



ULSTEIN KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelinga

Flataker Landskap
Gåseidmarka 52
6015 ÅLESUND

Vår referanse
20/1368 20/15105

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

Dato
27.10.2020

Melding om vedtak - Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Plassen miljøtun

Teknisk utval har i møte 15.10.2020 09.00, sak 90/20, fatta følgjande vedtak:

1. Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering med namn *Plassen miljøtun* på gnr. 5, bnr. 15, som vist på vedlagt kartutsnitt datert 06.10.2020, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, jf. også punkt 2 under.
2. Planområdet skal utvidast mot nord slik at eksisterande parkeringsplass og utvidingsareal for parkering nordover vert innlemma i planframlegget, jf. vedlagt kart datert 8.10.2020. Dette for å leggje til rette for betra parkeringskapasitet for dei som går tur i området.
3. Framlegg til planprogram vert lagt ut til offentleg ettersyn som del av kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid, jf. § 12-9 i plan- og bygningslova.

Med helsing

Cecilie Roppen
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Mottakar
Magne Bergseth Sivilarkitekt
MNAL

6065 ULSTEINVIK

Ulstein kommune
Postboks 143
6067 Ulsteinvik

www.ulstein.kommune.no
postmottak@ulstein.kommune.no

Sentralbord: 70 01 75 00
Org. nr: 964 979 456
Kontonr: 3997.04.00153

Informasjon om klagerett:

Enkeltvedtak kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen. Klagen skal sendast skriftleg til det organet som har gjort vedtaket. Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i §§ 18 og 19 i forvaltningslova.

[Meir informasjon om retten til å klage finn de på heimesida til kommunen.](#)



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
90/20	Teknisk utval	15.10.2020

Oppstart planarbeid - Detaljregulering for Plassen Miljøtun

Samandrag:

Det er søkt om å få starte opp detaljregulering på gnr. 5, bnr. 15, med formål om å etablere eit miljøtun. Den planlagde utbygginga av bustader med fellesanlegg er tenkt plassert i tilknytning til det eksisterande gardstunet. Området nedafor fylkesvegen (vest) 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. Administrasjonen tilrår at forslagsstillar får starte opp arbeidet med detaljregulering.

Teknisk utval 15.10.2020:

Behandling:

Kommunalsjef teknisk si tilråding vart vedteke med 6 mot 0 røyster.

TEK- 90/20 Vedtak:

1. Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering med namn *Plassen miljøtun* på gnr. 5, bnr. 15, som vist på vedlagt kartutsnitt datert 06.10.2020, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, jf. også punkt 2 under.
2. Planområdet skal utvidast mot nord slik at eksisterande parkeringsplass og utvidingsareal for parkering nordover vert innlemma i planframlegget, jf. vedlagt kart datert 8.10.2020. Dette for å leggje til rette for betra parkeringskapasitet for dei som går tur i området.
3. Framlegg til planprogram vert lagt ut til offentleg ettersyn som del av kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid, jf. § 12-9 i plan- og bygningslova.

Kommunalsjefen si tilråding:

1. Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering med namn *Plassen miljøtun* på gnr. 5, bnr. 15, som vist på vedlagt kartutsnitt datert 06.10.2020, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8, jf. også punkt 2 under.
2. Planområdet skal utvidast mot nord slik at eksisterande parkeringsplass og utvidingsareal for parkering nordover vert innlemma i planframlegget, jf. vedlagt kart datert 8.10.2020. Dette for å leggje til rette for betra parkeringskapasitet for dei som går tur i området.
3. Framlegg til planprogram vert lagt ut til offentleg ettersyn som del av kunngjering og varsel om oppstart av planarbeid, jf. § 12-9 i plan- og bygningslova.

Vedlegg:

Planavgrensing - Plassen miljøtun

Utviding av planområde

Planinitiativ og planprogram 19.05.2020

Skredfarevurdering gnr.5 bnr.15

Miljøtun - konsesjon

Skisseprosjekt A

Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Plassen Miljøtun

Saksopplysningar:

Det er oversendt planinitiativ for oppstart av detaljregulering av Plassen miljøtun på gnr. 5, bnr. 15 på Ulstein. Formålet er å detaljregulere for utbygging av mindre bustader med fellesanlegg i tilknytning til det eksisterande gardstunet. Området nedanfor fylkesvegen 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.

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 ligg eigedomen som LNF-formål. Der ligg inne ei omsynssone for skred på austsida av fylkesvegen. Det er lagt inn framtidig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. På vestsida av fylkesvegen er der delvis ei omsynssone for bandlegging etter naturvernlova. Omsynssona er kalla Flø dyrelivsfreding. Der er også delvis ei omsynssone for bevaring kulturmiljø. I sjø er formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, NFFF. Eigedomen er ikkje detaljregulert.

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"*.

Vurdering og konklusjon:

Det må gjerast vurderingar og beskrivast godt i planomtalen løysingane som vert valt, ettersom prosjektet ikkje er eit standard bustadprosjekt.

Teknisk utval har i sak 109/19 gjeve konsesjon til forslagsstillar ved erverv av eigedomen, etter positiv innstilling frå landbrukskontoret. Landbrukskontoret bør vere høyringspart vidare i planarbeidet.

Ingen kjende kulturminne innanfor planområdet, men gravrøys på naboeigedomen og omsynssone for kulturmiljø ligg delvis på eigedomen. Forslagsstillar har vore i dialog med Møre og Romsdal fylkeskommune om gjennomføring av arkeologisk registrering.

Det må gjerast ei vurdering i planomtalen i forhold til naturmangfaldslova § 7.

I 2009 vart det starta opp detaljregulering for gang- og sykkelveg Ulsteinelva-Gåsneset. Reguleringsforslaget vart lagt ut til offentleg ettersyn, men stoppa deretter opp grunna manglande midlar til arkeologisk registrering. Administrasjonen har difor bede om at forslagsstillar legg inn gang- og sykkelveg over eigedomen.

Administrasjonen sender over det digitale planforslaget som kan nyttast direkte. Årsaka er at kommunen ønskjer å sikre arealet for ein framtidig gang- og sykkelveg.

Det er gjennomført ei rasfarevurdering som synleggjer kvar det ikkje kan byggast på eigedomen utan at det vert gjort tiltak. Denne må det takast omsyn til ved plassering av nye bygg og ut i frå sikkerheitsklasse på bygga.

Ei høgspenline strekk seg frå sør til nord over eigedomen. Mørenett har berekna sikringssona til å vere 8 m frå lina.

Statens vegvesen sine grove støysonekart syner at ein stor del av eigedomen er underlagt gul støyzone. Det må difor gjennomførast støyvurdering.

Eigedomen er ikkje tilknytt kommunalt vass- og avløpsnett. Dersom eksisterande brønn skal nyttast vidare, må det gjerast ei vurdering av kapasiteten og kvaliteten på vatnet. Dersom avløpsleidning skal gå til sjø må kapasitet, kvalitet og plassering vurderast også for den.

På Gåsneset vart det for nokre år sidan etablert ein parkeringsplass som vert nytta av turgåarar som brukar turvegen langs Fløstranda eller folk som går til Roppehornet og fjellområda elles. På finevêrsdagar har kapasiteten på denne parkeringsplassen vist seg å vere for liten. Dette resulterer i parkering langs vegen med tilhøyrande uoversiktleg trafikksituasjon. Administrasjonen finn difor grunnlag for å ville tilrå at planområdet vert utvida til å gjelde eksisterande parkeringsplass med potensielt utvidingsområde nordover slik at parkeringskapasiteten kan doblast.

Administrasjonen rår til at forslagsstillar får varsle oppstart av detaljregulering for *Plassen miljøtun* i tråd med plan- og bygningslova(pbl) § 12-8, og at planprogrammet parallelt vert lagt ut til offentleg ettersyn, jf. pbl § 12-9.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende

Miljøkonsekvensar: Sjå saksutgreiing og planinitiativ/planprogram

Økonomiske konsekvensar: Ingen kjende

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende

Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjende

Arne Runar Vik

kommunalsjef teknisk