeskart, 18.8.2025, viser grense for planendring med kvit stipla linje. Vågstunet omsorgsbustadar ligg i nord, barnehagen midt i området og skuletomta med skulebygg, ballbinge (blå) og musikkbinge (grå).

Friområde G6 i gjeldande plan er ei grasslette med store bjørketrær plassert i skråninga mellom øvre og nedre del av skuletomta, og har vore ein del av skulen sitt uteområde. I dag står det ein midlertidig modulkonteinar her brukt til Sula musikkbinge som ikkje lengre er i bruk.

Nord og aust for eigdommen er det i hovudsak einebustadar på store tomter, og på sørsida er det regulert til næringsformål. Både på nord- og vestsida er noko open og ubyggd mark som er regulert til bustad og allmennyttig formål.



Planområdet med barnehage (raud) og omsorgsbustadar (gul) sett frå nordaust. Google Streetview, 2010

Trafikk

Det er fleire avkøyrslar til planområdet. Bustadtomt og skuletomt har avkøyrslar frå veg i sørvest; Ingeskogen, mens barnehagen og 14 omsorgsbustadar har avkøyrslar frå veg i aust; Myrbekkane. Det er fortau langs begge desse vegane fram til avkøyringar til skuletomt og barnehage. Vegane er bustadgater til eit tjuetals bustadar kvar, med lite trafikk og trafikkstøy under grenseverdiar. **Det er gjennomført tryggingstiltak med betre belysning og nytt gangfelt over vegen Ingeskogen sør for planområdet.**

I dag er det mindre trafikk på vegane enn då skulen var i drift. Skulen hadde ca. 100 elevar og ca. 20 tilsette i undervisning og SFO i 2021. Dei fleste elevane gjekk til skulen, medan ca. 30 % vart køyrt av foresette til skulen. Både tilsette- og elevkøyning gav ein god del trafikk, særleg i morgontimane.



Planområdet sett fra sør, med friområdet G6 og skolen på en høyde i bakgrunnen. Det er bygget fortau langs skuletomta. Google streetview 2022. **Nytt gangfelt rett sør for planområdet, over Ingeskogen. Foto t.h. G. Leira**

Grunnforhold og infrastruktur

Planområdet er allerede utbygd, og det er synlege bergknausar fleire stadar. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) har gjort ei overordna geoteknisk kartlegging av kvikkleire og marin leire i distriktet. Denne viser at planområdet ikkje ligg i aktsemdsområde for kvikkleire, men delar av tomta kan ha marin leire i grunnen. Før utbygging vil det vere behov for avklaring av lokale massar og fundamenteringsforhold. Det er ingen kjente forureiningar i grunnen.

Eksisterande infrastruktur for å handtere overvatn er god. Kommunal hovudleidning har kapasitet til å levere sløkkevatn ut i frå gjeldande krav.

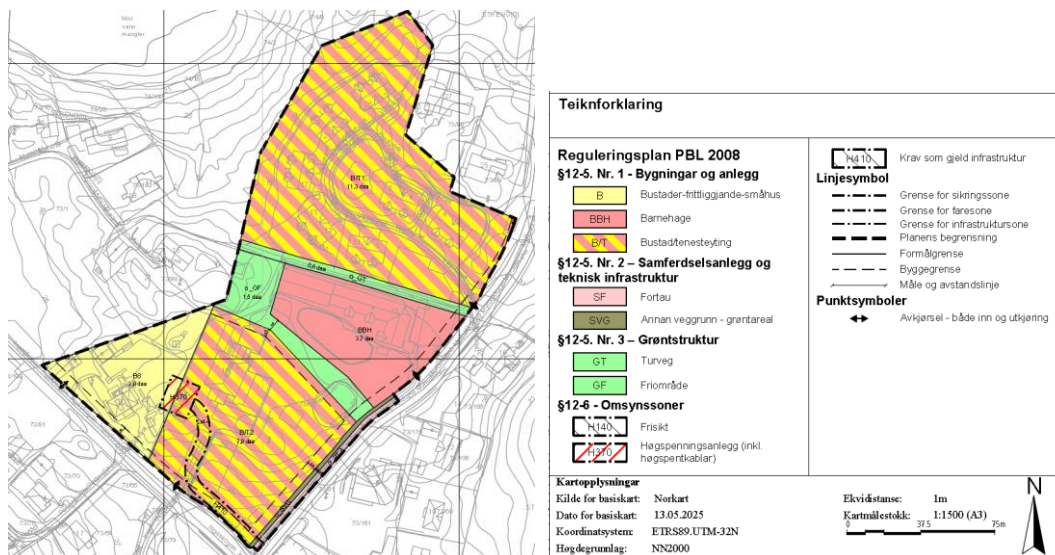
I grensa mellom skuletomta og bustad i vest, ligg ein transformatorstasjon, og det går ein høgspenst jordkabel (22kV) sør på skuletomta fram til denne. Det ligg fleire lågspenstkablar i grunnen, og ei lågspenst luftlinje i grensa mellom skuletomta og bustad i vest.

3 Beskriving av planforslag – endring av reguleringsplan

Per hausten 2026 er det ikkje kjente konkrete planar korleis skuletomta (B/T2) skal utviklast.

Hensikta er å legge til rette for framtidig bruk der eksisterande bygningsmasse kan bestå og ved hjelp av ombygging/rehabilitering/tilbygg tilpassast ny bruk. Endringa legg til rette også for nybygg og riving av eksisterande bygningsmasse.

Det ligg ikkje føre planer om ny utbygging på andre felt i planen. Desse felta er tatt med i planendringa for å gjere tilpassingar til eksisterande situasjon (B8), og justere formål til dagens praksis og moglegheiter/verkemidlar for alternative bu- og eigeformer ved omsorgsbustadar (B/T1).



Plankart for endring av reguleringsplan etter høyring.

3.1 Ny busetnad

Ny busetnad skal etablerast iht. føresegner med utnytting og høgde. For felta B/T1 (Vågstunet), B/T2 (skuletomta) og BHH (barnehagen) tillatast busetnad i 2 etasjar og underetasje der terrenget opnar for det. Tomteutnytting er gitt i føresegner, med 30-40 %BYA, slik kommuneplana sin arealdel seier.

3.2 Friområde og turveg

Nytt friområde skal opparbeidast i grensa mellom skuletomta og barnehagen sitt uteareal, med ny vegetasjon og turveg vestover mot friluftsområde ved Raudåvatnet lenger nord. Ballbingen som står der i dag må fjernes eller flyttast. Aktivitets- og klatreområde ved barnehagen blir ein del av friområdet. Andre delar av friområdet skal opparbeidast samtidig med, og som del av utvikling av den gamle skuletomta. Friområdet får bredde ca. 6-10 meter, og gir forbindelsar mellom skuletomta, barnehagen, fortauet i Myrbekkane og friluft- og verneområde ved Raudåvatnet lenger nord. Etter høyring er formålgrense justert, og det er lagt inn byggegrense på 4 meter mot friområde i felt B/T2 for kombinert bustad / offentlig og privat tenesteyting. Eksisterande sti nord for barnehagen regulerast til turveg.



Illustrasjonen viser korleis regulert friområde (stipla areal) erstattast av nytt friområde (grøn flate) øst på skuletomta. Innfelt foto Google Streetview 2010, Planområdet med det gamle skolebygget (gul) og barnehage (raud) sett frå øst, der det nye friområdet planleggast som ein grønstruktur mellom skuletomta og barnehagetomta.

3.3 Infrastruktur

Trafikk og parkering

Det planleggast ingen endringar i trafikk og parkering. Eksisterande avkøyrslar behaldast som i dag.

Høgspenlinje

Det er opplyst frå nettselskapet Linja, med ansvar for høgspenlinje sør i planområdet, at gjeldande retningslinjer seier at høgspenkablar skal merkast av på plankart.

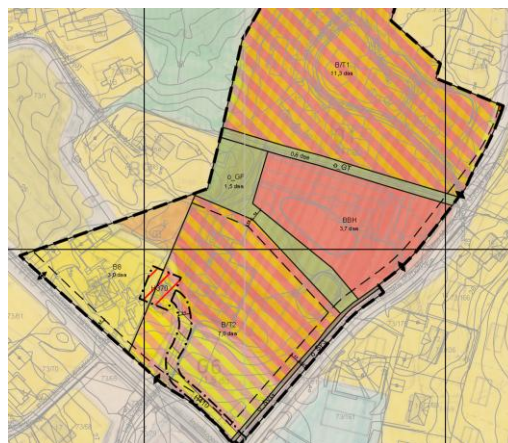
Avstandskrav er sett av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) i «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg» (FEF 2006). I Linja sin eigen rettleiar, «Krav til avstand mellom bygningar/vegar/lagerplassar etc., og nettanlegg som linjer, nettstasjonar og kablar», er det oppgitt at Linja skal kontaktast om det skal byggast nærmare enn 8 meter frå kabel. Det er lagt inn eit ei faresone med breidde 10 meter kring nettstasjon, og ei omsynssone med breidde 6 meter over kabel. Vidare er det sikra med føresegn at all aktivitet inntil og innafor fare- og omsynssonene skal avklarast med nettselskap/-eigar før byggje-/anleggsarbeidet startar. Andre kablar og luftspenn i og langs planområdet er lågspenkablar som ikkje synast på plankart. Gjennom anna lovverk er det uansett krav om å kontakte nettselskap og få utført en kabelpåvising for alt gravearbeid før dette startar, også utanfor fare- og omsynssonene.

4 Endringer av gjeldande regulering – plankart og planføresegner

4.1 Samandrag/oppsummering endringer

Endringer i plankart:

- Felt O1 offentlege bygg delast opp i tre nye felt med nye arealformål; BHH – barnehage (1161), B/T1 – Vågstunet (1803) og B/T2 – den gamle skoletomta (1803)
- Felt G6 friområde flyttast frå sør, til lenger nord, mellom den gamle skoletomta og barnehagen
- Intern avkøyrsløp til gammal skuletomt og bustad takast ut av plan, og erstattast av avkøyringspil frå Ingeskogen
- Eksisterande fortau langs Myrbekkane regulerast slik det er bygt, og i forlenging av fortau som er regulert i tilgrensande plan; Nilsgarden, plan-ID: 2019000615
- Byggegrense langs Ingeskogen justerast frå ca. 25 meter til ca. 10 meter frå vegen si senterlinje og byggegrense på B8 mot B/T2
- Det leggst byggegrense langs Myrbekkane ca. 12 meter frå vegen si senterlinje
- Det leggst inn eit fareområde kring nettstasjon, og omsynssone for infrastruktur langs eksisterande jordkabel
- Eksisterande sti nord for barnehagen regulerast til grønstruktur/turveg



Utklipp av eksisterande plankart med ny plan- grense og nye formålslinjer vist med svarte linjer.

Det vurderast at endring av plankart og verknadar av endringane ikkje gir vesentlege endringar av betydning for omgjevnadane, og at endringar er innanfor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14.

Endringer i føresegnene:

Det er utarbeidd et eige nytt sett med føresegner for planendringa. Hovudendringane består i;

- Endring av reguleringsformål
- Sikre varsemd ved funn av freda kulturminne
- Eksisterande bygningar kan rivast
- Grad av utnytting
- Endring av avkøyrsløp
- Fareområde høgspenst og omsynssone infrastruktur
- Dokumentasjonskrav; geoteknisk vurdering, teknisk plan, utomhusplan
- Rekkefølgekrav; friområde, leikeplass, kvartalsleikeplass, vatn- og avløpsanlegg

Det vurderast at endring av planføresegner og verknadar av endringane ikkje gir vesentlege endringar av betydning for omgjevnadane, og at endringar er innanfor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14.

5 Verknadar av forslag til reguleringsendring

Plan- og bygningsloven § 4-2 *Planbeskrivelse* stiller krav om at alle arealplanar skal beskrive planen sitt formål, hovudinnhald og verknadar for miljø og samfunn. Verknadar for omgjevnadane, for miljø og samfunn, beskrivast i dette kapittelet.

Det er vurdert at det er tre relevante hovudtema ved denne endringa;

- endring av reguleringsformål ved å opne for bustad og privat tenesteyting,
- flytting av grønstruktur
- rydding i/justering av formålsgrenser og eigedomsgrenser til å følge eksisterande situasjon
- nye føresegner etter PBL 2008 for planområdet

5.1 Verknad av endring av reguleringsformål

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. 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 offentlege (Statsbygg) og private aktørar å kjøpe for å rehabilitere/gjenbruke eller bygge nytt og etablere ulike typar av bustadar/-former, eller tenesteyting (f.eks. helse-/omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, bevertning, administrasjon). *Det er gjort ei enkel vurdering av kor mange bustader tomta kan romme, og kome fram til at et makstal kan være ca. 15-25, avhengig av kva type og kor stor bustadane/leilegheitene vil være, og ut i frå tomtas areal og føresegner utnyttingsgrad $U=0,15-0,30$. Nevnte antal bustader er berre til bruk for å vurdere trafikkmengder, ikkje som underlag for tomteverdi og liknande.*

Å auke eigedommen sin attraktivitet gjennom større fleksibilitet i kva tomta kan brukast til, vurderast som positivt for både kommunen og lokalmiljøet. *Hovudinnhald i reguleringsføresegnene frå gjeldande plan er beholdt. Høgde er gitt med maks kotehøgde tilpassa nye krav til tekniske løysningar / auka etasjehøgde. Det blir tillate noko høgare busetnad på B/T2. Endring av regulering vil i liten grad påverke omgjevnadane utover det gjeldande regulering tillèt.*

Formålsendringane frå offentlege bygningar til kombinasjonsformål bustad/offentleg og privat tenesteyting i Vågstunet, har per i dag ingen praktisk betydning for bebuarar/leigetakarar der. Endringa gjerast for å opne for moglegheit for annan eigeform på lang sikt, ei eigeform der bebuarar sjølve kan eige sin eigen bustad, i tråd med den nasjonale strategien for sosial bustadpolitikk. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/id2786896/>

Det vurderast at endring av planen vil ha positiv verknad, og er innanfor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.2 Verknad av å flytte og etablere ny grønstruktur; friområde og turveg

I gjeldande regulering ligg friområde G6 i ei sørvendt helling med store bjørketrær og gode solforhold. Det er ei grasslette på ca. 1,5 dekar, som har vore ein del av skulen sitt uteområde.

I tilgjengelege databasar er det ikkje registrert naturverdiar på arealet. Det vurderast derfor at denne delen av planområdet ikkje et viktig natur-/og friluftsområde eller grøntområde i dagens situasjon, når skolen er nedlagt.

Ein viktig del av endring av reguleringsplan er å reetablere eit nytt friområde lenger nord, mellom den gamle skuletomta og barnehagen. Dette vil kunne bli eit naturleg grøntdrag mellom barnehagen og eventuelt nye funksjonar sør for barnehagen, som kan fungere både som en buffer, og som forbindelse mellom funksjonar, og opp mot friluftsområde rundt Raudåvatnet i nord.

I føresegnene er setning om at det kan etablerast lokale for barnepark i friområde sletta. Grunngevinga er at det no er etablert ein barnehage, og setninga er ikkje lenger relevant. Andre bygningar som har naturleg tilknytning til friområde, som gapahuk, grillhytte, møblering o.l. tillatast.

Banedeckket (av «klikk-plast») i ballbingen er av nyare dato og skal gjenbrukas, mens gjerdet i impregneret treverk og mål av stål vil bli destruert / sendt til godkjent mottak.

Det er sikra i føresegnar at nytt friområde opparbeidast med turveg og vegetasjon før/samtidig med nye tiltak/ombygging på den gamle skuletomta, no felt B/T2.

Eksisterande sti nord for barnehagen, mellom Myrbekkane og Myrane samt stiar kring Raudåvatnet regulerast til turveg, og sikrar god samanheng i tur- og gangvegnett.

Det vurderast at endring av planen vil ha positiv verknad, og er innanfor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

5.3 Verknad av andre endringar

Leikeplass, kvartalsleikeplass og ballbinge

Den eksisterande ballbingen ved Mauseidvåg gamle skule er vurdert som eit utrangert anlegg som ikkje lenger har same funksjon eller behov som då anlegget vart etablert. Ved vurderinga er det lagt vekt på tilgangen til alternative leike- og aktivitetsareal i nærområdet, samt gode gang- og sykkelforbindelsar.

Brukarar av ballbingen vil i hovudsak vere større barn og ungdom, som er meir mobile og i større grad kan ta seg til alternative aktivitetsområde med sykkel og el-sparkesykkel. Det er om lag 1 km til den nye Rørstadmarka skule, der det vil vere tilgang til nye ute- og aktivitetsareal.

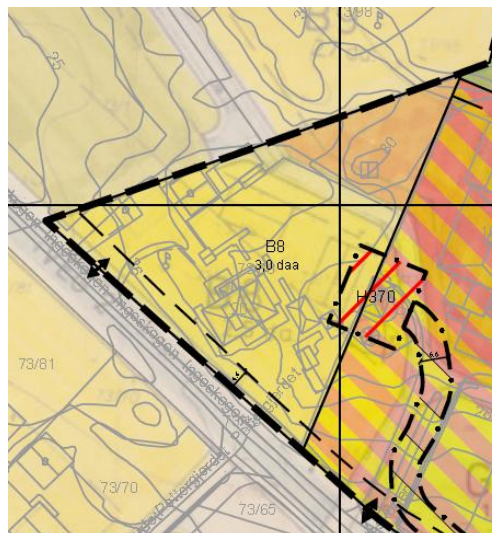
Det er dessutan gode gang- og sykkelforbindelsar til både Mauseidvåg gamle skule og Fiskarstrand gamle skule, slik at barn og ungdom kan ta seg til andre aktivitets- og møteplassar utan å måtte nytte Fv. 657. I tillegg ligg det ein stor kvartalsleikeplass i det nærliggande bustadfeltet.

Det er lagt inn nærleikeplassar innafor felta B/T1 og B/T2 på meir enn 200 m2. Føresegnar har rekkjefølgjekrav om etablering av leikeplass og kvartalsleikeplass.

Samla sett er det vurdert at barn og unge framleis har tilgang til gode og varierte leike- og aktivitetsareal i nærområdet, med gode gang- og sykkelforbindelsar. På denne bakgrunnen er det ikkje sett behov for å vidareføre den eksisterande ballbingen i planområdet.

Verknad av justering av formålsgrenser og eigedomsgrenser til å følge eksisterande/fungerande situasjon

Felt B8 i gjeldande regulering stemmer ikkje overeins med eigedomsgrenser for bustadtomt / eksisterande bustad **gnr. 73/86**, slik det er etablert i dag. I reguleringsendring justerast difor formålsgrense for felt B8 bustadar slik at dei samsvarar med eigedomsgrensene på kommunen sitt eigedomskart.



Utklipp frå kartinnsyn Sula kommune t.v. av gjeldande plan og eigedomsgrense (raud), og utklipp av nytt plankart med nye formålslinjer oppå gjeldande plan t.h.

Trafikkområde – avkøyrslar

Føresegner for trafikkområde tilpassast eksisterande situasjon for veger og avkøyrslar. Vegen kalla Riksveg; veg 2 i føresegna er i dag ei bustadgate, Ingeskogen, som er avkøyrslar til ca. 20 einebustadar vest for planområdet. Bustaden på felt 8, Ingeskogen 20, og fleire andre har i dag direkte avkøyrslar til denne vegen. Intensjonen i planføresegna beholdast.

Trafikkmengd

Det er gjort ei vurdering av trafikk, basert på tidlegare trafikk til skulen, og på anslag nye bustader. Kommunen har nyleg gjort fleire utbetringar av vegnettet, med lyssetting og fortau/gangveg. Grad av utnytting skal ikkje aukast, og grove anslag for ev. nye bustader viser 15-25 moglege nye bustader. Dette kan gje ÅDT 50-100, som svarar til trafikk som var til/frå skulen. Ei slik trafikkmengd er noko vegar og kryss godt kan tåla. Ytterleg utgreiing av trafikkauke og trafikktryggleik i krysset kommunal veg og fv. 657 vurderast å ikkje være nødvendig.

Med nytt arealformål kombinasjonsformål bustad/offentleg og privat tenesteyting kan det i framtida bli bustadar på den gamle skuletomta. I dag er det mindre trafikk på vegane enn då skulen var i drift. Skulen hadde ca. 100 elevar og ca. 20 tilsette i undervisning og SFO i 2021. Dei fleste elevane gjekk til skulen, medan ca. 30 % vart køyrt av foresette til skulen. Både tilsette- og elevkøyring gav ein god del trafikk, særleg i morgontimane.

Faresone; Høgspenningsanlegg / Omsynssone; Krav som gjeld infrastruktur

Faresona angir sone rundt eksisterande nettstasjon, og omsynssone for infrastruktur angir sone over høgspent jordkabel. Endringa er iht. gjeldande retningslinjer og rettleiar for korleis slike kablar skal visast på plankart og sikrast i føresegner.

Vatn og avløp

Stikkleidningar for vatn og avløp må oppgraderast ved ev. ny utbygging, og dette sikrast i føresegner.

Klima og energi

Reguleringsendringa legg til rette for ombruk av eksisterande bygningar, til nye funksjonar. I den grad det skal byggjast nytt, utnyttast areal det frå før er bygd på, og som ikkje treng ny infrastruktur for

samferdsel, og berre mindre oppgradering av leidningsnett for VA og strøm. Ved nybygg skal gjeldande regelverk som sikrar omsyn til klima og miljø oppfyllest.

Det vurderast at nye arealformål ikkje vil ha meir negativ påverknad på miljø eller klima enn eksisterande formål / funksjon.

Det vurderast at endringar av planen har viktig praktisk/formell betydning, men ubetydeleg verknad for omgjevnadane, og er innanfor rammene av kva som kan behandlast etter pbl § 12-14 Endring av reguleringsplan.

6 Planprosess og medverknad ved endring av regulering

6.1 Varsling - høyring - medverknad

Varsling og høyring i ett

Plan- og bygningsloven § 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, innenfor en rimelig frist, minimum 3 uker, før reguleringsendring kan vedtas.»

Varsling av planoppstart og høyring av planforslag (endring av reguleringsplan) skjer samtidig.

Medverknad

Offentlege myndigheiter, nærmaste grunneigarar og naboar, og ev. relevante interessegrupper har hatt planmaterialet for reguleringsendringa til uttale.

Høringsinnspel

Forslag til endring av reguleringsplan var på høyring og offentlig ettersyn i perioden fra 1.10.2025 til 27.10.2025. Det kom 8 innspel: 4 fra offentlege myndigheiter og 4 innspel fra interessentar/ naboar.

Statsforvaltaren har motsegn til planen som gjeld at det ikkje er lage ROS-analyse (dokumentasjon på at ein sikrar at tilstrekkeleg tryggleik) og at barn og unge sine interesser ikkje er sikra, som til dømes krav til leikeplass for nye bustadar. Motsegn er svart ut ved å lage ei ROS-analyse, og å leggje til føresegner om leik, jf. sin rettleiar Statsforvaltaren for leikeplassar. Også fylkeskommunen sine innspel om leikeareal og kulturminne, og NVE sine om ROS-analyse er innarbeidd.

Alle innspel er vurderte og innarbeidd så langt det er mogeleg, og hensiktsmessig, ut i frå ei heilskapleg vurdering. Det er gjort fleire endringar og tillegg i føresegner og planomtale. Alle innspel er omtala i eige skriv som følgjer planen.

Det har vore dialog med Vågstunet Bustadstifting om å regulere turveg mellom barnehagen og eigedommen de festar av kommunen. Dei samtykker i endringa.

7 Planmaterialet

Planforslag / endring av reguleringsplan består av følgende dokument

- ✓ reguleringsplankart og reguleringsføresegner
- ✓ planomtale (dette dokumentet)
- ✓ ROS-analyse
- ✓ oppsummering av innspel