



ULSTEIN KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelinga

Nordplan AS
Patrick Langeland
Postboks 224
6771 NORDFJORDEID

Vår referanse
20/2048 20/15093

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Cecilie Roppen

Dato
26.10.2020

Melding om vedtak - Vurdering av fritids- og turistformål - Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Formannskapet har i møte 20.10.2020 12.00, sak 109/20, fatta følgjande vedtak:
Formannskapet har ikkje merknad til at området kalla T104 Garnes i arealdelen til kommuneplanen vert regulert til fritidshus/hytter då dette i liten grad bryt med intensjonane som låg til grunn for å fastlegge fritids- og turistformålet i arealdelen til kommuneplanen.

Med helsing

Cecilie Roppen
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

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
109/20	Formannskapet	20.10.2020

Vurdering av fritids- og turistformål - Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Samandrag:

I kommuneplanens arealdel 2019-2031 er det avsett areal til fritids- og turistformål på gnr. 20, bnr. 5 på Garnes. Tiltakshavar bed om at det vert gjort ei vurdering på om området kan nyttast til fritidshus/hytter. Administrasjonen rår formannskapet til å opne for dette.

Formannskapet 20.10.2020:

Behandling:

Tilrådinga frå kommunedirektøren vart vedteken med 7 mot 0 røyster.

FOR- 109/20 Vedtak:

Formannskapet har ikkje merknad til at området kalla T104 Garnes i arealdelen til kommuneplanen vert regulert til fritidshus/hytter då dette i liten grad bryt med intensjonane som låg til grunn for å fastlegge fritids- og turistformålet i arealdelen til kommuneplanen.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet har ikkje merknad til at området kalla T104 Garnes i arealdelen til kommuneplanen vert regulert til fritidshus/hytter då dette i liten grad bryt med intensjonane som låg til grunn for å fastlegge fritids- og turistformålet i arealdelen til kommuneplanen.

Vedlegg:

Garnes T104 - Fagleg uttale fritidsområde på Garnes

V1_Planinitiativ_Garnes_20133 20200817

V2_Referat frå oppstartsmøtet - Detaljregulering for Fritidsbustadar T104 - Garnes

V3_Illustrasjonar Garnes 05.10.2020

V4_Forslag til planavgrensing, Garnes 01.10.2020

Saksopplysningar:

Det er gjennomført oppstartsmøte for detaljregulering av T104 på Garnes gnr. 20, bnr. 5.

Eigedomen er ikkje detaljregulert i dag.

I kommuneplanens arealdel er eigedomen avsett til fritids- og turistformål. Planen kan sjåast på Sunnmørskart.no.

I samband med revidering av kommuneplanens arealdel spelte, grunneigar inn eigdommen gnr. 20, bnr. 5 på Garnes som eit nytt potensielt bustadområde. Det var ikkje ynskjeleg frå kommunen sin side å etablere fleire bustadar i området. For å til dels imøtekome grunneigar, vart eigedomen avsett til fritids- og turistformål, som er eit nytt arealformål i kommuneplanen. Dette m.a. med bakgrunn i at kommunen ynskjer å etablere fleire overnattingsplassar for besøkande, jamfør kommuneplanens samfunnsdel.

Dagens formål med tilhøyrande føresegner og retningslinjer er i stor grad retta mot turisme og utleige, og eigar/tiltakshavar har ingen intensjonar om å drive med utleige/turisme. Dei ser heller føre seg å legge til rette for- og sal av fritidsbustadar/hytter med nærleik til sjø og potensiale for båtliv.

Dette er i hovudsak bakgrunnen for at ein no ynskjer ei politisk handsaming og avklaring om det kan opnast opp for arealformålet fritidshus/hytter.

Vurdering og konklusjon:

Det er i kommuneplanens arealdel 2019-2031 lagt inn fem område med formålet fritids- og turistformål. T2 på Eiksund vart lagt inn i kommuneplanen 2011, men det har ikkje kome spørsmål om detaljregulering av eigedomen. Området vart vidareført i ny plan. Deretter vart det lagt inn fire nye områder, T102 på Hellestøda, T103 på Lyngneset, T104 på Garnes og T101a-c på Borgarøya.

Føresegnene til kommuneplanens arealdel legg slike føringar for formålet fritids- og turistformål på Garnes:

§ 7.1.6 Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Innanfor desse områda, med unntak av T101a-c Borgarøya, kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m². Tillate BRA er inntil 70 m².

Ferdig golv i hyttene skal plasserast i intervallet 2,5 – 2,7 over NGO kote avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. Mønehøgde rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 7meter.

Fritidshusa skal ha vindauge i avgrensa storleik, og utførast i samsvar med, og som ei fortolking av tradisjonell byggeskikk for naust/sjøbuder.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.

Det stillast krav om parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. fritidshus.

På **T104 Garnes** kan det etablerast fritidshus/utleiehytter med bryggjeplassar i samsvar med føringane over. Tilkomstvegen til eksisterande naustområde frå fylkesveg 61 skal vidareførast inn til planområdet. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

For formålet fritidshus/hytter er det lagt slike føringar:

§ 7.1.3 Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggast til grunn:

- f. Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m².
- g. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks 1,5 m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.
- h. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- i. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m².
- j. Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

Det er ikkje i tiltakshavars interesse å drive med utleie og føringane for dagens arealformål utfordrar også tilrettelegging av bueiningar som legg til rette for eks. ein familie med fleire born. Tiltakshavar ynskjer ikkje å bygge fritidshytter i sjøkanten, i tråd med overordna prinsipp om ålmentas tilgang til - samt unngå større grad av privatisering av sjøkanten, medan dagens føringar har krav til størrelse og estetikk som ei fortolking av tradisjonell byggeskikk for naust/sjøboder som tradisjonelt ligg i sjøkanten osv.

Ein ynskjer derfor å opne opp for etablering av tiltak innanfor arealformålet fritidshus/hytter, som ein trur vil være positivt for utvikling av eit nytt fritidsområde på Garnes, samt at ein når ut til fleire ulike brukargrupper. Utvikling av delingsøkonomien har også gjort det meir attraktivt for private å drive med utleie av private hytter, som også kan bidra til å bygge opp om kommuneplanens intensjonen om tilrettelegging av fleire overnattingsplassar for besøkande i Ulstein kommune.

Det er også ynskjeleg å kunne etablere småbåtanlegg tilknytt fritidsbustadane, med flytemolo og tilhøyrande båtplassar, samt bodar for lagring av båt- og fiskeutstyr m.m. Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbelte langs sjø, som medfører ytleigare omsyn til utforming m.m.. Det er derfor ikkje tenkt tiltak som vil vanskeleggjere tilgjengelegheita for ålmenta, ved at ein unngår å bygge fritidsbustadar heilt i sjøkanten osv.

Topologien i planområdet varierer frå relativ flate område til skråningar, særleg mot sjøen i sør-aust, og går i frå 0 til kring 20 m på det høgaste punktet i planområdet. Området er elles i stor grad gjengrodd, med blandingsskog og anna vegetasjon, og ber preg av å vere i lite bruk. Med bakgrunn i området typologi meiner ein dermed at å legge til rette for fritidshus/hytter er positivt, særleg med tanke på tilpassing til landskapet. Sjølv om dette formålet tillèt større bruksareal, er den tillate mønehøgda lågare slik at framtidig bygg vert betre tilpassa landskapet.

Det er etter tiltakshavars forståing at fritid- og turistformålet, som det aktuelle område i dag er avsett til, er eit formål som ikkje tidlegare er nytta i kommunen. Det kom også fram under oppstartsmøte 18. september 2020 at planavdelinga i kommunen såg utfordringar med dagens føresegn og retningslinjer for det nye arealformålet, og at

også andre utviklingsområde har utfordringar knytt til dette. Tiltakshavar meiner difor at føresegnene for dette arealformålet verkar mot si hensikt, der ein i utgangspunktet ynskjer å legge til rette for utvikling av fleire overnattings-moglegheiter for besøkande, men der det nye arealformålet og tilhøyrande føresegner er med på å hindre at utviklinga skjer. Etter tiltakshavar si meining kan føremålet gjere disse områda mindre attraktive og vanskeleg å utvikle, samt at det ikkje samsvarar med etterspurnaden i marknaden. Ein ser derfor føre seg at å opne opp for å tillate fritidshus/hytter i dette området vil gjere det meir realistisk å få utvikle området.

Tiltakshavar har fått utarbeida ein modell og nokre illustrasjonar som synar korleis området kan sjå ut ved å plassere 20 einingar som samsvarar med føresegn og retningslinjer for fritids- og turistformålet og fritidshus/hytter formålet. Disse ligg vedlagt den faglege uttalen, og er meint for å synleggjere val av ulike arealformål.

Det har til no vore avgrensa utbygging av strand-/sjøorienterte hytter/fritidshus i Ulstein kommune. Desse har avgrensa seg til dei største øyane der det tidlegare har vore busetnad (Eika, Spjutøya, Borgarøya, Hatløya, (Håkonsholmen) og Vattøya), og til avgrensa område langs stranda eller (Havåg, Selvåg og Håheim) der slik utbygging ligg nær eksisterande/tidlegare busetnad. Ut over dette er det svært få hytter i strandsona i kommunen. Det har vore ein medviten politikk å konsentrere fritidshus til område med eksisterande eller tidlegare busetnad. Etter regelverket for 100-metersbeltet langs sjøen og delmål i kommuneplanen sin arealdel, må det vere rett å konsentrere nye hytter/fritidshus i strandsona til fortetting, eventuelt utviding av område som tidlegare er tekne i bruk til slikt føremål.

Det har ikkje vore stor tradisjon for fritidshus/utleiehytter i strandsona i kommunen. På same måte som sjøbuer med kai, vil fritidshus i sjøkanten privatisere ein del av strandsona. Fritidshus i strandsona bør derfor primært vere lagt til rette for utleie, og konsentrerast på strandområde der det allereie er gjort inngrep eller på områder med liten grad av verdi som utfarts- og friområde.

Ulstein bør vere ei attraktiv kommune for besøkande og difor bør det utviklast eit breitt overnattingstilbod for fleire ulike grupper. Frå samfunnsdelen gjeld fylgjande mål for områda som er foreslått til fritids- og turistformål:

- sikre areal for rekreasjonstilbod
- unngå utbygging og inngrep i:
 - større samanhengande og lite påverka naturområde
 - inngrepsfrie strandområde og strandnære areal av noko lengde
 - inngrepsfrie eller nær inngrepsfrie øyar og holmar
 - eksisterande eller moglege friluftslivs- og utfartsområde (badeplassar o.a.)

Intensjonen med formålet fritids- og turistformål har vore fritidsbebyggelse som i størst mogleg grad er i bruk («varm»). Dersom eit område med fritidsbustadar ikkje er regulert til næring eller fritids- og turistformål, kan kommunen heller ikkje angi kommersielle vilkår knytt til bruken. Det er bruken som skapar aktivitet og varig grunnlag for næringsverksemd relatert til turisme i kommunen, noko som igjen skapar arbeidsplassar og skatteinntekter til kommunen frå den relaterte verksemda. Slik fritidsbebyggelse erstattar ikkje, men kjem i tillegg til tradisjonell hyttebebyggelse («kalde senger») og hotellverksemd.

Miljøverndepartementet har i sin rettleiar *Kommuneplanens arealdel - Utarbeiding og innhold* presisert formålet fritids- og turistformål slik:

«Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng skal vises som fritids- og turistformål. Utleiehytter kan blant annet omfatte utleie av rorbu, kommersielt leirsted med mer. Også hoteller, pensjonater, andre overnattingssteder, campingplasser, fornøylesparker og lignende faller inn under formålet.

Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.

Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk kan dette løses i planen ved bruk av kombinerte formål der også "Fritidsbebyggelse" inngår, og med presisering i planbestemmelser hvor stor andel av bruken som kan være Fritidsbebyggelse.»

Dei har seinare kome med ein tolkningsuttale, den 14.06.2016, ref. 16/841-4:

«Ut fra det som er lagt til grunn må det være næringsmessig utleie minst 9 måneder i året. Det innebærer at dersom det er privat eie, må enheten stilles til disposisjon for felles utleie størstedelen av året. Videre må det skje som næringsvirksomhet i fellesdrift, slik at det må være en fellesordning for utleievirksomheten. Private utleieordninger der hver enkelt hytte leies ut separat vil ikke være tilfredsstillende. Ut over dette er det vanskelig å utlede spesielle krav; som nevnt vil dette måtte vurderes konkret.»

Administrasjonen ser at bygg med 7 m høgde blir meir synlege i terrenget enn bygg på 5 m i dette området. Hytter/fritidshus i tradisjonell forstand hadde truleg vorte akseptert i arealdelprosessen om dette hadde kome som alternativ til bustadar under t.d. det andre offentlege ettersynet. Ut i frå desse tilhøva og plassering/eigendomsforhold finn administrasjonen å ville rå til at det kan regulerast til hytter/fritidshus på T104 på Garnes.

Administrasjonen vil også peike på at areal for fritids- og turistformål er best eigna i område nærare Ulsteinvik sentrum då brukarane på enkel måte kan nytte service- og opplevingstilboda i sentrum på ettermiddags- og kveldstid. Naturbaserte opplevingar meir perifert kan nyttast på dagtid. Eigarane av hytter/fritidshus kan i større grad vere i ro på eigen hytteeigedom, og det er større sjanse for å få til kombinasjon med sjøretta aktivitetar med sjølveigarhytter enn leigeforhold då sistnemnde krev mykje meir organisering og tilrettelegging av aktivitetar.

Likestillingsmessige sider ved saka: Ingen kjende

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende

Miljøkonsekvensar: Ingen spesielle ut over det som går fram av saksutgreiinga

Økonomiske konsekvensar: Ingen vesentlege konsekvensar for kommunen
Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende
Konsekvensar for barn og unge: Ingen kjende

Verner Larsen
kommunedirektør

Arne Runar Vik
kommunalsjef teknisk