

Grunneiere/hjemmels- og rettighetshavere/naboer
Offentlige/regionale myndigheter

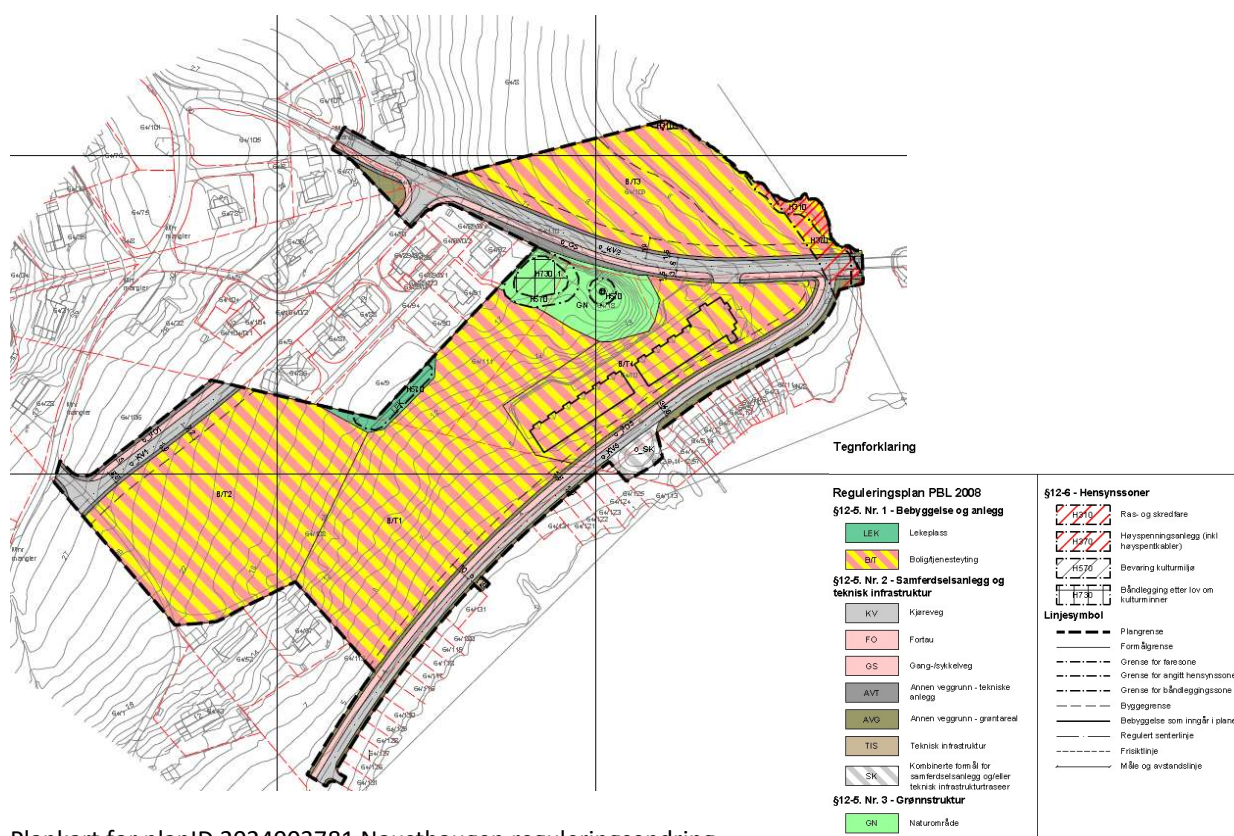
Vår referanse
2024085

Dato
23.06.2025
Sted
Trondheim

Nausthaugen, Sula kommune, høring og offentlig ettersyn av reguleringsendring

Sula kommune har fått utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for Nausthaugen i Sula kommune. Gjeldende reguleringsplan er «Detaljplan for eit område rundt Nausthaugen» fra 2016. Endringsforslaget er laget iht. plan- og bygningsloven § 12-14 Endring av reguleringsplan.

Med mandat fra Sula kommune har PIR2 fått i oppdrag å gjennomføre høring av endringsforslaget. Dette brevet sendes til alle hjemmelshavere innenfor og med tilgrensende areal til planområdet, andre relevante interessenter og til sektormyndigheter.



Plankart for planID 2024003781 Nausthaugen reguleringsendring

Hva foreslås endret?

Sula kommune ser på muligheter for bruk og utnytting av sine eiendommer, og har vurdert at kommunen sine eiendommer ved Solavågen kan egne seg for utbygging hvor private aktører på gitte premisser inviteres til å konkurrere for å dekke behovet for tilpassede boliger med universell utforming. Kommunen har derfor tatt initiativ til å endre regulering planID 2015001015 «Detaljplan for eit område rundt Nausthaugen», iht. plan- og bygningslova § 12-14 Endring av reguleringsplan.

Hovedhensikten er å endre arealformål fra offentlig tjenesteyting OF i gjeldende plan, til kombinert formål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. I arbeid med endring av plan, har en også sett behov for å gi tilkomst og øke vegbredden på adkomstveg til de nedre byggefeltene. Dette gir mer fleksibilitet for adkomst, og kan redusere terrenginngrep. For å sikre god arealutnyttelse og bygg iht. nye forskriftskrav, er det foreslått å øke maks byggehøyde på ny bebyggelse fra 11 til 12 meter på felt i sør, og fra 11 til 14 meter, tilsvarende en etasje, på felt nord for Pebakken.

I tillegg er planbestemmelser justert og supplert, for å tilfredsstille dagens krav til regulering. For nærmere beskrivelse av de konkrete endringer i plankart og planbestemmelser vises det til vedlagt «Planomtale».

Komplett reguleringsendring

Komplett planmateriale for reguleringsendring består av følgende dokument:

- Planføresegner, 16.5.2025
- Plankart, 24.4.2025
- Planomtale, 16.5.2025
- Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), 24.4.2025
- Geotekniske vurdering, Multiconsult, 3.3.2016
- Referat frå oppstartsmøte med Sula kommune, 14.2.2025

Vurdering og virkninger

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med overordna planer og har få interessekonflikter. Endringen åpner for videre utbygging av ulike typer bygg til omsorgsformål i tillegg til ordinære boliger. Formålsendring med mulighet for privat medvirkning til utbygging, kan gi større bredde i, og en mer mangfoldig befolknings-sammensetning, noe som vurderes som positivt. Breddeutvidelse av adkomstveg langs strandsonen og noe mer trafikk til nye boliger, kan gi interessekonflikt med eksisterende naustrekke. Det vurderes at fordelene med, og positive virkninger av planendring, er større enn negative virkninger totalt sett.

Innspill til endring av plan?

Høring og offentlig ettersyn gjelder **kun endringene av reguleringsplan**. Det bes om at innspill omhandler endringene og ikke øvrige forhold som allerede er regulert og avklart i **gjeldende** detaljregulering for Nausthaugen. Vi gjør oppmerksom på at innspill ikke blir besvart direkte, men kommentert og vurdert før sluttbehandling av planen, og de vil bli lagt ved til den politiske behandlingen.

Har du innspill og merknader til endringsforslag, må disse sendes via Altinn (der du mottok dette brevet), eller til firmapost@pir2.no. Spørsmål kan stilles til samme epost, eller til PIR2 telefon 73 98 40 80. Vi ber om at alle henvendelser merkes med «2024085 Nausthaugen».

Høringsfrist settes til mandag 11. august 2025, og merknader må sendes i løpet av denne dagen.

Høringsdokument og gjeldende regulering er tilgjengelige på Sula kommune sine nettsider:
<https://www.sula.kommune.no/tenester/politikk-planar-og-dokumentinnsyn/hoyring-og-kunngjering/>

Med vennlig hilsen

PIR2 AS



Silje Wendelborg Fremo

Sivilarkitekt/By- og arealplanlegger