

# **Kommunen si vurdering av klagene**

# **KLAGE NR 1**

**Gbnr 102/28**

**Agnes Tusvik**

**Negativ konsekvens for egedomen**

**KLAGE nr 1** frå grunneigar i Djupdalen 97 – gbnr 102/28.

**Hovedmoment i klagen:**

«Områdeplanen vil ha ein negativ konsekvens for eigedom gbnr 102/28».

Dette blir grunnlagt med følgjande:

- 1 Planen vil føre til en stor bruks- og verdiforringelse FORDI trafikken kjem svært nær bustaden, og den vil medføre store innhogg i eigedomen.
- 2.Trafikkbelastninga på og rundt eigedomen vil ikkje bli auka. Kvifor skal eigedomen då bli berørt?
- 3.Areal i sørvest på naboiegedomen kan heller omdisponerast til veg/offentleg formål.
- 4.og5.Dersom hekk og trær på eigedomen blir fjerna, fører dette til stort tap.
- 6.Dersom adkomst/parkeringsmulighet på eigedomen blir forringa pga ny reguleringsplan; må dette kompenseres.
- 7.Huseigar krever at ei utviding av (Kirke)krysset blir gjort på austsida av eksisterande kryss.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen. Sjå også kartutsnitt nedanfor.**

Sjølve klagen frå grunneigar er litt vanskeleg å tolke. Det blir vist til kommunen sin saksreferanse 23/12331 – dvs «Områdereguleringsplan for Langevåg Sentrum». Men momenta i klagen kan tyde på at det ikkje gjeld denne planen.

Klagen blir svart ut fordi det blir vist til områdeplanen for Langevåg sentrum.

Eigedomen vil ikkje bli berørt av den nye reguleringsplan. Trafikken vil ikkje kome nærmare eigedomen/ bustaden enn det den gjer i dag; eigedomen vil ikkje bli fysisk berørt; ingen vegetasjon (trær/hekk) blir fjerna; det vil ikkje vere behov for å ta meir areal frå Djupdalen 97; verken adkomst- eller parkeringsforholda på eigedomen vil bli endra; og Kirkekrysset skal heller ikkje utvidast i samband med den nye planen.

**Samla vurdering:**

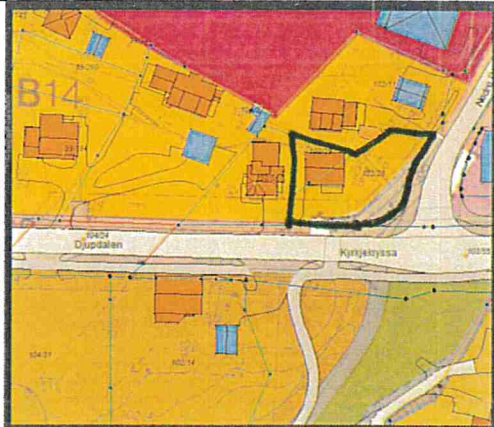
«Områdeplan for Langevåg Sentrum» vil etter vår vurdering ikkje ha negativ konsekvens for eigedom gbnr 102/28 i Djupdalen 97.

Klage frå grunneigar blir av den grunn ikkje tatt til følgje.

**Kartutsnitt.** Eigedom gbnr 102/28, Djupdalen 97

**Kommentar**

**FØR**

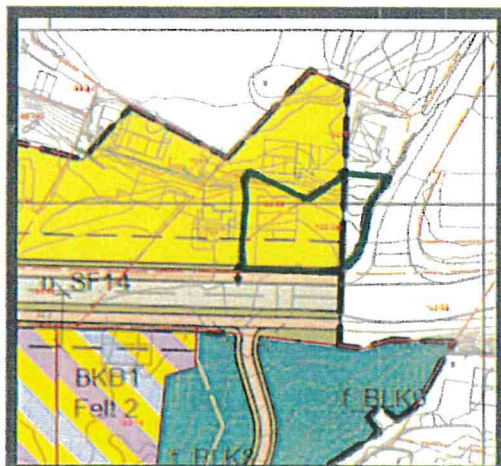


**Utsnitt frå «Reguleringsplan for Langevåg Nord I» – 1982.**  
(Gjeldande reguleringsplan).

Aktuelle eigedom er markert i kartutsnittet.

Eigedomen er regulert til bustadformål + noko vegformål mot aust.

**ETTER**



**Utsnitt frå ny plan, «Områdeplan for Langevåg sentrum».**

Aktuelle eigedom er markert i kartutsnittet.

Eigedomen ligg innafor område «BKS7 – Frittliggende småhus-bebyggelse». Dvs formålet er uendra.

Endring som er gjort: Deler av tidlegare regulerte vegformål på eigedomen er endra **til** bustadformål.

Vegformål (fortau) langs «Djupdalen» følger eigedomsgrensa. Dvs tilsvarende som før.

Uendra avkøyringsssituasjon.

Utnyttingsgrad vil bli endra - frå 20% BYA til maks 30 % BYA.

# **KLAGE NR 2**

**Gbnr 109/269**

**Lisbeth Tøsse**

**Plassering av leikeklass BLK10**

## KLAGE nr 2 frå grunneigar av eigedom gbnr 109/269 og 277

### Hovedmoment i klagen:

Det er ikkje behov for etablering av ny leikeplass BLK10. Bebuarane for framtidige bustadar innafor BKS8 og BKS9 kan heller benytte eksisterande areal «o\_Leik

### Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen. Sjå også kartutsnitt nedanfor.

Kommunen skal sørge for at all planlegging etter plan- og bygningsloven er i samsvar med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unge sine interesser i planlegginga.

Kommunen har lagt til grunn RPR i si planlegging av uteoppholdsarealet innafor «Områdeplan for Langevåg Sentrum». Kommunen ønsker m.a. med dette at planarbeidet skal bidra til/sikre gode oppvekstvilkår for barn/unge.

I reguleringsføresegnene til «Områdeplan for Langevåg sentrum», - vedtatt og juridisk bindande dokument – er det i § 3.1.1.5 sagt noko om «uteopphaldsareal»:

- Krav til nærleikeplass blir utløyst ved utbygging av fleire enn 5 bueingar.
- Ein nærleikeplass skal ha ein størrelse på minimum 200 m<sup>2</sup>.
- Avstand mellom nærleikeplass og buening skal ikkje overstige 50 m.
- Aktuelle nærleikeplass BLK10 skal dekke behov for eksisterande/nye bustadar innafor områda BKS8 og BKS9

Leikeplass BLK10 er planlagt etter § 3.1.1.5. I detaljreguleringsprosessen for BKS8 og BKS9 – jf §4.1.3 i reguleringsføresegnene - vil krav til trafikkstøy – og ev tiltak mot dette - bli utgreidd slik at uteopphaldsarealet også blir funksjonelt til sin bruk.

Plassering av nærleikeplass BLK10 er påklaga av grunneigar. Grunneigar ønsker at leikeplass BLK10 skal utgå; og at eksisterande areal «o\_Leik» - som ligg ca 100 m aust for BLK10 - også skal fungere som uteopphaldsareal for BKS8 og BKS9.

BLK10 vil etter kommunen si meining bidra til vidareutvikling for bustadbygging og samtidig eit godt bumiljø innafor bustadområda BKS8 og BKS9. Den vil også styrke barn sine interesser i bustadområdet.

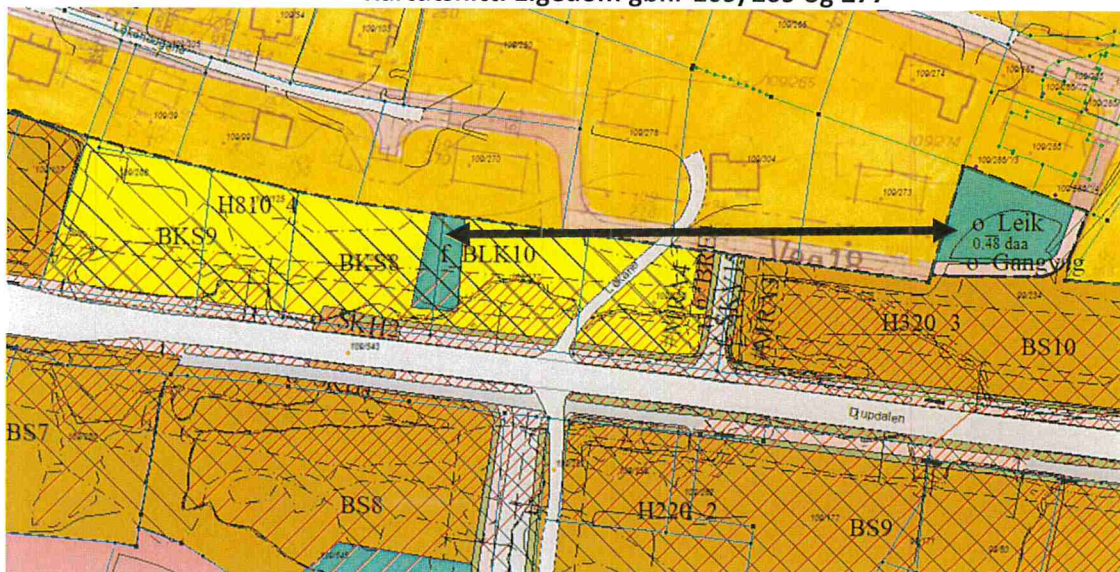
Nærleikeplass skal i utgangspunktet vere ein møteplass/leikeplass for bebuarane – og da med fokus på dei mindre barna. Avstand bustad-leikeplass er i slike tilfeller viktig moment å ta vare på.

### Samla vurdering:

Klage frå grunneigar blir ikkje tatt til følgje.

Kommunen sine krav til uteopphaldsareal for bustadområde blir ikkje godt nok ivaretatt ved flytting av aktuelle leikeplass.

Kartutsnitt. Eigedom gbnr 109/269 og 277



Utsnitt frå ny plan, «Områdeplan for Langevåg sentrum».

Ønske frå grunneigar om at leikeplass BLK10 skal erstattast med eksisterande leikeplass o\_Leik.

# **KLAGE NR 3**

**Gbnr 109/336**

**Albert Devold**

**Vernestatus, «Slottet»**

**KLAGE nr 3** frå grunneigar av eigedom gbnr 109/336. Brev av 06.06.23.

### **Hovedmoment i klagen:**

Pkt 1. Ønsker at bustaden på eigedom gbnr 109/336 får endra vernestatus – frå H570-2 (bygning som skal bevarast) til H570-5 (bygning med særleg vurdering).

Pkt 2. **Alternativt** er det ønske om ei justering/moderering i teksten i reguleringsføresegnene sin § 4.4.2 (krav til nye bygg) og § 4.4.4 (bygningar som skal bevarast).

- Til § 4.4.2: Også utandørs anlegg som murar, portar, gjerde og køyreareal **skal kan** ivaretakast eller tilbakeførast til opphaveleg utforming...
- Vidare under § 4.4.2 - endring av tekst: Eventuelle nye bygningar og struktur **skal kan** ivareta krav til høgder og takform – jf § 3.1.1.3, samt estetiske krav jf § 2.2.
- Fjerne teksten om at «før det vert tatt standpunkt til søknadspliktige tiltak skal dei sendast kulturmynde til fråsegn».

### **Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

Det er kommunen som har hovudansvaret for å sikre ivaretaking og legge til rette for bruk av kulturmiljø i tråd med nasjonale mål - gjennom arealplanlegging og langsiktig samfunnsplanlegging. Som planmyndigheit etter plan- og bygningslova har difor kommunen ei sentral rolle i forvaltninga av vår felles kulturarv.

I områdeplan sin planomtale er kulturarv trekt fram som den viktigaste identiteten til Langevåg. Jf kap 4.3.

Aktuelle bygning er ein del av «kulturmiljøet til Devoldfabrikken», og er i plandokumenta lagt inn med omsynssone H570. Konsekvensen dette vil ha for bygning/miljø er beskrevet i reguleringsføresegnene sine §§ 4.4.2 og 4.4.4. Dette er eit vern som også er tilrådd av overordna myndigheter.

Ved ei fjerning eller moderering av vern slik huseigar foreslår/ønsker; sjølv om grunneigar har den beste intensjon med forslaget sitt om å ta vare på bygninga; vil resultere i at kommunen fråskriv seg sitt ansvar oppimot å ivareta kulturmiljøet i samsvar med overordna føringar. Kommunen kan ikkje legge slikt ansvar over på grunneigar. Konsekvensen for ønsket til huseigar, ved å fjerne ev moderere restriksjonane for dette området- kan ikkje kommunen overlate til den enkelte huseigar. Det vil – sjølv sagt ikkje alle tilfeller, men i mange tilfeller – ha negative konsekvensar for enkelte kulturmiljø.

Ein reguleringsplan skal i størst mogleg grad vere forutsigbar. Både for offentleg myndighet og ikkje minst for grunneigar. Plandokumenta skal vere entydige. Ikkje skape tvil og skjønsmessige tolkingar.

Eit «skal»-krav skaper forutsigbarhet; eit «kan»-krav skaper rom for tolkning ved framtidige byggesaker på eigeidomen. Dersom kommunen har ein klar intensjon med vernekravet, kan ikkje denne formuleringa endrast (kan til skal) slik huseigar ønsker.

Regional kulturmynde i Møre og Romsdal Fylkeskommune skal etter dagens lovverk i samband med bygningar i H570-område ha tilsendt alle søknadspliktige byggesaker til uttale. Ei slik plikt blir ikkje fjerna frå områdeplan ved å endre på ordlyden i reguleringsføresegnene.

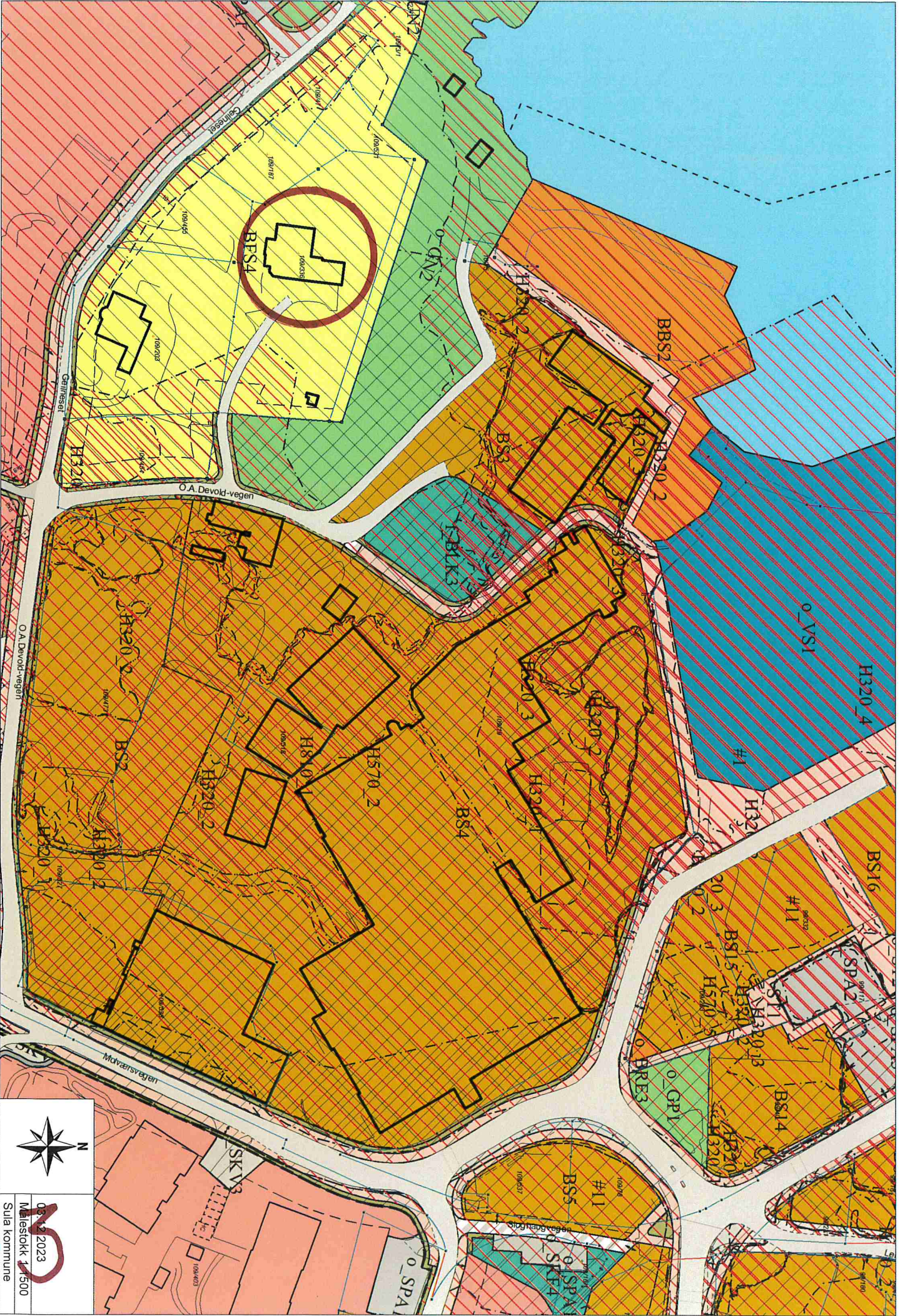
Generelt sett er teksten i reguleringsføresegnene sin § 4.4 «Bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570) krav som vart fagleg tilrådd frå overordna sektormyndighet; og som kommunestyret med sitt vedtak ville ta inn i plandokumenta.


### **Samla vurdering:**

**Klage frå grunneigar blir ikkje tatt til følgje.**

Kommunen følger tilrådinga frå overordna sektormynde. Det er viktig å sikre heile kulturmiljøet i/rundt Devoldfabrikken.






  
 03.12.2023
   
 Målestokk 1:500
   
 Sula Kommune

# **KLAGE NR 4**

**Gbnr 109/363**

**Langevåg Bok og Papir**

**Saksbehandlingsfeil**

**KLAGE nr 4** frå grunneigarane av eigedom gbnr 109/263. Epost av 06.06.23.

**Moment i klagen** er verning av «Skuta», vernestatus og konsekvensen av dette. I forkant av sluttbehandling av reguleringsplan, kom Fylkeskommunen i si høyringsuttale med ei tilråding til kommunen om å endre føresegnene i reguleringsplanen om vern av «Skuta». Tilrådinga vart lagt inn i plandokumenta i forkant av kommunestyrevedtaket 04.05.23. Grunneigar fikk ikkje mulighet til å uttale seg til Fylkeskommunen sin høyringsuttale.

Grunneigar viser også til planutvalet sitt siste vedtak om at ordførar/rådmann skulle ta kontakt med eigarane av berørte bygningar for avklaringer vedr vernestatus **før** slutthandsaminga i kommune-styret. Eigar av «Skuta» vart ikkje kalla inn til eit slikt møte.

I følge grunneigar er konsekvensen av at føresegnene vart endra; og at han ikkje fikk mulighet til å uttale seg til endringa; at han er påført eit kjempestort økonomisk tap på ei investering han aldri skulle ha gjort.

Basert på momenta i klagen, spør grunneigar:  
*«Er dette då eit lovleg vedtak? Eller må saka ut på ny høyring slik at vi får anledning til å belyse vårt syn?»*

#### **Sula kommune v planavdelinga sin kommentar til klagen.**

Som skjedde i høyringsrunda etter 3 gongs offentleg høyring:

- Grunneigar kom med si uttale til planforslaget 27.09.22 (ingen merkad vedr «Skuta» - fordi eigedomen ikkje hadde eit bevaringskrav. Noko som grunneigar var tilfreds med).
- Fylkeskommunen kom med si uttale 30.09.22;
- Kommunen endra plandokumenta på bakgrunn av Fylkeskommunen si uttale.
- Høyringsfristen gikk ut 30.09.22.

Tilrådinga til Fylkeskommunen i sin siste høyringsuttale i reguleringsprosessen var m.a.:

*Vi vil sterkt oppmode om at «Skuta» får omsynssone «bevaring». Ei alternativ løysing er utarbeiding av særskilt omsynssone H570\_5 med føresegn som berre gjeld for «Skuta». Føresegna skal sikre at*

- 1) bygninga ikkje kan rivast; og
- 2) Fylkeskommune skal høyrast for å gi kommunen råd før endeleg vedtak av søknadspliktige tiltak.

Fylkeskommunen skriv også i høyringsuttalen at dei ikkje vil ha motsegn til plan dersom tilrådinga ovanfor blei fulgt.

Kommunen fulgte opp høyringsuttalen. I saksframlegget til vedtatt områdeplan (jp 23/9321) står det følgjande om «Skuta»:

*«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».*

Vedr møtet som klagar ikkje var innkalla til.

Vedtaket i planutvalget som det blir refererer til i klagen, var P-sak 020/23. I vedtaket sto det m.a.:

- *Fredningskrav for private bustadar skal bli sidestilt med dei føringane som ligg for Skuta.*
- *Ordførar ilag med administrasjonen inviterer eigarane av Funkisvillaen/“Gulehuset” og «Slottet» til dialogmøte der dei kan få orientering om kva muligheter og avgrensingar som fins i høve muleg vernestatus for eigedomane deira. Informasjon frå dette møtet vil bli 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 med same føringar som ligg for Skuta.*

Utgangspunkt for ordlyden i vedtaket var innspel frå eigar av Devoldvillaene («Slottet» og «Gulehuset»). Dei ønska eit mindre restriktivt vern av sine bustadar. Dei ville bli likebehandla med «Skuta».

(Devoldvillane er i områdeplanplan inkludert i «kulturminnemiljøet til Devoldfabrikken» (H570\_2-4), mens «Skuta» er trekt ut som eit enkeltstående verneverdig kulturminne (H570\_5)). Jf §§ 4.4.2 og 4.4.3 i reguleringsføresegnene (side 35).

Møte med dei to eigarane av bustadane som planutvalet ba om, vart avholdt.

Temaet for møtet gikk på vernestatus på Devoldvillaene. Ikkje på «Skuta».

Same tema vart tatt opp med fylkeskonservator. Fylkeskonservator holdt fast på sin siste høyringsuttale.

Ordførar orientert kommunestyret om utfallet av møtet, og kommunestyret vedtok «Områdeplan for Langevåg» i sak K022/23 slik kommunedirektøren hadde innstilt.

Det vart gjort ei endring av plandokumenta etter den 3. høyringsrunda og i forkant av vedtaket i K-sak 022/23. Endringa hadde konsekvens for eigedom gbnr 109/263 («Skuta»).

Vi forstår at klagar stiller spørsmål til om han burde fått mulighet til å uttale seg til endringa som kommunen gjorde på eigedomen hans.

Medverknad i ein reguleringsprosess er viktig. Det skal gi ein meir forutsigbar prosess. Hovedregelen er at dersom ein høyringsuttale fører til vesentlige endringer i forslaget, skal det reviderte forslaget leggest ut på ny høyring.

I dette tilfelle hadde høyringsuttalen innverknad på reguleringsplanforslaget, og slik sett utløyse ei ny høyring. Det vart ikkje gjort.

Kommunen vurderte at høyringsuttalen frå Fylkeskommunen var eit krav som var svært vanskeleg å unngå. Dette med grunnlag i dei tidlegare diskusjonane kommunen og Fylkeskommunen hadde hatt gjennom reguleringsprosessen når det gjaldt «kulturminnemiljøet i/rundt Devoldfabrikken». I høyringsuttalen sto det også at «Under føresetnadane nemnt her, vil vi ikkje ha motsegn til planen». Viser at Fylkeskommunen også tar dette temaet på alvor.

No i etterkant ser vi at innspelet frå Møre og Romsdal Fylkeskommune datert 3 0.09.22 burde vore sendt til grunneigar for ev uttale.

Ei «vesentleg endring» krev ny høyringsrunde. Spørsmålet er om endringa er ei «vesentleg endring» eller ikkje.

Kommunen har vurdert endringa som «ikkje vesentleg». Restriksjonane som gjeld for «Skuta» gjeld iforb med riving eller søknadspliktige tiltak på bygget. Jf føresegn § 4.4.3 «Bygning med særleg vurdering». Kommunen kunne gitt klagar mulighet til å uttale seg. Hadde vore meir korrekt. Ein ev uttale hadde tvilsomt ført til endring av kravet som no ligg inne. Det var bakgrunn for kommunen si vurdering oppimot tilsvar og ny høyring.

Det står i fv § 41.(virkningen av feil ved behandlingsmåten).

*«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold».*

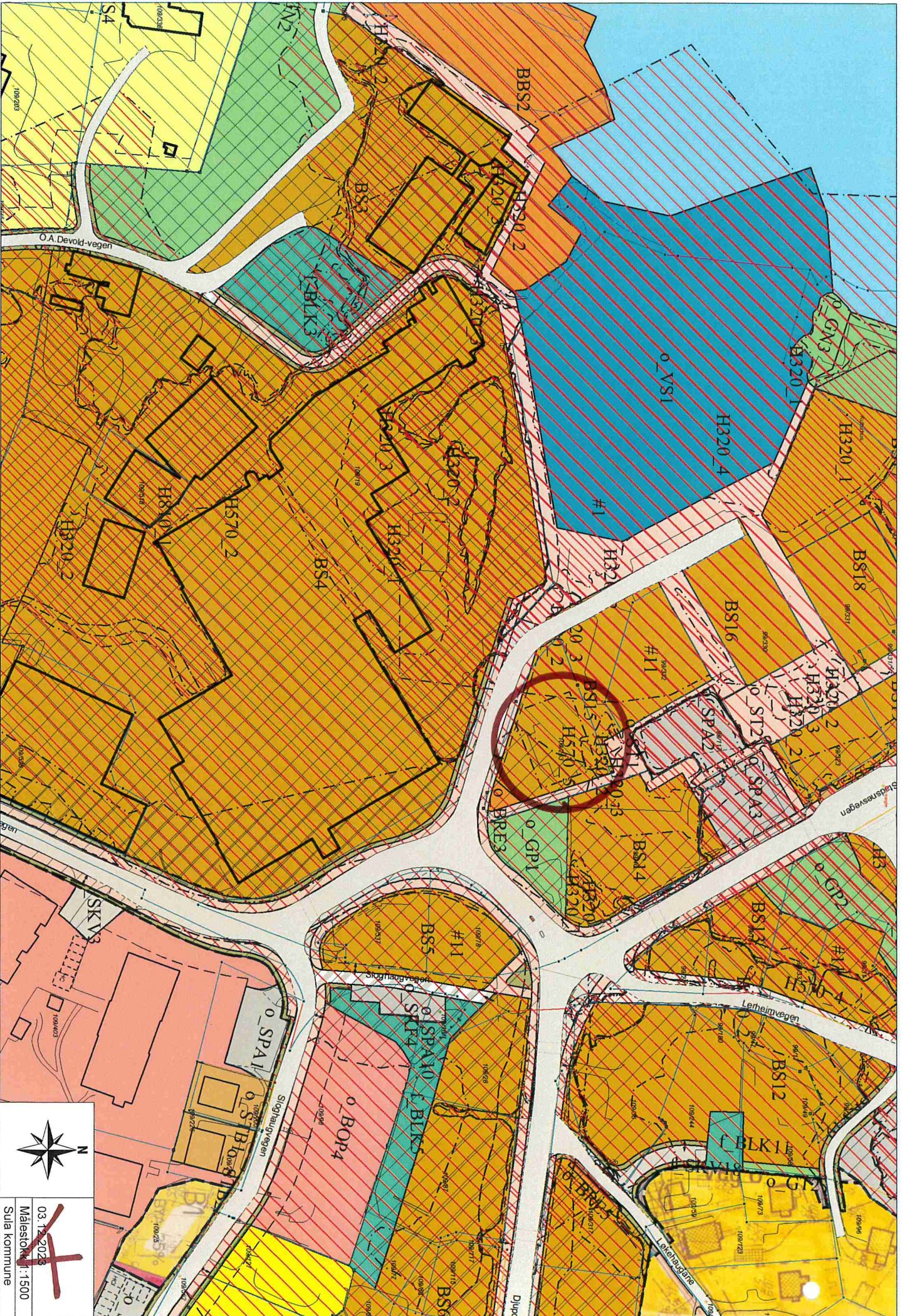
Ein ev uttale frå klagar på Fylkeskommunen si høyringsuttale, ville etter kommunen si vurdering ikkje hatt virkning på utfallet av saka. Jf fv. § 41.


### **Klage frå grunneigar blir ikkje tatt til følgje.**

Kommunen har hatt dialog med dei aktørane som planutvalet krevde i sitt vedtak P-020/23.

Kommunen meiner også at ny uttale med påfølgande høyring ikkje ville hatt innverknad på Fylkeskommunen sitt krav i reguleringsføresegnene mht vernerestriksjonane for «Skuta».

Ein ev feil ved manglande tilsvar frå grunneigar med tilhøyrande høyringsrunde, har etter kommunen si vurdering ikkje hatt virkning på resultatet på kva restriksjonar «Skuta» no har fått. Jf fvl. § 41.




  
 03.12.2023
   
 Målestokk: 1:1500
   
 Sula kommune

# **KLAGE NR 5**

**Gbnr 111/88 og 111/97**

**Oskar Molvær og Endre Kristoffersen**

**Breisundråsa**

**KLAGE nr 5** frå Oskar Molvær som eigar av eigedom gbnr 111/88 og Endre Kristoffersen som eigar av 111/97 . Brev av 06.06.23.

**Hovedmoment i klagen:**

Grunneigarane klagar på at «GT3-Breisundråsa» er regulert inn på eigedomane gbnr 111/88 og 97.

Dei krev at «Breisundråsa» i sin heilhet skal takast ut av områdeplanen.

Eigedomane vil miste heile strandlinja si, og Breisundråsa vil føre til bandlegging og ein kraftig reduksjon av tomteverdien.

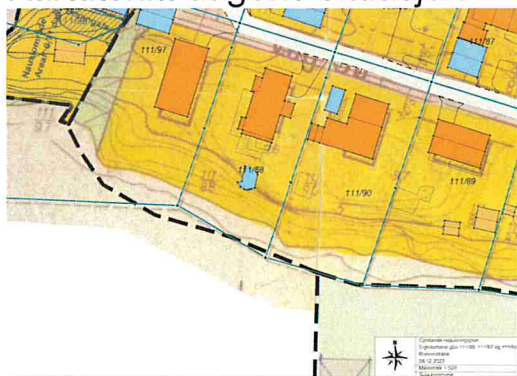
Dersom klagen ikkje blir tatt til følgje, vil grunneigarane klage vidare til aktuelle klageinstansar. Og dei vil kome med krav om erstatning dersom klagen ikkje blir tatt til følgje.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

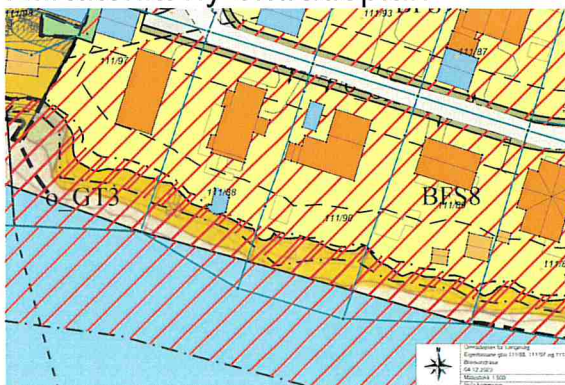
Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for korleis arealet i kommunen skal nyttast. Kommunen er klar over at slike reguleringsplanar kan få ein konsekvens. I dei tilfelle ein reguleringsplan berører andre sine eigedomar, kan kommunen ha ei plikt til å løyse dette. Plan- og bygningslova legg klare føringar på korleis ein slik prosess i utgangspunktet skal skje. Jf kap 15 og ev kap 16 i plan- og bygningslova. Dette kjem til anvendelse etter at ein reguleringsplan ev blir endeleg vedtatt.

Å miste tomtearealet ned mot sjøen vil vere eit visst tap for eigedomen. Og ei etablert kyststi vil naturlegvis føre til at fleire går forbi eigedomen enn det som skjer i dag.

Kartutsnitt dagens situasjon



Kartutsnitt ny områdeplan

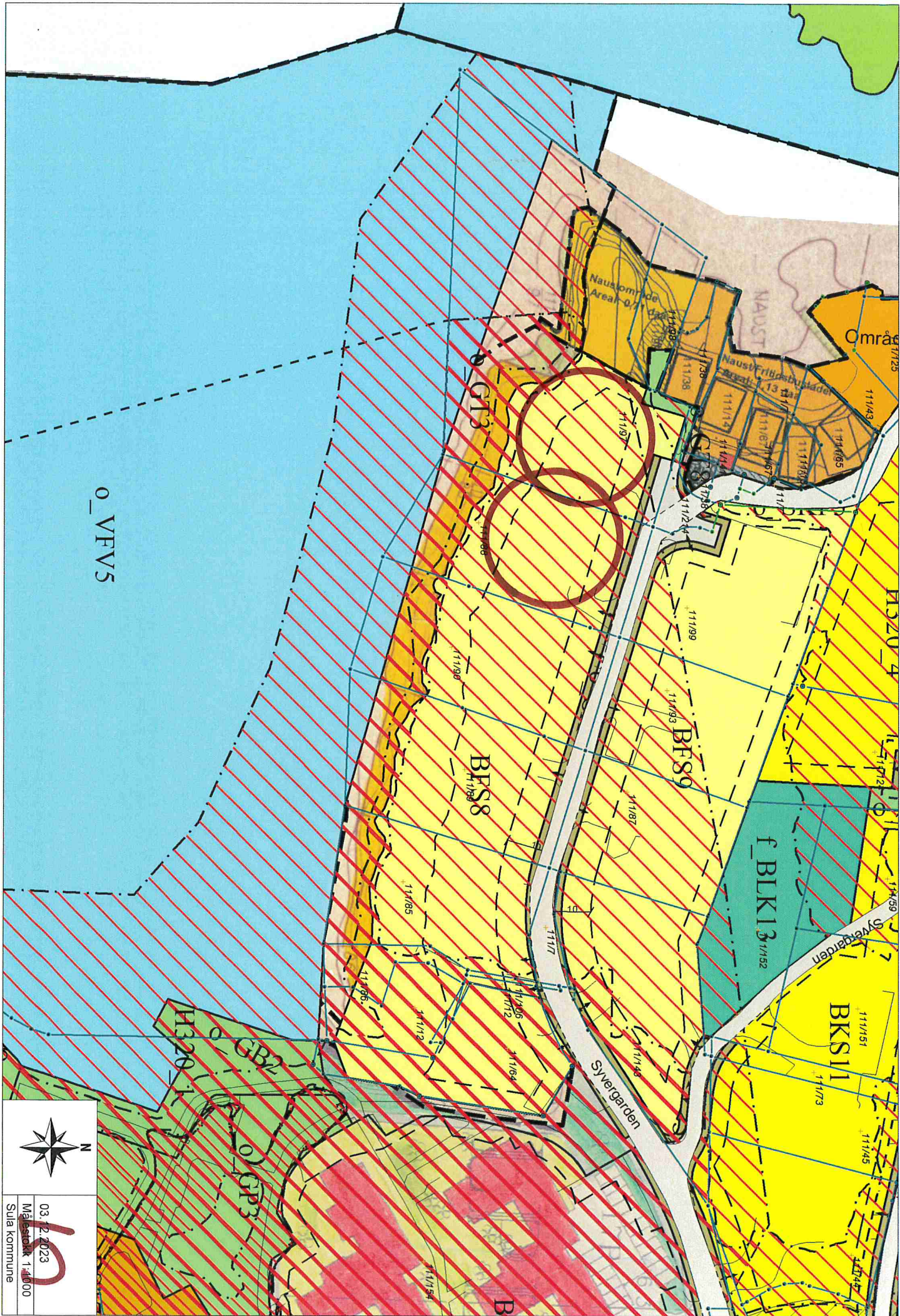


**Samla vurdering:**

Kommunen har eit sterkt ønske om å få etablert ein kyststi langs sjøen nord og sør for Langevåg sentrum. Eit av hovudmåla med dette



planarbeidet er å gjere sjø/strand meir tilgjengeleg for ålmenta.  
«Breisundråsa» skal bidra til det, og kommunen ønsker av den grunn å  
beholde denne kyststien også langs heile sørsida av Stadsneset.  
Kyststien vil naturleg nok berøre private eigedomar. Dette må  
kommuna ta følgjene av.  
Klagen til grunneigarane gbnr 111/88 og 97 blir ikkje tatt til følgje.



o\_VFV5

GT3

BSS8

BSS9

f\_BLK13

BKS11

GB2

GP3

Syvergarden



03.12.2023  
Målestokk 1:4000  
Sula kommune

# **KLAGE NR 6**

**Gbnr 109/6**

**Edvard A Lenslie**

**Regulert gangsti**

**KLAGE nr 6** frå Edvard A. Lenslie som eigar av eigedom gbnr 109/49. Brev av 03.06.23.

**Innholdet i klagen:**

Grunneigar spør seg kva er hensikten med denne vegen. Slik den er tegnet inn vil den ødelegge for fleire eigedomar; eksisterande eigedom vil bli mindre funksjonell mht uteopphaldsareal og økt trafikk. Sentrumsplanen skaper usikkerhet/utrygghet for dei som blir berørt. Krev at vegen blir fjerna umiddelbart frå plankartet.

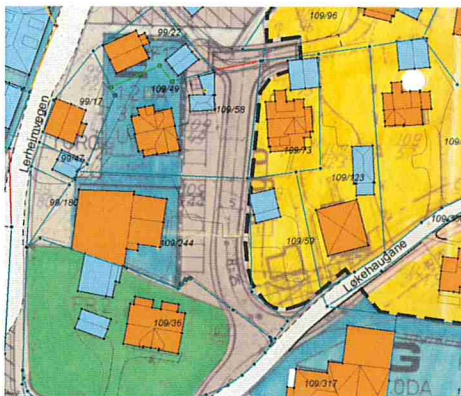
**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

I «Områdeplan for Langevåg Sentrum er det regulert inn ein gangsti langs austgrensa til den private eigedomen gnr 109/6. Gangstien vil ha ei breidde på 3.0 meter.

Hensikten med denne gangvegen er ein forbindelse mellom «Løkehaugane» og eksisterande stikkveg ned til «Lerheimvegen». Kommen ser ein stor nytteverdi av denne gangvegen, og ønsker ikkje å fjerne den frå reguleringsplanen.

Som grunneigar nok er klar over, så er det langs den same austgrensa i **gjeldande** detaljreguleringsplan, «Langevåg sentrum», regulert inn ein køyreveg («veg 45») med ei total breidde på ca 6.0 m.

Gjeldande reguleringsplan



Områdeplan for Langevåg



**Samla vurdering:**

Kommunen vil ha ein stor nytteverdi av gangvegen. Klagen frå grunneigar blir ikkje tatt til følgje.



# **KLAGE NR 7**

**Gbnr 111/90**

**Judith Stave**

**Breisundråsa**

## **KLAGE nr 7** frå Judith Stave som eigar av eigedom gbnr 111/90. Epost av 12.06.23.

### **Hovedmoment i klagen:**

Grunneigar av eigedom gbnr 111/90 klagar på at «Breisundråsa» er planlagt plassert på denne eigedomen.

Grunneigar krev at «Breisundråsa» i sin heilhet skal takast ut av områdeplanen. Eigedomane vil miste heile strandlinja si, det vil bli store naturinngrep på eigedomen, og den vil føre til ein kraftig reduksjon av tomteverdien.

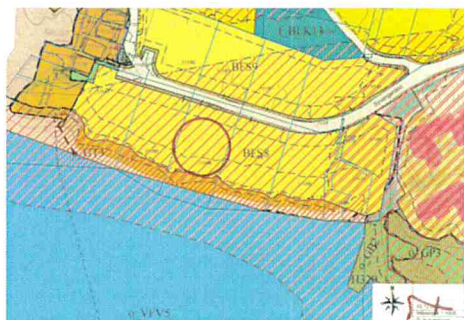
### **Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for korleis arealet i kommunen skal nyttast. Kommunen er klar over at ein reguleringsplan kan få konsekvensar. I dei tilfelle ein reguleringsplan berører andre sine eigedomar, kan kommunen ha ei plikt til både innløyising og erstatning. Plan- og bygningslova sett føringar på korleis ein slik prosess i utgangspunktet skal skje. Jf kap 15 og ev kap 16 i plan- og bygningslova. Dette kan kome til anvendelse i etterkant av ein vedtatt reguleringsplan.

Å miste tomtearealet ned mot sjøen vil vere eit visst tap for eigedomen. Og ein etablert kyststi vil naturlegvis føre til at fleire går forbi eigedomen enn et som blir gjort i dag.

Kommunen har eit sterkt ønske om å få etablert ein kyststi langs sjøen nord og sør for Langevåg sentrum. Eit av hovudmåla med dette planarbeidet er å gjere sjø/strand meir tilgjengeleg for ålmenta. «Breisundråsa» skal bidra til det, og kommunen ønsker av den grunn å beholde denne kyststien ogå langs heile sørsida av Stadsneset. Kyststien vil naturleg nok berøre private eigedomar. Dette må kommuna løyse på ein best mogleg måte.

### **Områdeplan for Langevåg**



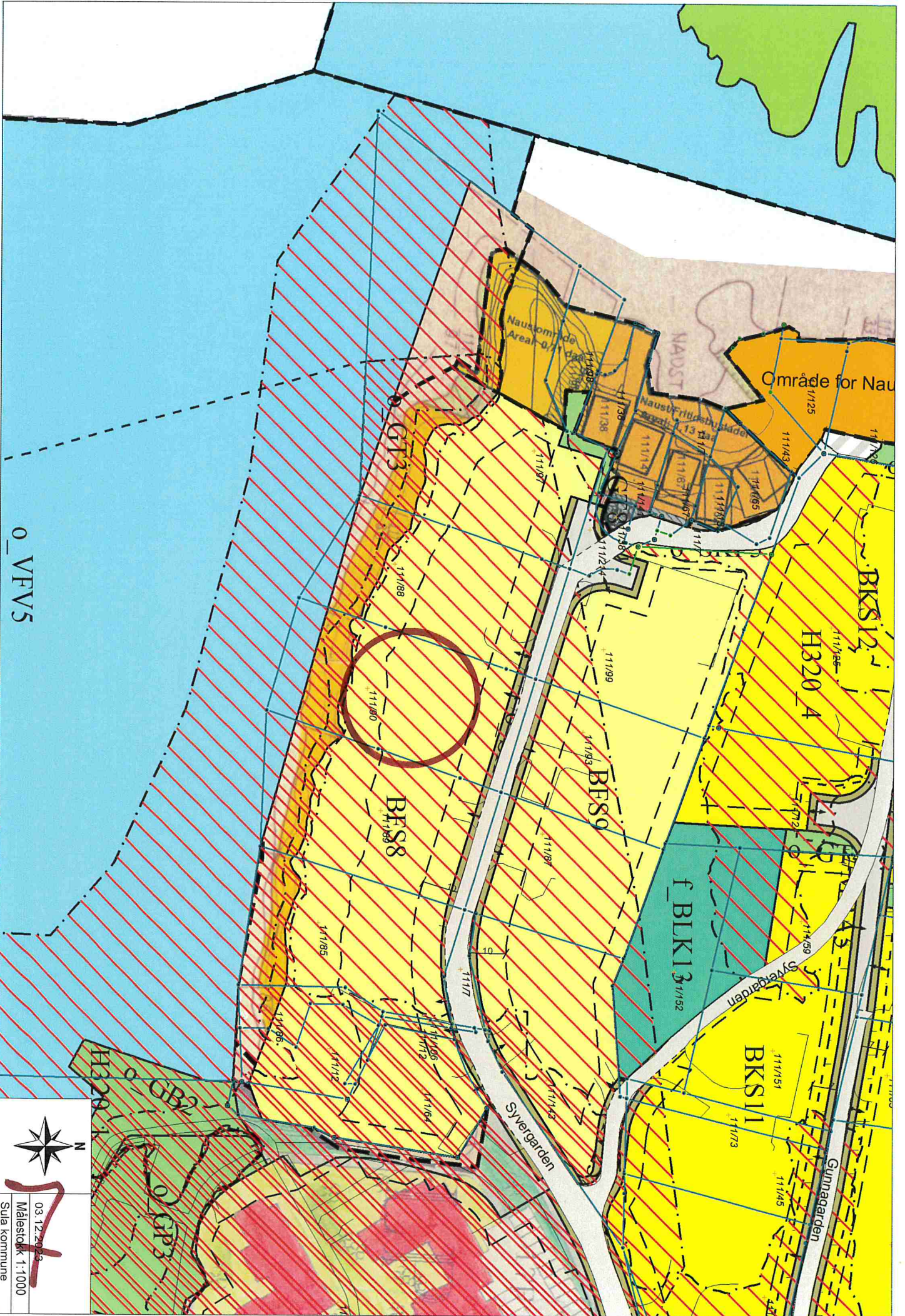
### **Gjeldande reguleringsplan**



### **Samla vurdering:**

Klagen til grunneigar av gbnr 111/90 blir ikkje tatt til følgje.

Kommunen har eit sterkt ønske om å få etablert ein kyststi langs sjøen nord og sør for Langevåg sentrum. Eit av hovudmåla med dette planarbeidet er å gjere sjø/strand meir tilgjengeleg for ålmenta. «Breisundråsa» skal bidra til det, og kommunen ønsker av den grunn å beholde denne kyststien også langs heile sørsida av Stadsneset. Kyststien vil naturleg nok berøre private eigedomar. Dette må kommuna ta følgjene av.



0\_VFV5

03.12.2029  
 Målestokk 1:1000  
 Sula kommune





# **KLAGE NR 8**

**Gbnr 99/205**

**Bebuarane i Stadsnesvegen 17**

**Plassering av Kulturhus**

**KLAGE nr 8** frå bebuarane i Stadsnesvegen 17. Epost av 14.06.23.

**Hovedmoment i klagen:**

Bebuarane i Stadsnesvegem17 opprettheld tidlegare merknad til plassering av det framtidige kulturhuset i Sentrum. Eit framtidig kulturhus vil etter bebuarane sitt syn ha ein konsekvens for lys, utsikt, og trivsel. Miljøet omkring småbåthavna vil bli ødelagt.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

«Det faste utvalet for plansaker» vedtok i si sak 042/18 at utgreiing og vurdering av plassering av kulturhus skulle inkluderast i det vidare arbeidet med Sentrumsplan.

Den oppnemnde arbeidsgruppa konkluderte med ei plassering, som igjen vart vidareført i reguleringsforslaget. Dette innafor BS17-området i Områdeplan.

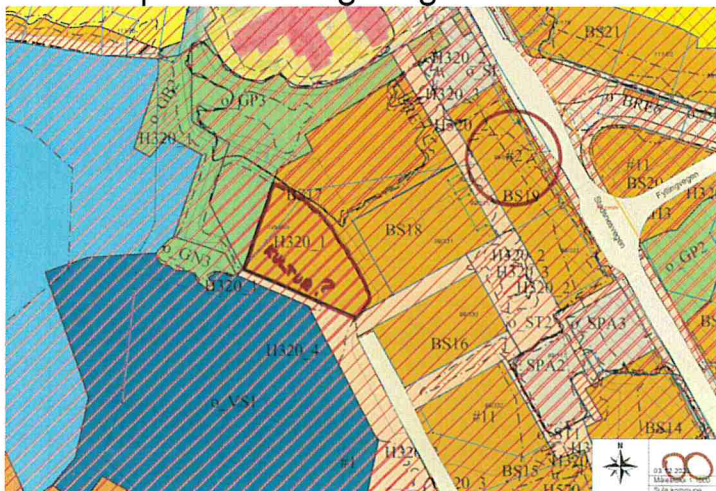
Føresegnene som vart lagt inn for dette området var m.a. at

**«Sentrumsformål der kulturhusfunksjonar skal inngå».**

I forrige behandling av «Områdeplan for Langevåg sentrum» (K-sak 022/23) når kommunestyret vedtok områdeplanen, vart teksten for dette BS17 endra til **«Sentrumsformål der kulturhusfunksjonar kan inngå».**

Dvs aktuelle areal BS17 (ved småbåthamna) har no eit føremål med **mulighet** for eit kulturhus. Tidlegare skulle BS17 inneholde eit kulturhus.

**Områdeplan for Langevåg**



**Samla vurdering:**

Mulighet for kulturhus på det aktuelle området er fortsatt til stades. Men andre sentrumsformål ihht reguleringsføresegnene sin § 3.1.5 er også aktuelle for dette området.

Klagen til bebruarane i Stadsnesvegen 17 blir ikkje tatt til følgje. Men det ei tilnærming til bebruarane si klage.

# **KLAGE NR 9**

**Gbnr 111/8**

**Arne og Randi Lerheim**

**Utviding av bustadareal**

**KLAGE nr 9.** Frå grunneigar av gbnr 111/8 Arne og Randi Lerheim. Brev av 14.06.23

**Moment i klagen.**

Grunneigar ønskjer ei mindre justering av formålsgrensa mellom BKS13 og GN4 på sin eigedom. Dvs ei utviding av bustadarealet på om lag 280 m<sup>2</sup>.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

Grunneigar kom med eit innspel i reguleringsprosessen om ei justering av formålsgrensa mellom «bustad» og «Naturområde» på sin eigedom. Jf skisse datert 30.09.22. «Det faste utvalet for plansaker» vurderte innspelet, og gjorde vedtak i P-sak 015/22 om at «BKS14-området skulle utvidast i samsvar med ønske til grunneigar».

Forslaget vart inkludert i det vidare arbeidet med reguleringsforslaget for «Områdeplan for Langevåg».

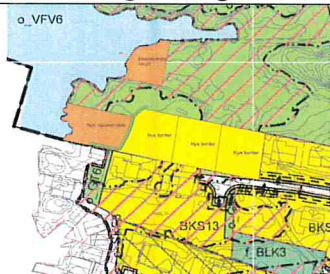
MEN no i etterkant er vi blitt merksame på at plankartet som no følger saka, ikkje er i samsvar med vedtaket til «Det faste utvalet for plansaker».

Plankonsulent/kommuneadministrasjon skal legge inn endringa i plankartet basert på det politiske vedtaket. Men la det ikkje heilt eksakt inn slik «Det faste utvalet for plansaker» vedtok.

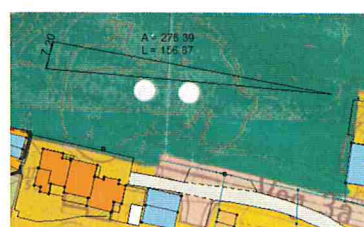
Plankonsulent ønsker å rette opp dette avviket ved ei teknisk retting av kartgrunnlaget, og utvide bustadformålet med om lag 280 m<sup>2</sup>. Jf skissa nedanfor.

Grøn korridor GT5 og GT6 blir ikkje berørt i justeringa.

Skisse frå grunneigar



Utsnitt «Områdeplan for Langevåg» Gjeldande reguleringsplan



**Klagen til grunneigar blir tatt til følgje.**

Plankartet vil bli retta opp som ei «teknisk retting». Bustadformålet blir utvida med om lag 280 m<sup>2</sup>. Det tidlegare justerte bustadformålet vil bli meir funksjonelt til sitt formål; og utvidinga vil ikkje ha nokon konsekvens for dei kringliggande formåla GT5, GT6 eller GN4.

# **KLAGE NR 10**

**Jetmundgarden 8, 10, 12 , 14 og 18**

**Byggehøgd BS21**

**KLAGE nr 10** frå Bebuarar i Jetmundgarden. Epost av 13.06.23.

**Hovedmoment i klagen:**

Byggehøgda innafor område BS21.

Iflg vedtatt plan: Mønehøgda 16 m; og gesimshøgda 12.5 m.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

Bebuarane i Jetmundgarden klagar på byggehøgden innafor område BS21. Dvs området som ligg rett foran Jetmundgarden.

Byggehøgda som er satt i områdeplan er ei mønehøgda på 16 m, og ei gesimshøgda på 12.5 m.

Når det gjeld det aktuelle området BS21, er dette eit område med krav om detaljregulering (#11).

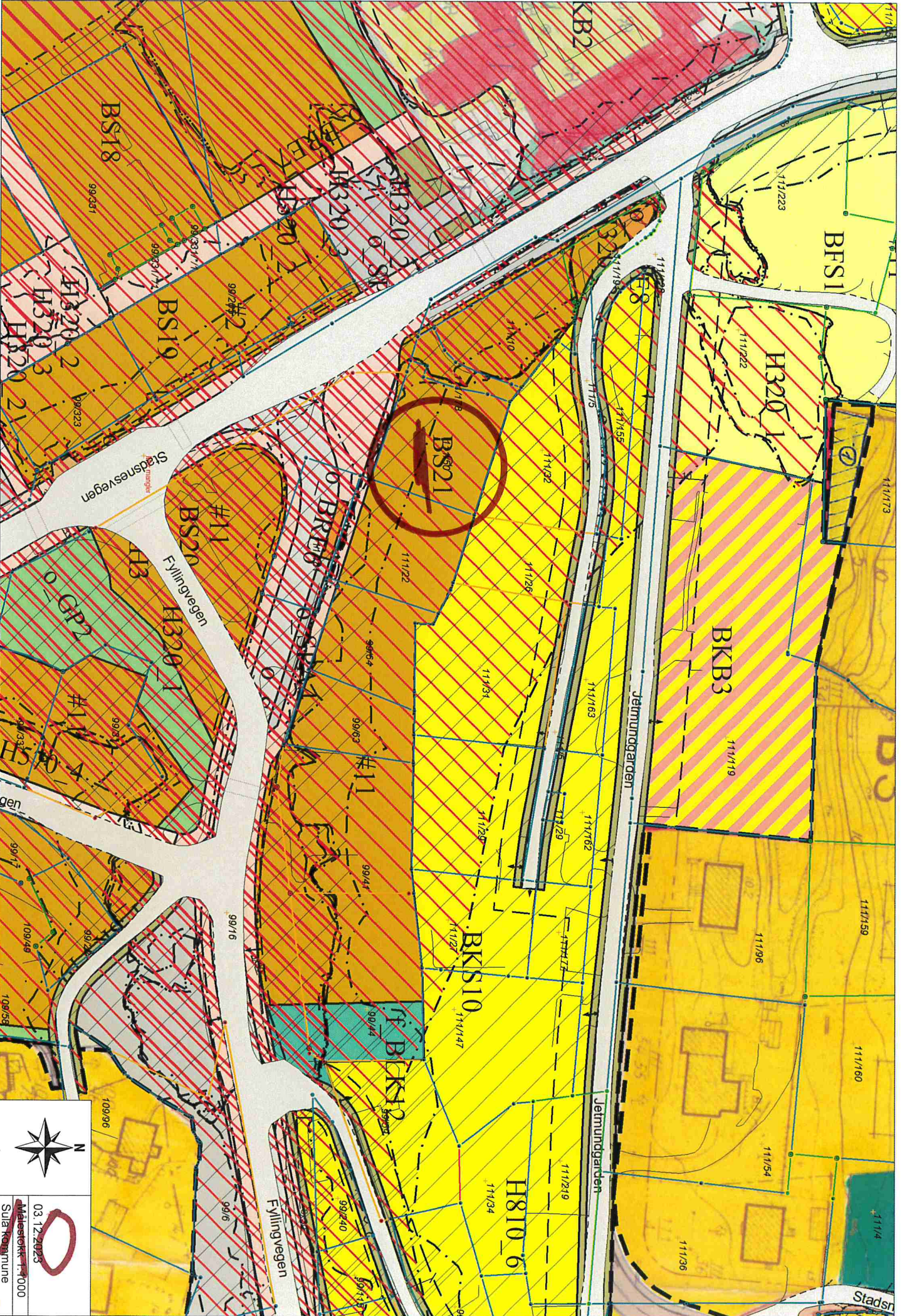
I reguleringsføresegnene sin § 4.1.3 står det mellom anna at


- Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform... osv
- Estetikk skal formidlast med bindande illustrasjonar i detaljreguleringplan. Illustrasjonane skal gi bygning og uterom og andre tilhøve som omhandlar estetikk.

I dette aktuelle området blir det – på grunn av utfordringar oppimot eksisterande småhusbebyggelse - ikkje riktig av kommunen å starte planleggingen med å fastsette bygningane si høgda utan å først ta stilling til forholda ovanfor. Vurderingar oppimot kringliggande småhusbebyggelse bør vurderast nærare før byggehøgden blir endeleg fastsatt.

**Samla vurdering:**

Klagen til bebuarane i Jetmundgarden blir ikkje tatt til følgje. For området BS21 er det i områdereguleringa satt eit krav om detaljregulering før utbygging. I den prosessen må det gjerast ei fagleg vurdering av byggehøgden oppimot eksisterande forhold.




  
 03.12.2023
   
 Målestokk 1:1000
   
 Sula Kommune



# **KLAGE NR 11**

**Gbnr 111/109**

**Geir Stadsnes**

**Vekkregulering av naust**

**KLAGE nr 11** frå ein av grunneigarane av gbnr 111/107 - Geir Stadsnes. Epost av 03.07.23.

**Hovedmoment i klagen:**

Har eit naust på eigedom gbnr 111/107 som i samband med «Områdeplan for Langevåg» blir regulert vekk.

Er også grunneigar av SPH2-arealet.

Ønsker eit erstatningsareal m. naust ein plass lenger aust på eigedom gbnr 111/107. Dvs på innregulert parkeringsareal v Lerheimkaia.

Har sagt noko om storleik og tilkomst til naustet i sin klage.

**Sula kommune v planavdelinga si vurdering av klagen.**

Utifrå klagen til grunneigar har planavdelinga prøvd å stipulere plassering og størrelse og arealbehov. Ved tenkt tilkomst frå aust; eit naust på under 50 m<sup>2</sup>, og areal mellom naust og sjø; kan arealbehovet vere om lag 250 m<sup>2</sup>.

Området SPH2 er planlagt til sårt tiltrengte parkeringsplasser i samband med hurtigbåtkaia. Areal er på om lag 2.200 m<sup>2</sup>.

Eit ev naust vil i teorien bidra til å redusere tal på parkeringsplassar med ca 10%.

Alternativet hadde vore å utvide utfyllinga i sjø mot nord. Det må ev gjerast i ein eigen reguleringsprosess (må utvide planområdet).

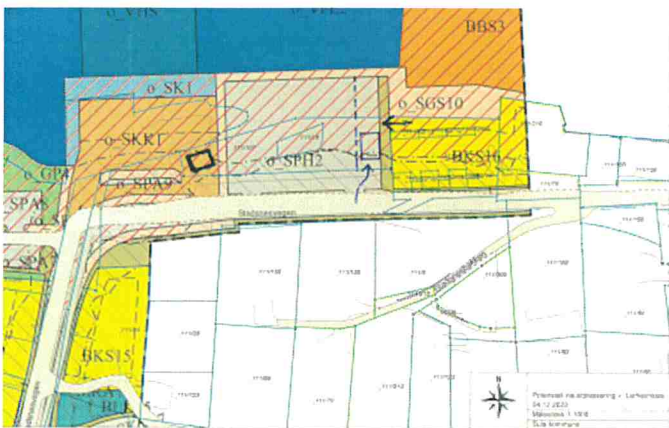
For kommunen er det enklast å løyse inn naustet og eigedomen. Men grunneigar har eit veldig sterkt ønske om eit naust i området.

Saka har vore til vurdering i eit arbeidsmøte til «det faste utvalet for plansaker» 19.01.23. Frå møtereferatet:

*«Privat innspel om å utvide p-arealet mot nord og sette av areal til naust mot bustadområdet i aust. Planutvalet drøfta ulike justeringar for å imøtekome merkningen, men støttar seg til fagleg tilråding om å ikkje etablere naust i dette området då det er i konflikt med samfummets interesser om ei god løysing for Lerheimkaia».*

Kommunen har behov for dette parkeringsarealet i sin heilhet. Privat naust i eit SPH-område (parkeringshus/-anlegg) er i utgangspunktet ein utfordrande kombinasjon.

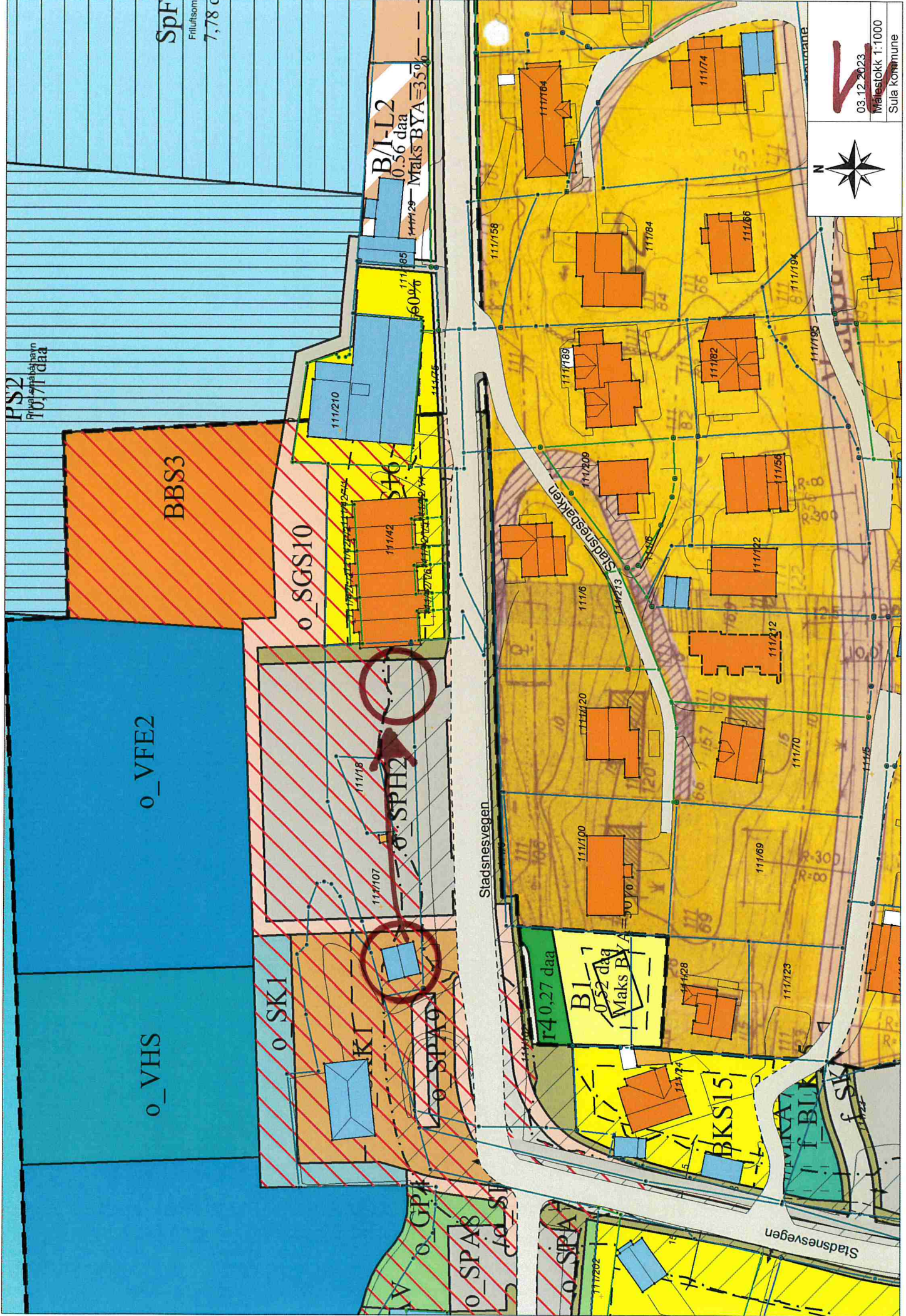
Kartutsnitt «Områdeplan for Langevåg» inkl forslag til naustplassering



**Samla vurdering:**

Klagen til Geir Stadsnes blir ikkje tatt til følgje. Kommunen har behov for parkeringsarealet til reisande med hurtigbåten.

Kommunen har heller ikkje egna erstatningsareal andre plassar i kommunen.



SpF  
Fritluftsom  
7,78 C

PS2  
Privat  
10,77 daa

B/I-L2  
0,56 daa  
144428  
Maks BYA 35%

BKS15

o\_VFE2

o\_VHS

o\_SGS10

o\_SK1

SPH2

o\_SPA8

o\_SPA9

o\_SPA10

B/I-L1  
0,52 daa  
Maks BYA

BKS15

f\_BUK



03.12.2023  
Målestokk 1:1000  
Sula kommune