

Detaljregulering for
Plassen miljøtun
gbnr. 5/15, Ulstein Kommune

Plan_id:

PLANINITIATIV OG PLANPROGRAM

Oppdragsgjevar: Miljøtun AS v/Perny Austnes

Dato: 19.05.2020



Illustrasjon frå skisseprosjekt Nøysom Arkitekter

Magne Bergseth, sivilarkitekt mnal Havågevegen 52, 6068 Eiksund, tlf. 916 14 270
e-post: magne@havberg.no

Flataker Landskap, Gåseidmarka 52, 6015 Ålesund tlf. 970 61 488,
e-post: flataker.landskap@online.no

1	Innleiing	3
2	Grunnlag for planarbeidet	3
2.1	Føremål	3
2.2	Utgreiingsplikt	3
2.3	Tiltakshavar og eigedomstilhøve	4
2.4	Lokalisering og plangrense.....	4
3	Rammer og premissar for planarbeidet.....	4
3.1	Eksisterande planar og overordna føringar	4
4	Planområdet	5
4.1	Dagens situasjon	5
4.2	Eksisterande bygg og arealbruk.....	7
4.3	Tilkomst og trafikk.....	7
5	Planforslaget	7
5.1	Omtale av planforslaget.....	7
5.2	Alternativ lokalisering.....	7
6	Utgreiingsprogram.....	8
6.1	Tema for konsekvensutgreiing	8
6.2	Tema for utgreiing i planomtalen	9
6.3	Samla verknad og forslag til avbøtande tiltak.....	11
7	Prosess og medverknad	11
7.1	Medverknad, informasjon og framdrift.....	11
8	Litteratur og kjelder.....	11
	Vedlegg:.....	12
A.	Skisseprosjekt for Plassen miljøtun, Nøysom arkitekter april / mai.2020	12
B.	Skredfarevurdering, Nordkonsult april 2020.	12
C.	Konsesjonshandsaming, Ulstein kommune desember 2019.	12

1 Innleiing

Dette dokumentet inneheld både planinitiativ etter §1 i "Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningslova" og forslag til planprogram for detaljregulering for Plassen miljøtun, g/bnr. 5/15 i Ulstein kommune.

Planprogrammet skal avklare rammer for planarbeidet mellom anna i høve utgreiingsbehov, planprosess og medverknad.

Planområdet er vel 29 dekar, avgrensa som vist på kart i figur 3, side 4. Endeleg plangrense kan bli justert i planprosessen. Planområdet omfattar sjøområdet i strandsona.

2 Grunnlag for planarbeidet

2.1 Føremål

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av eigedomen i tråd med idégrunnlaget og busetnaden som er skissert i Prosjektskissa for Plassen miljøtun, Vedlegg A. Den planlagde utbygginga av bustader med fellesanlegg er tenkt plassert i tilknytning til det eksisterande gardstunet. Området nedafor vegen og mellom busetnaden og fjellfoten skal nyttast til jord og hagebruk. Det er ynskjeleg å etablere ein traktorveg ned til sjøen og regulere inn ei nausttomt.

Planen skal utformast som detaljregulering etter plan og bygningslova §12-3 med tilhøyrande føresegner.

2.2 Utgreiingsplikt

Tiltaket utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU) og planprogram etter §6b og vedlegg 1 punkt 25 i konsekvensutgreiingsforskrifta:

"Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan."

Føremålet med konsekvensutgreiing er å klargjere verknadane av tiltak som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn. Konsekvensutgreiinga skal sikre at desse blir vurderte, både under planlegging av tiltaket og når det blir teke stilling til om tiltaket skal gjennomførast, eventuelt på kva vilkår.

Viktige tema for konsekvensutgreiing eller omtale i planprogrammet jamfør utgreiingsprogram i kapittel 5 er følgjande:

- Tryggleik mot skred. Dette er allereie omtala i rapport frå Norconsult, jamfør vedlegg B Skisseprosjektet er endra etter denne rapporten kom, sjå illustrasjon figur 10.
- Forhold til landbruk og drift på tilgrensande gardsbruk. Avklara, jamfør konsesjonshandsaminga vedlegg C.
- Forhold til kulturminne med krav om registrering og evt. arkeologisk utgraving. Tiltakshavaren har etablert kontakt med aktuell myndigheit.
- Sikringssone under eksisterande kraftline. Skisseprosjektet er endra slik at alle foreslåtte bygningar er utafor 8m sikringssone. jfr. figur 11. Sikringssona er beregna av Mørenett til 8m, evt. 7,5m avhengig av avstanden mellom fasene.
- Moglege konsekvensar for utbygginga av støy frå Fløvegen. Må avklarast i planprosessen.

Verknader knytt til andre relevante tema som landskap og strandsone, miljø og folkehelse vil bli vurderte i eige kapittel i planomtalen, og eventuelle avbøtande tiltak blir lagt inn i føresegnene.

Tilkomstvegen til busetnaden er tenkt lagt til eksisterande avkøyrslø, evt med litt jusetering for å stette krava til kommunen og Statens vegvesen. Ein går ut frå at dette er uproblematisk.

Utgreiingsprogrammet gir ei oversikt over kva tema som skal inngå i konsekvensutgreiinga og kva tema som skal vurderast i planomtalen.

Ansvarleg handsamar for konsekvensutgreiinga er planmynda i kommunen.

2.3 Tiltakshavar og eigedomstilhøve

Tiltakshavar for planen er Miljøtun AS v/ Perny Austnes og heile planområdet er innafør eigedomen g/bnr 5/15 i Ulstein Kommune. Austnes er eigar av eigedomen og har fått konsesjon. Jamfør Vedlegg B.

2.4 Lokalisering og plangrense

Bruket er det nordlegaste gardsbruket på Ulstein og grensar i nord mot utmarka i Fløstranda. Sjå òg kart fig. 3 side 5.

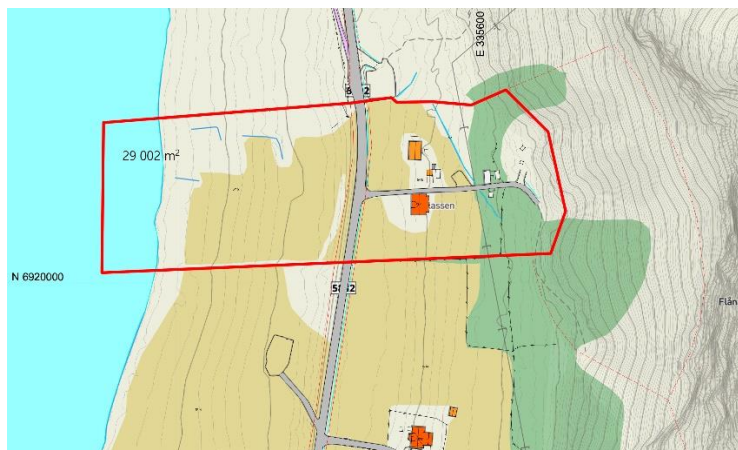


Fig. 1. Lokalisering i Ulstein Kommune

Fig. 2. Framlegg til avgrensing av planområdet.

3 Rammer og premisser for planarbeidet

3.1 Eksisterande planar og overordna føringar

Noverande status for området er LNF. Ein mindre del av planområdet ligg innafør omsynssone 570-12 Bevaring kulturmiljø, og området aust for Fløvegen er markert med faresone ras- og skredfare. Jamfør kap. 2.2.

Tegnforklaring

- Farleier - noverande
- Småbåthamn - noverande
- Omsynsone (PBL2008 §11-8)*
- H310-Faresone - Ras- og skredfare
- H510-Angitt omsynsone - omsyn landbruk
- H530-Angittomsynsone - omsyn friluftsliv
- H540-Angittomsynsone - omsyn grønnsstruktur
- H550-Angittomsynsone - omsyn landskap
- H560-Angittomsynsone - Bevaring naturmiljø
- H570-Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- H720-Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
- H730-Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
- Føresegningsområde (PBL2008 §11-9)*
- Føresegningsområde
- Linje- og punktsymbol (PBL2008)*
- Faresonegrense

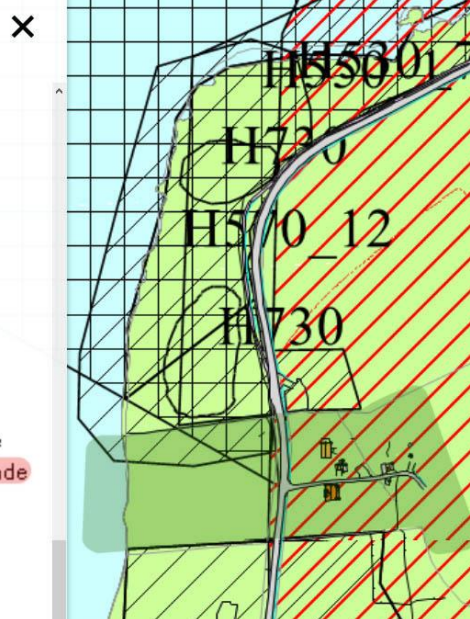


Fig. 3, utsnitt av arealdelen til kommunedelplan 2019-2031 med aktuell teiknforklaring (Frå Sunnmørskart)

Ulstein kommune har og saman med 6 andre kommunar gjeve ut ein byggeskikkrettleiar: «Vi formar staden vår» som ikkje er rettsleg bindande, men inneheld mykje relevant stoff om utviklinga av byggeskikk i distriktet, i tillegg til gode råd.

4 Planområdet

4.1 Dagens situasjon

Bruket er det nordlegaste i bygda Ulstein og grensar mot utmarka i Fløstranda. Like nord for eigedomen er det etablert ein parkeringsplass for brukarar av tursti langs Fløstranda og opp på fjellet mot Uldalen og Roppehornet. Turstiane er mykje brukt.

I eldre tider var bygda Ulstein sentrum for busetnaden på den 10-12 km lange strekninga frå Dimnasundet i sør, der prestegarden låg, til Flø i nord. Steinkyrkja her vart råka av brann etter eit lynnedslag i tårnet og vart så skada at ho måtte rivast, og det vart bygt ny kyrkje i Ulsteinvik.

Etter utskiftinga på 1800-talet og fram til midten av 1900-talet var busetnaden frå Ulsteinvik til Flø i hovudsak gardsbruk som låg på rekkje utover på Strandflata med brot i den bratte Fløstranda mellom Gåsneset (Plassen) og Roppen. Husa hadde for det meste hovudretning nord sør med gavl mot framherskande vindretning frå sør. Jfr. illustrasjon fig. 4 side 5.

I seinare tid har det blitt bygt ein del nye hus som ikkje i same grad fylgjer dette mønsteret. Lengre sør i bygda, på Ivagarden, er det og kome eit lite byggefelt, og sør for elva eit litt større: Kolbeinhaugane. Jamfør kart fig. 4 side 5.

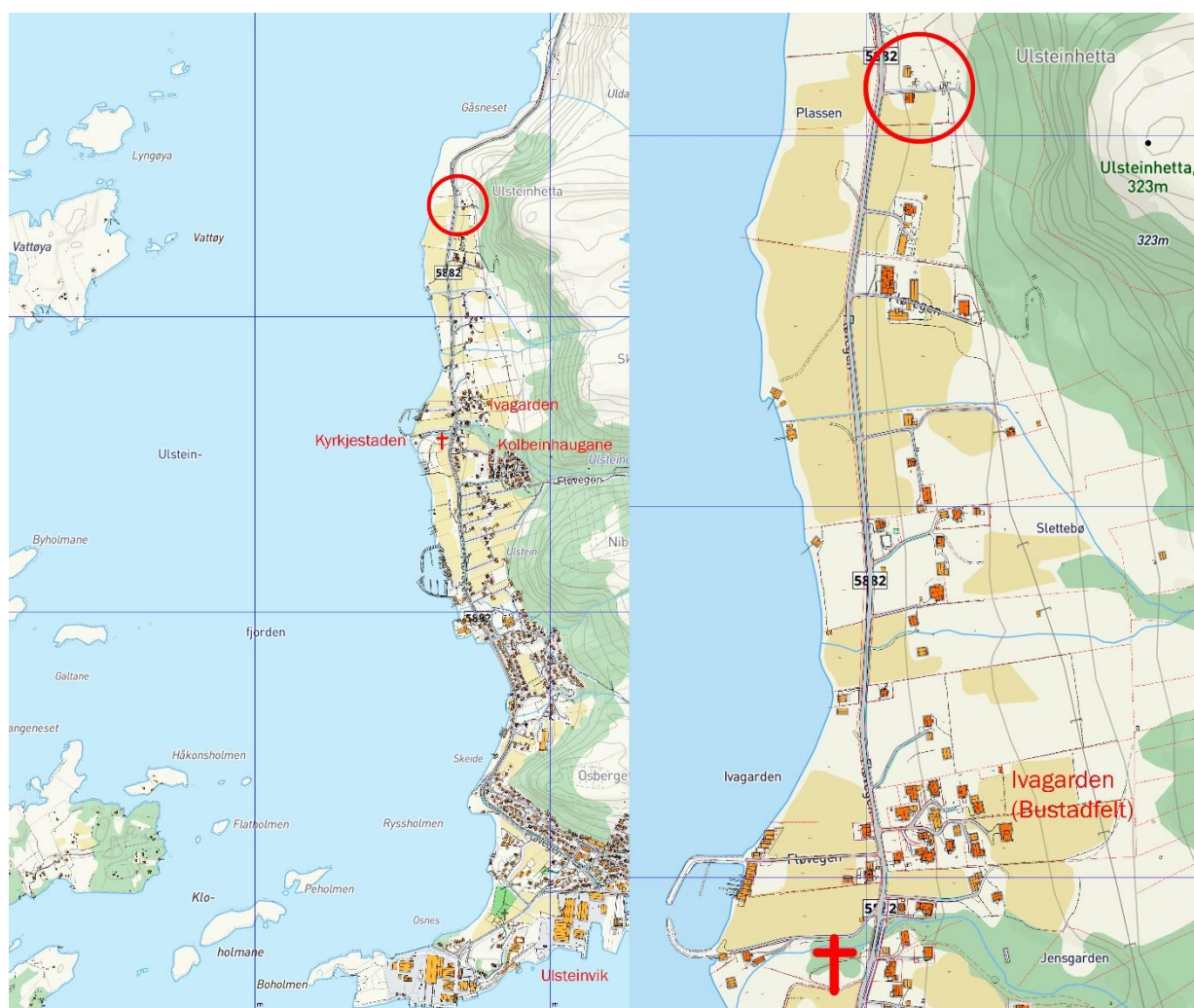
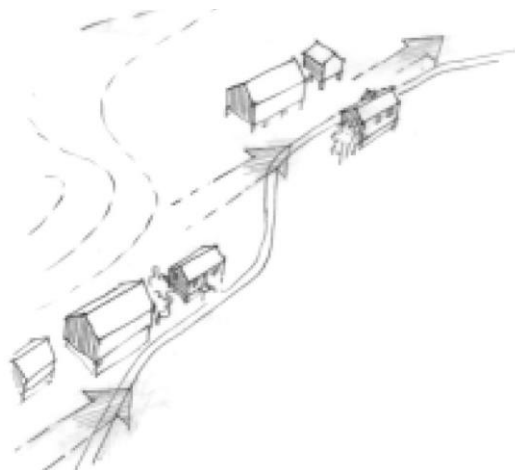


Fig. 4. Kartsamansetting som viser bygda Ulstein, og utsnitt av ytre delen. Plassen ligg ca. 3 km frå Ulsteinvik sentrum.



Framtredande, kraftige vindretningar har vore ein av fleire avgjerande faktorar i grupperinga av bebyggelsen og orientering av enkeltbygg i landskapet.

Tilpassing til klimaet og landskapsformasjonane har vore ein grunnleggjande føresetnad for den tradisjonelle byggeskikken i distriktet:

- måten bygningane er grupperte på for å redusere den samla påkjenninga av vinden og unngå eller redusere skadeverknader frå ras orientering av den enkelte bygningen mot vind og regn (mot verlagsretninga på kysten, mot lokale dalvindar lenger inne i landet).
- organisering av bebyggelsen for utnytting av arealressursane og tilpassing til driftsmetodar i landbruket
- materialbruken for å motverke roteskader og god lufting av kledning
- detaljar som reduserer vinden si kraft og som tillet enkel utskifting av utsette element i kledninga

Fig. 5. Tradisjonelt prinsipp for utbygging av tun og busetnad på strandflater på Sunnmøre.

Kjelde: Vi formar staden vår, byggeskikkrettleiar for 7 kommunar på Sunnmøre. Helge Aarset og Magne Bergseth 2004.

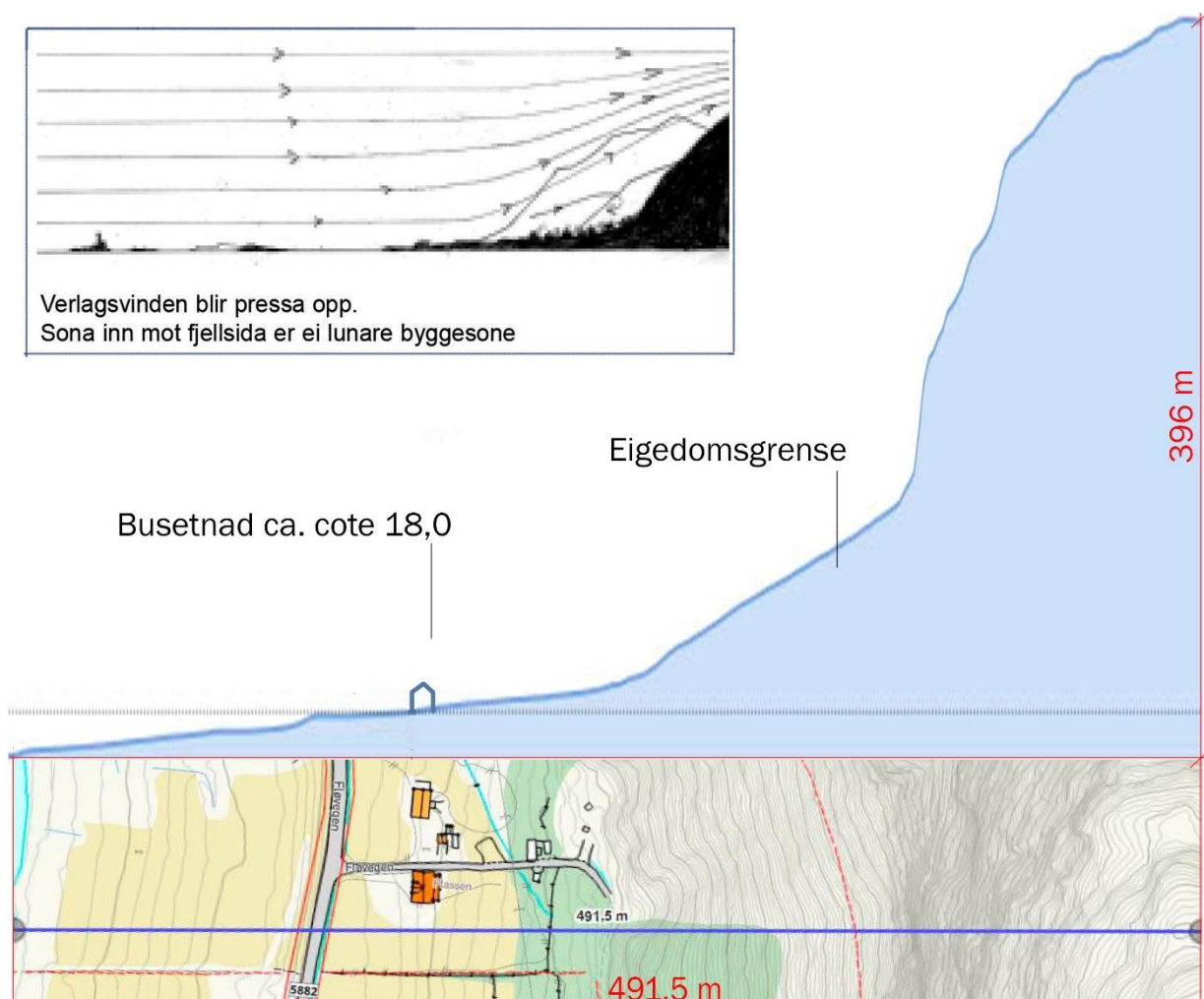


Fig. 6. Terrengsnitt gjennom eigedomen og opp mot Ulsteinhetta. Konstruert på grunnlag av Sunnmørskart bearbeidd i Archicad og Adobe Photoshop. Innfelt prinsippsskisse om lokalklima er henta frå Vi formar staden vår.

Illustrasjonen over viser at prinsippet i teksta til fig. 5 i høgste grad er lagt til grunn. Busetnaden er lokalisert i bakre del av den slake skrå strandflata, men likevel med ganske trygg avstand frå fjellfoten for å unngå rasfare.



Fig. 7. Utsiktspanorama mot vest. Fotomontasje. Bileta er teke på marka like nedfor løa.

Tomta har utsikt i praktisk talt 180gr frå syd til nord. Solforholda er og gode. Det er sol heile året og i sommarhalvåret spesielt bra ettermiddag- og kveldssol.

4.2 Eksisterande bygg og arealbruk

Eigedomen har i det seinare vore brukt som fritidsbustad og jorda leigt ut til beitemark for naboane. Korleis ein tenkjer bruk av arealet og dei eksisterande bygningane er nærare forklart i skisseprosjektet, Vedlegg A.

4.3 Tilkomst og trafikk

Tilkomstvegen til busetnaden er tenkt lagt til eksisterande avkøyrslø, evt med litt justering for å stette krava til kommunen og Statens vegvesen. Ein går ut frå at dette er uproblematisk.

Til området nedafor vegen har det vore ei jordbruksavkøyrslø ved grensa mot nord. Det er naturleg å ta denne i bruk og knyte saman med mogleg traktorveg langs nordgrensa ned til stranda.



Fig.8. Opparbeidd jordbruksavkøyrslø. Ikkje i bruk i seinare år.



Fig. 9. Mogleg naustplass ved nordgrensa.

5 Planforslaget

5.1 Omtale av planforslaget

Grunnlag for planforslaget som skal utarbeidast er gjort greie for i kap. 2. side 3. Det er naturleg å utarbeide det parallelt med vidare prosjektering i samarbeid med oppdragsgjevaren og arkitektfirmaet som står for prosjekteringa.

5.2 Alternativ lokalisering

Det er ikkje vurdert alternativ lokalisering, då dei aktuelle tiltaka er direkte knytt til viste planområde.

6 Utgreiingsprogram

Nedanfor følgjer oversikt over tema som er aktuelle å vurdere i planarbeidet. Det mest relevante temaet for denne planen er plasserte under KU i tabell nedanfor. Dei andre tema vil bli vurderte i eige kapittel i planomtalen, jf kapittel 1.2.

Tema	Plan-omtale	KU	Metodikk og grunnlagsmateriale
Naturmangfald og naturressursar	X		Vert basert på kjent kunnskap og i tråd med naturmangfaldlova.
Kulturminne og -miljø	X		Kulturavdelinga i fylkeskommunen vurderer området etter kulturminnelova
Friluftsliv og nærmiljø	X		Vert basert på kjent kunnskap
Landskap og strandsone	X		Vurdere visuelle konsekvensar i høve landskap. Strandsone spesielt ved etablering av naust.
Klimaendring: havnivåstigning, stormflo, overvatn	X		MD-prognoser klimautvikling (miljostatus.no), DSB rapport 2016 "Havnivåstigning og stormflo" Relevant for evt. naustbygging.
Folkehelse, barn og unge, universell utforming	X		Vert basert på kjent kunnskap. Regional plan for Folkehelse 2015-2025 T-1513: Temarettleiar Barn og unge (KMD)
Støy	X		T-1442 (2012), støysonekart. Behov for støydempande tiltak vil bli vurdert for busetnad nær Fløvegen.
Miljø: Energiforbruk, Avfalls-handtering, Transport, parkering, evt. bildeling, andre moglege fellesløysingar.	X		Off. regelverk (PBL/Tek 17)og brukarmedverknad.
Fare for fjellskred		X	Jamfør utført skredkartlegging, Vedlegg B Detaljprosjektering av naudsynte tiltak.
Samfunnstryggleik og beredskap (ROS)	X		ROS analyse med utgangspunkt i DSB-rettleiar.

6.1 Tema for konsekvensutgreiing

Skredfarevurdering er som nemnt allereie utført (Vedlegg B). I planarbeidet og vidare utvikling av prosjektet blir utfordringa å vurdere konsekvens av bygging innafor gul sone, jfr fig. 13. (neste side), planlegge naudsynte tiltak. Avhenging av storleik på inngrep og kostnad kan det vere aktuelt å revurdere plassering av busetnad.

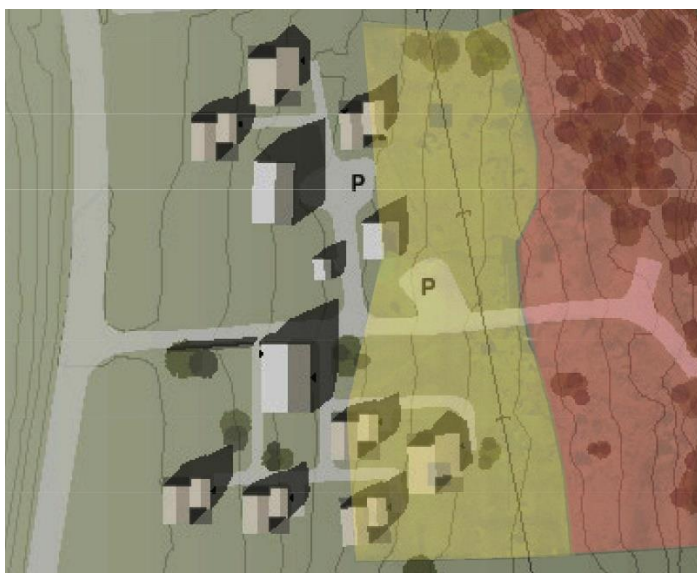


Fig. 10. Busetnad i forhold til skredfare. (jfr. rapport Vedlegg B)



Fig.11. Busetnad i forhold til tryggingssone ved kraftline.

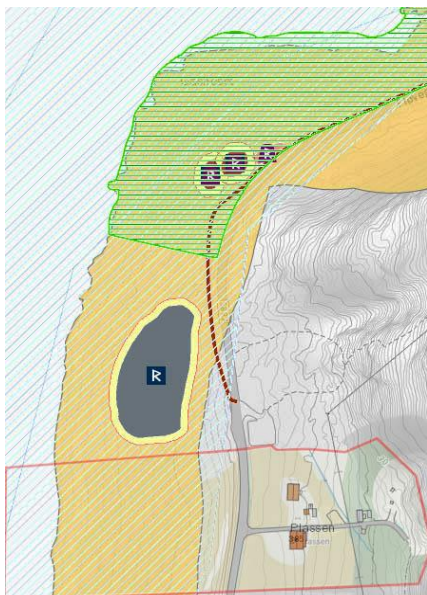
6.2 Tema for utgreiing i planomtalen

Naturmangfald og naturressursar

Dagens situasjon

Der er ingen registrerte funn av framande eller trua artar i Naturbase eller artsdatabanken innanfor eller i nærleiken av planområdet ifylgje Artskart (Artsdatabanken.no)

Kulturminne og kulturmiljø



Dagens situasjon

Fig. 12 viser lokalisering av automatisk freda kulturminne nord for planområdet, og kommuneplanen viser omsynssone bevaring kulturmiljø, jfr. kap 3 side 4.

Eventuell påverknad

Tiltak på nedsida av vegen vil kome i konflikt med omsynssona.

Utgreiingsbehov

Arve Eiken Nyttun frå fylkeskommunen har vore på synfaring og funne området svært interessant mellom anna på grunn av tidlegare funn. Dei vil kome attende til nærare undersøking og mogleg arkeologisk utgraving når planprosessen er i gang.

Vurdering av konsekvensar og planlegging av tiltak vert utført i samarbeid med antikvarisk mynde.

Fig 12. Kart frå Gislink som syner fortidsminne, Landskapsvern og frilufttsomsyn (grønt) og 100-metersbeltet (gult)

Friluftsliv og nærmiljø

Dagens situasjon

Turvegar vidare langs Fløstranda og til fjells, jamfør kap. 4.1 første avsnitt.

Eventuell påverknad

Tiltaka i planen vil ikkje påverke dagens situasjon i negativ retning.

Utgreiingsbehov

Temaet vil bli vurdert i planomtalen og utgreidd nærare under detaljreguleringa, basert på kjent kunnskap.

Landskap og strandsone

Dagens situasjon

Vestre del av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet, jf figur 12.

Eventuell påverknad

Terrenget vil ikkje bli vesentleg endra i ny situasjon og strandsona skal i hovudsak vere tilgjengeleg for allmenta. Evt. naust i strandsona vil vere ein låg tilpassa bygning i tråd med tradisjonen for slike bygg. Tiltak vil krevje dispensasjon for bygging innafor 100 metersbeltet.

Utgreiingsbehov

Temaet vil bli vurdert i planomtalen og utgreidd nærare under detaljreguleringa, basert på kjent kunnskap

Klimaendring: havnivåstigning, stormflo og overvatn

Dagens situasjon

Stranda ligg utsett til for ver og vind.

Eventuell påverknad

Eventuelt naust må vere solid bygt og tilpassa framtidig havnivåstigning.

Utgreiingsbehov

Rapporten "Havnivåstigning og stormflo" DSB 2016, DBS-veileder til TEK17, og eventuelle kommunale føringar vert lagt til grunn for vurdering og fastsetting av byggehøgde for naust

Folkehelse, barn og unge, universell utforming

Utgreiingsbehov

Temaet vil bli vurdert i planomtalen og utgreidd nærare under detaljreguleringa.

T-1513 Temarettleiar Barn og unge (KMD) vert nytta som grunnlag så langt det høver for prosjektet.

Støy

Dagens situasjon

Nærområdet til Fløvegen er utsett for støy, og for gbnr 5/15 er det vist gul sone i støysonekart utarbeidd av veg-vesenet, jf figur 13.



Fig. 13: Støysonekart viser gul sone langs Fløvegen

Eventuell påverknad for trafikksituasjonen

Utbygging vil ikkje føre til vesentleg trafikkfare eller auka trafikk. Det må likevel nemnast at Ytre Ulstein, strekninga på 1,1 km frå og med bustadfeltet på Ivgarden til Plassen manglar GS-veg. (Sjå kart fig. 3, side 5) Videre utover langs Fløstranda er det opparbeidd ein tursti som er mykje brukt. Den går og an å sykle på, men syklistane brukar for det meste fylkesvegen.

Utgreiingsbehov

T-1442 og støysonekart utarbeidd av vegvesenet blir lagt til grunn. Vurdering knytt til behov for støydempende tiltak vil bli del av detaljreguleringa.

Samfunnstryggleik og beredskap (ROS)

Ein vil i planprosessen gjennomføre ROS-analyse for området, med utgangspunkt DSB-rettleiar 2017.

6.3 Samla verknad og forslag til avbøtande tiltak

Ei samanstilling av verknadane omtalt i dei to føregåande kapitla, utan avbøtande tiltak, vil gje grunnlag for konklusjon i høve samla verknad av planforslaget.

Avbøtande tiltak for å motverke ein eventuell negativ konsekvens av planforslaget vert vurdert. Om ein finn trong for slike, vil konkrete forslag bli foreslått. Forventa effekt ved iverksetting vil bli omtalt.

7 Prosess og medverknad

7.1 Medverknad, informasjon og framdrift

Nedanfor følgjer oppsett over dei ulike fasane i planarbeidet, ansvarstilhøve og stipulert framdrift.

Planarbeidet vil følgje ordinære rutinar for varsling og offentleg høyring, inkludert høyring av planprogram, slik at råka partar, naboar og interessegrupper vert informerte.

Fasar i planarbeidet	Samarbeid og medverknad	Ansvarleg	Forslag til framdrift
Utarbeide planinitiativ og forslag til planprogram		Tiltakshavar	Mai 2020
Oppstartmøte (om nauds.)		Ulstein kommune	Mai/juni 2020
Varsel om oppstart av planarbeid og høyring av planprogram	Tiltakshavar	Tiltakshavar / konsulent	Juni 2020
Vedtak av planprogram m/vurdering av innkomne merknader til planprogrammet	Tiltakshavar	Ulstein kommune	August 2020
Utarbeiding av framlegg til detaljregulering med KU og ROS	Ulstein kommune	Tiltakshavar konsulent	
Første gangs handsaming av planutkast		Ulstein kommune	
Offentleg ettersyn av planframlegg		Ulstein kommune	
Handsaming av planframlegget med merknader	Tiltakshavar (innspel til merknader)	Ulstein kommune	
Vedtak av reguleringsplan		Ulstein kommune	

8 Litteratur og kjelder

- Kommunedelplan for Ulstein, kartdel: <https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart>
- Vi byggjer staden vår. Byggeskikkrettelær, http://www.helgeaarset.no/vi_formar_staden.html
- Sunnmørskart <https://kommunekart.com/klient/sunnmorskart>
- Gislink, kartteneste: <https://kart.gislink.no/kart/?viewer=kart>
- Støysoner for riks og fylkesvegen, Statens vegvesen: <https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=805f97e2d6694f45beca4b7a7c59acec>
- DSB-veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, 2017: <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieill/samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>

Vedlegg:

- A. Skisseprosjekt for Plassen miljøtun, Nøysom arkitekter april / mai.2020**
- B. Skredfarevurdering, Nordkonsult april 2020.**
- C. Konesjonshandsaming, Ulstein kommune desember 2019.**