

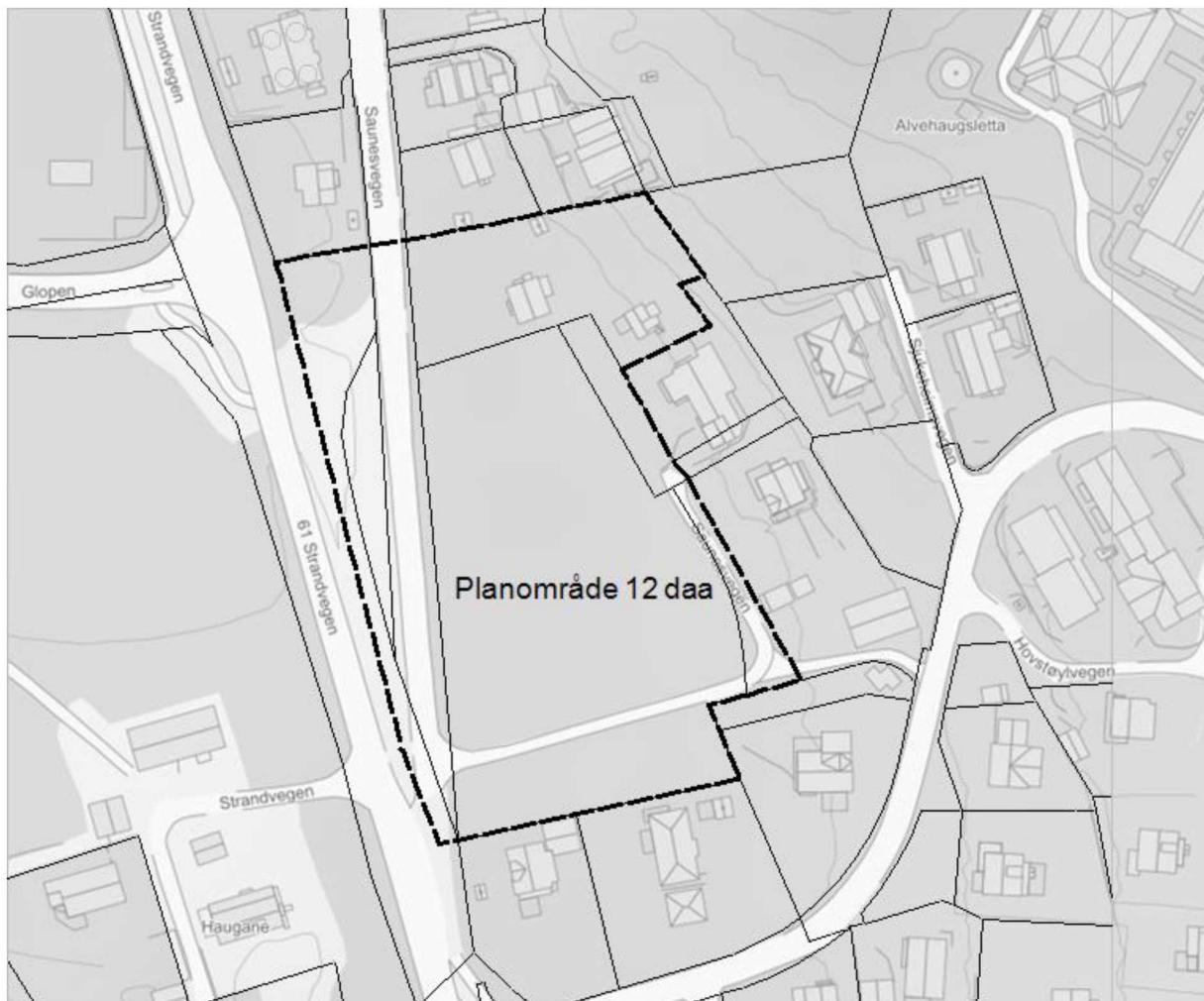
11.03.2020

Ulstein kommune  
Postboks. 143  
6067 Ulsteinvik  
[postmottak@ulstein.kommune.no](mailto:postmottak@ulstein.kommune.no)

Vår referanse: 202002 Øvre Saunes

## PLANINITIATIV - SØKNAD OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØVRE SAUNES, GNR. 25 BNR. 3 M.FL - ULSTEIN KOMMUNE

«Detaljreguleringsplan for Øvre Saunes 25/3 M.FL i Ulstein kommune  
– Oddvar Saunes m.fl »



## DETALJREGULERINGSPLAN PBL §§ 12-3 og 12-10

### Planarbeid, planprosess og vurdering i høve konsekvensutgreiing (KU)

I samsvar med § 12-10 i plan- og bygningslova (PBL) vert det med dette søkt om oppstart privat planarbeid for av detaljregulering av området på Saunes i Ulstein kommune. Denne søknaden er retta til kommunen, men vil også kunne vere grunnlag for ei seinare varsling til aktuelle grunneigarar, naboar, offentleg mynde, lag og organisasjonar som kan ha interesse i planarbeidet i samband med varsel om oppstart av planarbeid.

### Gjeldande planstatus og bakgrunn for planarbeidet.

Dette er eit avgrensa planområde som vil utnytte ledige byggeareal på Saunes i Ulstein kommune. Området er regulert i gjeldande reguleringsplan (Planid 1979006 Saunes) til bustadareal og jordbruk med bandleggingssone. I kommuneplan for Ulstein av 2017, blei jordbruksarealet endra til framtidig bustadområde B9 med krav om reguleringsplan. Areal som er avsett til bustadformål i gjeldande plan har ei låg utnyttingsgrad og gjenspeglar eit meir frittliggjande bustadmønster med einbustader på enkelttomter. Ny reguleringsplan vil endre dette til ei meir tett utnytting og i hovudsak anna type bebyggelse. Reguleringsendringa vil vere i samsvar med overordna kommuneplan.



Bilete av dagens område på Saunes (sør).



Bilete av dagens område på Saunes (sør).

Tiltakshavar Oddvar Saunes m. fl ynskjer no å lage ein detaljplan for området med formålet å utvikle området til bustadformål. Areala på Saunes er sentrumsnære og det er difor viktig med ei god arealutnytting, kombinert med ei framtidsretta løysing for tilkomst og øvrig infrastruktur.

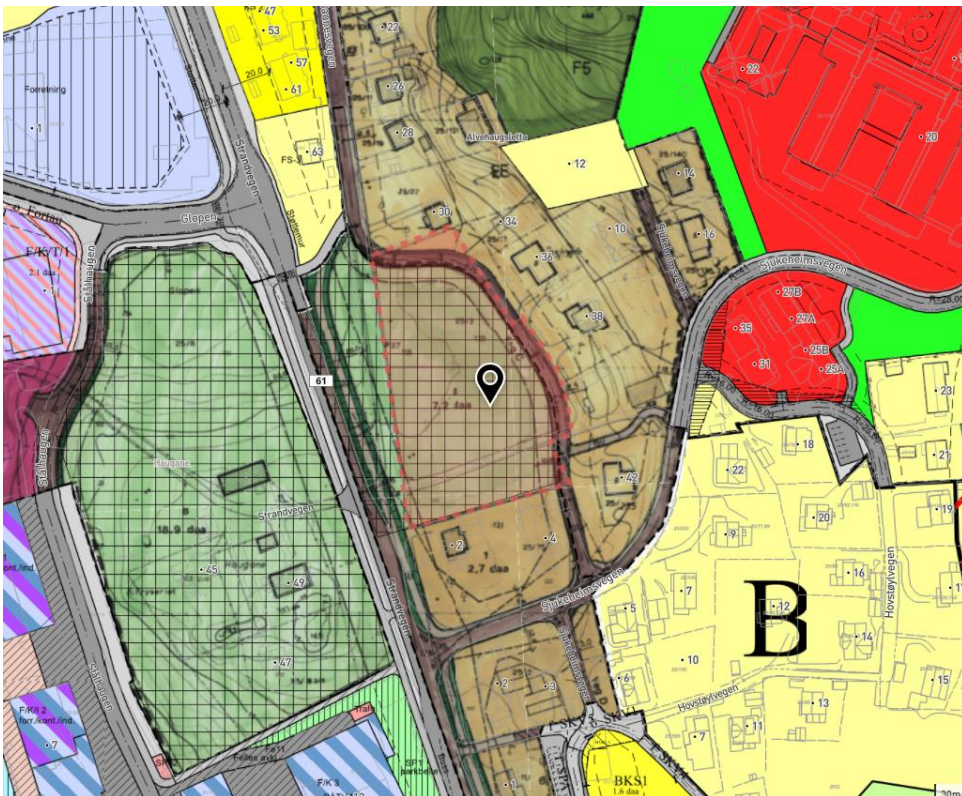
Areala på gnr. 25 bnr. 22 er det planlagt eit leilegheitsbygg (bustadblokk). På området gnr. 25 bnr. 3 er det planlagt bustader; konsentrert småhusbebyggelse.

Detaljar kring utnytting vil kome fram i planframlegg til offentleg ettersyn.

Det er etterspurnad etter bustader i området og grunneigar vil med bakgrunn i dette få regulert området slik at det kan vere mogleg for oppføring av nye bustader på Saunes.



Flyfoto over område (dagens situasjon).



Utsnitt av gjeldende plansituasjon med reguleringsplanar.

**B. TARBERG AS – SANDVIKVEGEN 174 – 6070 TJØRVÅG**  
**TELEFON 91385798 | 46674461 – ORG.NR 944 082 026**  
[post@btarberg.no](mailto:post@btarberg.no)  
[www.btarberg.no](http://www.btarberg.no)

SAKSHANDSAMING			
NR	DATO	SPESIFIKASJON	
7	22.08.79	Stedfeste av Fylkesmannen	
6	08.06.79	K.sak 55/79	
5	09.05.79	B.sak 145/79 - 148/79	
4	04.04.79	B.sak 89/79 Utlagt til off. etteravn 05. - 26.04.79	
3	21.03.79	K.sak 34/79	
2	21.02.79	B.sak 36/79 - 48/79	
1	20.09.78	B.sak 282/78 Utlagt til off. etteravn 26.10. - 16.11.1978	

TEIKNFORKLARING		§ 25 ANDRE BESTEMMELSER	
<b>§ 25 REGULERINGSMÅL</b>			
<b>1. BYGGEOMRÅDE</b>			
1	BUSTADER U i m.k.a. 0,14		PELLES AVKØYRSLE / PARKERINGSPL.
2	BUSTADER U i		GANGVEG
3	OFFENTLEGE BYGNINGAR		LEIKEOMRÅDE
4	INDUSTRI, BILSERVICE, LAGER		STREKSYMBOL M.V.
5	FORRETNINGAR, KONTOR O.L.		OMRISS AV PLANLAGDE BYGG
6	ALLMENNUTYTTIG FORMÅL		OMRISS AV EKISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
7	NAUST		VATN
<b>2. LANDBRUKSOMRÅDE</b>			
8	JORDBRUK		TOMTEGRENSE
<b>3. TRAFIKKOMRÅDE</b>			
	KØYVEG		BYGGELINJE
	GANGVEG/FORTAU		SENTERLINJE VEG MED KURVEPUNKT
	TRAFIKKDELER/SKRÅNING		FRISIKTLINJE
	JORDBRUKSAVKØYRSLE		GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
	KAL/HAMNEANLEGG		PLANGRENSE
<b>4. FRIOMRÅDE</b>			
	PARK, TURVEG, LEIK		
<b>5. FAREOMRÅDE</b>			
<b>6. SPESIALOMRÅDE</b>			
	FRILUFTSOMRÅDE		

3	01.08.89	D. R.	K.sak 99/88 reg. endring på 25/2 til bustadformål
2	20.04.89	D. R.	B.sak 073/89 reg. endring, kaifront Odin a/s
1	02.04.79	A. G.	Jf. vedtak B.sakene 38/79 - 49/79 og K.sak 34/79
NR	DATO	SIGN	REVISJON

ULSTEIN KOMMUNE		MÅL 1:1000
REGULERINGSP/L ENDRING FOR		LEV 1:25
<b>SAUNES</b>		KARTBLAD
PLANLEGGAR		BYGGELINJE
		DATO 20.9.1978
		SAKSHANDSAMAR
		André Gjerdø
		TEIKNING NR.

Teikningforklaring av gjeldande plansituasjon med reguleringsplan (1979).

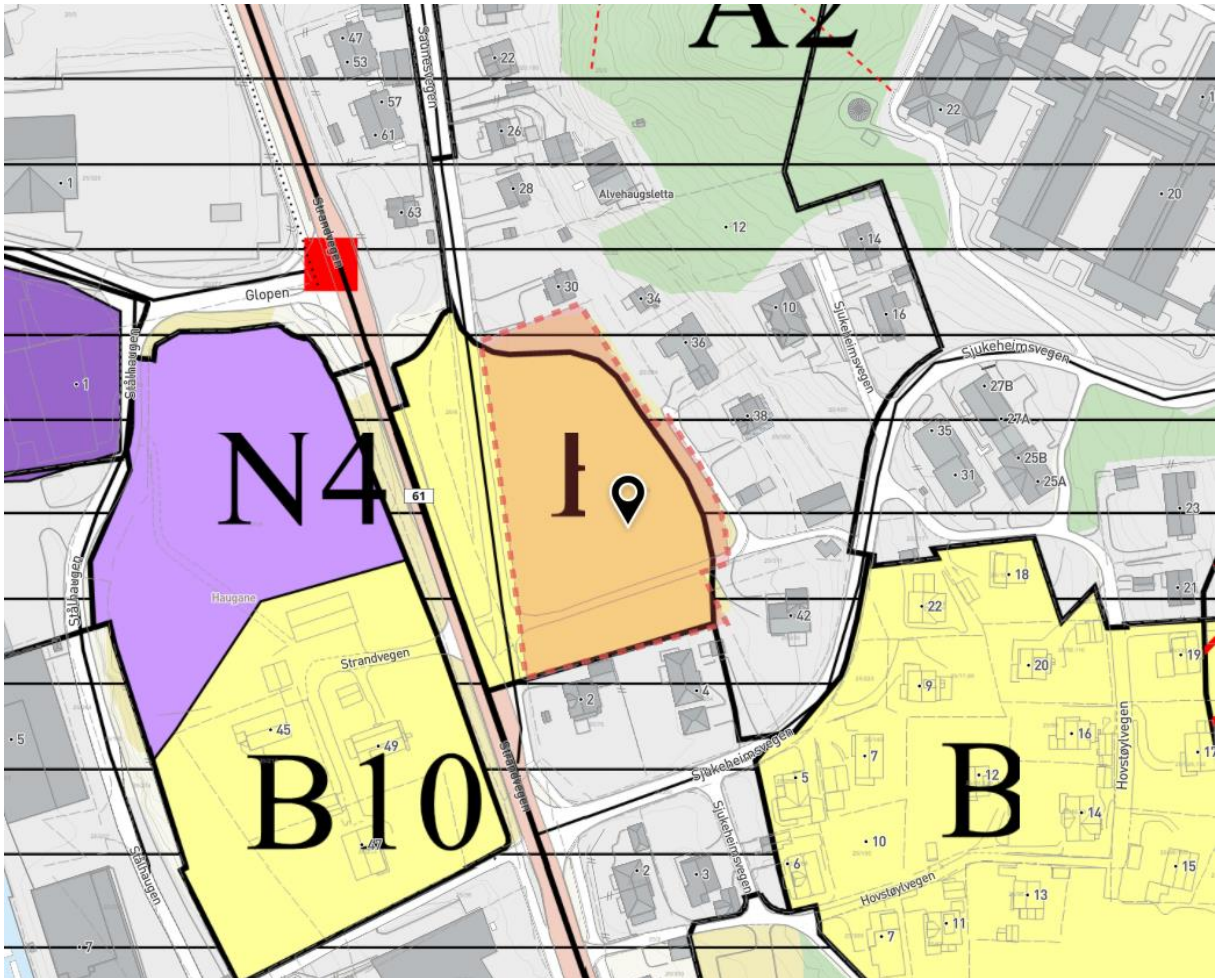
### Kommuneplan 2017-2029

I arealdel av kommuneplanen for perioden 2017-2029 er området lagt ut til bustadføre mål med krav om detaljreguleringsplan. Områda er merka med B9 (godkjent i tidlegare kommuneplan)

**B. TARBERG AS – SANDVIKVEGEN 174 – 6070 TJØRVÅG**  
**TELEFON 91385798 | 46674461 – ORG.NR 944 082 026**

[post@btarberg.no](mailto:post@btarberg.no)

[www.btarberg.no](http://www.btarberg.no)



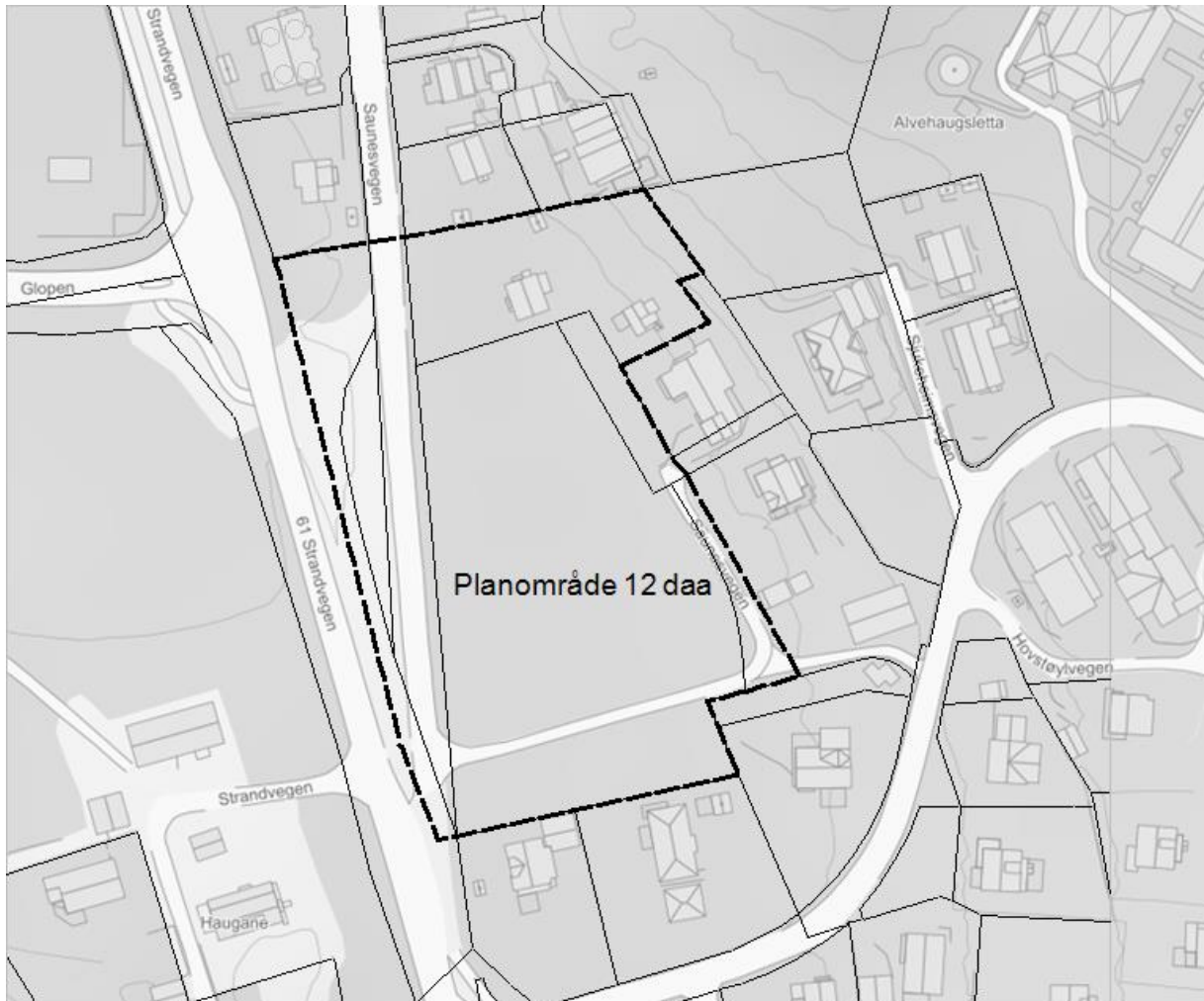
Kartutsnitt som viser kommuneplanens arealdel for perioden 2017-2029 (Ulstein kommune)

Området B9 er i forslag til kommuneplanen lagt ut til bustadformål og det er gjort konsekvensutgreiing for området på eit overordna nivå. Området er relativt flatt og har ei arronder som gjer det mogleg med god arealutnytting.

### Ny reguleringsplan

Planarbeidet vil vere ei detaljregulering etter plan- og bygningslova (PBL § 12-3 og § 12-10) for deler av eigedomen. Formål er å legg til rette for innfylling og fortetting av bustadareal på Saunes, med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Området ligg godt til rette for utbygging av ekstern infrastruktur som veg, gangveg, vatn, avløp er tilrettelagt i nærleiken av planområdet. Det som står att er ei detaljering av nytt utbyggingsmønster, utnyttingsgrad, leikeareal etc.

## Planområdet, avgrensing og verknader utover planen



Kartutsnitt som viser planområdet og forslag til avgrensing ny reguleringsplan .

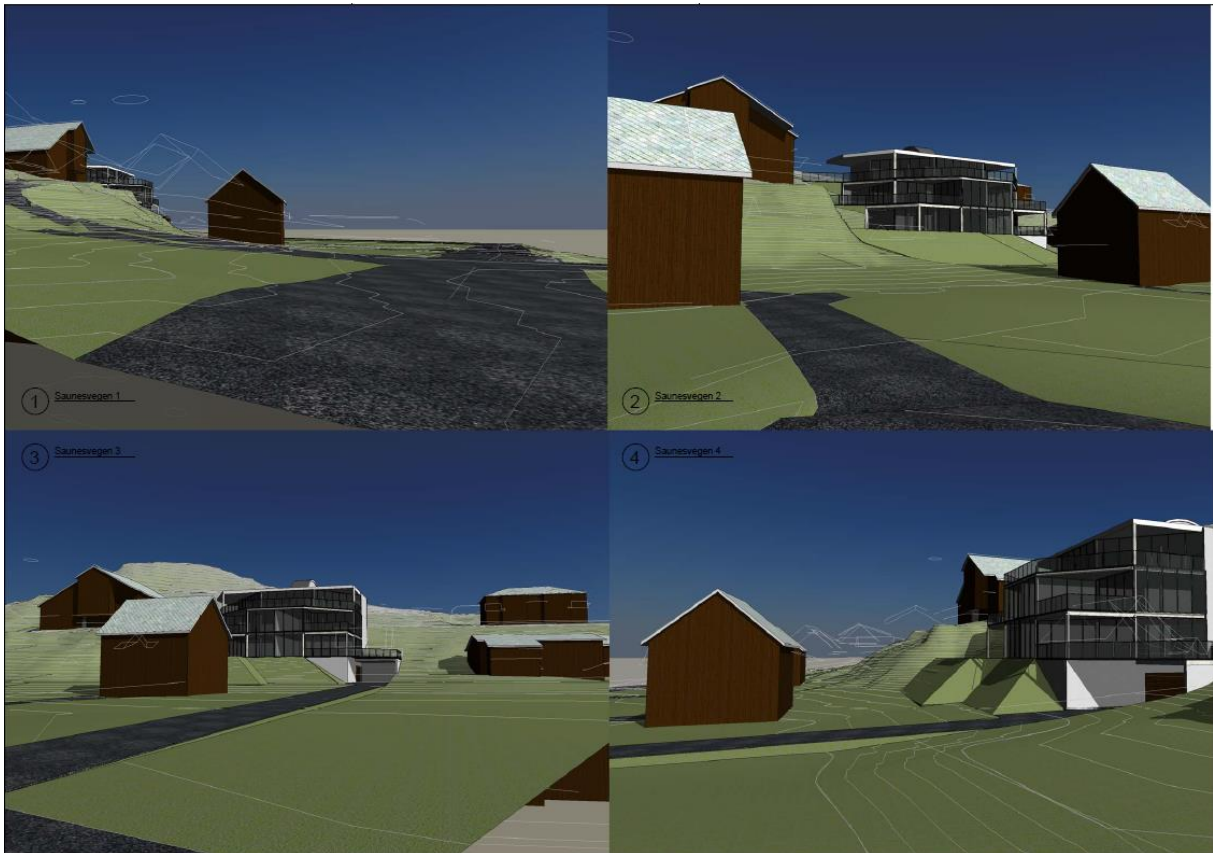
Planlagt arealbruk (bustadformål) er i samsvar med arealformål i forslag til ny kommuneplan. Ein viser til at det er utført konsekvensutgreiing i samband med kommuneplanens arealdel.

Dei nye tomtene skal nytte eksisterande veg Saunesvegen. Planområdet er ca 12 daa. Nytt sekundært vegsystem er planlagt med tilkomst til området. Det vil bli fastsett byggjegranser mot vegen i samsvar med kommunen sine krav. Tomtene er tenkt tilkopla VA og EL/TEL anlegg som ligg i tilknytning til vegane. Detaljar rundt dette vil bli eit tema i planarbeidet.

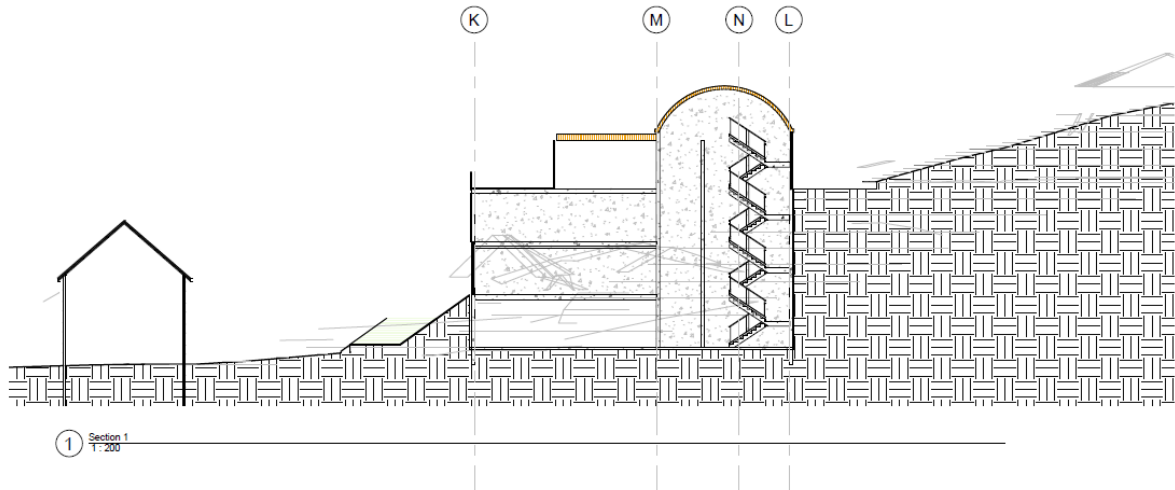
### Utnytting av området i høve dagens terreng:

Arealet som skal planleggast til leilegheitsblokk er i stor grad i svakt skråande terreng, og ein ser ikkje for seg at det her blir behov for nokon store endringar i terrenghøgder. For området med konsentrert utnytting, fleirmannsbustader er terrenget tilnærma flatt og ligg godt til rette for bustadbygging. Planen ønskast utarbeida som ein detaljplan der området vert

regulert til byggeområde med byggelinjer og avgrensingar. Feltet ønskast visualisert med «tenkt» busetnad og bygningsvolum. Den detaljerte arkitekturen og oppteikning av hus skjer i samband med fremming av byggesøknad.



3D illustrasjon av framtidig leilighetsblokk på gnr. 25 bnr. 22 (Oddvar Saunes) Bucci Arkitektur & Design AS



Snitt av framtidig leilighetsblokk på gnr. 25 bnr. 22 (Oddvar Saunes) Bucci Arkitektur & Design AS



3D perspektiv av område sett frå nord



3D perspektiv av område sett frå sør

### Føremålet med planarbeidet

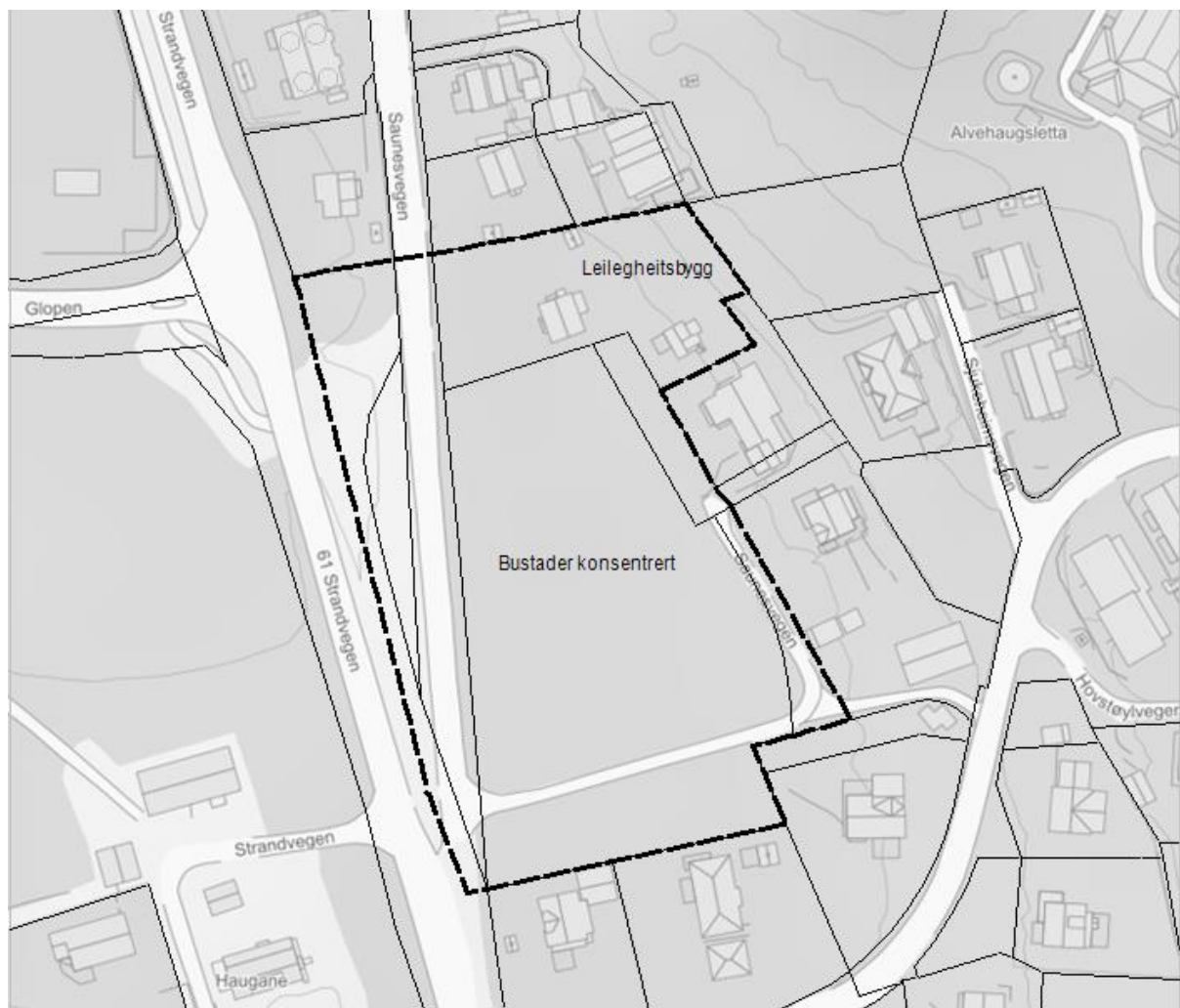
På vegne av forslagsstillar ynskjer ein gjennom ein reguleringsplanen å leggje til rette for nye bustadar i området. Bustadtype vert avklart i vidare planprosess.

#### Planlagt bebyggelse, utbyggingsvolum og byggehøgder

Når det gjeld type bustader ser ein føre seg at dette må avklarast i vidare planprosess. Dette er eit populært område, der ein bør ha fokus på god arealutnytting. Byggehøgde på inntil to bustadetasjar over terreng.

I forhold til tilgjengelegheit ser ein for seg at omlag 50 % av bustadene bør vere tilgjengeleg bueining. Det må etablerast leikeplassar i samsvar med kommuneplanens areal og det bør setjast av minimumskrav til uteopphaldsareal på bakkenivå.

Arealet som skal planleggast er i stor grad på flat mark terreng, og ein ser ikkje for seg at det her blir behov for nokon store endringar i terrenghøgder. Planen er foreslått utarbeidd som ein detaljplan. Feltet ønskast visualisert med «tenkt» busetnad og bygningsvolum. Den detaljerte arkitekturen og oppteikning av hus skjer i samband med fremming av byggesøknad.



Tiltakshavar har vore i kontakt med planavdelinga i Ulstein kommune tidlegare i denne saka gjennom førehandskonferanse i lag med arkitekt Georg Grimstad i Bucci Arkitektur & Design AS.

### Aktuelle arealformål

- Bustadformål, blokkbebyggelse  
Bustadformål, konsentrert småhusbebyggelse
- Køyreveg
- Gangveg/fortau
- Anna veggrunn, tekniske anlegg
- Leikeplass
- Minste ute opphaldsareal (MUA)
- Renovasjon

**B. TARBERG AS – SANDVIKVEGEN 174 – 6070 TJØRVÅG**  
**TELEFON 91385798 | 46674461 – ORG.NR 944 082 026**  
[post@btarberg.no](mailto:post@btarberg.no)  
[www.btarberg.no](http://www.btarberg.no)

- Parkering
- Grønstruktur
- Eventuelle naudsynte omsynssoner

### Konsekvensar av planarbeidet

#### Forholdet til overordna planar og retningslinjer

Slik vi vurderer det vil ikkje den omsøkte planlegginga få nemneverdige konsekvensar for området. Vi viser til at den planlagde arealbruken er i samsvar med kommuneplanen og ei satsing på sentrumsnære bustader.

Ein viser elles til den konsekvensutgreiinga som er gjort på overordna nivå for området.

#### Tiltakets verknad på landskap og omgjevnader

Planen vil, slik vi oppfattar det, vere av vesentleg interesse for Ulstein kommune då det her er satsing og prioriteringar for utvikling av nye sentrumsnære bustader i samsvar med kommuneplanen.

Dette betyr god samfunnsplanlegging med nær avstand til Ulsteinvik sentrum og tilboda der.

#### Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg vil ta omsyn til kringliggande bebyggelse når det kjem til volum og byggjehøgder.

Det vil vidare bli jobba med å oppnå gode estetiske løysingar for det arkitektoniske uttrykket til både nytt bygg og uteområdet, slik at ein på best mogleg måte kan oppnå eit heilskapleg områdeoppfatning. Detaljar rundt nye bygg vil gå fram av seinare byggesøknader basert på godkjend reguleringsplan.

I forhold til miljø viser ein elles til overordna konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med kommuneplanen.

#### Samfunnstryggleik og risiko og sårbarheit (ROS)

Det vil bli utført risiko- og sårbarheit analyse i reguleringsprosessen, men pr. dato så veit ein ikkje om noko spesielle ting og problemstillingar.

Det vil i planarbeidet også bli gjort vurderingar i høve naturmangfald. Dette vil inngå som ein del av planomtalen. Ein viser elles til overordna konsekvensutgreiinga som er gjort i samband med kommuneplanen.

## Medverknad, vidare planprosess og innspel til planarbeidet

Grunneigarar, offentleg mynde, lag og organisasjonar og dei som blir direkte råka av planarbeidet vil bli varsla om reguleringsplanen i eige skriv. Dette vil inneberer at dei som har innspel eller synspunkt til planarbeidet får høve til å kome med skriftleg innspel innan ein fastsett tidsfrist. Innspel som kjem til varsel om oppstart vil følgje som vedlegg til planomtalen.

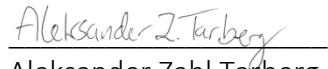
Medverknad ønsker ein ved å sende ut førehandsvarsel til alle aktuelle organ, fagmynde og naboar. Ein ønsker å ha ein tett dialog med Ulstein kommune i planlegginga.

Aktuelle høyringspartar i tillegg til grunneigarar og naboar vil vere:

- Ulstein kommune, v/Teknisk etat
- Fylkesmannen i Møre og Romsdal, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Møre og Romsdal fylke, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Statens vegvesen, Region Midt, Fylkeshuset, 6404 Molde
- Mørenett AS
- Tussa Nett AS, Dragsund, 6080 Gurskøy
- Telenor Networks v/servicesenter for nettutbygging, [sfn@telenor.com](mailto:sfn@telenor.com)
- Søre Sunnmøre Landbrukskontor
- Søre Sunnmøre Reinhaldsverk
- Noregs- vassdrags og energidirektorat (NVE)

Planprosessen skal følgje reglane i plan- og bygningslova for utarbeiding av detaljreguleringsplan § 12-14. Planarbeidet vil skje i regi av Aleksander Zahl Tarberg hjå B. Tarberg AS.

Med vennleg helsing

  
Aleksander Zahl Tarberg  
Planleggar

**B. Tarberg AS**  
Sandvikvegen 174  
6070 Tjørvåg  
E-post [aleksander@btarberg.no](mailto:aleksander@btarberg.no)  
Tlf: +47 46674461

**VEDLEGG:**

- Kartutsnitt med planavgrensing (A3-format)
- Plangrense i SOSi-format