



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
121/20	Teknisk utval	10.12.2020

### Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Klobbneset rorbuer

#### Samandrag:

Det vert lagt fram forslag til detaljregulering av Klobbneset rorbuer. Det vert lagt opp til inntil 7 nye rorbuer, samt endring av 5 eksisterande naust til rorbuer, etablering av brygge, småbåtanlegg i sjø, tilkomstveg og turveg.

#### Teknisk utval 10.12.2020:

##### Behandling:

Anita Sundnes presenterte "Vegen mot rorbuer på Klobbneset - ei tidsreise".

##### Røysting:

Kommunalsjef teknisk si tilråding vart samrøystes vedteke.

#### TEK- 121/20 Vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Klobbneset rorbuer, datert 01.12.2020, med føresegner datert 01.12.2020 og planomtale vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med pbl § 12-10.

#### Kommunalsjefen si tilråding:

Framlegg til detaljregulering for Klobbneset rorbuer, datert 01.12.2020, med føresegner datert 01.12.2020 og planomtale vert lagt ut til offentleg ettersyn i samsvar med pbl § 12-10.

**Vedlegg:**

Plankart - 20200003  
Føresegner - 20200003  
Planomtale Klobbneset rorbuer  
Illustrasjonsplan Klobbneset  
ROS-analyse  
Vurdering naturmangfald  
Behandling av innspel Klobbneset rorbuer  
Brev frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal  
Uttale frå Statens vegvesen  
Møre og Romsdal fylkeskommune  
Bergen sjøfartsmuseum  
Innspel frå utvala  
NVE - innspel til varsel  
Oppsitjarane på Saunes  
Uttale - Tørris Hegdal  
Uttale - Bodil Saunes  
Uttale - Birger Sunde  
Svar på nabovarsel - Ingrid Nerhoel  
Vedtak TU Klobbneset rorbuer

**Saksopplysningar:**

Gjeldande reguleringsplan for området er:

- Nedre Saunes, planID 19990002. Området er regulert til fritidsbebyggelse naust,

bustadformål, gang-/sykkelveg, annan veggrunn – skråning, køyreveg.

- Detaljreguleringa Endring Glopen – Nesevegen, planID 20040007. Området er

regulert til køyreveg.

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 går det fram at for delar av området skal detaljreguleringa framleis gjelde. Det ligg inne framtidig gang- og sykkelveg. Område i sjø har formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner, NFFF – natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

Teknisk utval gjorde i PS sak 56/20 den 15.6.2020 vedtak om at det kunne startast opp detaljregulering av området. Det vart varsla oppstart 10.07.2020 og i høyringsperioden kom det inn 12 merknadar og innspel. Oppsummering av merknadane er synt og kommentert nedanfor.

**Vurdering og konklusjon:**

Området har i dag fem eksisterande naust og det er starta utfylling av området i tråd med gjeldande detaljregulering. Planforslaget legg opp til inntil sju nye rorbuer og endring av eksisterande naust til rorbuer. I framkant av rorbuene skal det etablerast brygge og småbåtanlegg i sjø for å kunne leggje til med båt.

Det har kome ein del merknader og innspel som vert gjennomgått og kommentert under:

Bodil Saunes synest området må ha primært fokus på rekreasjon, lite støy og låg fartsgrense. Sjå området i samanheng med naboeigedomane, og leggje til rette for fri ferdsel i strandsona. Ber om at det blir lagt til rette for samanhengande gangveg frå

Rema 1000 via gnr. 25 bnr. 33 m. fl. fram til brua over til Ulstein hotell.

*Kommentar: Viser til at forslagsstillar har søkt om løyve til oppstart av omregulering av området til fritidsbustader. Det er gjennomført oppstartsmøte med Ulstein kommune, som både administrativt og politisk har stilt seg positive til planinitiativet og intensjonane om å endre formål frå naust til fritidsbustader (rorbu). Innspelet om gangveg er teke inn i planane som «gangsti» slik at det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast mellom Glopen og Kylnehaugen via nye gangsti. Vi viser vidare til at det er teke inn i føresegnene eit punkt om følgjande: «Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona». Ovannemnde punkt er henta frå føresegnene i kommuneplanen for Ulstein kommune som er vedtatt. Planforslaget er utforma med kai/brygge mellom sjø og nye bygg, slik at desse grepa vil sikre ålmenta rett til ferdsel ut i frå gjeldande lovverk.*

Tørris Hegdal meiner det vil bli mykje trafikk på ein allereie smal veg. Strandsona vil bli nedbygd og hindre alminneleg ferdsel. Sjøutsikt vert øydelagt. Dette er snart det einaste området i nærheit til sentrum som har nokolunde opa strandsona. Allemannsretten blir oversett.

Boligområdet vil bli snikutvida ved at rorbuene vil kunne brukast til dagleg, og også til utleige.

Det vil bli mykje meir bråk ved trafikk og bruken av einheitene. Rorbuene kan byggast ein meter høgare, og vil stenge endå meir for utsikt. Ein langvarig byggeperiode vil bli ei stor belastning på veg og boligområde. Ynskjer at Ulstein kommune ville stoppe all byggevirksomheit ved sjøen på Nedre Saunes, det er for seint å ta vare på felles natur når den er nedbygd.

*Kommentar: Forslagsstillar viser til at det i planforslaget vil bli bygd intern køyreveg som tilkomst til rorbuer. Parkering skjer utanfor bygga. Tilkomst skjer via offentleg veg «Kylnehaugen». Vi viser til at området i dag er regulert til byggeområde (naust). Skilnaden i biltrafikk frå naust til rorbu vil vere minimal og innanfor det som vi meiner må vere «tolegrensa» for eit nabolag.*

Birger Sunde ber om å få tilsendt teikningar som viser bebyggelse og andre endringar av arealet som er planlagt utbygd. Umulig å ta stilling til nabovarselet utan å sjå korleis utbygginga vil sjå ut når prosjektet er ferdigstilt.

*Kommentar: Viser til at utsendt dokument var varsel om oppstart av planarbeid. Utsendt informasjon inneheldt informasjon om planarbeidet med kartutsnitt som viser avgrensing og informasjon om kva som skal skje, samt ei oppmoding om å kome med evt innspel innan fastsett frist. Det blir seinare utarbeidd eit planforslag som skal handsamast av kommunen for utlegging til offentleg ettersyn (høyring) der det vil gå fram detaljar kring utbyggingsplanane. Det vil i samband med denne prosessen vere mogleg å kome med innspel.*

Ingrid Nerhoel er sterkt i mot bruksendring for naust på Klobbneset. Misser utsikt, og dermed verdi av boligen, og trivselsverdi. Det blir mykje meir trafikk og uro/støy i boligområdet, som følgje av at det blir utleigemoglegheiter på rorbuene. Allemannsretten til strand og sjø blir ikkje varetatt. Ber om å få behalde strandsona og områda slik dei er.

*Kommentar: Nye fritidsbustader har ei mønehøgde på 1 meter høgare enn naust. Det er i planforslaget forsøkt å dele opp nye naust i rekkje på 2 gruppe for skape luft mellom bygga. Dette er også krav i føresegnene til kommuneplanen om det. Ein viser til øvrig kommentar om strandsona, ferdsel og ålmenta sine rettar.*

NVE har kome med eit generelt innspel. Det viktigaste verkemiddelet for å førebygge skader frå flaum, erosjon og skred er god arealplanlegging. Tiltrår å nytte deira karttenester og rettleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innan NVEs saksområder i arealplanlegging, NVE retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, samt NVE si sjekklister for reguleringsplan m.m. Dersom planen har følger for NVE sine saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn.

*Kommentar: Innspelet er teke til vitande. Det er utarbeidd ei ROS-analyse i planforslaget.*

Fylkesmannen i Møre og Romsdal skriv at det er lite av strandsona som ikkje er bygd ned, og mange bustader i området, så viktig å oppretthalde høvet til å kome seg ned til sjøen. Bygging av rorbuer medfører sterkare privatisering av fjøra enn naustbygging. Såleis er det viktig å ikkje tette att heile strandsona, men ha opningar slik ålmenta kan kome seg ned til sjøen.

Ved utarbeiding av ROS-analyse bør kommunen stille kvalitetskrav, i henhold til DSB sin rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen sin arealplanlegging». Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone.

«Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing» seier at ved planlegging av nye område for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit klima i endring kan sikrast.

ROS-analyse må inkludere ei vurdering av kva effektar klimaendringar vil gje, om planområdet er utsett for klimaendringar, og vurdere konsekvensane av det for planområdet og planlagde tiltak.

Legg vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpassing, som også kan medvirke til auka kvalitet i uteområde.

«Klimaprofil Møre og Romsdal» gjev kunnskapsgrunnlag for klimatilpassing i fylket.

Miljødirektoratet har laga ein rettleiar til korleis planar kan ta omsyn til klimaendringar. Den finn ein på nettsida deira.

*Kommentar: Området i aust får innregulert ein offentleg gangsti. Nye rorbuer er planlagt med luft mellom bygga to og to stk i gruppe. Dette for å skape luft og sikre ferdsel mellom bygga. Det er regulert ei kai/brygge som sikrar ålmenta opning og ferdsel i strandsona, samt at byggegrensene er trekt tilbake frå kaifronten for å skape luft på arealet framfor bygga. ROS-analyse er utarbeidd i planforslaget.*

Statens vegvesen har ut i frå vårt ansvarsområde ingen særskilte merknadar til varsel om oppstart. Vi rår til at vegløyisingar blir utforma i samsvar med handbok N100, Veg- og gateutforming.

*Kommentar: Innspelet er teke til vitande.*

Møre og Romsdal fylkeskommune skriv at dei ikkje kan sjå at det føreligg referat frå oppstartsmøte med Ulstein kommune. Dersom det ikkje er halde oppstartsmøte med kommunen, er det brot på pbl. §12-8, første ledd.

Trafikken som tiltaket vil generere må greiast ut. Planen må ha ein beskriving av den trafikale situasjonen slik den er i dag, med eventuelle utfordringar, samt den framtidige situasjonen dersom tiltaket blir gjennomført. Vi tilrår at gjeldande vegnormalar blir lagt til grunn for utforming av det interne vegnettet.

Oppstartsvarselet er sendt Bergens sjøfartsmuseum. Vi vil ettersende ein eventuell uttale derifrå.

Strandsona er gjeve eit spesielt vern gjennom plan- og bygningslova. Ålmenta skal sikrast tilgang og det skal som regel ikkje etablerast privatiserande tiltak i strandsona. Bygging av rorbuer vil gjere strandsona meir privat samanlikna med bygging av naust. Vi ber om at ein i planarbeidet gjer gode grep som sikrar ålmenta tilgang til strandsona.

*Kommentar: Referat frå oppstartsmøte er lagt ved plandokumenta. Området er avsett til utbygging av naust i gjeldande reguleringsplan. Det er same krava til parkeringsdekning for naust og rorbu. Trafikk er omtalt som tema i planomtalen. Forslagsstillar har mottek innspel frå Bergen sjøfartsmuseum. Innspelet er teke til vitande. Ein viser til øvrige kommentar til merknad om ålmenta og ferdsel i strandsona.*

Oppsitjarane på Saunes skriv at dei ynskjer ikkje at det vert omregulert til anna bruk enn tradisjonelle naust med regulert makshøgde. Standard rorbuhøgde vil blokkere vesentleg utsikt for nabolaget, difor meiner dei at ein bør halde seg til standard naust som skal ha godkjend høgde.

Dei hevdar at omregulering til rorbu vil føre til auka uro og bråk. Dei fryktar at rorbuer kan nyttast til permanente fritidsboligar for utleige etc. Dei fryktrar rorbu og gjestebrygge vil tiltrekke seg uønska trafikk gjennom byggefelte på nattestid og i forbindelse med festivalar i Ulsteinvik.

Dei stiller seg undrande til om allemannsretten er ivaretatt ved kaianlegg og gjestebrygge.

Dei meiner at det bør regulerast inn friområde for å få ei opning og sikre utsikt for dei næraste husa i byggefelte.

Dei forventar at det ikkje vert regulert vidare naustbygging i retning mot Glopen. Området må sikra som friområde. Øvrige moment i innspelet som ikkje vedkjem reguleringsplanen vert ikkje gjengitt her.

*Kommentar: Viser til at forslagsstillar har søkt om løyve til oppstart av omregulering av området til fritidsbustader. Det er gjennomført oppstartsmøte med Ulstein kommune, som både administrativt og politisk har stilt seg positive til planinitiativet og intensjonane om å endre formål frå naust til fritidsbustader (rorbu). Innspelet om gangveg er teke inn i planane som «gangsti» slik at det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast mellom Glopen og Kylnehaugen via nye gangsti. Vi viser vidare til at det er teke inn i føresegnene eit punkt om følgjande: «Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona». Ovannemnde punkt er henta frå føresegnene i kommuneplanen for Ulstein kommune som er vedtatt. Planforslaget er utforma med kai/brygge mellom sjø og nye bygg, slik at desse grepa vil sikre ålmenta rett til ferdsel ut i frå gjeldande lovverk.*

*Området er avsett til utbygging av naust i gjeldande reguleringsplan. Det er same krava til parkeringsdekning for naust og rorbu. Trafikk er omtalt som tema i planomtalen.*

Bergen Sjøfartsmuseum har ingen merknader til den planlagde detaljreguleringa. Minner om opplysningsplikt ved funna av kulturminne.

*Kommentar: Teke til vitande.*

Levekårsutvalet er positiv til at planarbeidet kan starte opp, men med følgjande kommentarar: Området skal ha gang- og sykkelsti som sikrar offentleg tilkomst. Området skal tilpassast turisme ved utleige. Området bør regulerast som turistformål. Det er viktig at innspel frå naboar blir høyrte og tatt omsyn til.

*Kommentar: Området blir knytt saman med Glopen med ein turveg som så møter ein regulert og delvis opparbeidd gang- og sykkelveg. Det vert ikkje lagt opp til gang- og sykkelveg over Kylnehaugen. Forslagsstillar ønskjer ikkje å etablere området som eit turistformål, ein har difor gått vekk i frå dette, og det vert lagt opp til rorbuer i privat eige.*

Fellesrådet ønskjer ikkje at kommunen startar opp med detaljregulering av Klobbneset til rorbuer.

*Kommentar: Innspelet er ikkje imøtekome.*

I gjeldande detaljregulering var det lagt inn gangveg frå Glopen til Kylnehaugen. Administrasjonen bad forslagsstillar om å inkludere denne i planforslaget slik ein fekk ein turveg som var mest mogleg tilpassa terrenget. Forslagsstillar la i utgangspunktet opp til ei større fylling lenger ut i sjøen. Administrasjonen bad om at turvegen vart endra slik den no ligg føre på plankartet. Dette fordi ein meiner ei større fylling vil vere fordyrande og det er ønskeleg å prøve å ta vare på mest mogleg av det som måtte vere igjen av ei naturleg fjøre her. Det er difor ikkje samsvar mellom illustrasjonar i planomtalen og plasseringa av turvegen i plankartet.

Det er gjort ei vurdering av naturmangfaldet der ein konkluderer med at det ikkje er sårbare artar eller område og truga biologisk mangfald innanfor planområdet.

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturminneverdiar i området.

Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse som konkluderer med at området er utsett for stormflo. Det er difor sett føringar om at ferdig golv i nye rorbuer skal vere over kote +2,7 og alle konstruksjonar under kote +2,7 skal dimensjonert og utformast til å tole påkjenningar ved stormflo.

Planområdet har tilkomst frå vegen Kylnehaugen som er ein offentleg veg med ei varierende breidde mellom 3,8-5,5 m og fartsgrense 40 km/t. Det er pr. i dag 43 bustadar og 7 naust som nyttar seg av fyrste strekk på vegen før den deler seg. Erfaringstal frå Statens vegvesen tilseier at kvar bustad belastar vegnettet med 5 reiser pr. døgn, medan fritidsbustadar belastar vegnettet med 1,25 turar pr. døgn. Det har ikkje blitt skilt på naust og fritidsbustadar ved val av faktor i berekninga. Dagens situasjon tilseier difor ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på om lag 224. Med 7 nye fritidsbustadar aukar ÅDTen til om lag 233. Ønska utbygging medfører dermed ei auke i turproduksjonen på om lag 4 % bilturar. Gjeldande detaljregulering seier ikkje

noko om maks antal naust som kan byggjast ut. I føresegnene til kommuneplanens arealdel er det fastsett at naust kan ha ei grunnflate på 50 m<sup>2</sup>, medan rorbuer kan ha 70 m<sup>2</sup>. Ein kunne difor truleg fått plass til 2-3 fleire naust enn ved bygging av rorbuer. Administrasjonen ser det som sannsynleg at det vil bli noko meir trafikk til rorbuer enn til naust, men dette er såpass marginalt at ein difor ikkje sjå at den auka trafikkmengda vil utgjere store trafikale utfordringar for området.

Administrasjonen rår til at framlegg til detaljplan vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: Positivt med turveg.

Miljøkonsekvensar: Ingen kjende.

Økonomiske konsekvensar: Ei framtidig bygging av turveg vil gje økonomiske konsekvensar for kommunen. Det vil normalt kunne vere eksterne tilskott å hente til ein slik veg.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende.

Konsekvensar for barn og unge: Positivt med tilrettelegging av fri leik, turveg og betre tilkomst til sjøen.

Arne Runar Vik

kommunalsjef teknisk