

Sula Kommune

Overordna utviklingsplan med handlingsdel

Levande Langevåg

Områdeplan for Langevåg sentrum



Oppdragsnr.: 5174672 Dokumentnr.: 2 Versjon: 1
2019-10-01

Oppdragsgjevar: Sula Kommune
Oppdragsgjevares kontaktperson: Morten Ugelvik
Rådgjevar: Norconsult AS, Retirovegen 4, NO-6019 Ålesund
Oppdragsleiar: Siv K. Sundgot
Fagansvarleg: Ingvild Yri
Andre nøkkelpersonar: Torbjørn Sivertsen
 Bård Hjellbakk

1	2019-10-01	For utlegging til offentlig ettersyn	SiKSu	IngYri	SiKSu
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeida av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram av oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Forord

Utviklingsplanen inngår som eitt av fleire grunnlagsdokument for utarbeiding av områderegulering for Langevåg sentrum. Mange av prinsippa i utviklingsplanen kan vidareførast til å gjelde andre område enn dei som er omfatta av områdeplan for Langevåg sentrum.

Utviklingsplanen har også ein handlingsdel som foreslår konkrete tiltak i dei tre kategoriane Byrom og tilrettelegging for friluftsliv, trafikk og parkering, utbygging og fortetting. Handlingsplanen oppsummerer dagens status, seier noko om kva ein skal oppnå med tiltaka, korleis ein går fram for å gjennomføre tiltaka, kven som er ansvarlege og når tiltaka kan gjennomførast.

I prioritering av tiltak er det lagt til grunn at ein jobbar målretta for å gjennomføre tre tiltak før ein prioriterer på nytt. Grunnlag for prioritering er innspel som har framkome gjennom medverknad, politiske innspel og faglege vurderingar.

Innhold

Forord	3
Samandrag	5
Prioritert handlingsplan	6
1 Innleiing	7
2 Mål og konsept for sentrumsutvikling	8
2.1 Mål for sentrumstvikling	8
2.2 Konsept for sentrumsutvikling	8
3 Byrom og tilrettelegging for friluftsliv	9
3.1 Dagens byrom	9
3.2 Framtidige byromsløysingar og friluftsliviltak	10
4 Trafikk og parkering	12
4.1 Trafikkareal	12
4.2 Framtidig trafikkløysing	14
4.3 Framtidige parkeringsløysingar	18
4.4 Oppsummering	19
5 Utbygging og fortetting	20
5.1 Handel	22
5.2 Offentleg service	23
5.3 Bustadar	24
5.4 Framtidig fortetting- og utbyggingsareal	26
5.5 Oppsummering ledig areal og utbyggingspotensial	29
6 Handlingsplan	30
6.1 Prosess	30
6.2 Handlingsplan for byrom og tilrettelegging for friluftsliv	31
6.3 Handlingsplan for trafikkareal	33
6.4 Handlingsplan for utbygging og fortetting	34
7 Prioriterte tiltak og suksessfaktorar	38
7.1 Prioriterte tiltak i handlingsplanen	38
7.2 Kva må til for å lykkast?	40

Samandrag

Sentrum er summen av tilbod som det er tilrettelagt for inne i bygningane og ute i områda mellom. Det er ikkje berre ei utfordring for kommunen, men for alle sentrumsaktørane å bidra til attraktive bustadar, gode servicetilbod og kvalitet i sentrum.

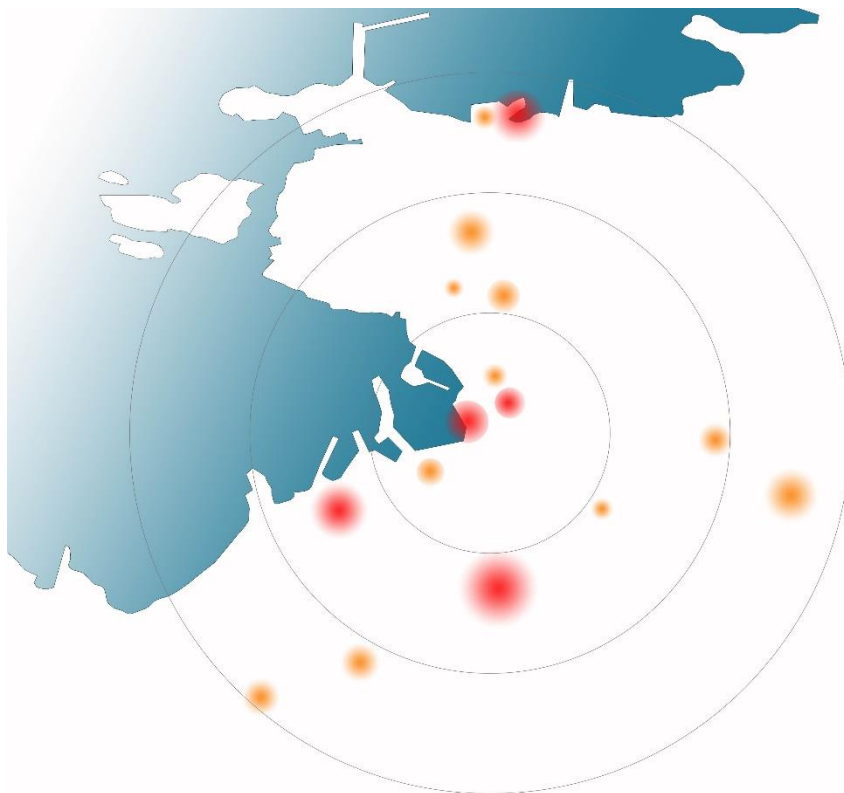
I Langevåg er det skjeldan mange store prosjekt på gang samtidig, og sjølv med ein områdeplan for sentrum som gir gode føresetnadar for ei framtidig utvikling så vil det vere viktig å samle innsatsen – ikkje spreie den. Sentrum bør difor byggast innanfrå og utover og prinsippet «Alt på ein stad» bør ligge til grunn i alle lokaliseringsevurderingar.

Utviklingsplanen viser potensiale for ei god sentrumsutvikling og mange nye utbyggingsprosjekt. Det er mykje ledig areal som kan nytte seg av. Med eit godt samarbeid mellom private og offentlege aktørar kan sentrum utviklast med kvalitet, bit for bit, men med ein samanheng som gjer at totalen vert bra. Bete enn i dag og med ei utforming av sluttresultatet som gir eit *Levande Langevåg*.

Handlingsplanen gir råd om tiltak som kan gjennomførast, kva ein oppnår med det, korleis og når tiltaka kan gjennomførast. Det er brei politisk semje om å prioritere dei enkle tiltaka først. Når desse er gjennomført, bør ein gjennom ei ny runde med prioritering for å sjå kva utvikling det har vore og kvar behova då er størst.

Prioritert handlingsplan

1. Elvadalsråsa, turveg frå sentrum til Vasset, inkl. flaumsikring ved Devold.
2. Byrom/sjøfront i sentrum.
3. Lerheimkaia som eit moderne knutepunkt for overgong mellom båt og buss/bil/sykkel.



Figur 0-1 - Tiltak i handlingsplanen bør bidra til at det vert etablert nye målpunkt innanfor sonene som ein definerer som sentrum. Oransj prikkar viser eksisterande målpunkt, raude prikkar målpunkt ein kan få ved å gjennomføre dei prioriterte tiltaka i handlingsplanen.

1 Innleiing

På bakgrunn av vedtatt konsept er det utarbeidd ein utviklingsplan for Langevåg sentrum med ein handlingsplan. Utviklingsplanen skal vere retningsgivande og innehalde hovudstrategiar, dei store linjene og prinsipp. Utviklingsplanen vil så vere med å danne grunnlaget for ein områdeplan for sentrum.

Som utgangspunkt for utviklingsplanen har ein blitt samde om nokre løysingsprinsipp i ideutviklingsfasen som ein kan bygge vidare på. Prinsippa vert utvikla vidare til strategiar for gjennomføring og avklaringar inn mot løysingar som ein skal ha med i områdeplanen. Utviklingsplanen fastset meir konkrete føringar for kva tiltak skal bidra til. Dermed blir utviklingsplanen eit hjelpemiddel både for dei som ønsker å setje i verk tiltak og i samband med kommunen si sakshandsaming.

2 Mål og konsept for sentrumsutvikling

2.1 Mål for sentrumstvikling

Basert på tidlegare arbeid med tettstadanalyse og medverknad fastset planprogrammet fire mål for utvikling av Langevåg sentrum. Her er dei lista opp:

1. Langevåg sentrum skal vere målpunkt for tenesteområda handel, helse, kultur og offentlege tenester med korte avstandar som gjer det rasjonelt og attraktivt for Sula sine innbyggjarar å nytte seg av tilboda.
2. Langevåg sentrum skal bygge opp under staden sin identitet, vere knytt til Vågen, ta omsyn til utsyn og ha god kontakt med strandkant og hav.
3. Langevåg sentrum skal vere universelt utforma, lett tilgjengeleg og bidra til betre helse ved å prioritere miljøvenlege transportformer og sikre høge bukvalitetar, varierte sosiale møteplassar og utbygging tilpassa ein aktiv livsstil med god tilgjengelegheit til sjø og fjell.
4. Langevåg sentrum skal vere ein attraktiv stad å bu med god balanse mellom generasjonar som er med på å skape liv gjennom døgnet. Det skal vere gode kommunikasjonar og saman skal dette gjere Langevåg til Ålesundsregionen sitt mest attraktive lokalsentrum.

2.2 Konsept for sentrumsutvikling

Utviklingsplanen bygger på konseptrapporten der det vert peika ut åtte prinsipp for utvikling av sentrumskjerna i Langevåg. Nokre av desse vil inngå temaet byrom og tilrettelegging for friluftsliv, medan andre vert ivaretatt under andre tema, sjå under dei aktuelle punkta nedanfor.

1. Avgrensing av **sentrumskjerna** – vert omtala under temaet utbygging og fortetting, kp. 5.
2. **Langevågsbrygga** ei viktig kommunikasjonslinje – vert omtala under temaet byrom og tilrettelegging for friluftsliv, kp. 3.
3. **Breisundråsa** gir nærkontakt med sjøen – vert omtala under temaet byrom og tilrettelegging for friluftsliv, kp. 3.
4. **Suløen sentrumspark** bind saman Devoldfabrikken og øvrige byrom – vert omtala under temaet byrom og tilrettelegging for friluftsliv, kp. 3.
5. **Sulamitten** eit sentralt tyngdepunkt – vert omtala under temaet byrom og tilrettelegging for friluftsliv, kp. 3.
6. **Areal for utbygging** for etablering av nye sentrumsfunksjonar – vert ivaretatt under temaet utbygging og fortetting, kp. 5.
7. **Veglinje justerast** for betre utnytting av areal, og eit meir lesbart trafikkmonster – vert ivaretatt under temaet trafikk og parkering, kp 4.
8. **Opning mot havet** vert ivaretatt og forsterka – Viktig i planlegging av byrom. Dette vert også ivaretatt under temaet utbygging og fortetting, kp. 5.

3 Byrom og tilrettelegging for friluftsliv

3.1 Dagens byrom



Figur 3-1 - Store delar av sentrumskjerna er i dag prega av grå flater og bilar. Brun skravur markerer desse områda.

Sjøfronten i Langevåg er sentral og har potensiale til i større grad å vere eit identitetsskapande element som knyt dei ulike delane av sentrum saman, og gir sentrum god kontakt med sjøen.

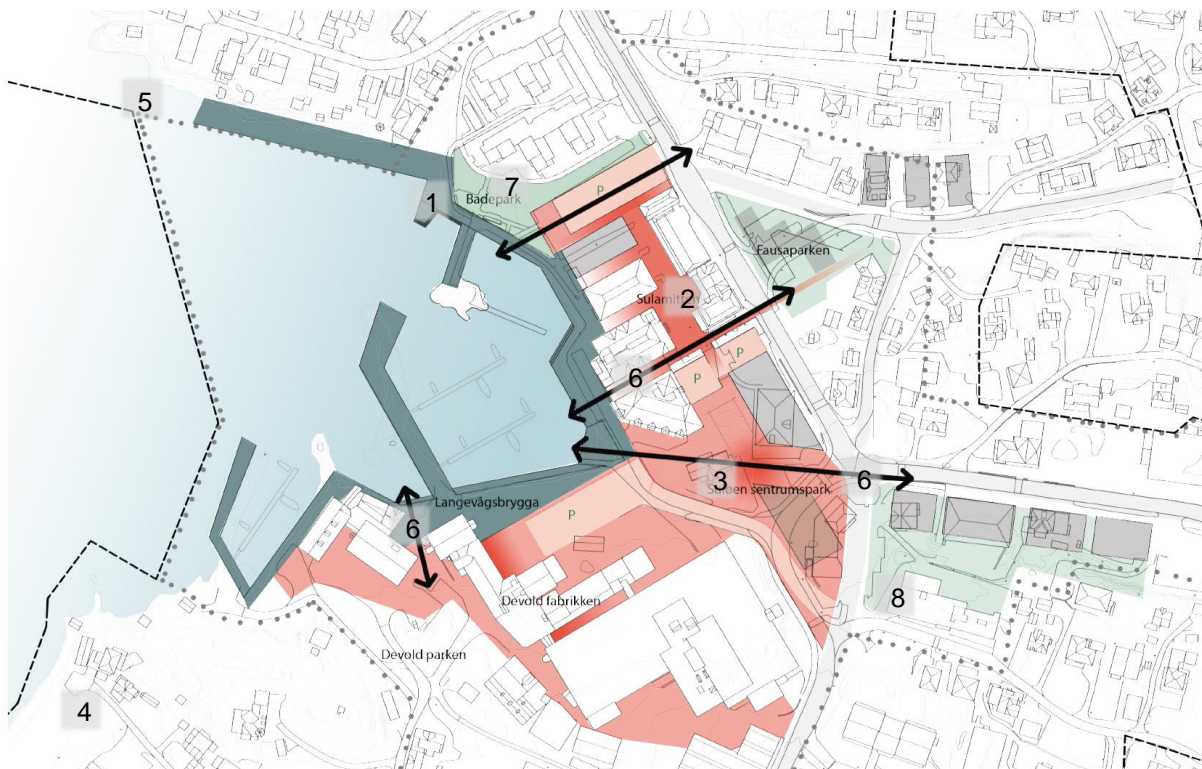
Områda mellom bygningane i sentrum er i stor grad prega av bilar og harde flater. Det er i liten grad tilrettelagt for lek og sosiale møteplassar

Sentrum manglar eit sentralt parkområde som er tilrettelagt for aktivitet og kan nyttast som møteplass både på kvardagar og ved større arrangement.

Grøntstrukturen frå Vassetvatnet til Molværstranda er ivaretatt langs Elvadalén, men er i liten grad gjort tilgjengeleg for folk. Turløypene til Sulafjellet har ikkje kopling mot sentrum

Det er i liten grad tilrettelagt for kontakt med sjøen både visuelt og fysisk. Det er ikkje samanhengande tilrettelegging for ferdsel i strandsona.

3.2 Framtidige byromsløysingar og friluftslivtiltak



Figur 3-2 Konseptskisse frå idefasen. Denne viser både potensiell gatestruktur, siktlinjer, byrom, parkar og ny utbygging innanfor området som er definert som sentrumskjerna. Basert på innspel og faglege vurderingar har siktlinjer og utbyggingsmønster blitt endra etter at denne konseptskissa vart utarbeidd.

1) Langevågsbrygga

Sjøfronten vert opparbeidd som ein samanhengande kaifront som gir muligheit for aktivitet og opphald der kontakt med sjøen er viktigaste kvalitet. Det skal vere tilrettelagt for båtliv, bading og anna sjøretta aktivitet. Utforminga skal vere med å skape ei tydeleg avslutning av utfyllingane, og legge til rette for ei gjennomgåande sjøpromenade med gode opplevingar.

2) Sulamitten

Passasjen mellom sentrumsbygningane får ei avgrensing og utforming som skaper eit aktivt område mellom Devoldfabrikken og Sulatunet. Ein legg til rette for at publikumsverksemdar kan opne sine fasadar mot eit uteområde med gode opphaldsareal, leikeplassar, uteservering, m.m. Kontakta mot sjøen må forsterkast.

3) Suløen sentrumpark

Eit sentralt parkområde gir sentrum ein ny kvalitet og bind saman Devoldfabrikken si bygningsmasse med resterande sentrumsområde. I parken skal det vere avsett areal til aktivitet, trening og møteplassar. Føresegner sikrar at sikt mot sjøen vert ivaretatt.

4) Elvadalsråsa

Det vert etablert ei samanhengande turløype frå Molværstranda og Devoldfabrikken til friluftsområde på Vasset. Det kan tilretteleggast for aktivitet og/eller attraksjonar på strekninga. Flaumkartlegging og innspel frå Devold tilseier at det må gjerast tiltak for å redusere flaumfare. Bekkeopning kan vere aktuelt og dette kan tilføre Elvadalsråsa ein ytterlegare kvalitet i den nedste delen der Vassetelva per i dag går i rør under Devoldfabrikken. Det kan også vere aktuelt å synleggjere kulturminne frå Devold sitt kraftverk.

5) Breisundråsa

Det er ei samanhengade rås langs sjøen i heile planområdet si utstrekning. Råsa bør knytast opp mot eksisterande og framtidig turvegnett. Råsa sin karakter skal tilpassast områda den går gjennom. Dette er grundigare skildra i formingsrettleiar.

6) Siktlinjer

Å ivareta siktlinjer er viktig for visuell kontakt mot sjøen. Det er også identitetsskapande å ta vare på siktlinjer til landemerke.

7) Badepark

Å tilrettelegge for bading ved tusenårsplatsen kan gi eit nytt og annleis tilbod, som også kan bidra til at parken si eksisterande tilrettelegging med grønne vollar og grilltilbod kan bli meir nytta.

8) Rådhuset sitt uteområde

Rådhuset sitt uteområde mot vest vil danne overgangen mellom ein tydeleg grønstruktur (frå skuleområdet, forbi kirka og gravplassane og gjennom eit nytt utbyggingsområde) og grønstrukturen i sentrum. Eit uteområde her kan med fordel ha eit grønt preg og vere tilrettelagt for aktivitet. Samtidig bør det vere tilrettelagt for å kunne nyttast til meir offisielle markeringar og som møtepunkt.

9) Fausaparken

Når ein tilrettelegg for fortetting i dette området, vert det viktig å ta vare på dei eksisterande, grønne kvalitetane som ligg i området. Desse kan vidareutviklast og foredlast slik at dette vert ei grøn lunge i sentrum der det er triveleg å møtest. Det kan tilretteleggast for roleg leik for dei minste barna, til dømes med skulpturar. Området kan også inngå som uteopphaldsareal for tilliggande bygningar og tilfredsstillende dei krav som er til denne typen areal.

10) Devoldparken

Devold har tilrettelagt eit mindre område for leik og opphald. Det er planar for å vidareutvikle dette med meir leik, amfi og scene.

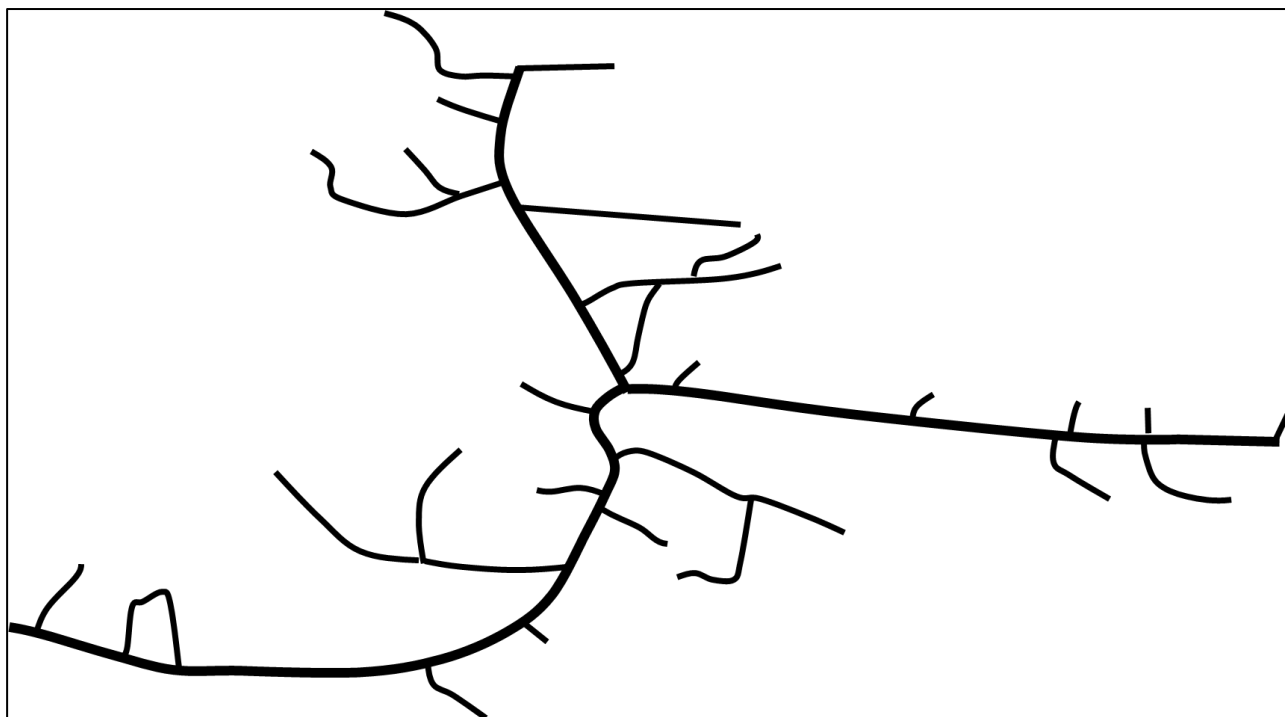
4 Trafikk og parkering

4.1 Trafikkareal

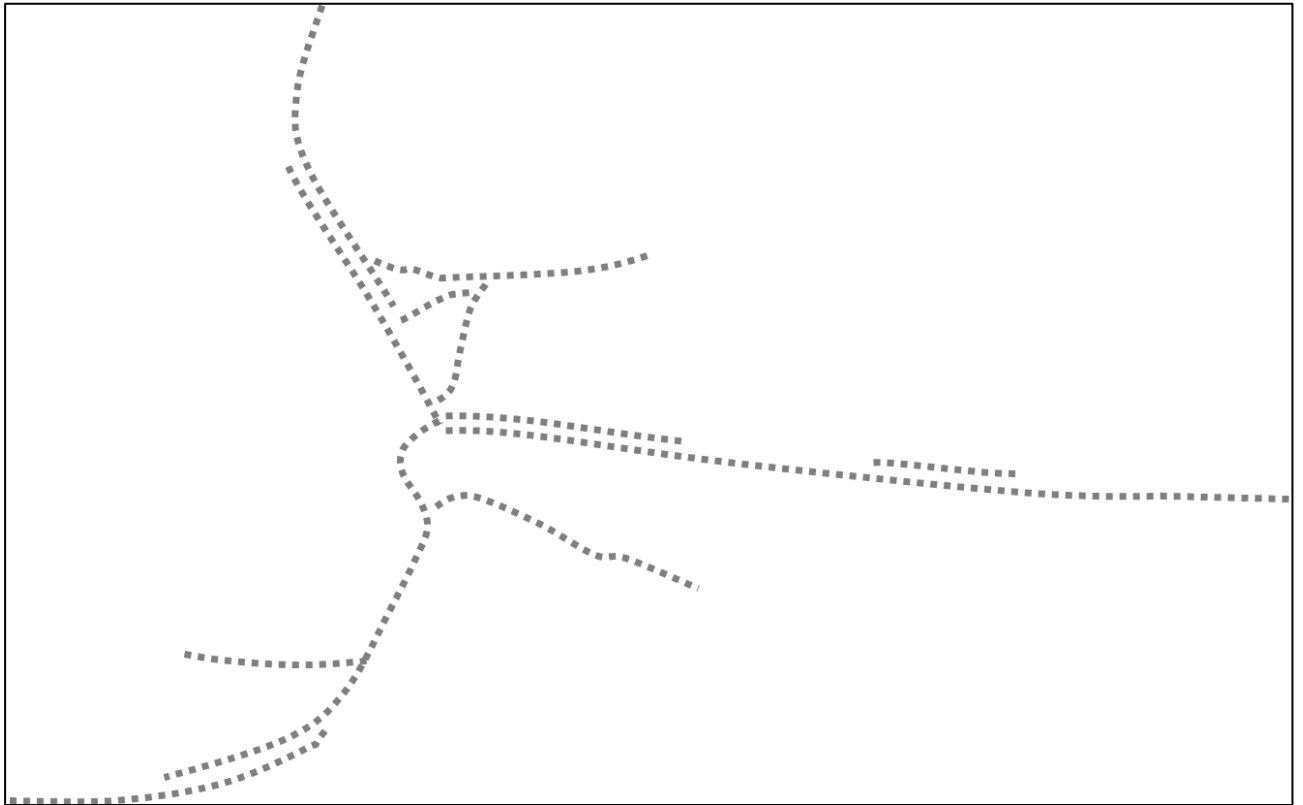
4.1.1 Dagens situasjon – trafikk

Manglande tilrettelegging for gåande og syklande er ei utfordring i sentrumsgatene og på delar av det tilliggande kommunale gatenettet. Det er noko tilrettelagt for gåande i form av fortau nær sentrum. Gangvegnettet er usamanhengande, kronglete og har til dels dårleg standard. Sykling skjer i blanda trafikk, enten på fortau i lag med gåande eller i vegbana i lag med bilar. Det er ikkje eiga tilrettelegging for sykkel.

Som omtalt under kp. 3 så dominerer bilen mange byrom, jf. figur 3-1. Det er liten skilnad i standard på vegane og trafikkbiletet vert dermed lite lesbart då ein i liten grad kan skilje sentrumsgater frå bustadgater, jf. figur 4-2.



Figur 4-1 - Dagens utforming av gatenettet skil i liten grad mellom gatene sine ulike funksjonar og vert dermed lite lesbart.

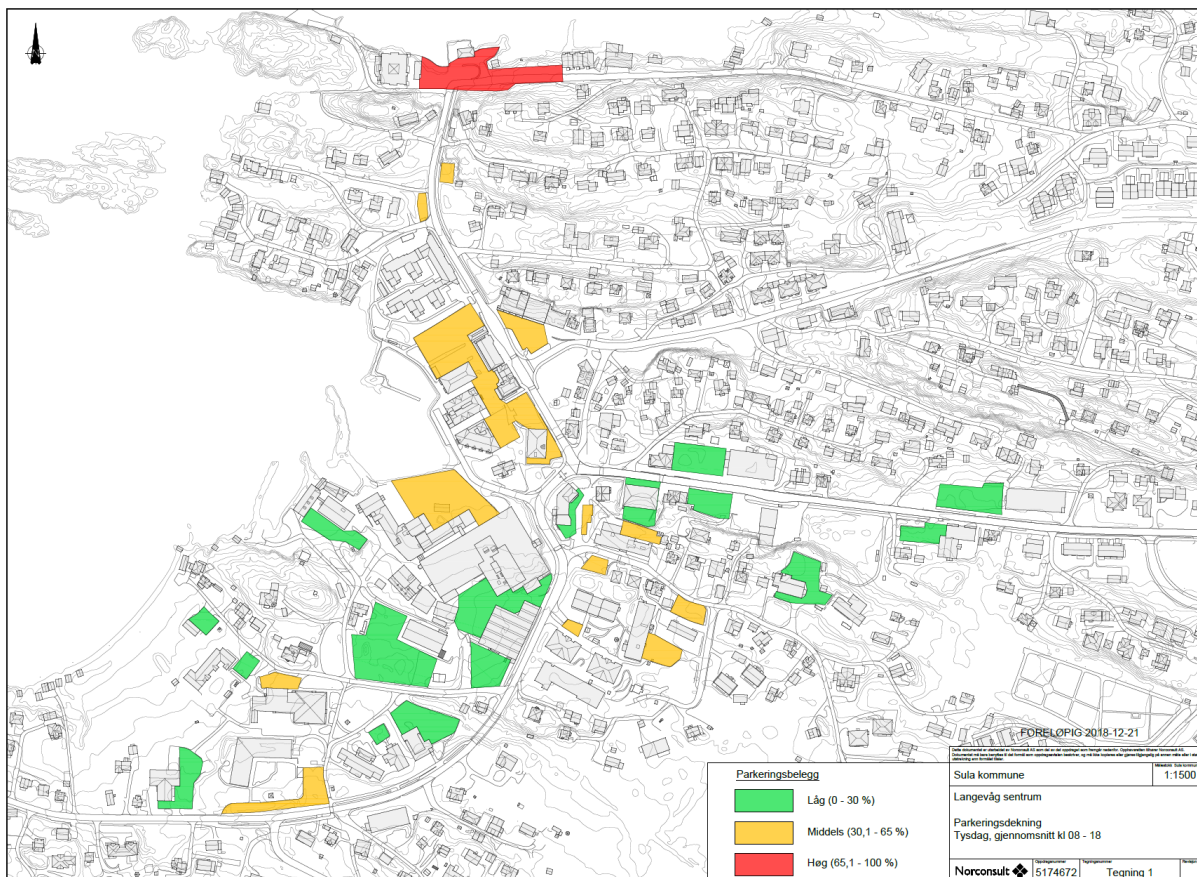


Figur 4-2 - Dagens tilrettelegging for gåande og syklende er vist med grå stipla linje. Manglande samanhengar er det som går att.

4.1.2 Dagens situasjon – parkering

Parkeringsanalyse viser at dei fleste område har god parkeringsdekning, og det er også det inntrykket ein har fått gjennom innleiande planarbeid og medverknad. Samtidig er det fleire innspel som vektlegg parkering som ein viktig føresetnad for å drive næringsverksemd.

Parkeringsanalyse har også avdekt at bilar vert parkert utanom oppmerka areal, på område der ein skal ferdast trygt til fots eller område som med enkel tilrettelegging kunne vore attraktive som opphalds- og aktivitetsområde.



Figur 4-3 - Resultat frå parkeringsteljingar november 2018 viser at dei fleste område har ledig kapasitet gjennom dagen.

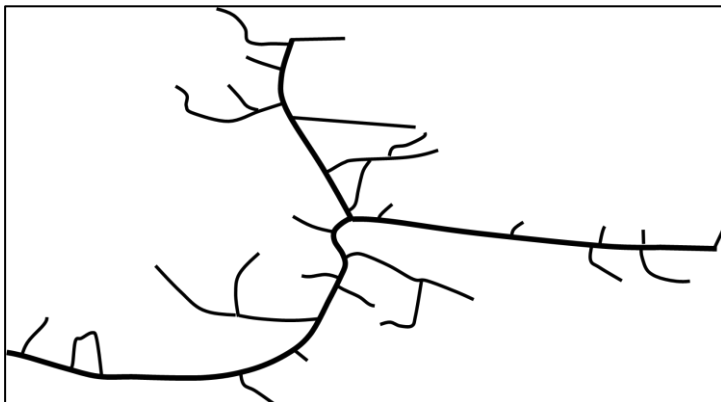
4.1.3 Dagens situasjon – kollektivtilbod

Langevåg har to kollektivtilbod. Frå Lerheimskaia går det hurtigbåt til Ålesund. Sjølve turen til/frå Ålesund sentrum tek om lag 10 minutt. Det går buss mellom Langevåg og Ålesund før Langevågsbåten har sin første avgang, etter at den har hatt sin siste avgang samt i helgar. Bussen brukar om lag ein time frå Langevåg til Ålesund sentrum. I tillegg til busstoppet på Lerheimskaia der bussen snur, så er det busstopp langs Stadsnesvegen midt i sentrum, samt to busstopp langs Djupedalen innanfor planområdet.

4.2 Framtidig trafikkløysing

Bilar som skal køyre gjennom Langevåg brukar maksimalt eit par minutt på dette. Ei litt saktare gjennomfart påverkar den totale køyretida marginalt. Derimot kan trafikken påverke omgjevnadane negativt både i høve til miljøet og opplevd velvære. Ambisjonen bør vere å minimere trafikken sin

effekt på sentrums-kvalitetane, samtidig som det ikkje skaper negativt tilhøve for handelsnæringa. Prinsippet bør vere; maksimalt tilgjengelegheit og minimal gjennomfart.



Figur 4-4 Figur øvst viser dagens situasjon med liten skilnad i gateutforming, figur under viser eit tydelegare gatehierarki.

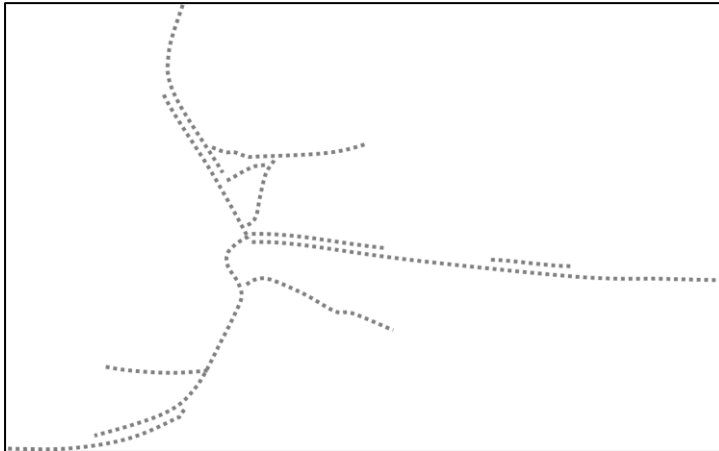


For å skape maksimalt tilgjenge til handelsverksemdene og andre destinasjonar, bør bilar ha løyve til å ferdast i alle gatene sjølv om dei signaliserer prioritet for gåande. Dette gjeld mellom anna Lerheimvegen og ev. ny tilkomst til Devoldområdet. I framtidig gatenett bør hierarkiet gjerast meir tydeleg gjennom konsekvent utforming av gatene, der dei vert utforma etter funksjon og brukargrupper. Øvste kategori er fylkesveg/hovudveg. Desse er hovudgatene området og skal utformast med klart skilje mellom køyrande og mjuke trafikantar, samt prioritering av kollektivtrafikk.

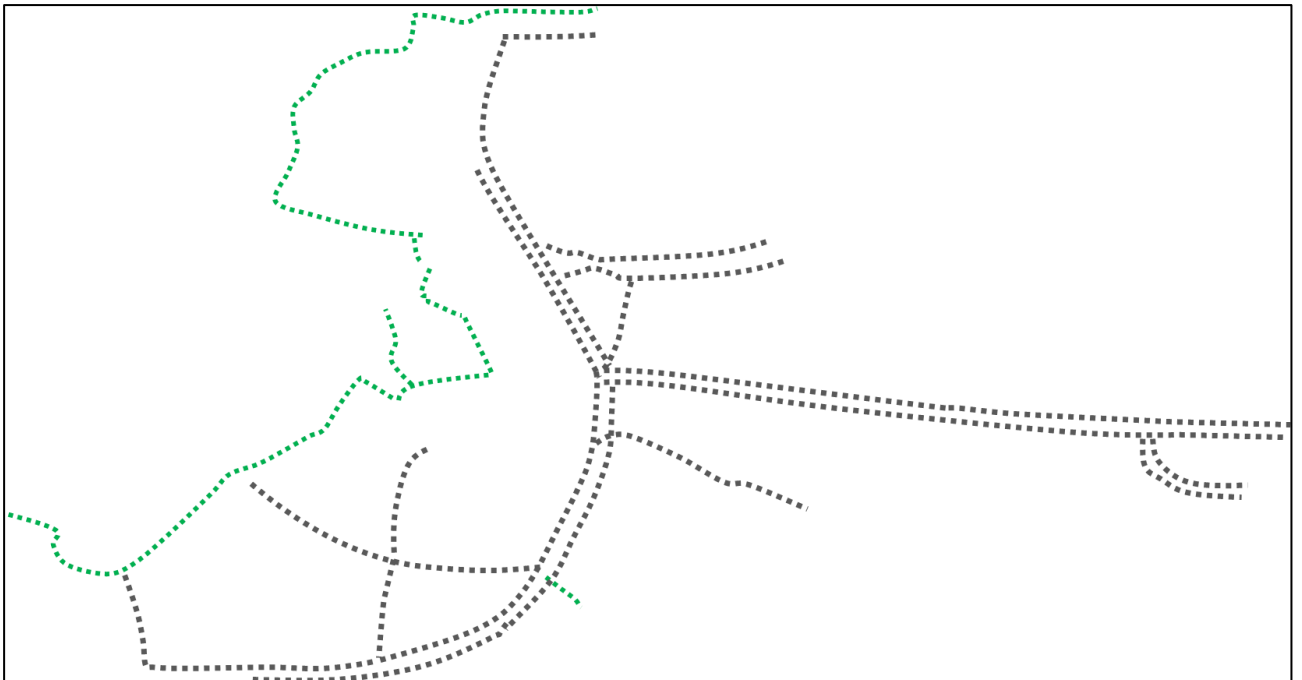
Det vert stilt høgare estetiske krav til utforming av hovudgater i sentrumskjerna enn dei som ligg meir perifert. Hovudgatene vert supplert med samlegater som er hovudtilkomst til større bustadområde og/eller andre viktige målpunkt. Samlegatene har enklare tilrettelegging for gåande og syklende og er ikkje dimensjonert for rutegående kollektivtilbod. Dei øvrige gatene har kun adkomstfunksjon. Fokus for utforming bør ligge på lav fart og lav trafikkmengde. Det er ein fordel om gatene er blindveg eller vert utforma med fartsdempande tiltak. Lerheimvegen er vist som gatetun.

Bruk av sykkel bør stimulerast med betre tilrettelegging med sykkelparkering, tryggare sykkelmiljø ved til dømes fjerning parkering som ryggar direkte inn/ut på fortau og tilrettelegging med samanhengande gang- og sykkelveg. I tillegg bør det etablerast trygge kryssingspunkt. Fleire stadar er det ein-sidig tilrettelegging for gåande og syklende. På ein del strekningar er det mange målpunkt på begge sider av vegen, og der bør også tilrettelegginga vere to-sidig. Dette gjeld særleg langs det som er definert

som hovudgater, men kan også vere aktuelt i nokre samlegater, mellom anna tilkomst til skulen og den delen av Fyllingvegen som ligg innanfor sentrumskjerna.



Figur 4-5 Dagens usamanhengande gang og sykkeltilbod er erstatta med tosidige løysingar i sentrumskjerna og eit samanhengande gangtilbod langs sjøen.



4.3 Framtidige parkeringsløyningar

Eit mål som bør vektleggast ved etablering av framtidige parkeringsområde bør vere å organisere desse slik at dei synleggjere parkeringskapasiteten samtidig som dei tilrettelegg for eit betre fotgjengarmiljø.

Langevåg har i dag ikkje ein klar organisering av parkeringa i gater og på plassar. Mange stader vert det parkert meir eller mindre vilkårleg, noko som gjev oppleving av at parkerte bilar fyller store delar av opphaldsareala i sentrum. Formingsretteleiaren skildrar korleis parkeringsplassar kan utformast og beplantast slik at den passar betre inn i sentrum og får ei grønare avgrensing mot tilliggande område.

4.3.1 Retningslinjer for parkering

Det er utarbeidd eit eige dokument som oppsummerer kartlegging av parkeringsområde, samt gir innspel til utforming av ein framtidig parkeringsstrategi. Det må avklarast om dette skal leggast til grunn for vidare planarbeid.

Føremålet med utarbeidinga av ein parkeringsstrategi vil vere:

- Ein bør prioritere tiltak som reduserer behov for utbygging av fleire parkeringsplassar.
- Ein bør gjere tiltak for å fjerne bilar som vert parkert utanom oppmerka areal.
- Det vil vere aktuelt å utvikle eit mindre tal parkeringsplassar, samt å organisere parkeringa betre for å gi plass til utbygging, grøntområde og gjere areala med asfalt i sentrumskjerna mindre.
- God pendlarparkering for reisande med Langevågsbåten kan bidra til at Sula kommune står fram som ei attraktiv bukommune for dei som jobbar i Ålesund. Ein må difor sikre areal for større parkeringsplassar utan tidsrestriksjon i utkanten av sentrumskjerna, som kan nyttast til langtidsparkering for dei som må bruke privatbil til arbeid/pendling. Pendlarar og arbeidstakarar kan ha inntil to minuttar frå parkeringsplass til målpunkt.
- Handlingsparkering bør vere lokalisert i umiddelbar nærleik til målpunkt og kan vere tidsavgrensa. Innføring av tidsrestriksjonar i sentrumskjerna kan gi sirkulasjon på parkeringsplassane og kome ønska til handelsverksemdene i møte og på den måten styrke handelslivet. Ein kan har kortare tidsavgrensing sentralt enn i ytterkant av sentrumskjerna.
- Sikre ein oppstramming av gateprofilen på fleire stader, slik at parkeringsareala og vegareala ikkje flyt i kvarandre
- Bebuarparkering bør inngå som del av bustadprosjekta. Unntaksvis kan ein tillate parkering for bebuarar i sentrumskjerna.
- Attraktive sentrumsområde har mennesket i sentrum og ikkje bilen.

4.3.2 Ansvarsfordeling

Med vedtak av områdeplan der ein har føresegnar knytt til parkering, så kan kommunen styre talet på parkeringsplassar, lokalisering og utforming ved utbygging av nye prosjekt. Dette vert gjerne omtalt som planbaserte tiltak.

Når det gjeld eksisterande parkeringsplassar, kan kommunen med dagens lovverk berre innføre reguleringar av offentleg areal. Private kan sjølv regulere bruken av sine parkeringsplassar. For etablerte plassar kan ikkje kommunen i ettertid påverke talet plassar og bruken på anna måte enn ved å forhandle med eigar. Dersom kommunen ønsker offentleg kontroll av parkeringstilbodet må ein vere aktiv ved handsaming av saker som inneber etablering av ny parkering. (Kjelde: Tiltakskatalog for transport og miljø, TØI, 2017)

4.4 Oppsummering

Ved å innføre ein parkeringsstrategi som tilrettelegg for sambruk og differensierer mellom langtidsparkering og tidsavgrensa parkering samtidig som ein tilrettelegg større parkeringsområde i utkanten av sentrumskjernen og ved Lerheimkaia, så kan ein frigjere parkeringsareal til andre føremål.

Ein kan også frigjere trafikkareal ved å lage eit tydelegare gatehierarki og ikkje minst får ein trygge gode opphaldsareal i sentrum dersom ein ikkje legg til rette for at bilen har tilgang overalt.

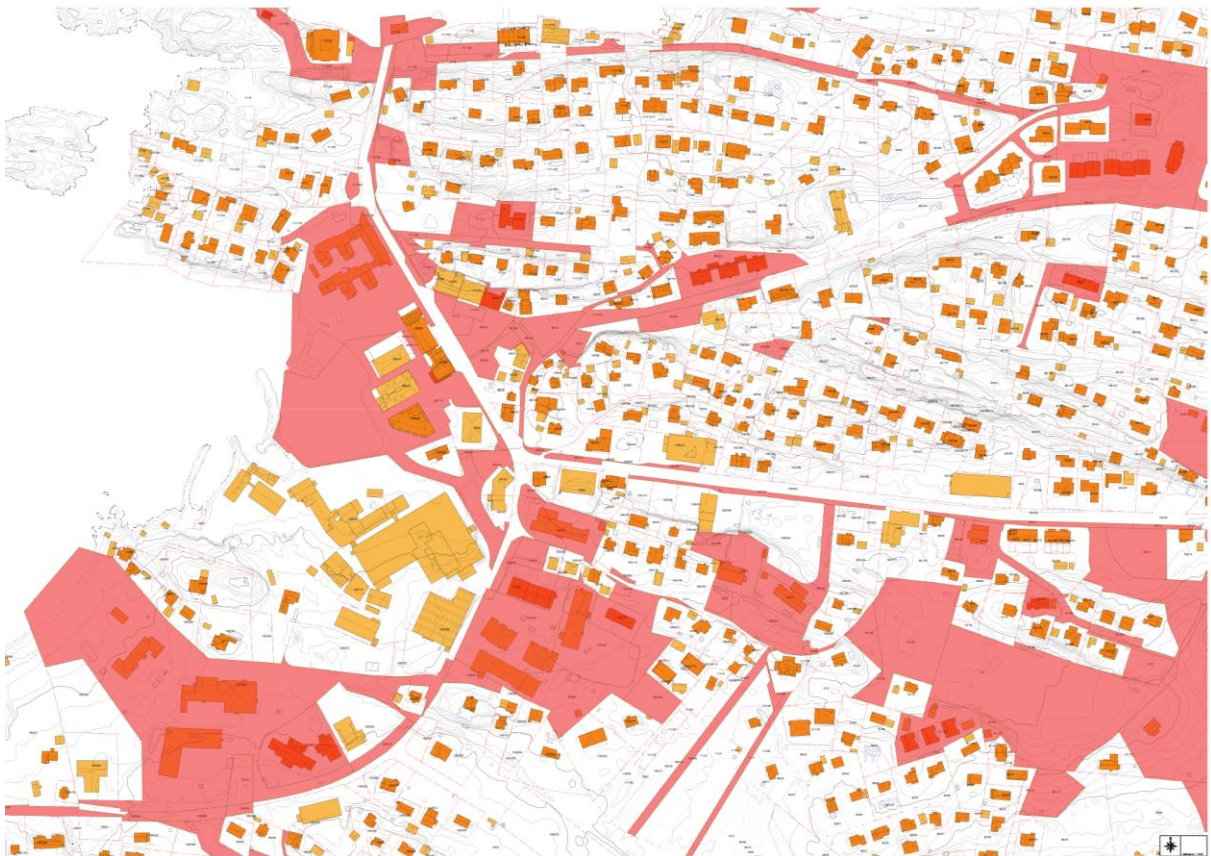


Figur 4-7 - Kartskissa viser at mykje av dagens trafikkareal markert med grønt kan bli frigjort dersom ein strammar opp gatestrukturen og strukturerer og samlar parkeringsplassane.

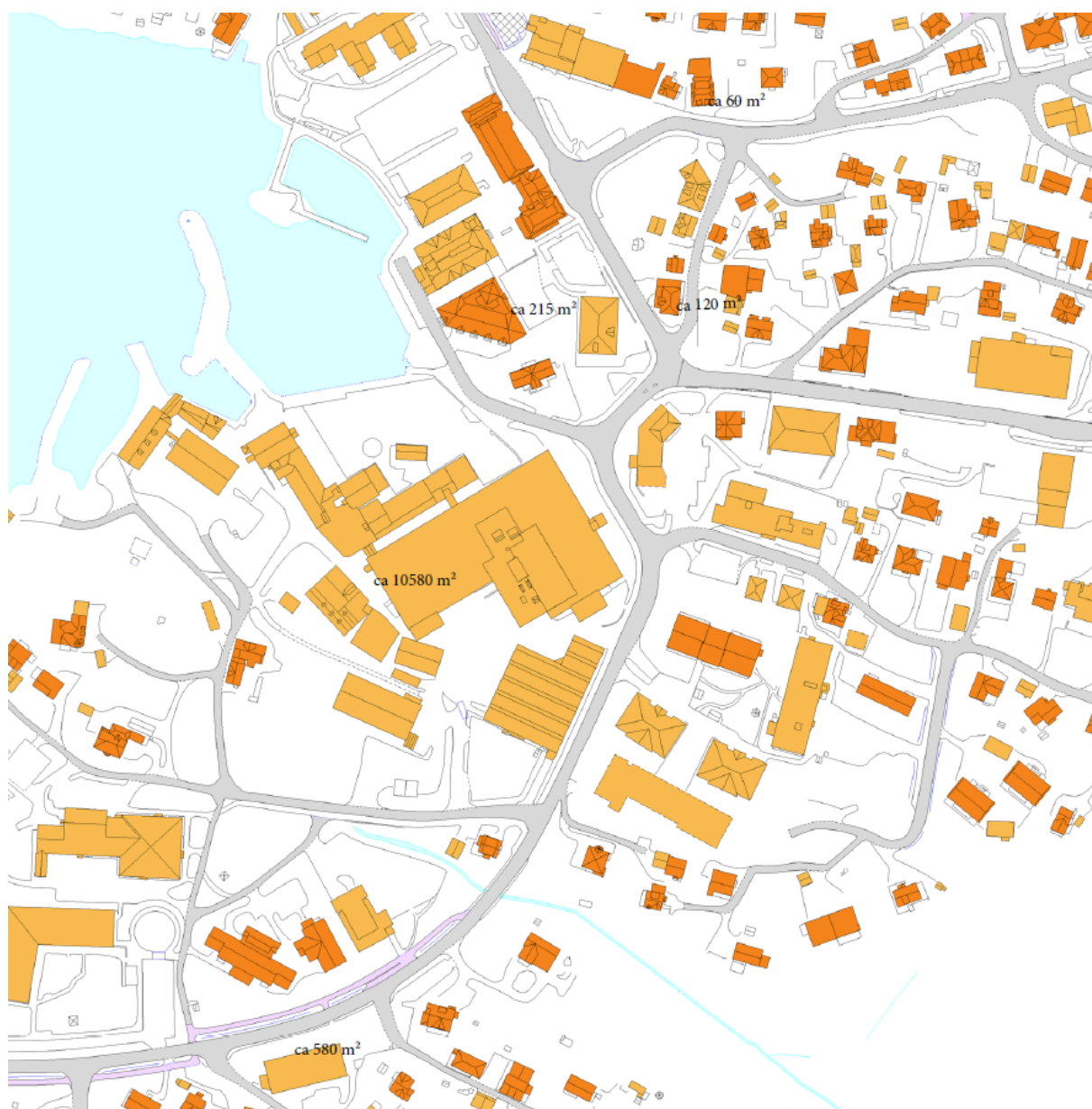
5 Utbygging og fortetting

Langevåg sentrum skal byggast ut og fortettast for å skape ein tett og urban bystruktur. I dag vert delar av Langevåg sentrum opplevd som usamanhengande og utan struktur. Ved å gi nye bygg ei form og plassering som fortettar og definerer sentrum tydelegare, så kan ein i tillegg til å auke utbygd areal få gode sentrums-kvalitetar. Utbygging og fortetting handlar både om område ein kan bygge tettare, men også om område der ein kan sjå føre seg ei utvikling over tid.

Innanfor planområdet er det aktuelt å fortette for føremåla handel, offentleg service og bustadar. Mest truleg vil det vere blanda føremål innanfor utbyggingsareala.



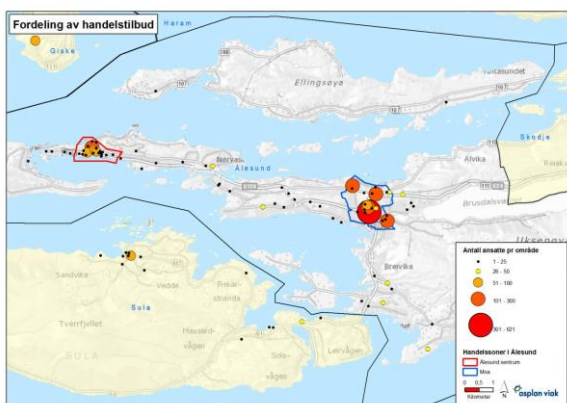
Figur 5-1 Offentleg eigde område er markert med lys raud skravur.



Figur 5-2 - Oversikt over ledig areal i eksisterende bygningmasse

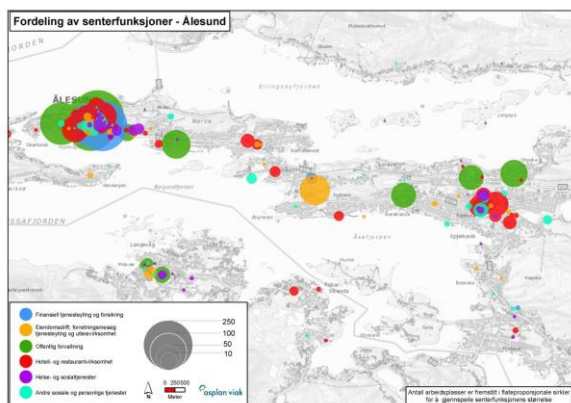
5.1 Handel

Handelstrender vert raskt endra. Dette kan ikkje ein plan eller ei kommune styre. Det kommunen kan gjere er å legge til rette for ei framtidig utvikling, samt legge til rette for dialog.



Handelsanalyse for Møre og Romsdal fylke, Asplan Viak, 2014 viser at det er forventna ein betydeleg folketalsvekst. Denne veksten er seinare nedjustert, men det er likevel ein framleis vekst i Ålesund og kommunene nærast byen. Handelsanalysen antyder potensiale for utviding av dagens handelsareal med 40-70% fram mot 2030.

For Sula er estimatet på 4000m² til daglegvarer og 2000 m² til utsalsvarer. Det er usikkert kor mykje ein kan vektlegge ei slik analyse når ein mellom anna ser utviklinga på Digernes. Allereie i 2018 kan ein sjå ei utbygging i Skodje som overstig det estimerte potensialet på 2000 m² for heile kommunen. Handelsanalysen omtaler heller ikkje kommunesamanslåing. Når ein no veit at fem av Ålesundregionen sine åtte kommuner skal slå seg saman, så er det mogleg at dette kan innverke på framtidig lokalisering av handel.



Figur 5-3 - Figurar som viser fordeling av handelstilbod (øvt) og fordeling av senterfunksjonar (nedst)

sentrum. Devoldfabrikken kan gi både positive og negative ringverknadar for andre bedrifter i Sula kommune, men i den grad ein kan styre dette så bør ein i så stor grad som mogleg vere bevisst på å redusere negative ringverknadar og sjå moglegheiter til å skape positive ringverknadar.

Varehandel har vore og vil vere i endring og det er førbels ikkje nokon som hevdar dei har fasiten for korleis utviklinga vil bli. På bakgrunn av dette, så har Sula kommune eit ynskje om at tilrettelegging for nybygging skal ha ein viss fleksibilitet i seg, og ikkje låse arealbruken til ein bestemt kategori. Det er eit mål at handelstilbodet i Langevåg sentrum skal dekke daglege behov til innbygarane i kommunen.

5.1.1 Ansvarsfordeling

Det bør igangsettast initiativ som bidreg til større grad av samspel og allianse mellom aktørane seg i mellom, og mellom aktørane og kommunen. Dette er avgjerande for å lykkast med å nå måla om utvikling. Kommunen bør ha ei nøkkelrolle i å utvikle områda mellom bygningane, samt gi gode premisser knytt til parkering.

Kommunen bør ta ei rolle innleiingsvis som pådrivar og initiativtakar til oppfølging av eit næringsforum eller anna organ. På sikt bør det vere eit mål at deler av disse prosessane blir sjølvgåande, og ikkje er avhengig av kommunen åleine.

5.2 Offentleg service

I eit 10-20-årsperspektiv kan det vere aktuelt med ei rekkje større utbyggingar for offentleg service. Kulturhus er utgreidd som eige tema i rapporten Kulturhus – Vurdering av innhald, tomtestorleik og tomteevaluering, Grunnlag for områderegulering av Langevåg sentrum, 2019, Norconsult. I tillegg kan aktuelle tiltak vere helsehus inkl. sjukeheimstenester, ulike tilrettelagde bustadformer samt utvidingar og/eller andre lokaliseringar av etablerte tilbod. Det er difor viktig å ha tilgjengeleg areal til desse føremåla. Dette kan vere både i form av areal avsett berre til dette føremålet, i kombinasjon med ulike andre føremål, eller at denne typen utbyggar er tillate under arealbrukskategorien sentrumsføremål. Lokalisering i tilknytning til eksisterande tenester, kort avstand til sentrum, nærleik til kollektivtilbod er viktige kriterie for lokalisering.

5.2.1 Ansvarsfordeling

Kommunen må lokalisere sine funksjonar slik at dei bidreg til å nå måla ein har for sentrum. Dette kan medføre at utbygging kan bli meir kostbar enn om ein legg funksjonane på lett tilgjengelege tomter utanfor sentrum.

Kommunen bør ta initiativ til samarbeid og samlokalisering der ein ser at dette kan gi betre tilbod til innbygarane, er arealbesparande eller bidreg til måloppnåing på annan måte.

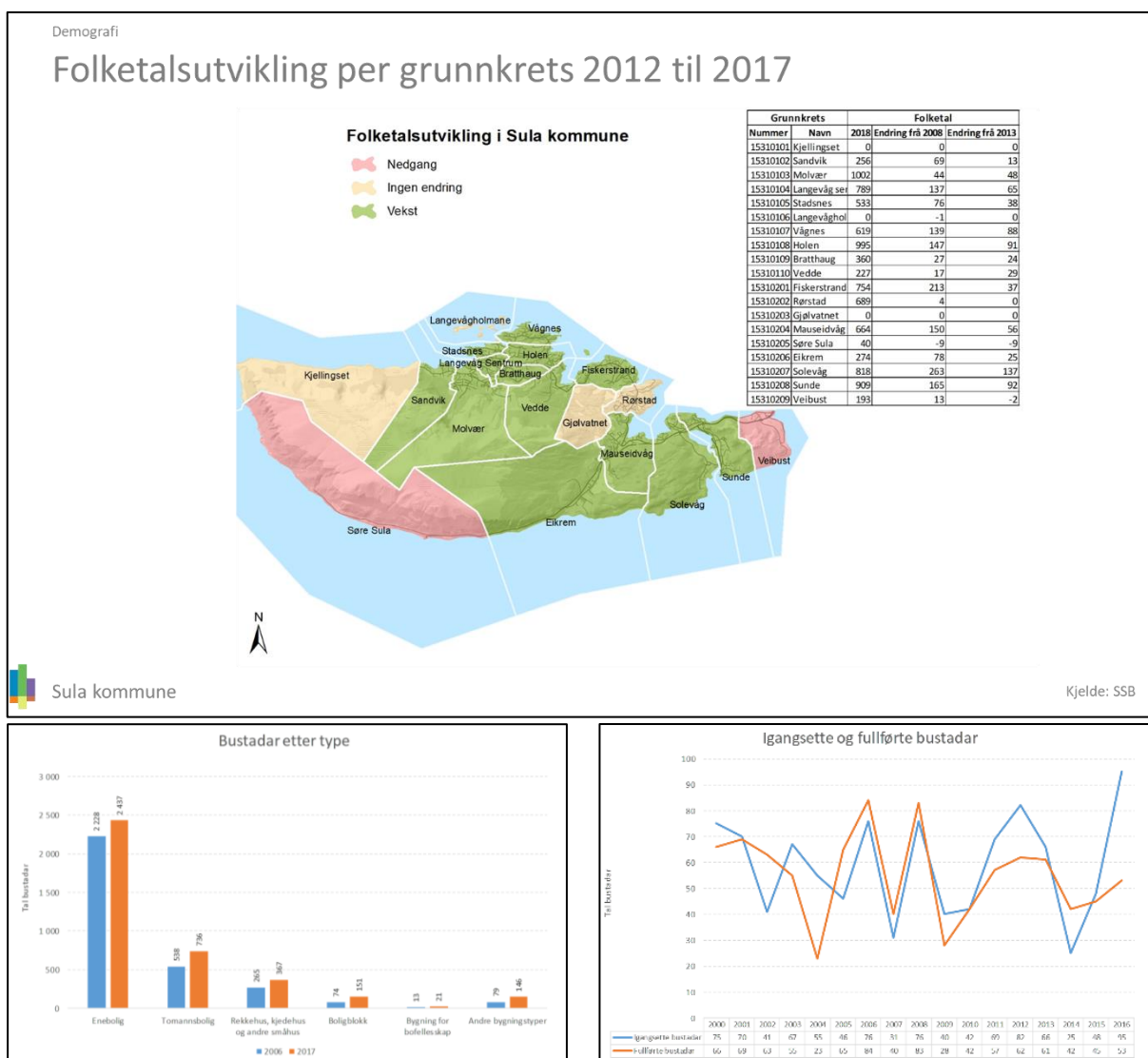
5.3 Bustadar

I dei to krinsane Langevåg sentrum og Stadsnes som inngår i planområdet bur om lag 15% av innbygarane i Sula. Området har også hatt om lag 15% av veksten som har vore i kommunen dei siste ti åra.

Kommuneplanen har estimert at behovet for nye bustadar i Sula kommune er 75 per år. Følgande føresetnader vert lagt til grunn for å berekne arealbehov dei neste 10/20 år:

- 30% av nye bustadar skal kome i sentrumsområdet
- Gjennomsnittleg storleik er 130 m²

Behovet for utbyggingsareal til bustadar er då om lag 30 000 m² dersom ein har eit 10-årsperspektiv og 60 000m² med eit 20-årsperspektiv. Med eit gjennomsnitt på 2,17 person per hushaldning (gjennomsnitt i 2018) vil dette tilrettelegge for ein vekst i innbyggartalet på om lag 1000 personar.



Figur 5-4 - Kart, grafar og søylediagram som viser utvikling knytt til bustadutbygging i Sula kommune (Kjelde: Fylkesstatistikk Møre og Romsdal, Møre og Romsdal fylkeskommune, 2018)

Det at planforslaget har ein fleksibiliteten og legg opp til at fortetting skal skje gradvis og som ei frivillig utvikling gjer at det ikkje er mogleg å angi eit eksakt tal på kor mange kvadrat nye bustadar eller kor mange nye innbygarar ein får innanfor planområdet. Samtidig sikrar ein at det i mange av områda for

nye utbyggingar får nye bustadar som ein del av utbygginga. Dette ved at det er stilt krav til ein viss prosentvis andel bustadar.

Det viktigaste kommunen kan gjere for å få den ønska bustadutviklinga er å tilrettelegge for ei sentrumsutvikling der sentrum gir eit variert tenestetilbod, dei allmenne områda er tilrettelagt for aktivitet og sosialt samvær, samtidig som ein har tatt vare på Langevåg sin identitet og naturgitte kvalitet.

5.3.1 Ansvarsfordeling

Kommunen må lokalisere sine bustadfunksjonar slik at dei bidreg til å nå måla ein har for sentrum. Dette kan medføre at utbygging kan bli meir kostbar enn om ein legg funksjonane på lett tilgjengelege tomter utanfor sentrum.

Kommunen bør ta initiativ til samarbeid og samlokalisering der ein ser at dette kan gi betre tilbod til innbygarane, er arealbesparande eller bidreg til måloppnåing på annan måte.

Kommunen kan også tilrettelegge for godt samarbeid med utbyggarar i konkrete bustadutbyggingsprosjekt i sentrum, men det viktigaste kommunen gjer er å tilrettelegge for gode planavklaringar og oppfølging av vedtatte planar.

Områdeplan for Langevåg viser ein fleksibel arealbruk, men stiller minimumskrav til bustadandel for ei rekkje område som er regulert til sentrumsføremål. Dette for å sikre ein blanding av funksjonar, samt sikre at det vert etablert sentrumsbustadar ved nye utbyggingar i Langevåg sentrum.

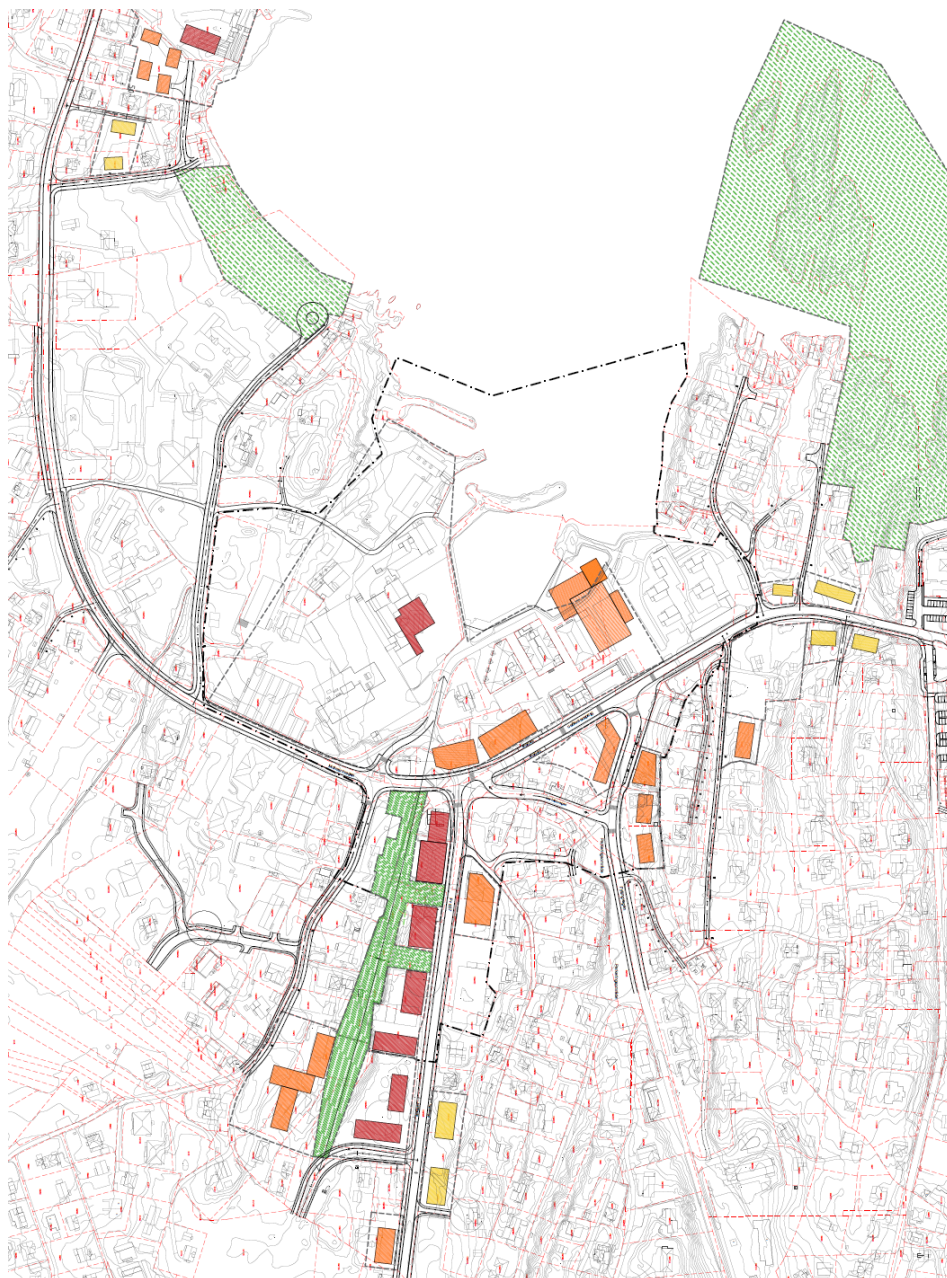
5.4 Framtidig fortetting- og utbyggingsareal

I dag vert delar av Langevåg sentrum opplevd som usamanhengande og utan struktur. Ved å gi nye bygg ei form og plassering som fortettar og definerer sentrum tydlegare, så kan ein i tillegg til å auke utbygd areal få gode sentrums kvalitetar.

Det er fleire område som har potensiale for utbygging i planområdet. Dette gjeld både innanfor sentrumskjerna og i området rundt. Dei ulike områda er i vidare skildring delt inn etter kva potensiale tomtene har til å vere med å definere eit tydlegare sentrum, og korleis dei best kan utnyttast.

5.4.1 Areal for utbygging i Langevåg sentrum

I figur 5-5 er det vist nokre område som er eigna for vidare utbygging. Areala er basert på framtidig vegløyising.



Figur 5-5 - Kart syner døme på korleis nye bygningsvolum kan organiserast, og kva etasjehøgde dei ulike områda kan ha. Raudt markerer 4 etasjer, oransje, tre etasjer og gult to etasjer.
III: Norconsult AS

5.4.2 Sentrumskjerna

I ei framtidig utvikling av sentrumskjerna er det er lagt opp til bygningsvolum på 3-4 etasjer med mønehøgde som tillet ei inntrekk etasje over det. Områda er i hovudsak regulert til sentrumsføremål. I dette inngår forretningar, tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Innanfor områda skal nødvendig areal til uteopphaldsareal og parkering inngå.



Figur 5-6 – Illustrasjon syner nye bygningsvolum i sentrumskjerna. III: Norconsult AS

Framtidig utbyggingsareal:	ca 16.500 m ²
Bygningsmasser som kan bli erstatta:	ca 2.800 m ²
Utbyggingspotensiale i sentrumskjerna:	ca 13.700 m ²

5.4.3 Djupedalen

Langs Djupedalen er det eigna for utbygging. Ei utbygging vil kunne vere med å styrke tilkomsten til sentrum, og gi Djupedalen ein tydelegare gatestruktur. Med utgangspunkt i eksisterande bygningsstruktur og topografi, vert det foreslått byggehøgder på 2- 4 etasjer med mønehøgde som tillet ei inntrekk etasje over det.



Figur 5-7 – Illustrasjon syner nye bygningsvolum langs Djupedalen. Ill: Norconsult AS

Framtidig utbyggingsareal:	ca 24.750 m ²
Bygningsmasser som kan bli erstatta:	ca 8.150 m ²
Utbyggingspotensiale langs Djupedalen:	ca 16.600 m ²

5.4.4 Mylna

Areala rundt Mylna eignar seg til lav bustadbygging, gjerne i kombinasjon med ei litt høgare konsentrert utbygging. Utbygginga legg til rette for å bevare Mylna, men med høve til å bygge den om til bustadblokk.



Figur 5-8 – Illustrasjon syner nye bygningsvolum ved Mylna. III: Norconsult AS

Utbyggingspotensiale i området rundt Mylnå:

Ca 3.250 m ²

5.5 Oppsummering ledig areal og utbyggingspotensial

Figur 6-3 viser at det er omlag 11.000 m² ledig areal i sentrumskjerna. Kp 5.4 viser at planområdet har eit utbyggingspotensiale i form av nye større utbyggingar på 35.000-40.000 m². I tillegg vil det vere potensiale for ei rekkje mindre utbyggingar ved tilbygg til eksisterande bygningsmasse, ved at eldre bygningsmasse vert rive og ein bygg nytt med høgare etasjetal og/eller høgare utnyttingsgrad innanfor tomtene.

6 Handlingsplan

6.1 Prosess

Utviklingsplanen er nytta som grunnlag for utarbeiding av områderegulering for Langevåg sentrum. Ved fastsetjing av planprogram er det gjort vedtak om at denne planen skal etterfølgjast av ein områdeplan for heile Langevåg. Mange av prinsippa i utviklingsplanen kan vidareførast til å gjelde andre område enn dei som er omfatta av områdeplan for Langevåg sentrum.

Relevante innspel som har kome i samband med politisk involvering og vedtak er innarbeidd i utviklingsplanen.

6.1.1 Kontinuerleg politisk forankring

Den formelle forankringa skjer gjennom folkevalde avgjerder, bestillingar og godkjenningar i ordinære møte for folkevalde. Målsettinga med denne forankringa er å sjå at tiltaka bidreg til å nå overordna politiske mål, sjå tiltaka i samanheng med øvrige tiltak for lokalsamfunnsutvikling i Sula. Politisk handsaming skal også bidra til å motverke at særinteresser vert tekne omsyn til på bekostning av fellesskapsinteressene.

Erfaringsmessig veit ein at ein vedtatt plan ikkje er meir robust enn det kommunestyret gjer den til. Dette vil i enda større grad gjelde utviklingsplan og formingsrettleiar. Dersom planar og rettleiarar skal følgast opp og legge langsiktige og føreseielege rammer for sentrumsutviklinga i Langevåg, krev det god forankring av innhaldet i dokumenta hos dei som tek avgjerder. Dette må skje kontinuerleg, samt ha særleg merksemd ved ny konstituering av kommunestyret. Grunnlaget for planar og rettleiarar (analyser, oppsummering av medverknad, osv.) må vere godt kjent, slik at argumentasjonen for imot eventuelle dispensasjonar eller avvik gir meining.

Ein tydeleg og uttalt sentrumspolitikk vil styrke plandokumenta, og kommunisere klart til omverda kva ambisjon kommunen har for utvikling av Langevåg sentrum. Det vil tydeleggjere forventningar til utviklarar og tiltakshavarar, og kva dei dei kan forvente av kommunen. Det gir også tydeleg signal om krav og rammer som gjeld for området. Områderegulering for Langevåg sentrum og denne utviklingsplanen vil gi rammevilkår for utvikling av Langevåg sentrum, både på prinsipielt og detaljert nivå. Mål for områdeplan, prinsipp i utviklingsplan og estetikkkrav i formingsrettleiar bør formulerast som kommunen sin *Sentrumspolitikk* og forankrast ved revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdel.

Administrasjonen må halde folkevalde organ løpande orientert om utviklinga for tiltaka i handlingsplanen; kva som er gjennomført, kva som pågår og kva som er under planlegging.

Det er sannsynleg at planen og/eller rettleiarar blir utfordra av utviklarar/tiltakshavarar, og då er det politikarane som får denne utfordringa på bordet. Følgande tiltak vert difor foreslått som ein del av handlingsplanen:

- **Krav om referat med vurdering opp mot gjeldande plan, utviklingsplan og formingsrettleiar ved kvar einskild sak vil bidra til at dokumentet vert vurdert som relevant.**
- **Rutinar for å forankre planar og rettleiarar hos nyvalde politikarar og nyttilsette i kommunen.**

6.1.2 Medverknad og forankring hos innbyggjarar

I tillegg til dei formelle partane i tiltaka som inngår i handlingsplanen, så vil det vere behov for ei brei involvering. Eit nært samarbeid med private aktørar bør vidareutviklast og formaliserast. Målet med samarbeidet er at ein då kan få til felles finansiering og felles utnytting av ressursar.

Involvering av brukarar må sikrast under planlegging, utbygging og evaluering av tiltak, samt ved formelle vedtak. Dette kan skje gjennom folkemøter, ideverkstadar, bruk av sosiale medium og/eller arbeidsmøter med ein eller fleire aktørar. Målet med medverknaden er å få breidde i kunnskapsgrunnlag, gjere det mogleg for innbyggjarar å påverke utforming og innhald i prosjekt og dermed forankre prosjekta hos innbyggjarane slik at det som vert etablert er i samsvar med det som vert etterspurt. Involveringa bør sikre seg deltaking av personar med naudsynt fagleg kompetanse, interesse, motiv og tid.

Følgande tiltak vert difor foreslått som ein del av handlingsplanen:

- **Ved planlegging/utbygging/evaluering av tiltak i handlingsplanen skal det som minimum vere involvering av grunneigarar, barn og unge, eldre og/eller funksjonshemma, næringslivsinteresser.**
- **Medverknad skal dokumenterast med referat.**

6.1.3 Tilgjengeliggjering av utviklingsplanen

Det er viktig av tiltakshavarar og moglege interessentar blir gjort kjent med Utviklingsplanen så tidleg som mogleg. Dagens grunneigarar og større leigetakarar er hovudmålgruppe. Dersom desse kjenner til dokumentet vil det sannsynlegvis også styrke moglegheitene for at dokumentet blir tatt tidleg i bruk av alle interessentar, då desse sannsynlegvis vil vere første kontaktpunkt for utviklarar utanfrå.

Det bør vurderast å formulere ein kortfatta versjon av ambisjonar, hovudprinsipp for sentrum, og kva førande dokument ein skal forhalde seg til. Denne kan utformast som folder og nettsak.

6.1.4 Uttesting av utviklingsplanen

For å kunne vurdere effekt, bruk og konsekvensar av utviklingsplanen og prinsipp for sentrumsutvikling bør det vurderast å velkje ut ei sak i løpet av det komande året som politikarar og administrasjon i fellesskap drøfter og problematiserer. Saka kan vere eit gjennomført tiltak eller ei utvalt aktuell sak. Dette kan sikre ytterlegare forankring av prinsippa, forståing og eventuelt tilpassing.

6.2 Handlingsplan for byrom og tilrettelegging for friluftsliv

I staden for ein fast plan for tiltak i Langevåg sentrum, bør utviklinga av byromma skje stegvis og tilpassast initiativ frå private utbyggjarar, lag og organisasjonar samt utbygging av kommunale prosjekt. Dette gir også moglegheit til å evaluere tiltaka og gjere forbetringar til neste prosjekt. På denne måten kan ein handtere endra føresetnader innanfor ei ramme av kvalitative retningslinjer.

Konseptrapporten viser ein visjon og mål for fleire byrom og samanhengane mellom desse. Utviklingsplanen viser korleis byrom skal dekke ulike behov. I denne handlingsplanen viser ein korleis ein kan gjennomføre dette etappevis. Formingsretteleiar vil gi ytterlegare føringar for utforming. Tilsaman utgjør dette ein byromsstrategi som er meint å vere så fleksibel at eventuelle nye tiltak som kjem inn kan tilpassast heilskapen og bidra til auka kvalitet der tiltaket vert etablert.

I dag	I framtida	Kva?	Korleis?	Kven?	Når?
Sjøfront, parkar og byrom					
<ul style="list-style-type: none"> – Variert grad av opparbeiding av sjøfronten i sentrumskjerna – Få møteplassar og lite tilrettelagt for aktivitet i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Langevågs-brygga – Sulamitten – Suløen sentrumspark/ Devoldparken – Badepark ved Tusenårs-staden 	<ul style="list-style-type: none"> – Einheitleg utforming av sjøfront – Tilrettelegging for aktivitet – Gode sosiale soner med universelt utforma sitjeplassar – Tilrettelagt for lek, ivareta fleire aldersgrupper – Tilrettelagt for trening/aktivitet i parkmessige omgivningar – Variert tilrettelegging for barn og unge 	<ul style="list-style-type: none"> – Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan – Formingsretteiar gir føringar for estetisk utforming – Ev. krav i utbyggingsavtaler ved privat utbygging – Opparbeiding gjennom eigne sentrumsprosjekt – Ved utbygging av tilliggande område – Strakstiltak gjennom fylkeskommunalt tettstadprogram – Langsiktig satsing med oppgradering av uteområde i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Fylkeskommunen – Private utbyggjarar – Småbåtlag 	<p>Ved-tak plan 2020</p> <p>Fleire byggesteg. 2019-2029</p>
Turløyper til og frå sentrum					
<ul style="list-style-type: none"> – Få /ikkje samanhengande turløyper knytt opp mot sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Elvadalsråsa 	<ul style="list-style-type: none"> – Ei samanhengande turløype frå Molværstranda/Devold til friluftsområde på Vasset – Etablere aktivitet og/eller attraksjonar på strekninga – Tiltak for å flaumsikre området ved Devold – Synleggjere kulturminne frå Devold sitt kraftverk 	<ul style="list-style-type: none"> – Delar av strekninga vert regulert i områdeplanen – Formingsretteiar gir føringar for estetisk utforming – Det vert utarbeidd ei detaljregulering for Vassetelva – Opparbeiding av turløype og aktivitet som nærmiljøtiltak – Attraksjonar kan inngå i langsiktig satsing med oppgradering av uteområde i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Idrettslag/turlag – Sula sogelag – Devoldfabrikken 	<p>Ved-tak plan 2020</p> <p>Fleire byggesteg. 2020-2022</p>
Sjøkontakt i sentrum					
<ul style="list-style-type: none"> – Lite kontakt mot sjøen 	<ul style="list-style-type: none"> – Sikre gode siktlinjer – Etablere Breisundråsa 	<ul style="list-style-type: none"> – Ivareta sikt mot hav og spesielle landemerke – Ei samanhengande turløype frå Molværstranda til Lerheimkaia (med mogleg vidareføring) 	<ul style="list-style-type: none"> – Siktlinjer vert sikra i områdeplanen – Areal for tursti vert sett av i områdeplanen – Formingsretteiar gir føringar for estetisk utforming – Opparbeiding av turløype og aktivitet som nærmiljøtiltak – Å etablere attraksjonar kan inngå i langsiktig satsing med oppgradering av uteområde i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Idrettslag/turlag – Kunstforeining – Devoldfabrikken 	<p>Ved-tak plan 2020</p> <p>Fleire byggesteg. 2021-2025</p>

I planlegging og prosjektering skal ein nytte Sjekkliste for byrom, ref. Kommunal- og moderniseringsdepartementet «Byrom – en idehåndbok» 2016, kp. 3.

6.3 Handlingsplan for trafikkareal

Områdeplanen viser framtidig vegsituasjon der det vert lagt opp til gateutforming i sentrumskjerna. Føresegnene gjer greie for samanheng mellom parkering og eksisterande og ny utbygging. Formingsrettleiar vil gi føringar for utforming av dei mest sentrale trafikkareala som også er viktige byrom i samspel med tilliggande bygningar. Tilsaman utgjer dette ein byromsstrategi som er meint å vere så fleksibel at eventuelle nye tiltak som kjem inn kan tilpassast heilskapen og bidra til auka kvalitet der tiltaket vert etablert.

I dag	I framtida	Kva?	Korleis?	Kven?	Når?
Gateutforming					
<ul style="list-style-type: none"> - Gjennomgåande vegutforming uavhengig av funksjon - Utflytande kryssområde - Uoversiktlege vikepliktsforhold 	<ul style="list-style-type: none"> - Gateutforming i sentrumskjerna - Utforming tilpassa funksjon - Etablering av gatehierarki 	<ul style="list-style-type: none"> - Ombygging av gater i samband med tiltak på tilliggande areal - Ved gravearbeid for nye rør og kablar 	<ul style="list-style-type: none"> - Løysingar med gateutforming vert regulert i områdeplan - Formingsrettleiar gir føringar for estetisk utforming - Ev. krav i utbyggingsavtaler ved privat utbygging 	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen - Fylkeskommunen - Private utbyggjarar 	<ul style="list-style-type: none"> - Vedtak plan 2020 - Fleire byggesteg. 2019-2029
Prioritering av trafikantgrupper					
<ul style="list-style-type: none"> - Bilen er prioritert - Ikkje samanhengande tilbod for gåande og syklande 	<ul style="list-style-type: none"> - Miljøvenleg transport er prioritert - Redusert trafikk på små kommunale bustadgater 	<ul style="list-style-type: none"> - Oppgradering av busslommer - Betre kryssingspunkt for gåande og syklande - Etablering av tosidige fortau - Ombygging av kryssområde - Etablering av miljøgate - Etablering av gatetun - Stenge gater for gjennomkøyning 	<ul style="list-style-type: none"> - Areal og løysing vert regulert i områdeplan - Formingsrettleiar gir føringar for estetisk utforming - Utarbeide skiltplan for stenging av gater 	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen - Fylkeskommunen - Statens vegvesen 	<ul style="list-style-type: none"> - Vedtak plan 2020 - Fleire byggesteg. 2019-2029
Parkering					
<ul style="list-style-type: none"> - Lite tilrettelagt for sykkelparkering - Bilparkering «over alt» - Parkeringskapasitet ikkje tilpassa etterspørsel 	<ul style="list-style-type: none"> - Tilrettelagt for sykkel-parkering - Struktureerte parkmessige parkeringsområde - «Villparkering» er fjerna - Kapasitet tilpassa etterspørsel 	<ul style="list-style-type: none"> - Tjuverisikker sykkelparkering under tak på Lerheimskaia - Sykkelparkering ved offentlege bygg. - Sykkelparkering knytt til ny utbygging - Innfarts-parkering på Lerheimkaia - Skille mellom arbeidsplass-parkering og handels-parkering - Innføre parkeringsregulering - Innføre parkeringsnorm tilpassa behov 	<ul style="list-style-type: none"> - Krav i føresegnar til sykkelparkering ved ny utbygging - Areal og løysing for parkering vert regulert i områdeplan - Formingsrettleiar gir føringar for estetisk utforming - For planområdet vert parkeringsnorm for bilar og sykklar vedtatt gjennom områdeplan - Politiske vedtak om parkeringsregulering - Politiske vedtak om kommunal parkeringsnorm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fylkeskommunen - Kommunen - Private utbyggjarar 	<ul style="list-style-type: none"> - Vedtak plan 2020 - Fleire byggesteg. 2019-2029

6.4 Handlingsplan for utbygging og fortetting

Konseptrapporten viser forslag til areal som kan fortettast. I dag vert delar av Langevåg sentrum opplevd som usamanhengande og utan struktur. Ved å gi nye bygg ei form og plassering som fortettar og definerer sentrum tydelegare, så kan ein i tillegg til å auke utbygd areal få gode sentrums-kvalitetar. Det vil vere ein synergi mellom meir handel- og servicetilbod og fleire bustadar som gjer det meir attraktivt for alle partar å etablere seg sentrumsnært.

I dag	I framtida	Kva?	Korleis?	Kven?	Når?
Kulturhus					
<ul style="list-style-type: none"> – Funksjonar som kunne vore knytt til kulturhus har spreidd lokalisering. – Sula manglar storsal for større kulturarrangement 	<ul style="list-style-type: none"> – Kulturinteresser samlar seg i same område eller i same bygg 	<ul style="list-style-type: none"> – Kulturhus i eige bygg, inngår i eksisterande bygningsmasse eller ein kombinasjon med korte avstandar mellom funksjonane 	<ul style="list-style-type: none"> – Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Private initiativtakarar – Lag og organisasjonar 	2025-2030
Helsehus/ Sjukeheim					
<ul style="list-style-type: none"> – Funksjonar som kunne vore knytt til helsehus har spreidd lokalisering. – Bygningsmassen til Sulatunet er ikkje optimal med omsyn til moderne sjukeheimsdrift – Det vil kome ein vekst i talet på eldre som kan gi behov for fleire sjukeheims-plassar 	<ul style="list-style-type: none"> – Tilbod knytt til helse, omsorg og oppvekst samlar seg i same område eller i same bygg – Betre tilrettelagt sjukeheimsdrift, både for bebuarane og omsorgs-arbeidarane. 	<ul style="list-style-type: none"> – Helsehus i eige bygg, inngår i eksisterande bygningsmasse eller ein kombinasjon med korte avstandar mellom funksjonane – Modernisering av Sulatun og/eller eit tilbod som inngår i eit nytt helsehus 	<ul style="list-style-type: none"> – Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen 	2022-2027
Tilrettelagde bustadtilbod					
<ul style="list-style-type: none"> – Låg dekningsgrad på ulike bustadtilbod, jf. Helse- og omsorgsplan 2015-2019 	<ul style="list-style-type: none"> – Tilstreккеleg dekningsgrad på ulike tilrettelagde bustadtilbod 	<ul style="list-style-type: none"> – Bustadkollektiv til personar med demens. – Bustadar for heildøgns omsorg. – Gruppebustadar for yngre personar med funksjons-hemming. – Bustadar til vanskelegstilte 	<ul style="list-style-type: none"> – Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Private aktørar – Husbanken – Samarbeid 	2021-2030
Bustadutbygging					
<ul style="list-style-type: none"> – Det er få sentrale tilrettelagde for bustadbygging. – Bustadtilbodet i sentrumskjerna er i hovudsak i leilegheitsbygg tilpassa eldre generasjonar – Utanom sentrumskjerna er dei sentrale bustadområda 	<ul style="list-style-type: none"> – Tilrettelagt for ulike bustadformer i sentrum – Større andel av innbyggjarane bur i sentrum – Større aldersvariasjon blant innbyggjarane i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Variert bustadutbygging som gjer etablering i sentrum attraktivt for alle generasjonar – Bustadar med gode uteoppfalls-areal er meir attraktivt for familier 	<ul style="list-style-type: none"> – Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan – Oppfølging av vedtatte planar for å iverksetje utbygging – Tilrettelegge for godt samarbeid med utbyggarar i konkrete utbyggingsprosjekt – Kommunen bistår ved utbygging og tek initiativ til å opparbeide 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunen – Fylkeskommunen – Private aktørar – Husbanken – Samarbeid 	2021-2030

stort sett avsett til frittliggende eiebustadar			tilliggande uteområde som tettstadprosjekt med ei tredeling i utgiftsdekning (kommune, fylkeskommune og utbygger)		
Næringsbygg					
<ul style="list-style-type: none"> - Det er ledig næringsareal i Devold si bygningsmasse - Ein del næringsareal er lite funksjonelt/ utdatert. - Noko næringsareal ligg lite sentralt ift. sentrumskjernen 	<ul style="list-style-type: none"> - Større del av etablert næringsareal er tatt i bruk - Utdatert bygningsmasse er modernisert og/eller erstatta - Næringsbygg utanfor sentrumskjerna vert nytta til andre føremål. 	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen bør ha tilgjengeleg område for å utvikle forretningar, kontor- og produksjonslokale 	<ul style="list-style-type: none"> - Areal vert sett av og løysing vert regulert i områdeplan - Tilrettelegge for godt samarbeid med utbyggerar i konkrete utbyggingsprosjekt - Kommunen bistår ved utbygging og tek initiativ til å opparbeide tilliggande uteområde som tettstadprosjekt med ei tredeling i utgiftsdekning (kommune, fylkeskommune og utbygger) - Sikre tilstrekkelig rapportering og statistikk om utvikling av handelen i sentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunen - Private aktørar - Møre og Romsdal fylkeskommune - Samarbeid 	2021-2030

6.4.1 Retningslinjer utbygging og fortetting service

For at nye handelsverksemder og offentlege servicetilbod skal bidra til fleire arbeidsplassar i Langevåg sentrum er det fleire føresetnader som må ivaretakast:

- Funksjonar som det berre skal vere ein av i kommunen bør i hovudsak lokalisert i sentrumskjernen. Dette gjeld også offentlege publikumsretta funksjonar som legekontor, bibliotek og liknande.
- Ein bør ikkje tilrettelegge for nye verksemder som utkonkurrerer eksisterande verksemder i same bransje, slik at arbeidsplassar forsvinn til andre stader i kommunen.
- Ein bør tilrettelegge for at nye arbeidsplassar også fører til fleire busette i kommunen. Sula kommune inngår i ein større regional arbeidsmarknad der arbeidsplass og bustad kan vere i ulike kommuner.
- Innanfor sentrumskjerna skal bygg plasserast mot tilliggande samferdselsanlegg og ikkje midt på byggeområdet. Bygget si hovudfasade skal ligge mot tilliggande samferdselsanlegg. Føremålet er å styrke dei urbane kvalitetane i sentrumsområdet, og hindre at parkerte bilar og asfaltflater dominerer.
- Parkar og torg skal vere opne byrom som gir rom for menneske og byliv. Disse byromma skal difor ikkje nyttast til parkering.
- I sentrumskjerna skal det i etasje med inngang frå tilliggande samferdselsanlegg, berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med arealføremålet. Det kan ikkje etablerast bustadar i denne etasjen i dei delane av bygget som vender seg ut mot tilliggande samferdselsanlegg. Det kan heller ikkje etablerast parkeringsanlegg i desse delane av bygget.

Nokre av desse punkta er lagt inn som føresegnar i reguleringsplanen. Dei punkta som omfattar ein større del av kommunen bør innarbeidast på kommuneplannivå.

6.4.2 Retningslinjer for uteopphaldsareal

Krav til uterom må sjåast i samanheng med at ein i planarbeidet legg til grunn eit konsept som legg til rette for sentrumsutvikling. Per i dag er ikkje problemstillinga at det er for lite areal til uteopphald, men at det er for lite tilrettelagt for variert aktivitet og for få folk på områda som er tilrettelagt. I planforslaget er det lagt opp til at offentlege parkar og torg til dels skal dekke innbyggjarar sitt behov for uteopphaldsareal.

Ved planlegging av bustadføremål innanfor planområdet skal det settast av areal til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining setjast av minimum 50 m² til nærleikeplass og andre-friområde. Innanfor område med kombinerte føremål der bueiningar inngår skal det setjast av minimum 25 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA bustadføremål til nærleikeplass og andre friområde.

Krav til ein nærleikeplass blir utløyst ved 5. bueining på staden. Nærleikeklassen sin storleik skal vere minimum 200 m². Avstanden mellom nærleikeplass og bueining skal ikkje overstige 50 m.

Ved utbygging av fleire enn 25 bueiningar skal det etablerast kvartalsleikeplass som kan nyttast til fri leik, byggeleik, skating og liknande. Kvartalsleikeklassen sin storleik skal vere minimum 1500 m². Avstanden mellom kvartalsleikeplass og bueining skal ikkje overstige 150 m.

Uteopphaldsarealet skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Støyutsett område, areal sett av til køyreveg og parkering og fareområde kan ikkje reknast som uteopphaldsareal. Nærleikeplass må som eit minimum opparbeidast med eit tilbod som er tilpassa dei aller minste barna og vere tilrettelagt slik

at den kan vere eit uteområde og ein sosial treffstad for alle aldersgrupper. Kvartalsleikeplass skal vere tilrettelagt for variert aktivitet som fri leik, byggeleik, skating, aking, syklande og liknande.

Ved utforming av leikeareal skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande retningsline eller krav til leikeareal fastsett gjennom kommuneplan leggast til grunn.

Fylkesmannen har utarbeidd ein veileidar som gir råd i plansaker om lokalisering og utforming av uteopphaldsareal. Denne kan med fordel nyttast i vidare detaljering av uteopphaldsareal.

6.4.3 Formingsrettleiar

Det er utarbeidd ein formingsrettleiar for planområdet. Formingsrettleiaren stiller krav til estetikk, dimensjonar, fargar og materialbruk for bygningar, gater om områda mellom husa. Møtet mellom land og sjø vert særleg vektlagt i formingsrettleiaren.

I føresegnene til områdeplanen er det stilt krav til når prinsippa i formingsrettleiaren skal nyttast

7 Prioriterte tiltak og suksessfaktorar

7.1 Prioriterte tiltak i handlingsplanen

1) Elvadalsråsa – turveg frå sentrum til Vasset. Tilrettelegging for friluftsliv, flaumsikring, aktivitet og formidling av kulturhistorie.

Kva er gjort så langt: Området omfattar meir enn arealet som inngår i områdeplan for sentrum. Kommunen vurderer difor å utarbeide eigen detaljreguleringsplan for området. Det er dialog mellom kommunen, Devold og rådgivarar for å vurdere omfang og innhald i eit vidare planarbeid.

Finansiering: Det er ikkje avsett midlar til tiltaket, men dette er tiltak der mange ulike støtteordningar kan inngå i ei finansiering når ein veit kva kostnadane er.

Planstatus: Er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Områdeplan for Langevåg sentrum viser ikkje i detalj korleis tiltaket skal gjennomførast. Ein kan gå i gang med neste fase utan at områdeplan for Langevåg sentrum er godkjent.

Neste fase: Tidlegfasevurdering med trasé- og løysingsvurdering inkl. kostnadsoverslag

Prosjekteigar: Kommunen. Mogleg samarbeid med Sula sogelag, Devoldfabrikken og idrettslag med tilhald på Vasset.



Figur 7-1 - Illustrasjon viser tiltaket som Møre og Romsdal fylkeskommune har gitt tilskot til.

2) Byrom/sjøfront i sentrum. Mindre strakstiltak som tilrettelegg for lek, sosiale møteplassar, opprusting av byrom og sjøfront.

Kva er gjort så langt: Det er utarbeidd skisseprosjekt med kostnadsoverslag for tiltak på Sulamitten og ein mindre del av Langevågsbrygga. Kommunen har søkt fylkeskommunen om tettstadmidlar og dette er innvilga.

Planstatus: Er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, gjeldande plan og områdeplan for Langevåg sentrum. Ein kan gå i gang med neste fase utan at områdeplan for Langevåg sentrum er godkjent.

Finansiering: Spleiselag mellom kommune, fylkeskommune og ev. grunneigarar/næringsliv. Fylkeskommunen har gitt sitt tilskot. Resterande finansiering må avklarast.

Neste fase: Medverknad med grunneigarar og næringsliv. Detaljprosjektering og utlysing for utbygging.

Prosjekteigar: Kommunen. Vidare samarbeid med fylkeskommunen er ein føresetnad for å kunne nytte midlane ein har fått. Grunneigarar, næringsliv og småbåtlag bør involverast.

3) Lerheimkaia som eit moderne knutepunkt for overgang mellom båt og buss/bil/sykkel.

Betre tilrettelegging for kollektiv, god sykkelparkering innandørs og ute og separere ulike trafikantgrupper. Betre venteromsfasilitetar, ev. tilrettelegging for elektrifisering av hurtigbåten, samt utvide parkeringskapasiteten på Lerheimkaia.

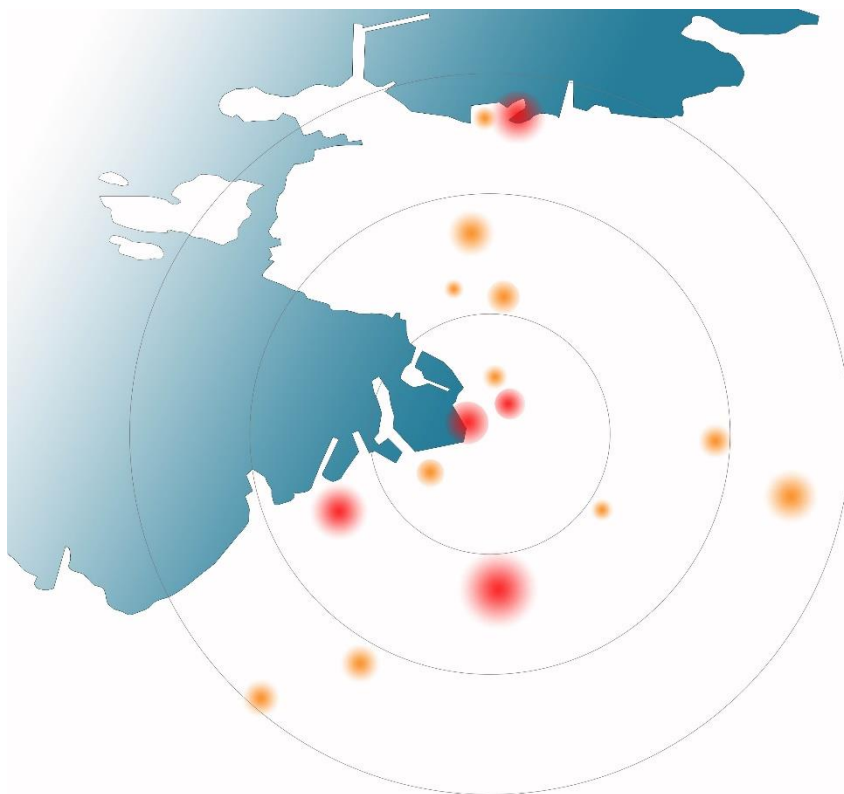
Kva er gjort så langt: Ein har hatt innleiande dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune.

Planstatus: Er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Løysingane som er vist i områdeplan for Langevåg sentrum er ikkje i samsvar med gjeldande plan og ein del tiltak kan difor ikkje iverksetjast før områdeplanen er godkjent.

Finansiering: Det er ikkje avsett midlar til tiltaket. Ei komplett utbygging føreset truleg at både Møre og Romsdal fylkeskommune og Sula kommune bidreg i finansieringa.

Neste fase: Avklare omfang på utbygging samt kostnadar ved tiltaket.

Prosjekteigar: Ikkje avklart, men truleg eit samarbeidsprosjekt mellom Sula kommune og Møre og Romsdal fylkeskommune.



Figur 7-2 - Illustrasjonen viser korleis tiltaka kan bidra til å få fleire målpoint i sentrum. Oransje prikkar markerer eksisterande målpoint, medan raude markerer nye målpoint ein kan få ved å gjennomføre dei prioriterte tiltaka.

7.2 Kva må til for å lykkast?

Det er gjort ei rekke erfaringar av kva som må til for å lykkast for å utvikle gode tettstadar. Ha med dette i alt ein gjer:

- Eit reelt **samspel** med innbyggjarar og næringsliv – ta innspel på alvor.
- Ein **god og open prosess** – informer om pågåande arbeid, ver open på kva ein vektlegg i prioriteringar.
- Ein **god og realistisk visjon** – kva ønsker ein å oppnå, når ser ein for seg å oppnå det og kva kan framtida bli.
- **Gode mål** som dannar grunnlag for å nå dei effektene ein ønskjer og som gjer at ein veit kva muligheiter ein skal gripe og kva for nokre ein skal la gå forbi.
- **Eit godt plangrunnlag** – legg inn dei krava i planane som er nødvendig for å dekke behov og oppnå mål.
- **Kommunal gjennomføringskraft** – kommunen må ha ressursar til å følge opp planar og prosessar. Kommunen må investere i sentrum.
- **Politikarar med ryggrad** – stå for vedtaka ein gjer, ikkje vingle og tilpasse seg initiativ som ikkje samsvarar med visjonane ein har. Tenk lenger enn ei valperiode.
- **Ildsjeler** – nokre få personar som brenn for ei sak eller eit område kan gjere forskjell på suksess og fiasko. Det å skape aktivitet i sentrum handlar om meir enn arealbruk. Initiativ og kreativitet må verdsettast.
- **Det som er bra for barn er bra for alle** – bygg og uteområde som er tilpassa barn har universelle kvalitetar som gjer at dei er bra for alle grupper. Det vil ikkje seie det same som at all sentrumsutvikling skal skje på barn sine premiss.