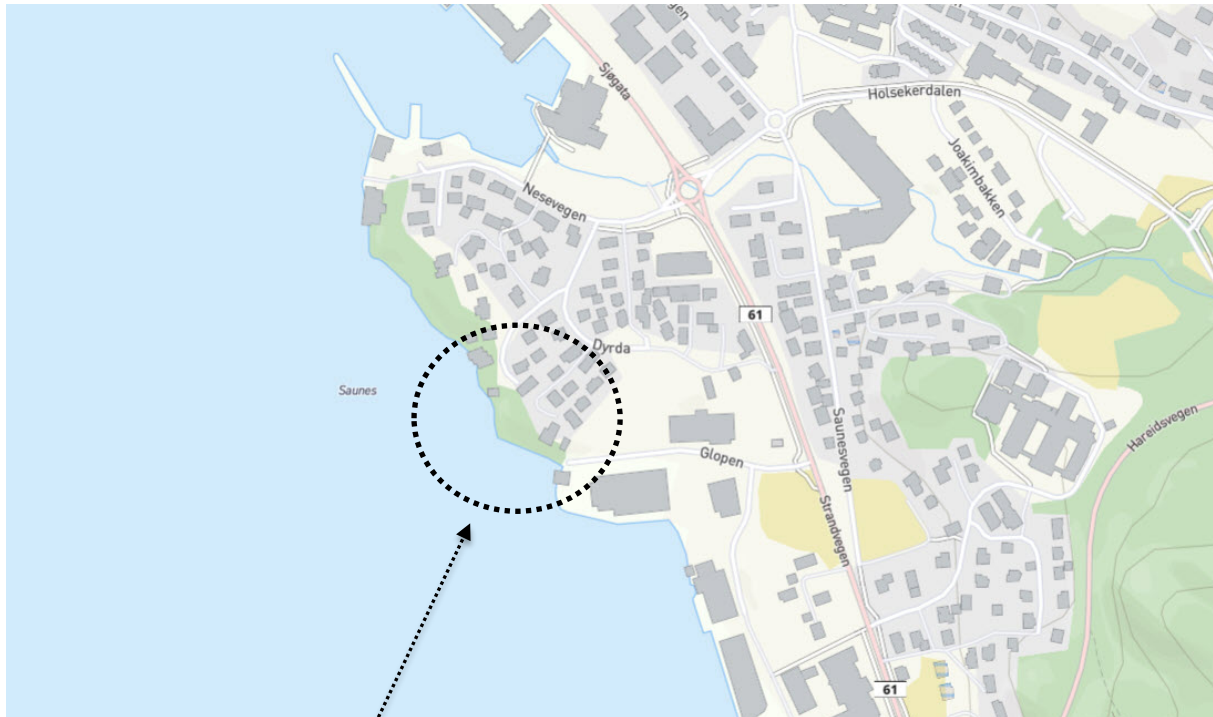


01.12.2020



Planområde

DETALJREGULERINGSPLAN – PBL § 12-3

«Klobbneset rorbuer - GNR . 25 BNR. 33»

PLAN-ID: 20200003

PLANOMTALE

INNHALD

1. SAMANDRAG AV PLANFORSLAGET
2. NØKKELOPPLYSNINGAR
3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET
4. PLANPROSESS
5. PLANSTATUS OG RETNINGSLINJER
6. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON
7. PLANFORSLAGET
8. KONSEKVENSAV AV PLANFORSLAGET
9. MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN
10. VEDLEGG

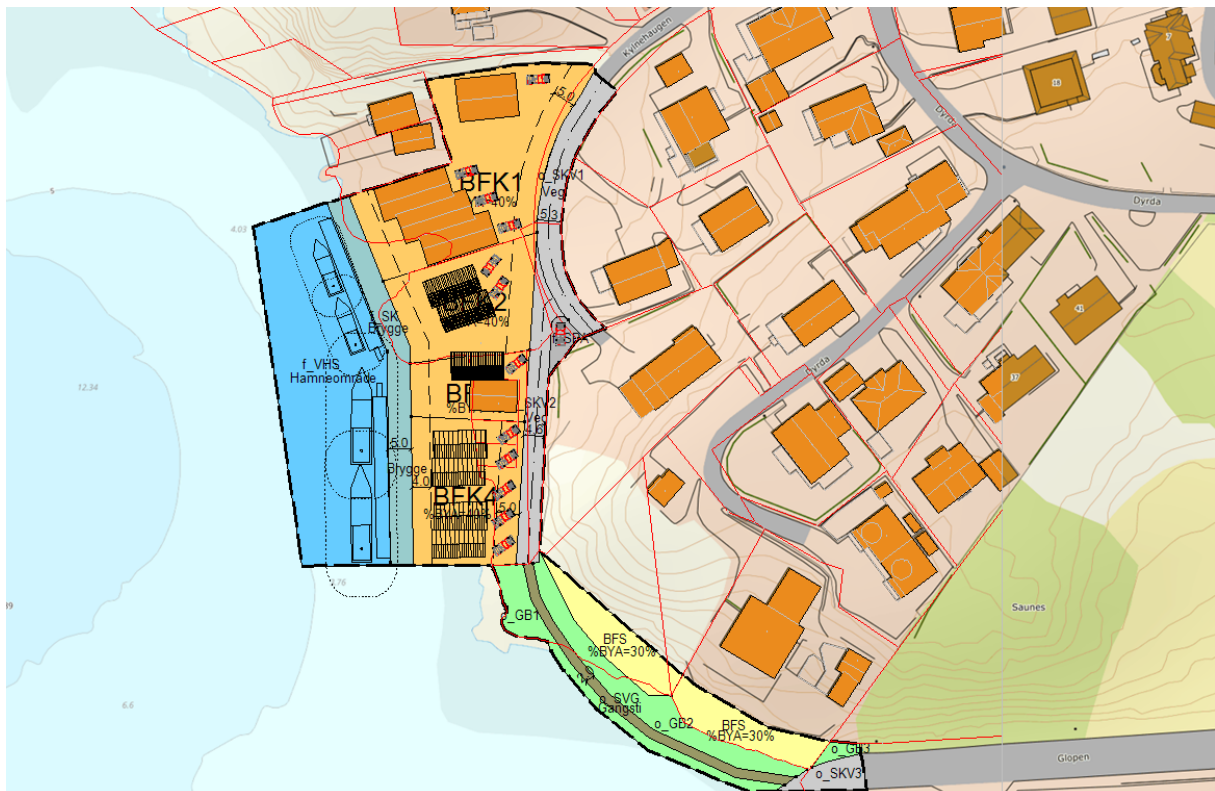
1. SAMANDRAG

På vegne av grunneigarar av gnr. 25 bnr. 33, Urke Maskinservice, vert det her utarbeidd eit privat planforslag for nytt fritidsområde på Klobbneset (Nedre Saunes) i Ulstein kommune. Området er lokalisert på sørvest sida av Nedre Saunes, vest for kommuneveg 61 – Strandvegen, ved sjøen. Areala er her avsett til fritidsbebyggelse, naust i kommuneplanens arealdel. Difor søkjer vi om omregulering av området til fritidsbustader. Vårt planforslag vil bygge vidare på tilkomsten som allereie er til fritidsområdet.

Formålet med planarbeidet er utarbeiding av detaljreguleringsplan for nye fritidsbustader, molo, småbåtanlegg, tilkomstveg, parkering, friområde m.m innanfor eit nærare avgrensa planområde på ca 7.1 dekar og som omfattar eigedomane gnr. 25 bnr. 33 m.fl.

Planforslaget inneberer ei ynskja satsing på nye rorbuer, der forslagsstiller ynskjer å tilby dei nye rorbudene for salg, og då til eit lokal marked. Her ynskjer ein å tilby desse rorbudene til lokale kjøparar i Ulsteinvik og omegn. Bygga skal vere fritidsbustader i 2.etasje og naust i 1.etasje.

Planarbeidet er utført av B. Tarberg AS v/ Aleksander Zahl Tarberg.



Prinsippkisse for utnytting av planområdet

2. NØKKELOPPLYSNINGAR

Tettstad, bygd eller by:	Klobbneset (Nedre Saunes)
Adresse:	Nedre Saunes, Ulsteinvik
Eigedom (gnr / bnr):	Gnr.25 bnr.33 m.fl.
Forslagstillar:	Urke Maskinservice AS
Plankonsulent:	B. Tarberg AS v/Aleksander Z. Tarberg
Eksisterande planstatus:	Kommuneplanens arealdel
Planområde sitt areal (daa):	7.1 daa
Nytt reguleringsføremål:	Fritidsbustader, småbåtanlegg i sjø, brygge, tilkomstveg og gangveg.
Grad av utnytting:	Blir bestemt ved byggesak
Tal på nye einingar:	Ca 7 nye einingar
Aktuelle problemstillingar:	Estetikk sjøfront, funksjonalitet, samspel mellom arealbruk i sjø og på land.
Kunngjering, dato:	10.07.2020
Krav om konsekvensutgreiing:	Nei
Medverknad	Dialog med offentlege instansar og private.

3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

3.1 Planinitiativ

Bakgrunnen for planen er tiltakshavar sitt ynskje om å få føre opp fleire fritidseiningar i området i samsvar med formålet i kommuneplanens arealdel. 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).

Det er no ynskje om å utarbeide ein detaljplan for området med sikte på oppføring av nye rorbuer i området. I tilknytning til fritidsbustadane vil ein også legge til rette for ein arealbruk i sjø med ny småbåthamn som ein meiner høyrer naturleg til utvikling av området.

3.2 Føremål med planforslaget

Forslagsstillar ynskjer med dette planforslaget å legge til rette for nye rorbuer i 4 ulike delområde innanfor planområdet. Ny felles privat tilkomstveg vil gi desse områda køyrbar tilkomst. Parkering vil skje utanfor bygningane. I tillegg vil forslagsstillar ha småbåtanlegg i sjø, brygge og gangveg. Det vil til saman vere 7 nye rorbuer og 5 eksisterande bygg som skal bruksendrast frå naust til rorbu. Bygga skal vere naust i første etasje, og fritidsbustader i andre etasje.

Ein er ikkje kjend med at det er registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Det er heller ikkje registrert utvalde naturtypar, truga artar eller særskild sårbare økosystem i området. Planarbeidet vil omfatte vurderingar etter naturmangfaldslova i høve eksisterande kunnskap og Direktoratet for naturforvaltning sin database. I samband med utarbeiding av reguleringsplanen, vil ein gå gjennom ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) etter sjekklister frå Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

3.3 Krav om konsekvensutgreiing og planprogram

Planområdet er ei detaljregulering som skal følgje opp hovudtrekka i kommuneplanen når det gjeld fritidsbusetnad på land.

Detaljreguleringsplanen med sine formål er difor delvis i tråd med overordna arealplan. Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen, der planarbeidet blei vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutgreiing. Det er konkludert med at planen ikkje skal konsekvensutgreiast. Ein vurderer planarbeidet til ikkje ha vesentlege verknader for miljø og samfunn at det skal vere naudsynt med KU-vurderingar utover det som er tenkt i planomtalen.

3.4 Tiltakshavar, plankonsulent og eigarskap

Tiltakshavar for 25/303, 308, 309, 180 og 398 er Urke Maskinservice AS.

Grunneigar er Greta og Åge Urke. Urke Maskinservice AS står oppført som kjøpar i kontrakt for Gnr/bnr: 25/33. Dette område er ikkje kjøpt ut enno og blir ikkje kjøpt ut før endeleg regulering.

Planen er initiert som ein privat detaljreguleringsplan. Arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan vil skje i regi av Aleksander Zahl Tarberg i B. Tarberg AS. Reguleringsplanen skal utarbeidast som ein detaljplan etter plan- og bygningslova (PBL)

Eigedomane og areala innanfor planområdet er i privat eige og er tenkt regulert som privat eller felles privat. Det er ikkje regulert offentlege areal innanfor planområdet.

4. PLANPROSESS

4.1 Varsel om oppstart av planarbeid

I samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) blei det den 10.07.2020 varsla oppstart av privat planarbeid med utarbeiding detaljreguleringsplan etter PBL § 12-3. Varslinga retta seg til aktuelle grunneigarar, naboar, offentleg mynde, lag og organisasjonar som kan ha interesse i planarbeidet.



Planområde ved varsling av planoppstart

Oppstart av planarbeid blei varsla i form av varslingsbrev utsendt på e-post til grunneigarar, naboar, offentlege myndigheiter og relevante lag/organisasjonar. Varslingsdokumenta blei sendt til kommunen for publisering på heimesida. Varsel om oppstart av planarbeid vart også annonsert i den lokale avisa «Vikebladet» 10.07.20.

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I samsvar med §§ 12-1, 12-18 og 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) vert det med dette kunngjort oppstart av privat planarbeid for:

«Detaljreguleringsplan for Klobbneset rorbuer»



Reguleringsendring for gnr. 25, bnr. 33 m.fl., med formål om å utvikle området til fritidsbustadar i form av rorbuer, i tillegg til småbåtanlegg i sjø, brygge, tilkomstveg og gangveg.. Planområdet er på om lag 8.2 daa stort og avgrensa som vist på kartutsnitt. Det er konkludert med at planen ikkje skal konsekvensutgreiast. Reguleringsplanen vert utarbeidd som ein detaljplan etter PBL § 12-3. Forslagsstillar er Urke Maskinservice AS og plankonsulent er Aleksander Zahl Tarberg i B. Tarberg AS. Dersom du har innspel til planarbeidet skal desse vere skriftlege og sendast til: B. TARBERG AS Sandvikvegen 174, 6070 Tjørvåg
E-post aleksander@btarberg.no
Vi ber om at evt innspel er merka med; «Detaljregulering for Klobbneset rorbuer»

Frist for innspel: **17.08.2020.**

Annonse i lokalavisa

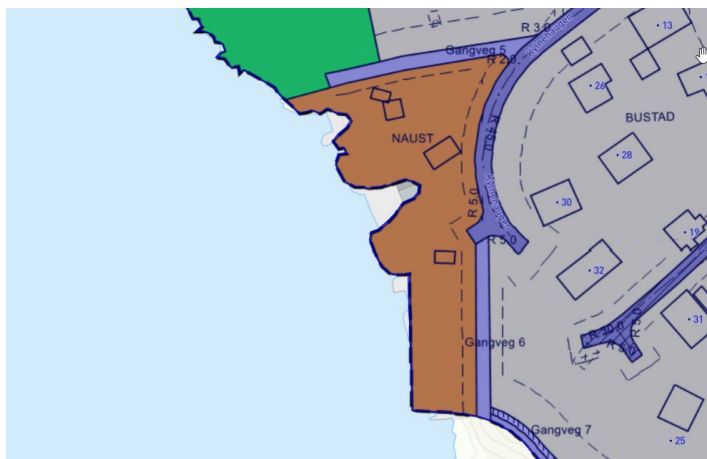
4.2 Medverknad

I samband med oppstart av planarbeid er det kome i alt 10 innspel til planarbeidet. Desse følgjer som vedlegg til planomtalen i sin heilskap. I vedlegg til planomtalen følgjer også forslagsstillar og plankonsulent sine vurderingar kring dei innspela som er kome. Det går det fram korleis innspela er teke omsyn til i planarbeidet. Det er arrangert medverknadstiltak utover varsel om oppstart av planarbeid, med synfaring i planområdet saman med offentlege instansar.

5. PLANSTATUS OG AREALBRUK

5.1 Planstatus

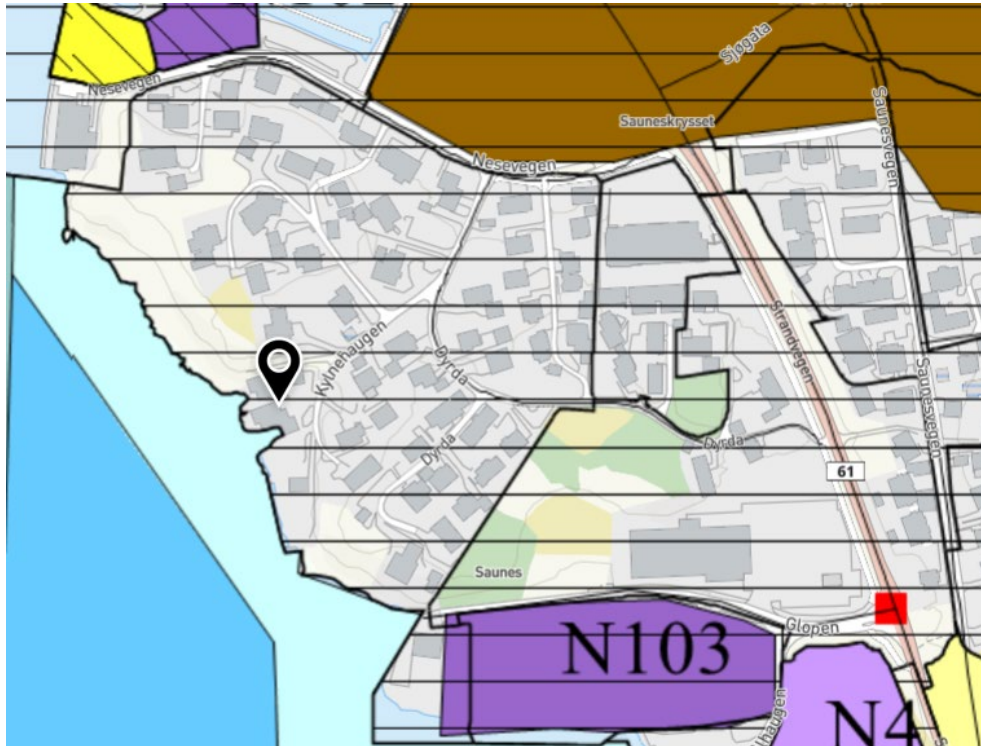
Reguleringsplanar:



Gjeldende reguleringsplan for Nedre Saunes

Planområdet er per dags dato regulert for naust, køyreveg og gangsti i gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplan:



Utsnitt av kommuneplan

I gjeldende arealstatus i kommuneplanens arealdel av 2015 er det sagt at godkjend reguleringsplan skal gjelde (skravur).

Temaplanar

Ingen særskilde.

Statlege planretningslinjer, bestemmelser og regionale planar med relevans for planarbeidet:

SPR Styrking av barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, bidrar til å oppfylle Norges forpliktelser etter FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

SPR Samordnet bolig, areal og transportplanlegging

Hensikten med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

SPR Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er

videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene deler kysten inn i tre områder. Det er strengest føringer der det er størst press på arealene, mens det i mindre sentrale strøk er større rom for å vurdere utbygging gjennom kommunale planer, spesielt til næringsutvikling, som for eksempel sjørettede reiselivsanlegg.

Vi ligg i sone 3: De mindre sentrale delene av kysten i Rogaland, Hordaland, Møre og Romsdal og Trøndelagskysten, og for alle kystkommunene i Sogn og Fjordane, Nordland, Troms og Finnmark: Ikke like strenge føringer.

6. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

6.1 Lokalisering

Planområdet er lokalisert på Nedre Saunes(Ulstein kommune), like ved Kylnehaugen. Det er allerede etablert naustbebyggelse i området frå tidlegare.

6.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet omhandlar i hovudsak areal som strekk seg frå grense mot eigedom 25/241, Kylnehaugen-vegen i aust og strandsona sør til Glopen-vegen.

6.3 Dagens arealbruk og naboareal

Arealbruken for tilstøytande teigar og parseller er i dag avgrensa til naust. Bustadområde rett aust for planområdet.

6.4 Eksisterande busetnad i området

Det er ikkje lokalisert eksisterande fritidsbustader innanfor planområdet i dag. Det eksisterer i dag berre naust, og bustader nord og aust for området.



Eksisterande naust i planområdet

6.5 Topografi og landskapstrekk

Planområdet ligg Sør-vest for Kylnehaugen, areal består av naust. Det er fylling på land og i sjø på heile området.



Helningskart viser dei ulike topografiske sonene i lokalområdet.

6.7 Solforhold

Området ligg vendt mot sør/vest og har gode solforhold.

6.8 Vegetasjon og dyreliv

Det er så vidt vi kjenner til ikkje utvalde naturtypar eller raudlista artar innanfor planområdet i dag. Området har, etter vår kunnskap, heller ikkje ferdselsområde for hjort eller småvilt.

6.9 Naturforhold

Etter ein gjennomgang i Direktoratet sin database og lokale kommunale rapportar, kan ein ikkje sjå at det føreligg kunnskap om utvalde naturtypar, sårbare områder eller områder med truga biologisk mangfald innanfor planområdet. Ein viser her til dei vurderingane som er gjort i vedlegg «Vurdering av naturmangfald»

6.10 Barn og unge sine interesser

Ingen kjende interesser registrert i området.

6.11 Kulturminneverdiar

Det er ikkje registrert kulturminne eller kulturminneverdiar i området, jfr. Tilgjengelege databasar. Møre og Romsdal fylkeskommune eller Bergen Sjøfartsmuseum har heller ikkje kome med merknader eller krav om undersøkingar i planområdet.

6.12 Veg og trafikkforhold

Det er i dag etablert 1 veg som grenser til planområdet. Dette er kommunal veg.



Bilete av eksisterande bygg som inngår i plan for området BKF1.



Bilete av bygg på område planlagt til BKF1.



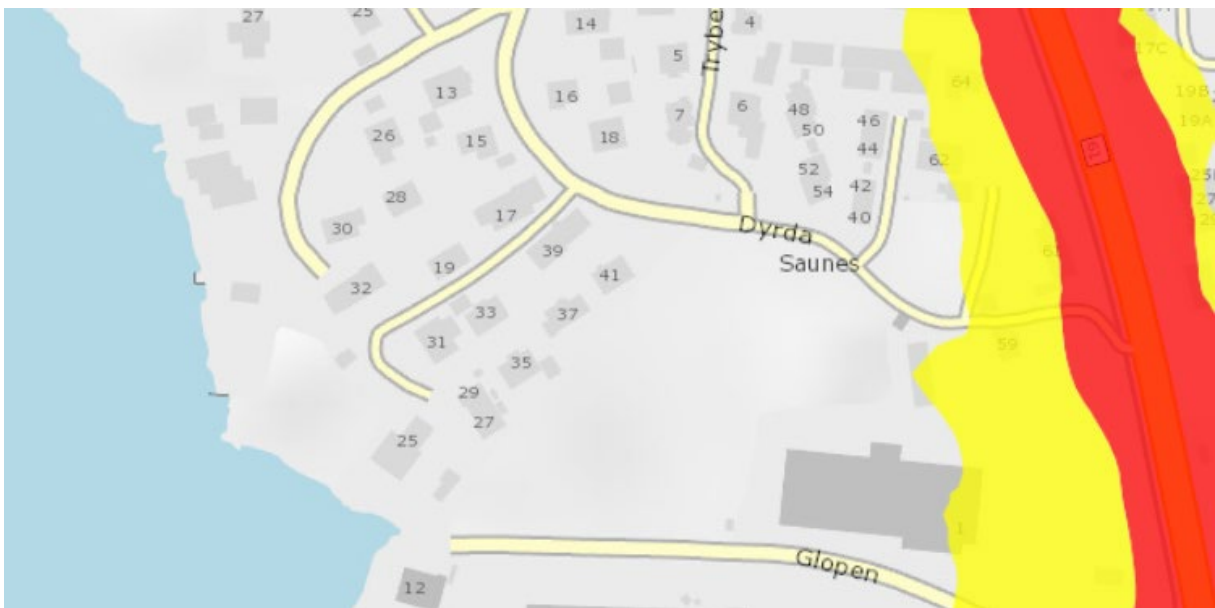
Bilete av bygg som inngår i plan for området BFK3.



Bilete tatt frå Glopen i sør mot nordvest



6.13 Støy frå vegtrafikk



Biletet viser Statens Vegvesen sitt støvvarslingskart. Området er ikkje nær støy.

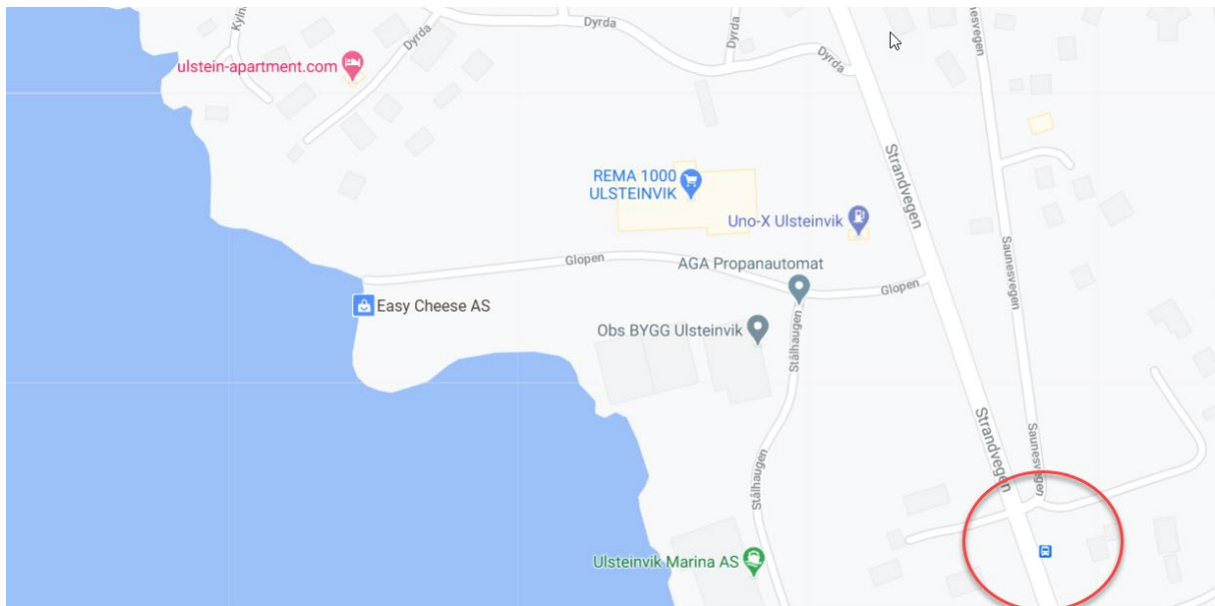
Området ligg i dag ikkje innanfor nokon støysone i Statens Vegvesen sine støyvarslingskart.

Støyvarselkart er utarbeidd etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkart viser berekna raud ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg.

Støyvarselkarta frå Statens vegvesen viser ein prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil seie at årstdøgntrafikk, som er ein av dei viktigaste parameteren i støyberegningsmodellen, er framskrive (basert på prognoser) til oppgitt berekningsår. Karta kan ikkje nyttast til detaljvurdering av enkeltbustader, til det er usikkerheita i inngangsdata for stor.

Dette planarbeidet kjem i ikkje i konflikt med potensielle støykjelder.

6.14 Offentleg kommunikasjon



Kart over nærmaste busskur

Det er offentlig kommunikasjon gjennom etablert bussforbindelse langs Strandvegen. Nærmaste busskur er aust for planområdet.

6.15 Vatn, avløp og overvatn

Det er lite skjær og holmar vest av småbåthamna som gir bølger liten naturleg deformasjon. Kotehøgde for fritidsbustader og rorbuer er valt med bakgrunn i ROS-analysen i kapittel 7 og med bakgrunn i krava som ligg i føresegnene til kommuneplanens arealdel.

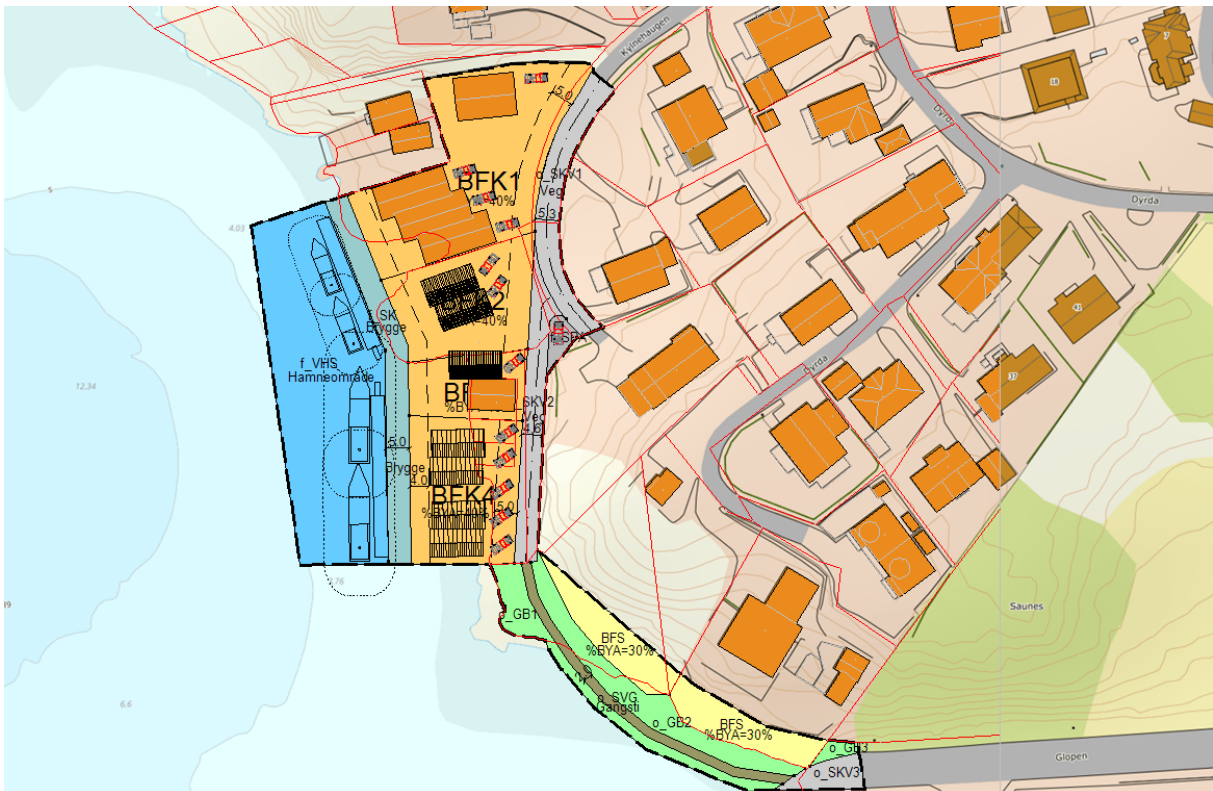
Rapport «Havnivåstigning og stormflod» utarbeidd for DSB er søkt lagt til grunn for løysingane som er valt i planarbeidet. Jf elles TEK10. Dette er nærare skildra i kapittel 7.

6.21 Luftforureining

Ein er ikkje kjend med at det er luftforureining innanfor eller i nærleiken av dagens planområde.

7. PLANFORSLAG

7.1 Arealbruk

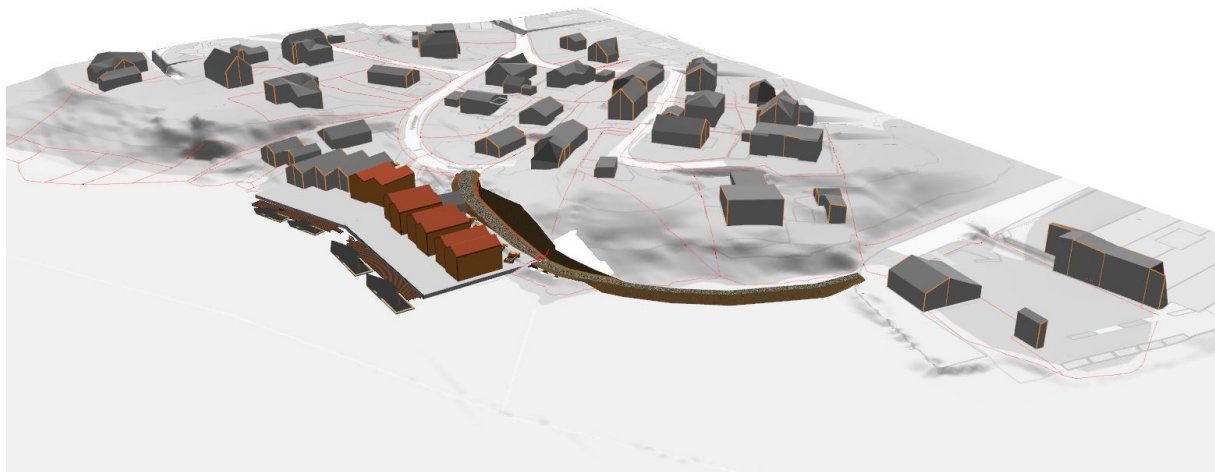


Planskisse med forslag til arealutnytting

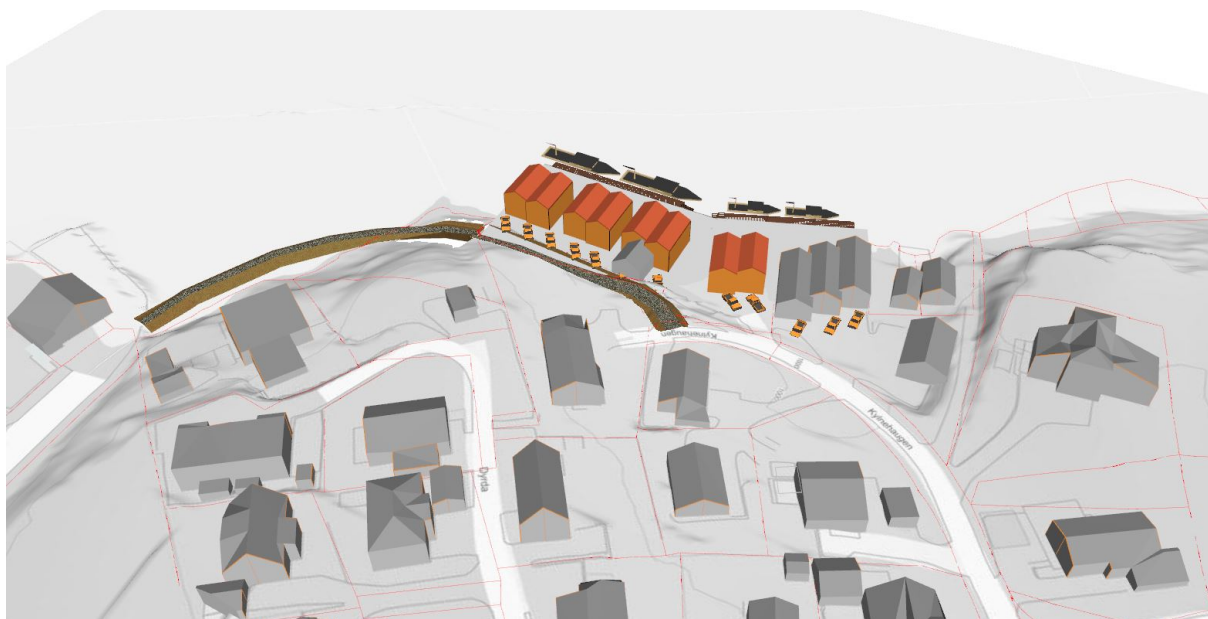
Planforslaget legg til rette for totalt 7 nye rorbuer fordelt på 4 byggeområde, med tilhørande uteområde og parkering. Området er tenkt utfylt og opparbeidd med ny tilkomstveg inn i området frå Kylnehaugen. Nye bygningar og veg må tilpassast slik at det vert mogleg med parkering bak rorbuene.

I beltet mellom byggeområde og sjø er det tenkt ei opning med byggegrensar (bryggje) for å sikre luft og passasje. For sjøområdet i vest er det tenkt hamneområdet med moglegheit for utlegging av flytebrygger med tilhørande landgang og landfeste. Det er planlagt ein gangsti i

sør for ålmenta sin ferdsel og forbindelse mot Glopen med tilkomst frå vegsystemet.

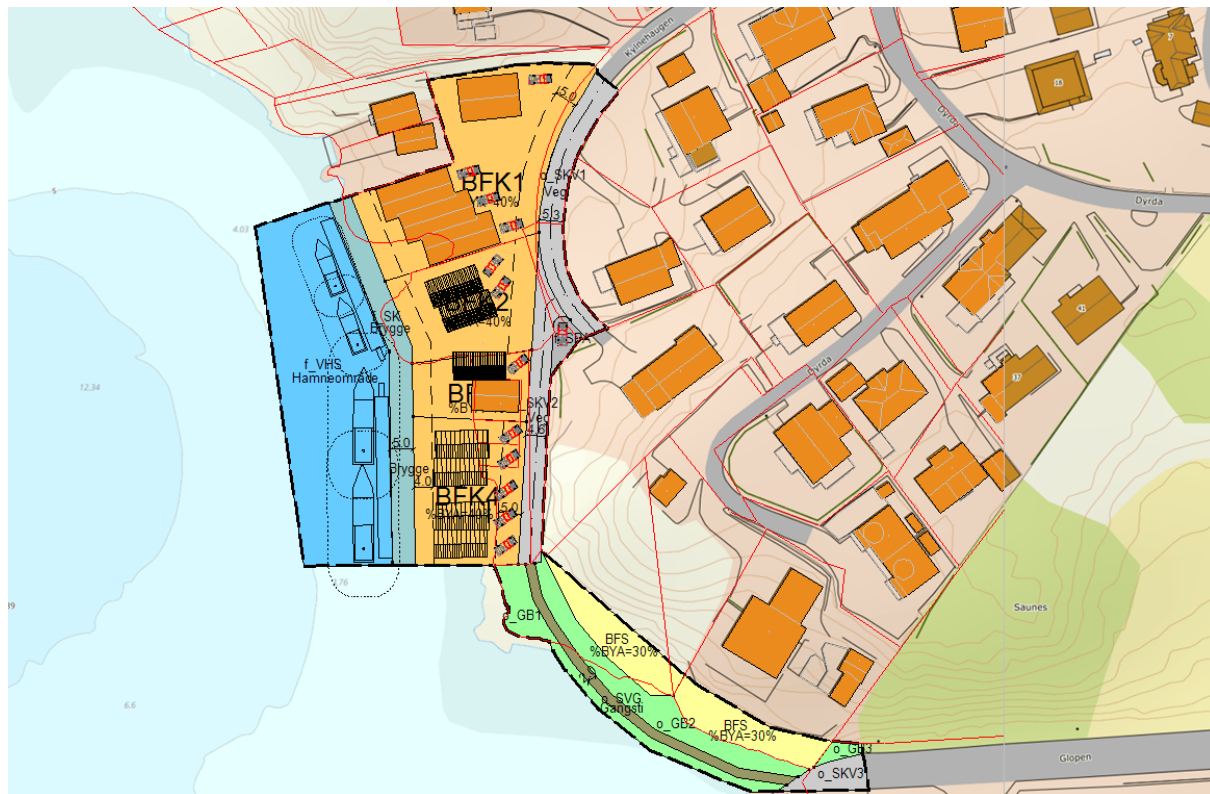


3D-illustrasjon av mogleg utnytting av planområdet



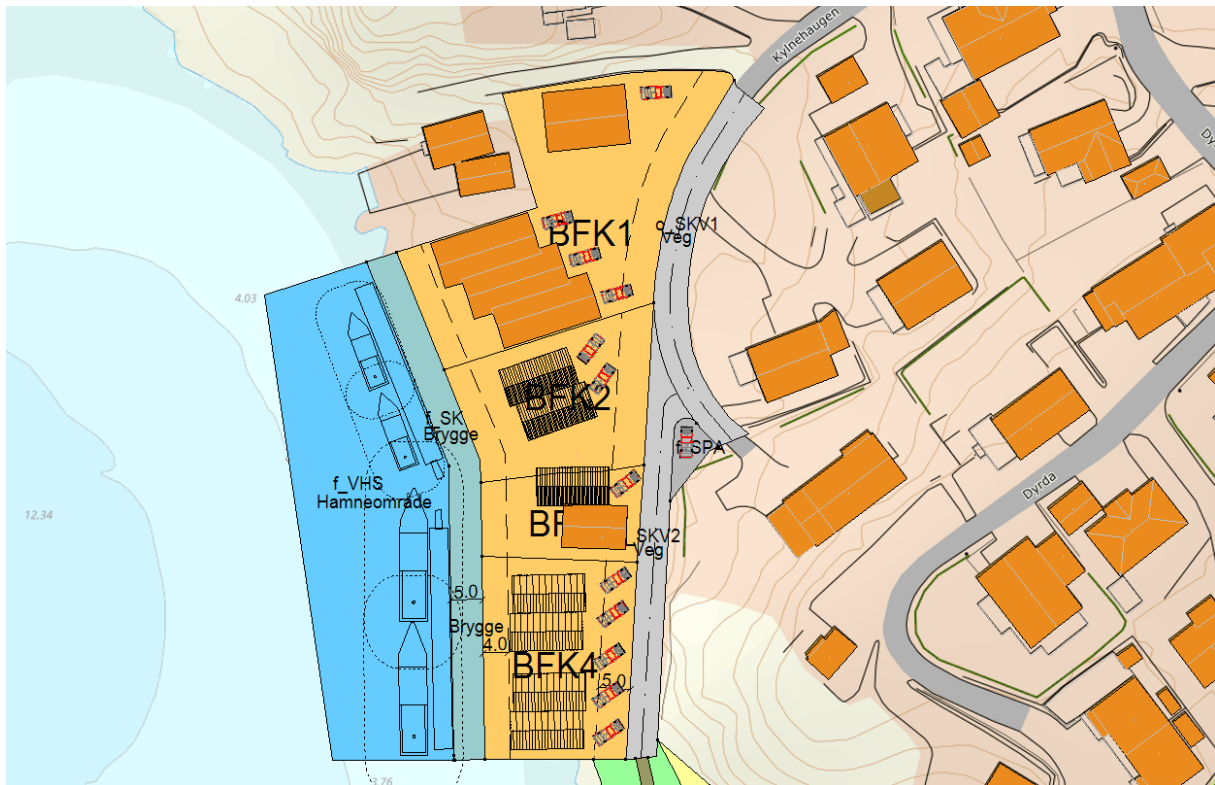
3D-illustrasjon av mogleg utnytting av planområdet

7.2 Arealformål



Formål	Areal (daa)
RORBUER (BFK 1-4)	3.1
BRYGGE	0.4
HAMNEOMRÅDE I SJØ	1.6
GRØNNSTRUKTUR	0.6
GANGSTI	0.1
BUSTAD	0.5
VEG	0.7
PARKERINGSPLASS	0.05

7.3 Byggeareal



BFK1 1-4 (Rorbuer konsentrert bebyggelse)

I området BFK1-4 er planlagt å bygge konsentrert fritidsbebyggelse – rorbuer – i rekkjer. Med rorbuer meiner ein at nedste del av bygga skal nyttast til naustfunksjon, medan loftsdelene blir nytta til fritidsformål. Innanfor området BFK1 står der i dag etablerte bygg som er tenkt bruksendra til fritidsbustader. For BFK 2 er det planlagt to nye rorbuer. BFK 3 er det planlagt 1 ny rorbu, der i det i tillegg er tenkt at eksisterande bygg vert bruksendra til rorbu. I BFK 4 er det planlagt 4 nye rorbuer.

Prinsipp for arealutnytting er tenkt vil det vere 2 bygg pr rekke, slik at ein oppnår luft og passasje mellom rekkene. Byggegrensene mot veg og brygge regulerer handlingsrommet for plassering. Grunnflate pr bygg skal ikkje overstige 70 m² BYA. Bygningane skal plasserast innanfor byggegrensene som vist på plankartet. Det skal vere luft mellom rekkene. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 7 m. Takform, takvinkel, endeleg utforming av bygg, dimensjon og materialval skal fastsetjast ved byggesak. Nye bygningar kan ha altan i 2.etg orientert mot sjø. Bygningar i rekkje er tenkt å ha mest mogleg lik utsjånad.

Parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass og at denne er lokalisert framfor gavlvegg eller på sida eller baksida av fritidsbustaden.

Nye rorbuer med varig opphald skal plasserast med lågast gulv på cote + 2.7 moh eller høgare.

Dersom nye bygg vert plassert lågare enn dette høgdeintervallet så skal 1.etg i bygningen har naustfunksjon (ikkje varig opphald) konstruksjonar lågare enn dette må då tole å vere utsett for havnivåstigning og bølgepåverknad.

Framfor bygga mot sjøen er det planlagt at det skal vere luft mellom nye bygg og sjøfronten.

Her skal det vere ei sone der ålmenta kan ferdast. Det skal leggjast vekt på å gje sjøfronten ei estetisk god utforming sett frå sjøsida ved å bruke plastringsstein og naturstein som brystning.

Hamneområde i sjø (FS)

Området er sjøareal der det mogleg med etablering av flytebrygger. Her er det tenkt at båtar kan legge til med oppankring og tilflot.

Brygge

Her er det tenkt eit fellesareal som i utgangspunktet ikkje skal byggast. Området er tenkt som ferdselsareal for ålmenta og ein opne plass for rekreasjon, båtliv og opphald.

7.4 Grønnstruktur

Området er grønnstruktur på land i tilknytning til gangstien. Innanfor området kan det først opp mindre konstruksjonar som grillplass, benkar, gapahuk som naturleg høyrer heime i tilknytning til gangstien. Det vert tillate med opparbeiding av stiar med fast vegdekke for ferdselsårer for ivaretaking av kravet til universell utforming.

7.5 – Parkering

Rorbuer:

For rorbuer vert det tillate med parkeringsplass pr bygg skal vere 1 biloppstillingsplass.

Småbåthamn

For småbåthamna er det sett av 0,5 parkeringsplass pr båtplass.

7.6 - Trafikkareal

Vegane i området er regulerte som felles private køyreveggar med ei køyrebreidde på 3.0 meter. I tillegg er det teke med areal til grøft/sideareal på 0.5 meter på kvar side av formålsbreidde. Sjølve vegarealet har då ei regulert breidde på 4.0 meter. Det er regulert inn kryss som skal kunne fungere som vendehammar for liten lastebil.

Tilkomst til planområdet skjer via regulert avkøyrsløse ved fylkesvegen. Vegen ned til området er prosjektert ut i frå vegnormal til Statens Vegvesen N100.

7.7 Støytiltak

Planområdet er ikkje støyutsett og dette er soleis ikkje tema i dette planarbeidet.

7.8 Renovasjon

Området har i dag renovasjonsløysing frå søre Sunnmøre reinhaldsverk. Det er lagt til rette for at renovasjonsbil kan snu i området og skal kunne ha moglegheiter for tilkomst til fritidsbustadområdet.

7.9 Risiko og sårbarheit (ROS)

Havstigning

I Rapport «Havnivåstigning og stormflod» utarbeidd for DSB så er cote + 2,69 kritisk nivå for 100-års stormflo år 2100 relativt til år 2000. Aktuelt tiltak ligg under over kritiske 200 års høgda i høve stormflo inkl. omsyn til landheving og havstigning.

Dei aktuelle byggjeareala som er planlagt som fritidsbustader vil vere etablert på fjellgrunn eller steinfylling, med eller naturleg avslutning mot sjø. Konstruksjonen under kritisk grense vil bli bygd opp av materiale som sjøvatn og verknadene frå stormflo etter kravet i kommuneplanen. Det planlagt ny fylling/plastring med hamneområde og brygger framfor nye fritidsbustader. Planlagt høgde på fyllinga er på cote + 2.2 moh (eks. brystningsvern) og brystningsvern inklusiv avstand til bygg vil skjerme området mot bølgepåverknad. Høgaste vannstands nivå med 200 års gjentakintervall for området er sett til 184 cm over Normalnull 1954.

Bølgjepåverknader:

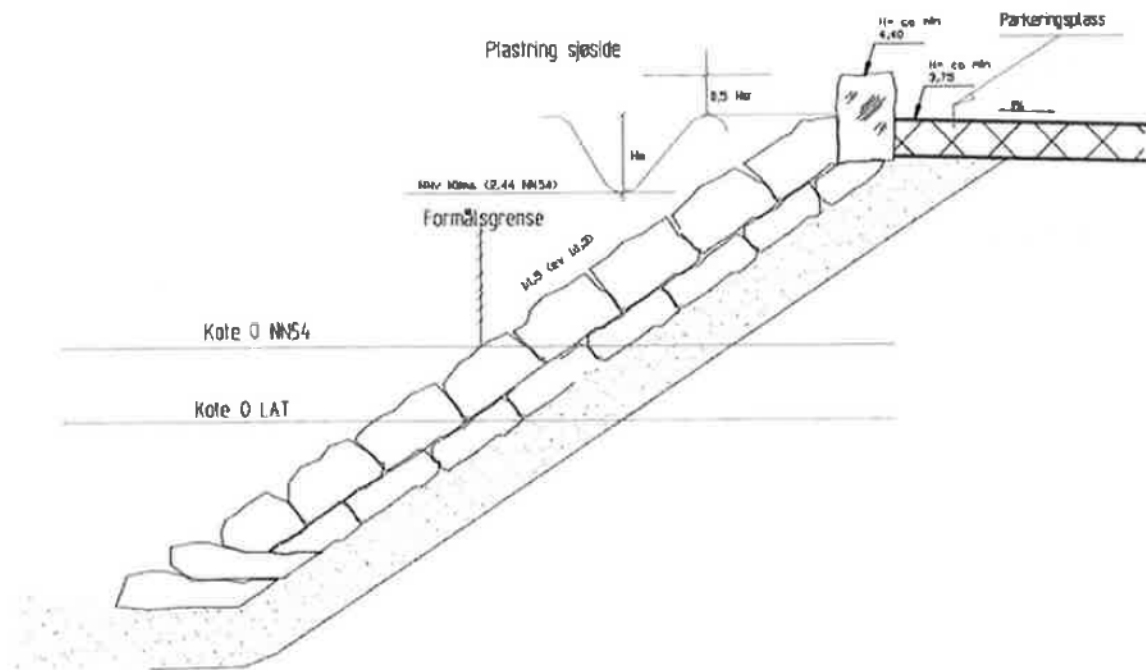
Basert på referanseprosjekt i nærleiken og tidlegare saker rundt område er det peika på at det må visast merksemd på faren for «stryping» av bølgjer. Det er vanskeleg å gje nøyaktige estimat av bølgjehøgden i området. Erfaringsmessig vil vind med 200 års returverdi ha vindhastigheit inntil ca 35 m/s. Dette vil kunne gi ei bølgjehøgde på 1,7 m. Dei aktuelle byggeområde er tenkt etablert med ny sjøfront og vil soleis vere etablert fylling med ny brystning.

Av omsyn til bølgjehøgde og dimensjonering av fylling og hamneanlegg, så er fyllinga i området tenkt med eit brystningsvern der toppen på dette ligg ca 0.5 meter over topp fylling på kote + 2.2 etter NN54 .

Fyllinga er tenkt plastra og utformast i materiale som toler sjø og bølgjeforhold etter 200 års returverdi. Plastrings- og brystningsvern på fyllinga er i denne samanheng vurdert som tiltak for avdempe lokale bølgjepåverknader. I tillegg kjem tilleggsmoment som etablerte holmar, skjær og «fluder» utanfor området hamna, som er med på å deformere bølgjer inn mot land. Ny fylling komprimert med riktig utført plastring og fast dekke på toppen for avrenning av vatn vil vere ei sikring mot lokale bølgjepåverknader. Ein viser også til sjekklister i ROS-vurderingane som følgjer vedlagt denne planomtalen.

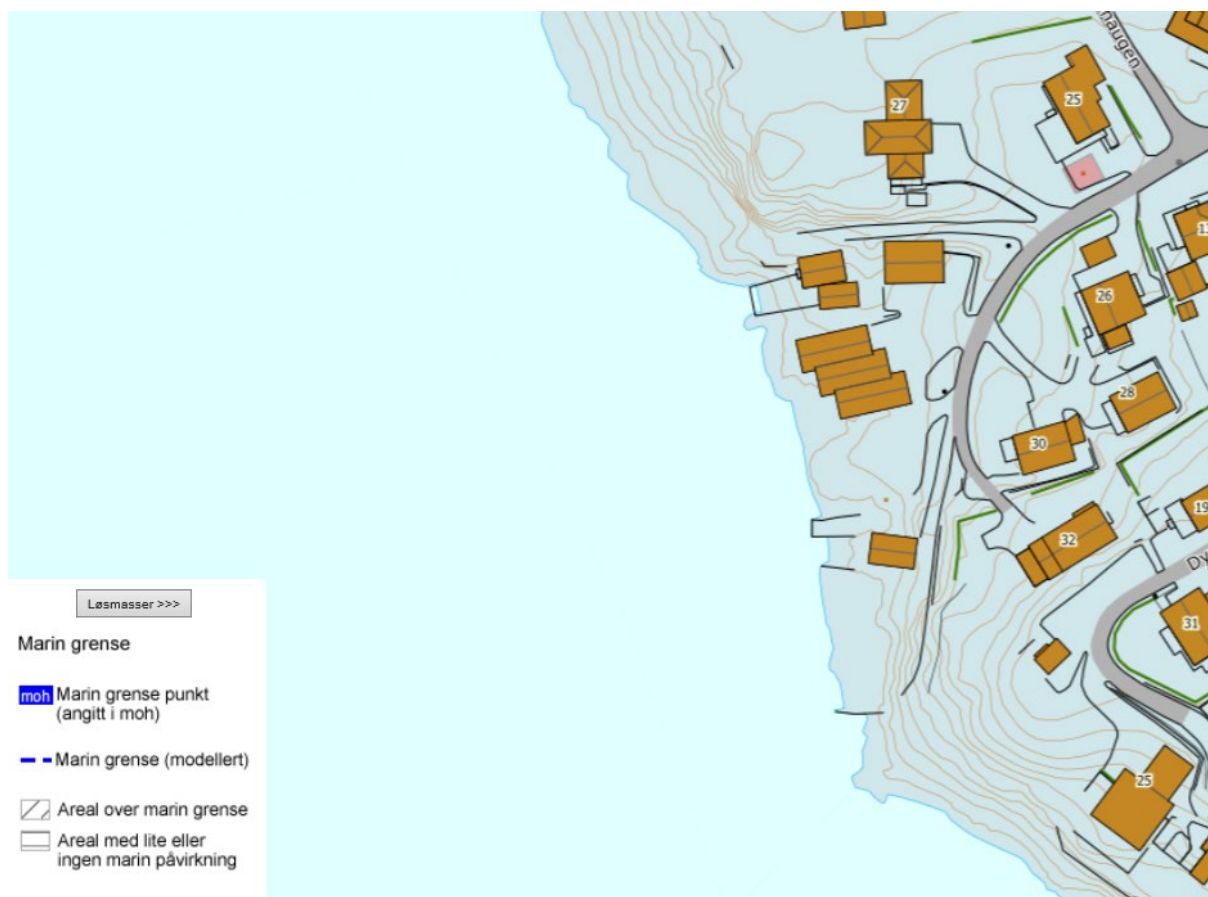
Prinsippkisse (typisk snitt for utforming av fylling og sjøfront):

SNITT F1-F1, plastring/vern ved parkeringsplass vest
Prinsipp plastring, bølgevern



Grunnforhold og marine avsetninger:

Det er gjort ei undersøking basert på NVE's retningslinjer for flaum og skredfare i arealplanar og teknisk forskrift (TEK) kap 7. Med bakgrunn i dett er det gjennomført ei enkel vurdering av planområdet for å kartlegge potensielle risikoforhold knytt til framtidige skred og flaumhendingar. Vurderinga har ei førebyggjande målsetting.



Kartutsnitt frå NGU som viser lokalisering av marin grense for området

Kartutsnitt frå NGU viser at planområdet ligg innanfor eit areal med lite eller ingen marin påverknad. Det er ikkje observert teikn til at det skal vere særskilt risiko knytt til ustabil byggjegrunden i dette området. Desse opplysningane kan stadfestast ved dei som bur i området. Det er snau vegetasjon og skrint ned på bart fjell. Enkelte stader stikk grunnfjellet opp i dagen. Samtalar med tiltakshavar (som er busett i planområdet og har drive skjøtsel av arealet) har heller ikkje gitt opplysningar om at det skal vere særskilt risiko knytt til bruk av dei marine avsetningane som byggjegrunn.

Planforslaget som er utarbeidd har teke omsyn til dei fareområda som er avdekka i planområdet og arealbruk er tilpassa lokale tilhøve. Alle områda som er avsett til framtidig bygging er rekna for å vere i tråd med generelle krav og retningslinjer NVE's retningslinjer for flaum og skredfare i arealplanar 7/2014 – kap 4.5.

Ut frå ei fagleg vurdering har prosjektet ein akseptabel risiko. Nominelle sannsynlighet for flom – og erosjonsfare(farenivået) mot byggverk og tilhørende uteareal, vurderes til å være under grenseverdien 1/200 pr år, slik at sikkerheten for planområdet tilfredsstillar klasse S2 TEK 10 § 7-2 for skred og flomfare.

7.10 Universell utforming

Området ligg i lågtliggjande terreng med vegar og opparbeidde flater. Tilkomsveg frå vest til aust, gjer det vanskeleg å oppnå universell utforming. Det er ikkje krav om at nye fritidsbustader skal vere universelt utforma.

7.11 Naturmangfald

Kunnskap (§8):

Vi oppfattar kunnskapsgrunnlaget i nasjonale databasar som tilfredstillande for vurderingar etter naturmangfaldslova i denne saka.

Førevar prinsippet (§9):

Vi har undersøkt tilgjengelege databaser for naturmangfald og teke utgangspunkt i tilgjengeleg kunnskap frå Miljødirektoratet. Med bakgrunn i dette ser vi ikkje på inngrepet i planframlegget som vesentleg for naturmangfaldet i området på Klobbneset.

Samla belastning (§10):

Det er i Ulstein kommune registrert andre førekomstar av artsområde. Sett i samheng med dette vert den samla belastninga ikkje oppfatta som vesentleg.

Overvaking (§11):

Så langt vi kan sjå vil det ikkje vere naudsynt med ytterlegare overvaking av naturmiljøet enn det som allereie er etablert i dag.

Alternativ lokalisering (§12):

Alternativ lokalisering av utbygginga er ikkje aktuelt. Vi viser til at kommunen i gjeldande kommuneplan vurderte innspel om plassering av området.

Samla belastninga:

Basert på ovannemnde vurdering av planframlegget ikkje medfører vesentleg skade på naturmangfaldet i strid med forvaltningsmåla for naturtypar og økosystem (§4) og artar (§5).

7.12 Barn og unge

Det er ikkje krav om leikeplassar for fritidsbustader. Ein viser her til tilbod i nærområdet ved for eksempel Saunesparken.

7.13 Infrastruktur

Tiltakshavar ser det som naudsynt å ruste opp eksisterande infrastruktur, særskilt leidningsnett for VA er blir det naudsynt å auke kapasiteten på med bakgrunn i nye einingar. Dette blir noko som ein ynskjer å fastsetje i samband med frådelling og byggesaksbehandling av nye bygg og tomter.

8 KONSEKVENSAV PLANFORSLAGET

8.1 Overordna planar og vedtak

Ingen særskilde. Planforslaget følgjer i hovudsak opp hovudtrekka i kommuneplanens arealdel med unntak av tiltak i sjø. Ein meiner likevel at dette er naudsynt og har ein naturleg samheng med nye rorbuer i området.

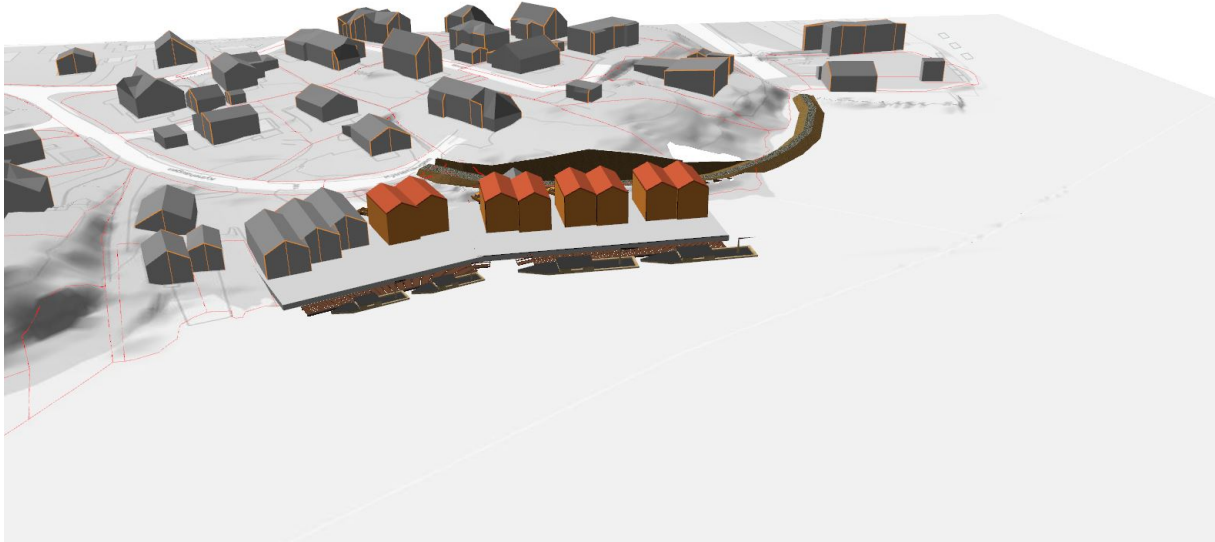
8.2 Eksisterande reguleringsplanar

Ingen særskilde

8.3 Barn og unges interesser i nærmiljøet

Positivt, då ein legg til rette for både fri leik og moglegheit for oppføring av gapahuk, benkar og anna som tilrettelagt for at born og unge kan opphalde seg i området. Badeplassen blir sikra gjennom arealformålet.

8.4 Estetikk, arkitektur og landskap



3D-illustrasjon som viser eit av fleire mogleg måtar å bygge ut området på. Planen gir rom for alternative måtar plassere fritidsbustader og parkering innanfor planområdet.

8.5 Naboar og tilstøytande areal

Ingen særskilde

8.6 Trafikk og parkeringsforhold

Ingen særskilde

8.7 Kulturminne og kulturmiljø

Ingen særskilde

8.8 Friluftsliv

Positivt, då ein legg til rette for at fleire kan bruke badeplassen og friområdet i aust.

8.9 Natur og miljøforhold

Ingen særskilde

8.10 Privat og offentlege servicetilbod

Ingen særskilde

8.11 Risiko og sårbarheit (ROS)

Ingen særskilde

8.12 Infrastruktur

Positivt, då forslagsstillar har planar om utbygging av både avløp, vatn, drens, el/tele for nye fritidsbustader. Dette vil gi bygga moderne infrastruktur og i høve miljøet knytt til separert utslett/avløpssystem.

8.13 Næringsinteresser

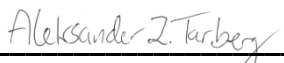
Ingen særskilde

8.14 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Ingen særskilde

9 MEDVERKNAD I PLANPROSESSEN

Vedlagt planomtalen følger dei innspela som har kome til planarbeidet og kommentarar/vurderingar til korleis dei ulike innspela har blitt handsama i høve planforslaget.



Aleksander Zahl Tarberg

Daglig leder / planleggar

B.TARBERG AS

Mob: 46674461

E-post: aleksander@btarberg.no

VEDLEGG

1. Illustrasjonsplan
2. ROS-analyse
3. Vurdering naturmangfald
4. Innspel til planarbeidet
5. Merknadsskjema med vurdering av innspel
6. Referat frå oppstartsmøte Ulstein kommune
7. Varslingsdokument