



Nordplan AS
Postboks 224
6771 NORDFJORDEID

Vår ref.: 21/16992	Saksbeh.: TH	Ark.: PLANID- 2021000252, PLANNAVN- Områdeplan Sulafjellet, PLANTYPE-34, K2- L12, GBNR-94/441	Dykkar ref.:	Dato: 19.08.2021
------------------------------	------------------------	---	---------------------	----------------------------

Oppstartsmøte planprosess "Destinasjon Sulafjellet". Referat.

Forslagsstillar: Flakk Gruppen as og Sula kommune
Søkar: Nordplan as

Møtedato: 08.07.2021 12:00-15:30
Møtestad: Sula Rådhus

Deltagarar: Steinar Nesdal, Nordplan as
Heidi Hansen, Nordplan as
Birgit Hamre Moe, Nordplan as
Terje Devold, Flakk Gruppen as
Morten Ugelvik, Sula kommune
Terje Havnegjerde Sula kommune (ref.)

Utgangspunkt for møtet:

Vedtak i kommunestyre K-sak 016/21 og K-sak 036/21.
Planinitiativ datert 11.06.2021
Planomriss, sist revidert 15.08.2021

Planens formål.

Målet med planforslaget er å legge til rette for gondol på Sulafjellet - med tilhørende sommar/vinteaktivitetar.

Det er m.a. ønskeleg å etablere ein trasé for gondol Devoldfabrikken-Rundehornet; ein bunnstasjon mm på/ved Devoldfabrikken; mellomstasjon vest for Svanshornet; og

toppstasjon på Rundehornet. I tillegg skal areal for ein «mellombels anleggsveg» opp til toppstasjonen; samt areal for vinter- og sommeraktiviteter inkluderast i reguleringsplan.

Viser elles til planinitiativ datert 11.06.21.

Planomriss.

Det er gjort ei vurdering på at planomrisset er «stort nok». Planlagde aktiviteter inkl alternativsvurderingar er tatt med innfor plangrensene. Kart som viser revidert «plangrense ved oppstart» – datert 11.08.21 – er lagt til grunn for referatet frå oppstartsmøtet.

Plangrense vil naturleg nok kunne endre seg gjennom planprosessen.

Gjeldande planstatus innfor planomrisset.

Planforslaget berører i hovudsak Sula kommune sin kommuneplan sin arealplan 2015-25. I tillegg blir ein del detaljreguleringsplanar berørt. Jf oppstillinga i pkt 3 i planinitiativet.

Planprosess.

Arbeidet skal utførast som ei områderegulering. Ei områderegulering er i utgangspunktet ein overordna kommunal plan. I denne områdereguleringa skal arbeidet utførast i samarbeid mellom Sula kommune og Flakk Gruppen as. Jf vedtak i Kommunestyresak 036/21.

I ei områderegulering blir det vanlegvis krevd ei detaljregulering før utbygging innfor planområdet kan settast i gang.

Det er også mulig å lage ei meir detaljert områderegulering - for heile eller delar av området. Ein slik plan gir grunnlag for gjennomføring av bygningstiltak utan å gå vegen om ei detaljregulering. Dersom det blir gjort, må det kome fram av planprogrammet. Dersom vi bestem at delar av planområde skal unntas detaljregulering; er dette ein lovleg reguleringsprosess. Dette skal ev omtalast nærmare i planprogrammet.

Kommunen har ingen motforestillingar til at denne områdereguleringa kan for heile/delar av området unntas krav om detaljregulering. Kommunen har erfaring med dette gjennom tidlegare områdereguleringar.

Føresetnaden for dette er at områdereguleringa blir tilstrekkeleg detaljert/forutsigbar, slik at bygningstiltak kan behandlast direkte som byggesak basert på ein godkjent områdeplan.

Fordelen med ein slik planprosess er at tida fram til vi har ein vedtatt reguleringsplan vil bli vesentlig redusert. Det vil vere ein stor fordel for alle som blir berørt av planen. Heile reguleringsprosessen vil kunne bli meir effektiv – tids- og kostnadsmessig – både for forslagsstiller og kommunen. Og for alle andre som blir berørt av prosessen, vil det vere ein stor fordel å få ting avklart.

Så lenge reguleringsprosessen blir fulgt på ein forsvarleg måte, har ikkje kommunen motforestillingar til å unnta krav om detaljregulering på heile/delar av planområdet. Dette skal vere vurdert i planprogrammet.

Planprogram/konsekvensutgreiing/ROS

Konsekvensane av områdereguleringa skal vurderast.

Aktuelle reguleringsprosess kjem inn under §§ 6 og 8 i «Forskrift om konsekvensutredninger». For slike planer er det krav om konsekvensutgreiing og utarbeiding av planprogram.

Det endelege behov for ugreiingar/fagrapportar blir fastagt ved utarbeiding av planprogrammet.

Aktuelle utgreiingar som ein må vurde skal utgreiast kan vere:

Sjøareal på Devoldområdet (ev forureining og kulturminne i sjø). Tilrettelegging av sjøtransport.

Trafikk og parkleringsløyseringar som ein konsekvens av reguleringsprosessen

Alternativsvurdering mht anleggsveg og gondoltrasé

Støy – både i anleggsfasen og driftsfasen

Viser elles til pkt 7 i planinitiativet.

Og så bør planprogrammet inneholde ei vekting av «interessekonfliktene» handel/næring vs natur/friluft.

Spesielle forhold.

Reguleringsstatus for «området ved Devoldfabrikken..For aktuelle områderegulering: ta utgangspunkt i «Områdeplan Langevåg Sentrum» sine reguleringsformål/-føresegner. Planen er i slutfasen – planlagd godkjent hausten 2021. Heile Devoldområdet er avsett til «sentrumsformål». Kart og fløresegner ligg vedlagt. Pga bygningsmassa sin kulturminnestatus, bør fylkeskommunen involverast tidleg i reguleringsprosessen.

Møteplan, politiske møter. Til orientering ligg den offisielle møtekalenderen for kommunale politiske møter vedlagt referatet. Det er møtedatoer for «det fasteutvalet for Plansaker», og «Kommunestyre» som er aktuelle for reguleringsprosessen.

Varsling.

Forslagsstillar varslar planoppstart ved annonsering i Sulaposten og Sunnmørsposten. Oversikt over private/offentlege organisasjonar/myndigheter (standard varslingsliste) ligg ved referatet. Varsling til desse er forslagsstillar sitt ansvar.

Kommunen har oversikt over alle grunneigarane innafor planområdet. Forslagsstiller utarbeider dei dokument som skal følgje varslinga, og kommunen varslar dei private grunneigarane.

Kommunen legg varslinga ut på kommunen si heimeside.

Varsling av grunneigarar av utmarksteigane på fjellet, samt andre berørte utafor planområdet, blir gjort kjent med planarbeidet via

Sulaposten/Sunnmørsposten/kommunen si heimeside.

Vidare framdrift.

Planprogrammet skal vedtas i forkant av 1 g off behandling av områdeplan.

Kort oppsummert.

Planen utløyse krav om utarbeiding av konsekvensutgreiing og planprogram.

Planprogrammet vil belyse utgreiingane som skal vurderast i reguleringsprosessen.

Planomrisset kan bli justert på bakgrunn av alternativsvurderingar gjort i prosessen.

Kommunen ønskjer ein mest mogleg effektiv reguleringsprosess så lenge dette ikkje går på bekostning av pbl sine krav til gjennomføring av prosessen. Heile/delar av

reguleringsområdet kan unnlatast kravet om detaljregulering før realisering av tiltak innafor området.

På bakgrunn av det som vart diskutert/avklart på oppstartsmøtet samt gjennom etterpåfølgande avklaringar, er anbefalinga frå Sula kommune at reguleringsprosessen kan settast i gang, og oppstart av planarbeidet kan varslast. Referat frå oppstartmøte blir sendt til møtedeltagarane. Referatet skal leggjast ved varsel om planoppstart.

Med helsing

Terje Havnegjerde
Driftseiningsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Dato	Tittel
17.08.2021	Gondol Sula - framlegg til revidert plangrense etter drøftingar i oppstartsmøte
17.08.2021	Gondol Sula - framlegg til revidert plangrense etter drøftingar i oppstartsmøte
16.08.2021	Møtekalender 2021
18.08.2021	Planinitiativ
18.08.2021	Adresseliste oppstart
17.08.2021	Eksisterande reguleringsplanar
19.08.2021	Utsnitt Områdeplan Langevåg sentrum