

Dato:
07.01.2026Vår ref.:
25/3582Journalpostid.:
6

Deres ref.:

Saksbehandler:
Katarzyna Komorek

Referat fra oppstartsmøte Detaljregulering for hotell ved Solastranden, plan-ID 202505

(Etter plan- og bygningslovens § 12-8)

Møtedato 25.11.2025

- Tiltakshaver (TH): Hans Petter Hagen
- Plankonsulent (PK): Fredrik Jensen og Halvar Heskestad Waage, Asplan Viak
- Sola kommune (SK): Anne Helen Hana, seksjonsleder plan, Katarzyna Komorek, saksbehandler

Bakgrunn for møtet

Oppstart av privat detaljregulering for utvidelse av Sola Strand hotell. Stedsanalyse og planinitiativ med foreløpige skisser var grunnlag for møtet.

Beskrivelse av planinitiativ

Tiltakshaver (TH) opplyser at bakgrunn for planprosess er at dagens hotellkapasitet ikke er tilstrekkelig til å møte økende etterspørsel. Planinitiativet legger opp til:

- Videreføring av arealformål - hotell
- Utvidelse av bruksareal (BRA) med inntil 3 500 m²
- Nye kvaliteter som rom med balkong og utsikt mot Solastranden
- Tilrettelegging for følgende tiltak:
 - To nye hotellfløyer langs Nordsjøvegen, en mot sør og en mot nord
 - Påbygg (ca. 3 m) over en mindre del av eksisterende bygg, sør for spa-avdelingen
 - Platting utendørs SPA-funksjoner
 - Utvidelse av gavl mot nord
 - Skjerming av varemottak og renovasjon

Alle nye tiltak er planlagt utenfor båndleggingssone H720.

Planområdet

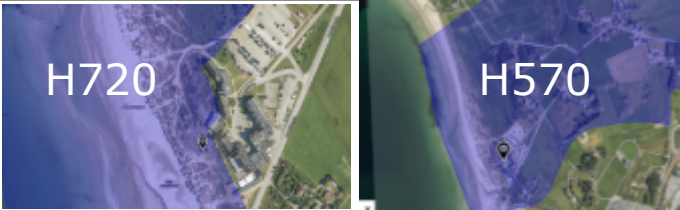
Både Solastranden og Sola Strand Hotell har høy identitetsdannende verdi, og hotellet har i tillegg betydelig kulturhistorisk verdi. Bebyggelsen ligger i umiddelbar nærhet til verneområdet, og i nærområdet er det registrert flere arter med stor og særlig stor forvaltningsinteresse (jf. Naturbase). Disse hensynene gir klare føringer og begrenser handlingsrommet for videre utvikling. Planområdet er om lag 26 daa, med adkomst fra Nordsjøvegen.

Planer som har innvirkning på planinitiativ

Følgende planer har relevans for planarbeid.

Plan (vedtatt)	Utvalgte krav
Regionalplan (2021)	• Delmål om å styrke og rehabilitere naturmangfoldet. • Delmål om å legge til rette for attraktive næringsarealer for alle virksomheter, på rett plass. • Delmål om god mobilitet. Sone 3 for parkering: Bil: Maks. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA; Sykkel: Min. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA
Kommuneplan (2023)	Arealformål – næring. Flere hensynssoner:
Kommunedelplan for kulturminner (2019)	• Båndleggingssone etter lov om naturvern (H720) (Jærstrendene landskapsvernområde) med vernebestemmelser, forskrift og forvaltningsplan https://fpnv.naturbase.no/Plan/View?naturvernId=VV00000575. Hotellet ligger ved og delvis innenfor (mindre deler) sonen. • Hensynssone H570 for bevaring kulturmiljø «Sola ruinkirke-Sola strand», kategori AA. Området har stor tidsdybden, identitetsverdi, opplevelsesverdi og historiefortellende verdi. Interiør Sola Strand Hotell nevnt som viktige kulturminne.



	 • Restriksjoner fra flyplassen H130 (høyder, belysning, turbulens og birdstrike) • Rød støysone H210, • Flomfare, H320, med krav om kartlegging og vurdering av flomfare. • Sammenhengende forekomster marin leire. • Området ligger tett på, men utenfor 100 meters belte langs strandsonen.
Detalj-regulering (2007)	<u>Sola strandhotell – plan-ID 0396</u>. Krav om: • Enhetlig uttrykk: lys fargepalett, tre som hovedmateriale, harmonert form og skala. • Parkering oppdelt med grønne soner. 1 plass pr. hotellrom, 1 pr. 300 m² kurs/konferanse. • Skånsomme naturinngrep; ingen innhegning. • F10–F12: felles grønt for minigolf, ballspill, uteopphold. F8: grønn buffersone og adkomst til Solastranda. F9: ingen nye aktiviteter.

Konsekvensutredning (KU)

Det legges til grunn at planinitiativet omfatter utvidelse av eksisterende bygningsmasse, og at gjeldende reguleringsplan ikke er konsekvensutredet.

Planinitiativet omfatter ikke tiltak som alltid skal konsekvensutredes, jf. KU-forskrift § 6.

Etterskrift:

Vurderingen av krav om KU etter § 8 er gjennomført i samråd med relevante myndigheter.

Konklusjonen er at planinitiativet utløser KU-plikt etter § 8, fordi tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Vurderingen bygger på departementets [veileder](#) til § 10 i forskrift om konsekvensutredninger. Det er ikke krav om planprogram for KU etter § 8.

- **Konsekvensutredning for landskapsvernområde skal utarbeides.** Dette fordi tiltaket kan medføre vesentlig påvirkning på den visuelle og estetiske opplevelsen av verneområdet (både sett fra og mot området). Det skal utarbeides visualiseringer (illustrasjoner/fotomontasjer).
- **Konsekvensutredning for naturmangfold skal vurderes etter kartlegging** som skal gjøres oppstartsfasen. Dersom tiltaket kan forringe utvalgte naturtyper (jf. egen [forskrift](#)), eller påvirke prioriterte/truede arter eller naturtyper, skal konsekvensene utredes. Vurderingen skal blant annet vektlegge forventet påvirkning på forekomster, utbredelse og verdien av den aktuelle forekomsten for naturtypen som helhet.

Konsekvensutredningen skal sammenstille dagens situasjon (alternativ 0) mot planforslag (alternativ 1). Innhold og omfang av KU skal tilpasses tiltaket og være relevant for de beslutningene som skal tas. Avbøtende tiltak for å redusere negative konsekvenser skal defineres som del av utredningen.

Følgende tema er i tillegg vurdert, og skal belyses og vurderes i planbeskrivelsen:

- **Kulturmiljø og kulturminner:** Planområdet ligger innenfor hensynssone for kulturmiljøet Sola ruinkirke – Sola strand. Det er ikke identifisert forhold som tilsier vesentlige virkninger for kulturminnehensyn.
- **Friluftsinnteresser:** Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs strandsonen, klassifisert som et svært viktig friluftslivsområde. Det er ikke avdekket forhold som tilsier vesentlige virkninger for allmennhetens bruk, tilgjengelighet, ferdsel eller opplevelseskvaliteter ved Sola strand.
- **Trafikkforhold:** Med utgangspunkt i eksisterende infrastruktur og tiltakets omfang forventes begrensede virkninger for transportbehov, adkomst, parkeringsløsninger og trafikkssikkerhet.
- **Arkitektonisk og estetisk utforming:** Tiltakets volum, høyder, materialbruk og fjernvirkning skal vurderes særskilt med hensyn til landskap siktlinjer mot kyst og verneområde samt byggeskikk. Visualiseringer (illustrasjoner/fotomontasjer) utarbeides som del av planarbeidet. Tema inngår delvis i KU-utredning av konsekvenser for landskapsvernområde.

Anbefaling om planoppstart og plannavn

SK anbefaler oppstart av reguleringsplanen. Dette med forutsetning om at prosjektet ikke vil gi negative konsekvenser for eksisterende kvaliteter.

Følgende navn og plan-id skal brukes: **Hotell ved Solastranden, plan-ID 202505**

Stedsanalyse og planinitiativ

PK skal, før oppstartsvarsel, supplere stedsanalysen med illustrasjoner og bilder som tydeliggjør landskapets hovedtrekk og gir føringer for planarbeidet, blant annet:

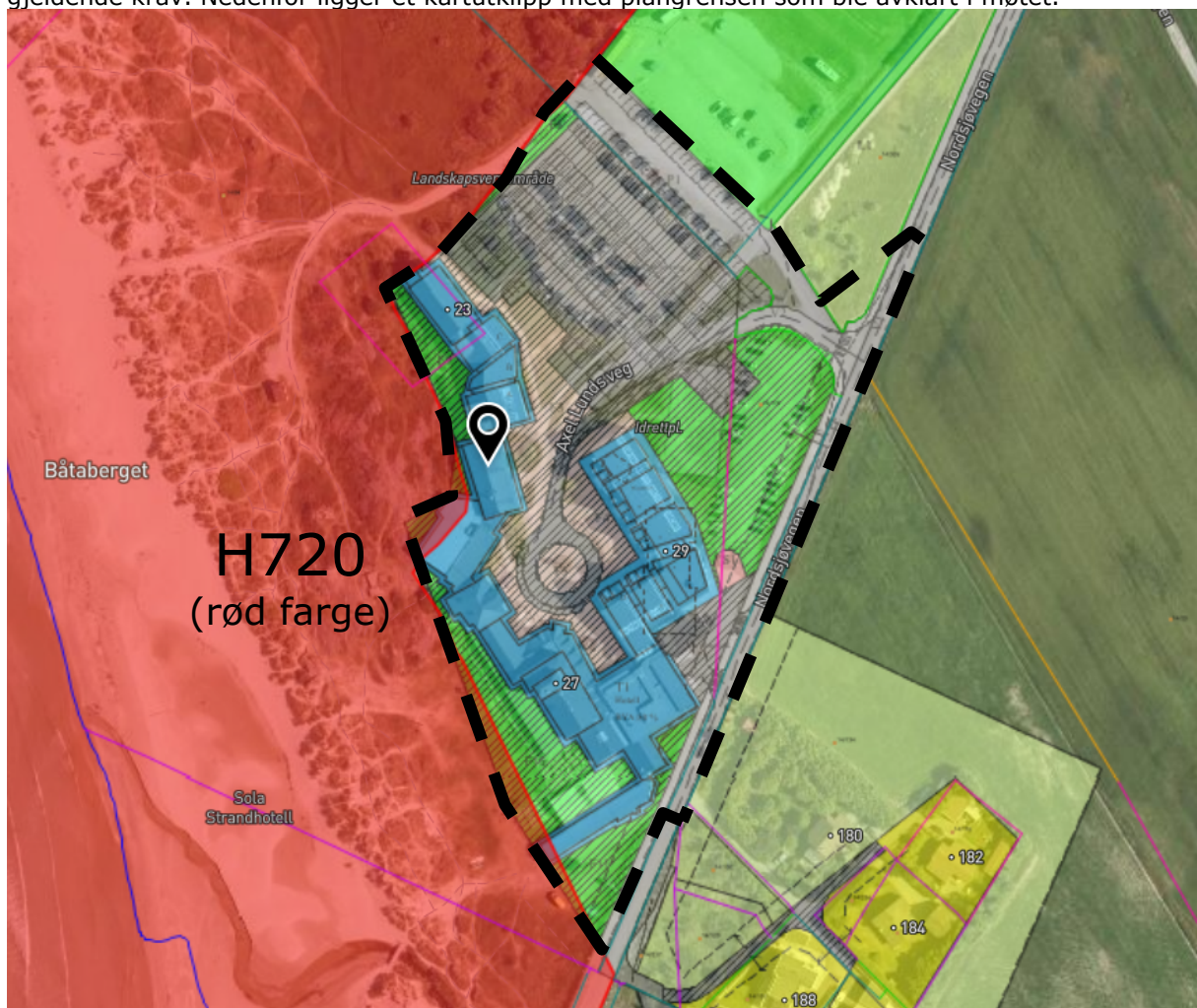
- Landskapssilhuett sett fra stranden / horisontlinjer sett fra sjøen
- Bilder i øyehøyde som viser planområdet fra de mest eksponerte stedene: stranden, Nordsjøvegen (mot nord og sør) og Solastranden Gård.

Bildene blir sentrale i planprosessen for å vise hvordan planforslaget tilpasses landskapet og for å identifisere hvilke deler av planområdet som er særlig viktige og eksponerte, både i nær- og fjernvirkning.

SK vurderer at planinitiativet oppfyller krav angitt i [Forskrift om behandling av private forslag](#), § 1. PK skal, før oppstartsvarsel, oppdatere dokumentet i samsvar med avklaringer i oppstartsmøtet (for eksempel plangrense).

Planavgrensning

Planavgrensningen skal følge plangrensen til plan-ID 0396 mot vest og nord. Atkomstsituasjon til både offentlige og hotellenes parkeringsplasser tas inn i sin helhet med nødvendige areal for frisiktsoner. PK dobbeltsjekker arealet som må tas inn på grunn av frisiktsoner i henhold til gjeldende krav. Nedenfor ligger et kartutklipp med plangrensen som ble avklart i møtet.



Plangrense. Planområdet kan bli innskrenket i løpet av planprosessen.

Tema som diskuteres i møte

I møte diskuteres det utvalgte tema som må utredes i planarbeidet. Listen er ikke uttømmende. Basert på innspill etter oppstartsvarselet skal vurderes om flere vesentlige forhold skal inkluderes i

plansaken. På grunn av begrenset møtetid er enkelte punkter ført som etterskrift nedenfor.

Utvidelse av bebyggelsen: Forutsetning for planen er at tiltaket ikke medfører negative konsekvenser for landskapsvernområdet. Planarbeidet skal derfor definere tålegrenser for utvidelse og eventuelle avbøtende tiltak. Det skal vektlegges nær- og fjernvirkning fra stranden og Nordsjøvegen, samt god tilpasning til stedskvaliteter. Det må også gjøres en grundig avveining mellom landskapsforenkling og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Viktige stedsverdier: Konsekvenser for vernesonen, kulturminner, naturmangfold og friluftsliv skal utredes som del av planprosessen.

Parkering: Antall parkeringsplasser for hotellet skal fastsettes i tråd med gjeldende parkeringsnormer og overordnede mobilitetsmål. Utforming av parkeringsarealer skal sikre effektiv, tydelig oppmerket parkering og god stedstilpasning av overflater. Store sammenhengende asfaltflater er uaktuelle i området.

Adkomst- og trafikkforhold: Avkjørselen fra Nordsjøvegen opprettholdes som i dag. Etablerte interne veier fra Nordsjøvegen til parkeringsplassene oppleves som uoversiktlige og avviker fra gjeldende reguleringsplan. Adkomstløsningen skal vurderes av transportplanlegger opp mot gjeldende veinormer, og nødvendige forbedringer skal innarbeides i planen. Axel Lunds veg skal ikke inngå i planen.

Bygningsdel innenfor båndleggingssonen: En mindre del av hotellbygget (ca. 170 m² fotavtrykk) ligger innenfor H720. TH ønsker å beholde denne delen. SK tar ikke stilling til dette i møtet; forholdet skal vurderes i planprosessen.

Planmaterieill

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, veiledere og gjeldende SOSI-standard. Planlagt bebyggelse skal illustreres med maksimal regulert utnyttelse. Det er krav om 3d modell.

Oppstartsvarsel

Varsel om oppstart skal vente på avklaring av KU med myndigheter.

PK skal varsle oppstart av planarbeidet. Før oppstartsvarsel skal forslag til annonse med kartutsnitt, varslingsbrev og plangrense oversendes kommunen for godkjenning. Når oversendte materiale er godkjent varsler PK oppstart, og kommunen varsler parallelt på kommunens nettsider.

Startpakke

Saksbehandler skal oversende liste over høringsinstanser. Kartgrunnlag og naboliste bestilles via kartportal på kommunens hjemmeside: <https://www.sola.kommune.no/byggesak-eiendom-og-kart/karttjenester/> VA-data skal bestilles via kommunens hjemmeside (gå via Meny – Skjema – Byggesak og bolig – Uthenting av ledningskart for vann og avløp) eller bruk denne lenken: [Skjema for uthenting av ledningskart for vann og avløp - Sola kommune](#)

Kommunikasjon i planprosess

SK minner om at

- Plankonsulent er kontaktperson for kommunen.
- Saksbehandler er kopimottaker i alt kommunikasjon mellom plankonsulent og andre kommunale avdelinger (for eksempel kommunalteknikk).
- Alle innsendelser til kommunen, inkludert epostkorrespondanse skal arkiveres og offentliggjøres etter offentlighetsloven.

Møter i planprosess

For å gi forutsigbarhet i planprosessen, ønsker SK at det skal avholdes arbeidsmøter før innlevering av planforslag. For å sikre gode og effektive arbeidsmøter, ønsker SK å begrense antall deltakere til de nødvendige. Dersom det er behov for å involvere flere, bør møtene deles opp i mindre grupper med tydelig avgrensede temaer. Dette er også viktig for å sikre god balanse mellom partene, der SK bør stille med omtrent like mange deltakere som TH og PK, noe som gjør det mer krevende å finne passende møtetidspunkt.

Tema for møte	Forberedelse/grunnlagsmateriale - sendes inn minst 1 uke før møtedato
---------------	---

Merknadsmøte	PK sender inn vurdering hvordan merknadene skal innarbeides i planforslaget.
Temaspesifikke arbeidsmøter	For eksempel: - Stedstilpasning og utforming av bebyggelse. - Konsekvenser for stedsverdier (landskap, natur, kulturminner og friluft) - Veisystem og parkering, trafikkanalyse og mobilitetsplan - Utredninger som ROS, prinsipper for VA og overvannshåndtering o.l.
Kart og bestemmelser	Utkast til bestemmelser og plankart. Illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse ref. bestemmelser.
Overlevering	Utkast til bestemmelser, plankart (pdf og sosi-format) og planbeskrivelse (word-format). Illustrasjoner og utredninger.

Saksbehandlingsgebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldene gebyrregulativ ligger på kommunens hjemmeside, under «start opp et planarbeid». 50 % av saksbehandlingsgebyr skal betales ved varsel om oppstart og 50 % før førstegangsbehandling. Fakturaadresse og organisasjonsnr er:

Sola Strand Hotel AS
Postboks 113
4550 Farsund
Orgnr. 913504380

Faktura sendes på EHF eventuelt elektronisk på følgende epost: mb.11601@xledger.net

Saksbehandlingstid

Ordinær planprosess	Dato	Ansvar
Oppstartsmøte	25.11.2025	
Klargjøring varsel om oppstart	15.01.2026	PK
Varsel om oppstart med frist for innspill	Min. 4 uker	
Merknadsmøte		PK/SK
Arbeidsmøter etter behov		
Innlevering av planforslag		PK
Førstegangsbehandling - etter mottatt <u>komplett</u> planforslag	12 uker	SK
Offentlig høring og ettersyn - Starter ca. 2-3 uker etter førstegangsbehandling. Høringsperioden forlenges ved ferier	6 uker	SK
Merknadsmøte		PK/SK
Revidering for å imøtekomme evt. innsigelser		
Arbeidsmøter etter behov		
Innlevering av oppdatert planforslag		PK
Andregangsbehandling - etter mottatt <u>komplett</u> revidert planforslag	12 uker	SK
Kunngjøring ca. 2-3 uker etter andregangsbehandling.		SK
Kunngjøring av plan med klagefrist. Fristen forlenges ved ferier	Min. 3 uker	
Evt. klagebehandling		

Referatet har vært til gjennomlesning hos møtedeltagerne og innspill er innarbeidet.

Etterskrift med tema som ikke ble tatt opp på grunn av begrenset møtetid

1. Utforming av bebyggelse: En grunnleggende forutsetning for planen er at de viktigste stedsverdiene ikke svekkes. Tilpasning til landskapsvernområdet og til landskapet for øvrig skal tillegges stor vekt, og i denne planen veie tyngre enn tilpasning til eksisterende bebyggelse – selv om disse hensynene må harmonisere. En utvidelse uten en klar og grundig arkitektonisk tilnærming til stedets ånd kan medføre negative konsekvenser for både områdets og hotellets egenart. Vi ber derfor om at følgende punkter tas inn i planprosessen:
 - Utforming og plassering av bygningsutvidelser skal begrunnes i lys av landskapets karakter (strand, sanddyner, åpne jordbruksområder med småskala bebyggelse). Tiltak som sikrer god landskapstilpasning, skal tydeliggjøres.
 - Planinitiativet mangler en begrunnelse for hvorfor dagens konglomeratstruktur og fragmenterte helhetsinntrykk ansees som en kvalitet som bør videreføres og forsterkes ved innføring av nye bygningsvolum.
 - Utvidelse av fasadelengde langs Nordsjøvegen vil forsterke et urbant preg som er fremmed i området. Konsekvenser og eventuelle avbøtende/tilpassende grep bør vurderes og begrunnes nærmere.
 - Identifisere eventuelle viktige bygningsdeler eller strukturelle elementer som bør

fremheves i videre utvikling, samt visuelle og strukturelle svakheter i dagens bebyggelse/strukturen for å unngå videreføring av disse. Angi konkrete formingsgrep som bør videreføres eller introduseres (formspråk, volum, takform, farger og materialer). Vurder spesielt hvordan fargebruken i den samlede bygningsmassen harmonerer med landskapet. Selv om det opprinnelige, mindre hotellbygget var hvitt, innebærer ikke dette nødvendigvis at alle utvidelser bør være hvite. Vurder alternative farger og materialer som bedre understøtter landskapsbildet og/eller fremhever viktige elementer i strukturen.

- Parkering innenfor tunet bør vurderes flyttet av hensyn til både visuelle kvaliteter og funksjonalitet.
- 2. Kvaliteter: Planen bør tilføre konkrete kvaliteter for område rundt. Dette kan være nye koblinger, forbedret trafiksikkerhet, forbedret visuell kvalitet, nye nyttige formål som ikke finnes fra før, kvaliteter som prosjektet har i seg selv o.l. Kommuneplan «4.4.: I område- og detaljplaner skal det dokumenteres at nærmiljøet i og rundt planområdet tilføres nye eller forbedrede områdekvaliteter. (...)
- 3. ROS-analyse må utføres i planprosessen, ref. veileder fra DSB "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen". Sandnes kommune har også en veileder for ROS-analyser (datert 09.09.25.pdf), som bygger på DSBs metodikk, og som kan være et nyttig verktøy i arbeidet.
- 4. Stormflo: Planlagt utbygging vil ligge på kote 2-3 moh og er innenfor sone for stormflo. Flom må vurderes i ROS med eventuell oppfølging i egen vurdering.
- 5. Grunnforurensning: Er det mistanke om forurensning som følge av tidligere bruk av planområdet som skal bebygges? Sjekk Miljødirektoratets faktaark M-813. Hvis ja, må det utføres miljøundersøkelser i planprosessen. Undersøkelsene skal avdekke om grunnen er forurensning, graden av eventuell forurensning, og mengden masser som eventuelt må leveres til godkjent mottak.
- 6. Grunnforhold: Området ligger innenfor aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det vil derfor bli nødvendig å sjekke grunnforhold tidlig i planprosessen. Områdestabilitet må bli vurdert før 1. - gangsbehandling.
- 7. Støy: Området ligger innenfor rød og gul støysoner fra fly og vei, men tiltaket er ikke definert som støyfølsom jf. T 1442. SK vurderer at det ikke er behov for støyutredning i planprosessen.
- 8. Kommunaltekniske forhold:
 - Kommunen minner om kommuneplanbestemmelser ang. fordrøyning. Premisser for overvannshåndtering og flomveger bør foreligge i tidlig fase. Jfr. Statlige planretningslinjer (SPR) - klima er det krav til å vurdere naturbaserte løsninger for klimatilpasning (åpne overvannsløsninger). Dersom naturbaserte løsninger velges bort så skal det begrunnes.
 - Plassering av renovasjon må ikke være til hinder for sikt. Rygging for tømmebil bør unngås. Løsningen skal være i et lukket rom.
- 9. Rekkefølgekrav: Det kan være aktuelt å stille rekkefølgekrav knyttet til offentlig infrastruktur, som for eksempel forbedring av adkomstforhold mellom Nordsjøvegen og parkeringsarealene.
- 10. Utbyggingsavtale: Er det aktuelt med utbyggingsavtale? Hvis ja, anbefaler SK at oppstart av prosess for utbyggingsavtale varsles med oppstart av reguleringsarbeid. Kontaktperson i SK er Wenche Gusdal wenche.gusdal@sola.kommune.no. Forslagsstiller ønsker å varsle mulig utbyggingsavtale.

Annet

SK gjør oppmerksom på at alle vurderinger er foreløpige og gir ikke rettigheter i senere saksbehandling. Utredninger, nærmere vurderinger, uttalelser og politiske vedtak vil kunne bringe inn nye momenter og føre til behov for nye vurderinger.

Vi takker for møtet og ser frem til videre dialog i prosessen.

Med hilsen
Planseksjonen

Anne Helen Hana
Seksjonsleder

Katarzyna Komorek
Saksbehandler – Arkitekt MNAL

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.