



**ULSTEIN KOMMUNE**  
**Plan- og bygningsavdelinga**

Magne Bergseth Sivilarkitekt MNAL  
6065 ULSTEINVIK

Vår referanse  
20/1368 20/13920

Dykkar referanse

Sakshandsamar  
Cecilie Roppen

Dato  
01.10.2020

## Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Plassen Miljøtun

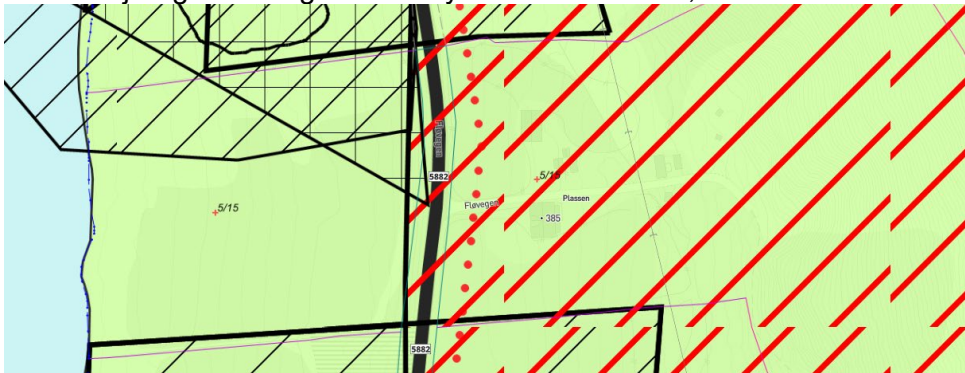
### REFERAT FRÅ OPPSTARTMØTE

Møtedato	01.10.2020	
Møtedeltakarar	Frå kommunen: Anita Sundnes, Cecilie Roppen	Frå forslagsstillar: Kari Flataker, Perny Austnes

### Saksopplysningar

Namn og planident til planen	00000000
Planfagleg konsulent	Magne Bergseth Sivilarkitekt MNAL
Forslagsstillar	Miljøtun AS
Kommunen sin sakshandsamar	Cecilie Roppen
GNR/BNR	5 / 15
Føremålet til planen	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.
Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggjesak?	Nei

## Planstatus

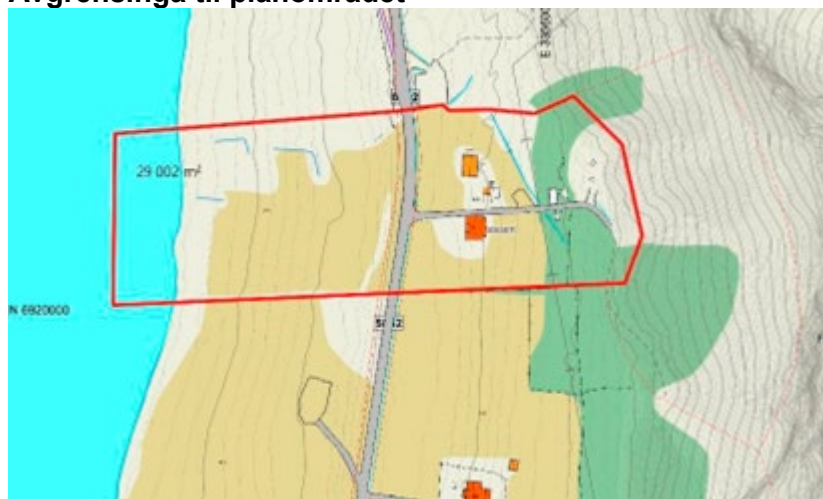
<p>Kommuneplanen sin arealdel</p>	<p>I kommuneplanens arealdel 2019-2031 ligg eigedomen som LNF-formål. Der ligg inne ei omsynssone for skred på austsida av fylkesvegen. Det er lagt inn framtidig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. På vestsida av fylkesvegen er der delvis ei omsynssone for bandlegging 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 strandsoner, NFFF.</p> 
<p>Kommunedelplan</p>	<p>Ingen</p>
<p>Reguleringsplan</p>	<p>Eigedomen er ikkje detaljregulert.</p>
<p>Andre føringar (statlege, regionale og kommunale)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rikspolitiske retningslinjer for born og unge i planlegginga</li> <li>• Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.</li> <li>• Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen</li> <li>• Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging</li> <li>• Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga</li> <li>• Havnivåstigning og stormflo, samfunnssikkerhet og kommunal planlegging – DSB 2016</li> <li>• Fylkesplan for Møre og Romsdal 2017-2020</li> <li>• Regional delplan for klima og energi 2015-2020</li> <li>• Regional delplan for folkehelse</li> <li>• Ulstein kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2017-2029</li> <li>• Ulstein kommune, kommuneplanens arealdel 2019-2031</li> </ul>
<p>Pågåande planarbeid</p>	<p>Ingen pågåande planarbeid i nærleiken.</p>

**Plantype :** Detaljregulering

### Konsekvensutgreiing/planprogram

Krav om konsekvensutgreiing/planprogram	Tiltaket utløyer 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".
Ikkje krav om konsekvensutgreiing/planprogram	

### Avgrensinga til planområdet



ULSTEIN Kommune sin kommentar til planavgrensinga	Ok. Treng sosi-fil av denne.
Er det aktuelt å oppheve gjeldande planar heilt eller delvis?	Nei

*Planavgrensinga skal sendast til kommunen for godkjenning før planarbeidet vert varsla.*

### Viktige planfaglege tema

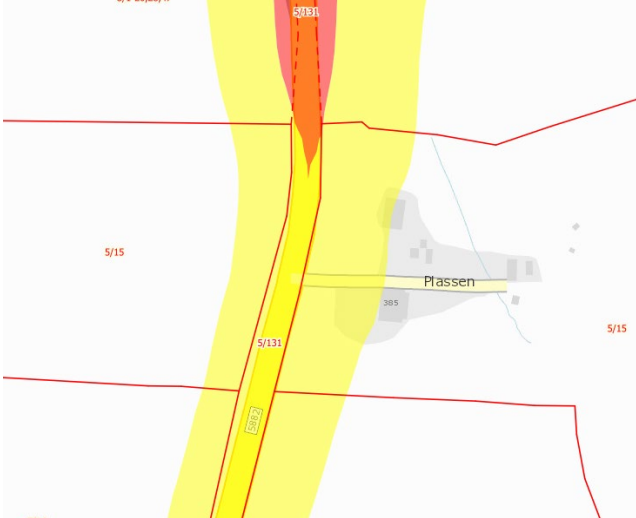
Planfaglege vurderingar	Det må gjerast vurderingar og beskrivast godt i planomtalen løysingane som vert valt, ettersom prosjektet ikkje er eit standard bustadprosjekt. T.d. i forhold til kva formål ein vel å nytte i plankartet, leikeplasskrav og parkeringskrav. Vurderer om ein kan nytte LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål i kartet.
-------------------------	---

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

Jordvern- og landbruksfaglige vurderingar	Forhold til landbruk og drift på tilgrensande gardsbruk er avklara, jamfør konsesjonshandsaminga. Landbrukskontoret bør vere høyringspart i saka.
Naturmangfald vurderingar	Må vurderast i planomtalen, jf. naturmangfaldslova § 7.
Kulturlandskap og kulturminne	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.
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærare.  Det er gjennomført ei skredvurdering som må takast omsyn til i plassering av ny bebyggelse ev. ved andre avbøtande tiltak. Omsynssoner for skred må synleggjerast i plankartet.  Det må takast omsyn til kraftline over eigedomen.
Klima og miljø	Vurderast i planomtalen. Havnivåstigning og stormflo må vurderast for plassering av naust. Sjå § 7.1.5 i føresegnene til kommuneplanens arealdel.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Må vurderast i planomtalen. Føresegnene til kommuneplanens arealdel § 7.3.2 stiller krav om at der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar skal det opparbeidast nærleikeplass.
Veg, trafikkavvikling, transport	I kommuneplanens arealdel ligg der inne gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Lite truleg at denne vert bygd i noko nær framtid, men vi ønskjer at dykk regulerer den inn over eigedomen slik arealet er sikra til formålet. Kommunen sjekkar om dei har teikningane som kan sendast over.  Tilkomstvegen til busetnaden er tenkt lagt til eksisterande avkøyrsløse, ev. med litt justering for å støtte krava til kommunen og Statens vegvesen.  Til området nedafor vegen har det vore ei jordbruksavkøyrsløse ved grensa mot nord. Det er naturleg å ta denne i bruk og knyte saman med mogleg traktorveg langs nordgrensa ned til stranda.
Vatn, avløp, renovasjon, elforsyning med meir	Eigedomen har privat brønn og er ikkje tilknytt kommunalt vassverk. Kapasitet og kvalitet på vatnet i brønnen må vurderast. Avklarar med driftsavdelinga moglegheita for å kople seg på kommunalt nett.

	Eigedomen er ikkje tilknytt kommunalt nett for spillvatn. Må truleg til med slamavskiljar for utslepp i sjø. Kapasitet og koteplassing på røyrleidning må vurderast.
Behov for utbyggingsavtale	Ikkje aktuelt.
Støy	<p>Eigedomen er støyutsett med trafikkstøy frå fylkesvegen. Det må difor gjennomførast ei støyvurdering som syner ev. tiltak.</p> 
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Føresegnene til kommuneplanens arealdel § 2.1 omtalar estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane. Byggeskikkrettleiaren: «Vi formar staden vår» vil og vere nyttig. Det må gjerast ei vurdering i planomtalen.
Økonomiske konsekvensar for kommunen	Ingen på noverande tidspunkt
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Ikkje aktuelt.
Anna	Eigedomsgrensene kan vere opp i mot 2 og 5 m feil. Det må difor gjennomførast ei klarlegging av grensene i nord og sør. Ikkje naudsynt å få klarlagt grensa mot aust. Ikkje naudsynt å få klarlagt grensene mot fylkesvegen om ikkje Fylkeskommunen ber om det sjølve.

## Komplett planforslag

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

<b>Materiell:</b>	<b>Merknad/kommentar:</b>
Plankart i PDF-format, målestokk 1:1000	
Plankart i gjeldande SOSI-format, jf. til ei kvar tid gjeldande Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister	
Reguleringsføresegner i PDF og Word-format	
Planomtale med ev. KU i PDF og Word-format	
ROS-analyse	
Planprogram i PDF og Word	
Illustrasjonar og modellar	
Kopi av annonse planoppstart med påført dato	
Kopi av varslingsbrev	
Varslingsliste	
Dokumentasjon av samråds- og medverknadsprosess	
Merknader med konsulent sine kommentarar	
Kopi av utgreiingar, møtereferat, innspel etc.	

### Framdrift\*

Planlagt dato for varslings/høyring av planprogram	Oppstartssak teknisk utval 15.10. Varsle oppstart så snart som råd etter oppstartssak.
Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	Våren 2021
Fyrstegongs politisk handsaming	Kommunen vil følge gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke
Offentleg ettersyn	Sommaren 2021
Endeleg planvedtak i kommunestyret	Hausten 2021

\* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

Særskilde behov for medverknad	Ikkje naudsynt.
Seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommunen	Vurderast ved behov.

### Plangebyr

Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt	Pr. 2020 er gebyrregulativet slik: Oppstartsmøte kr 5.300,- Privat framlegg til detaljregulering kr 38.700,-
--	--

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

gebyrregulativ	
----------------	--

### Kommunen sine råd og vurderingar

Er det usemje om vesentlege punkt?	Nei
Vil kommunen vurdere å stoppe planinitiativet? (jf. Pbl § 12-8 2. ledd)	Nei

### Stadfesting og atterhald

*Informasjonen frå kommunen er gitt så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengeleg informasjon under oppstartsmøtet. Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettar i den seinare sakshandsaminga. Protestar frå naboar og andre, krav frå offentlege mynde og andre vil kunne føre til krav om endring av prosjektet.*

*Utgreiingar og endringar av planen etter offentlig ettersyn må normalt kostast av forslagsstillar.*

Referat godkjent og kopi motteke

.....  
*Underskrift tiltakshavar*

.....  
*Underskrift Sakshandsamar*

Med helsing

Cecilie Roppen  
planleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur