



OMRÅDEPLAN SULAFJELLET

Presentasjon av prosjekt
“Sula Gondol”

TD Consulting AS for Flakk Gruppen AS 28.09.22

INNHALDSFORTEGNELSE

Områdeplan med detaljregulering

Gondollinje og utforming – berørte eiendommer

Devoldfabrikken med bunnstasjon

Midtstasjon med alpin og langrenn

Toppstasjon med zipline

Infrastruktur (veg og installasjoner)

Ringvirkninger



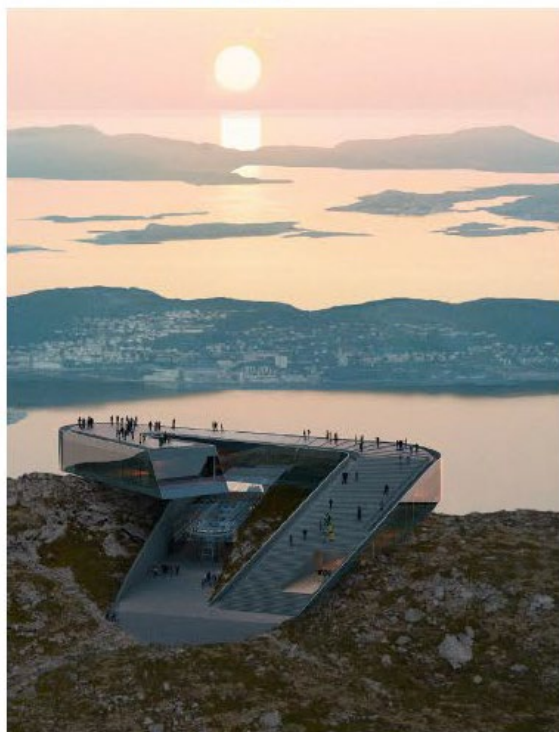
SULAFJELLET SETT FRA VEST

GONDOLTRASEEN SETT FRA NORD



Flakk Gruppen Områdeplan Sulafjellet

Oppdragsgiver	Flakk Gruppen
Oppdrag	Områdeplan Sulafjellet, PlanID 2021000252
Rapport type	Planprogram
Prosjektnr.	20087
Dato	22.11.2021 (Rev. B)



PLANPROSESSEN 2021- 22

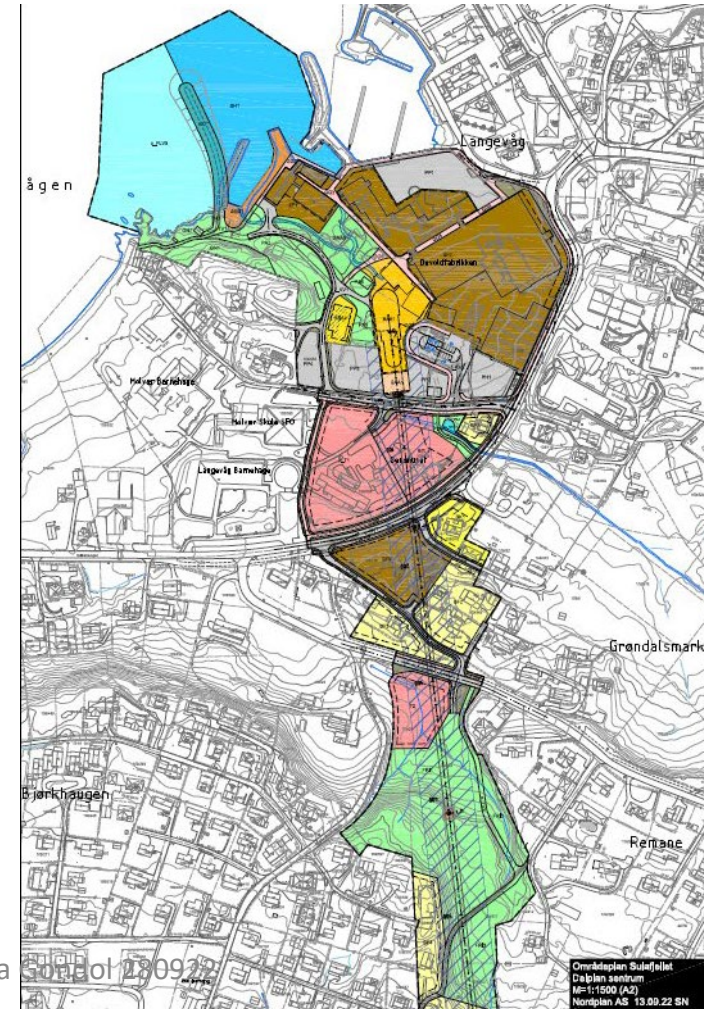
- ✓ Sula kommunestyre forkastet «Alt. A» og vedtok oppstart av regulering «Alt. B» 06.05.21
- ✓ Forslag til planprogram lagt ut til offentlig høring 07.09.21
- ✓ Revidert planprogram fremlagt 22.11.21 og godkjent av Sula kommunestyre 09.02.22
- ✓ I alt 20 ulike fagrapporter (KU) utarbeidet som del av planprosessen
- ✓ Forprosjekter bunn,- midt- og toppstasjon samt infrastruktur utarbeidet med omfattende illustrasjoner
- ✓ Forslag til reguleringsplan «Områdeplan Sulafjellet» ferdigstilt og oversendt Sula kommune 28.09.22

ENDRET TRASÈVALG GONDOLLINJE (2021)

Opprinnelig trasé nedre («Alt. A»)

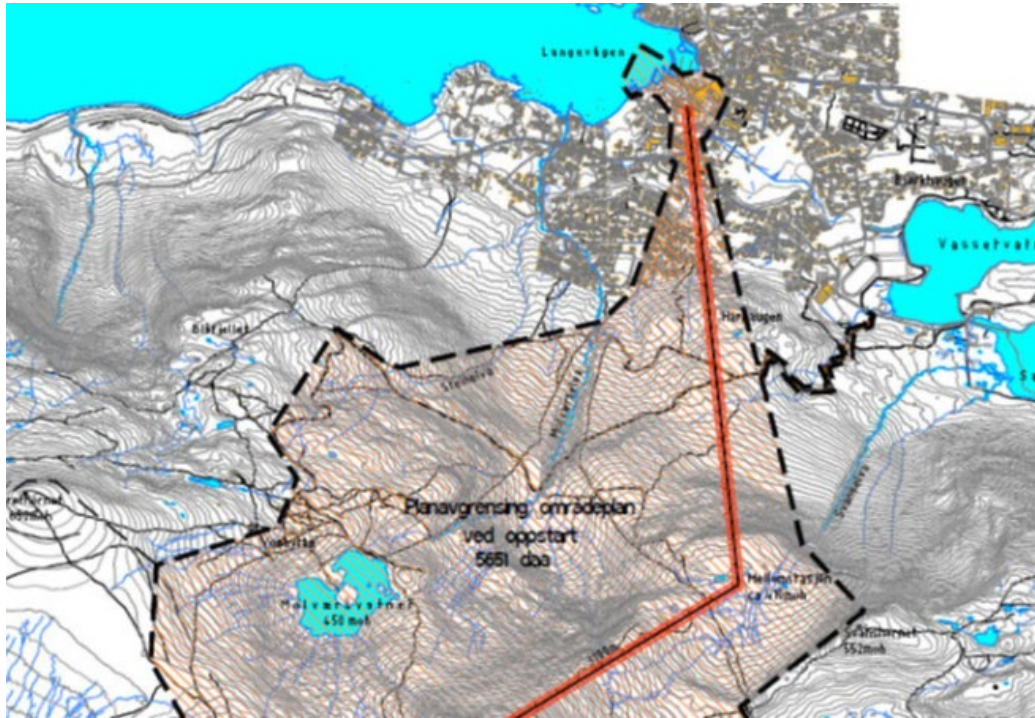


Endret trasé nedre («Alt. B»)

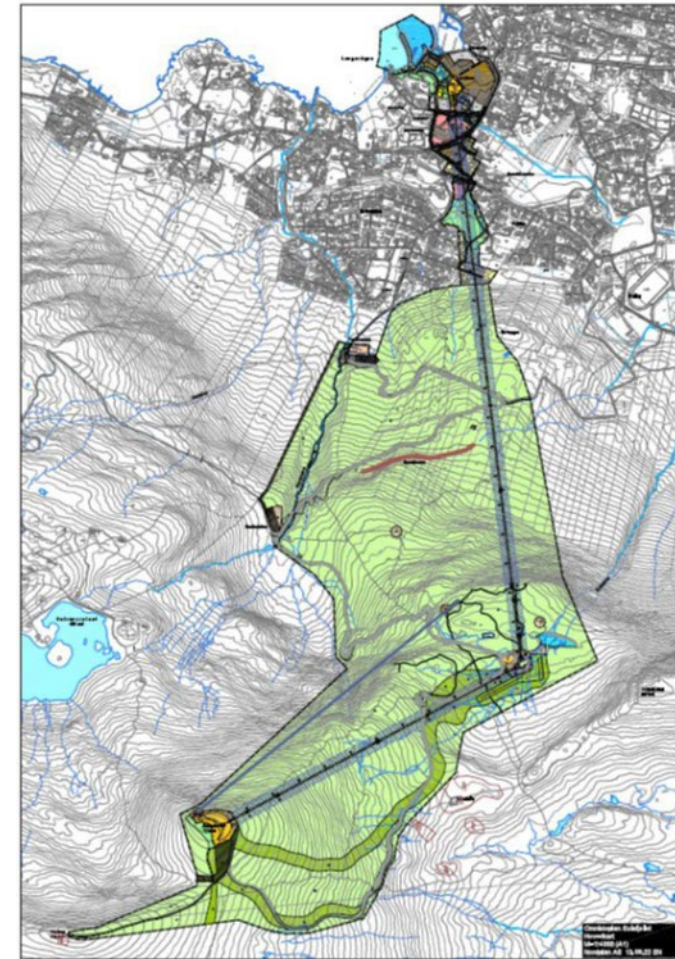


REDUSERT PLANOMRÅDET MED 70%

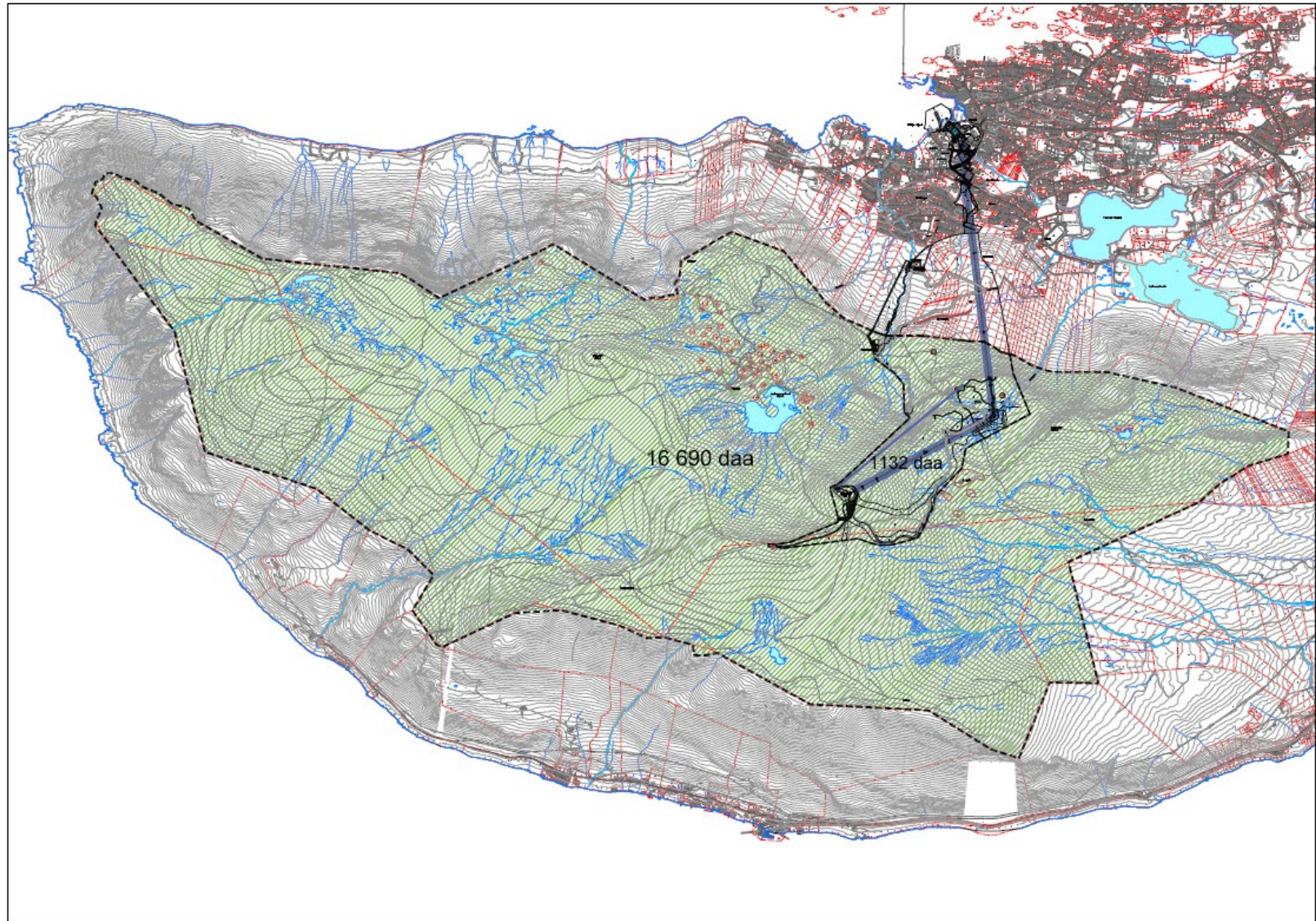
Fra ca. 5 600 dekar - 2021



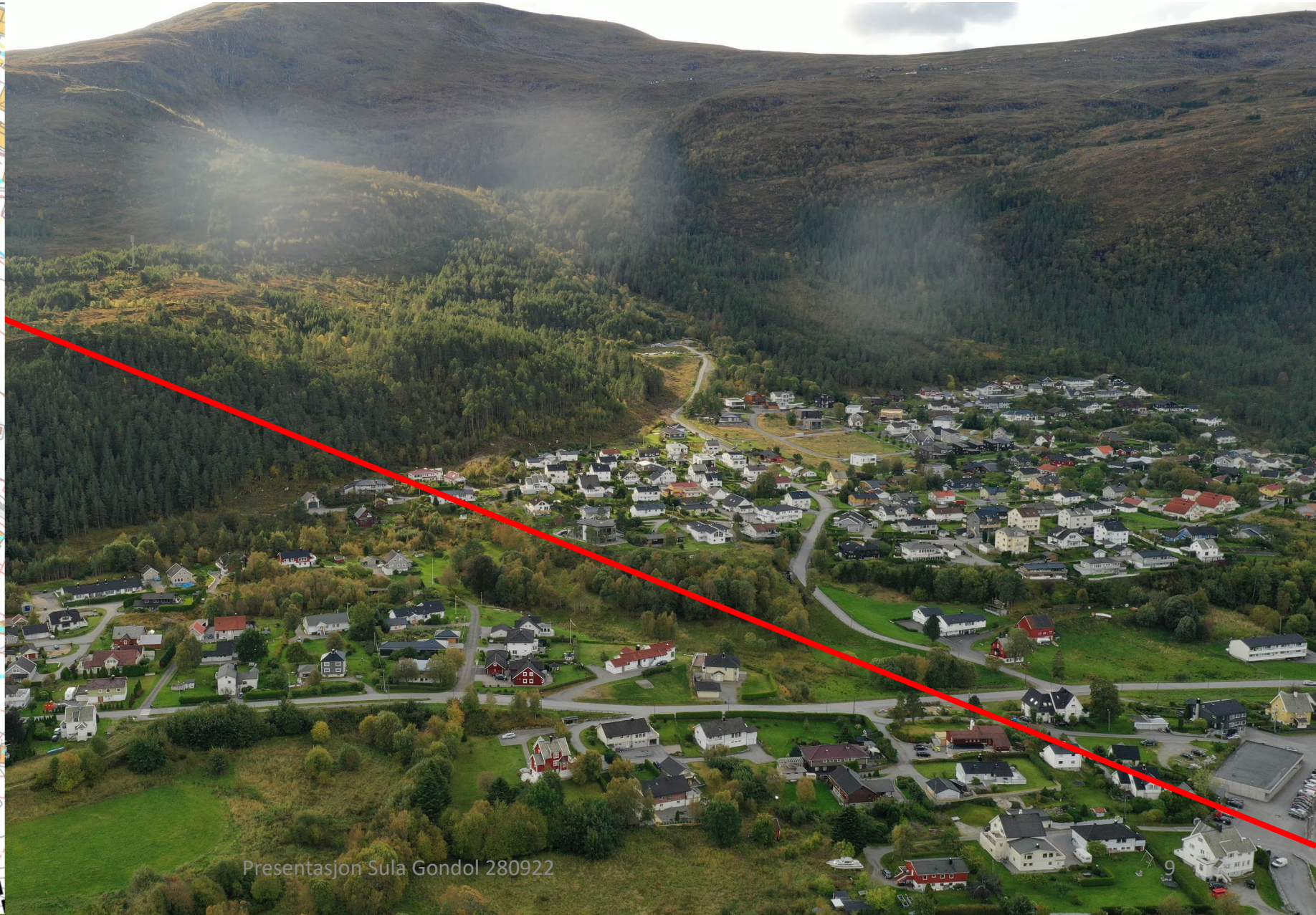
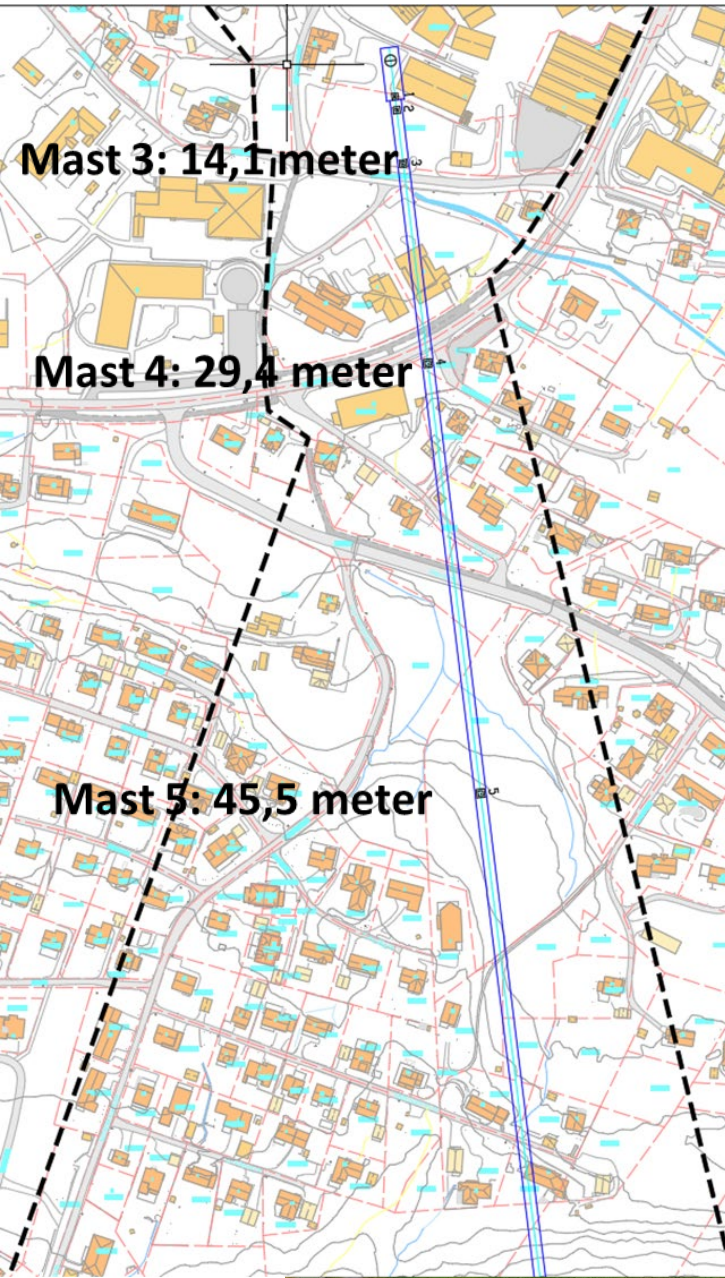
Til ca. 1 700 dekar – 2022



Planområdet utgjør
nå under 7% av
utmarksarealet på
Sulafjellet
- 1 132 dekar av
totalt 16 690 dekar



GONDOL TRASÈEN OVER BEBYGD OMRÅDE – ILLUSTRASJON MED MASTER



FORPLIKTELSER OVERFOR BERØRTE EIENDOMMER

I alt 10 boligeiendommer ligger innenfor 40-meters beltet definert i [Lov om taubaner §26](#)

- For 9 av boligene går traséen over hage/uterom
- For 1 av boligene går traséen over bolighus

For eierne av disse eiendommene samt ubebygde eiendommer i traséen for øvrig forplikter tiltakshaver seg til at disse skal være økonomisk skadesløse som følge av prosjektet;

- For boligeiendommene har tiltakshaver tilbudt seg å innløse eiendommene til full markedsverdi
- Alternativt beregnes og utbetales det full kompensasjon for verdiforringelse

For øvrige, ubebygde eiendommer i traséen forplikter tiltakshaver seg til at disse får full kompensasjon for bruks- og/eller verdiforringelse

For boligeiendommer utenfor «40-meters beltet» som åpenbart blir påvirket av gondolbanen med hensyn til innkikk o.l. vil tiltakshaver på individuelt grunnlag og utover lovens bestemmelser se på mulige avbøtende tiltak i samarbeid med grunneier.

GONDOLTRASE NEDRE DEL – REMANE –MAST 4-5

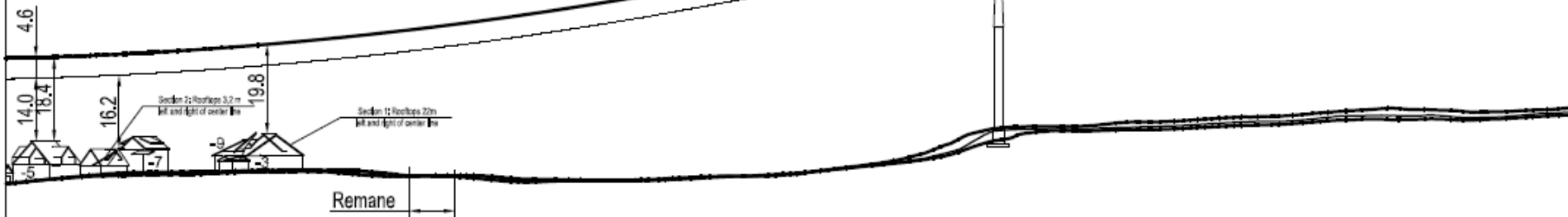
MAST NR

5

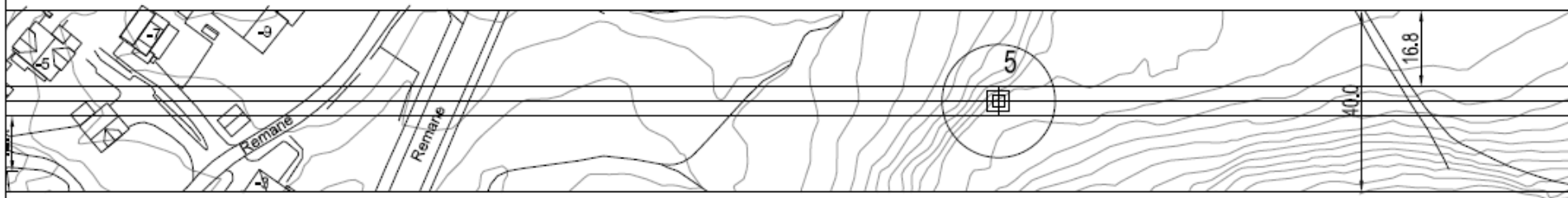
45.51 m

0°

PROFIL



KART



GONDOLTRASE NEDRE DEL – HARHAUGVEGEN –MAST 5-6

MAST NR

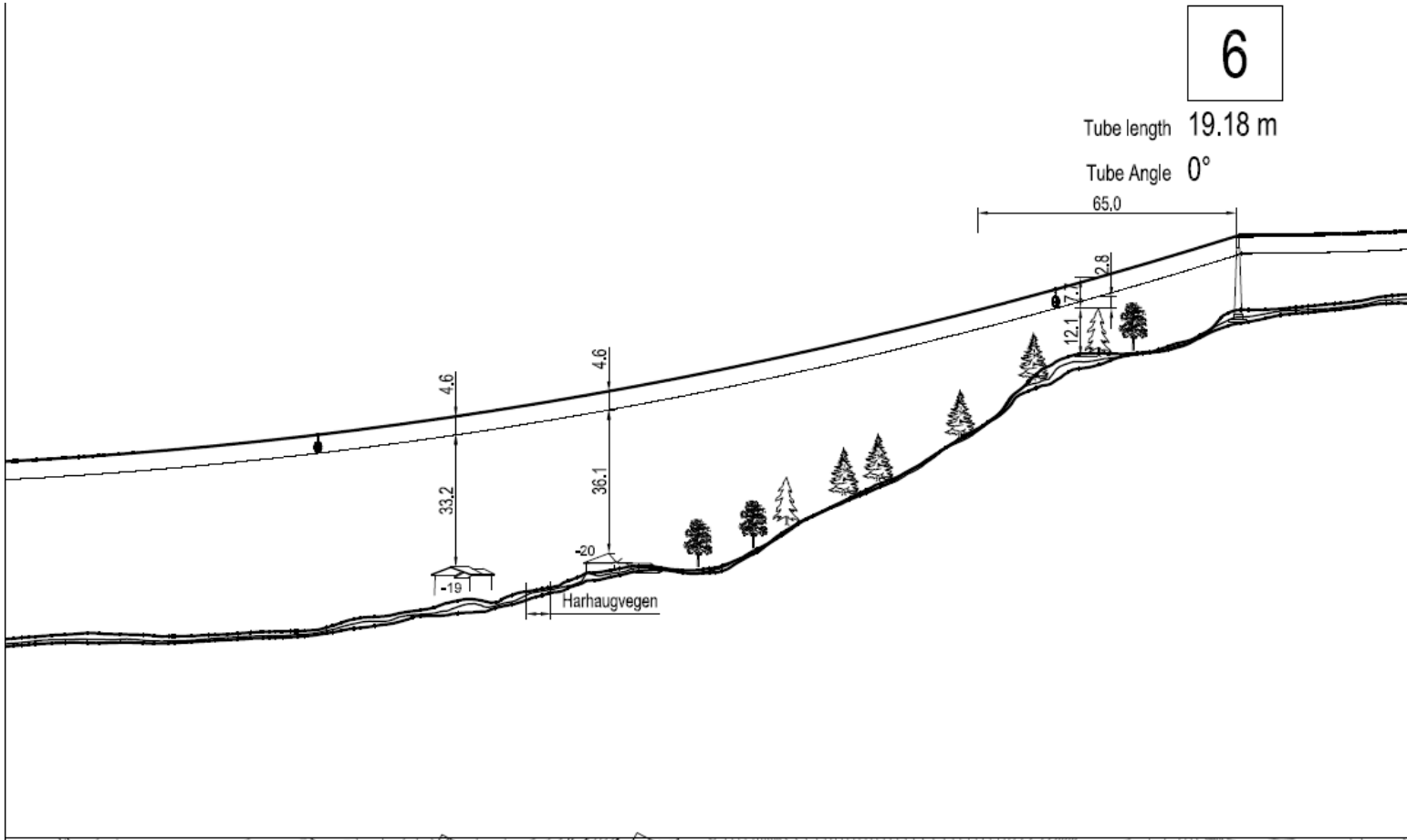
6

Tube length 19.18 m

Tube Angle 0°

65,0

PROFIL



KART



FORPLIKTELSE OVERFOR BOLIGEIERE I TRASÈEN

OPPRINNELIG TRASÉ (A) - 2021

Bolighus under traséen	3
Innenfor 20 meter hver side	18
Sum bolighus i traséen	21

Brev Flakk Gruppen AS 02.03.21;

a) Bolighus under traseen

For disse eiendommene vil vi tilby innløsning til full markedsverdi (takst) satt før planer om gondolprosjektet ble kjent

b) Boligeiendommer innenfor «40-meters beltet»

For disse eiendommene vil vi tilby en kombinasjon av erstatning som dekker eventuelt anslått fall i markedsverdi samt direkte kostnader for avbøtende tiltak (skjerming o.l.)

c) Boligeiendommer utenfor «40-meters beltet»

For boligeiendommer utenfor «40-meters beltet» som åpenbart blir påvirket av gondolbanen med hensyn til innkikk o.l. vil vi på individuelt grunnlag og utover lovens bestemmelser se på mulige avbøtende tiltak i samarbeid med grunneier

ENDRET TRASÉ (B) - 2022

Bolighus under traséen	1
Innenfor 20 meter hver side	9
Sum bolighus i traséen	10

Brev Flakk Gruppen AS 18.05.22

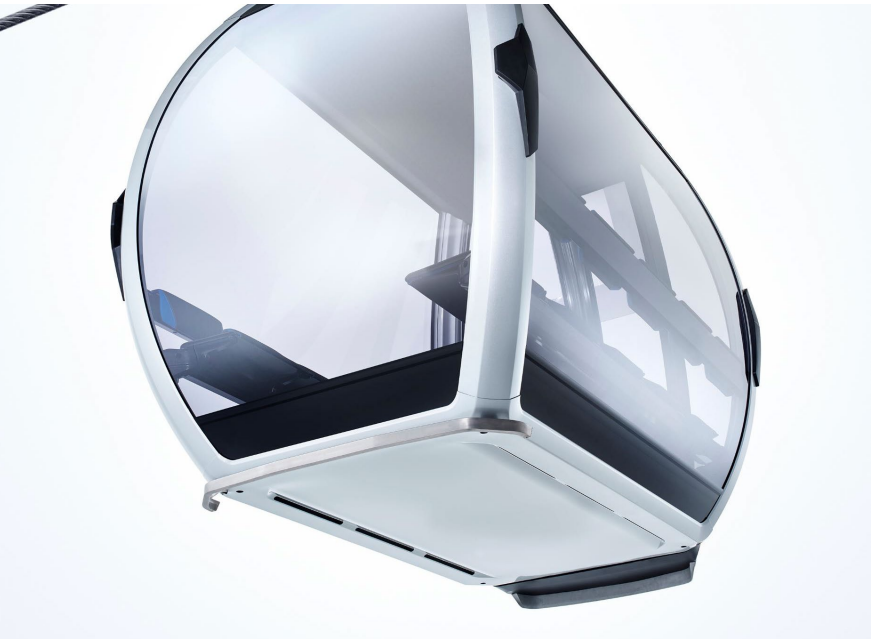
a) Bolighus under traseen **og innenfor «40-meters» beltet**

For disse eiendommene vil vi tilby innløsning til full markedsverdi (takst) satt før planer om gondolprosjektet ble kjent, alternativt kompensasjon/erstatning

b) Boligeiendommer utenfor «40-meters beltet»

For boligeiendommer utenfor «40-meters beltet» som åpenbart blir påvirket av gondolbanen med hensyn til innkikk o.l. vil vi på individuelt grunnlag og utover lovens bestemmelser se på mulige avbøtende tiltak i samarbeid med grunneier

Kostnader til – i første omgang - innledende juridisk bistand dekkes av tiltakshaver.



ILLUSTRASJONER AKTUELL TYPE GONDOL

Presentasjon Sula Gondol 280922

ENDRINGER ØVRE DEL

OPPRINNELIG

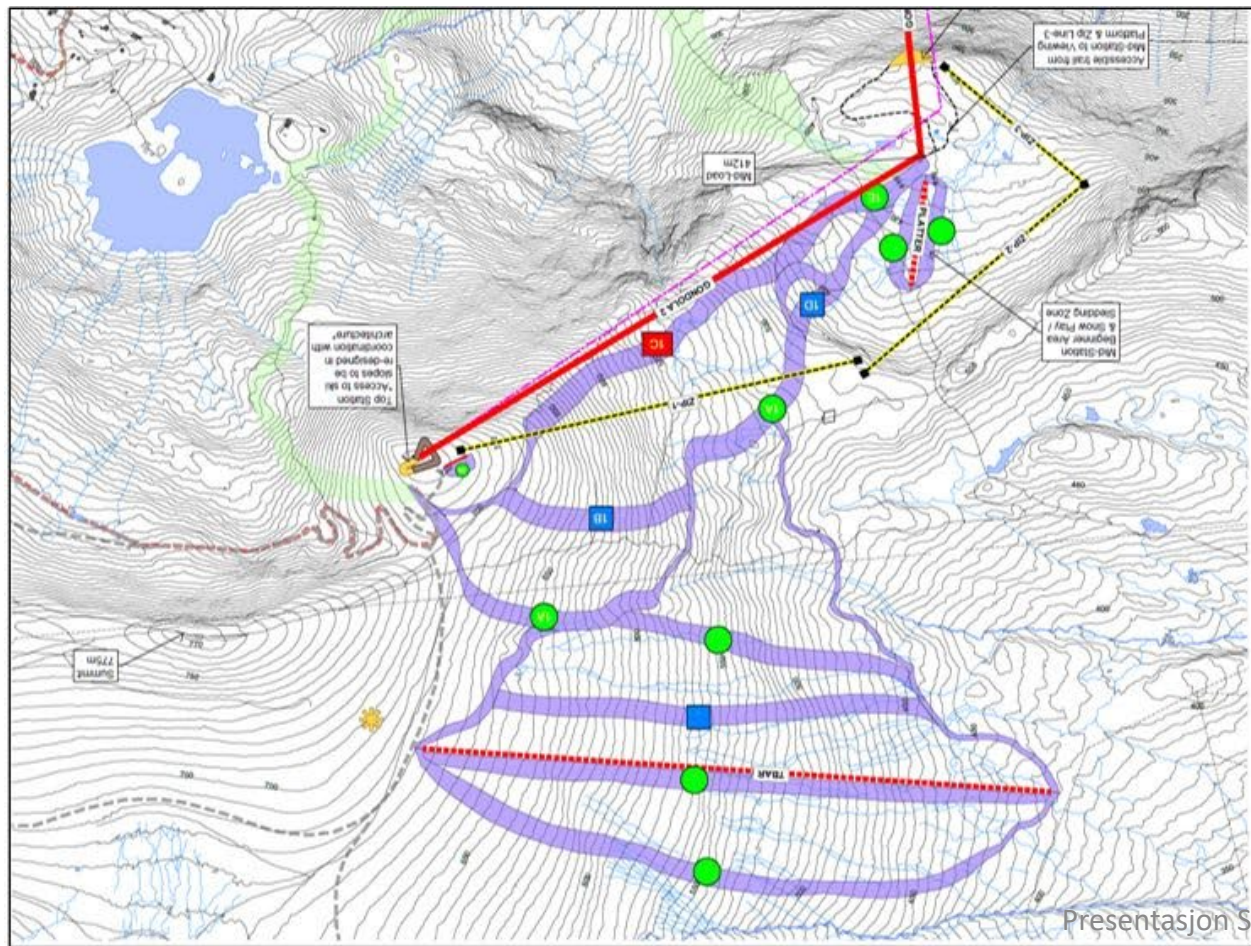
- Inntil 7 ulike preparerte alpin traséer mellom topp- og midtstasjon
- T-krok trekk sør-øst ned mot Rollonhytta fra toppstasjon
- Tilrettelegging for sykkelløyper
- Zipline fra Rundehornet via Svanshornet til midtstasjon
- Tilkomstvei følger Vonløypa og videre nord for Vardane til Rundehornet

ENDRET TIL

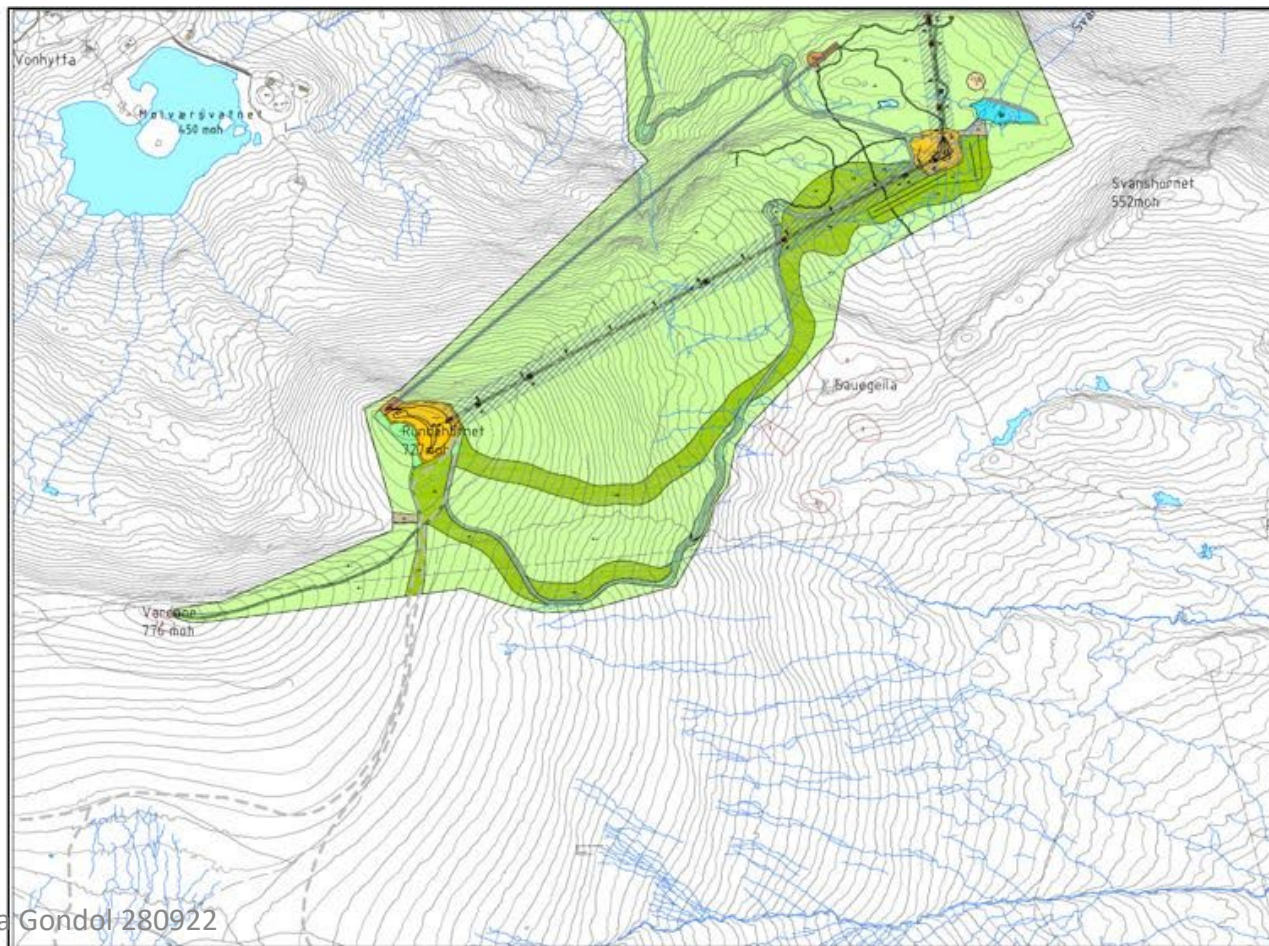
- 1-2 preparerte alpin traséer mellom topp- og midtstasjon
- For øvrig løssnøkjøring
- Mindre T-krok trekk og barnetrekke ved midtstasjon
- Ingen sykkelløyper
- Zipline flyttet vest for gondol traséen og ned mot midtstasjon
- Tilkomstvei følger Vonløypa til Gamlestølen, opp Skinnhammar-dalen og videre til Rundehornet

MER SKÅNSOM TILRETTELEGGING ALPINLØYPER OG ZIPLINE

OPPRINNELIG SKISSE (2021)



OMRÅDEPLAN 2022



Fra Ålesund sentrum til Devoldfabrikken



DEVOLDFABRIKKEN

- 550 000 besøkende/år
- 14 ulike «factory outlets»
- Aktivitetspark
- Veteranbåt D/S Thorolf
- Nordens største modelltogbane
- Kunst- og håndverksaktører
- Selskaps- og møtelokaler – «Utsikten» og «Kølbua»
- «Kantina» cafe

Fra Devoldfabrikken til Rundehornet



Presentasjon Sula Gondol 280922

SULA GONDOL

- Fra 5 til 725 m.o.h.
- Lengde 3 200 meter
- Mellomstasjon på 425 m.o.h
- Toppstasjon på 725 m.o.h.
- 32 (45) 10-seters gondoler
- Reisetid 11 minutter
- Kapasitet/time 850 (1 200)
- Alpinbakker
- Zipline
- Langrenn
- Luftsport

SE PRESENTASJONSVIDEO PÅ DENNE [LINKEN](https://vimeo.com/manage/videos/749542018)

<https://vimeo.com/manage/videos/749542018>

Tiltak Devold-fabrikken

Bunnstasjon med gondolgarasje under bakkenivå for lagring og vedlikehold

Rehabilitert bygg 17 og 17b – bevarer eksteriør, fornyer interiør

Opprettholder og forsterker «Devoldgata»

Ny flytekai og endret/utvidet molo samt opprustet sjøfront

Opparbeidet parkareal med lekeplass – ny flomkulvert gjennom området

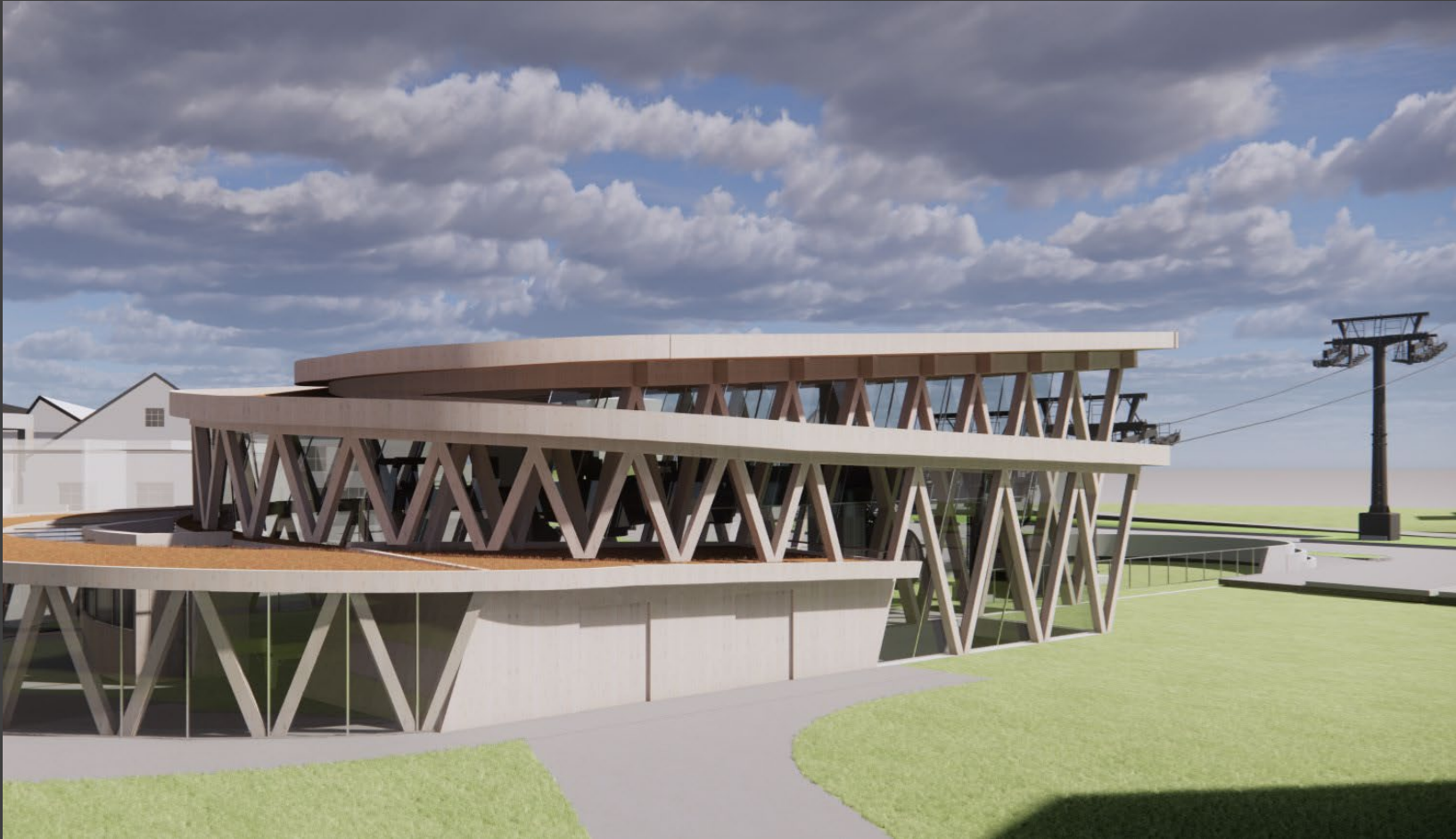
360 egne parkeringsplasser – reguleres for fremtidig parkeringshus

Utvidet O.A.Devoldsveg med fortau – sikrer trafikkbredde og trafiksikkerhet

Tettere tilknytning sentrumskvartalet og Devoldfabrikken - gangvei



Bunnstasjon Devoldfabrikken



BUNNSTASJON

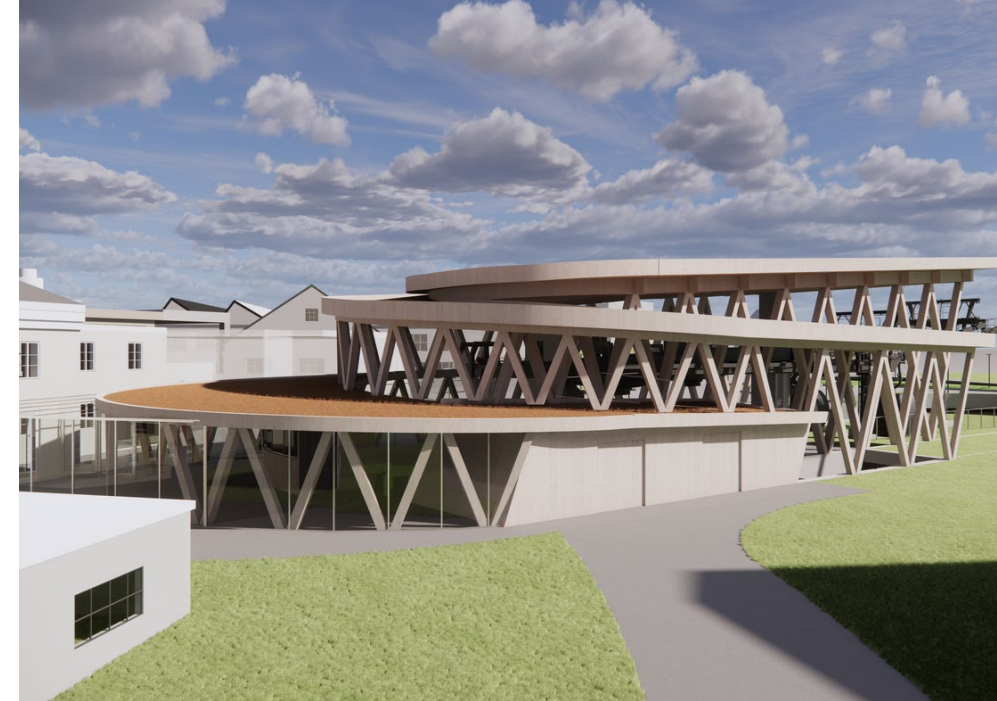
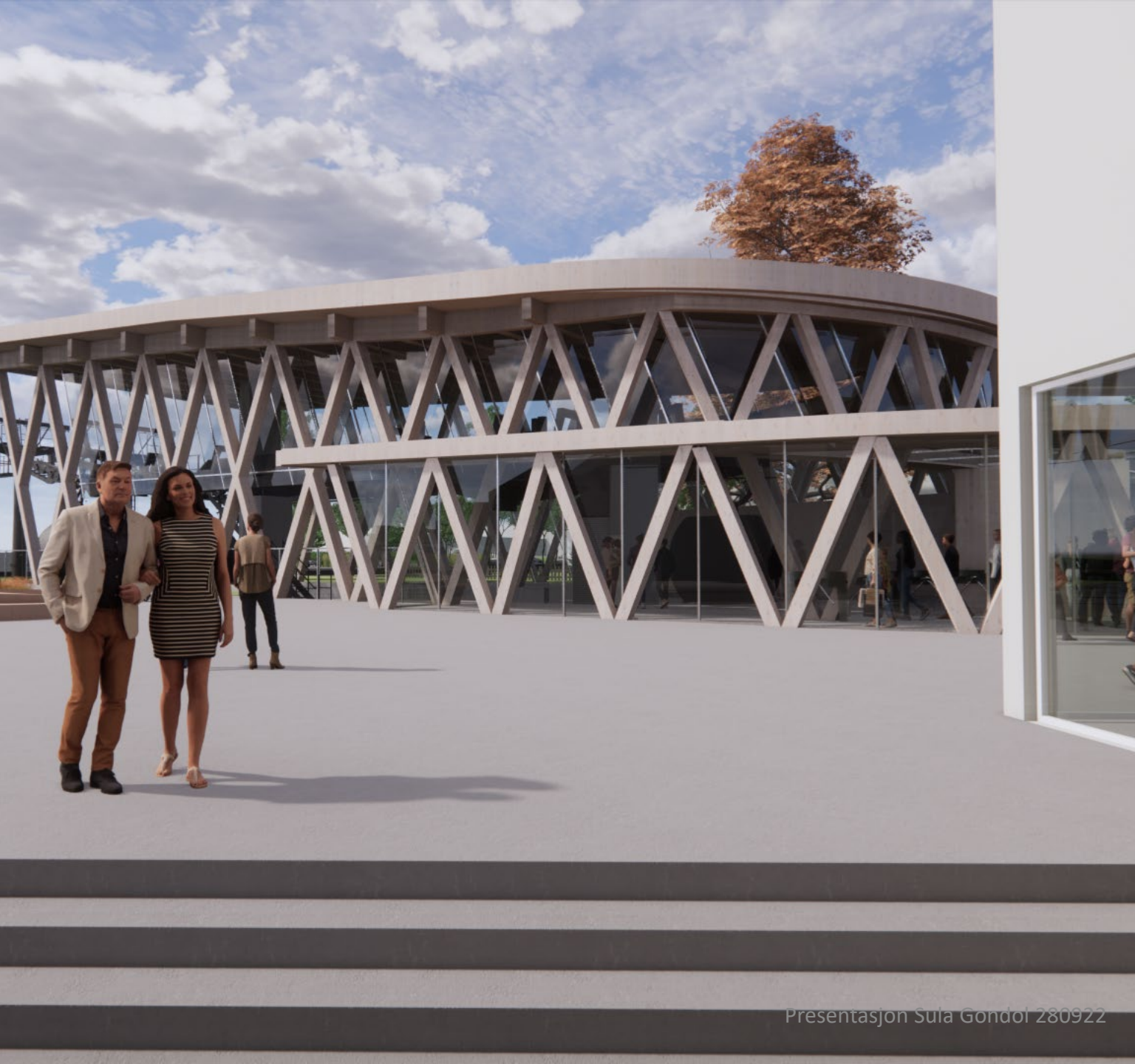
- Rehabiliterer eksisterende «bygg 17» til servicefunksjoner (suvenir/billett/utleie/administrasjon)
- Knytte gondol mot Devoldfabrikken
- Transparent bunnstasjon i tre/glass
- Underjordisk garasje for gondoler (vedlikehold)
- Effektive logistikkfunksjoner



Bunnstasjon – plassering og utforming



Fra forfall til ny bruk



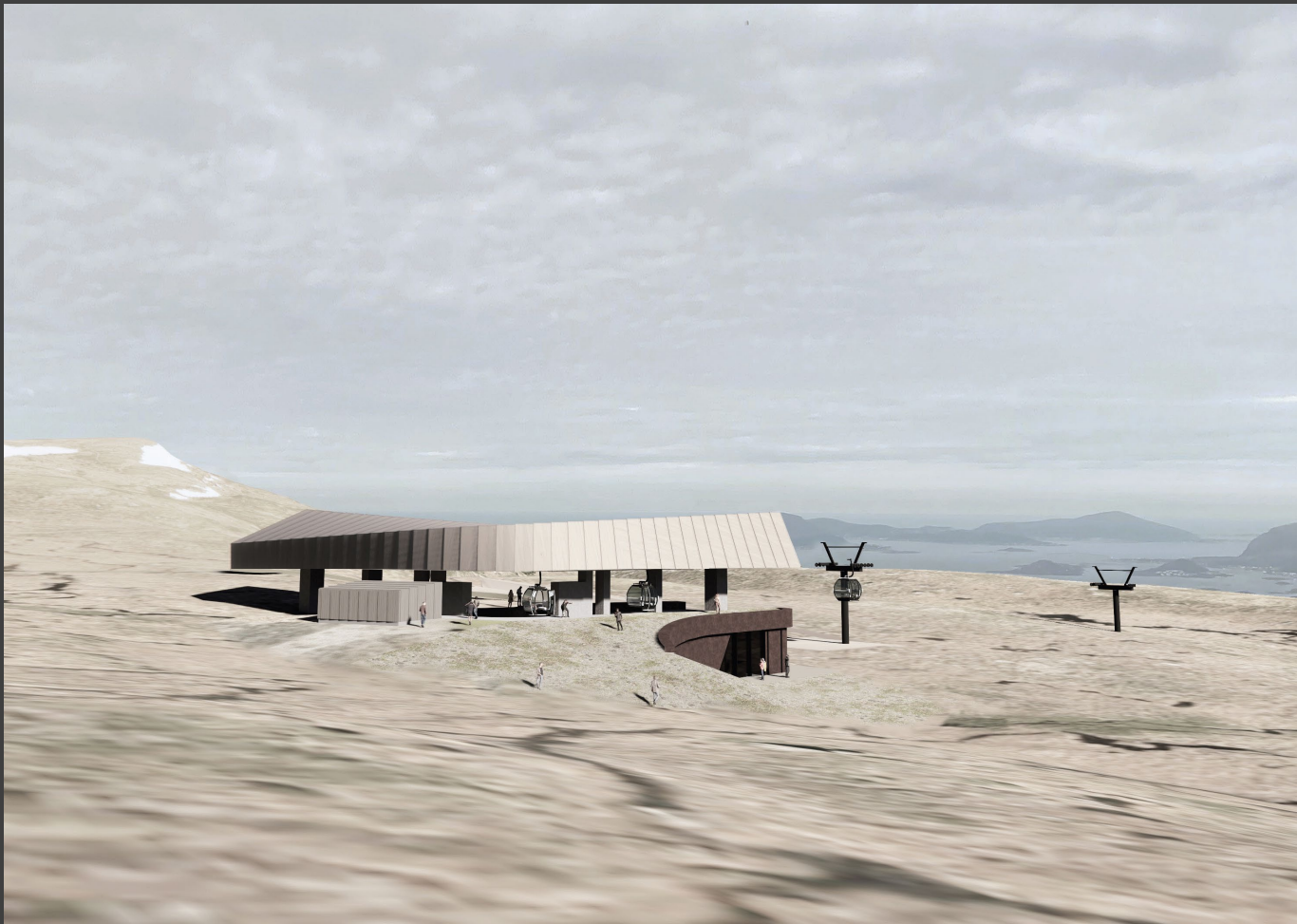


Park, hage og lekeplass



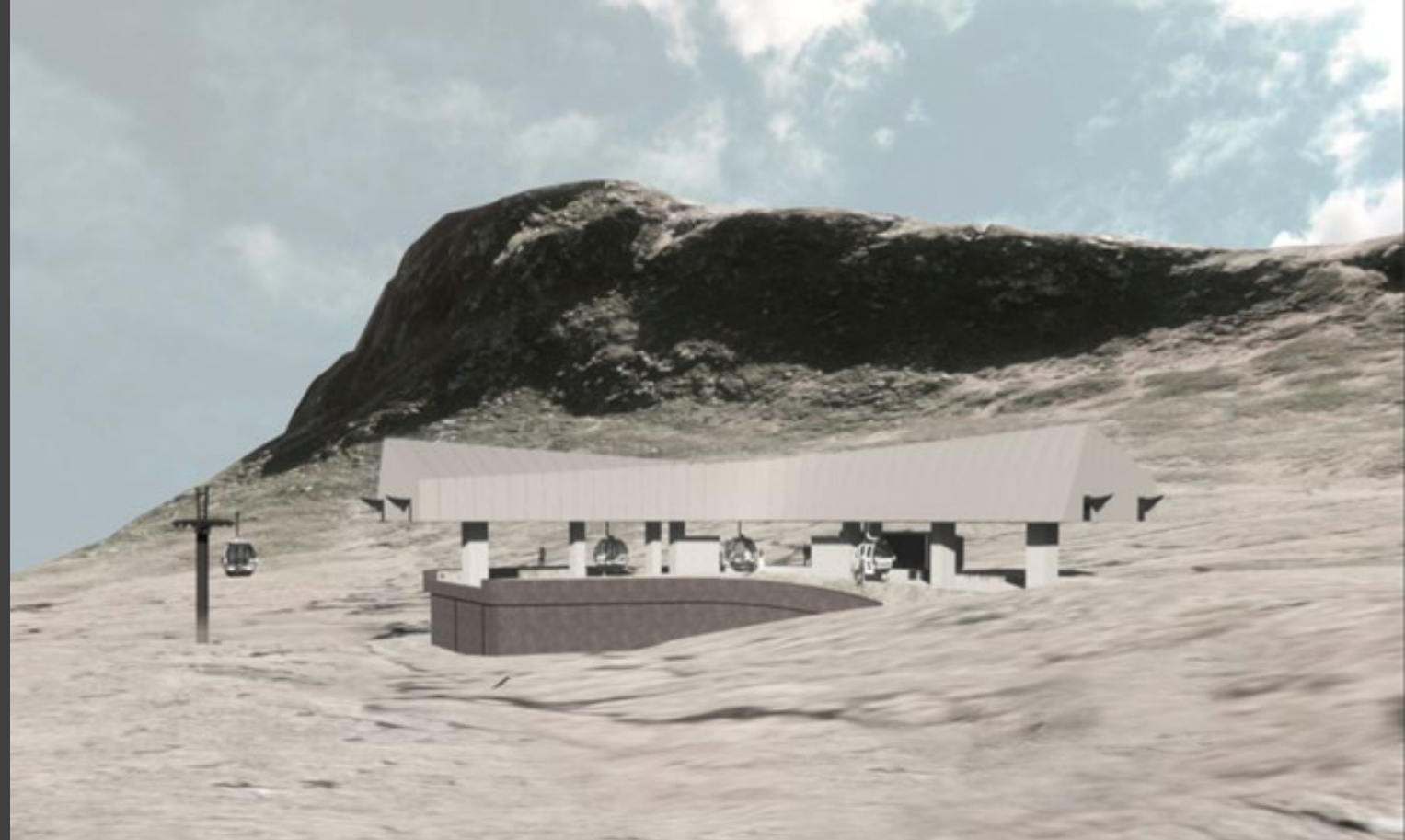
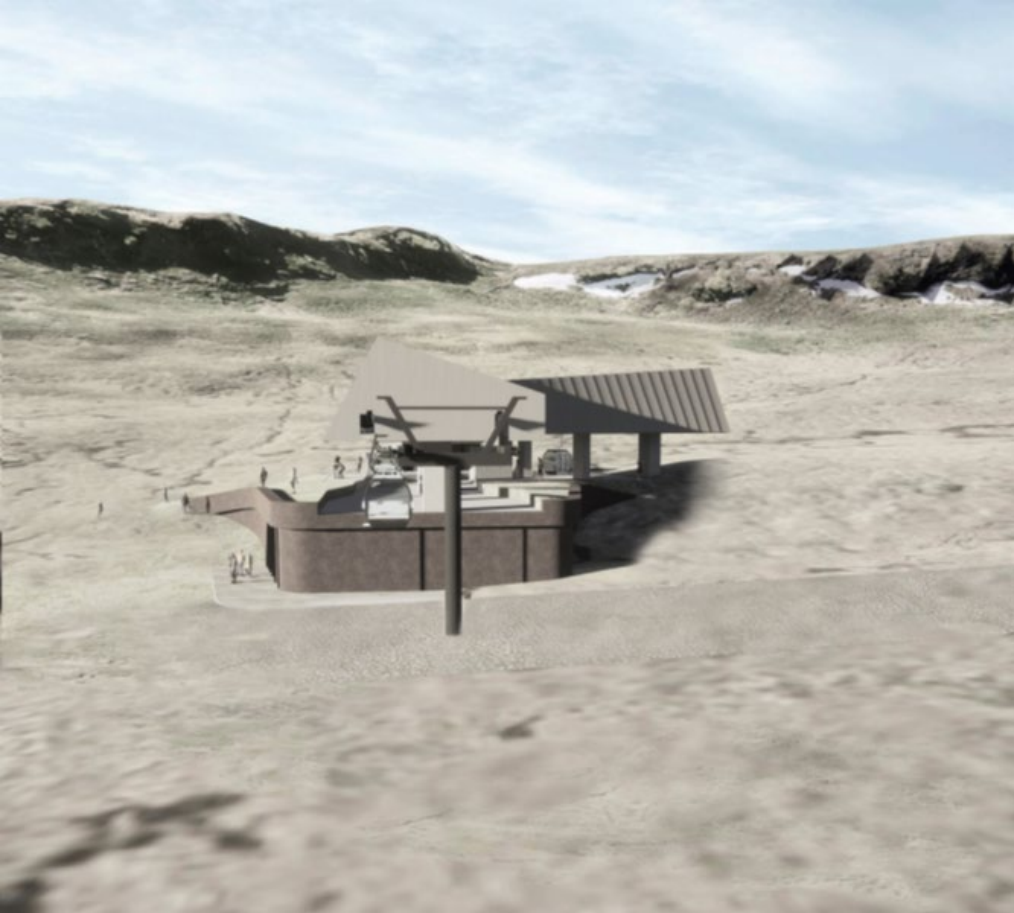
Ny kai og molo

Midtstasjon



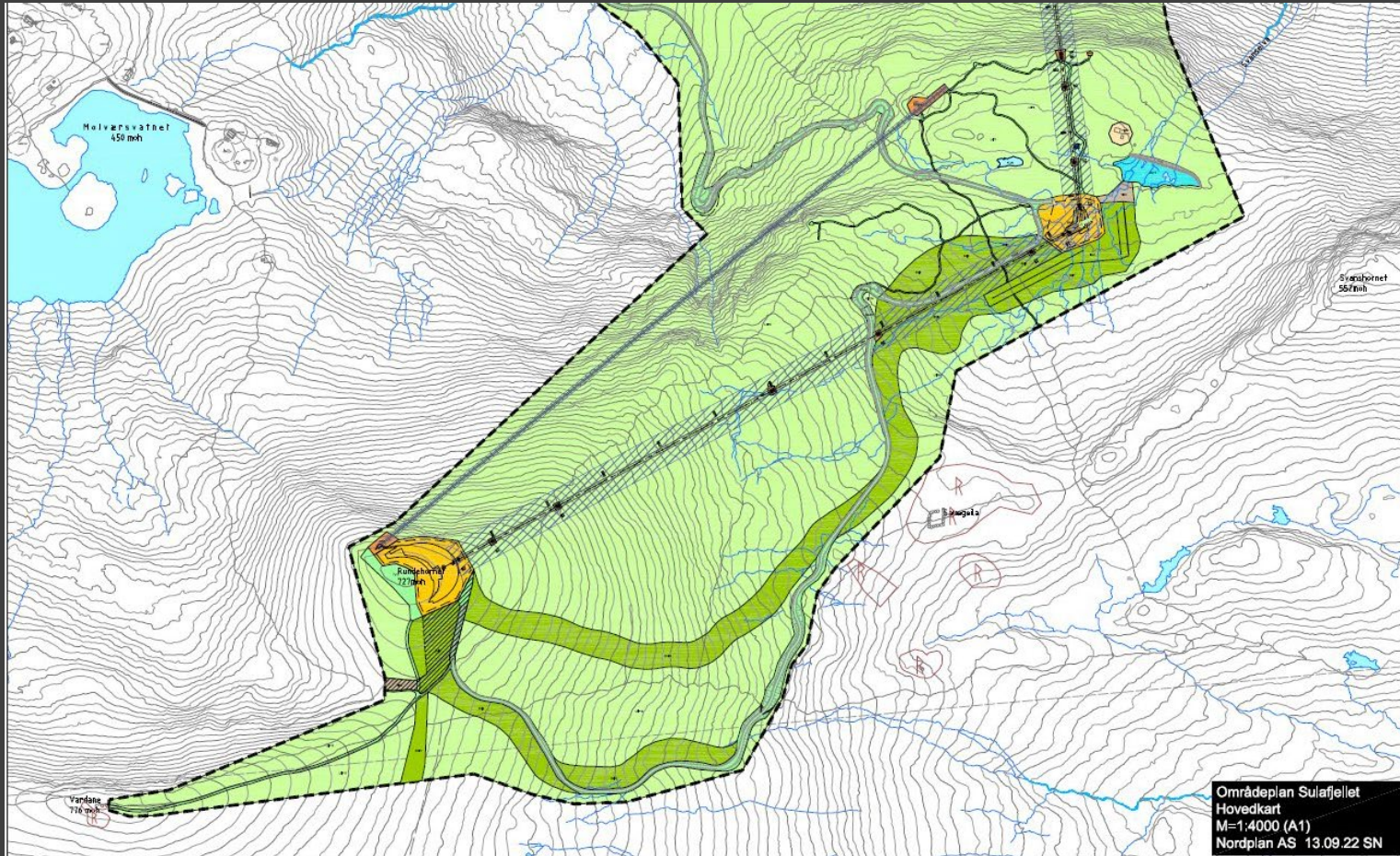
MIDTSTASJON

- Gondollinjen må gå i en «knekk» for å minimere overfart over boliger
- Tilrettelegger for alpinløyper mellom topp- og midtstasjon
- Er også endepunkt zipline
- Tilrettelagt for servicefunksjoner som toaletter, kiosk og førstehjelp
- All fremdriftsmaskineri legges til midtstasjon
- Garasje for tråkkemaskin o.l.



Midtstasjon

Alpin- og langrennsløyper

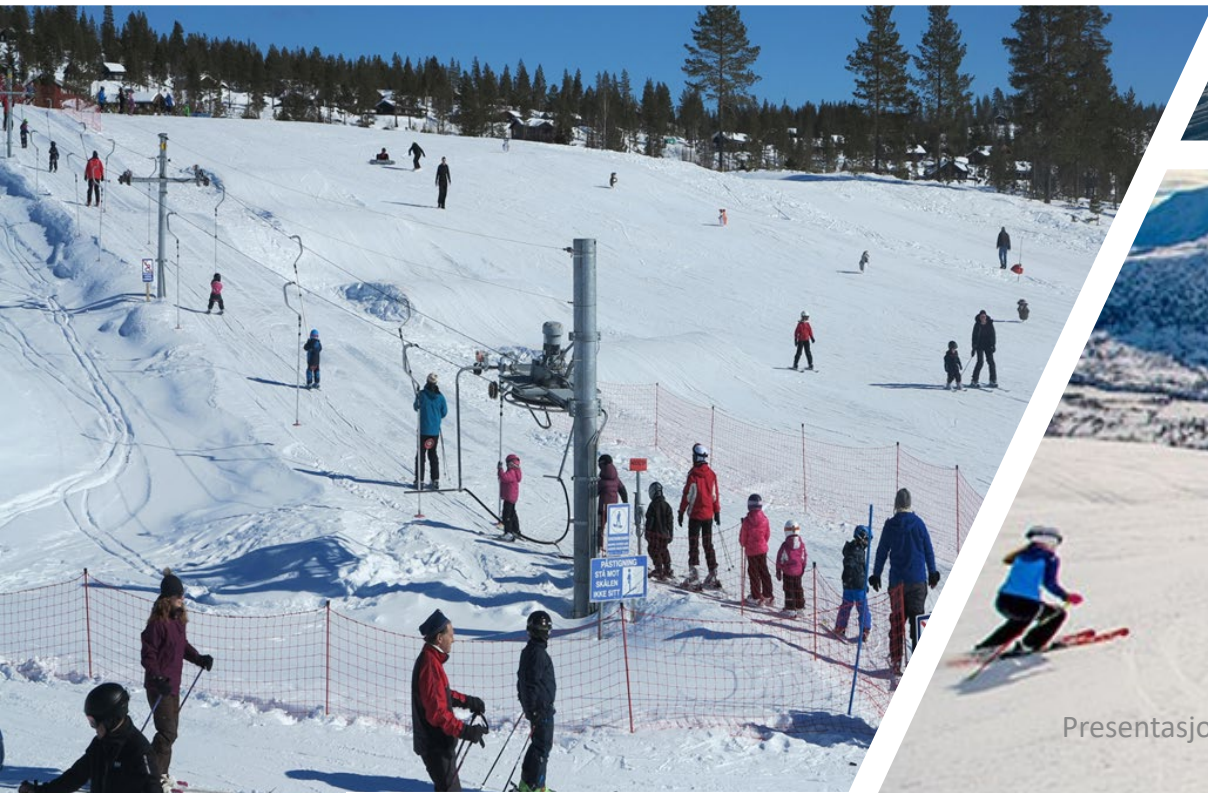


ALPINLØYPER

- 1-2 alpin traséer fra toppstasjon til midtstasjon
- Junior- og barnetrekke ved mellomstasjon
- Tilrettelagt for snø produksjon og lyssetting

LANGRENNSLØYPER

- Preparing av langrennstrasèer vest og sørover på Sulafjellet
- Minimale terrenginngrep – ikke lysløyper



Toppstasjon



Presentasjon Sula Gondol 280922

TOPPSTASJON

- 725 m.o.h. - Rundehornet
- 2 300 m2 BTA
- Hovedrestaurant 300-350 gjester
- Bistro 120-150 gjester
- Egen møteromsavdeling
- Utsiktsterrasser mot nordvest fra restaurant og sørøst fra bistro
- Stor takterrasse/utsiktspunkt
- Amfiløsning for utendørs kulturelle arrangementer
- Startpunkt alpin, langrenn, zipline og luftsport
- Optimalt tilpasset terreng med særlig vekt på lite synlighet fra fjellet forøvrig







Presentasjon Sula Gondol 280922





Zipline

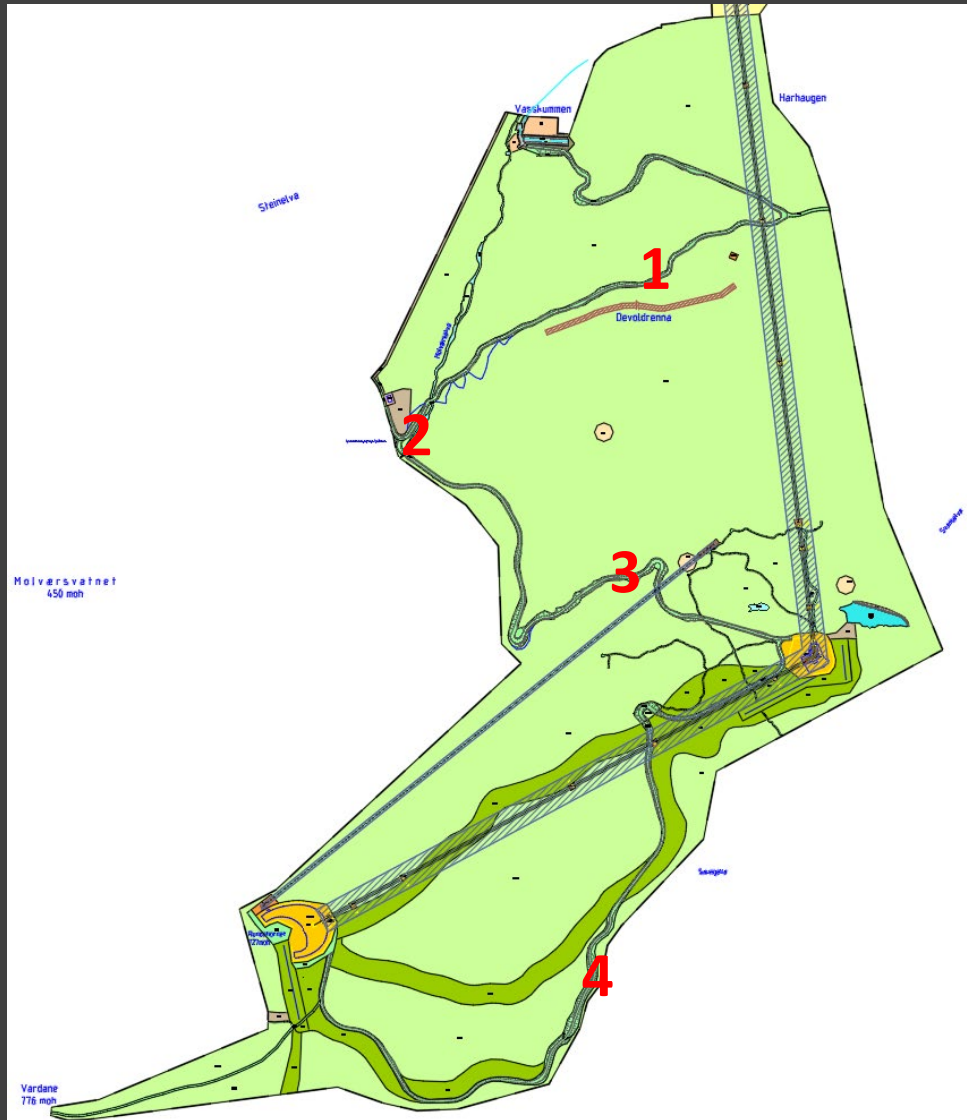


ZIPLINE

- Plassering vest for og nesten parallell med gondollinje
- Fra toppstasjon – 725 m.o.h
- Til nordvest for midtstasjon – 420 m.o.h
- Lengde 1 141 meter
- Fallhøyde 304 meter
- 2 parallelle linjer
- 26 graders fall



Infrastruktur



TILKOMSTVEI

- 1) Følger Vonløypa fra Vasskummen til Gamlestølen/Skinnhammerdalen – ca. 1 700 meter
Må utvides med ca. 1 meter og forsterkes/sikres
- 2) Bukkene Bruse-brua består som i dag
- 3) Ny tilkomstvei fra Gamlestølen til midtstasjonen – ca. 1 300 meter
- 4) Tilkomstvei fra midtstasjon til toppstasjon følger preparert alpin trasé – ca. 1 900 meter

VAR

- Avløp til nytt renseanlegg ved Gamlestølen (2) – mulighet for fritidsboligene på fjellet å knytte seg til
- Vann- og energibrønner ved topp- og midtstasjon
- Permanent utvidet parkeringsplass ved Vasskummen



ILLUSTRASJONSBILDER

A photograph of a cable car (gondola) suspended from cables, moving up a grassy hill. In the background, a large, circular, modern building with a copper-colored facade and large windows is situated on the crest of the hill. The sky is overcast with grey clouds. A semi-transparent white circle is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Marked og ringvirkninger' with a horizontal line underneath.

Marked og
ringvirkninger

Våre målgrupper



Overnattende feriegjester

Gondolen blir en attraksjon for gjester som ønsker utsikt over Sunnmøre og en aktiv ferie på fots på toppen

Hva skaper verdi?

- Utsikt
- Stnettverk
- Spisesteder på toppen
- Handelstilbud på Devoldfabrikken
- Tilrettelagt båttransport



Ski- og vinterbesøkende

Et skisenter gjør gondolen attraktiv også på vinterstid og gir befolkningen i Ålesund og Sula et familievennlig skisenter med kort kjøreavstand

Hva skaper verdi?

- Komfort og kapasitet i moderne anlegg (skiopplevelsen)
- Skilek for barn
- Familievennlige løyper
- En helt spesiell utsikt mens du står på ski



Cruise- og hurtigrutepassasjerer

Turister som kommer innom Ålesund med cruise kan ta hurtigbåten over Borgundfjorden og komme direkte til Devoldområdet

Hva skaper verdi?

- Sømløs reise fra cruiseskipet til Sulafjellet
- Utsikt
- Spisested på toppen
- Korte rundturer på fjellet
- Handelsopplevelser på Devoldfabrikken og i Langevåg sentrum



Lokalt og regionalt marked

Enkel tilkomst til fjell og natur med et godt utviklet område på toppen gir regionale grunn til å gondolen

Hva skaper verdi?

- Aktivitetene som tilbys øvrige gjester sommer og vinter
- Stier som også passer folk med nedsatte funksjonsevner
- Kort avstand og lett "reise" til høyfjell og spektakulær natur
- Arkitektur og design
- Handelsopplevelser på Devoldfabrikken



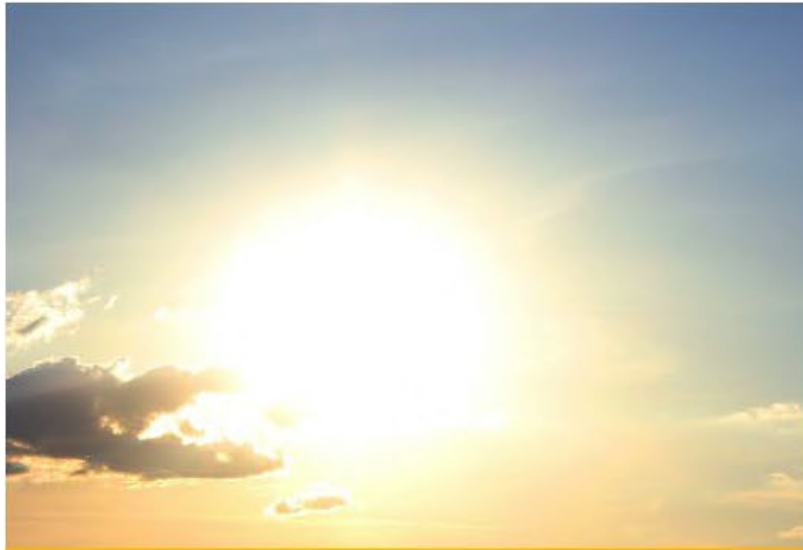
Konferanse og events

Devoldfabrikken har mye ledig areal som kan utvikles til konferanser og events. Gondolen og opplevelsene kan inngå som aktivitet og tilkomst til spisesteder på fjellet og på Devoldfabrikken

Hva skaper verdi?

- Møterom og konferansefasiliteter i helt spesiell atmosfære
- Mulighet for å kombinere konferansepakke med aktivitet og/eller arrangement

En helårsopplevelse



Gjennom hele året gir Sulafjellet utsikt og natur.

Serveringstilbudet vil være betjent hele året.

Ulike aktiviteter som lekeplass o.l. Kan trekke familien til topps både alle sesonger.



På sommeren vil området og stiene gi rikelig med turmuligheter for lokal og turist.
En lekeplass for barna kan bli attraktiv for familien.
Lokaler tilrettelagt for sosiale og kulturelle arrangementer



På vinteren kan skiløyper, et skianlegg, truger og aking trekke flere av den regionale befolkningen til fjellet. Ellers kan en lekeplass for barna eller "barn i løypa" (opplæring på ski) gi en grunn for familien til å besøke Rundehornet på vinteren



Det er helheten som skaper attraktivitet



Havnområdet ved Devoldfabrikken skal utvikles for å gi turistene et godt førsteinntrykk, samt legge til rette for effektiv logistikk. I det turistene ankommer Langevåg skal man enkelt komme seg til startpunktet for gondolen.

Det skal jobbes frem gode pakkeløsninger (markeds- og logistikkmessig) med operatører i reiselivsnæringen



Devoldfabrikken er startpunktet for gondolen og en viktig del av opplevelsen. Butikker, museum og ulike aktiviteter blir dermed en del av totalopplevelsen.

Her har man også idèer om å utvikle et stort event-/konferanseområde, som kan bli en viktig del av total konseptet rundt gondolen.



Ved toppstasjonen skal det være godt skiltet og tilrettelagt for vandring gjennom et tilpasset sti- og løypenettverk.

På Sulafjellet har man utsikt over Ålesund by, Nordøyane og Atlanterhavet mot vest, og bratte tinder og fjord med Sunnmørsalpane i øst. Dette gir forskjellige syn fra samme utsiktspunkt.



Turen med gondol opp til Rundehornet skal bli en opplevelse i seg selv.

Her er det utsikt over fjord, fjell, øyer og by.

“Volumturisten” drar til fjellet for å nyte kortreise utsikt.

Beregning av lokaløkonomiske virkninger



Beregning av lokaløkonomiske virkninger av gondolprosjekt på Sulafjellet

Rapporten beregner tre typer ringvirkninger i Sula og Ålesund

Del 2 av rapporten undersøker økonomiske ringvirkninger av investeringene til Flakk Gruppen. Vi vil presentere tre typer ringvirkninger:

1. Investeringene

Først vil vi se på konsekvensene av investeringene i seg selv på verdiskaping og sysselsetting lokalt, regionalt og nasjonalt.

2. Direkte ringvirkninger

Deretter ser vi nærmere på de direkte ringvirkningseffektene knyttet til den konkrete aktiviteten som oppstår som følge av investeringene, det vil si driften av gondolen, restauranten og de tilhørende aktivitetene.

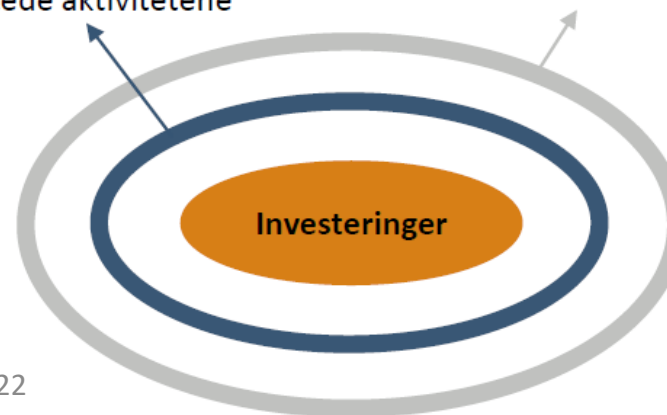
3. Indirekte ringvirkninger

Til slutt vil vi analysere de indirekte ringvirkningene av investeringene. Ved utbyggingen av de nye prosjektene er det forventet at området tiltrekker seg flere turister og at disse tilbringer noe tid i regionen. Dette vil igjen føre til ytterligere økonomiske gevinster for regionen ved at de besøkende har forbruk hos andre virksomheter og bransjer som ikke er direkte tilknyttet gondolen, både i reiselivsnæringen og øvrige næringer.

I beregningene har vi lagt til grunn en antakelse om at verdiskapingen vil utvikle seg i takt med omsetningen, det vil si at verdiskaping og omsetningskrone per bransje holder seg likt i perioden. Beregningen av sysselsetting bygger på samme antakelse, men det er i tillegg antatt en årlig produktivtetsvekst på 1,5 prosent.

Direkte ringvirkninger:
økonomisk verdi av
gondolen, restauranten og
tilknyttede aktivitetene

Indirekte ringvirkninger:
økonomisk verdi for andre
virksomheter og bransjer



Resultat

Sula kommune beregnes å få;

- 80 sysselsatte i anleggsperioden
- 45 sysselsatte årlig av tiltaket*
- Årlig verdiskaping på MNOK 47

* Anslag; Kommunal skatteinngang på personinntekt x 45 + eiendomsskatt
= ca. MNOK 2/årlig

Ålesundsregionen for øvrig beregnes å få;

- 100 sysselsatte i anleggsperioden
- 30 sysselsatte årlig av tiltaket
- Årlig verdiskaping på MNOK 13

Samlede beregnede økonomiske konsekvenser av realiseringen av gondolprosjektet: investeringer i byggeperioden og ringvirkninger av driften i 2030

Investeringsperioden (2021-2025)	Sula kommune	Ålesund-regionen	Samlet
Total sysselsetting i hele investeringsperioden	80 sysselsatte	100 sysselsatte	180 sysselsatte
Årlig gjennomsnittlig sysselsetting	16 sysselsatte	20 sysselsatte	36 sysselsatte
Total verdiskaping i hele investeringsperioden	MNOK 60	MNOK 70	MNOK 130
Årlig gjennomsnittlig verdiskaping	MNOK 12	MNOK 14	MNOK 26
Ringvirkninger av drift (2030)	Sula kommune	Ålesund-regionen	Samlet
Sysselsetting årlig direkte effekt	30 sysselsatte	-	30 sysselsatte
Sysselsetting årlig indirekte effekt	15 sysselsatte	30 sysselsatte	45 sysselsatte
Totalt årlig sysselsetting	45 sysselsatte	30 sysselsatte	75 sysselsatte
Verdiskaping årlig direkte effekt	MNOK 40	-	MNOK 40
Verdiskaping årlig indirekte effekt	MNOK 7	MNOK 13	MNOK 20
Totalt årlig verdiskaping	MNOK 47	MNOK 13	MNOK 60