

# AG Plan og Arkitektur AS

Rådgjevande arkitekt og ingeniør • arkitektbedriftene • RIF

Ørsta 12.09.2019

Grunneigarar, off. mynde, organisasjonar

## Tiltak:

### OPPSTART AV PRIVAT REGULERINGSARBEID

I samsvar med §§ 12-3, 12-8 og 12-14 i Plan- og bygningslova vert det med dette varsla oppstart av arbeid med

### **DETALJREGULERINGSPLAN (PBL § 12-3) FOR OLSVIK HYTTEOMRÅDE PÅ GNR 19 BNR 4 M.F.L., I EIKSUND I ULSTEIN KOMMUNE, JF. PBL § 12-8**

Målsettinga med planarbeidet er å leggje til rette for fleire fritidsbustadar på eigedomen gnr. 19 bnr 4 på Håheim. I planen vil det inngå tilhøyrande infrastruktur (tilkomstveg og avløpsanlegg). Med planarbeidet ynskjer ein også å gjere strandsona på eigedomen tilgjengeleg for ålmenta med gangtilkomst og brygger. Det vil verte lagt vekt på å utnytte dei naturgjevne føresetnadane terrenget gjev.



Planområde

**AG Plan og Arkitektur AS**  
Webjørn Svendsen gate 12  
6150 ØRSTA  
Besøksadr: Webjørn Svendsen gate 12  
6150 ØRSTA

Telefon: 70 06 16 00  
www.agplan.no  
firmapost@agplan.no

Sentral Godkjenning: 2002011841  
Org.nr: 884 182 042 MVA

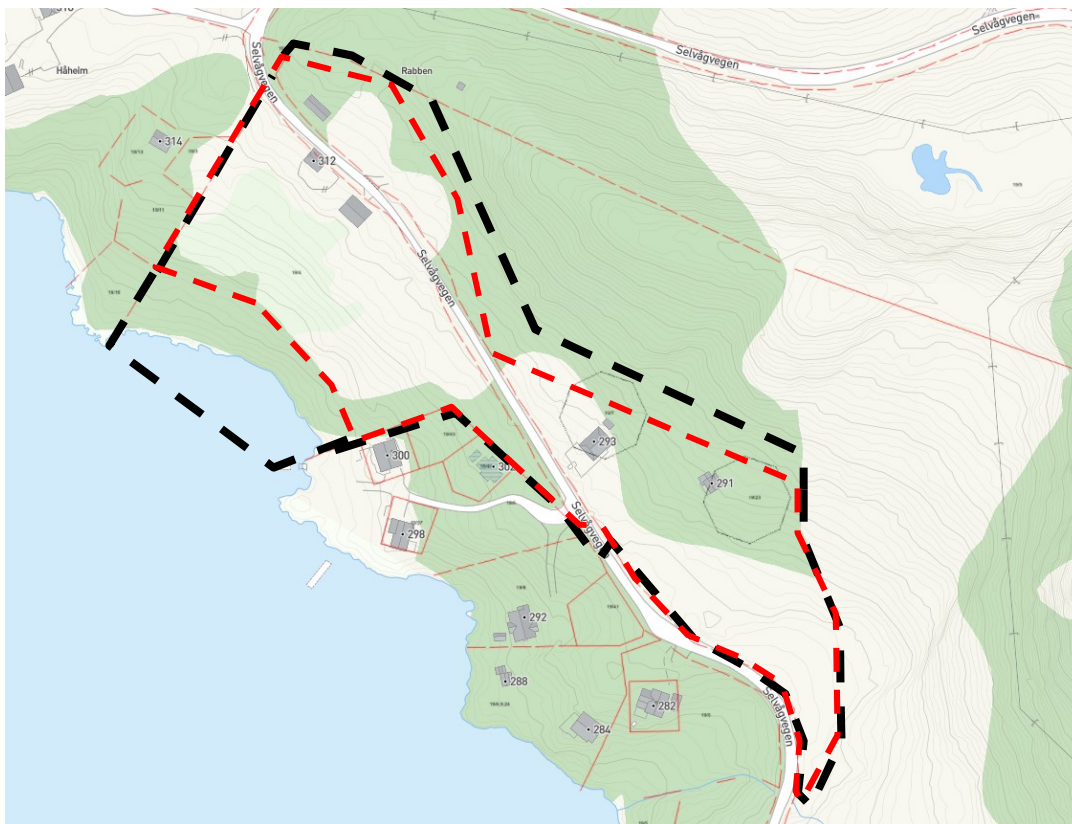
ARKITEKTUR • AREALPLANLEGGING • VEGPLANLEGGING • VATN- OG AVLØPSANLEGG • ANDRE ANLEGG OG  
KONSTRUKSJONAR • PROSJEKTLEIING • BYGGJELEIING •

### **Tiltakshavar:**

Tiltakshavar er Laila Bjørkedal og Per Ove Leira som også er grunneigar på eigedomen gnr. 19 bnr 4. Utførande konsulent er AG Plan og Arkitektur AS.

### **Planområde:**

Planområdet er på om lag 31 daa, og omfattar nemnde eigedom, jf. svart linje på kartutsnitt under. Vegen gjennom området inngår også i planen. Plangrensa er godkjend av kommunen. Raud linje syner areal på eigedomen som i kommuneplanen er vist som område for fritidsbusetnad, Fh7. Plangrense mot nord/aust er utvida noko i høve Fh7 for å legge til rette for ei meir terrengtilpassa arrondering, jf. også etablerte hyttepunkt, steingardar i område (innmark/utmark) mm. Det er avklara at 9-10 av dei nye hyttetomter i Fh7 skal vere på gnr 19 bnr 4. Dei to eksisterande hyttepunkt kjem i tillegg. Der eigdomsgrensa mellom gnr. 19 bnr. 4 og gnr. 19 bnr. 5, 36, 43, og 44 avvik frå vedteken reguleringsplan «Hytteområde Håheim» (12.09.2002), vert det lagt til grunn at gjeldande eigdomsgrenser skal leggest til grunn for plangrensa. Dette medfører då ei endring/justering av den gjeldande reguleringsplanen.



Planområde /plangrense: — — — — —

Areal i K-plan vist som Fh7: - - - - -

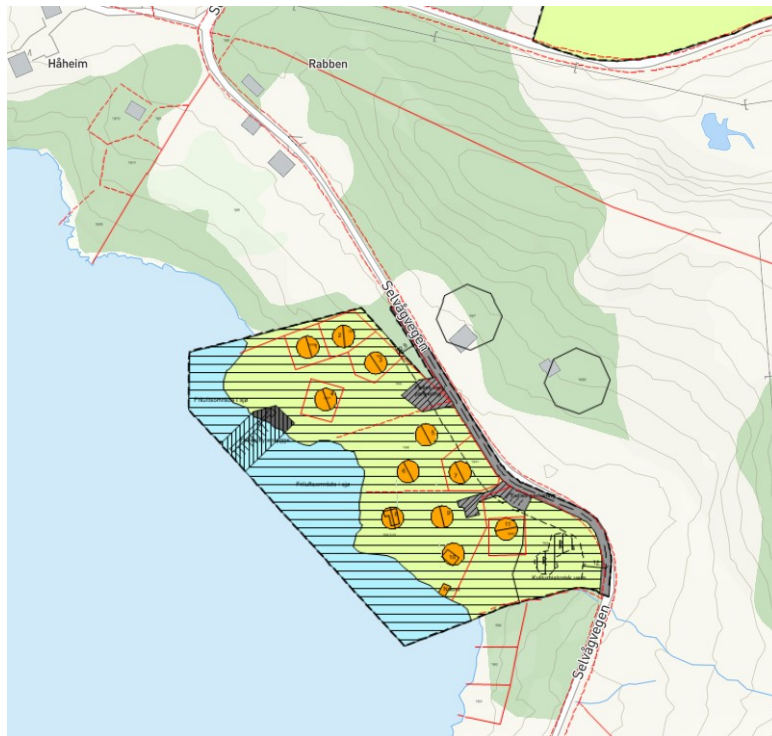
### **Utsendt varsel:**

Vi har nytta grunneigar- og naboliste motteke frå Ulstein kommune, ut ifrå plangrensa vist ovanfor.

### **Gjeldande planar:**

#### Reguleringsplanar:

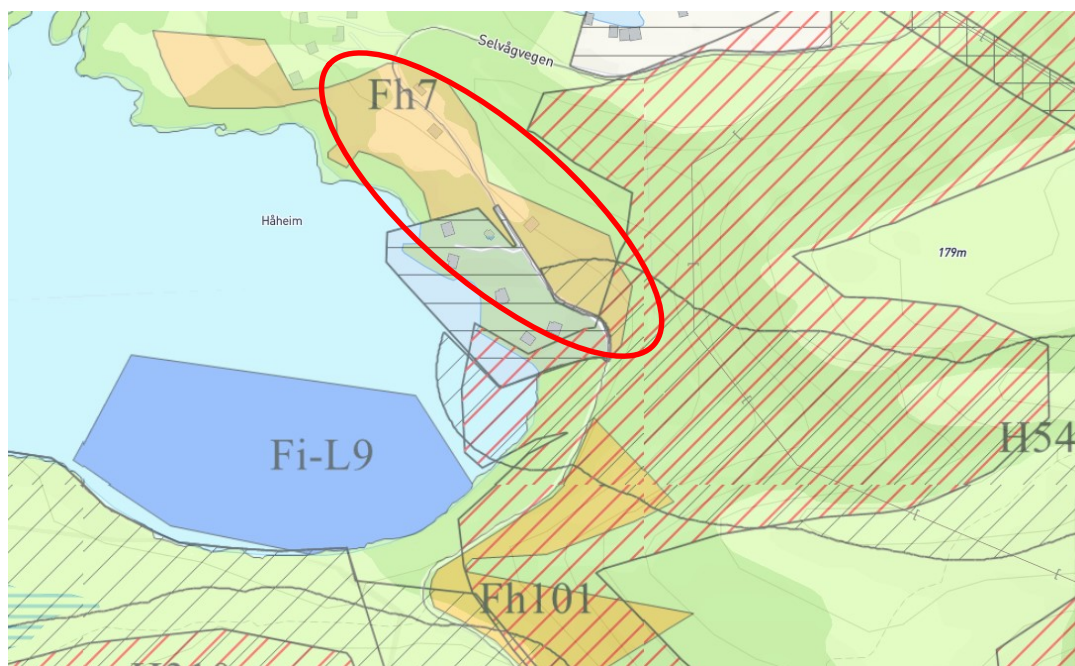
Det er ikkje reguleringsplan for området. Tilstøytande hytteområde på naboeigedomar er regulert med reguleringsplan Hytteområde Håheim (12.09.2002).



*Kartutsnitt med gjeldande regulering for tilstøytende hytteområde på naboeiendommar.*

Kommuneplanen:

I kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 for Ulstein kommune er planområdet i hovud vist som noverande fritidsbuseiend (Fh 7). Arealet låg inne i tidlegare kommuneplan, men er ikkje utbygd som hytteområde. Viser her til kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 der arealet er vist som Fh18 med 17 nye hytter i tillegg til 3 eksisterande. Fjøre og område inn under høgdedraget er vist som LNFR areal, nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på gardens ressursgrunnlag. Sjå også ras- og skredfarsone og omsynssone lengst aust i Fh7.



*Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 for Ulstein kommune.*

### **Spørsmål om oppstart:**

AG Plan og Arkitektur AS og tiltakshavar hadde oppstartsmøte med Ulstein kommune 05.04.2019 om saka. *Administrasjonen er positive til oppstart av planen då det er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Inkludering av strandsone og sjøareal i planen og som er tilrettelagt for ålmenta synest å vere naturleg.*

*Det må vere politisk sak før oppstart av planarbeidet vert varsla.*

Spørsmål om oppstart vart handsama i teknisk utval 09.05.2019 med fylgjande vedtak:

*Teknisk utval rår til at det vert starta opp detaljregulering av gr.nr. 19, bnr. 4 på Håheim, med plannamnet «Olsvik hytteområde» i samsvar med plan- og bygningslova (PBL) § 12-8 med to atterhald:*

- *At det ikkje vert lagt hyttetomter i området som i kommuneplanens arealdel ligg som LNF-formål.*
- *I føresegnene må det seiast noko om skilting for ålmenta sin bruk av området.*

Det er vidare gjort oppmåling av usikre eigedomsgrenser som vedkjem planarbeidet.

### **Reguleringsføre mål:**

Aktuelle arealføre mål vil vere frittliggjande fritidsbusetnad med tilhøyrande anlegg. Det er planar om å utvikle gardstunet til ein aktivitetsgard med til dømes innreiing av løda som selskapslokale, arealføre mål her kan vere fritids- og turistføre mål, parkering m.m..

Aktuelle arealføre mål i strandsona vil kunne vere småbåtanlegg, hamn, naust, gangsti og friluftsføre mål. I samband med utbygging av hytteområde må det etablerast avløpsanlegg, det kan vere aktuelt å plassere slikt anlegg nær strandsona. Avløpsanlegg må ha tilkomstveg for renovasjonsbil i nødvendig omfang.

Fleire føremål kan kome til undervegs i reguleringsprosessen. Strandsone som ikkje inngår i byggeareal vil bli ivareteken som friluftsområde i planen.

### **Tilkomst:**

Tilknytting til offentleg veg for gardstun vil i hovudsak verte som før, avkøyrsl mot både sør og nord frå offentleg veg - Selvågvegen - like ved løda. Område for frittliggjande fritidsbusetnad vert å knyte til Selvågvegen med nye avkøyrsl, ei mogleg løysing vil vere ei avkøyrsl mot sørsida av veggen og ei mot nordsida, jf. areal avsett til Fh7.

Overordna ønskje for tiltakshavar er å gjere strandsona tilgjengeleg for ålmenta frå sjøside og landside. Planområdet si lokalisering sjønært i Eiksund-skjergarden gjer det naturleg å legge til rette for slik bruk og dette vil tilføre vesentlege kvalitetar knytt til rekreasjon og friluftsliv. Desse kvalitetane vil vere spesielt viktige for hyttene i planområdet, men også viktige i forhold til å gjere området attraktivt for besøkjande/folk flest. Utvikling av gardstunet som aktivitetsgard/selskapslokale vil tilføre området bruksverdiar som bygg opp under rekreasjon og friluftsliv.

Det er viktig for tiltakshavar å få kunne lage til i strandsona slik at dei og andre kan få nytte dette området på ein god og trygg måte. Ein ynskjer å nytte noverande steinmassar for å etablere ein stad der folk kan samlast. God tilgang til sjøen er viktig for framtidig drift på garden. Ein ønskjer såleis å kunne tilby muligheit for å legge til med båt for dei som kjøper hyttetomt eller andre tilreisande.

### **Planprosess, medverknad:**

Opp mot kommunen:

I planarbeidet vil ein i samarbeid med kommunen drøfte/avklare ev. overordna forhold som vert berørt av endringa.

Opp mot særskilte grupper:

Det vil verte halde møte med grunneigarar og naboar og ev. særskilte grupper etter behov.



- Side 5 av 6

### **Type reguleringsplan:**

Reguleringsplanen vil bli fremja som ein detaljplan etter plan- og bygningslova § 12-3.

### **Konsekvensane av planen, ROS, jf Plan- og bygningslova §§ 4-1, 4-2 og 4-3:**

Planen fell ikkje under §§ 6 og 7 i forskrift om konsekvensutgreiing. Planen omfattar eit større område enn det som er lagt inn i kommuneplanen (Fh7) og fell inn under § 8, vedlegg II, tiltak 12 b. Planen skal då vurderast etter § 10. Tiltaket er vurdert til å ikkje føre til vesentleg verknad på miljø eller samfunn og det er difor ikkje naudsynt med konsekvensutgreiing.

Som del av saka vil det verte utarbeidd ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS), jf. sjekklister utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

### **Innspel/merknader til varsel om oppstart:**

Innspel/merknader til planarbeidet skal vere skriftlege og sendast til:

#### **AG Plan og Arkitektur AS (helst på E-post):**

[firmapost@agplan.no](mailto:firmapost@agplan.no)

**Frist: 29.10.2019**

eller

Webjørn Svendsen gate 12, 6150 Ørsta

E-post og ev skriv skal vere merka: Reguleringsarbeid for Olsvik hytteområde, Ulstein kommune

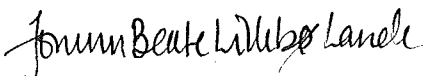
Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettast til underteikna.

### **Vidare saksong:**

Planforslaget

Siktemålet er å ferdigstille framlegg til plan i løpet av vinteren 2019. Framlegg til plan vil då bli lagt fram for formannskapet i Ulstein kommune med sikte på vedtak om offentleg ettersyn av planframlegget. Innspel/merknadar som er komne inn som følge av denne oppstartsmeldinga/annonsen, vil bli gjort greie for. Planforslaget vert deretter lagt ut til offentleg ettersyn i 6 veker. Interesserte får då nytt høve til å kome med innspel/merknader til planforslaget før vidare politisk handsaming.

Vennleg helsing



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

Kåre Gjengedal  
Fagansvarleg/ Medarbeidar  
Siv.ing./planleggar, RIF godkjent rådgjevar

Vedlegg:

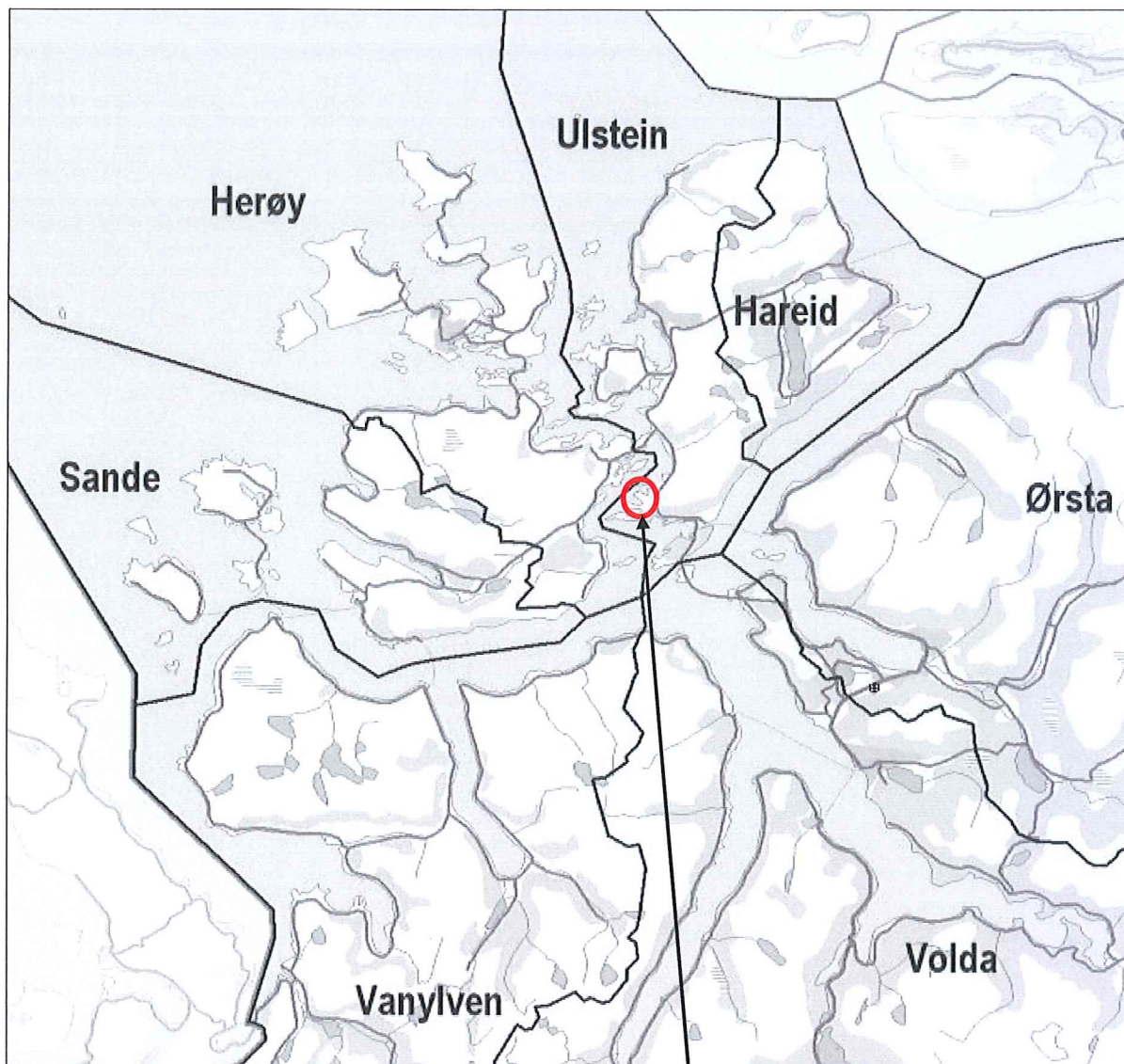
- Annonse

Som uprenta vedlegg følgjer (sjå heimseida til Ulstein kommune [www.ulstein.kommune.no](http://www.ulstein.kommune.no)) :

- Referat frå oppstartsmøte mellom plankonsulent/tiltakshavar og Ulstein kommune
- Notatet Planinitiativ
- Melding om vedtak – Oppstartssak Teknisk utval 09.05.2019

Kopi:

- Laila Bjørkedal og Per Ove Leira, Sollia 7, 6150 Ørsta



Lokalisering av planområdet