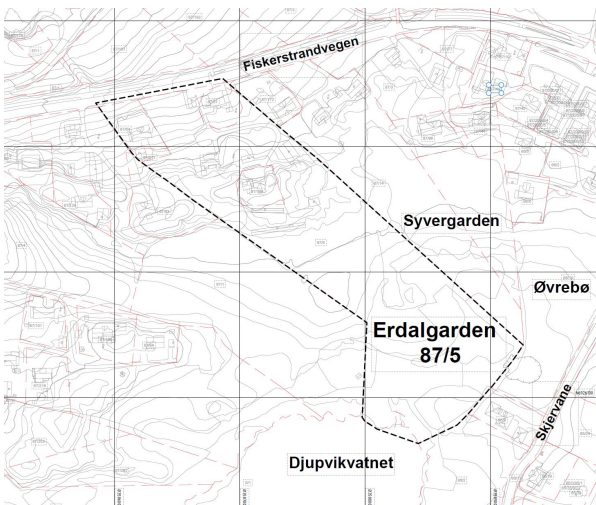


Varsel om oppstart reguleringsplanarbeid Erdalgarden gnr/bnr 87/5 m.fl, Sula.

- I medhold av pbl §12-8 varsles det oppstart av detaljregulering av et område gnr/bnr 87/5 m.fl, Erdalgarden, som ligger inn mot Djupvikvatnet på Sula.
- Planområdet er ikke regulert fra før.
- I kommuneplanen er området satt av til boligformål, LNF og naturvern, som videreføres.
- Det reguleres inn kjøretilkomst og leikeplass(er), samt gangforbindelser gjennom planområdet.
- Det er ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.
- Utnyttelsesgraden blir trolig lik eller høyere enn i dagens tilgrensende boligområder, 30-40 % BYA.
- Nordplan AS er plankonsulent. Innspill til planarbeidet skal sendes skriftlig, gjerne via e-post til lr@nordplan.no, eller til Nordplan AS avd. Ålesund v/ L. Robinson, Notenesgata 14 6002 Ålesund. Fullstendig oppstartsvarsel og oppstartsmøtereferat finner du på www.nordplan.no/kunngjeringar. Og på kommunens hjemmeside.
- **Frist for innspill: mandag 09.03.2026.**



nordplan.



Tiltakshavar
Ingebjørg, Elin, Elisabeth Erdal og Astrid Erdal Rønneberg

Tiltak
Detaljreguleringsplan Erdalgarden Sula 87/5

Teikning av Forslag til plangrense	Teikna av EDE
	Teikn dato 25.04.25
	Kontr.
	Kontr dato -
Erst. tidd. teikning	
-	

Teikning type

Mål 1:1000 (A2)	Prosj.nr. 220098	Teikn.nr. 1	Rev 0
--------------------	---------------------	----------------	----------





Nordplan AS avd. Ålesund
Notenesgata 14
6002 ÅLESUND

Vår ref.:
25/19549

Saksbeh.:
KVE

Ark.:
PLANID-
2025000701,
PLANNAVN-
Planinitiativ
Erdalgarden,
PLANTYPE-34, K2-
L12, GBNR-87/5

Dykkar ref.:

Dato:
08.09.2025

Referat fra oppstartmøtet 8.9.25

Tiltakshavar		Erdal familien v/ Ingebjørg Erdal		Telefon:	91180110
Ansvarleg søker		Nordplan as v/Lesley Robinson		Telefon:	90840290
Plassering	Gnr: 87	Bnr: 5	Adresse:		
Prosjekt type	Reguleringsplan				
Tiltaksklasse					
Plan framdrift	Byggestart: Vet ikke		Ferdigstillelse: Ferdig vedtatt plan i løpet av 2026?		

Til stades:

For tiltakshaver	For Sula kommune	Andre
Lesley Robinson	Per Ola Ravnå	
Ingebjørg Erdal	Stian Vamråk	
Elin Erdal	Karina Vestrheim	

Orientering gitt om:

Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

Telefon:
Sentralbord: 70 19 91 00
Saksbeh: 70 19 91 17

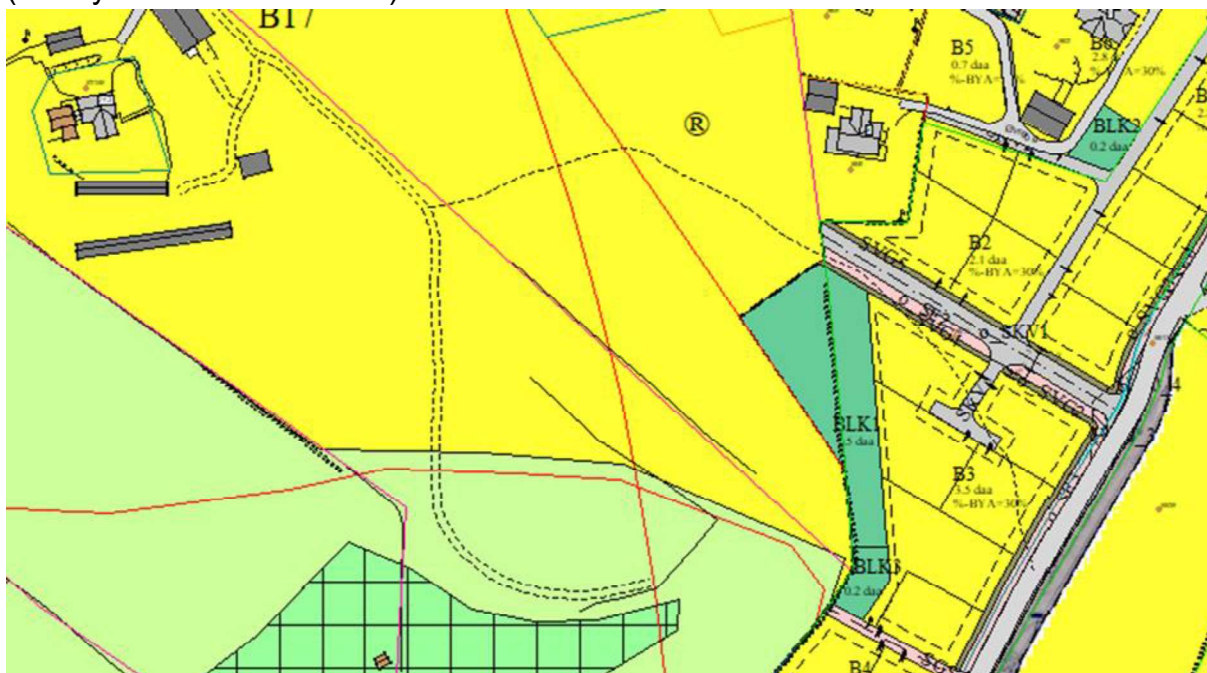
E-post:
post@sula.kommune.no
Web:
www.sula.kommune.no

Bankgiro:
4212.23.28079
Skattekonto:
6345 06 15317

Foretaksnr.:
964 980 543

Gjeldande regulering, vedtekter m.m.

Kommuneplanen sin Arealdel / KPA – Bustadformål – LNF – Verneområde
(Hensyns- sone mot vatnet)



Åtkomst via Øvrebø – gnr. 86 bnr. 19 og over Syvergarden.

Skjervane først (gnr. 86 bnr.13) og så Øvrebø – gnr. 86 bnr. 19 og over Syvergarden.

Eksisterande bustader har i dag åtkomst mot Fv- Fiskerstrand vegen. Forslagsstillar ønsker å bruke dagens åtkomst midlertidig fram til utbygging av o_SKV2 og O_SKV1 mot Skjervane er fullført (over Øvrebø og Syvergarden). Avklaring av dette spørsmålet må tas opp med Møre og Romsdal fylke/ vegavdelinga.

Aktuelle søknader om dispensasjon/planendring:

Krav om reguleringsplan (KPA) - detaljreguleringsplan

Anna regelverk, spesielle høyringsinstansar:

SVV Handboka N100 -

Spesielle miljøkrav, krav til bevaring:

Bevaring og gjenbruk av matjord vil verte eit tema i planprosessen.

Gul og raud støysone mot Fv må utgreiast.

Ev. byggegrense mot Fv.

Overvann-handteringsplan må utgreiast.

VA – plan må utgreiast. (slå saman til eitt dokument, VAO-rammeplan).

Tilgang til sløkkevatn må avklarast og utgreiast i VAO-rammeplan.

Forhold til naboer, plassering, høgder o.l.

VA (Vatn og avløp) - Sjekk mot Syvergard planen og Øvrebø planen.

Sti/gangforbindelse fra Fv. til Skjervane. Kommunen har ein VA-norm som skal nyttast.

Sti/gangforbindelse fra Fv. til Skjervane må oppretthaldast/ikkje hindrast i samsvar

med intensjonen i kommuneplanen (treng ikkje følgje trasé i kommuneplanen slavisk). Det kan vurderast om fortau langs ny internveg inne i planområdet delvis kan erstatte etablert/framtidig sti/gangforbindelse i området. Forhold til trygg skuleveg må vurderast i planarbeidet.

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Parkering (Føresegner til KPA)

- 2 biloppstillingsplasser pr. bustad.
- 1.5 (ev. 1.2) dersom det blir bygd mindre bustader (ev. sykkelparkering). Tegnes inn på situasjonsplan.
- Tilrettelegging for el-bil ladere.

Energiforsyning/trafo/ fjernvarme

Behov og evt. plassering avklares i reguleringsprosessen.

Renovasjon:

Løsning må beskrives. Område for renovasjon merkes i plankartet. Det bør tilrettelegges for nedgravd/delvis nedgravd renovasjonsløsning. (Årim)/Attvinn. Avklares på siste plannivå.

Dersom økonomisk forsvarleg (nok bueiningar), eller i det minste felles renovasjon med containere/avfallsdunkar på terreng (Attvin AS), avhengig av kor mange bueiningar.

Naturverdier:

nmfl §§ 8-12, naturbase, artskart – – må vurderes i planprosessen

Bygningsmessige forhold og utomhus arealer (planprosessen)

- Grad av utnytting - (30 – 40% BYA)
- Boligtyper og antall boenheter
- Gesims- og mønehøyde
- Plassering av bebyggelse og byggegrenser
- Antall boliger i forhold til antall lekeplasser ev. kvartallslekeplass/møteplass
- Universell utforming (folkehelse, barn / unge/ eldre osv.) Vurderinger.
- For øvrige tekniske krav vises det til byggeteknisk forskrift (TEK 17) med veiledning
- Klima- og miljøperspektiv
-

Plankonsulenten nemnde ein kombinasjon av å oppretthalde etablerte bustadeigedomar 3-4 stk, (kanskje rive den eine bustaden og løa med uthus), og fortette elles planområdet med t.d. frittliggande bustader, tomannsbustader og nokre bustadbygg med høgare utnytting. Pga at landbruksareal er sett av til bustadformål i kommuneplanen, vil kommunen råde til at forslagsstillar legger opp til ein tett/høg utnytting pga retningslinjer om fortetting der det er sett av til bustadformål.

For antall bueiningar over 5 (nye og eksisterende) skal nærleikeplass være på minst 200 kvm med inntil 50 m avstand frå bueninga. For kvar 20. bueining må det vere ein nærleikeplass i tillegg til den første.
Spesielle veg og brannkrav (iflg. tekn forskrift): VVAO/PBD v/Per Ola Ravnå: Sløkkevatn – må hentes i Rabbevegen ev på den andre sida av FV. Sjekk mot Syver garden planen / Øvrebø. Statens vegvesen Håndbok N100 Veg- og gateutforming - veganlegg Statens vegvesen Håndbok N601 Elektriske anlegg – vegbelysning Sjå og kommunen sin veg norm på heimesida. Kommunen ber om at tilkomstveg inn i planområdet koplust saman med 2-felts vegen o_KV2 i Syvergarden-planen, med bredde på 6 m. Fortau kjem i tillegg med same bredde som i Syvergarden. Hovudtilkomst skal vere offentlige veg. Sekundærveger (intern vegar) frå hovudtilkomsten skal vere fellesvegar (dvs ikkje offentlege). Der det er meir enn 25 bueiningar (nye og eksisterande) skal det vere offentlig fortau og veg.
Spesielle forhold: Krav om KU: <u>Nei</u> – Ja (ikkje krav om Konsekvens vurdering) Barnehage og skolekapasitet? Vurdering i planprosessen. Kommunen vurderer kapasiteten til å vere god pr. i dag. <u>Rekkefølge krav:</u> Krav om eventuelle rekkefølge krav må vurderast undervegs.
Videre saksgang: Varsel om oppstart – vurdering av merknader til oppstart og forberedelse av plandokumenter til 1. gongs politiske behandling.
Krav til plansaken, gebyr og andre kostnader: Planomriss (er levert sammen med planinitiativet – ev. justering av dette undervegs) gebyr -

VARSEL OM OPPSTART

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i minst en avis. Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles (det vises til vedlagte varslingsliste). Sula kommune informerer om planoppstart på sine internettsider. Varslet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Kart med avmerket planavgrensning i PDF- og SOSI-format
- Planprogram (dersom planen skal konsekvens utredes)

Oppstartvarsel sendes kommunen for gjennomsyn før varslings.

Forslagsstiller/plankonsulent sender pdf- og SOSI-fil av området som omfattes av varsel om oppstart før varslings.

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

ENDELIG PLANFORSLAG

Følgende dokumenter er nødvendige for å dekke kommunens krav til komplett planmateriale:

- Plankart leverast digitalt i pdf- og SOSI-format og skal følge krava som beskrive i Kart- og planforskriften kapittel 3, Framstilling av arealplan. Sjå Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på regjeringas «Plankartside». Det skal gjennomførast SOSI-kontroll før oversendelse til kommunen. Kartgrunnlag kan bestillast.
- Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser i pdf- og Word-format. Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på regjeringas «Plankartside» under «Maler – reguleringsplan». Rammer for bestemmelsenenes innhald og utforming finnes i Veileder for utarbeiding av reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven (2011).
- ROS-analyse. For veiledning sjå www.dsb.no og Veileder til helhetlig ROS i kommunen
- ~~Evt. planprogram og KU jf. Forskrift om konsekvensutredninger. Sjå regjeringas «plankartside» om konsekvensutredninger.~~
- Annet:

GEBYRER

Det skal betalast gebyr for å saksbehandle planforslaget i henhold til gjeldande regulativ på det tidspunktet komplett planforslag mottas. Sjå Sula kommunes gebyrregulativ på www.sula.kommune.no

Følgjene framdrift ble avtalt: Dersom forslagsstillar ønsker fleire møter med kommunen før planen vert fremma, må det gå frem i oversendingsbrevet at planutkastet er midlertidig og at en ønsker det ytterlegare bearbeida før planen vert tatt opp til formell behandling. Dersom forslagsstillar eller interne møtedeltakarane har oppfatta andre signal i møtet må tilbakemelding om dette gjeve innan 2 veker frå mottak av referatet.

Utbygger tar endringar i plankartet og øv rige krav om eventuelle tilleggs utredningar etter høyring/høvringer. Det vert gjort oppmerksom på at verken forhandskonferansen eller referatet frå den gir nokken av de enkelte parter rettigheter i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, uttalelsar eller krav frå offentlege myndigheiter, organisasjonar, politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye moment og føre til behov for endringar i planarbeidet undervegs. Dette kan ha betydning for planforslaget og kommunens vurdering av saken. Det er plankonsulent/forslagsstillar som utfører endring av plandokument og som fyller ut tittelfelt i plankartet etter politisk vedtak inkl. sosifil.

Ved alle henvendelsar om denne saka: **Oppgitt saksnr.25/701**. Om e-post vert brukt skal den sendes til: postmottak@sula.kommune.no

Det er forslagsstillar sitt ansvar å følge med på kva møter saken blir tatt opp til behandling.

Etter planen er vedtatt sendes det faktura på resterande planbehandlingsgebyr.

Plan id: 2025000701

Saks nr.:25/701

Sula kommune, 08.09.25 (referent Karina Vestrheim)

Med helsing

Karina Vestrheim
Saksbehandlar, plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato

25.09.2025

Tittel

Forslag til planavgrensing (1)

Kopi til:

Nordplan As v/Lesley Robinson

Sula kommune
Postboks 280
6039 Langevåg

Karina Vestrheim

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

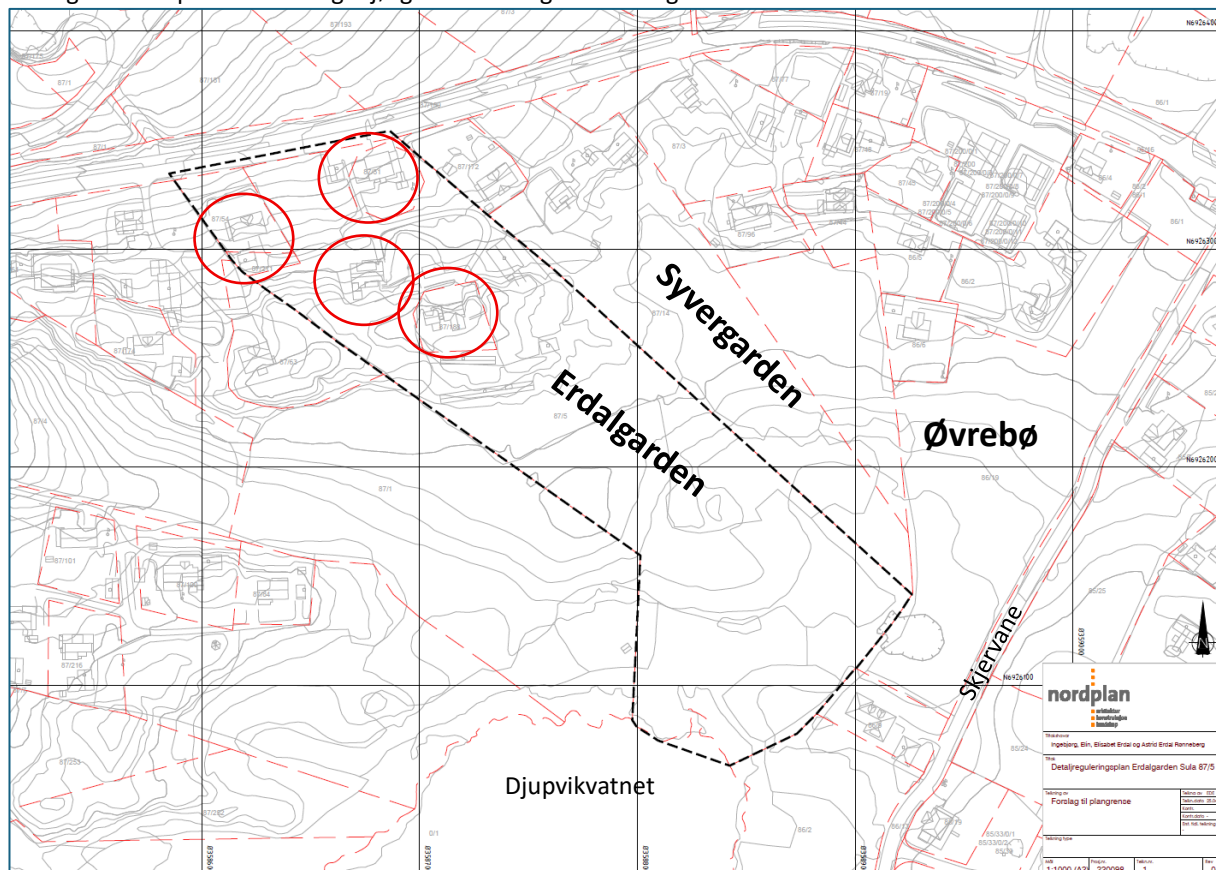
Dato: 22.01.2026
Vår ref.: 250098 v/Lesley Robinson
Deres ref.: 25/19549/ PlanID 2025000701

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

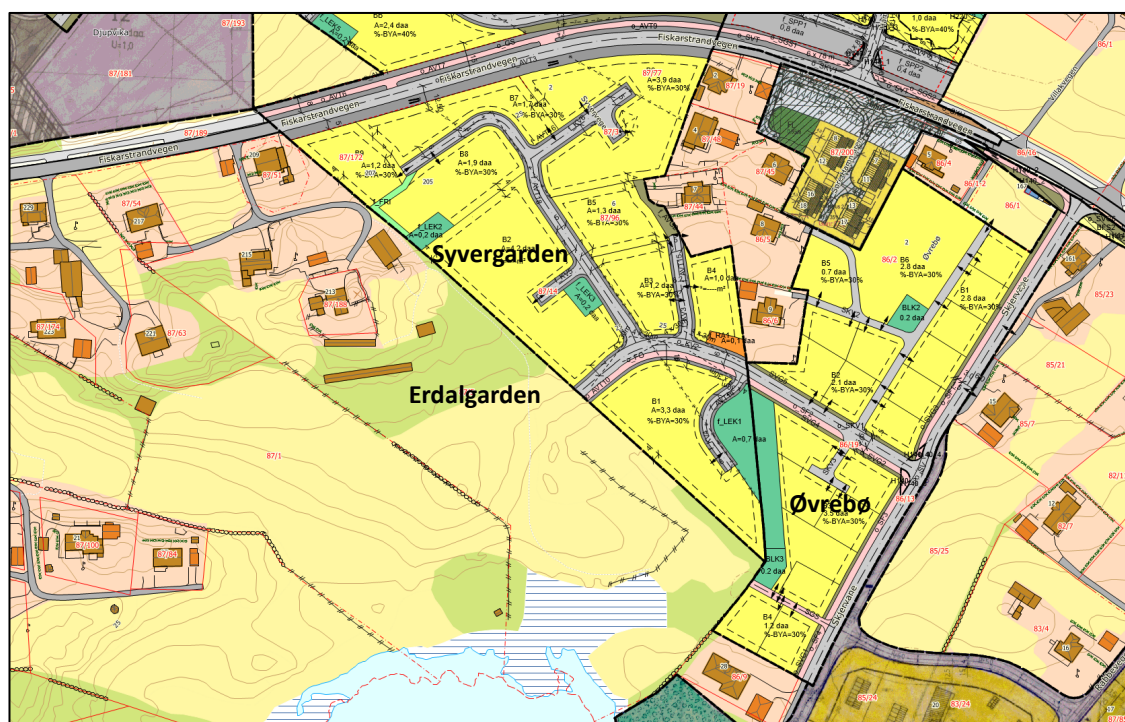
I medhold av Plan- og bygningsloven §12-8 varsler vi med dette oppstart av detaljregulering av boliger på gnr/bnr 87/5, 51, 54 og 87/188, kjent som Erdalgarden.

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.

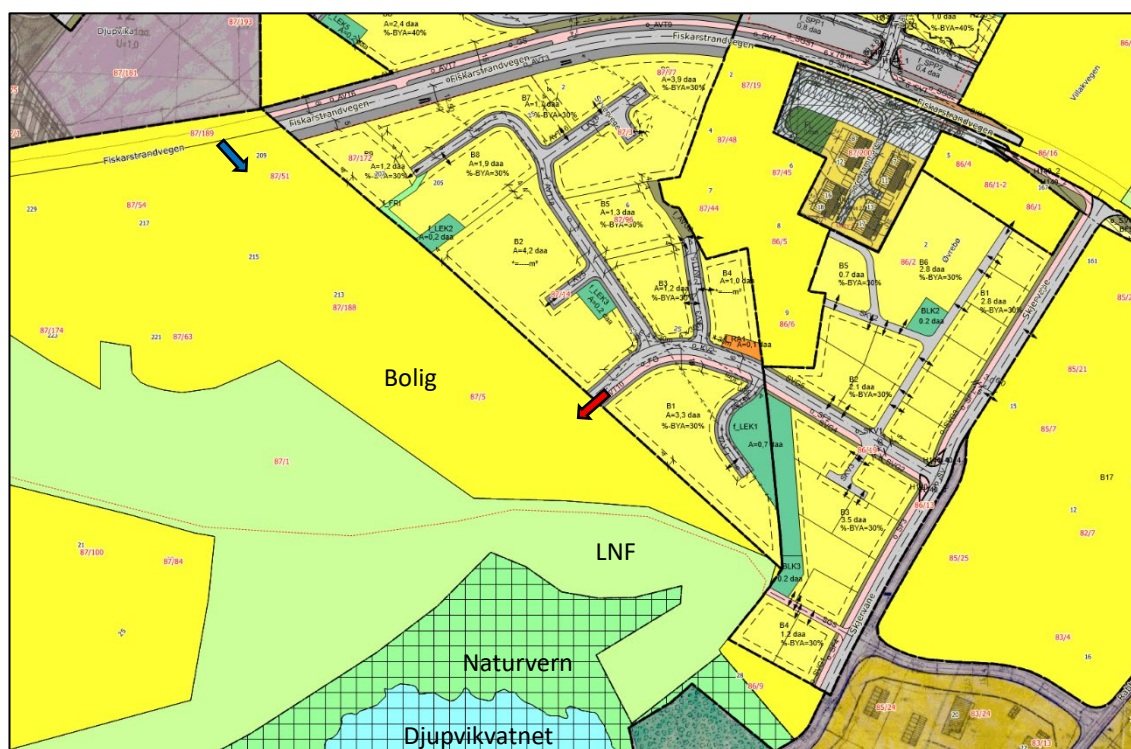


Figur 1 - Forslag til plangrense, avklart i oppstartsmøtet. Eksisterende boliger vist med rød sirkel.



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 Djupevikvatnet. 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.

1 Bakgrunn

Bakgrunnen for planarbeidet er at forslagsstiller (familien Erdal) ønsker å utvikle eiendommene til boligformål, på samme måte som naboeiendommene i nord/nord-øst, i samsvar med intensjonen i kommuneplanen. For å få til dette må området detaljreguleres. Kartet over (figur 3) viser at planområdet i kommuneplanen er satt av til hovedsakelig boligformål (gul farge), LNF-område (landbruk-/natur- og friluftsfarmål, lys grønn farge) og hensynssone naturområde (mørkere grønn farge + båndleggingsskravur naturvern). Ny tilkomst til planområdet Erdalgarden er planlagt via den etablerte vegen Skjervane og den nye vegen som er regulert gjennom Syverplanen og Øvrebøplanen i øst. Se rød pil for ny tilkomst inn i planområdet, den etablerte tilkomsten er vist med blå pil på figur 3.



Figur 4 - Forslag til plangrense oppå ortofoto fra kommunens kartsider.

2 Hensikten med planen

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 4/5 i 2026. Varslingsbrev blir sendt ut til berørte parter og offentlige instanser digitalt via Altinn (gjennom byggesknaden.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.

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 09.03.2026.

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