

Planinitiativ

Detaljregulering Sola Strand hotell



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Asplan Viak AS
Tittel på rapport:	Planinitiativ
Oppdragsnavn:	Detaljregulering Sola Strand hotell
Oppdragsnummer:	645422-01
Utarbeidet av:	Petter Søberg-Skogen
Oppdragsleder:	Fredrik Jensen
Tilgjengelighet:	Åpen

03	07.jan. 2026	Oppdatert planinitiativ med KU-vurdering	PSS	FJ
02	10. nov. 2025	Oppdatert planinitiativ	PSS	FJ
01	22. sep. 2025	Planinitiativ	PSS	FJ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Nøkkelinformasjon

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

Planinitiativ for Sola strand hotell

Utarbeidet av Asplan Viak

Datert 22.09.2025

Ansvarlig Plankonsulent:

Navn Asplan Viak, v/Fredrik Jensen

Epost fredrik.jensen@asplanviak.no

Telefon 45429832

Forslagsstiller

Navn Glastad Eiendom, v/Christopher von Krogh

Epost christopher.krogh@kaldnes.as

Telefon 92202322

Innholdsfortegnelse

1. Formålet med planen	4
2. Planområdet og omgivelsene	5
2.1. Planavgrensning og lokalisering	5
2.2. Beskrivelse av planområdet	6
2.3. Analyse av nærområdet/omgivelsene	7
3. Plansituasjon og føringer	9
3.1. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	9
3.2. Forholdet til kommuneplan for Sola kommune 2023-2040	9
3.3. Andre relevante planer	15
4. Kort presentasjon av prosjektet	16
4.1. Planlagt tiltak	18
4.2. Virkninger på omgivelsene	28
5. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet	29
6. Konsekvensutredning	30
6.1. Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?	30
6.2. Landskap	30
6.3. Naturmangfold	31
6.4. Transportbehov	31
6.5. Arkitektur og estetikk	32
7. Planprosess og samarbeid/medvirkning	33

1. Formålet med planen

Sola Strand hotell og Solastranden utgjør viktige og etablerte tilbud i kommunen, med en betydelig verdi både for lokalbefolkningen og for tilreisende gjester. Området har gjennom flere tiår vært et naturlig mål for rekreasjon, opplevelser og overnatting, og har en sentral plass i mange innbyggers hverdag – enten som turmål, dagsbesøk, arena for konferanser, konfirmasjoner eller andre begivenheter.

Planforslaget vil regulere området til arealformål som hotell, samferdselsinfrastruktur, annet friområde og felles grøntareal.

2. Planområdet og omgivelsene

2.1. Planavgrensning og lokalisering



Figur 2-1: Planområdet og nærliggende målpunkt.

Beliggenhet

Planområdet ligger like ved Solastranden, vest i Sola kommune, og nordvest for Stavanger lufthavn. I luftlinje er det ca. 2 km avstand til Sola sentrum.

Avgrensning

Sola Strand hotell og eiendommen avgrenses av Nordsjøvegen og Axel Lunds veg i øst, friområdet Solastranden i nord og vest, og av Stavanger lufthavn i sør.

Størrelse

Planområdet omfatter deler av eiendom gnr./bnr. 14/58, 14/119, 14/174, 14/256, 14/301 og 14/305 og utgjør ca. 26 dekar.



Figur 2-2: Forslag til plangrense og tilhørende eiendommer.

2.2. Beskrivelse av planområdet

Planområdet disponeres i dag hovedsakelig til hotellvirksomhet, med tilleggsfunksjoner som selskapsarrangementer, bevertning, konferanse og SPA-tilbud. I tillegg foregår det utleie av surfeutstyr og sauna innenfor planområdet. Planområdet omfatter også den offentlige adkomst og parkeringen for besøkende av Solastranden. Parkeringsdekning i området vurderes som god med en estimert kapasitet på omtrent 350 til 400 parkeringsplasser, hvorav 200 plasser tilhører hotellet.

Plangrensen er satt romslig, blant annet for å kunne ta høyde for nødvendig justering av teknisk infrastruktur. Forslagsstiller har intensjon om å forholde seg til grensen for landskapsvernområdet, og det er derfor sannsynlig at plangrensen blir trukket inn når avklaring mht. teknisk infrastruktur er gjort.

Sola Strand Hotell rammes inn av Solastranden og tilhørende friområde i nord, vest og sør, og av Nordsjøvegen i øst. Hotellet henvender seg hovedsakelig mot vest, med flott utsyn mot havet og Solastranden, med dens vakre og varierte kystlandskap bestående av sanddyner.

Solastranden er et lokalt og nasjonalt kjennemerke, og er et landskapsvernområde med båndlegging etter naturloven (H720).

2.3. Analyse av nærområdet/omgivelsene

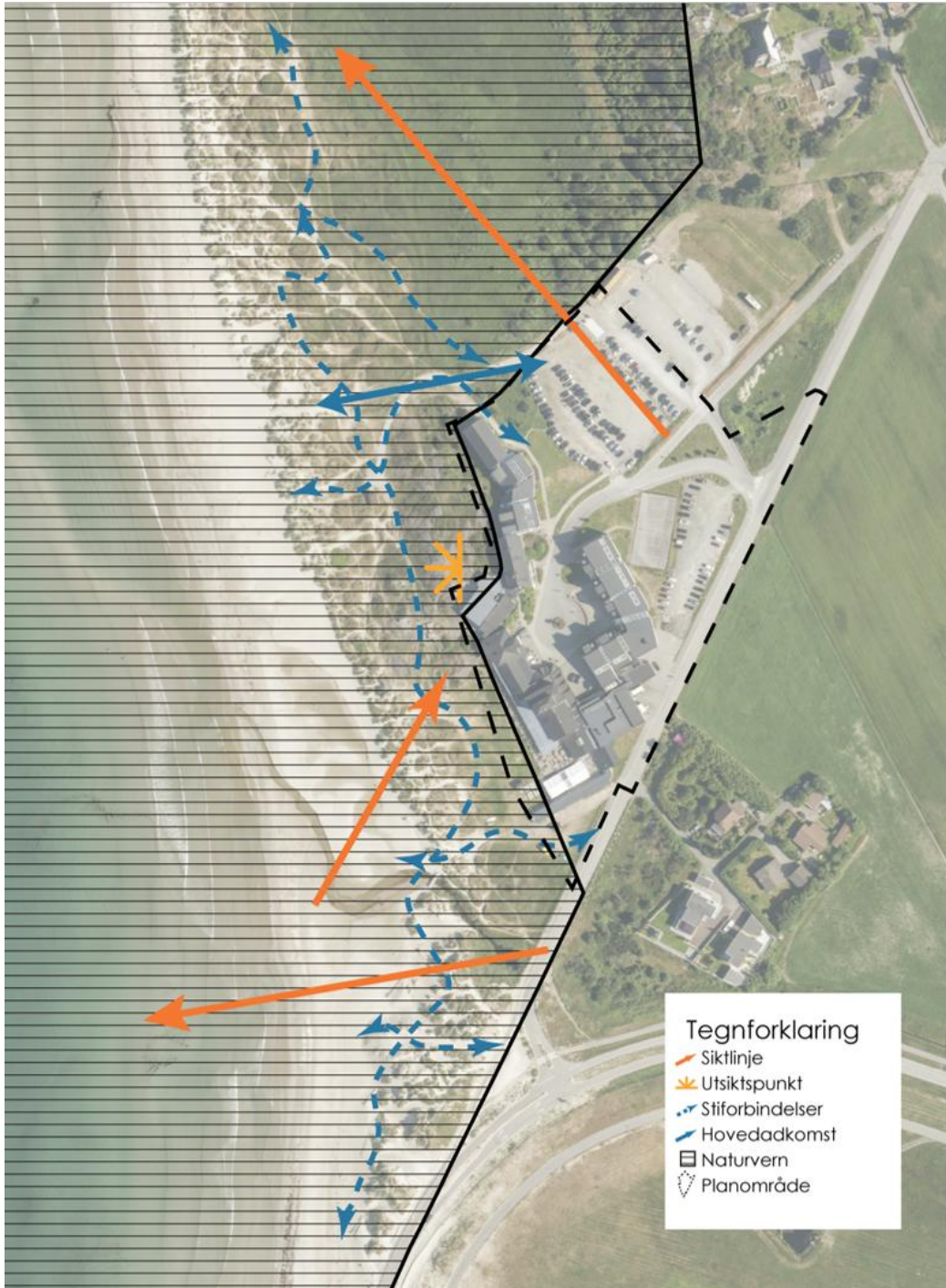
Anbefalingskartet fra stedsanalysen peker på følgende forhold:

Siktlinjer: Utsyn mot Solastranden, mot hotellet og landskapet rundt er en bærebjelke for områdets særpreg. Viktige siktakser fra terrenghøyden ved hotellet, og i nordlig og sørlig del fra hotellet, bør ivaretas. Å tydeliggjøre disse linjene vil både ivareta opplevelsen av kulturlandskapet og fremheve hotellets historiske identitet som et midtpunkt ved Solastranden.

Bebbyggelse: Det bør legges vekt på å videreføre hotellets særpregende struktur med et konglomerat av bygg, med varierende volum og høyder. Dette bør understøttes ved å videreføre den homogene materialbruken og fargepaletten.

Terreng og landskap: Eksisterende terreng, sanddyner og stier til stranden er viktige landskapselementer som gir både karakter og skjerming, og bør opprettholdes i tråd med båndleggingssonen for naturvern (H720). Dagens adkomster til Solastranden og hotellet, og avkjørsler fra Nordsjøvegen bør videreføres for å unngå nye terrenginngrep.

Helhet: Utvikling av stedet bør bygge på stedets historiske lag, landskap og styrke møtet mellom gammelt og nytt. En konsekvent tilnærming i formspråk, materialbruk, landskapstilpasning og hensyn til siktlinjer vil sikre kontinuitet og skape rammer for videre utvikling bygget på stedets egenart.



Figur 2-3: Anbefalingskart. Kilde: Stedsanalyse for Sola Strand Hotell, Asplan Viak (2025).

For en nærmere beskrivelse av plan- og nærområdet, med tilstøtende arealbruk, stedets karakter, bebyggelse, landskap og analyse av nærområdet/omgivelsene henvises det til vedlagt Stedsanalyse.

3. Plansituasjon og føringer

3.1. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

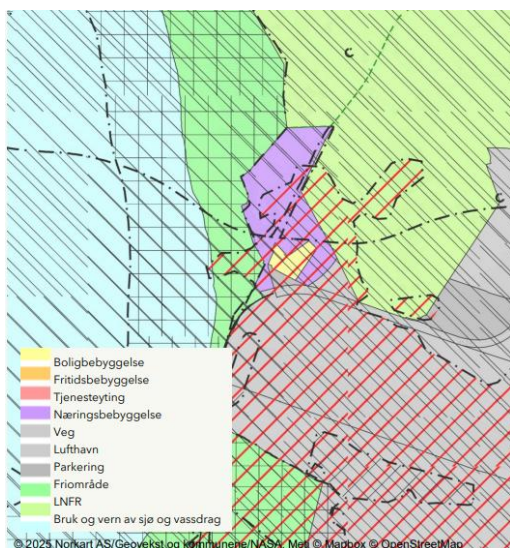
Regionalplanen setter de overordnede målene for utvikling i regionen. Gjennom lokalisering av virksomheter på riktig sted, utvikles det komplementære nettverk av næringsområder som bidrar til å øke konkurransedyktigheten og antall arbeidsplasser. Regionen skal tilby forutsigbar tilgang til attraktive næringsarealer og effektive logistikk- og samferdselsløsninger. Planen legger også opp til tettere samhandling med næringslivet i gjennomføringen. Planområdet er avsatt som et regionalt næringsområde, *Utsola*, med kategori 2: *Allsidig virksomhet*. Disse områdene omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal. Tomteutnyttelse angis på 60-140 % BRA.

Planområdet ligger i sone 3 for parkering, med følgende parkeringsnorm:

- Bil: Maks. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA
- Sykkel: Min. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.

3.2. Forholdet til kommuneplan for Sola kommune 2023-2040

Hele planområdet ligger innenfor avsatt formål til *nåværende næringsvirksomhet* i kommuneplanen for Sola (2023-2024).



Figur 3-1: Kommuneplanens arealdel 2023- 2040.

Hensynssoner:

- Planområdet ligger i hensynssone sikringssone H130, i restriksjonsplan for Stavanger lufthavn, Sola, med bestemmelser om at alle planer skal innarbeide

høyderestriksjoner i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde på bygninger og anlegg. Hensynssonen omhandler også belysning, turbulensvurderinger og birdstrike.

- Planområdet ligger innenfor rød støysone iht. T-1442, med hensynssone H210, på grunn av nærhet til lufthavnen. Det kan ikke oppføres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen.
- Planområdet ligger innenfor hensynssone for flomfare, H320. Innenfor H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljregulering gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.
- Planområdet ligger innenfor båndleggingssone, båndlegging etter lov om naturvern (H720). For områder vernet etter naturmangfoldloven (landskapsvernområde, naturreservater og verna vassdrag) gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan.



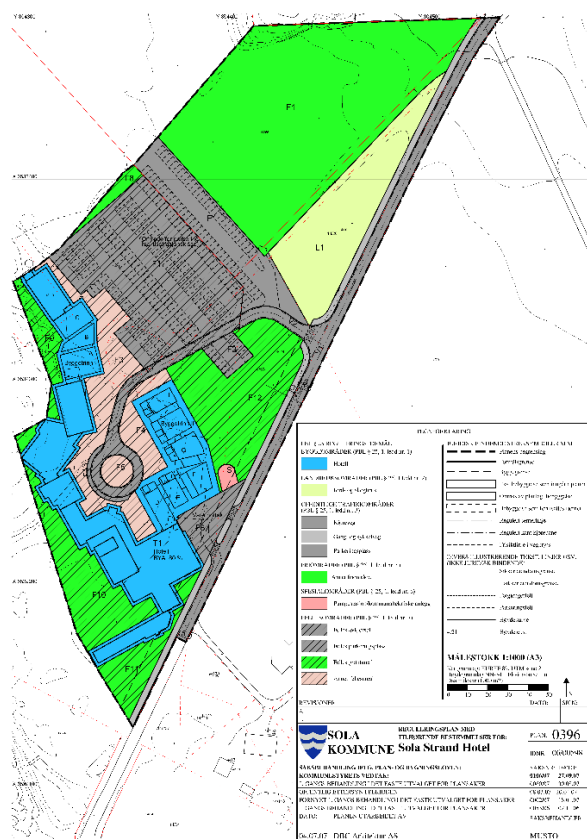
Figur 3-2: Landskapsvern etter båndlegging H720 sees innenfor blått felt. Plangrense sees i hvit linje. Deler av eksisterende hotellbebyggelse ligger innenfor landskapsvernsonen.

Temakart:

- Sykkel – planområdet grenser til grønn rute: Grønne ruter er dedikerte sykkeltraseer som legges utenom de mest trafikkerte veiene, og gjennom grønndrag.
- Sammenhengende forekomster marin leire – ligger innenfor området.

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Sola strandhotell – planID 0396, vedtatt 2007. I den gjeldende reguleringsplanen er området hovedsakelig regulert til *hotell, felles grøntareal, felles parkeringsareal, og offentlig friområde*.



Figur 3-3: Gjeldende reguleringsplan.

Viktige føringer fra gjeldende reguleringsplan 0396:

Felles bestemmelser

- Ny bebyggelse skal gis en utforming i forhold til eksisterende bygningsmasse som bevarer en harmoni i bygningskomplekset. Utvendige fasader skal ha en enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Nybygg skal ha tre som hovedmateriale i fasadekledning i kombinasjon med glassflater. Trefasadene skal spille opp mot eksisterende bygningsfasader, men samtidig gi bygningskomplekset en variasjon

og harmoni. Hovedfargene skal være lyse, og tilpasse seg eksisterende bygningsmasse.

- Utesoner skal opparbeides med grøntarealer og/eller grus, fast dekke av heller, belegningsstein, brostein eller asfalt. Parkeringsplasser skal gis en myk karakter ved at arealet skal brytes opp med soner bestående av grøntanlegg.
- Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig
- Areal vest for eksisterende og planlagt bebyggelse kan ikke innhegnes.

Byggeområder

- Maks BYA=80 %
- Maks mønehøyde volum A, byggetrinn I= kotehøyde 14,7 moh.
- Maks mønehøyde volum B, byggetrinn I= kotehøyde 13,5 moh.
- Maks mønehøyde volum C, byggetrinn I= kotehøyde 12,2 moh.
- Maks mønehøyde volum D - I, byggetrinn II = kotehøyde 14,5 moh.
- Maks mønehøyde på eksisterende bygninger som i dag. Mønehøyden referer seg til mønehøydene på Herregården (16,4 moh.), Strandstuene (12,2 moh.) og utvendig plass (3,0 moh.)

Parkering

- Det skal regnes 1 parkeringsplass pr hotellrom og 1 parkeringsplass pr 300 m² kurs og konferanseareal.

Felles grøntareal

Områdene F8 - F12 er felles grøntområder for hotellet. I området F10, F11 og F12 kan det opparbeides for ulike aktiviteter som minigolf, ballspill, uteoppholdssoner etc. Område F8 er en grønn buffersone mellom utenforliggende arealer og regulert parkeringsplass. Via området F8 skal det sikres adkomst til Solastranda fra både fellesområde til parkering, offentlig trafikkareal til parkering, og friområdet F1. Adkomsten skal ha universell utforming. I område F9 kan det ikke tilrettelegges for ytterligere aktiviteter ut over slik situasjonen er i dag.

Tilgrensende planer

Plan 0039 Kirkesola - boligområde, vedtatt 1978. Regulerer boligområde sørøst for planområdet, med adkomst fra Nordsjøvegen, hvor det tillates inntil 4 boliger. I gjeldende kommuneplan er omtalte reguleringsplan avsatt til formål for næring, boligbebyggelse og lufthavn. I arbeid med ny kommuneplan anbefaler kommunedirektøren at 19 av 33 daa for formål for næring og lufthavn omdisponeres til LNF.



Figur 3-4: Gjeldende arealformål i kommuneplanen. Anbefalingskart for formål i ny kommuneplan.

Plan 0247 Ny veg fra Flyplassvegen til Solastranden, vedtatt 1996. Regulerer primært samferdselsinfrastruktur tilknyttet Vaulabergveien, og grenser planområdet i sør.

Plan 0267 Stavanger lufthavn – Sola flystasjon, vedtatt 30.10.1997. Regulerer bruk av flyplassen, som grenser til planområdet i sørøst.

Plan 0013 Sola kirkeruiner – bolig, landbruk og allmennyttig formål, vedtatt 1976. Ligger 350 meter nord for planområdet og regulerer bolig, landbruk og allmennyttig formål (kirke)

Plan 0555 Detaljregulering Vaulaberget parkering v/ Stavanger lufthavn Sola, vedtatt 14.12.2017. Regulerer etablering av parkeringsplass med tilhørende funksjoner.

Øvrig tilgrensende områder til planområdet er uregulert.



Figur 3-5: Tilgrensende reguleringsplaner.

Forholdet til pågående planarbeid

Plan 202401 - Detaljregulering for Vulaberget næringsområde, hvor formålet med planen er å legge til rette for næringsvirksomhet med mål om å utvikle flyplassområdet som næringsområde. Ligger ca. 500 m øst fra planområdet i luftlinje.



Formålet med restriksjonsplanen er å ivareta flysikkerheten og sikre høy regularitet. Planen viser de områder som båndlegges med bygningsmessige restriksjoner for å sikre hinderfri inn- og utflyging og radionavigasjonshjelpemidlenes funksjonsdyktighet. Kart ENZV-P-08, ENZV-P-09 og kart ENZV-P-10 (restriksjonsplan med ny rullebane 18R-36L datert 25.06.2014) skal legges til grunn for utarbeidelse av planforslag.

4. Kort presentasjon av prosjektet

Videreutvikling av hotellets fasiliteter og tilbud vil bidra til å styrke områdets attraktivitet, både som rekreasjonsarena for kommunens innbyggere og som reisemål for besøkende utenfra. Utviklingen vil også styrke kommunens næringsgrunnlag og samlede attraktivitet, og dermed være et bidrag til en bærekraftig utvikling av både lokalsamfunn og reiseliv.

Formålet å tilrettelegge for en moderat utvidelse av hotellvirksomheten for Sola Strand hotell. Eksisterende bygningsmasse har en utnyttelse på 10 500 m² BTA, noe som tilsvarer en utnyttelse i BRA m² på mellom 8 925 - 9 450 m², med fotavtrykk på 5 716 m² BYA, og har 142 hotellrom. Planinitiativet åpner for en utvidelse på inntil 3500 m² BRA. Tiltaket inkluderer riving og utvidelse av en eksisterende hotellfløy, bygging av en ny hotellfløy, samt påbygg og små fasadeendringer på den eksisterende bygningsmassen.

For å realisere det foreslåtte tiltaket må deler av eksisterende vann- og avløpsnett flyttes, og deler av hotellets parkeringsplass må omdisponeres til areal for bebyggelsen.

Omtalte tiltak vil skje primært innenfor eiendomsgrensen til hotellet gnr./bnr. 14/58, 14/119, 14/174 samt Nordsjøvegen 14/301. Tiltaket vil ikke være i strid med tilgrensende landskapsvernområde med båndleggingssone med naturvern (H720).

Dagens hotellkapasitet er ikke tilstrekkelig til å møte den økende etterspørselen. En utvidelse vurderes derfor som nødvendig for å sikre et bærekraftig og konkurransedyktig tilbud. Det er i tillegg et ønske å utvikle hotellets tilbud med mer eksklusive kvaliteter, blant annet rom med balkong og utsikt mot Solastranden. Dette vil styrke gjestenes opplevelse av hotellets steds karakter. Planens intensjon er å forbedre hotellets funksjonalitet og næringsgrunnlag, samtidig som bygningsmassen får et arkitektonisk og estetisk løft – i respekt for historikk, landskap og omgivelser.

Fordi tiltaket ligger i et landskapsvernområde skal utbyggingen underordne seg landskapsbildet, og videreføre hotellets tradisjonelle struktur når det gjelder formuttrykk. Dette innebærer et moderat påbygg på eksisterende hotell samt nytt bygningsvolum.

Tiltaket balanserer funksjonelle behov og estetiske hensyn, og vil bidra til å styrke både hotellets rolle og områdets attraktivitet som reisemål.

Det vektlegges å skape en arkitektonisk helhetlig utforming i plangrepet, som skal bidra til et visuelt og funksjonelt løft av hotellet.

Eksisterende bygningsmasse beholdes stort sett slik den er i dag, med de funksjoner som allerede er etablert. Det ønskes en forutsigbar plansituasjon som muliggjør ønskede tiltak for på- og nybygg, samt fasadeendringer, som skal understøtte den etablerte driften og funksjonen, samtidig som stedets eksisterende kvaliteter videreføres og forbedres.

Identitetsskapende kvaliteter som er førende for plangrepet:

- **Solastranden:** Kombinasjonen av strand, sanddyner, jordbruksområder og småskala bebyggelse gir området en tydelig visuell identitet som en «Jærstrand». Utover båndlegging har stranden betydelig rekreasjonsverdi og er blant regionens mest besøkte strender.
- **Sola Strand Hotell:** Sola Strandhotell, etablert i 1915, er et ikonisk bygg som bidrar til å definere "Solastrandkarakteren". Hotellet har en lang historie som samlingspunkt for både lokalbefolkning og turister. Hotellet ligger synlig, men tilpasset kystlandskapet. Dette gjør bygget til et naturlig landemerke som styrker områdets visuelle identitet.
- **Landskap:** Jærkystlandskapet kjennetegnes av en bred sandstrand med tilhørende sanddyner, kystlynghei og landbruksflater. Landskapet er åpent, maritimt og med tydelige horisontlinjer mot Nordsjøen.
- **Siktlinjer:** Siktlinjer mot havet og det omkringliggende kystterreng er sentrale kvaliteter som må ivaretas i planleggingen.
- **Kulturmiljøhensyn:** Planlegging rundt hotellet og nærområdet må hensynta både bevaring av tradisjonelle byggestiler og landskapets karakter, slik at utvikling ikke svekker områdets særpreg.
- **Blågrønne verdier:** Lange grønne drag fra nord til sør langs tomtens vestre og østre side, og mot nord, bl.a. bestående av strandeng og tilvekst av gress, lyng, busker og gress.

Det er vurdert ulike tilnærminger til volum og plassering av foreslåtte tiltak. Det er jobbet med flere alternative løsninger i en tidligfase, frem til de foreliggende skissene. Sola Strand Hotell sin særegne arkitektur, preget av et konglomerat av bygg, er vurdert som en viktig verdi både bygningsmessig og kulturhistorisk. Dette særpreget er også anerkjent og støttet av kommunens administrasjon gjennom innledende sonderingsmøte. I tidlig fase er det derfor lagt stor vekt på å utvikle volumer og plasseringer som ivaretar og understøtter hotellets identitet, samtidig som nye tiltak optimaliseres i forhold til funksjon, landskapstilpasning og overordnede føringer.

4.1. Planlagt tiltak



Figur 4-1: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny sørlig hotellfløy - fjernvirkning sett fra vest mot øst.



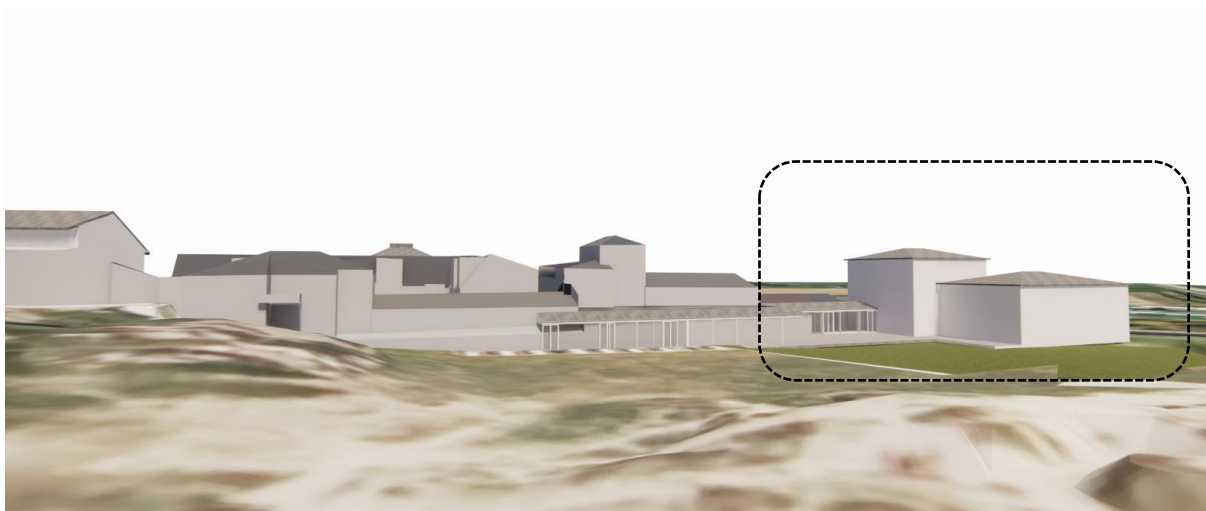
Figur 4-2: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny sørlig hotellfløy og østlig hotellfløy – fugleperspektiv sett fra øst mot vest.



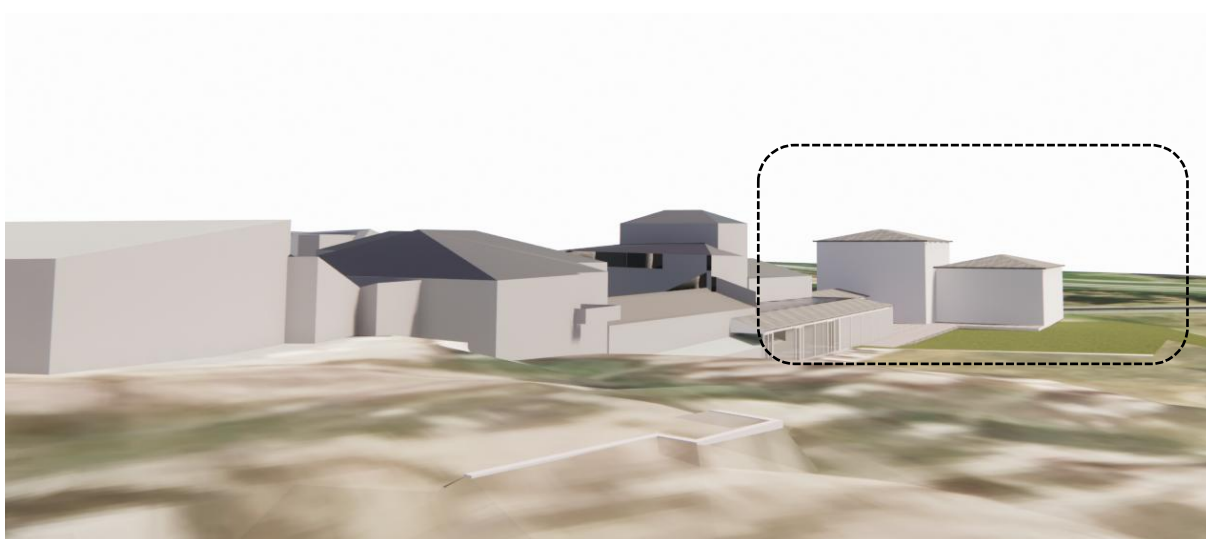
Figur 4-3 Foreløpig illustrasjonseksempel av ny østlig hotellfløy – øyehøyde sett fra Axel Lunds veg i nordøst mot sørvest.

4.1.1. Sørlig hotellfløy - tilbygg

Planforslaget skal legge til rette for å rive eksisterende én etasjes bygg i sørlig ende mot Nordsjøvegen. I dette område ønskes det å oppføre en ny hotellfløy, bestående av to sammenhengende bygningsvolum i to og tre etasjer. Bebyggelsen vil trappes ned mot sør for å redusere den nye fløyens visuelle påvirkning mot landskapet, lik dagens struktur, men med økt volumutnyttelse. Den nye hotellfløyen kan få et arkitektonisk uttrykk og takform som svarer til den eksisterende konglomerat-strukturen. Det vil bli lagt opp til en funksjonell og inn-glasset tverrforbindelse mellom den sørlige hotellfløyen til eksisterende hotellbygg mot nord.



Figur 4-4: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny sørlig hotellfløy med inn-glasset gangforbindelse - nærvirkning sett fra vest mot øst. Stiplet linje viser nytt tiltak.



Figur 4-5: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny sørlig hotellfløy, sett fra nordvest mot sørøst, sett fra vest mot øst. Stiplet linje viser nytt tiltak.

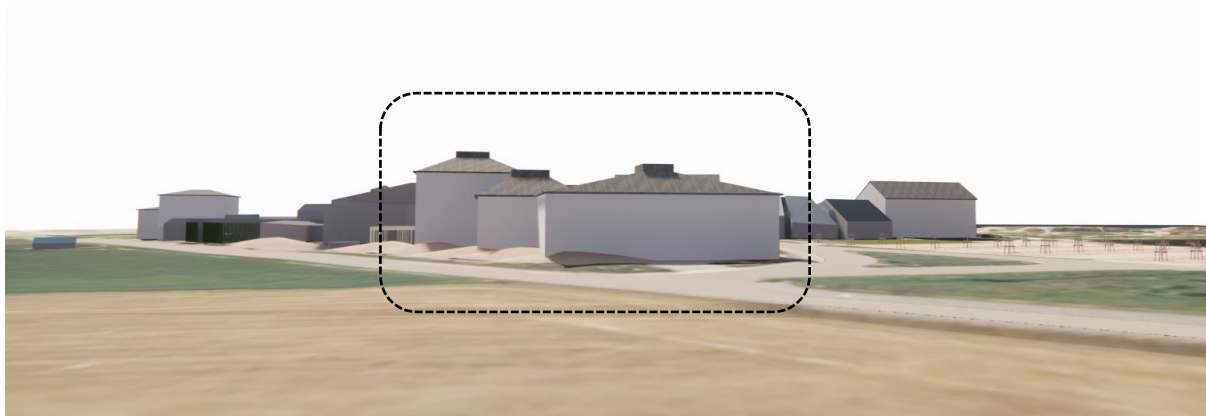


Figur 4-6: Eksisterende sørlig hotellfløy.

En ny hotellfløy, utformet i tråd med eksisterende arkitektur, vil gi et mer helhetlig uttrykk, redusere den kunstige avgrensningen dagens bygg skaper og tydeliggjøre arealbruken. Tiltaket styrker både orienteringen og byggets funksjonelle verdi, samtidig som det legger grunnlag for en mer bærekraftig drift. På denne måten forbedres dagens situasjon mot Nordsjøvegen.

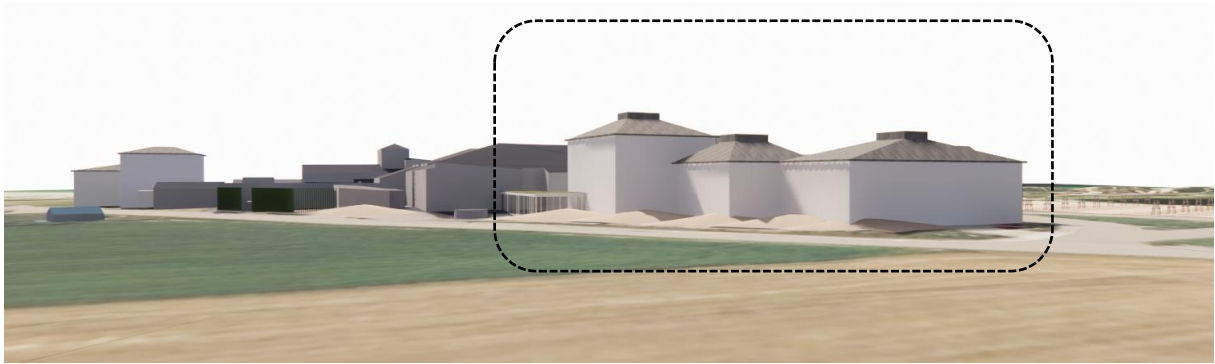
4.1.2. Østlig hotellfløy - nybygg

Det foreslås å bygge en ny hotellfløy mot øst, på deler av hotellets eksisterende parkeringsareal langs Nordsjøvegen.

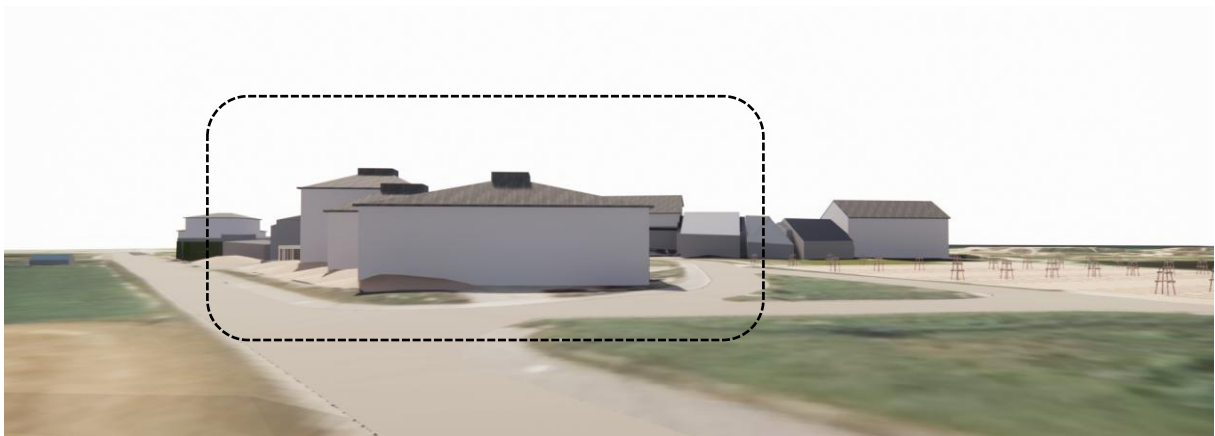


Figur 4-7: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny østlig hotellfløy - sett fra nordøst mot sørvest. Stiplet linje viser nytt tiltak.

Også denne hotellfløyen vil innordnes eksisterende arkitektonisk struktur og utforming, og kan få samme utforming som den nye sørlige hotellfløyen, oppført i tre etasjer. Fløyen vil bidra til et mer helhetlig visuelt preg i landskapet, og bedre områdets struktur da dagens ansattparkeringsplass framstår tilfeldig og organisk utformet bestående av udefinert grusarealer (Figur 4-10).



Figur 4-8: Foreløpig illustrasjonseksempel av ny østlig hotellfløy - sett fra øst mot vest. Stiplet linje viser nytt tiltak.

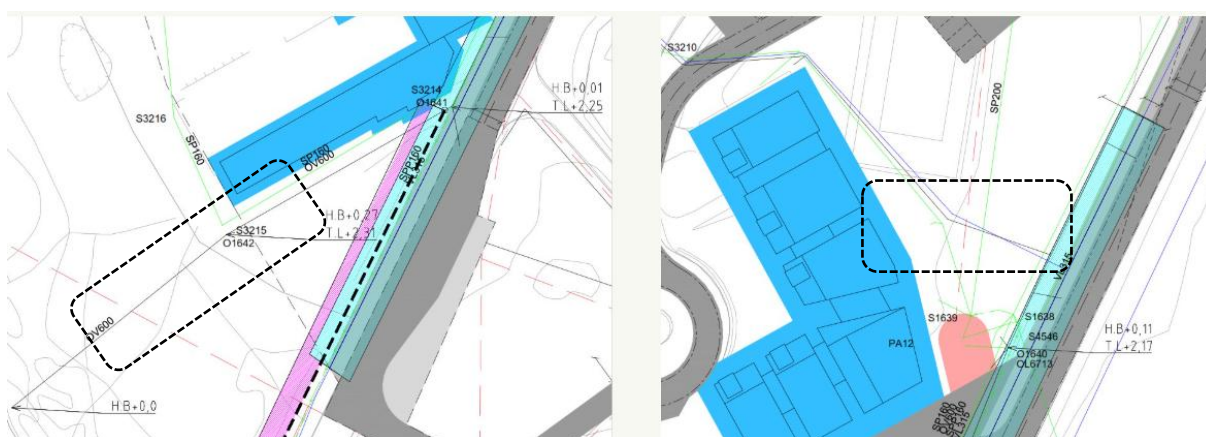


Figur 4-9: Nærvirkning av foreløpig ny østlig hotellfløy - sett fra nordøst mot sørvest. Stiplet linje viser nytt tiltak.



Figur 4-10: Dagens parkeringsplass sett mot nordvest hvor ny østlig hotellfløy er planlagt.

Vann- og avløpsinfrastruktur: Det ligger i dag overvannsledning og ledningsnett for spillvann som ligger delvis der bebyggelsen er planlagt – både for den sørlige og østlige hotellfløyen. Det videre planarbeidet forutsetter dermed at en kan legge om deler av eksisterende ledningsnett. Foreløpig har en vurdert at dette kan gjøres ved å flytte ledningsnettet til eksisterende VA-infrastruktur langs Nordsjøvegen. Den omtalte overvannsledningen vil fortsatt ha påkobling til eksisterende resipient, slik at funksjon og kapasitet opprettholdes lik dagens situasjon.

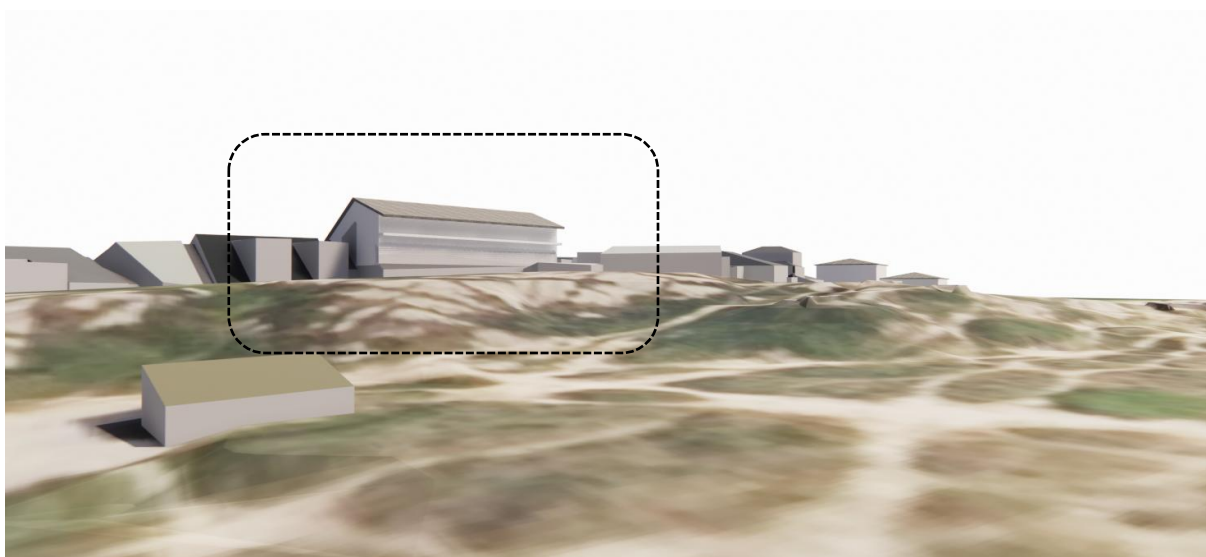


Figur 4-11: Deler av trase for OV og SP sees i stiplet linje til venstre. Deler av trase for SP sees i stiplet linje til høyre.

4.1.3. Loftsutvikling - endring av eksisterende loft

I forbindelse med planarbeidet er det også ønskelig å se på muligheten for å utnytte eksisterende loftetasje på en eksisterende hotellfløy, sør for SPA-avdelingen. Påbygget på loftet her gir bedre utnyttelse av loftetasjen som gir mulighet for å etablere rom med balkong mot vest, som vil styrke gjesters opplevelse av steds karakteren til hotellet mot Solastranden. Den ekstra etasjen vil også gjøre det mulig å utnytte naturlig lys bedre i bebyggelsen, samtidig som rommene kan utformes med mer eksklusive kvaliteter for å dekke en etterspørsel som hotellet i dag ikke kan levere.

Påbygget vurderes å være en hensiktsmessig løsning for å øke kapasiteten uten å utvide byggets fotavtrykk ytterligere. I utforming av loftetasjen med balkong, vil det sikres god estetisk tilpasning til eksisterende bebyggelse.



Figur 4-12: Illustrasjonseksempel av loftsutvikling på eksisterende hotellfløy - fjernvirkning fra vest. Stiplet linje viser tiltak.

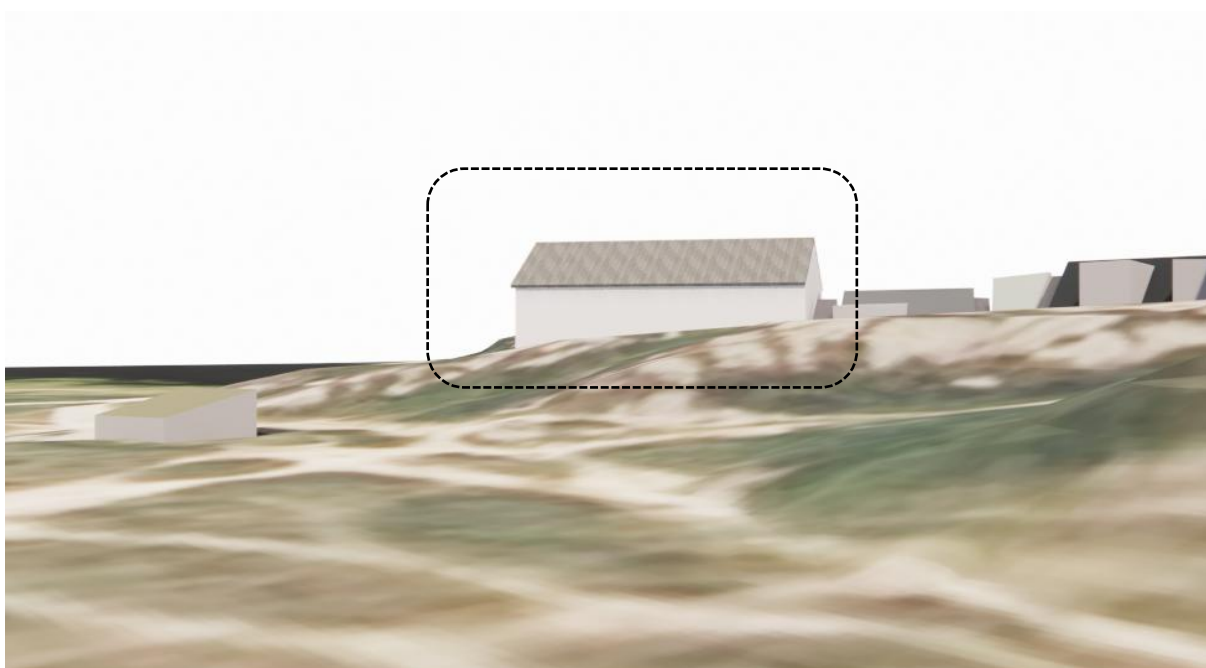
4.1.4. Utbedring av gavl - hotellfløy i nord

I forbindelse med planarbeidet vil en også se på mulighet for oppgradering av byggets nordre gavl. Tiltaket vil omfatte fornyelse av materialer og overflateuttrykk, kombinert med en volumutvidelse gjennom påbygg over deler av dagens utstikkende tilbygg (kiosk og trapp). Hensikten er å skape et mer helhetlig og arkitektonisk samlet volum mot nord.

Gavlen fremstår i dag som slitt og fragmentert. Ettersom fasaden vender direkte mot adkomststien til Solastranden, vurderes tiltaket som særlig viktig for hotellets visuelle framtoning i landskapet og for besøkende til både hotellet og Solastranden.



Figur 4-13: Foreløpig skisser på oppgradering av nordlig gavl.



Figur 4-14: Omtalt tiltak med oppgradering av nordlig gavl sett fra sørvest mot nordøst.

4.1.5. Fasadeendring – platting med utendørs SPA-funksjon

Det er ønskelig å etablere en mindre platting utendørs tilknyttet hotellets SPA-fløy. Tiltaket vil gi mulighet for å tilby flere aktivitets- og opplevelsesfunksjoner med sittegrupper, stamp o.l., som typisk tilhører et SPA, for å styrke hotellets helhetlige tilbud. Uteområdet hvor plattingen er ønsket tilhører hotellet og ligger godt skjermet av eksisterende terreng og vegetasjon (se Figur 4-16). Opparbeidelsen og bruken av plattingen vil derfor være til liten sjenanse for omkringliggende områder og besøkende.



Figur 4-15: Foreslått plassering av platting vist fra dagens situasjon.



Figur 4-16: Eksisterende terreng mot SPA-avdeling - sett fra vest. Plattingen og SPA vil ligge skjermet bak sanddynene og terrenget.

4.1.6. Skjermingstiltak tilknyttet vareleveranse og renovasjon

Det er ønskelig å undersøke muligheten for å visuelt skjerme dagens vareleveranse- og renovasjonsområde mot Nordsjøvegen. Det er denne delen av hotellet gjester som ankommer møter først, og det gir ikke et godt førsteinntrykk slik situasjonen er i dag. Det er derfor ønskelig å finne tiltak som kan bidra til å rydde og strukturere dette området på en mer innbydende måte enn i dag.

Bruk av eksempelvis vertikale spiler, tilpasset materialpalett, vil kunne gi en lett og transparent avgrensning, som kan skjule de mindre attraktive funksjonene uten å oppleves som en massiv mur eller vegg. Tiltakene vil inngå i en helhet med foreslått ny bebyggelse, slik at hotellet får en samlet attraktiv side mot Nordsjøvegen.



Figur 4-17: Dagens situasjon av varelevering- og renovasjonsområde sett mot nordvest fra Nordsjøvegen.



Figur 4-18: Skissert eksempel på skjermingstiltak med vertikale spiler sett mot vest/sørvest fra Nordsjøvegen.

Oppsummert mener forslagsstiller at tiltakene samlet legger opp til en skånsom utvidelse som kombinerer kompakt bygningsstruktur med hensyn til landskap og arkitektonisk kontekst, og som samtidig styrker hotellets funksjon og områdets attraksjonsverdi.

4.2. Virkninger på omgivelsene

Siktlinjer og landskap: Tiltaket vurderes ut fra hvordan det oppleves fra nærliggende friområder og omkringliggende bebyggelse. Det legges vekt på å bevare viktige siktlinjer mot naturlige kvaliteter, terrengformasjoner og eksisterende bebyggelse, slik at nye bygg oppleves som en naturlig utvidelse og ikke dominerer landskapet.

Høyder og volum: Skisserte høyder, plassering og volum på bebyggelsen skal sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse og arkitektur, og vil innordnes landskapet i tråd med anbefalinger fra stedsanalysen. Dette bidrar til å redusere nær- og fjernvirkninger av foreslåtte tiltak, opprettholde harmoniske proporsjoner og ivareta opplevelsen for besøkende av både hotellet og Solastranden, men også mht. naboer.

Utearealer med platting: Oppgradert uteområde med platting tilknyttet SPA-fasiliteter vil gi sosial- og rekreasjonsverdi for hotellets gjester, samtidig som de ikke vil sjenere omkringliggende områder. Naturlig vegetasjon bidrar til å integrere tiltaket i landskapet.

Skjermingstiltak: Ved bruk av skjermingstiltak som eksempelvis beplantning eller vertikale spiler, reduseres innsyn mot funksjoner med lav visuell kvalitet, som vareleveranse- og renovasjonsområder. Tiltaket vil bidra til at hotellets nødvendige driftsområde vil framstå mer estetisk integrert med hotellet.

Aktuelle utredningstemaer i det videre planarbeidet

- **Hensyn til båndlegging etter lov om naturvern (H720)** – Tilgrensende område mot Solastranden har vern etter naturmangfoldloven med bl.a. fugle- og plantelivsfredning. Tiltak og inngrep som følge av planforslaget må utredes og planlegges slik at det ikke kommer i konflikt med vern og båndleggingssone.
- **Naturmangfold** – Det er registrert flere arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet og i tilgrensning til planområdet. Planforslagets innvirkning på registrerte arter av forvaltningsinteresse og naturmangfold vil være tema i videre planprosess.
- **Landskapstilpasning og kulturmiljø** – Planområdet grenser til viktig landskapsområde med vern og inngår i et regionalt avsatt kulturmiljø. Utforming og plassering av bygg må vurderes for å redusere nær- og fjernvirkning mot eksisterende landskapsverdier, og siktlinjer som kan påvirke kulturmiljøet og enkeltminnene. På- og nybygg må tilpasses omgivelsene og eksisterende terreng.
- **Sol/skygge** – Solforhold på utearealer og mot nærliggende offentlige friområde må utredes og sikres.

5. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Havnivåstigning

Kommuneplanens krever at havnivåstigning må vurderes, og at bygg bør plasseres over kote 3.

Ras og flom

Området ligger inntil hensynssone H320- flomfare i kommuneplan, og i område med mulighet for marin leire. Planforslaget må utrede risiko i forhold til dette, hvor VA-rammeplan og ROS-analyse vil avklarer løsninger og eventuelle avbøtende tiltak.

Forurensning støy og luft

Planområdet berøres av fly- og veistøy. ROS-analyse bør vurdere avbøtende tiltak.

Nærhet til flyplass/rullebane

Byggehøyder reguleres i tråd med restriksjonsplan. ROS-analyse vurderer evt. behov for andre utredningstema knyttet til nærhet til flyplassen.

Trafikksikkerhet

Adkomst til planområdet planlegges videreført lik dagens situasjon. ROS-analyse vil vurdere om det er nødvendig med tiltak for å bedre trafikksikkerhet for myke trafikanter både langs og i planområdet.

6. Konsekvensutredning

6.1. Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

Gjeldende reguleringsplan er ikke konsekvensutredet. Sola kommune har bedt Rogaland fylkeskommune og Statsforvalter om forhåndsuttalelser knyttet til vurdering om tiltaket er KU-pliktig.

Fylkeskommunen har i sin uttalelse (sak 2025/3582) vurdert at tiltaket ikke er KU-pliktig for tema kultur og kulturmiljø, forutsatt at hensynet til landskapstilpasning og kulturmiljø ivaretas og utredes videre i den påfølgende planprosessen.

Statsforvalteren har i sin uttalelse (sak 2025/16659) pekt på at planområdet ligger i tilknytning til Jærestrendene landskapsvernområde, og vurderer at tiltaket kan ha vesentlige virkninger knyttet til verneverdiene. Statsforvalteren peker på fire tema (naturmangfold og landskap, transportbehov og arkitektonisk og estetisk utforming) som relevante. Relevans for disse temaene vurderes under.

Planarbeidet er vurdert etter § 6 og §8 etter kriteriene i § 10 i forskrift om konsekvensutredninger (KU- forskriften). Tiltaket omfattes av vedlegg 2, og på denne bakgrunn vurderes planarbeidet å være KU-pliktig etter KU-forskriften § 8, med vurdering etter kriteriene i § 10, uten krav om planprogram eller melding.

Etter nærmere vurdering, i samråd med planavdelingen i Sola kommune, er landskap vurdert som nødvendig KU-tema, basert på vesentlighetskriteriene i KU-forskriften § 10.

6.2. Landskap

6.2.1. Bakgrunn og utfordring

Tiltaket ligger i direkte tilknytning til landskapsvernområde, og vil være synlig i landskapet «Jærkysten», som av Riksantikvaren er vurdert å ha nasjonal interesse. Planlagt bebyggelse vil kunne medføre endringer i landskapsbildet, knyttet til opplevelse, skala og visuelle sammenhenger.

Planlagte byggehøyder, volum, utforming og plassering kan påvirke landskapsopplevelse og landskapskarakter, og landskap vurderes derfor som et tema som skal konsekvensutredes.

6.2.2. Innhold og omfang

Planforslagets virkninger på landskapet skal konsekvensutredes, med vekt på:

- landskapskarakter og landskapsopplevelse
- romlige og visuelle kvaliteter
- siktlinjer, inn- og utsyn mot og fra landskapsvernområdet

Eventuelle avbøtende tiltak skal identifiseres og drøftes som del av konsekvensutredningen.

6.2.3. Kunnskapsgrunnlag og metode

Utredningen gjennomføres i tråd med Miljødirektoratets håndbok M-1941. Ved behov kan også Direktoratet for naturforvaltnings veileder «*Landskapsanalyse – framgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi*» benyttes som supplerende metodisk grunnlag.

Utredningen utarbeides av fagkyndig landskapsarkitekt hos Asplan Viak.

6.2.4. Alternativer

Planforslaget gjelder detaljregulering innenfor et område der lokalisering og formål er avklart gjennom overordnet plan. Det er ikke vurdert alternative lokaliseringer.

Følgende alternativer legges til grunn for konsekvensutredningen:

- **0-alternativet:** Dagens situasjon i planområdet, med eksisterende bebyggelse og arealbruk.
- **Alternativ 1 (planforslaget):** Utbygging i tråd med foreslått detaljregulering, med planlagte tiltak slik de er beskrevet i planforslaget.

Konsekvensutredningen vil vurdere endringer mellom alternativ 0 og alternativ 1.

6.3. Naturmangfold

Naturmangfold vurderes å ikke gi selvstendige vesentlige virkninger i KU-forskriftens forstand, jf. § 10, og foreslås derfor ikke som et eget KU-tema. Det er registrert naturverdier i og rundt planområdet, og hensynet til naturmangfold vil bli ivaretatt og redegjort for i planbeskrivelsen i tråd med plan- og bygningsloven § 4-2, samt vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

6.4. Transportbehov

For tema transportbehov, vurderes tiltaket å ikke medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter kriteriene i § 10. Tiltaket ligger innenfor etablert infrastruktur, og det er ikke identifisert forhold som tilsier vesentlig økt belastning knyttet til helse, forurensning eller trafiksikkerhet, jf. § 10 tredje ledd bokstav e-h. Trafikale forhold vil bli vurdert og

dokumentert gjennom mobilitets- og veirammeplan, som vil gi et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

6.5. Arkitektur og estetikk

Temaet arkitektur og estetikk vil være sentralt i den videre planprosessen og vurderes gjennom planbeskrivelsen og tilhørende illustrasjonsmateriale. Temaet anses ikke å gi selvstendige vesentlige virkninger for miljø eller samfunn i KU-forskriftens forstand, jf. § 10, og foreslås derfor ikke som eget KU-tema. I tillegg vil arkitektur og estetikk med hensyn til konsekvens for landskap, være forhold som inngår i vurdering av temaet landskap.

7. Planprosess og samarbeid/medvirkning

Planarbeidet berører ingen vesentlige offentlige interesser utenom det som er beskrevet i kap. 7. Offentlige organer varsles etter liste fra Sola kommune. Her inngår blant annet Statsforvalteren, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen, Avinor, NVE, Politiet, Rogaland brann og redning (inkl. miljøretta helsevern).

Naboer til planområdet vil bli berørt av foreslått tiltak. Naboer vil få varsel om planoppstart og mulighet til å uttale seg.

Vedlegg

- Stedsanalyse for Sola Strand Hotel, Asplan Viak, datert 10.11.2025

