

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	PLANID-2021000252, PLANNAVN-Områdeplan Sulafjellet, PLANTYPE-34, K2-L12, GBNR-94/441
Arkivsaksnr:	21/252 21/4865		

Reguleringsprosess - Destinasjon Sulafjellet mm

Utval:	Møtedato:	Saksnr.:
Det faste utvalet for plansaker	03.03.2021	021/21
Kommunestyret	24.03.2021	016/21

Kommunedirektøren si innstilling:

«Sula kommunestyre» vedtar å starte områderegulering av eit større areal på Sulafjellet. Planområdet - med utgangspunkt i prosjekt “Destinasjon Sulafjellet” – blir fastsatt i oppstartsøtet til reguleringsarbeidet.

Områdereguleringa skal utarbeidast i samsvar med pbl § 12-2, der utarbeiding av reguleringsforslaget blir overlatt til privat foretak – Flakk Gruppen as.

Før arbeidet tek til, skal det inngåast ein avtale mellom Sula kommune og Flakk Gruppen as om arbeids- og kostnadsfordeling forbundet med reguleringsarbeidet. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtale med Flakk Gruppen as.

03.03.2021 Det faste utvalet for plansaker

Øystein Båtnes (FrP):

Erstatte kommunedirektøren sitt første avsnitt med følgjande:

«Sula kommunestyre» vedtar å starte områderegulering av eit større areal på Sulafjellet. Planområdet - med utgangspunkt i prosjekt “Destinasjon Sulafjellet” – skal også omfatte et område som skal reguleres til bolig og tjene som erstatningstomter til de som blir direkte berørt i reguleringsplanen. Det nærmere planområdet blir fastsatt i oppstartsmøtet til reguleringsarbeidet.

Forslaget vart formelt trekt før avstemming og vart dermed ikkje stemt over, men kommunedirektør / ordførar må kvalitetssikre dette forslaget juridisk før saka blir behandla i kommunestyret.

Vibeke Bjørkavåg (H):

Som kommunedirektøren sine to første avsnitt, men justert for ein manglande bokstav i første

avsnitt.

Før arbeidet tek til, skal det inngåast ein avtale mellom Sula kommune og Flakk Gruppen as som skal inneholde:

- Formålet med planarbeidet.
- Kommunens rammer for innhold og utforming, forholdet til planstrategi, kommuneplan og eventuelle gjeldende reguleringsplaner.
- Hvilket område som omfattes av planarbeidet.
- Organiseringen av samarbeidet.
- Fremdriftsplan.
- Fordeling av kostnadene med å utarbeide planforslaget, herunder nødvendige utredninger.
- Dersom avtalen også omfatter private bidrag til gjennomføring av planen, vil avtalen komme inn under bestemmelsen om utbyggingavtaler etter kap. 17 i plan og bygningsloven. Det er derfor viktig at avtalen kun omhandler forhold knyttet til selve utarbeidelsen av planen.

Disse 7 punktene er tatt ut fra veilederen reguleringsplanveileder som også omhandler områderegulering. [Reguleringsplanveileder - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/pkt2.5.2Samarbeidsavtale) pkt 2.5.2 Samarbeidsavtale.

Jim-Arve Røssevoll (Ap):

Endring i siste avsnitt i Kommunedirektøren si innstilling:

Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtale med Flakk Gruppen as, men avtalen skal bli lagt fram for Formannskapet til endeleg godkjenning.

Christian Birkeland (H):

Det faste utvalet for plansaker synes denne saka er så viktig for kommunen at vi ønskjer den blir lagt fram for kommunestyret for endeleg avgjerd.

Avstemming:

Første avsnitt i kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt. (Dette var i prinsippet identisk med Bjørkavåg sitt forslag.)

Andre avsnitt i kommunedirektøren si innstilling vart samrøystes vedtatt. (Dette var identisk med Bjørkavåg sitt forslag.)

Vibeke Bjørkavåg sitt forslag vart sett opp mot tredje avsnitt i kommunedirektøren si innstilling. Bjørkavåg sitt forslag vart samrøystes vedtatt.

Jim-Arve Røssevoll sitt forslag vart sett opp mot fjerde avsnitt i kommunedirektøren si innstilling. Røssevoll sitt forslag vart samrøystes vedtatt.

Christian Birkeland sitt forslag vart samrøystes vedtatt.

Etter dette vart det stemt samla over alle fem forslaga.

Kommunedirektøren sine forslag i avsnitt ein og to med endringar samrøystes tilrådd av Det faste utvalet for plansaker, vart samrøystes vedtatt som Det faste utvalet for plansaker si tilråding til kommunestyret.

P-021/21 Vedtak:

Det faste utvalet for plansaker synes denne saka er så viktig for kommunen at vi ønskjer den

blir lagt fram for kommunestyret for endeleg avgjerd.

«Sula kommunestyre» vedtar å starte områderegulering av eit større areal på Sulafjellet. Planområdet - med utgangspunkt i prosjekt "Destinasjon Sulafjellet" – blir fastsatt i oppstartsmøtet til reguleringsarbeidet.

Områdereguleringa skal utarbeidast i samsvar med pbl § 12-2, der utarbeiding av reguleringsforslaget blir overlatt til privat foretak – Flakk Gruppen as.

Før arbeidet tek til, skal det inngåast ein avtale mellom Sula kommune og Flakk Gruppen as som skal inneholde:

- Formålet med planarbeidet.
- Kommunens rammer for innhold og utforming, forholdet til planstrategi, kommuneplan og eventuelle gjeldende reguleringsplaner.
- Hvilket område som omfattes av planarbeidet.
- Organiseringen av samarbeidet.
- Fremdriftsplan.
- Fordeling av kostnadene med å utarbeide planforslaget, herunder nødvendige utredninger.
- Dersom avtalen også omfatter private bidrag til gjennomføring av planen, vil avtalen komme inn under bestemmelsen om utbyggingavtaler etter kap. 17 i plan og bygningsloven. Det er derfor viktig at avtalen kun omhandler forhold knyttet til selve utarbeidelsen av planen.

Disse 7 punktene er tatt ut fra veilederen reguleringsplanveileder som også omhandler områderegulering. [Reguleringsplanveileder - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no) pkt 2.5.2

Samarbeidsavtale.

Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtale med Flakk Gruppen as, men avtalen skal bli lagt fram for Formannskapet til endeleg godkjenning.

24.03.2021 Kommunestyret

Jostein Molvær (KrF) bad om å få vurdert habiliteten sin då bror hans er grunneigar og har fleire tomter for sal som ligg tilstøtande til område som ser ut til å bli ein del av områdeplanen. Han gjekk frå.

Per Helge Rekdal (KrF) kom til.

29 voterande.

Jostein Molvær vart samrøystes kjent inhabil, jf Forvaltningslova § 6, andre avsnitt.

Sula Arbeidarparti:

Heilt sidan Flakk Gruppen presenterte sine planar om "gondol prosjekt" på Sulafjellet og i Langevåg, har saka skapt stort engasjement både for og imot, og vore kilde til både entusiasme, uro og bekymring. Saka har splitta eit lokalmiljø og ført til ein polarisert debatt. Spesielt for dei som bur i den traséen som vist i presentasjonen, har dette vore ein kjelde til stor bekymring.

Bebuarar og naboar i området som er veldig bekymra og uroa for konsekvensane ein slik installasjon vil ha for eigne heimar, bumiljø og naboskap. Reaksjonane har vore mange, og kraftige. For bebuarane har tida sidan 16.12.20 vore svært vanskeleg, og liva har i stor grad vore satt på vent.

Men Gondolsaka har fleire sider, og gjort riktig kan eit slikt prosjekt opne for nye moglegheiter for Langevåg, kommunen og regionen. Trygge eksisterande arbeidsplassar og

opne for nye er viktig, og eit slikt prosjekt kan bidra til dette.

Dette prosjektet er omfattande, og krev ein grundig og god prosess for å utgreie konsekvensane eit slikt anlegg kan få.

Sula Arbeidarparti har stor respekt for alle meiningane og dei ulike sidene i saka, og erkjenner at ei endeleg avgjersle må baserast på kunnskap og resultata av konsekvensutgreiingar. Til slutt må ein vege fordelar og ulemper opp mot kvarandre, og ta ei avgjerd.

Likevel meiner vi at det vil vere ei uforholdsmessig stor belastning for bebruarane i den foreslått traséen å måtte leve i usikkerheit fram til ein konkluderer i saka.

Sula Ap ynskjer ei utgreiing av prosjektet, og vi ynskjer å finne ei løysing som gjer det mogleg å realisere prosjektet utan at det får store negative konsekvensar for bebruarar og nabolag. For Sula Arbeidarparti er det viktig at ein får ei løysing som lokalbefolkninga kan nytte godt av, og opnar for aktivitetar heile året. Vi forstår også at det er viktig for tiltakshavar at gondolbanen startar i Devold-området.

Sula Ap kjem med følgande forslag, og krav til område- og reguleringsprosessen, og punkta må leggst inn som føringar i planbeskrivelse og tydeleggjerast i oppstartsmøte:

- Planomriset må vere stort nok til å mogleggjere realisering av alternative traséar for gondolbanen og tilhøyrande aktivitetar.
- Sula kommunestyre aksepterer ikkje trase som er foreslått i presentasjon frå Flakk Gruppen 16.12.2020 i området Molværsbrauta - Bjørkhaugen, og ber tiltakshavar finne ein alternativ trase som mogleggjer realiseringa av prosjektet.

Eln Elise Stamnæss og Magne Sunde (SUL) - oversendingsforslag:

Det vi tenker og ser for seg er en type «trikk» eller hva en skal kalle det. Vi ser for oss en bane innfelt i veg, lik som de har i større byer. Om denne «trikken» kun finnes i en størrelse eller om en får den smalere vet vi ikke.

Vi ser for oss å få «gondolen» ned på bakken med utløp fra Devold og opp til gondolstasjon. For å ivareta ønsket til Flakk Gruppen er det viktig at alt starter fra Devold. Ser for oss at en kjøper billett eller bruker årskort etc ved Devold – går om bord – fraktes direkte til gondolstasjon – og går om bord i gondol som frakter en videre.

Hvilken størrelse en har på «trikken / vogn» vites ikke, ei heller om en kan kalle det en trikk til slutt. Siden alle kjenner til trikker, bruker vi det ordet for å få en billedlig forståelse av det som er det nærmeste vi klarer å se for oss. Vi har ikke tatt stilling til hvem som eier områder eller vei. Kostnader er heller ikke tatt stilling til men kan pr. nå ikke nødvendigvis se at dette ikke er gjennomførbart eller dyrere. Om en gondolbane må ha sitt utløp mye lenger fra fjell for å opparbeide seg høyde / avstand til fjell for å komme seg opp har vi heller ikke tatt stilling til. Dette er jo noe en utredning kan finne svar på.

Vi vil med dette håpe at alle kan se muligheten for alternativer i en kanskje vill ide. Men vi mener den er stilig og håper folk er åpen for andre løsninger.

Michelle Busæt (SV):

SV er imot kommunedirektøren si innstilling som går ut på å tillate at eit privat selskap lager ei reguleringsplan for deler av Sulafjellet. Det meste av Sulafjellet er i dag regulert som LNF-område til bruk som landbruk, natur- og friluftsområde. Vi i SV meiner at slik bør det framleis vere. Plan og bygningslova gir høve til mindre reguleringar til område for

hyttebygging, slik det også vert gjort. I det heile meiner SV at dei tre fjellstyra som forvaltar fjellområda på Sula, tek godt vare på fjellet innanfor dette formålet. Slik blir jakt regulert og fjellet blir elles tatt vare på til det beste for alle som er glad i natur og friluftsliv, og slik at allemansretten fungerer slik den er tenkt og nedfelt i friluftslova. Det er derfor ikkje naudsynt med noko ny regulering av Sulafjellet med mindre ein skal bygge noko som bryt med dei formåla som det i dag er regulert til.

Ei områderegulering, konsekvensutgreiing, høyring med høyringsfrist og vedtaksprosess med mogleg klage og ny handsaming vil ta lang tid. Kanskje eit til to år. Dette vil føre til ekstra press på dei som bur i eigedomar som vert råka av ei mogleg utbygging, t.d. dei som bur under ei mogleg taubane. Det vil vere eit stort psykisk press å leve med slik usikkerheit. På Sula er vi stolte av at vi har mange gode turmoglegheiter. Nokre er godt tilrettelagt og tilgjengeleg for alle, til dømes løypene rundt Mauseidvatnet og Vassetvatnet. Vi har også fått flotte løyper opp mot Rollonhytta og Vonhytta, mellom anna takket vere hardtarbeidande eldsjeler i kommunen vår. Desse løypene blir brukt kvar dag av menneske frå Sula og nærområda rundt. Slike turmoglegheiter i umiddelbar nærleik til busetnad synes vi i SV er viktig og verdifullt. Men det riktig unike vi som bur i Sula har er moglegheita for å få dei nære og urørte naturopplevingane, moglegheita til å oppsøke total fred og ro.

Å byggje restaurant og anleggsvei, sette opp stolper, alpinanlegg og zipline, løyper, utkikkspunkt osv vil avgrense tilgangen til desse opplevingane. Samtidig er arealtap den største trusselen mot biologisk mangfald, og vil ha ei negativ påverknad på sårbare økosystem og dyrelivet på Sulafjellet.

Naturen er vår største ressurs, la oss ta vare på den. Lokalbefolkninga må vere i tankane våre til ei kvar tid.

SV vil derfor sette fram eit slikt framlegg til vedtak:

Sulafjellet fungerer i dag godt som friluftsområde for tusenvis av menneske frå Sula og nærområdet rundt, og skal framleis vere regulert som LNF-område. Det er ikkje naudsynt å utarbeide nokon ny arealplan eller reguleringsplan. Det at utbyggjar får investere pengar til å utarbeide plan for anna verksemd i dette området kan verke som eit pressmiddel for å etablere bygg og verksemd i området som ikkje er ønska. Ein planprosess vil vere eit stort psykisk press på bebuarar som kan kome i konflikt med planane. Moglege planar for verksemd, i strid med gjeldande arealplan, bør stoppast no.

Jan Magnar Sandvik (SUL):

Som Det faste utvalet for plansaker sitt forslag med tillegg av Langevåg slik:

«Sula kommunestyre» vedtar å starte områderegulering av eit større areal på Sulafjellet og Langevåg.

Avstemming:

Forslag frå Planutvalet vart sett opp mot forslag frå Sula SV. Planutvalet sitt forslag vart vedtatt med 22 mot 7 stemmer (SV og V, Ronny Harald Blomvik (FrP), og dessutan Karoline A. Slinning, Perdy Elsa Klemetsen og Trygve Holm (alle tre Ap).

Forslag frå Jan Magnar Sandvik vart sett opp mot forslag frå Planutvalet. Sandvik sitt forslag vart vedtatt mot 1 stemme (V).

Først kulepunkt i Ap sitt forslag ("planomrisset...") vart vedtatt mot 3 stemmer (SV og V).

Andre kulepunkt i Ap sitt forslag vart vedtatt med 15 mot 14 mot (FrP, V, Michelle Busæt (SV), og dessutan Maria Marthinussen, Vibeke Bjørkavåg og Nils Erik Bjørkavåg (alle tre H).

Oversendingsforslag vart vedtatt oversendt med 18 mot 11 stemmer (Venstre, Christian Birkeland, Maria Marthinussen og Vibeke Bjørkavåg (alle tre H) og følgjande frå FrP: Annbjørg Skår Jarnes, Kåre Gunnar Molvær, Olav Bjarne Skodje, Ronny Blomvik, Kjell Petter Dyb, Martin Skår og Per Øyvind Skotheimsvik).

Deretter vart alle vedtaka som kommunestyret gjorde i saka stemt over samla. Desse vart vedtatt med 17 mot 12 stemmer (FrP, SV og V).

Per Helge Rekdal gjekk frå og Jostein Molvær kom til att.
29 voterande.

K-016/21 Vedtak:

«Sula kommunestyre» vedtar å starte områderegulering av eit større areal på Sulafjellet og Langevåg. Planområdet - med utgangspunkt i prosjekt «Destinasjon Sulafjellet» – blir fastsatt i oppstartsmøtet til reguleringsarbeidet.

Krav til område- og reguleringsprosessen, og punkta må leggjast inn som føringar i planbeskrivelse og tydeleggjerast i oppstartsmøte:

- Planomriset må vere stort nok til å mogleggjere realisering av alternative traséar for gondolbanen og tilhøyrande aktivitetar.
- Sula kommunestyre aksepterer ikkje trase som er foreslått i presentasjon frå Flakk Gruppen 16.12.2020 i området Molværsbrauta - Bjørkhaugen, og ber tiltakshavar finne ein alternativ trase som mogleggjer realiseringa av prosjektet.

Områdereguleringa skal utarbeidast i samsvar med pbl § 12-2, der utarbeiding av reguleringsforslaget blir overlatt til privat foretak – Flakk Gruppen as.

Før arbeidet tek til, skal det inngåast ein avtale mellom Sula kommune og Flakk Gruppen as som skal inneholde:

- Formålet med planarbeidet.
- Kommunens rammer for innhold og utforming, forholdet til planstrategi, kommuneplan og eventuelle gjeldende reguleringsplaner.
- Hvilket område som omfattes av planarbeidet.
- Organiseringen av samarbeidet.
- Fremdriftsplan.
- Fordeling av kostnadene med å utarbeide planforslaget, herunder nødvendige utredninger.
- Dersom avtalen også omfatter private bidrag til gjennomføring av planen, vil avtalen komme inn under bestemmelsen om utbyggingavtaler etter kap. 17 i plan og bygningsloven. Det er derfor viktig at avtalen kun omhandler forhold knyttet til selve utarbeidelsen av planen.

Disse 7 punktene er tatt ut fra veilederen reguleringsplanveileder som også omhandler områderegulering. [Reguleringsplanveileder - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-og-bygning/planveileder/reguleringsplanveileder) pkt 2.5.2 Samarbeidsavtale.

Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtale med Flakk Gruppen as, men avtalen skal

bli lagt fram for Formannskapet til endeleg godkjenning.

Oversendingsforslag:

Det vi tenker og ser for seg er en type «trikk» eller hva en skal kalle det. Vi ser for oss en bane innfelt i veg, lik som de har i større byer. Om denne «trikken» kun finnes i en størrelse eller om en får den smalere vet vi ikke.

Vi ser for oss å få «gondolen» ned på bakken med utløp fra Devold og opp til gondolstasjon. For å ivareta ønsket til Flakk Gruppen er det viktig at alt starter fra Devold. Ser for oss at en kjøper billett eller bruker årskort etc ved Devold – går om bord – fraktes direkte til gondolstasjon – og går om bord i gondol som frakter en videre.

Hvilken størrelse en har på «trikken / vogn» vites ikke, ei heller om en kan kalle det en trikk til slutt. Siden alle kjenner til trikker, bruker vi det ordet for å få en billedlig forståelse av det som er det nærmeste vi klarer å se for oss. Vi har ikke tatt stilling til hvem som eier områder eller vei. Kostnader er heller ikke tatt stilling til men kan pr. nå ikke nødvendigvis se at dette ikke er gjennomførbart eller dyrere. Om en gondolbane må ha sitt utløp mye lenger fra fjell for å opparbeide seg høyde / avstand til fjell for å komme seg opp har vi heller ikke tatt stilling til. Dette er jo noe en utredning kan finne svar på.

Vi vil med dette håpe at alle kan se muligheten for alternativer i en kanskje vill ide. Men vi mener den er stilig og håper folk er åpne for andre løsninger.

Bakgrunn for saka:

Flakk Gruppen as har med sin presentasjon i Kommunestyret 16.12.20 kome med eit ønske om å utvikle/bygge ut «ein del av Sulafjellet». Plan- og bygningslova legg premissane på korleis eit område skal handterast reguleringsmessig for ev å bli klargjort for bygging/utvikling.

Sula kommune har ei oppgave – og ikkje minst eit ønskje – om å styre utviklinga av slike areal/område på ein forsvarleg måte. Det er avklaringar gjennom ein reguleringsprosess som legg grunnlaget for det.

Utgangspunktet for denne saksutgreiinga er å få avklart kva planprosess kommunen anser som den mest hensiktsmessige for å få ei avklaring på utvikling av Sulafjellet

Saksopplysningar:

Reguleringsstatus for dette området er i dag «Kommuneplan sin arealdel». Plan vart vedtatt i 2015. Planen inkluderer heile kommunen, og viser hovudtrekka i kommunen sin arealbruk. Ein slik plan går ikkje ned på eit detaljert nivå.

I «Kommuneplan sin arealdel» er «Sulafjellet» i hovudsak avsatt til LNF-formål. Eit mindre areal er avsatt til formålet «fritidsbusetnad».

Dersom kommunen ønskjer at området skal utviklast, må vi gjennom ein reguleringsprosess. Frå dagens kommuneplan via ei områderegulering og til slutt ei detaljregulering.

Ei områderegulering er ein kommunal plan og blir brukt der kommunen finn det hensiktsmessig for å få meir detaljerte områdemessige avklaringar mht arealbruk (formål, bruk, vern). Ved utarbeiding Av ein slik plan vil det m.a. bli krav om både planprogram og konsekvensutgreiingar. Vurderingane gjennom prosessen blir forankra i desse dokumenta. Ei detaljregulering blir brukt til å følgje opp hovudtrekka i overordna plan.

Når godkjent detaljregulering er på plass – kan ein byggesøknad behandlast. Og eit byggetiltak i samsvar med vedtatt detaljregulering kan realiserast.

Dette er prosessen dersom kommunen ønskjer å bygge ut/utvikle aktuelle område.

Planområdet. Det som skal inkluderas i planområdet, er alt areal som områdereguleringa skal omfatte. Planområdet for denne saka, er ikkje avklart. Utgangspunktet kan vere området som vist i presentasjonen om «Destinasjon Sulafjellet»; gondoltraséen frå Devoldfabrikken og til Rundehornet; toppstasjon; ev anleggveg; løypenettet til langrenn/alpint/zipline; samt ev kommunale tilleggsareal for å få heilskapelege vurderingar av lovpålagte emner. Det kan bli ein arealmessig stor plan.

Reguleringsprosessen startar med eit lovpålagt oppstartsmøte mellom kommune og forstagsstiller. Planområdet vil først bli fastsatt i dette oppstartsmøtet. Jf pbl § 12-8.

Planområdet blir etter kvart vedlagt oppstartsvarselet. Oppstartsvarslinga er første mulighet til å kome med innspel til reguleringsprosessen.

Vurdering:

Kommunen står overfor eit val om å sette i gang reguleringsprosessen eller ikkje. Ønsker kommunen ein reguleringsprosess? Kommunestyret har i utgangspunktet to val: JA eller NEI. Dersom NEI. For gjennomføring av bygge- og anleggstiltak og andre tiltak (bruk/vern) som kan få vesentlege virkningar for miljø og samfunn, kreves det ein reguleringsplan. Dersom kommunestyret ikkje ser behov for slike tiltak innafor dette området, eller om kommunestyret har andre prinsipielle grunnar, er det ikkje behov for å starte opp ein reguleringsprosess. Dersom kommunestyret vedtek å IKKJE starte ein reguleringsprosess, blir saka med det avslutta. Det er ikkje klagemulighet på eit slikt vedtak.

Dersom JA. Om kommunestyret vedtar å starte reguleringsprosessen, starter den med med å utarbeide en overordna plan. Ei «Områderegulering». I plan- og bygningslova sin § 12-2 (Områderegulering) står :

«Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide forslag til områderegulering».

Utarbeiding av ein slik overordna plan er i utgangspunktet eit kommunalt ansvar. Men som det står i pbl § 12-2 er det mogleg å overlate dette planarbeidet til eit privat foretak (Flakk Gruppen as).

Dersom kommunen vurderer å overlate til private å utarbeide ei områderegulering, bør dette vere ei vurdering som bør behandlast politisk.

Går vi for oppstart av reguleringsprosessen, bør områdereguleringa – etter vår vurdering – utarbeidast av eit privat foretak. Grunngrir dette med at:

- Utarbeiding av ein områdeplan for dette området ligg ikkje inne i Sula kommune sin kommunale planstrategi. Vi har mange planar som er høgare prioritert.
- Det er behov for ei områdeavklaring i samband med heilhetlig utvikling av området
- administrasjonen har kapasitet til å gjennomføre sine daglege og lovpålagte oppgåver. Har ikkje arbeidskapasitet til å utføre eit slikt reguleringsarbeid i nær framtid.
- Er avhengig av økonomiske løyve for å gjennomføre ein slik reguleringsprosess.

I dette tilfellet blir kostnadane i hovudsak dekt av privat foretak.

I reguleringsaker der privat foretak får ansvar for å utarbeide ein «kommunal» områderegulering – legg plan og bygningslova opp til ei bestemt ansvarsfordeling mellom kommune og privat foretak.

- Den private utarbeider forslag til områderegulering innafor dei rammene kommunen fastsetter
- Privat foretak dekker kostnader til planarbeidet samt utgreiingar i tilknytning til prosessen.
- Privat foretak engasjerer fagkyndig konsulent til arbeidet
- Eit privat foretak har i utgangspunktet ingen forslagsrett når det gjeld områdereguleringa. Dette fordi prosessen går på overordna arealbruk og ikkje direkte på eit byggeprosjekt.
- Kommunen dekker sine kostnader i forbindelse med sin deltagelse i prosessen (møtevirksomhet, saksforberedelse, mm)
- Kommunen styrer planarbeidet; legg saka fram for politisk behandling når planforslaget – etter kommune si vurdering- er «godt nok».
- Kommunestyret vedtar områdereguleringa.
- Og til sist tilfaller all dokumentasjon som er utarbeidd gjennom reguleringsprosessen Sula kommune.

Det er altså viktig å merke seg at sjølv om ein slik plan blir utarbeidd av eit privat foretak; er det kommunen som har ansvar for rammer, innhald og framdrift. Kommunen styrer prosessen, og det er Sula kommunestyre som vedtar den endelege reguleringsplan.

Ei avtale med Flakk Gruppen as som inneber at dei tek på seg kostnadane og det praktiske arbeidet med utvikling av områdereguleringa for dette området må inngås. Dette før arbeidet med reguleringsprosessen blir starta. Kommunedirektøren får mynde til å utforme ein slik avtale.

Samla vurdering.

Å sette i gang ein reguleringsprosess slik innstillinga i denne saka legg opp til, betyr ikkje at sluttproduktet er klart. Før kommunen tek eit standpunkt i ei reguleringsak må saka utgreiast forsvarleg. Om resultatet blir slik presentasjonen viser; om det blir i ei justrert utgåve; eller at det ikkje blir noko av reguleringsplan i det heile tatt; det vil bli avklart i reguleringsprosessen. Kommunen er planmyndighet, og i Sula kommune er det kommunestyret som vedtek alle reguleringsplaner. Eit slikt vedtak om godkjenning av plan (når den tid ev kjem), skal ikkje vere basert på ein prosjektpresentasjon. Men på plan- og bygningslova sin lovpålagte prosess. Sjølve reguleringsprosessen har ikkje starta enda.