

KUNNGJERING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR RAUDÅNA, GNR
74 BNR 19, 86, 148 og 149, SULA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-14 gjerast det kjent at det er starta opp arbeid med detaljregulering for Raudåna, gnr. 74 bnr. 19, 86, 148 og 149, Sula kommune

Hovuddelen av planområdet er avsett til arealformål bustadar i gjeldande kommuneplan (planID 2015A001). Ein mindre del av planområdet i vest og sør er avsett til friområde. Planområdet er regulert i *Reguleringsplan for Mauseidvåg* frå 1988 (planID 8.01). I gjeldande reguleringsplan er planområdet i hovudsak sett av til friområde men også ein liten del til bustad.

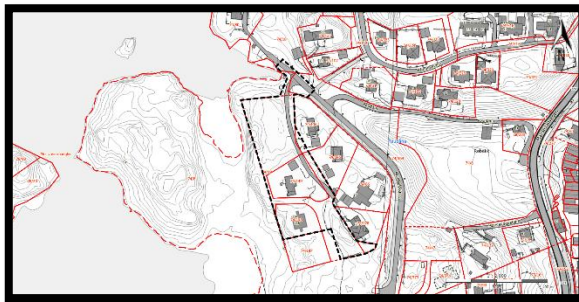
Planforslaget skal legge til rette for etablering av frittliggande småhusbusetnad (einebustadar eller tomannsbustadar) innanfor gbnr 74/19. Det blir vidare lagt til rette for eksisterande turdrag og i sør eit friområde. Det er også tenkt avsett areal til energianlegg (trafostasjon) i sørleg del av planområdet. Eksisterande bygd privat veg er tenkt vidareført.

Plangrensa er vist i kartutsnitt. Mindre justeringar i plangrensa kan skje som følge av innspel til planarbeidet.

Planendringa er vurdert ut ifrå *forskrift om konsekvensutredninger* (KU), og er i samråd med kommunen vurdert til ikkje å vere KU-pliktig fordi ny regulering hovudsakleg er planlagt i samsvar med kommuneplanen.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 24.06.2026. Råka grunneigarar og naboar blir varsla direkte i eiga brev. Oppstartsmeldinga kan sjåast på heimesida til kommunen og på www.proess.no.

Planarbeidet utførast av proESS AS på vegne av Åshild Dyb. Kommentrarar/innspel til det igangsette planarbeidet skal vere skriftleg (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og bli retta til proESS AS, innan 19.10.2026.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til naboar, gjenbuarar og offentlege instansar

Ålesund: 10.09.2026

VARSEL OM OPPSTART - DETALJREGULERING FOR RAUDÅNA, GNR 74 BNR 19, 86, 148 og 149, SULA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova §§ 12-8 og 12-14 gjerast det kjent at det er starta opp arbeid med detaljregulering for Raudåna, gnr. 74 bnr. 19, 86, 148 og 149, Sula kommune

Hovuddelen av planområdet er avsett til arealformål bustadar i gjeldande kommuneplan (planID 2015A001). Ein mindre del av planområdet i vest og sør er avsett til friområde. Planområdet er regulert i *Reguleringsplan for Mauseidvåg* frå 1988 (planID 8.01). I gjeldande reguleringsplan er planområdet i hovudsak sett av til friområde men også ein liten del til bustad.

Planforslaget skal legge til rette for etablering av frittliggande småhusbusetnad (einebustadar eller tomannsbustadar) innanfor gbnr 74/19. Det blir vidare lagt til rette for eksisterande turdrag og i sør eit friområde. Det er også tenkt avsett areal til energianlegg (trafostasjon) i sørleg del av planområdet. Eksisterande bygd privat veg er tenkt vidareført.

Plangrensa er vist i kartutsnitt. Mindre justeringar i plangrensa kan skje som følge av innspel til planarbeidet.

Planendringa er vurdert ut ifrå *forskrift om konsekvensutredninger* (KU), og er i samråd med kommunen vurdert til ikkje å vere KU-pliktig fordi ny regulering hovudsakleg er planlagt i samsvar med kommuneplanen.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 24.06.2026. Oppstartsmeldinga kan sjåast på heimesida til kommunen og på www.proess.no.

Planarbeidet utførast av proESS AS på vegne av Åshild Dyb. Kommentrar/innspel til det igangsette planarbeidet skal vere skriftleg (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og bli retta til proESS AS, innan 19.10.2026.

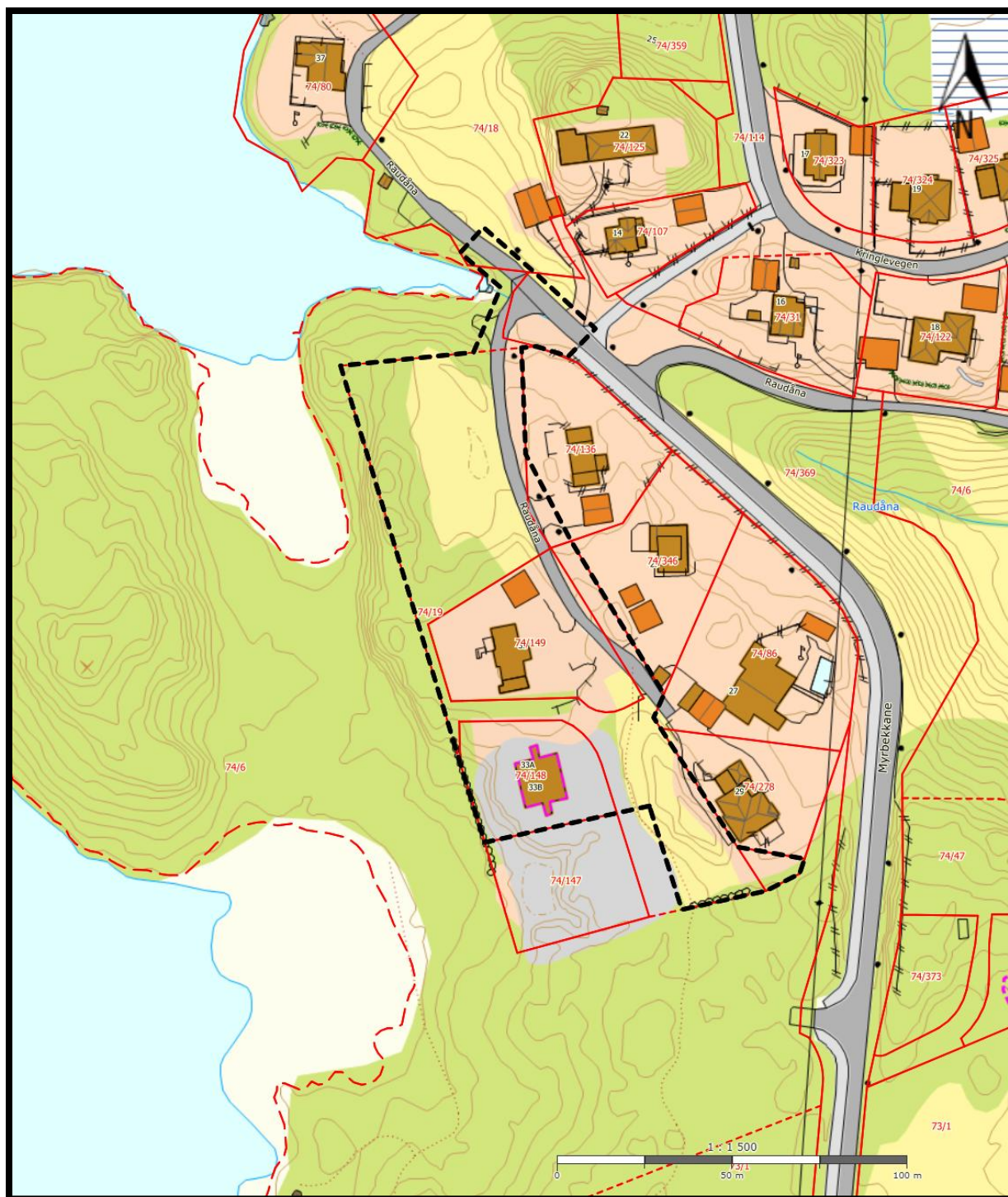
Med vennleg helsing

Henriette Hovland Møller
proESS AS

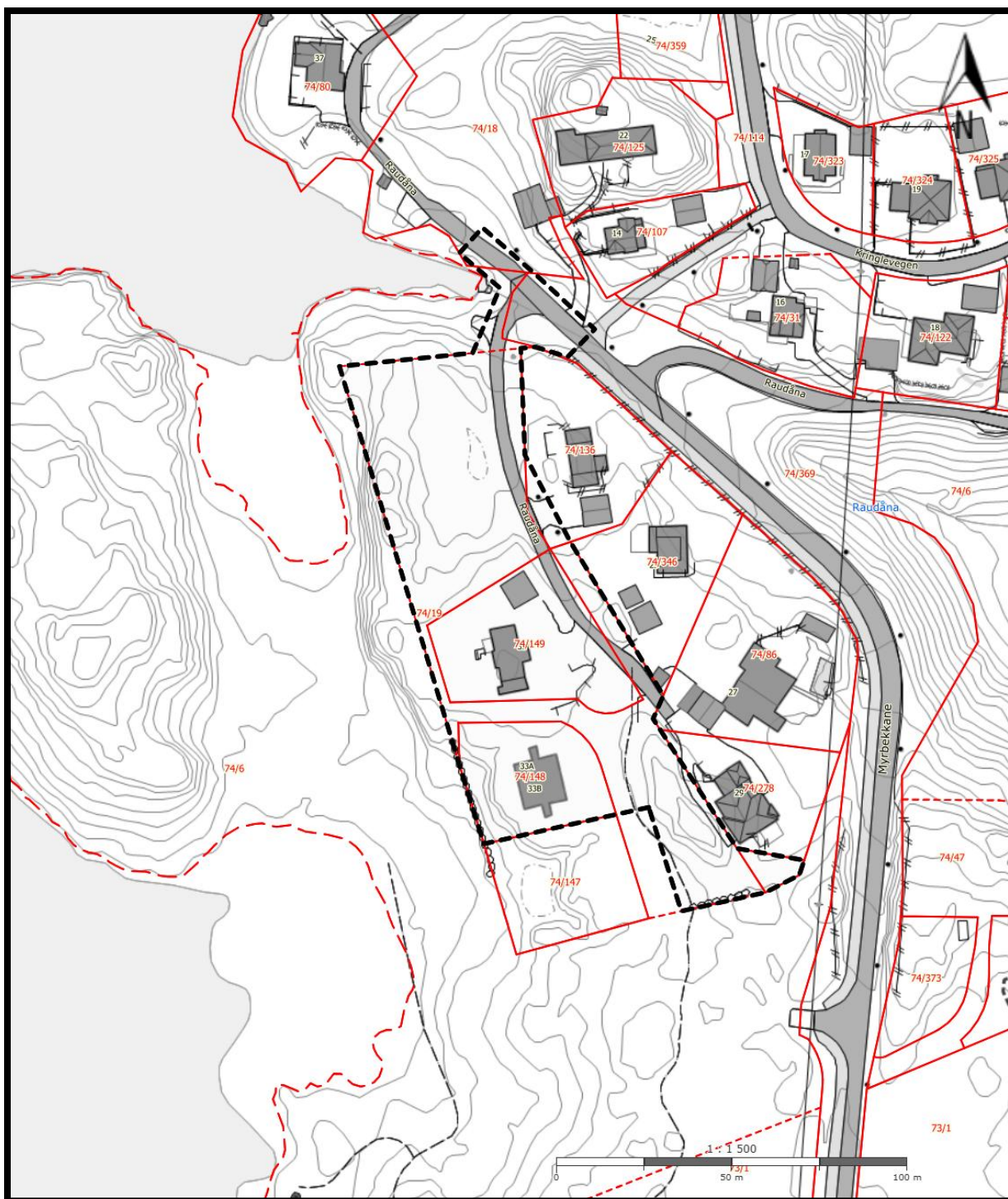
Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensing ut ifrå flyfoto, standardkart og gråtonekart
 B: Kart som viser planavgrensing ut ifrå gjeldande kommuneplan og reguleringsplan
 C: Planinitiativ
 D: Referat oppstartmøte



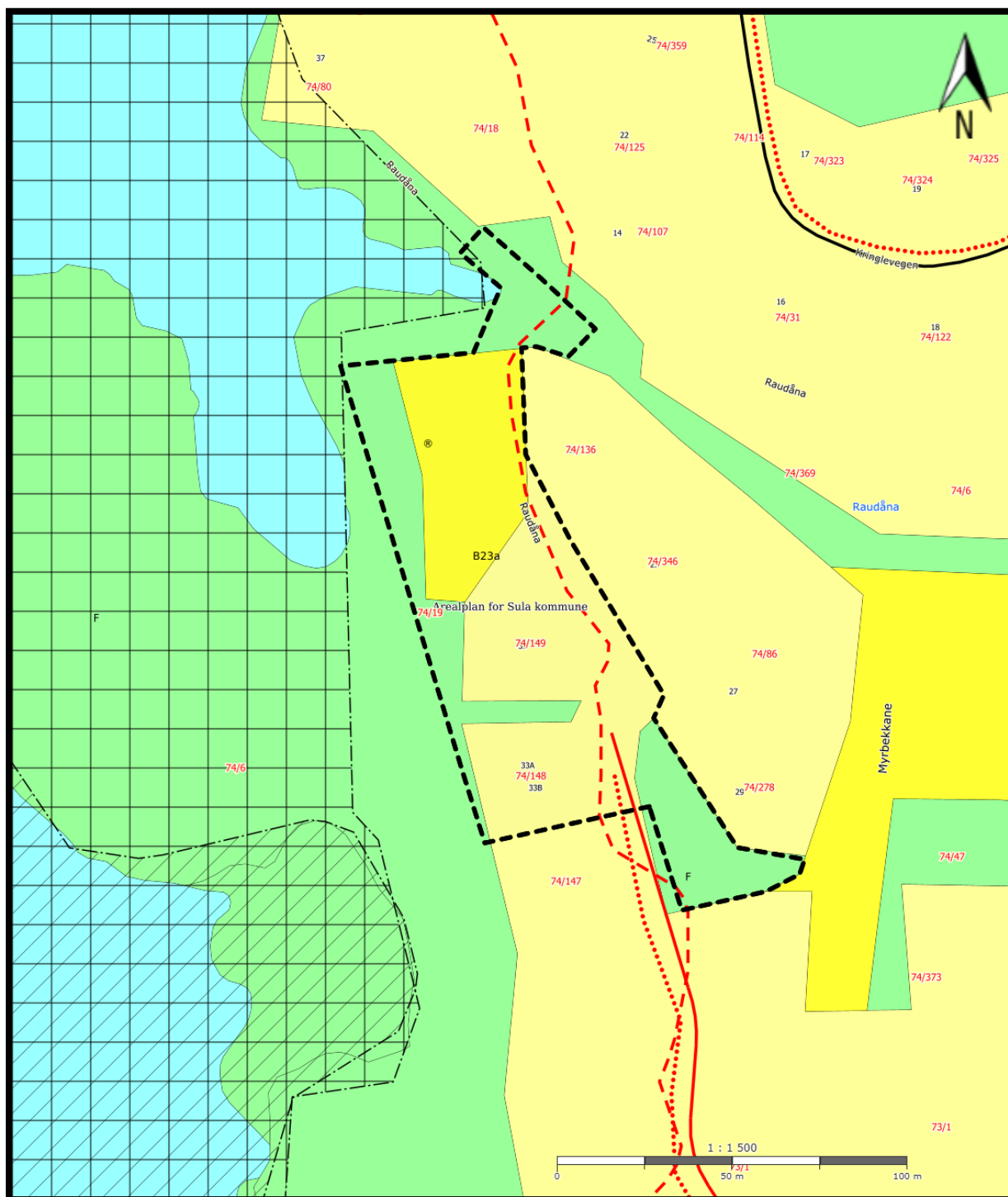
Figur 1 Flyfoto av planområdet vist med svart stipla linje mot flyfoto



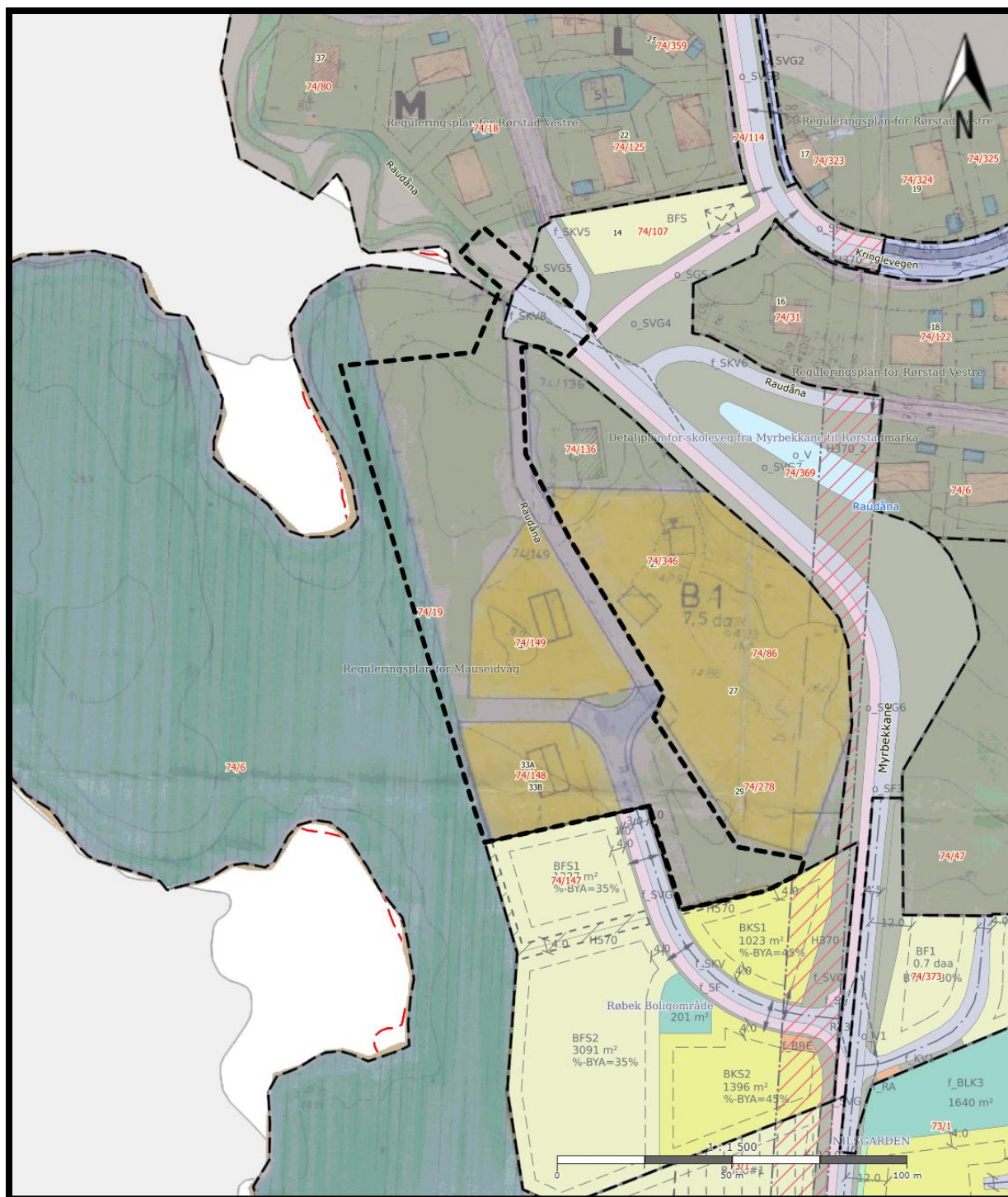
Figur 2 Kartutsnitt av planområdet mot standardkart



Figur 3 Kartutsnitt av planområdet mot gråtonekart



Figur 1 Kartutsnitt viser planområdet avgrensa med svart stipla linje mot kommuneplanens arealdel 2015-2025



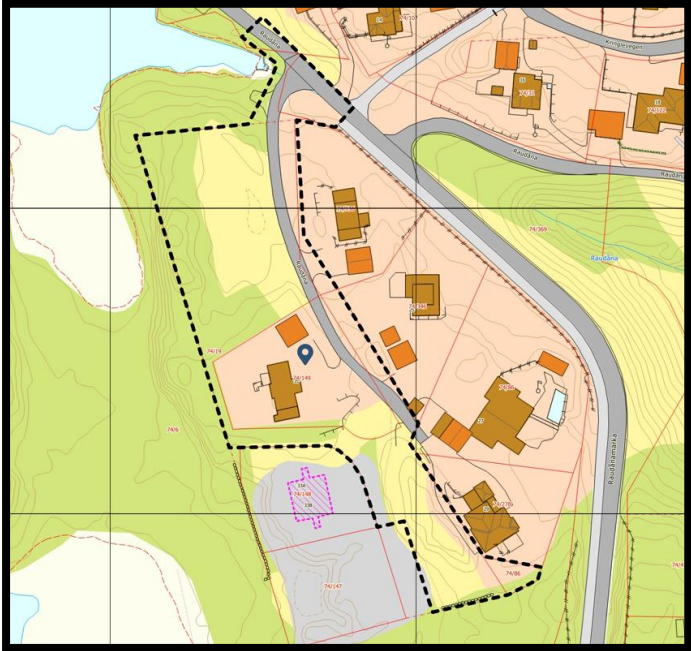
Figur 2 Kartutsnitt viser planområdet med svart stipla linje mot gjeldende reguleringsplan **Reguleringsplan for Mauseidvåg**

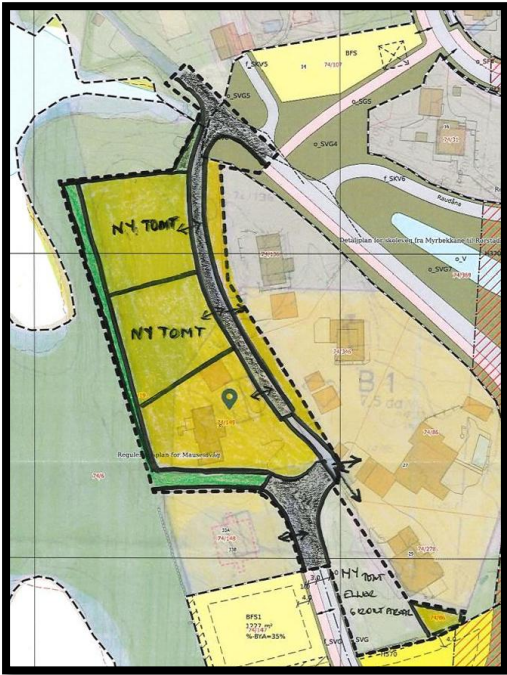
Sula kommune
Planavdelinga

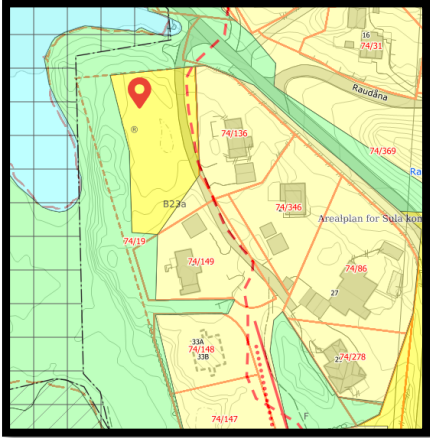
Ålesund: 16.06.2026

PLANINITIATIV FOR Raudåna gnr 74 bnr 19

I forkant av møte i samband med oppstart av detaljregulering, er premiss for vidare planarbeid omtalt i planinitiativ under, med hensikt at kommunen skal ha eit godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av området med småhusbusetnad. Vegen Raudåna i feltet er ikkje bygd som regulert og eit føremål med planen er å «rydde opp» i eksisterande situasjon og få lagt til rette for ønska ny situasjon. Planområdet vil bli delt opp i tre tomter der det allereie eksistera ein bustad på eine tomta. Forslagsstillar er grunneigar. Plankonsulent er proESS AS.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få verkingar utanfor planområdet:	Planområdet vil få åtkomst frå vegen Raudånemarka. Tiltaka vil elles tilpasse seg nabofelta og elles busetnad i området. Området elles inneheld småhusbusetnad.  <i>Figur 1 Kartutsnittet over viser plassering for planområdet (svart stipla linje) frå grunnkartet</i> Planområdet vil føre til noko auke i trafikk, men det er normalt i eit bustadområde. Planen gir elles ikkje verknadar utanfor planområdet.

c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	Bustadane innanfor planområdet er tenkt at blir innanfor kategorien frittliggande småhus, altså einebustad eller to-mannsbustad. Planen legg opp til åtkomst frå hovudvegen Raudånmarka på eksisterande veg Raudåna.  <i>Figur 2 Utsnitt viser regulert fortau opp imot bygd veg</i> Skissa under er mellombels og viser korleis tomtedelinga og vegløyising er tenkt: 
d) Utbyggingsvolum og byggehøgder	Byggehøgder vil vere innanfor kravet i plan- og bygningslova (pbl) § 29-4 første ledd. Det vil seie gesimshøgde 8 meter og mønehøgde 9 meter vurdert frå gjennomsnittleg planert terreng.

	Utnyttingsgrada (%-BYA) for tomtene blir sett til maksimalt 30 % i tråd med føresegn 2.2.1 i kommuneplanens arealdel for 2015-2025. Bustadane i området er av ulik storleik, så dei nye bustadane som kjem vil i flate truleg passe inn uansett korleis dei blir utforma.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.	Planområdet har variert terreng. Høgdekurvene viser kor variert det er:  Der markøren står er høgda på 24,16 m.o.h. ut ifrå informasjonen på kommunekartet. Den nye busetnaden skal etablerast med god terrengtilpassing.
f) Tiltakets verking på, og tilpassing til, landskap og omgivnadane	Området rundt er i stor grad bygd ut og er regulert til frittliggende bustadar. Bustader på området som no blir sett til nye tomter vil balansere feltet frå eit fjernperspektiv. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil få andre verknadar enn forventa i eit bustadfelt.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og pågåande planarbeid	Dei nye tomtene innanfor planområdet er i kommuneplanen sin arealdel sett av til bustad, men også til dels friområde:  <i>Figur 3 Utsnitt viser kommuneplanens arealdel for planområdet</i>

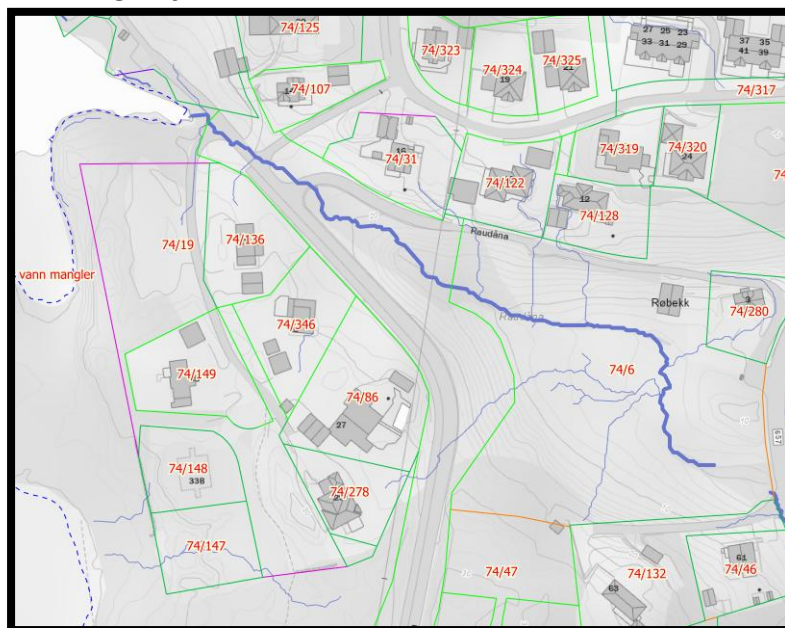
	Eigedommen der dei nye tomtene kjem er for det meste regulert til friområde, men ein liten trekant er regulert til bustad:  Figur 4 Utsnitt viser eksisterande reguleringsplan for planområdet Sør for planområdet blei det i 2021 gjort ei reguleringsendring for eit bustadområde. Denne planen er Reguleringsplan for Røbek boligområde: 
h) Vesentlege interesser som råkast av planarbeidet	Det er tenkt å gjere ei planteknisk opprydding sånn at vegen blir regulert der den er etablert i dagens situasjon. Det regulerte vegarealet blir justert mot vest og bustadane aust for vegen vil få auka byggeareal. Planen vil ikkje vesentleg endre på eigedomsforhold.

- i) Korleis samfunns-sikkerheit skal varetakast, mellom anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit

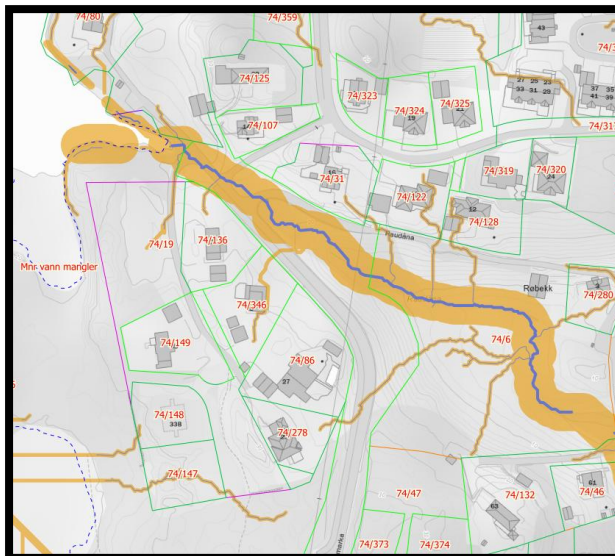
Ut ifrå temakarta til NVE finn ein at det i nord i planområdet er aktsemdssone for flaum:



Under kartlaget «Samfunnssikkerhet» i kartet til GISlink er det mogleg å sjå at grunnen til aktsemdssone for flaum er dreneringslinjer:



Knytt til dreneringslinjene er det dreneringsflater (risikoområder):



Risikoområde kan ut ifrå terrengmodellen gi auka risiko for skade ved kraftig nedbør. I arbeidet med reguleringsplanen **Detaljplan for skoleveg fra Myrbekkane til Rørstadmarka** (nasjonal arealplanID 1531 2018001772) er det mogleg å sjå at dei vurderte bekkeløpet i samband med bygging av den nye vegen. Dei valde å legge bekken i kulvert under vegen. Det er difor noko uklart om kartet til GISlink viser «riktig» situasjon. Reell flaumfare må difor avklarast med kommunen eller NVE.

Det er også eit kartlag for dreneringsflater for lågare område i kartet (vist med mørkare grå):



Dreneringslinjer viser altså kvar vatnet renner og dreneringsflater er der vatn samla seg.

Bustadane vil bli tilpassa terrenget. Her må det likevel gjerast vurderingar på korleis overvatn skal handterast på best mogleg måte.

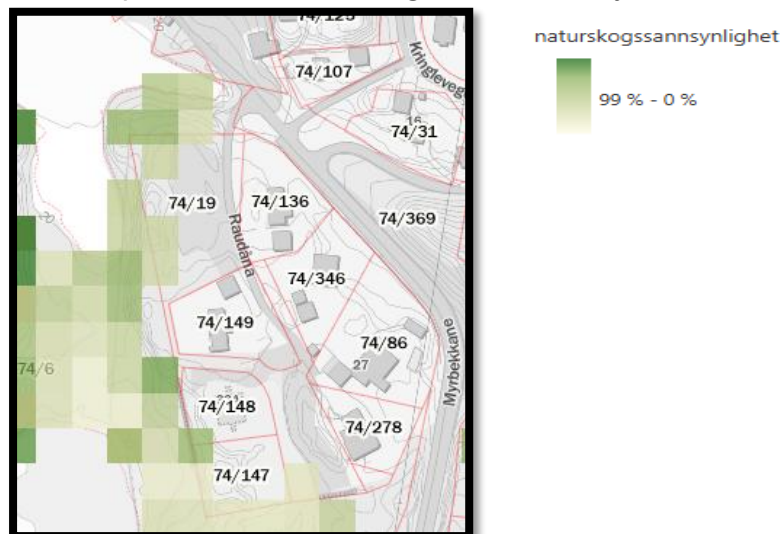
Området er registrert som vernskog (mot fjell):



Vernskog har som funksjon å verne annan skog, verne mot naturskade, eller vern mot at skogen sjølv skal bli øydelagd.

Vi kan ikkje sjå at denne vernskogen er sikra gjennom forskrift korkje hjå kommunen eller Statsforvaltaren. Det må då avklarast med kommunen om det er restriksjonar på hogst av skogen og eventuelt kva desse restriksjonane er.

Innanfor planområdet er det også stort sannsyn for naturskog.



Figur 5 Utklipp frå Miljødirektoratet sitt kart Naturbasekart

j) Kva offentlege organ og andre interesserte skal bli varsla om planoppstart	Dei offentlege organa vi ser er relevante å varsle om planoppstart er: - Statsforvaltaren i Møre og Romsdal - Møre og Romsdal fylkeskommune - NVE - Statens vegvesen - Linja / netteigar - Mattilsynet - Attvin Dersom kommunen meiner det er fleire som skal bli varsla om planoppstart, ønska vi at det blir gitt beskjed. Naboar og gjenbuarar kjem sjølvst i tillegg til dei offentlege organa.
k) Prosesser for samarbeid og medverking frå råka fagmynde, grunneigarar, festeeigarar, naboar og andre råka	Oppstart av planarbeid blir offentleggjort i avis og på websida til kommunen og plankonsulent. I tillegg blir naboar, gjenbuarar og offentlege høyringspartar varsla via Altinn eller e-post.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutreiingar, og korleis krava i tilfelle vil bli varetatt	Ønska situasjon samsvara i stor grad med arealføremål sett i kommuneplanen sin arealdel, men med små avvik der friområde/skog blir gjort om til bustad. Etter Forskrift om konsekvensutredninger § 6 første ledd bokstav b vurdert til at tiltaket er i samsvar med overordna plan (kommuneplanen) og utløysar difor ikkje krav om konsekvensutgreiing.

Ålesund, 16.06.2026

proESS AS

Vedlegg:

-  VEDLEGG A - Grunnkart plangrense
-  VEDLEGG B - Kommuneplan plangrense
-  VEDLEGG C - Reguleringsplan plangrense
-  VEDLEGG D - Skisse plankart



Vår ref.:
26/18229

Saksbeh.:
KVE

Ark.:
PLANID-20263916,
GBNR-74/19,
GBNR-74/149

Dykkar ref.:

Dato:
03.07.2026

Oppstartmøte Referat

Tiltakshaver		Åshild Dyb		Telefo n:	
Ansvarleg søkar		Proess v/Sindre Øen		Telefo n:	40614666
Plassering	Gnr: 74	Bnr: 19	Adresse:		
Prosjekt type	Detaljregulering plan id: 2026003916				
Tiltaksklas se					
Plan framdrift	Bygggestart:		Ferdigstillelse:		

Til stades: 24.06.2026

For tiltakshavar	For Sula kommune	Andre
Åshild Dyb	Terje Havnegjerde	
	Per Ola Ravnå	
Proess AS: Sindre Øen	Barnerepresentant: Britt Kleppe	
Henriette Møller	Plan: Karina Vestrheim	

Orientering gitt om:

Gjeldande regulering, vedtekter m.m.
Ligg i kommuneplanen sin arealdel som bustadformål og dels friområde

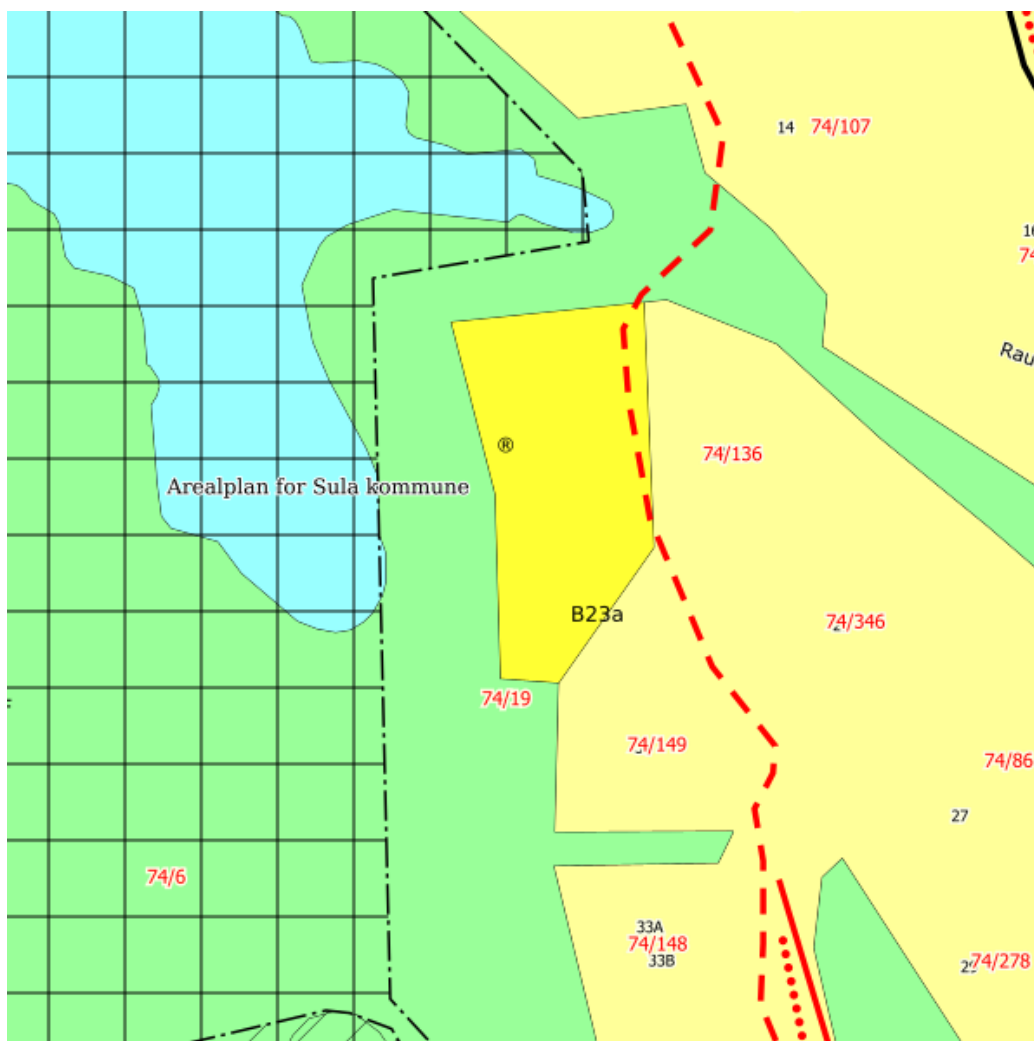
Adresse:
Postboks 280
6039 LANGEVÅG

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



Gjeldende kommuneplanen sin arealdel - KPA – bustadformål med krav om regulering

Anna regelverk, spesielle høyringsinstansar:

Krav om KU: Nei

Proess as orienterte om intensjonen for reguleringsarbeidet jf. Planinitiativet.

Forhold til naboar, plassering, høgder o.l.

Bør vurdere om ein kan inkludere gbnr. 74/148 som vil bli liggende med eldre bestemmelser, mens dei omkringliggende eiendommene får nye bestemmelser. Det blir ulik planstatus innenfor samme området. Ved ei grense på fire bustader så utløyser det et krav om leikeplass. I denne planen vurderes imidlertid ikkje som nødvendig å problematisere dette, då det uansett vil være tilstrekkelig areal innenfor planområdet til lek/møteplass/opphold dersom det skulle bli aktuelt.

Tilkomst, parkering og krav til uteareal:

Det er planlagt 2 nye tomter (einbustad ev. tomannsbustader), og inkl. eksisterende boliger kan/vil ein gå over kravet om leikeareal. Her er det plass til grøntareal/leikeareal/møteplass. Men med litt avstad til dei to nye tomtene.

Tilkomst frå Raudånmarka.

Barnerepresentanten: Viktig med plass til barns lek.

Spesielle krav:

Rekkefølgekrav:

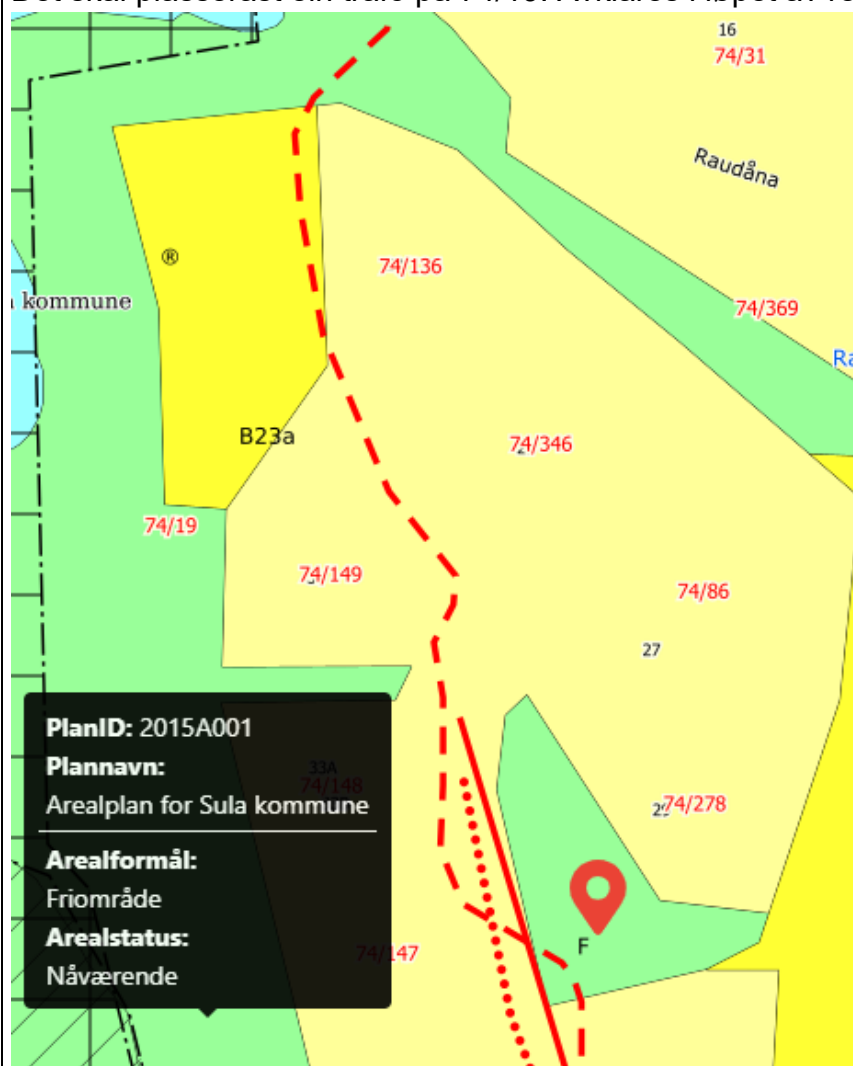
Før det blir gitt igangsettingsløyve til tiltak, skal teknisk plan for vatn og avløp vede godkjent av Sula kommune si VA- avdeling.

Spesielle forhold:

Flom fare: Nord i planområdet er det aktsomheitssone for flaum, jf. Kart frå NVE.

Trafo:

Det skal plasserast ein trafo på 74/19. Avklares i løpet av reguleringssaka.



Vidare saksgang:

Melding om oppstart av planarbeid.

Krav til søknader, gebyr og andre kostnader:

Diverse:

Justering av plandokumenter i løpet av planprosessen, nødvendige justering og SOSI fil før og etter vedtak.

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

Med helsing

Karina Vestrheim
Rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:**Dato**

02.07.2026

02.07.2026

02.07.2026

02.07.2026

02.07.2026

24.08.2026

24.08.2026

Tittel

25158 - Åshild Dyb - gbnr 74_19 - Sula kommune -
PLANINITIATIV

VEDLEGG A - Grunnkart plangrense

VEDLEGG B - Kommuneplan plangrense

VEDLEGG C - Reguleringsplan plangrense

VEDLEGG D - Skisse plankart

Vedlegg A - UTKAST

Vedlegg B - UTKAST