


# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

Notat 1/2324 Side 1	PROSJEKT: REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE HÅHEIM, DEL AV FH 18 PROSJEKTNR : 2324	Utarbeidd av: Jorunn Beate Lillebø Lande/Kåre Gjengedal Dato: 19.03.2019
------------------------	---	---

Tiltakshavar/prosjekt: Laila Bjørkedal og Per Ove Leira

## Moment i høve «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningssloven» - §1 Krav til planinitiativet

Punkt	Omtale
a)	<p><b><u>Formålet med planen</u></b></p> <p><i>Målsettinga med planarbeidet er å få godkjent ein reguleringsplan som gjev løyve til utbygging av hytter på eigedomen gnr 19 bnr 4 på Håheim i Eiksund i hht. kommuneplan. Delar av eigedomen er i k-plan sett av til hytteområde vist som Fh18. Det er ønskeleg å få med strandsona på eigedomen i reguleringsplanen og kunne legge til rette for opparbeiding av strandsona slik at den vert tilgjengeleg både frå sjø og land for ålmenta.</i></p> <p><i>Det visast elles til pågåande kommuneplanarbeid.</i></p>
b)	<p><b><u>Planområdet og om planarbeidet vil få verknader utanfor planområdet</u></b></p> <p><i>Planområdet er lokalisert på Håheim i Eiksund i Ulstein. Kommune. Terrenget er sørvestvendt og ligg skjerna til inst inne i Søre Håheimsvågen. Området må seiast å ligge fint til for fritidsbuseinad.</i></p>  <p><i>Kartutsnitt som syner planområdet si lokalisering.</i></p> <p><i>Eigedomen gnr 19 bnr 4 er eit mindre småbruk. Eksisterande bebyggelse ligg i hovudsak innanfor areal som i K-plan er vist som hytteområde (Fh18). Av eksisterande busetnad er det gardstun med</i></p>

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

våningshus og løde sør for vegen og eit reiskapshus nord for vegen. Utover dette er det to eksisterande hytter etablerte på hyttepunkt frå 1970-talet eller tidlegare, desse ligg nord for vegen litt aust for gardstunet.



Kartutsnitt med planavgrensing i høve areal på gnr 19 bnr 4 vist som Fh18 i K-plan. Det er ønskeleg å også få med strandsona på eigedomen og noko areal i sjø jf. punkt a). Stipla område har eit areal på ca 22 daa.

### Forslag til planområde:

Føreslått planområde er i utgangspunktet avgrensa til areal på gnr 19 bnr 4 vist som del av Fh18, ca 22 daa. Det er ønskeleg å også få med strandsona på eigedomen i planområdet og kunne legge til rette for opparbeiding av strandssona, jf. punkt a). Planområde med strandsona vil ha eit areal på om lag 26 daa. Generelt vil ein ta med noko ekstra areal i forvarsla planområde for å ta høgde for tilpassingar i ulike situasjonar.

### Verknadar:

- Auka belastning som fylgje av auka tal fritidsbustadar. Litt auka trafikk på vegane i området. Forholda synest avklara i kommuneplan.
- Forslagsstillar ynskjer å legge til rette for tilgjenge for ålmenta til strandsona frå sjø og land. Det er ei målsetting at strandsona saman med gardstunet skal fungere som fellesområde både for hyttene i området og besøkjande/ålmenta.
- Nedbygging av landbruksareal. Avklara i K-plan.
- Det er allereie etablerte hytter innan planområdet og etablerte hyttefelt på tilgrensande areal. Utbygging av planområdet med fritidsbustadar vil vere ei vidareføring av allereie etablerte arealføremål. Slik utbygging kan ikkje seiast å ville påføre etablerte funksjonar ulemper utover det ein må kunne forvente å måtte akseptere.

c)

### Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tiltakshavar har planar om eit heilskapleg anlegg med gardstunet og fjøra som fellesområde og

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

samlingspunkt, også tilgjengeleg for ålmenta.

## **Tilgjenge for ålmenta, gardstun og strandsone**

Det er planar om å utvikle gardstunet til ein aktivitetsgard med til dømes innreiing av løda som selskapslokale. Som tidlegare nemnt er det ynskje om å kunne ta i bruk fjøra og gjere denne tilgjengeleg. Køyretilkomst ned i fjøra i forlenging av tilkomstveg til hytter er såleis ei målsetting. I fjøra ønskjer ein å opparbeide bryggeanlegg med gjesteplassar, sjøsettingsplass for kano/kajakk og mindre lagerbygg for utstyr (kajakk, flytevestar, fiskereiskap etc.). Det er også ynskjeleg å legge til rette for framtidig forbindelse i strandsona frå eigedomen, forbi utbygd hytteområde og fram til badeplass/grunne inst i Vågen ved utløpet til Knipedalselva.

## **Fritidsbustadar**

Resterande areal, merka som Fh18 vert å bygge ut med fritidsbustadar. Det er planar om 9-10 nye hyttetomter. Ein ser føre seg at ulike typar fritidsbustadar vil vere aktuelle, men samtlege med køyretilkomst og innlagt vatn og tilknytning til avløpsanlegg.

På område nord for gardstunet (motsatt side av vegen) er det planar om å etablere parkeringsplass for besøkjande, reiskapshus (evt. som utviding av eksisterande bygg) og fritidsbustadar for utleige i tilknytning til gardstunet

Eksisterande hytter i området med hyttepunkt innarbeidast i planframlegget. AG rår til å føreslå ny tomtedeling tilpassa eksisterande situasjon i reguleringsplanen.

d)

## **Utbyggingsvolum og byggjehøgder**

Utbyggingsvolum og byggjehøgder vert å avklare nærare i planprosessen. I høve nye fritidsbustadar vert det å vise til føresegner i kommuneplan 2019-2031. Planen er under ferdigbehandling og det er mellom anna lagt opp til inntil 100 kvm bruksareal (BRA), mønehøgde maks 5,5 m og gesimshøgde maks 4 m frå topp grunnmur/fundament. Med omsyn til det skrånande terrenget vil det vere naturleg å ta utgangspunkt i at fritidsbustadane kan byggast med 2 etasjar, viser også til etablerte hytter i nærområdet.

Omfang av reiskapshus ser ein føre seg i ei høgde, men med etasjehøgde som gir plass for lagring av utstyr som t.d. traktor, tilhengar, plenklippar, snøfres og anna nødvendig utstyr.

For eksisterande gardstun er planen å ta vare på bygningane som står her. Eksisterande våningshus er Sefrak-registrert som meldepliktig ved riving/ombygging og er tidfesta til 1800-talet. Det er planar om å bygge om eksisterande bygningar for å gjere dei tenlege for planlagd bruk, tilbygg vil vere aktuelt særskilt på våningshus.





# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

*Løde og gardstun sett frå søraust. Kjelde Google streetview.*



*Våningshus sett frå nordvest. Kjelde Google streetview*

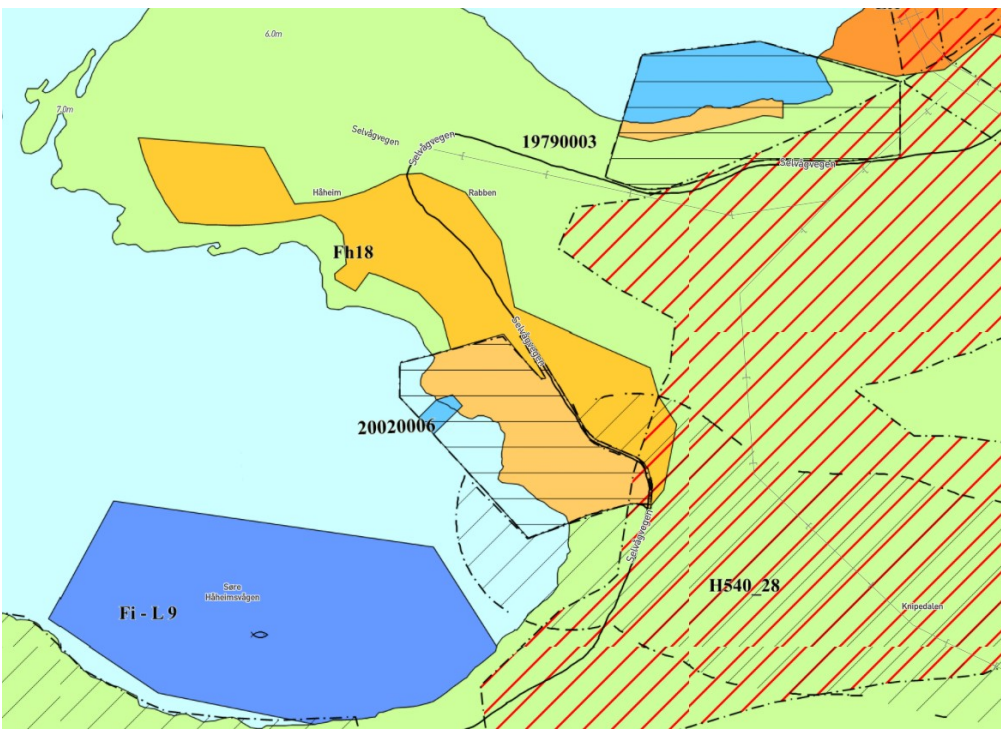
e)

## **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

*Planområdet står i dag fram som eit typisk vestlandsk småbruk i brattlend, solvendt terreng med tradisjonelle gardsbygningar. Området ligg fint til godt skjerma inne i vågen og med høgdedrag i nord som skjermar for nordavinden.*

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

f)	<p><b><u>Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader</u></b></p> <p>Det lokale landskapet er definert av landskapsromet kring Vågen. Innan planområdet er det ulike landskap/landskapsrom.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nærområdet kring gardstunet med bøen nedanfor.</li><li>- Innmarksbeit søraust for gardstunet, her er det eit større flatare område nord for veggen og tydeleg avgrensa av høgdedrag i nord og aust.</li></ul> <p><b><u>Skredfare</u></b></p> <p>Eit mindre område aust i planområdet er merka som aktsomhetsområde for skred. Evt. utbygging av dette arealet må vurderast nærare i høve slike omsyn. Sjå elles kartutsnitt under pkt. g) og ROS-sjekkliste.</p> <p>Heile planområdet ligg under marin grense og fare for kvikkleireskred må nærare avklarast.</p> <p><b><u>Planlagt tiltak</u></b></p> <p>Nye vegar fram til nye hyttetomter vil så langt som råd verte lagde i terrenget for å avgrense omfang av fyllingar og skjeringar både langs veg og på hyttetomter. Målsetting vil vere ei utbygging basert på eksisterande terreng.</p>
g)	<p><b><u>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldande reguleringsplaner og retningslinjer, og pågåande planarbeid</u></b></p> <p>Ny kommuneplan er under ferdigbehandling og det vert lagt til grunn at ny kommuneplan 2019-2031 må leggast til grunn for planframlegget.</p> <p>I kommuneplan 2011-2023 er området vist som Fh18 fritidsbebyggelse. Lokalvegen Selvågvegen går gjennom Fh18. Tilstøytande areal på eigedomen (strandsone og utmark) er vist som LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.</p> <p>Mindre område søraust i Fh18 er vist som omsynssone H540_28 Hensyn grønnstruktur (skrånstilte grå linjer) og merka Selvåvatnet m/Knipedalselva.. Viser også til arealdelen sin tekstdel 4.3.3.2 Henynssoner. Mindre område søraust i Fh18 er vist som faresone – ras- og skredfare (skrånstilte raude linjer).</p>  <p>Utsnitt av kommuneplan 2011-2023. Planområde vist som Fh18, fritidsbebyggelse.</p>

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

	<p><u>Arealdelen sin tekst del ang. planområdet:</u> Fh18: Fortette eller utvide: Utvide Lokalisering infrastruktur: Ny/ eksisterande Ta vare på omsyn til historie og stadsidentitet: Kan kome i konflikt Strandsone og strandnære område: Nedbygging Landbruk: Ikkje konflikt Natur-, friluft- og aktivitetsområde: Ikkje konflikt</p> <p>Omsynssone grøntstruktur H540_28 Selvågvatnet m/Knipedalselva. Faresone for Ras- og skredfare.</p> <p>Det er ikkje reguleringsplan for området.</p>
h)	<p><b><u>Vesentlige interesser som kan påverkast av planinitiativet</u></b></p> <p><b><u>Naturmangfald</u></b> <b><u>Natur/grøntstruktur</u></b> Eit mindre areal aust i planområdet inngår i omsynssone grøntstruktur (ca 3,2 daa). Evt utbygging av dette arealet må vurderast nærare i høve slike omsyn. Planområdet inngår i verdifullt kulturlandskap som omfattar heile skjærgarden Eiksund-Raudøya.</p>
i)	<p><b><u>Korleis samfunnssikkerheit skal takast i varetas, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit</u></b></p> <p>Planlagt tiltak vil ikkje i vesentleg grad påverke kringliggande tiltak/samfunnsfunksjonar knytt til ROS. (Viser elles til førebels ROS-vurdering, jf. vedlegg).</p>
j)	<p><b><u>Kva berørte offentlige organ og andre interesserte som skal varslast om oppstart av planarbeidet</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grunneigarar/naboar</li><li>- Vanlege høyringsorgan (fylke, NVE, fylkesmannen, statens vegvesen, kommunale organ som barn- og unge representant m.fl.)</li><li>- Lag/organisasjonar som kan ha interesse av planarbeidet</li><li>- Særskilde grupper</li></ul>

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

k)	<p><b><u>Prosessar for samarbeid og medverknad frå berørte fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre berørte</u></b></p> <p><i>Dersom det er særskilt behov for det kan det vere tenleg med eit drøftingsmøte med grunneigarar/naboar /særskilde grupper eit stykke ut i planprosessen – når planarbeidet er kome noko i gang og slik at vi kan presentere planskisser og disponering av planområdet.</i></p>
l)	<p><b><u>Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli teke varetatt på</u></b></p> <p><i>Avklarast i oppstartsmøte. I kva grad avklarast KU i kommuneplanarbeidet?</i></p> <p><i>Kommentar frå plankonsulent: Vurdering i høve KU er her gjort inngåande i høve den delen av planområdet som inngår i Fh18, jf. kommuneplan. For strandsona er det no berre gjort enkle vurderingar jf. at ein ønskjer avklara i oppstartsmøte om strandsona kan takast med i planområdet. Vurdering i høve behov for KU for strandsona vert evt. å supplere etter at avklaringar føreligg.</i></p> <p><i>Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli teke i vare:</i></p> <p><i>«Forskrift om konsekvensutredninger» har i §6 definert tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast. Så langt vi kan sjå vil ikkje dette tiltaket kome inn under nokon av vilkåra fastsett i paragrafen sine delpunkt a), b) og c).</i></p> <p><i>Etter § 8 skal planer og tiltak konsekvensutgreiast om dei kan få vesentlige verknader for miljø eller samfunn etter §10, men ikkje ha planprogram eller melding:</i></p> <p><i>a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unnateke frå dette er reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreidd i ein tidligare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlige planen.</i></p> <p><i>b) tiltak i vedlegg II som handsamast etter ei anna lov enn plan- og bygningslova</i></p> <p><i>Etter bokstav a) kan tiltaket med planlagt utbygging i strandsona kome inn under vedlegg II pkt. 12b): «Lystbåthavner». Vurdering etter §10 er difor relevant gjeldande dette forholdet.</i></p> <p><i>I § 9 «Opplysingar som skal leggast fram av forslagsstillar som grunnlag for ansvarlig mynde si vurdering etter § 11 eller § 12» er:</i></p> <p><i>a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske eigenskapar og lokalisering og eventuelle rivingsarbeid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Areal strandsone (utanfor Fh18) ca 4 daa, av dette 3 daa landareal. Samla areal planområde ca 26 daa. Av dette utgjer del av Fh18 på eigedomen ca 22 daa av dette.</li><li>- Evt. tilkomstveg ned til strandsona.</li><li>- Evt. også anlegg i strandsona; bryggeanlegg og lagerbygg.</li><li>- Evt. tilhøyrande parkeringsareal til bygningane/anlegget</li></ul> <p><i>Planområde ca 22 daa, inkl. strandsone 26 daa.</i></p> <p><i>b) miljøverdiar som kan bli vesentlig berørt og som krev særskilte omsyn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ingen registreringar i strandsona på eigedomen.</li></ul> <p><i>c) planen eller tiltaka sine venta vesentlege verknader som følgje av reststoff, utslepp og produksjon av avfall:</i></p> <p><i>Ingen vesentlige verknader.</i></p> <p><i>d) forventa vesentlige verknader som kan følgje av bruken av naturressursar:</i></p>

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

- Tiltakshavar ynskjer gjennom planlagt tiltak å gjere strandsona tilgjengeleg for alle for tilkomst frå sjø og land og legge til rette for aktivitetar i strandsona/på sjøen. Inngrep søkjast minimalisert, men bygging av køyrbar gangveg blir naudsynt. Standard – om mogleg – universell. Tiltaket vil medføre terrengmessige inngrep, men i mindre skala og omfang.

## Førebels vurdering etter

§ 10. «Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn»

Eigenskapar ved planen eller tiltaket omfattar:

### a) storleik, planområde og utforming:

ca. 3 daa landareal og 1 daa areal i sjø/fjøre, i gjeldande K-plan vist som LNFR-område.

### b) bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar :

Området er planlagt nytta til bryggeanlegg for fritidsbåtar og som utgangspunktar for aktivitetar i strandsona og i nære sjøområde. Det er ønskjeleg å etablere bygning m.a. for oppbevaring av utstyr. Tilkomst vil bli søkt bygd etter universell standard, ev at det etablerast HC-parkering.

### **Vurdering:**

Bruk av dei aktuelle areala til fritidsbusetnad står fram som avklara i gjeldande kommuneplan der arealet er vist som del av Fh18, fritidsbusetnad.

Skissert utbygging i strandsona og evt. utviding av planområdet med strandsona på gnr 19 bnr 4 avklarast med Ulstein kommune. Så langt kan ein ikkje sjå at plan og planlagt tiltak kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn.

### c) avfallsproduksjon og utslipp:

Tiltaket medfører ikkje vesentleg produksjon av avfall og utslepp.

### **Vurdering:**

Ingen vesentlege verknader.

### d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofar.

### **Vurdering:**

Ingen vesentlege verknader.

Lokalisering og verknaden på omgjevnadene omfattar en vurdering av om planen eller tiltaket kan føre til eller komme i konflikt med:

a) verneområder etter naturmangfaldlova kapittel V eller markalova § 11, utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI), prioriterte arter, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar og laksevassdrag, objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova

### **Vurdering:**

Ingen registreringar.

b) trua arter eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljø, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar, område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særleg viktige for friluftsliv

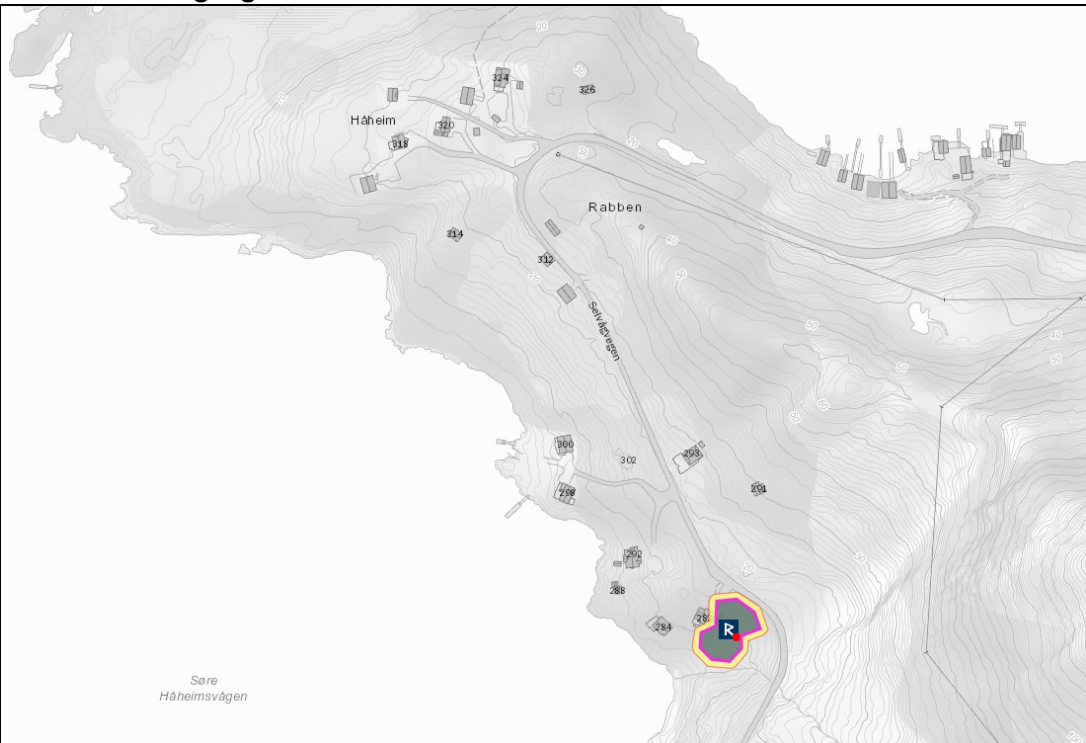
### **Vurdering:**

Planområdet inngår i viktig kulturlandskap Eiksund-Raudøya. Ingen vesentlege kjende forhold innan planområdet utover dette. Der er funnområde like sør for planområdet, Idnr 92519 (Knipedalen), busettings-aktivitetsområde.



# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF



c) statlige planretningslinjer, statlege plan bestemningar eller regionale plan bestemningar gitt i medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemningar eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhald av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

**Vurdering:**

Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med statleg planretningslinje for samordna bustad-areal- og transportplanlegging, klima og energiplanlegging eller rikspolitiske retningslinjer for born og unge. I høve evt. bruk av strandsona må konflikt avklarast særskilt. Ingen vesentlege verknader no.

d) større omdisponering av område sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd

**Vurdering:**

Ingen vesentlege verknadar.

e) auka belastning i område der fastsette standardar for miljøkvalitet er overskredde

**Vurdering:**

Ingen vesentlege verknadar.

f) konsekvenser for befolkninga si helse, for eksempel som følgje av vatn- eller luftureining

**Vurdering:**

Tiltaket medfører ikkje vatn eller luftureining. Ingen vesentlege verknader.

g) vesentlig forureining eller klimagassutslepp

**Vurdering:**

Tiltaket medfører ikkje ureining av vasskjelder, vatn for almen bruk (sjøareal, andre vatn i friluftsområde).

Ingen vesentlege verknader.

h) risiko for alvorlige ulykker som en følgje av naturfarar som ras, skred eller flom.

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør •arkitektbedriftene •RIF

**Vurdering:**

*Det vert vist til ROS-sjekkliste og det som kjem fram her i høve aktsomhetsområde for skred lengst søraust i planområdet samt fare for kvikkleireskred.*

*Desse punkta vert avklara nærare i samband med planprosessen.*

---

Kåre Gjengedal  
Fagansvarleg  
Siv.ing./planleggar, RIF godkjent rådgivar

---

Jorunn Beate Lillebø Lande  
Sakshandsamar/prosjektansvarleg  
Master i arkitektur, planleggar

**Vedlegg til planinitiativet:**

- *Sjekkliste ROS*
- *Sjekkliste naturmangfald.*