

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	K2-L05
Arkivsaksnr:	17/1571 23/9321		

## Områdeplan for Langevåg Sentrum

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	25.04.2023	020/23
Kommunestyret	04.05.2023	022/23

### Kommunedirektøren sin innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12, vedtar Sula kommunestyre "Områdeplan Langevåg sentrum", planID 2017001571 med plankart datert 09.02.2023, føresegner datert 07.02.2023, og planomtale datert 09.02.23.

Tittel	Dok.ID
Plankart R100_20230417	645173
Områdeplan Langevåg - plankart uten hensynssoner	645172
Områdeplan Langevåg_føresegner_rev6	644148
Områdeplan Langevåg_planomtale_rev6	644149
Vedlegg 1_Parkeringsanalyse Langevåg	644150
Vedlegg 2_Kulturhusutgreiing Langevåg	644151
Vedlegg 3_Renovasjonsteknisk plan_rev5	644152
Vedlegg 4_Flomvurdering_m vedlegg_rev3	644153
Vedlegg 5_Stormflo og bølger Langevåg_rev2_20210622	644154
vedlegg 6_støyutredning	644155
Vedlegg 7_Formingsrettleiar Langevåg_rev1	644156
Vedlegg 8_ROS-analyse Langevåg_rev4	644157
Vedlegg 9_Overordna utviklingsplan Langevåg_rev1	644158
Vedlegg 10_Medverknad Langevåg sentrum_utkast	644159
Vedlegg 13_Skredfarevurdering	644160
OversiktEndringar	644499
Innspel, offentlege	644383
Kommentar, offentlege innspel	644384

<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
Innspel, private	644385
Kommentar, private innspel	644984
Tidslinje	644985

## **25.04.2023 Det faste utvalet for plansaker**

Christian Birkeland (H) stilte spørsmål ved habiliteten sin då då han er svigerson av ein part som har kome med innspel i saka.  
Han gjekk frå.

Christian Birkeland vart samrøystes kjend inhabil, jf Forvaltningslova § 6, første ledd bokstav b.

Magne Anton Sunde kom til.

### Øystein Båtnes (Frp) - protokolltilførsel:

Ordførar ilag med administrasjonen inviterer eigarane av Funkisvillaen / “gulehuset” og Slottet til dialogmøte der dei kan få orientering om kva mulegheiter og avgrensingar som fins i høve muleg vernestatus for eigedomane deira, og korleis dette vil påvirke eigedomane deira. Tilbakemelding frå dette møtet blir lagt fram for kommunestyret i neste møte 4. mai.

Administrasjonen tek kontakt med fylkeskonservator for å forsøke avklare om dei kan godkjenne vern av Slottet og Devoldvillaen / “gulehuset” med same føringar som ligg for Skuta.

Kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes tilrådd.

### **- P020/23 Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12, vedtar Sula kommunestyre “Områdeplan Langevåg sentrum”, planID 2017001571 med plankart datert 09.02.2023, føresegner datert 07.02.2023, og planomtale datert 09.02.23.

## **04.05.2023 Kommunestyret**

Christian Birkeland (H) stilte spørsmål ved habiliteten sin då då han er svigerson av ein part som har kome med innspel i saka. Han gjekk frå.

Christian Birkeland vart samrøystes kjend inhabil, jf Forvaltningslova § 6, første ledd bokstav b.

Terje Måseidvåg (H) kom til.

Lisbeth Båtnes Hareide (SUL) stilte spørsmål ved habiliteten sin då ho er svigerdotter av ein part som har kome med innspel i saka. Ho gjekk frå.

Lisbeth Båtnes Hareide vart samrøystes kjend inhabil, jf Forvaltningslova § 6, første ledd bokstav b.

Gro Flølo Barrie kom til.

Ordførar viste til e-post sendt av formannskapssekretær til kommunestyret 28.04. kl 1206 ang feil i protokollen frå møtet i Det faste utvalet for plansaker 25.04.

Protokolltilførselen frå Øystein Båtnes skulle vere:

*"Ordførar ilag med administrasjonen inviterer eigarane av Funkisvillaen / "gulehuset" og Slottet til dialogmøte der dei kan få orientering om kva mulegheiter og avgrensingar som fins i høve muleg vernestatus for eigedomane deira, og korleis dette vil påvirke eigedomane deira. Tilbakemelding frå dette møtet blir lagt fram for kommunestyret i neste møte 4. mai.*

*Administrasjonen tek kontakt med fylkeskonservator for å forsøke avklare om dei kan godkjenne vern av Slottet og Devoldvillaen / "gulehuset" med same føringar som ligg for Skuta."*

Justert protokolltilførsel skal stå som del av behandlinga og ikkje som del av vedtaket.

Siv Sundgot i Norconsult presenterte planforslaget.

Ordførar orienterte frå møte med to av tre eigarar av nemnte eigedomar.

Einingsleiar plan, bygg og geodata orienterte om svar frå fylkeskonservator knytt til historikk og vernestatus for Devoldvillaen og Skuta.

Øystein Båtnes (FrP):

1. Alle forslag om verving av private eigedomar blir tatt ut av planen.
2. Alle formuleringar i planen med "skal brukast til kulturhus" skal bli bytta ut med "kan brukast til kulturhus".

## Avstemming:

FrP sitt første forslag fall med 22 mot 6 stemmer (Øystein Båtnes, Per Øyvind Skotheimsvik, Martin Nicolai Skår, Bendik Valseth Havnegjerde, Olav Bjarne Skodje og Kåre Gunnar Molvær, alle FrP).

FrP sitt andre forslag ang kulturhus kan vart vedtatt med 18 (Frp, H, SUL og Jostein Molvær (Krf) mot 10 stemmer.

Tilrådinga frå planutvalet vart deretter samrøystes vedtatt.

### - K022/23 **Vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12, vedtar Sula kommunestyre "Områdeplan Langevåg sentrum", planID 2017001571 med plankart datert 09.02.2023, føresegner datert 07.02.2023, og planomtale datert 09.02.23.

Alle formuleringar i planen med "skal brukast til kulturhus" skal bli bytta ut med "kan brukast til kulturhus".

Plandokumentet blir revidert i tråd med vedtaket.

## Bakgrunn for saka.

I 2016 vart tettstadsanalysa for Langevåg sentrum ferdig som første steg i prosessen med å utvikle ein ny plan for Langevåg sentrum. Neste steg har vore idéfasen. Målet med idéprosessen har vore å utarbeide eit forslag til ein heilhetleg struktur som tek omsyn til behova til dei ulike aktørane i og rundt Langevåg sentrum. Idéprosessen har basert seg på brei medvirkning, kombinert med tverrfaglege vurderingar og bearbeiding av innkomne innspel. Konseptrapporten er ei oppsummering av hovudprinsippa for det påfølgjande planarbeidet.

Deretter vart det utarbeidd eit planprogram som vart vedteke i kommunestyret 13.09.2018. Eit planforslag vart utarbeidd og lagt ut til offentleg ettersyn, med ein utvida høyringsfrist fram til 20. januar 2020. Engasjementet har vore stort; og det har vore tidkrevande å finne svar/løysingar på dei mange merknadane som kom inn. Inkludert fleire motsegn frå fylkeskommune og Statsforvaltar. Det vart halde eit møte med Regionalt planforum 30.03.2020. I tillegg til eit møte med Statsforvaltaren 26.03.2021, har det vore tett dialog med fylkeskommune og Statsforvaltar for å finne fram til omforente løysingar på motsegner og andre problemstillingar som har kome fram i prosessen. Det har også vore møte med ordførar og varaordførar 08.02.2021, samt eit arbeidsmøte med planutvalet 09.03.2021. Dette arbeidet har gitt føringane for forslaget som vart lagt ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

Mange merknadar/motsegn kom inn etter 2. gongs ettersyn, og det har tatt tid for å avklare desse. Det er blitt avholdt fleire møte med Statsforvaltar, fylkeskommune og NVE, og fått avklart deira merknadar. Spesielt utfordrande har det vore å finne nye eigna leikeområde. Eit utgangspunkt vart laga - som vist i vedlegg "Forslag plassering leikeplassar Langevåg sentrum\_rev01". Ei bearbeiding av dette dokumentet, samt dialog med Statsforvaltar førte til i alt 12 nye leikeområder herav 8 som er avsett til kvartalsleikeplass. I tillegg har arbeidsmøte med planutvalet 15.02.2022 gitt føringar/avklaringar for forslaget som no er lagt fram. I sum vart det gjort sopass mange endringar, at planforslaget måtte ut på ei ny høyringsrunde

Det faste utvalet for plansaker vedtok i møte 28.06.2022 å legge planforslaget ut til 3. gongs ettersyn, men frist for merknader 30.09.2022. Fleire grunneigarar har vore i møte med kommunen og det har resultert til mindre justeringar av planen. Dei viktigaste merknadene frå private og offentlege instansar til den siste høyringsrunda vart drøfta i eit arbeidsmøte i planutvalet 19.01.2023. Arbeidsmøtet ga oss føringar som no er lagt inn i plan. Justeringane som no er gjort utløyse ikkje ei ny høyringsrunde; og den er klar til framlegging for endeleg vedtak.

### **Saksopplysningar.**

Kommentering av innspel. Å ta med alle innspela og merknadane i sjølve saksframlegget ville ført til eit veldig omfattande dokument. I det førre saksframlegget - til det andre og tredje gongs ettersynet - vart både offentlege og private merknadar lagt ved som vedlegg. Dette i tillegg til eigne vedlegg der desse merknadane vart kommentert. Tilsvarande framgangsmåte har vi valgt også for dette saksframlegget.

Plankartet har mange omsynssoner som delvis ligg oppå kvarandre. For å gjere det enklare å sjå formåla i planen, har vi lagt ved eit plankart utan omsynssone. Det er kart MED omsynssoner som blir det offisielle plankartet som skal vedtas.

Sentrale føringar for planarbeidet. Basert på tidlegare arbeid med tettstadanalyse og medverknad, fastsett planprogrammet fire hovudmål for utvikling av Langevåg sentrum.

Det er:

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 gjer Langevåg til Ålesundsregionen sitt mest attraktive lokalsentrum.

Desse måla har vore utgangspunktet for arbeidet med denne områdeplan. Når områdeplanen blir endeleg vedtatt så er neste steg å slutføre den overordna utviklingsplan for Langevåg sentrum med ein handlingsplan/gjennomføringsstrategi (temaplan). Utviklingsplanen skal vere retningsgivande og innehalde hovudstrategiar, dei store linjene og prinsipp. Det er eit ønskje å ha ei overordna plan med ein gjennomføringsstrategi/handlingdel med råd om kva som kan gjennomførast, korleis det skal gjennomførast, osv. Denne plan og måla i områdeplan vil vere naturleg å ta inn i neste revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdel.

Langevåg sentrum skal byggast ut og fortettast for å etablere ein tett og urban struktur. Planen har lagt opp til fleksibel arealbruk, men stiller minimumskrav til bustadandel for ein del område som er regulert til sentrumsformål. Fleksibilitet er viktig for ikkje å låse seg for mykje. Næring/handelsverksemdene endrar seg raskt og det er ikkje lett å spå korleis utviklinga vil bli framover.

Innafor sentrumsformålet kan ein kombinere mange formål for å gje størst mogleg fleksibilitet, slik som bustada forretning, offentlege og private tenester, kontor, hotell og serveringsstader. I etasjen som vender mot fortau og torg og har inngang frå gateplan, skal det etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd. Bilane får mindre plass. Dette kan ein få til ved å legge til rette for parkering utafor sentrumskjerna, etablere parkering underetasje og i etasjer på bakkeplan som vender vekk frå allmenne område.

Planen tilrettelegg for ein offentleg akse frå skuleområdet i Bratthaugmyra via Langevåg kyrkje med gravplass, eit nytt område for offentleg og privat tenesteyting som ein del av fleire sentrumsføremål mellom Djupdalen og Sloghaugvegen, og til rådhuset, omsorgstilbod langs Molværsvegen, barnehagar og vaksenopplæring på Molvær. Dette gir mange tilbod med korte avstandar. God intern kommunikasjon mellom desse områda vil vere viktig, men dette må avklarast gjennom ein detaljplan. Planforslaget tilrettelegg for aktivisering og tilgjengeleggjering av sjøfronten gjennom å regulere for ferdsel og opphald. Ved å regulere gangtilbod langs sjøen får ein også god kopling til friområda nord for sentrum og områda sør for sentrum ved Molværstranda.

Vi vil kort kommentere nokre moment i det nye forslaget til områdeplan, men elles viser til plandokumenta (spesielt planomtalen) for detaljane og vurderingane som ligg til grunn for planforslaget.

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis sentrum skal utvikle seg. I tillegg er det tatt med ein del areal utafor sentrums-kjerna og dei har i stor grad vidareført tidlegare arealbruk, men oppdatert i høve nytt regelverk og behov. Gjennom planprosessen har vi landa på eit kompakt sentrum der gjennom høgare grad av utnytting, fortetting av eksisterande areal som ikkje tek i bruk så mykje nytt areal.

## **Vurdering.**

Ein stor del av sentrum i Langevåg er regulert til sentrumsføremål, noko som gjev rom for fleksibel utvikling i framtida. Reglane gir også retningslinjer for at ein del av utbygginga skal vere bustader, slik at ein sikrar at det kan bu folk i sentrum. Sentrumsutviklinga legg til rette for eit variert tenestetilbod og sosialt samvær, samtidig som Langevågs identitet og natur blir ivareteke. Det er utarbeidd ein formingsrettleiar som stiller krav til utforminga av bygg og anlegg for å tilføre området estetiske kvalitetar. Dette er ikkje eit juridisk dokument, berre rettleiande. Bygningar med kulturhistorisk verdi vert også ivareteke. Planen legg til rette for ein offentleg akse frå skuleområde til rådhuset, omsorgstilbod, barnehagar og vaksenopplæring. Sentrumsføremåla er i hovudsak plassert nord for Devold, og det grønne preget i området blir bevart og vidareutvikla til badeplass og jordbruksføremål. Ved rullering av kommuneplanen sin arealdel kan ein vurdere om utbyggingsbehovet tilseier ein annan bruk, men innspela så langt tilseier det ikkje.

Planen har lagt opp til ein fleksibel arealbruk, men stiller minimumskrav til bustadandel for ein del områder som er regulert til sentrumsformål. Flexibilitet er viktig for ikkje å låse seg for mykje. Næring/handelsverksemdene endrar seg raskt og det er ikkje lett å sjå fram i tid korleis utviklinga vil bli. Innanfor føremålet sentrumsformål er det opna for ein kombinasjon av ei lang rekkje føremål for å gje stor fleksibilitet. I tillegg til bustadføremål kan det etablerast forretning, offentleg/privat tenesteyting, bustadar, kontor, hotell/overnatting, bevertning. Det er stilt krav til at det i etasjen som har inngang frå gateplan og vender mot fortau og torg skal etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd, men med opning for å kunne fråvike kravet og slik moglegheit til å etablere bustadformål.

Bilane får mindre synleg plass i sentrum. Dette kan ein få til ved å legge til rette for parkering utanom sentrumskjerna, etablere parkering underetasje og førsteetasjer som vender vekk frå allmenne område.

Det er omlag 11.000 m<sup>2</sup> ledig næringsareal i sentrumskjerna. Planområdet har eit utbyggingspotensiale i form av nye større utbyggingar på 35.000-40.000 m<sup>2</sup>. 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 innafor tomtene. Omfanget av dette er ikkje talfesta, men potensialet er vurdert å vere stort.

Planen tilrettelegg for å synleggjere dei to viktigaste historiske trekka:

1) Ved å bevare Molvær som landbruksareal og samtidig sikre automatisk freda kulturminne ivaretek området som har ei lang og spesiell historie som busetnadsområde.

2) Langevåg si historie som industristad. Devoldfabrikken er difor gitt ei omsynssone Bevaring kulturmiljø. Denne omfattar også industriområdet, strandsone, villaer, naust og tilhøyrande grøntareal.

### **Endringar av planforslaget etter 3 gongs ettersyn.**

**Planavgrensing.** Den sørvestlege delen av planområdet med Mylna og delar av Molvær er tatt ut. Området vart i utgangspunktet tatt med fordi det ligg som sentrumsføremål i kommuneplanen sin arealdel. Då såg kommunen føre seg sentrumsfunksjonar på Mylna. Dette er ikkje lenger like aktuelt. Det som ein i planforslaga som har vore på høyring er i stor grad private interesser og av mindre betydning for sentrumsutviklinga i Langevåg. Det er usemje om korleis tilkomst til området bør skje. Kommunen vurderer det som meir hensiktsmessig at utbyggar gjer desse vurderingane når ei utbygging vert aktuell og har difor tatt området ut av planen før godkjenning.

Sidan området ved Mylna/delar av Molvær er tatt ut, så manglar dei lågaste nummera for ein del arealbrukskategoriar. Alternativet hadde vore i omfattande renummerering av heile planen. Det er vurdert at den måten det er gjort på skapar minst forvirring og minst risiko for feil eller mangelfull nummerering.

**Uteopphaldsareal.** Det er gjort fleire mindre endringar av leikeareal:

- BLK1 utgår sidan området er tatt ut av planen.
- BLK5 har justert avgrensing og eit område med grøntkvalitetar er tatt inn i leikearealet, medan eit parkeringsareal er tatt ut. Dette for å imøtekomme grunneigarar.
- BLK14 har om lag same storleik, men er flytta mot vest inn i eit område som var vist som friområde. Dette for å få større avstand til eksisterande bustadar og imøtekomme grunneigar.

Det er gjort mindre endringar av grøntstruktur:

- GN1 utgår sidan området er tatt ut av planen.
- GN4 har blitt litt redusert som følgje av at BLK14 er flytta mot vest.
- GT1 – Turveg forbi Mylnå utgår sidan området er tatt ut av planen
- GT3 – Avgrensinga i vest er noko endra. I staden for at Breisundråsa går mot nord gjennom ein privat hage, så er den forlenga mot vest til tuppen av neset. Det er også lagt inn turvegføremål i det som er regulert som branngate i gjeldande plan for Kyrkjesundet. Dette for å ivareta ei ev. framtidig kopling mot neset eller holmane. Dette er gjort for å imøtekomme grunneigaren, men samtidig ha moglegheit for framtidige løysingar.
- GP2 – Parken har blitt litt mindre for å ivareta eksisterande køyretilkomst til eigedomen 99/31- Med dette imøtekjem ein grunneigar.

### Bygg og anlegg

Ny kode	Gml kode	Endring
BFS1	BFS1	Utgår
BFS2	BFS2	Utgår
BFS8	BFS8	Bustadformålet strekk seg lenger mot vest fordi at grøntstruktur/turveg er tatt ut.
BKS1	BKS1	Utgår.
BKS2	BKS2	Utgår.

BKS14	BKS14	Endra avgrensing pga innarbeiding av fortau langs veg ned mot Devoldfabrikken
BS3	BS3	Endra avgrensing pga innarbeiding av leikeareal.
BS5	BS5	Endra avgrensing pga omarbeidd trafikklysing på austsida av området
BS6	BS6	Endra avgrensing pga omarbeidd trafikklysing fmed tilkomst sørifrå.
BS13	BS13	Endra avgrensing pga tilkomst til eigedom gbnr 99/31
BOP4	BOP4	Endra avgrensing pga justert lysing for parkering og grøntareal
BRE1	BRE1	Utgår.
BRE2	BRE2	Utgår
BUN1	BUN1	Området som inngår i området Mylnå/Molvær er tatt ut av plan. Berre 2 eigedomar inngår i BUN1.

**Byggehøgder.** Følgjande endringar er gjort:

- På område BS21 er byggehøgde redusert frå 20,5/17 til 16/12,5 i samsvar med faglege tilrådingar og etter innspel frå grunneigarane.

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.** Det er lagt inn fortau langs sørsida av SKV10 som er tilkomst til Devoldfabrikken sitt parkeringsareal nord for dagens bygningsmasse.

Samferdselsføremål mellom BS5 og BOP4 er endra frå gang- og sykkelveg til kombinert føremål for samferdselsanlegg. I føresegnene er det gitt heimel til at det kan etablerast som gang- og sykkelveg der køyring til eigedommar er tillate.

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner.** VFV5 – Det er gjort ei mindre justering som følgje av at GT3 har endra avgrensing.

**Føresegningsområde.** #RpBo Sikre verneverdier i bygningar, andre kulturminner og kulturmiljøer går ut då desse områda ligg innanfor den delen av planen som er tatt ut. #11 – For BS9 var det krav om felles planlegging (h810). Der er det endra til krav om detaljregulering (#11), då ein vurderer at ein ikkje treng å sjå heile området samla.

For BFS7 er det krav om detaljregulering(#11). Dette grunna behov for å avklare i detalj forhold knytt til støy.

**Omsynssone.**

Flaumfare – Føresegnene er endra i samsvar med merknad frå NVE

Bevaring kulturmiljø (H570)

Innanfor H570\_2 er Ottabunkeren markert med linjesymbolet Bygg, kulturminne, mm. Som skal bevarast i samsvar med innspel frå fylkeskommunen.

Avgrensinga av H570\_4 er justert for å inkludere uthus med verneverdi i samsvar med innspel frå fylkeskommunen.

Det er lagt inn ei ny omsynssone rundt Skuta, H570\_5 på BS15 i samsvar med innspel frå fylkeskommunen. Dette for å sikre at bygget ikkje vert rive utan at kulturminnemynde vert høyrte.

Gjennomføringszone, krav om felles planlegging

På BS9 er krav om felles planlegging tatt vekk og erstatta av krav om detaljregulering. BLK12 er tatt inn i område H810\_6 og skal inngå i samla plan for BBB2 og BKS10.

**Samla vurdering.**

Kommunedirektøren vurderer forslaget til å vere godt gjennomarbeida, og tilrår endeleg vedtak av "Områdeplan Langevåg sentrum". .