

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	PLANID-2021000252, PLANNAVN-Områdeplan Sulafjellet, PLANTYPE-34, K2-L12, GBNR-94/441
Arkivsaksnr:	21/252 21/18700		

Områdeplan Sulafjellet - Varsel om oppstart regulering, samt offentlig ettersyn av planprogram

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	07.09.2021	066/21

Kommunedirektøren si innstilling:

«Det faste utvalet for plansaker» vedtar med heimel i plan- og bygningslova at forslag til planprogram for «Områdeplan Sulafjellet» blir lagt ut til offentlig ettersyn i 6 veker i samsvar med plan- og bygningslova sine §§ 4-1 og 12-9.

Det blir samstundes varsla om oppstart av planarbeidet for «Områdeplan Sulafjellet» i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-8.

Tittel	Dok.ID
Planprogram områdeplan Sulafjellet 190821	537859
Gondol Sula - framlegg til revidert plangrense etter drøftingar i oppstartsmøte - pdf	539234
Gondol Sula - framlegg til revidert plangrense etter drøftingar i oppstartsmøte	537418
Oppstartsmøte planprosess "Destinasjon Sulafjellet". Referat.	534610
Planinitiativ	531594

07.09.2021 Det faste utvalet for plansaker

Øystein Båtnes (Frp):

Endeleg vedtak frå kommunestyret 06.05. må med i punkt 1.5.1 s 14 i planprogrammet.

Ved avstemming vart kommunedirektøren si innstilling med tillegg frå Øystein Båtnes samrøystes vedtatt.

P-066/21 Vedtak:

«Det faste utvalet for plansaker» vedtar med heimel i plan- og bygningslova at forslag til planprogram for «Områdeplan Sulafjellet» blir lagt ut til offentlig ettersyn i 6 veker i samsvar med plan- og bygningslova sine §§ 4-1 og 12-9.

Det blir samstundes varsla om oppstart av planarbeidet for «Områdeplan Sulafjellet» i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-8.

Følgjande vedtak frå kommunestyret sitt møte 06.05.21, K-sak 036/021, må med i punkt 1.5.1 s 14 i planprogrammet:

Sula kommunestyre godkjenner avtale mellom Sula kommune og Flakk Gruppen AS når det gjeld samarbeid om områderegulering av «eit større areal på Sulafjellet og i Langevåg». Jf vedlegg med dok.ID 519662.

Sula kommunestyre vedtek at Flakk Gruppen AS kan starte områderegulering som tar utgangspunkt i trasé for gondolbane «alternativ B», som vist i planområde for samarbeidsavtalen. Jf vedlegg med dok.ID 519862.

Sula kommunestyre føreset at Flakk Gruppen AS går i positiv dialog med berørte parter under arbeidet med områderegulering, med det formål å finne omforente løysingar for desse.

Sula kommunestyre føreset også at orienteringa i brev av 02.03.21 frå Flakk Gruppen AS til Sula kommune, i avsnittet berørte boligar og grunneigarar, skal framleis stå ved lag i det vidare arbeidet.

Bakgrunn for saka:

Saka gjeld varsel om oppstart av planarbeid, samt utlegging av planprogram på offentleg ettersyn for «Områdeplan Sulafjellet».

Utgangspunkt for saka er vedtak i K-sak 16/21 der kommunestyret vedtok at områdereguleringsarbeidet kunne startast; og K-sak 036/21 der arbeidet skulle utførast etter pbl § 12-12 (områderegulering i eit samarbeid mellom kommune og Flakk Gruppen as). Saksutgreiinga er forankra i desse politiske vedtaka.

I denne saka skal «det faste utvalet for plansaker» ta stilling til varsel om oppstart av reguleringsplan, samt offentleg ettersyn av planprogrammet.

Formål.

Formålet med planprogrammet er – i korte trekk - å avgrense planoppgåva, klargjere konsekvensar og problemstillingar, avklare utgreiingsbehov i høve miljø og samfunn, fastsette ramme og føringar for planarbeidet, gi høve til tidleg medverknad, og sikre ei politisk forankring i planprossen. Planprogrammet legg føringane for det påfølgjande planarbeidet.

Planarbeidet tek utgangspunkt i planprogrammet. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av gondolbane mellom Langevåg sentrum og Sulafjellet. Startpunkt er tenkt ved Devoldfabrikken; ein mellomstasjon er tenkt vest for Svanshornet; og topp-punktet vil vere Rundehornet (727 m.o.h.).

På toppstasjonen er det tenkt å etablere eit restaurantbygg/utsiktspunkt.

Og dette vil vere utgangspunktet for eit omfattande friluftstilbod (sommar/vinter). M.a. gangstier, skiløyper, ev sykkeløype, ziplines ned mot mellomstasjonen, alpinløyper med skitrekke søraust for Rundehornet.

Målet er ei utbygging som skal vere godt tilpassa dei naturgitte omgivelsane. Det blir lagt vekt på ei minimalisering av terrengingrep.

Ved Devoldfabrikken er det tenkt tilrettelegging for parkering, grønstruktur samt opprustning av kaianlegget for utvida båttrafikk. Bil-/gangtrafikk inn mot Devoldfabrikken vil truleg auke ved ev realisering av reguleringsplanen. Konsekvensen av dette vil bli utgreidd gjennom

reguleringsprosessen.

Planprosess og forholdet til gjeldande planar

Planlagde tiltak avvik noko med overordna plan, kommuneplanen sin arealdel. Store deler av planområdet er i området avsett til landbruk,- natur,- og friluftsføremål (LNF). Prosessen kjem inn under konsekvensutgreiingsforskrifta sine §§ 6 og 8. Dvs planen skal konsekvensutgreiast, og det er krav om utarbeiding av planprogram.

Planprosess. Aktuelle planprosess er i utgangspunktet ei områderegulering. Områderegulering blir vanligvis etterfulgt av ei detaljregulering. Det er ikkje eit generelt krav til at områderegulering må følgast opp av ei detaljregulering før byggesak/realisering av reguleringsplan. Dette er eit krav dersom reguleringskravet er tatt inn i føresegnene til områdereguleringsplan. Dvs at ei områderegulering kan inneholde føresegnar som sett krav om ei detaljregulering for heile eller delar av område, og gi retningslinjer for ein slik detaljplan. Jf pbl § 12-7 nr 11.

Dersom områdereguleringa gir tilstrekkeleg avklaring for å behandle ein byggesøknad – utan å gå vegen om ei detaljregulering – kan dette vere både tids- og ressurs-sparande. Føresetnaden for ein slik prosess er at alle eventuelle utgreiingskrav etter bestemmelsane i KU-forskrifta er ivaretatt i områdereguleringa.

Det er altså ingen hindring for at ei områderegulering også blir brukt til å detaljplanlegge hele/delar av eit planområde.

Ein slik reguleringsprosess vil IKKJE gå utover innhald/kvaliteten på planprosessen. Den er tids-/kostnadsbesparande; og tida fram til vedtatt plan kan bli betydeleg redusert (fordel både for forslagsstillar og ikkje minst dei andre som blir berørt av prosessen).

«Områdeplan for Langevåg» blir til samanlikning gjennomført på ein slik måte.

Vurdering av planprogrammet

Det er gjort ein grundig jobb med planprogrammet, der det kjem godt fram kva som i utgangspunktet skal vurderast og kva som kan bli den vidare prosessen.

I denne saka vil nok medverknad bli svært viktig.

Vi har inntrykk av at forslagsstillar ynskjer god og tidleg medverknad med naboar, grunneigarar og andre berørte partar. Slik også lovverket legg føringar for.

Elles er tema som skal utgreiast vidare i konsekvensutgreiinga eit godt utgangspunktet. Det er spesielt viktig å gjere grundige utgreiingar for bruk/aktivitet på fjellet (vidare ferdsle frå toppstasjonen), naturmangfald, samfunnsutvikling/ konsekvens for sentrum; samt grundige alternativsvurderingar.

Samla vurdering

Planprogrammet legg opp til utgreiingar som vil danne eit godt beslutningsgrunnlag når ein reguleringsplan skal handsamast.

Planprogrammet vil danne grunnlaget for påfølgjande reguleringsprosess. Utgreiingar kan kome i tillegg. Høyringsperioden vil avklare det. Endeleg utgreiingsbehov blir fastlagt gjennom utarbeiding/godkjenning av planprogrammet.

Alternative løysingar kan skjekkast ut av prosessen, og planområdet kan av den grunn bli justert..

Kommunedirektøren tilrår oppstart av planarbeidet for «Områdeplan Sulafjellet», og at vedlagt planprogram blir lagt ut til offentleg ettersyn.