

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Morten Ugelvik	Arkiv:	K2-L05
Arkivsaksnr:	17/1571 19/26279		

Langevåg sentrum - overordna utviklingsplan og områdeplan

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	16.10.2019	087/19

Rådmannen si innstilling:

Det faste utvalet for plansaker vedtar å legge forslag til overordna utviklingsplan med handlingsdel og områdeplan med plankart, føresegner og planomtale med diverse vedlegg ut på 1. gongs offentlig ettersyn.

Følgjande justering:

Kulturminneområde H570_1, _2 og _4 tas ut saman med enkeltobjekta. Må vurderast i samråd med grunneigarar før dei blir lagt inn.

Tittel	Dok.ID
Foresegner_områdeplan	431503
Plankart_områdeplan	431504
Planomtale_Områdeplan	431505
Utviklingsplan Langevåg	431506
Vedlegg 1_Parkeringsanalyse Langevåg	431507
Vedlegg 2_Kulturhusutgreiing Langevåg	431508
Vedlegg 3_Renovasjonsteknisk plan	431509
Vedlegg 4_Flomvurdering Langevåg	431510
Vedlegg 5_Stormflo og bolger Langevåg	431511
Vedlegg 6_Stoyutredning - Områdeplan Langevåg	431512
Vedlegg 7_Formingsrettleiar Langevåg rev01	431513
Vedlegg 8_ROS-analyse Langevåg	431514
Vedlegg 9_Medverknad Langevåg_utkast	431515

16.10.2019 Det faste utvalet for plansaker

Oppdragsleiar i Norconsult Siv K. Sundgot orienterte om planarbeidet og innhaldet i planforslaget.

Turid K. S. Humlen (H) sette fram slike forslag til tillegg til rådmannen si innstilling:

- 1) Kulturhustomt skal framgå av planforslaget med alternativ C, jf P-vedtak 040/19.
- 2) Endring s. 75, punkt 7.8.1, andre avsnitt - siste setning; "Dette vil vere store investeringar for kommunen, private og andre".
- 3) For Nausttomter reg.plan Kirkesundet, jf. BUN2, skal eksisterande føresegner vidareførast.

Vibeke Bjørkavåg (H) sette fram slikt forslag til tillegg til rådmannen si innstilling:

4) "Planlagte kantstopp for kollektivtransport skal erstattast med ordinære busstopp med lommer".

Utvalet drøfta seg vidare fram til følgjande tilleggspunkt:

5) Det faste utvalet for plansaker ønskjer å vurdere foreslått byggehøgde i planen nærare, og er åpen for å auke byggehøgda i egna områder, ut over det som er foreslått i plan.

Forslag 1.-3. og 5. vart samrøystes vedtatt.

Forslag 4 falt med 3 mot 3 stemmer og mot utvalsleiar si avgjerande røyst.

P-087/19 Vedtak:

Det faste utvalet for plansaker vedtar å legge forslag til overordna utviklingsplan med handlingsdel og områdeplan med plankart, føresegner og planomtale med diverse vedlegg ut på 1. gongs offentleg ettersyn, med følgjande justeringar og merknad:

- Kulturminneområde H570_1, _2 og _4 tas ut saman med enkeltobjekta. Må vurderast i samråd med grunneigarar før dei blir lagt inn.

- Kulturhustomt skal framgå av planforslaget med alternativ C, jf P-vedtak 040/19

- Endring s. 75, punkt 7.8.1, andre avsnitt - siste setning; "Dette vil vere store investeringar for kommunen, private og andre."

- For Nausttomter reg.plan Kirkesundet, jf. BUN2, skal eksisterande føresegner vidareførast.

Merknad: Det faste utvalet for plansaker ønskjer å vurdere foreslått byggehøgde i planen nærare og er åpen for å auke byggehøgda i egna områder, ut over det som er foreslått i plan.

Bakgrunn for saka:

I 2016 vart tettstadsanalysen for Langevåg sentrum ferdig som første steg mot ein ny plan for sentrum. Neste steget har vore idefasen. Målet med idéprosessen er å få fram eit forslag til ein heilskapleg struktur som tek vare på behova til dei ulike aktørane i og kring Langevåg.

Idéprosessen har vore basert på brei medverknad kombinert med tverrfaglege vurderingar og bearbeiding av innkomne innspel. Konseptrapporten er ei samanfating for hovudprinsippa for det påfølgjande planarbeidet.

Etter dette vart det utarbeida planprogram, og som vart vedtatt i kommunestyre 13.09.2018. Arbeidet med områdeplanen med ein overordna utviklingsplan vart så satt i gang, og no er klar for å leggast ut til 1. gongs offentleg ettersyn.

Saksopplysningar:

Det har vore lengre prosess med mange innspel. Planforslaget har forsøker å imøtekomme så langt som råd innspel som har kome fram gjennom medverknad, private og politiske innspel og fageleg vurderingar.

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.*

Dette har vore eit utgangspunkt for arbeidet med områdeplan og utviklingsplan.

No ligg det føre forslag til ein overordna utviklingsplan med handlingsdel, og områdeplan med planomtale, føresegnar og diverse vedlegg.

Vurdering:

Vi vil kort kommentere nokre moment i planane, men elles viser til plandokumenta for detaljane og vurderingane som ligg til grunn for forslaga.

Overordna utviklingsplan.

På bakgrunn av vedtatt konsept er det utarbeidd ein overordna utviklingsplan for Langevåg sentrum med ein handlingsplan/ gjennomføringsstrategi. Utviklingsplanen skal vere retningsgivande og innehalde hovudstrategiar, dei store linjene og prinsipp.

Planen er viktig i det den er grunnlaget for sjølv områdeplanen, og at den legg føringar for gjennomføring av ulike tiltak. Det er ei ønskje å ha ei overordna plan med ein gjennomføringsstrategi/handlingdel med råd om kva som kan gjennomførast, korleis ..etc. No i første omgang har vi valt nokre enkle tiltak. Når desse er gjennomført er det å ta ny runde for å sjå kva nye behov som tiltak. Denne planen og måla i områdeplanen vil vere naturleg å ta inn i neste revisjon av kommuneplanen sin samfunnsdel.

Områdeplan.

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis sentrum skal utvikle seg. I tillegg er det tatt med ein del areal utan om sentrumskjerna og dei har i stor grad vidare ført 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.

Store delar av sentrum er regulert til sentrumsformål, som legg til rette for stor fleksibilitet knytt til framtidig utbygging. Føresegnene gir samtidig føringar for at den utbygginga av sentrumsføremål som skal skje skal ha ein viss andel bustadar slik at ein sikrar dei viktige kvalitetane ein får ved at det bur menneske i sentrum. Det er lagt opp til ei tilrettelegging 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.

Det er utforma eit forslag til formingsrettleiar som stiller krav til materialbruk, fargebruk og utforming av fasadar. Tanken bak dette er å tilføre området estetiske kvalitetar der kvart nytt bygg er med på å heve hovudinntrykket av at ein har kome til ein stad med identitet og ei utforming som vil stå seg gjennom skiftande trendar.

Føresegnene stiller krav om at i sentrumskjerna skal bygningane ha publikumsretta funksjonar i dei delane av første etasje som vender ut mot gater og torg. Gjennom å skape ein relasjon mellom aktivitet inne i og utanfor bygningane vil gjer det meir interessant å opphalde seg i Langevåg sentrum.

Bygningar med kulturhistorisk verdi vert ivaretatt og at den identiteten som desse bygningane gir til tettstaden vert vidareforedla på ein måte som bevarer og forsterkar verdien. Det at kulturhistoriske bygningar vert framheva gjennom planen skal ikkje vere til hinder for at bygningar kan få nytt innhald med ny funksjonalitet.

Planen tilrettelegg for ein offentleg akse frå skuleområde via Langevåg kyrkje med tilliggande gravplass, nytt område der offentleg og privat tenesteyting kan inngå som eitt av fleire sentrumsføre mål mellom Djupdalen og Sloghaugvegen og til rådhuset, omsorgstilbod langs Molværsvegen og barnehagar samt vaksenopplæring på Molvær. Dette kan gi mange tilbod med korte avstandar.

I planforslaget er det ikkje sett av sentrumsføre mål sør for Devold. Der det i dag er offentleg areal i gjeldande reguleringsplan, er dette arealet redusert. Etter at skulen er flytta vekk frå Molvær er det ikkje same behovet for utvidingsareal til offentlege føre mål. Omfanget av areal offentleg tenesteyting er difor noko redusert og i staden legg ein opp til å bevare det grøne preget som området har og vidareutvikle dette til badeplass og jordbruksføre mål. Ved rullering av kommuneplanen sin arealdel får ein heller vurdere på nytt om utbyggingsbehovet tilseier ein annan bruk, men innspela som har kome til planen så langt tilseier ikkje det.

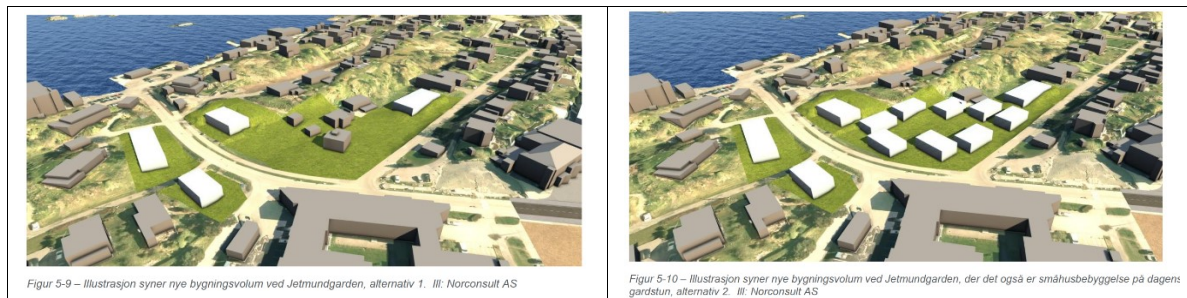
Utbygging og fortetting

Tanken er å at Langevåg sentrum skal byggast ut og fortettast for å etablere ein tett og urban struktur.

Planen har lagt opp til ein fleksibel arealbruk, men stiller minimumskrav til bustadandel for ein del områder som er regulert til sentrumsføre mål. Fleksibilitet 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 sentrumsføre mål er det opna for ein kombinasjon av ei lang rekkje føre mål for å gje stor fleksibilitet. I tillegg til bustadføre mål 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.

I føresegnene er satt opp byggehøgder og utnyttingsgrad. For å få lettare oversikt har vi laga nokre kart som viser møne/gesimshøgder og utnyttingsgrad.



Det er omlag 11.000 m² ledig næringsareal i sentrumskjerna. 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. Omfanget av dette er ikkje talfesta, men potensialet er vurdert å vere stort.

Samferdsel

Planforslaget har stramma opp gatenettet, setje av meir areal til gåande og syklande samt legge til rette for lågare fartsnivå.

Hovudgrepet for køyreareal er å gi samferdselsanlegg ei gateutforming i staden for dagens vegutforming. Areal for køyring har blitt stramma opp og regulerte vegbreidder og kryssområde er tilpassa eit lågare fartsnivå enn det dagens utforming legg opp til.

Krysset mellom fv. 657, Stadsnesvegen, Molvørsvegen og Lerheimvegen har i dag ei utforming som gjer området utflytande, vanskeleg å orientere seg, er uoversiktleg med omsyn til vikeplikt og medfører eit køyremønster som gir uønskt trafikk gjennom Lerheimvegen. I planframlegget er kryssområdet utforma med hovudomsyn til at det skal vere betre framkomst for gåande og syklande. Deretter er det prioritert å gi krysset ei utforming som gir større, samanhengande område for utbygging inn mot gatearealet. Køyremønsteret ein legg opp til er at dei som kjem inn mot sentrum på fv. 657 har vikeplikt for Stadsnesvegen og Molvørsvegen. Dermed får ein ned farta og ein får moglegheit til å orientere seg om kva retning ein skal køyre. Kryssløysinga er i samråd med Statens vegvesen. Rundkøyring har vore eit alternativ men meir plasskrevjande. Forslaget som no ligg føre vil medføre delar av vegen kjem i konflikt med bygningsmassa på eigedom gbnr 109/78 og 537 (Sporten), og bygget må rivast.

Parkeringskrava ligg på eit relativt lavt nivå, men høgare enn for eit større bysentrum. Planen legg til rette for at meir av parkeringa skal skje på større parkeringsanlegg utanom den tettaste sentrumskjerna.

Med desse hovudgrepa til køyreareal og parkering kan det frigje mykje areal (markert med grønt i figuren):



Kulturminne

Regional delplan for kulturminne har med Devoldfabrikken i si oppstilling over kulturminne med regional verdi. Både Riksantikvaren og regional vernemyndigheit gjev Devoldvillaene regional verdi som kulturminne. Gjennom dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune har ein i planen foreslått ei avgrensing av område med omsynssoner bevaring kulturmiljø slik at det også omfattar strandsone, villaer, naust og tilliggande naturområde. Ein villa på motsett side av Molværsvegen har omsynssone bevaring kulturmiljø då den vart bygd som bustad for fabrikkssjefen på Devold.

Kommunen har pr i dag fått ikkje ferdig utarbeidd ein plan for kulturminne og kulturmiljø. I områdeplanen har etter forslag frå fylkeskonservator lagt inn fleire omsynssoner og enkelt objekt med føresegner som vil gi restriksjonar for grunneigar. Det er viktig å ta vare på kulturminner/miljøer og ideelt sett var å ha ein plan for heile kommunen, der ein har valt ut kva områder ein vil ta vare på.

Ein ting å registrere dei som er viktige, anna er bandlegge dei. Utgangspunktet bør vere at kulturminne av lokal verdi som blir inn i denne planen, skjer i samråd med grunneigar. Eigargar av kulturminne er den avgjerande faktoren om ein skal lukkast med vern av kulturminna. Ein del kulturminne er ressurskrevjande å ta vare på. Eit døme vil vere Mylna. Det er eit karakteristisk bygg, med si historie. Men bygget er i svært dårleg teknisk i stand og bygget i seg sjølv er svært krevjande å restaurere til ny bruk.

Etter rådmannen si vurdering bør kulturminneområde H810_2 Devold ligg inne. Dei andre må takast ut inntil vidare. Desse områda og enkelt objekt må vurderast nærmare i samråd

med berørte grunneigarar og fylkeskonservator.

Renovasjon

I høve renovasjon så har det blitt laga ein renovasjonsteknisk plan, jf. Forskrift om hushaldsavfall og slam i Ålesundregionen, Sula kommune§ 13.(plikt til å ha renovasjonsteknisk plan)

Som hovudløyising ønskjer ein å ha nedgravne avfallsbrønningar der ein har meir enn 35 bueiningar.

Areal for renovasjon er lagt inn med eige formål:



Grøntstruktur og rekreasjon.

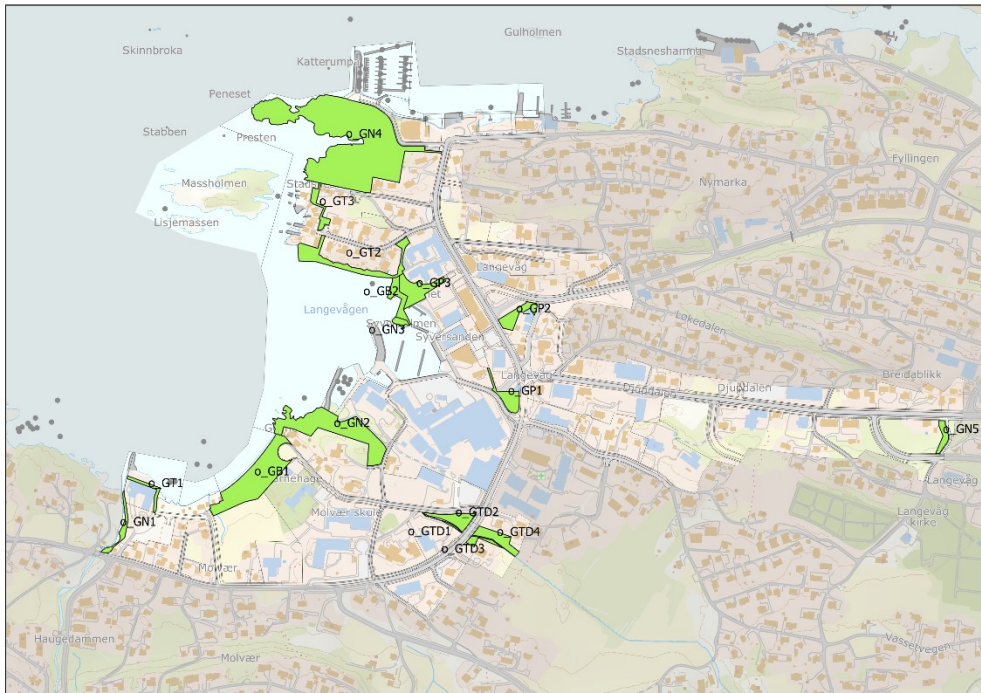
Peneset er viktig friområde. Større grøntområde innafor Devoldområdet. Plankartet viser samanhengande tilkomst til strandsona gjennom heile planområdet og områda ved Tusenårsplassen og Molværstranda vert vist som badeområde.

Elvane som renn gjennom planområdet er på plankartet vist som friluftsområde i sjø og vassdrag og det er også sett av areal til grøntstruktur inn mot elvane for å sikre vegetasjon og ferdsel. Det er lagt inn to felles leikeplassar i tilknytning til eksisterande utbygde område. I tillegg er det i føresegnene stilt krav til leikeplassar/felles uteopphaldsareal ved ny utbygging av bustadar.

Areal til offentlege parkar og torg. Føresegnene stiller krav til opparbeidinga av grøntstruktur og område for rekreasjon for å sikre at desse gir eit variert aktivitetstilbod og får varige kvalitetar.

Formingsrettleiar som er eit rammeverk som gir føringar for utforming og kvalitet ved opparbeidinga av grøntstruktur og område for rekreasjon. Den stiller særskilte krav til utforming av overgang mellom land og sjø.

Grøntstruktur:



Rådmannen vurderer planforslaget til å vere godt gjennomarbeida, og klar for ei offentleg høyring.