

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR
MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIKA, GBNR. 87/1
MED FLERE, ØRSTA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Molladalvegen, Barstadvika, Gbnr 87/1, Ørsta kommune.

Planområdet er uregulert og er avsatt til landbruksformål i kommuneplanen fra 1990. Området er plassert utenfor kjerneområde landbruk.

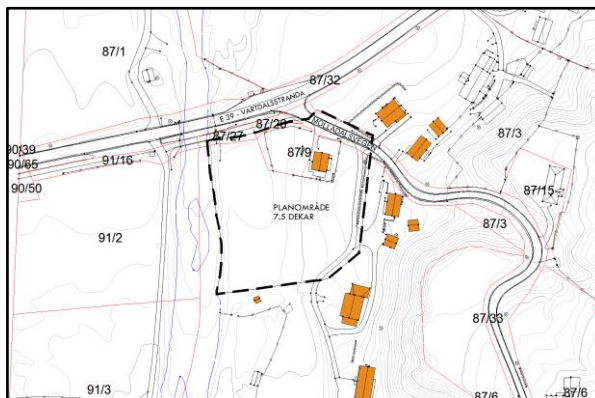
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert bebyggelse, lekeplass og vegareal. Det skal tilrettelegges for tursti og landbruksareal langs elva.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Tiltaket vil ikke gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 11.11.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og [Ørsta kommune \(orsta.kommune.no\)](http://orsta.kommune.no).

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Jarom Invest AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 03.01.25.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 28.11.24

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIKA, GBNR. 87/1 MED FLERE, ØRSTA KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering for Molladalvegen, Barstadvika, Gbnr 87/1, med flere, Ørsta kommune.

Planområdet er uregulert og er avsatt til landbruksformål og eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen fra 1990. Arealet er plassert utenfor kjerneområde landbruk.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende og konsentrert bebyggelse, lekeplass og vegareal. Det skal tilrettelegges for tursti og landbruksareal langs elva.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig. Tiltaket vil ikke gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 11.11.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og [Ørsta kommune \(orsta.kommune.no\)](http://orsta.kommune.no).

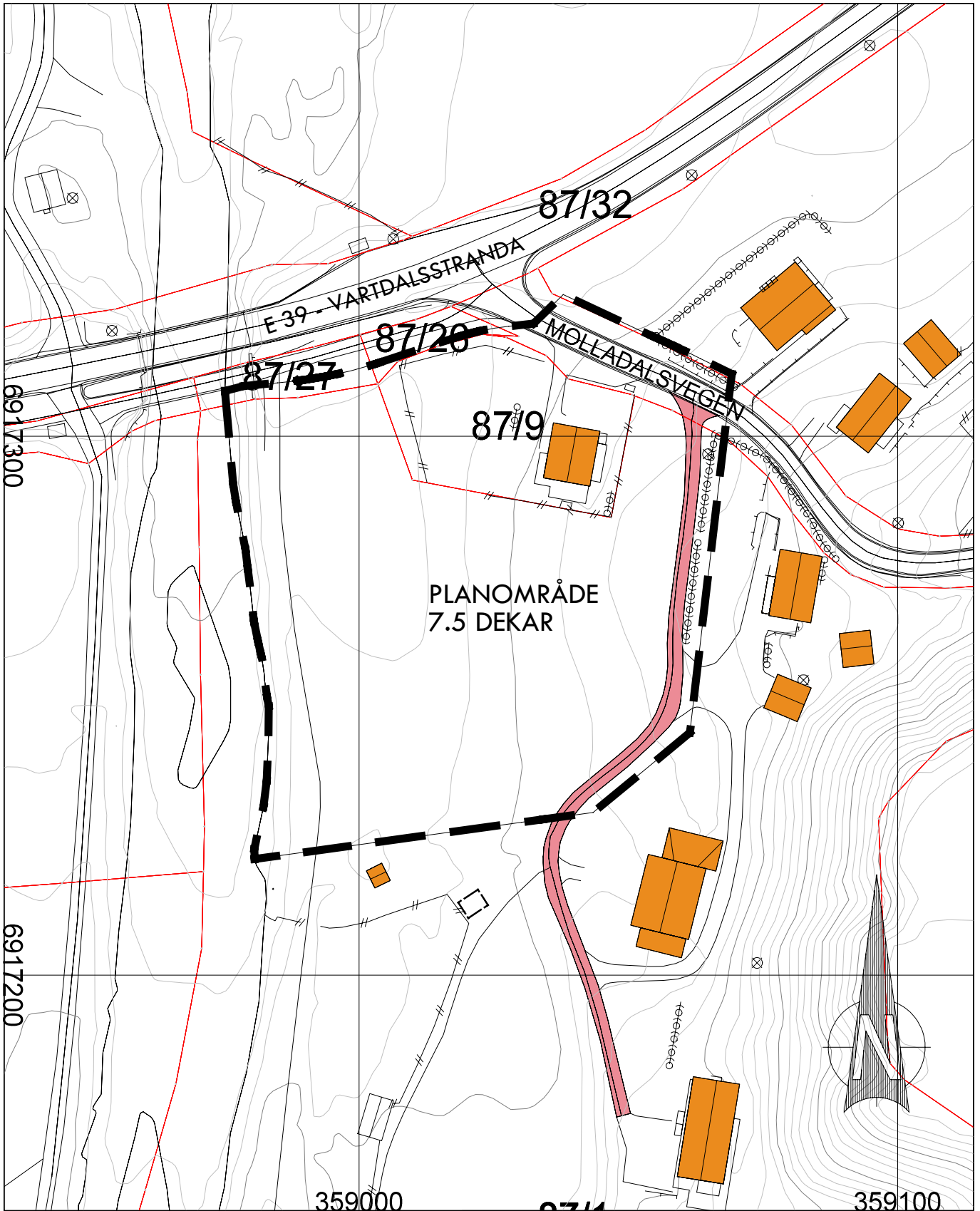
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Jarom Invest AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 03.01.25.

Med vennlig hilsen



proESS AS

Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
 B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan og
 reguleringsplan
 C: Kart som viser planavgrensning ift. oversiktskart og flyfoto
 D: Referat oppstartmøte



**VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING**

JAROM INVEST AS
MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIK
ØRSTA KOMMUNE

Dato 28/11/24	Konstr./tegn mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder			



VEDLEGG A - PLANOMRÅDET

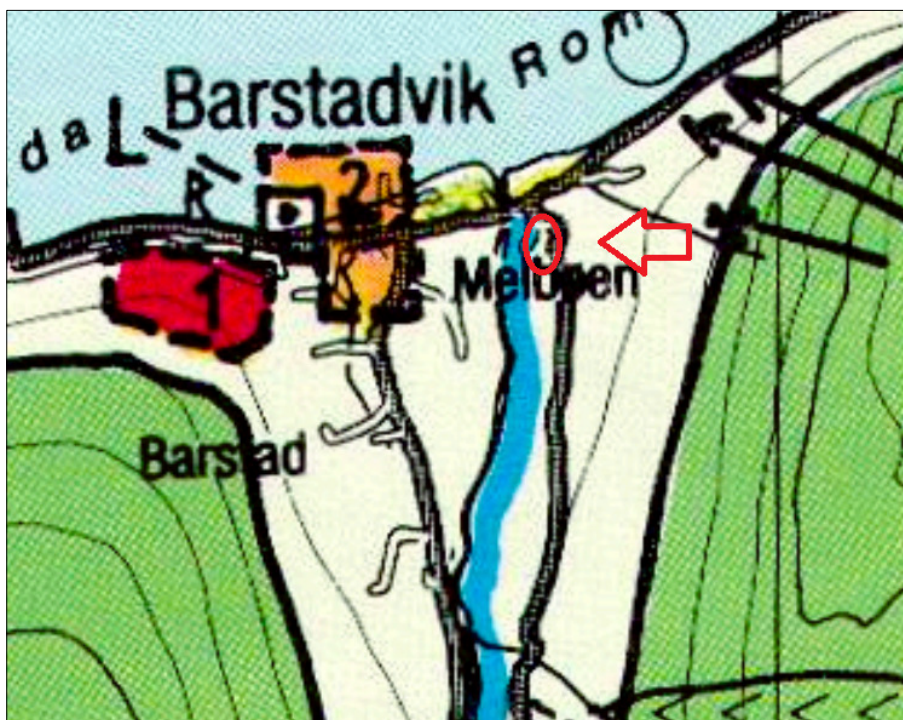
Erstattning for: Erstattet av:

902

Henvising: 23264

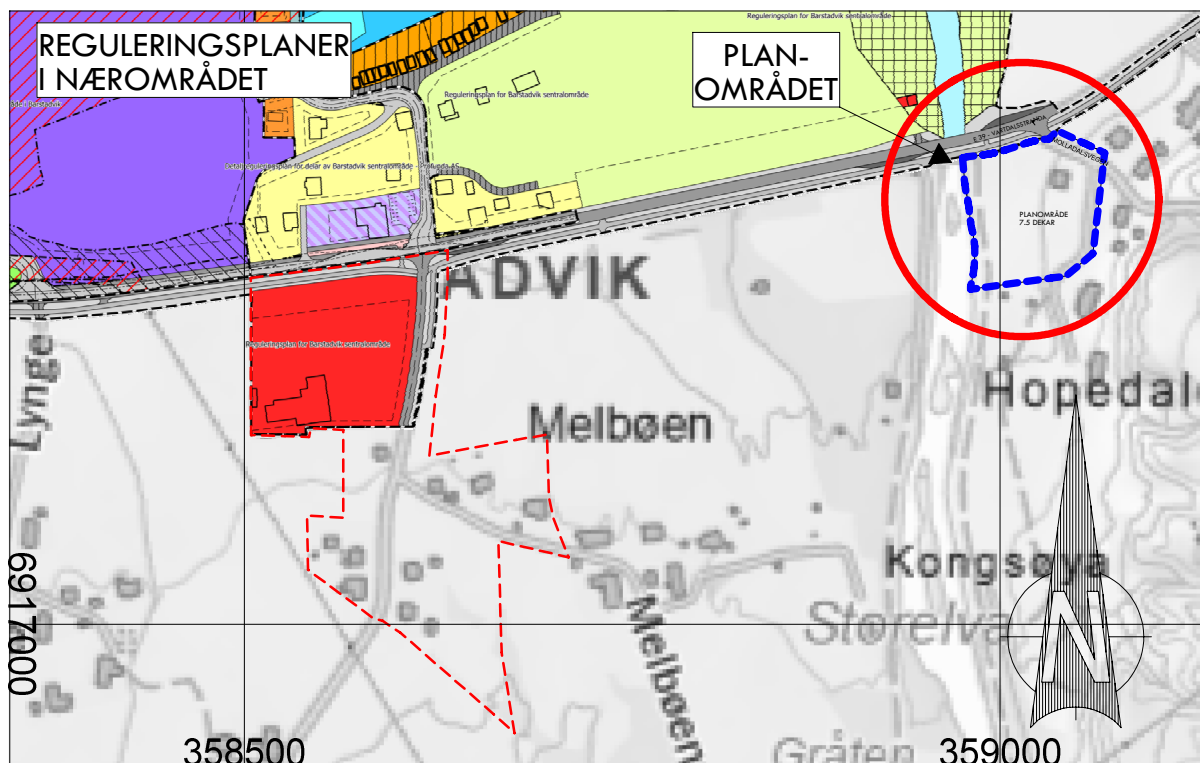
Beregning:

23264




GJELDENE
KOMMUNEPLAN

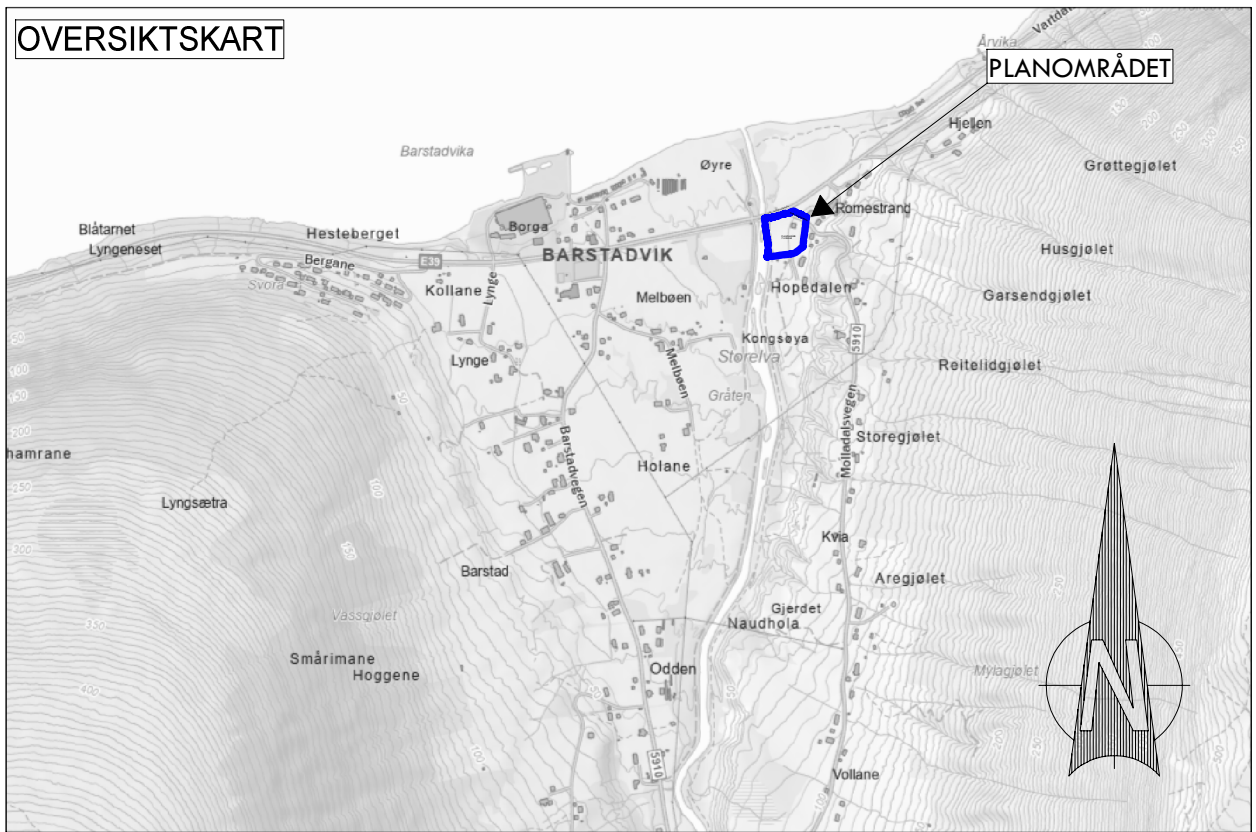
Planområdet er
markert
med sirkel



VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING

JAROM INVEST AS MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIK ØRSTA KOMMUNE				
Dato 28/11/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:5000	
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder				Erstatning for:
VEDLEGG B - GJELDENE PLANSTATUS				Erstattet av: 903
Henvising:	23264	Beregning:	23264	

OVERSIKTSKART



PLANOMRÅDET

FLYFOTO



PLANOMRÅDET

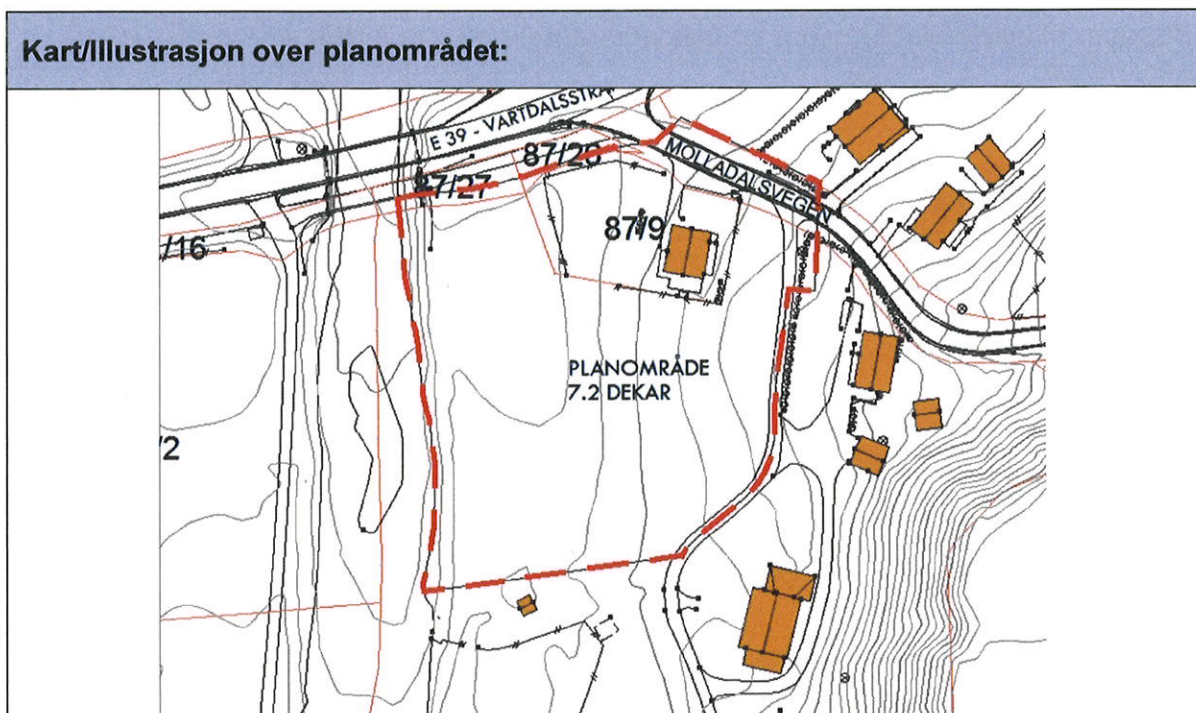
VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

JAROM INVEST AS
MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIK
ØRSTA KOMMUNE

Dato 28/11/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk	
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder				
VEDLEGG C - FLYFOTO - OVERSIKTSKART				Erstatning for: Erstattet av:
				904
Henvising: 23264	Beregning:		23264	

Møtestad:	Møtedato: 11.11.2024
Frå kommunen: Johnny Riise, tenesteleiar plan, byggesak og oppmåling (PBO) Ingvild Kjøde, PBO Eldar Øye, kommunalsjef TEL Ulf K. Rognstad, tenesteleiar teknisk, drift og eigedom Liv Bente Viddal, tenesteleiar landbruk Ørsta Volda Ingvild Endal, folkehelsekoordinator og barn og unge repr.	Frå forslagsstillar: Jørgen Romestrand Sindre Øen (proEss)

Kontaktinformasjon	
Forslagsstillar: Jarom Invest v/ Jørgen Romestrand E-post: jr@nextcar.no Telefonnr:	Konsulent: proESS AS v/ Sindre Øen E-post: post@proess.no Telefonnr: 40 61 46 66
<input type="checkbox"/> Kopimottakar	Kontaktperson
Ørsta kommune postmottak@orsta.kommune.no Telefonnr:	Kommunen sin sakshandsamar: Ingvild Kjøde E-post: ingvild.kjode@orsta.kommune.no Telefonnr: 48037665



Saksopplysningar:	
Plannamn:	Detaljreguleringsplan for bustadfelt – Romestrand
PlanID:	2024005
Føremål med planarbeidet: Tilrettelegge for eit areal for utbygging med frittliggande og konsentrert busetnad	
Plantype:	Detaljreguleringsplan - ny plan
Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggjesak?	NEI
Kommentar:	

Planstatus:	
Kommune(del)plan:	
Reguleringsplan:	Detaljreguleringsplan
Andre kommunale føringsdokument: Kommuneplanen sin samfunnsdel, Klimaplanen, KDP Bumiljø, KDP for kulturminne og –miljø, heilskapleg ROS-analyse, jordvernstrategi	
Andre pågåande planprosessar i området?	Detaljregulering for bustadfelt Barstadvik

Konsekvensutgreiing (jf. forskrift om konsekvensutgreiingar)	
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §6 og vedlegg 1?	Nei
Kjem planarbeidet inn under forskrifta §8 og vedlegg 2?	Nei
I tilfelle §8: vurdering av verknader for miljø og samfunn jf. forskrifta §10:	
Utløyser planarbeidet krav om konsekvensutgreiing?	NEI
Kommentar:	

Avgrensinga til planområdet	
Kommunen sin kommentar til planavgrensinga	Grense mot E39, fylkesveg, turveg/kantvegetasjon, tilgrensande hus, forslagsstiller oppdaterer plangrensa. Den illustrasjonen av planområdet som er på side 1. i dette referatet er oppdatert med nye plangrenser.
Er det aktuelt å oppheve gjeldande planar heilt eller delvis?	Nei
Endeleg planavgrensing i SOSI-format samt forslag til annonsetekst skal sendast til kommunen for godkjenning før planarbeidet kan varslast.	

Utgreiingstema (ikkje uttømande liste)	
Planfaglege vurderingar	Det er ikkje i tråd med overordna plan. Det vert jobba med ein kommunal detaljreguleringsplan. Denne er varsla (vår 2024)

	og arealet på denne vert redusert for å gi rom for privat initiativ. Detaljreguleringsplanen i kommunal regi ligg hovudsakleg på fulldyrka jord som er innanfor kjerneområde landbruk.
Jordvern / landbruksfaglige vurderingar	Dyrka areal av god kvalitet, fulldyrka jord (gardskart.no). Utanfor kjerneområde landbruk fagrappport. Jordvernstrategi. Gjenbruk av matjord – flytte jord innan same gard/utmark eventuelt i nærområdet
Naturmangfald	Ingen kjende naturregistreringar Frå KU, Barstadvik 2023: Observasjon av storspove, er ikkje knytt til spesielt område
Kulturlandskap og kulturminne	SEFRAK-bygningar (utanfor planomåde, tilgrensande): 1520-0013-039 Våningshus 1520-0013-040 Stabbur 1520-0013-041 Løe 1520-0013-042 Kvernhus, rive?
Beredskapsmessige vurderingar/ROS-analyse	<i>Sjekkliste for risiko- og sårbarheit må gåast gjennom frå forslagsstillar. Faremoment som måtte gå fram av sjekkliste må vurderast nærare.</i>
Klima og miljø	Elveførebygginga kan vere undergreven og kan dermed stå i fare for å rase ut. Det bør setjast av ei god grøntsona med kantvegetasjon mot elva, der ein også sikrar areal til samanhengande turveg/sti. Planomtale. Det meste er avklart. Kvikkleire – må sjekkast ut Aquagen? Data frå tidlegare borehol? Desse borehola er iflg. Rognstad på andre sida av elva. Rapport om kvikkleire i eit avgrensa areal i Barstadvik vert sendt til plankonsulent. I tillegg vert resultat frå feltundersøking og georadarmåling oversendt.
Born/unge, eldre, og dei funksjonshemma si interesse	Krav om nærleikeplass, minimum 200 kvm. Lenkje til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal sitt dokument «Leikeplass – Statsforvaltaren sine råd i plansaker» vert sendt plankonsulent. Snarveg, skule Vartdal, buss-stopp SVV- oppheva gangfelt, forlenge 50-sona
Veg, trafikkavvikling, transport	Fylkesveg og privat veg. Målet er at vegane skal vere slik som dei er i dag. Parkering og leik vert adskilt.
Vatn, avløp, renovasjon, elforsyning med meir	Off. vatn og avløp Vurdere løysing på renovasjon
Branntilkomst og sløkkevatn ved utbygging	Sløkkevatn/endekum på p-plass, tilkomst
Behov for utbyggingsavtale	Ikkje relevant
Støy	Gul sone. Tiltak, konkret vurdering, lokal skjerming
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Saltak i området, desse bygga vert med flatt tak. Einsarta stil inne på planområdet.
Økonomiske konsekvensar for kommunen	Ingen kjende
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Løpande dialog

Eigedomsgrenser	Dersom eigedomsgrensa er utgangspunktet for ytre plangrense, og denne ikkje er koordinatfesta, skal det rekvirerast klarlegging av grensa for å få stadfesta denne, og ev andre grenser som er styrande for planen. Avsjekk grense mot 87/9.
Anna	UU – tilrettelegge for eldre/rørslehemma, fokus Tilkoplingskum fylkesveg, endekum – kommunalt drift vedlikehald. Kommunal VA-norm Overvatn mot elv Tittel på plan – Romestrand Førehandsvurdering fsk- vedtak politisk (vår 2024) – legg ved

Komplett planforslag	
Materiell:	Merknad/kommentar:
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	
Ev. planprogram i PDF og Word	
Illustrasjonar og ev. 3D - modellar som synleggjer konsekvensar av planframlegget	
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.	

Prosess	
Særskilde behov for medvernad	NEI Kommentar:
Stipulert framdriftsplan	Varsel om oppstart: 4 v høyring
	Ferdig planframlegg: 6 v høyring
	Offentleg ettersyn: Godkjend plan: 6-12 mnd
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Vel eit element. Kommentar: Ved behov
Fristar for planframlegget:	
Kunngjering av oppstart	Seinast 6 mnd etter oppstartmøte / politisk oppstartsak

Innlevering av planforslag til 1. gongs behandling	Innan 2 år etter oppstartmøte / politisk oppstartsak
Ved overskriding av disse fristane vert saka avslutta om ikkje plankonsulent har vore i dialog med planavdelinga og fått avtale om andre fristar.	

Plangebyr	
Handsaming av planforslag vert gebyrlagt i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ	Gebyr for privat framlegg til detaljregulering/vesentleg endring vert fakturert ved 1. gongs handsaming. Lenkje med gebyrprisar er sendt plankonsulent.

Kommunen sine råd og vurderingar	
Er det usemje om vesentlege punkt?	NEI
Kommentar:	
Vil kommunen vurdere å stoppe planinitiativet? (jf. pbl §12-8 2. ledd)	NEI
Kommentar:	

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 er lest gjennom og godkjend av partane.

Sist revidert: **11.11.2024**

Engvild Kjøde.....
 planleggar
 Plan, byggesak og oppmåling
 Ørsta kommune

Kommunen sin mal som skal nyttast ved utarbeiding av føresegner, sendt til konsulent 06.11
 Varslingsliste – sende til plankonsulent, lag/org. Sendt 12.11
 Liste gebyr, sendt 12.11

[Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#)

[Retningslinjer for tilkomst og slokkevatn ved utbygging](#)



TEGNFORKLARING

- REGULERT BYGGEAREAL
- NYE BOLIGER
- REGULERT LEKEPLASS
- PARKERINGSAREAL
- GANGAREAL
- BUSKER OG TRÆR
- EKSISTERENDE PRIVAT VEG
- Bygninger generelt
- Plangrense

Revisjonsbeskrivelse:
 Prosjekt: **23264**
 Prosjekteringsfase:

Arkitekt: **proESS AS**

Tiltakshaver:
JAROM INVEST AS

Byggeplass:
MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIK

Gnr./Bnr./Kommune:
87/1 ØRSTA KOMMUNE

Type tegning:
ILLUSTRASJONSPLAN

Prosjekt-/saknummer: 23264	Tegning nummer: Rev. 549	Målestokk: 1:500
--------------------------------------	------------------------------------	----------------------------

proESS

Ekstern ref.:
 Tegning dato: **28/11/24**
 Signatur: **mhs**

Kontroll dato:
 Signatur:


Denne tegning er beskyttet etter lov om åndsverk av 12.05.1961 og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke. ©

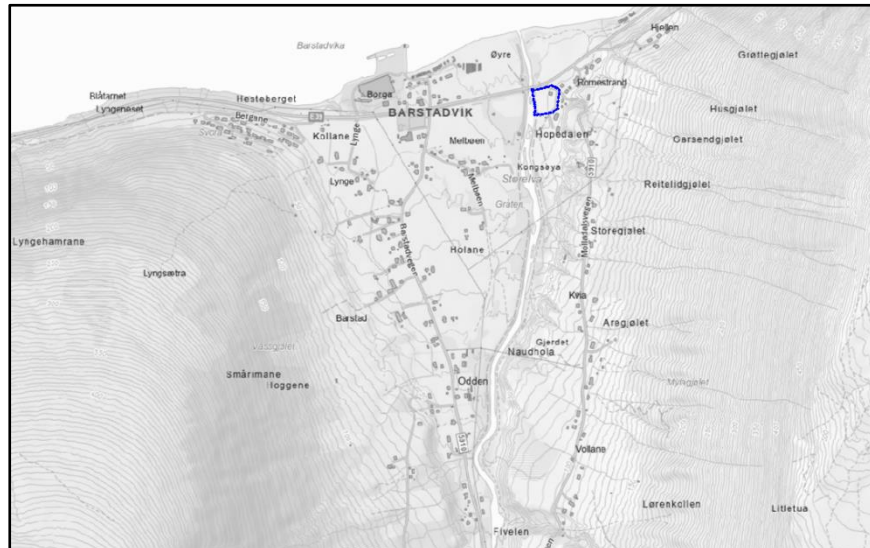
Ørsta kommune
Planavdelingen

Ålesund: 11.04.24
oppdatert 13.11.24
oppdatert 28.11.24

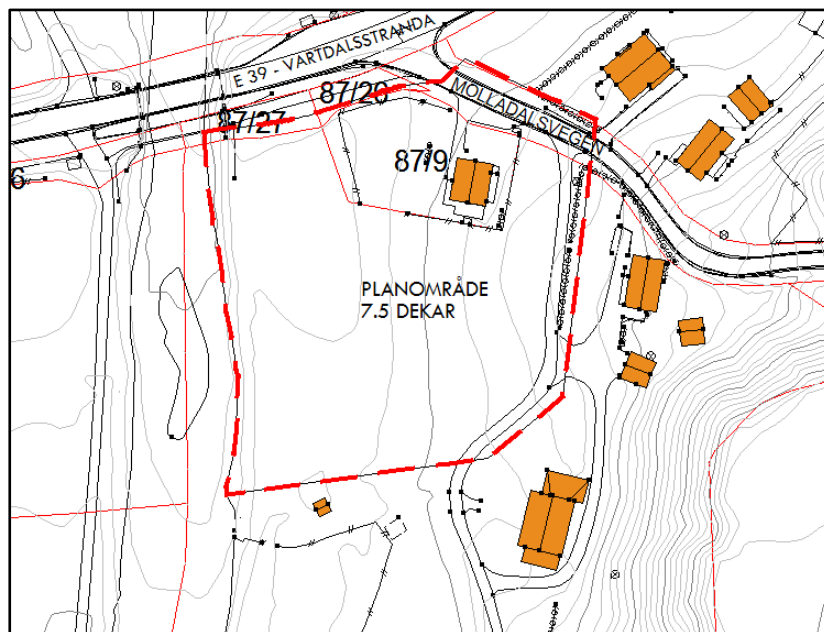
PLANINITIATIV FOR ROMESTRAND MOLLADALSVEGEN, BARSTADVIKA, GBNR. 87/1, ØRSTA KOMMUNE

Planinitiativet omtaler premisser for videre planarbeid. Intensjonen er å gi kommunen et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet.

a) Formålet med planen	<p>Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge del av planområdet for utbygging med frittliggende og konsentrert bebyggelse. En ser for seg tilrettelegging for to tomannsboliger og en firemannsbolig. Arealene som er plassert mellom elva og boligareal, skal reguleres som landbruksareal. Langs elva skal det også tilrettelegges for tursti.</p> <p>Forslagsstiller er Jarom Invest AS som har avtale med grunneier om regulering.</p>
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	<p>Planavgrensning foreslås definert ut fra plassbehov for den planlagte utbyggingen innenfor grunneiendommen gbnr 87/1 (Figur 1). I tillegg er areal i vest og nord inkludert av plantekniske årsaker.</p> <p>Planområdet har en beregnet størrelse på ca. 7.2 dekar.</p>  <p><i>Figur 1 Forslag til plangrensning er illustrert med rød linje.</i></p>



Figur 2 Kartutsnittet over viser planområdets plassering i oversiktskart.



Figur 3 Planområdets sørlige del er ubebygd pr i dag.

I nordlig del av planområdet finnes en eksisterende bolig. Øst for planområdet finnes en bolig og en låve, samt garasjer/uthus. Sør for planområdet viser kartet et mindre bygg/skur.

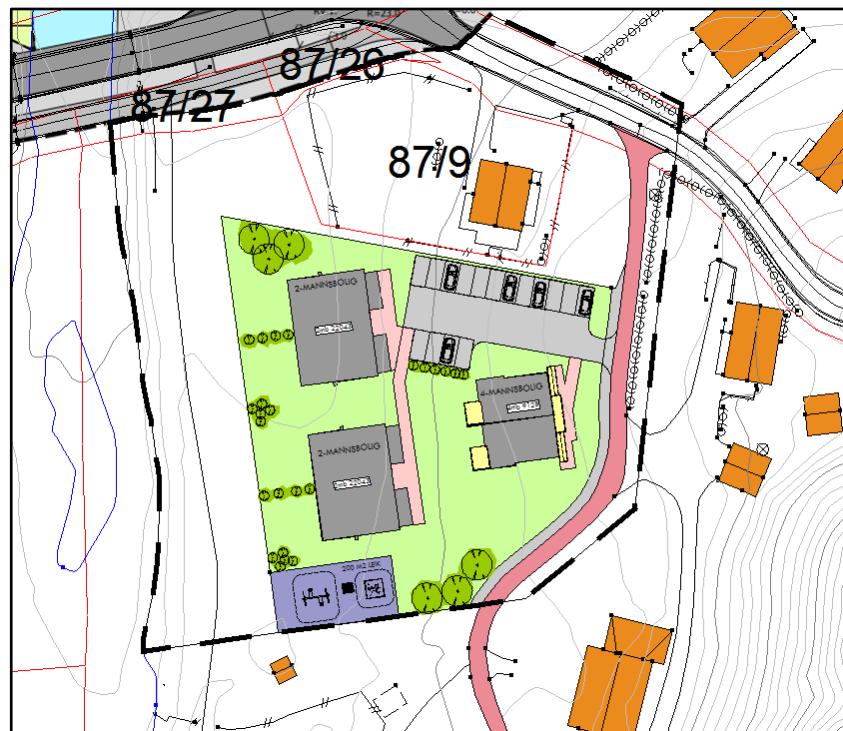


Figur 4 – Foto viser elv og elveforbygging, nabohus i vest og øst, låve og uthus. Øvrige bygninger i foto er plassert øst for Molladalsvegen /fylkesvegen. Foto er tatt fra E39 i nordvest.


c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

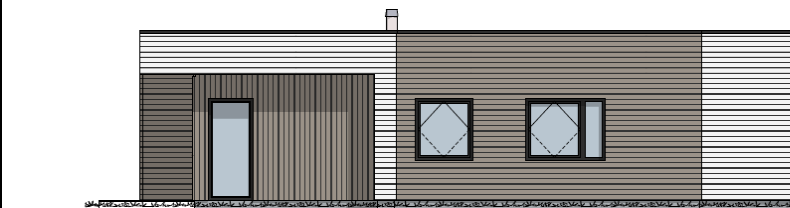
Adkomst kan etableres fra privat veg i nordøst. Ved slik disponering blir det mulig å skille kjøreareal fra boligareal, og barna kan gå via interne gangareal til regulert lekeplass.

Illustrasjonsplanen viser del av planområdet som er planlagt utbygget med grunnlag i denne planen. To tomannsboliger, en firemannsbolig, 16 parkeringsplasser på terreng på felles p-plass, regulert lekeplass, privat og felles uteoppholdsareal. Gbnr 87/9 i nordøstlig del av planområdet, vil bli

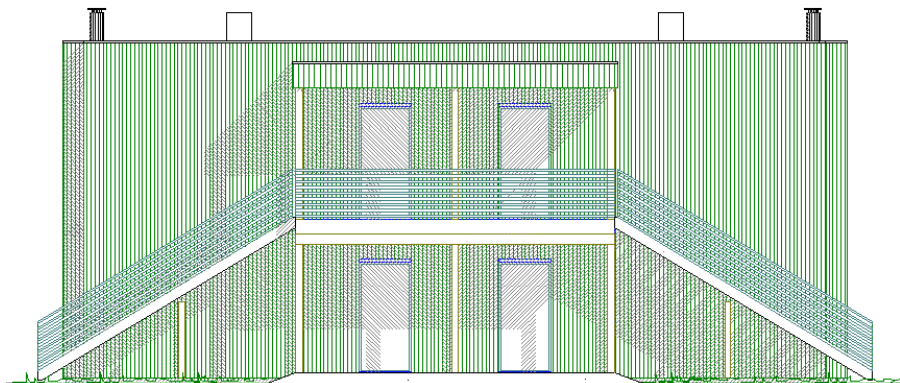


Figur 5 Illustrasjonsplan.

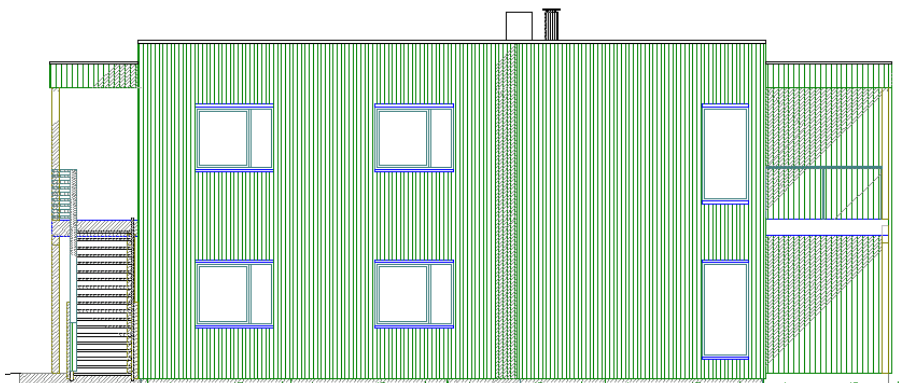
	<p>regulert til boligformål jf. kommuneplanen. Arealene mellom boligformål og elva i vest blir regulert til landbruksformål.</p> <p>Illustrasjonsplanen viser et nytt regulert byggeareal på 3000 m². De 2 tomannsboligene har en BYA på 254.6 m² hver. Firemannsboligen har en BYA på 211 m². 16 parkeringsplasser a 18 m² gir 288 m². Beregnet utnyttelsesgrad blir 33.61 %.</p> <table border="1" data-bbox="491 674 1353 1021"> <thead> <tr> <th></th> <th>m²</th> <th>Antall</th> <th>BYA – Bebygd areal</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOMTEAREAL</td> <td>3000</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2-MANNSBOLIG</td> <td>254.60</td> <td>2.00</td> <td>509.20</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>4-MANNSBOLIG</td> <td>211.00</td> <td>1.00</td> <td>211.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Parkering på terreng</td> <td>18.00</td> <td>16.00</td> <td>288.00</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>SUM BYA</td> <td></td> <td></td> <td>1008.20</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Utnyttelsesgrad</td> <td></td> <td></td> <td>33.61</td> <td>%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Figur 6 – Beregning av utnyttelse</i></p> <p>Illustrert utbygging vil kunne tilby hele 6 boenheter som har alle funksjoner på inngangsnivået. Dette er positivt, og vil utgjøre et tilbud til bevegelsehemmede og til eldre. Vi er kjent med at det generelt er boligmangel i Barstadvika, og at det er etterspørsel etter tilgjengelige boenheter. Det er hensiktsmessig å etablere flere boligtyper for å kunne tilby forskjellige størrelser og kvaliteter.</p>		m ²	Antall	BYA – Bebygd areal		TOMTEAREAL	3000				2-MANNSBOLIG	254.60	2.00	509.20	m ²	4-MANNSBOLIG	211.00	1.00	211.00		Parkering på terreng	18.00	16.00	288.00	m ²	SUM BYA			1008.20	m ²	Utnyttelsesgrad			33.61	%
	m ²	Antall	BYA – Bebygd areal																																	
TOMTEAREAL	3000																																			
2-MANNSBOLIG	254.60	2.00	509.20	m ²																																
4-MANNSBOLIG	211.00	1.00	211.00																																	
Parkering på terreng	18.00	16.00	288.00	m ²																																
SUM BYA			1008.20	m ²																																
Utnyttelsesgrad			33.61	%																																
<p>d) Utbyggingsvolum og byggehøyder</p>	<p>En ser for seg etablering av leiligheter i moderne boliger. Eksempel på bebyggelse som er skissert i illustrasjonsplanen:</p>  <p><i>Figur 7 Tomannsbolig som er brukt illustrasjonsplanen. Fasade øst og fasade nord.</i></p>																																			



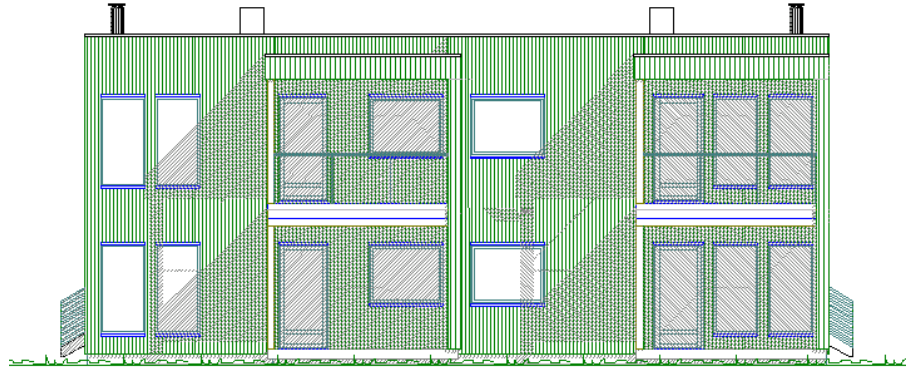
Figur 8 Tommannsbolig som er brukt i illustrasjonsplanen. Fasade vest og fasade sør.



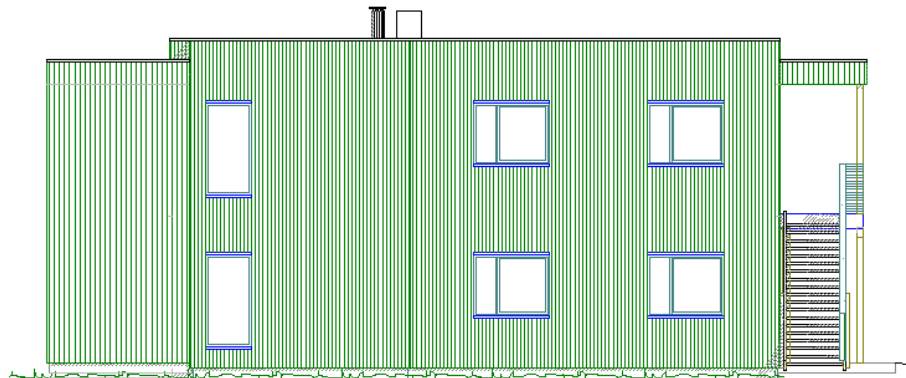
Figur 9 Firemannsbolig som er brukt i illustrasjonsplanen. Fasade øst.



Figur 10 Firemannsbolig som er brukt i illustrasjonsplanen. Fasade nord.



Figur 11 Firemannsbolig som er brukt i illustrasjonsplanen. Fasade vest.



Figur 12 Firemannsbolig som er brukt i illustrasjonsplanen. Fasade sør.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Planområdet har terreng som heller mot vest. Solforhold er gode, og leiligheter er planlagt med vestvendt privat uteplass og hage. Alle utearealer har funksjonelle bredder, ca 9 meter.

Tomannsboligene vil få en arealstørrelse på utearealet på mellom 240 og 119 m² hvis man regner med areal som har en bredde på minst 6 meter.

Firemannsboligene vil disponere 203 m² felles uteareal, hvilket utgjør ca 50 m² pr boenhet, i tillegg til 10 m² privat uteplass på markterrasse eller balkong for hver boenhet. Felles uteareal for hele byggefeltet i sørlig del av eiendommen utgjør ca 365 m² (Figur 9) og kommer i tillegg til ovennevnte arealer.

I tillegg skal det reguleres en lekeplass på 200 m² som en ser for seg å plassere i sørvestlig hjørne av eiendommen. Også på lekeplassen vil arealet

være solrikt, og tilgjengelig for barna uten at de trenger å gå på kjøreveg. Lekeplassarealet utgjør 33 m² pr boenhet (Figur 9).



Figur 9 Estimert privat og felles uteareal er markert med grønne linjer og skraver.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området er plassert i østlig del av Barstadvika, som ligger landlig til, nær fergekaia Festøy, som har fergetrafikk til Solavågen i Sula.



Figur 10 3D fra kommunekart viser bebyggelse i og utenfor planområdet. Illustrasjonen viser planområdet med blå linje.

Planlagt utbygging er i likhet med nærliggende bebyggelse, definert som småhusbebyggelse, og utgjør både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. En ser for seg etablering av boliger med bindingsverk og trepanel. Volummessig vil bygningene harmonere med eksisterende bebyggelse.

Adkomstveg vil bli fra smal privat veg med ca 2.7 m vegbredde og ca 35 meter lengde som er tilknyttet Molladalsvegen.

Molladalsvegen er fylkesveg 5910, som er tilknyttet E39 - Vartdalsstranda i nord, ca 50 meter fra avkjørselen til planområdet. Molladalsvegen har en vegbredde inkludert vegskulder på ca 3.7. At fylkesvegen er svingete og smal, vil kunne bidra positivt i forhold til trafiksikkerhet, fordi smal og svingete veg tvinger bilistene til å holde lavt fartsnivå.

Ved E39 er det plassert bussholdeplass på nordsiden av vegen for buss i retning mot vest. Bussholdeplass for østgående buss er plassert like over brua i vest, på sørsiden av E39.

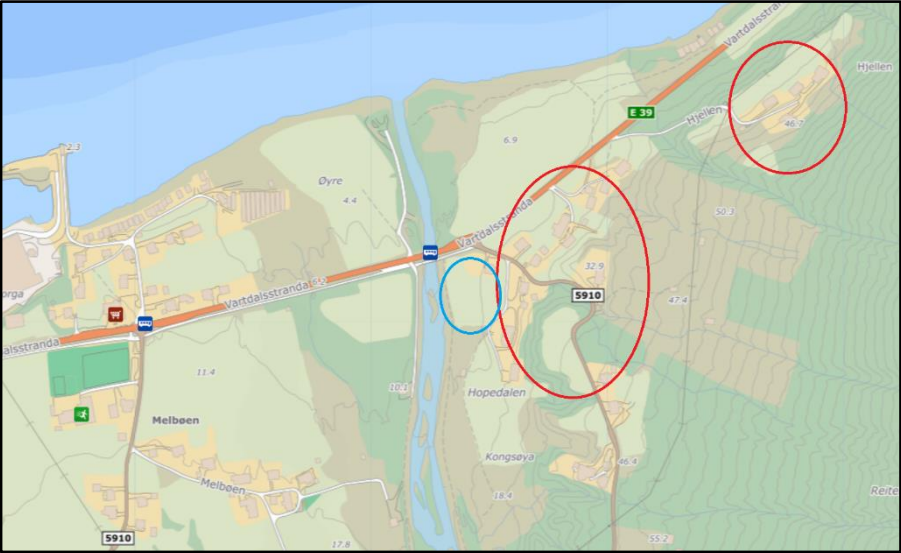


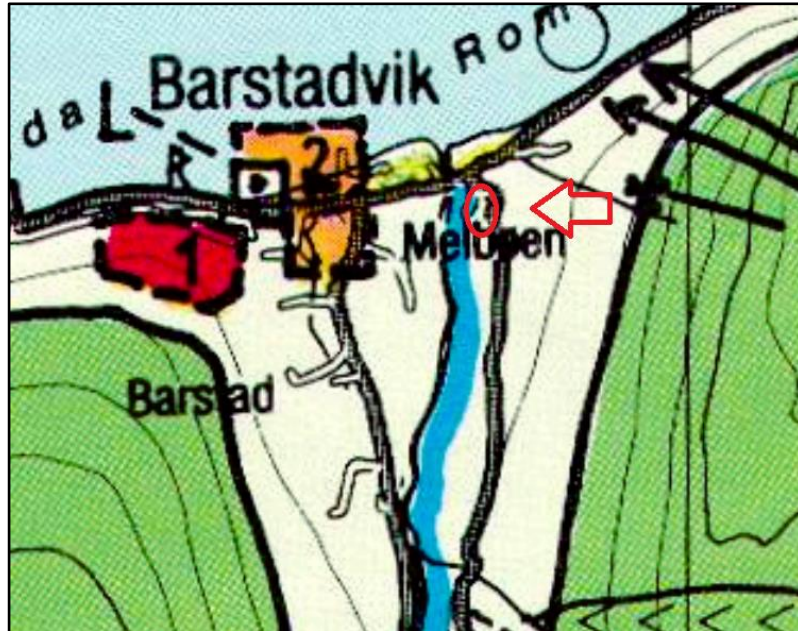
Figur 11 Foto viser eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen.



Figur 12 Foto viser avkjørsel fra fylkesvegen og fylkesvegens tilkoblingspunkt til E39. Bussholdeplass på nordsiden av veien. Bru på E39 over elva til venstre i bildet.

Byggeområdets påvirkning på landskapet, vil i hovedsak utgjøre at oppfatningen av bebygd areal, vil bli utvidet i forhold til dagens situasjon.

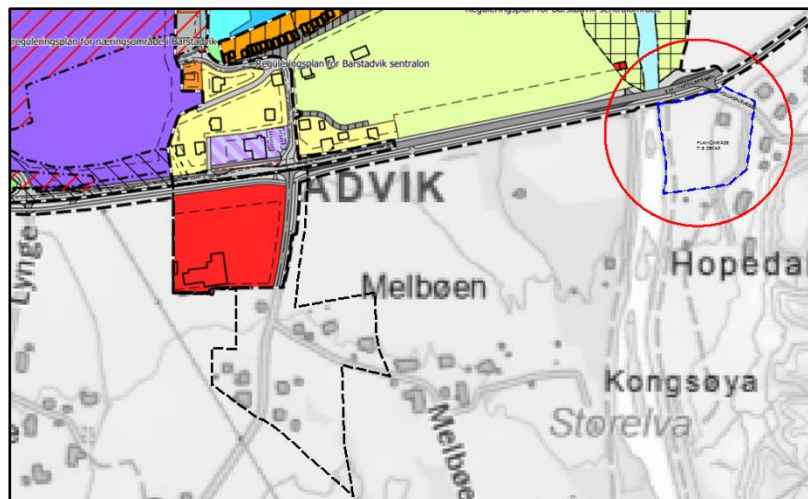
	 <p><i>Figur 13 Rødt markering viser plassering for eksisterende bebyggelse og blå markering viser planområdets plassering, dvs. en utviding av eksisterende bebygd areal.</i></p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Kommuneplanen: Kommuneplanen er fra 1990, og det planlagte nye byggeområdet innenfor planområdet er avsatt til landbruksformål (Figur 14 og 15). Flyfoto viser at arealet er i bruk i landbruket (Figur 17), og er registrert med «fulldyrka jord» i offentlige databaser (Figur 18). Eksisterende boligeiendom innenfor planområdet, gbnr 87/9 er avsatt til boligformål i kommuneplanen jf. info fra kommunen.</p> <p>Siden gjeldende kommuneplan er av eldre dato, er det behov for at kommunens gjeldende praksis i forhold lekeareal, uteoppholdsareal parkeringsareal etc. for nye boligområder, blir gjort kjent.</p> <div data-bbox="491 1619 1394 1823" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">SONE C</p> <p>Innanfor desse områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådelling i samband med tradisjonell stadbunden næring som har direkte tilknytning til landbruket. Oppføring av fritidshus kan tillatast men berre på svært strenge vilkår og dersom sektormyndre ikkje har merknader. Nokre av dei registrerte viltområda i høve Viltregisteret til Fylkesmannen ligg i denne sona. Det vert synt til temakart nr 8.</p> </div> <p><i>Figur 14 – kommuneplanens tegnforklaring</i></p>



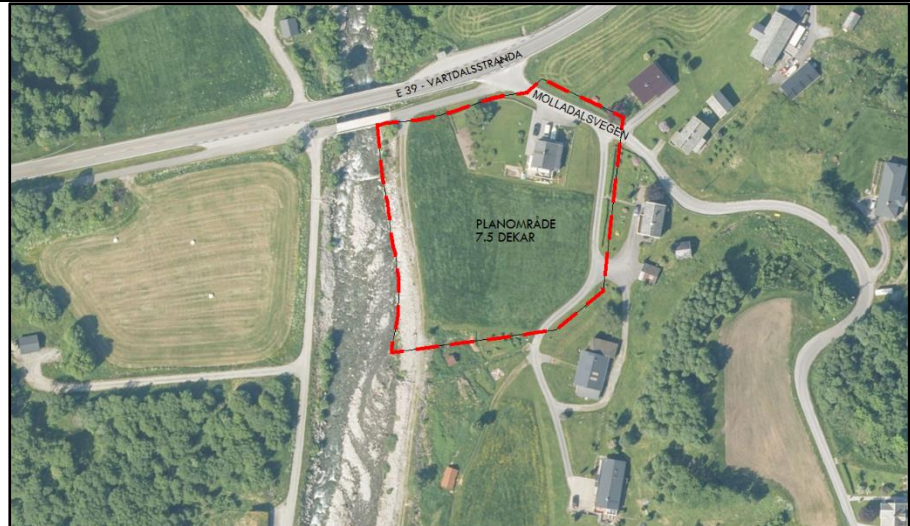
Figur 15 Kommunepunkartet. Det fremtidige byggeområdet er avsatt til landbruksareal. Eksisterende boligeiendom innenfor planområdet, gbnr 87/9, er avsatt til boligformål. Ca plassering er avmerket med rød sirkel og pil.

Reguleringsplan:

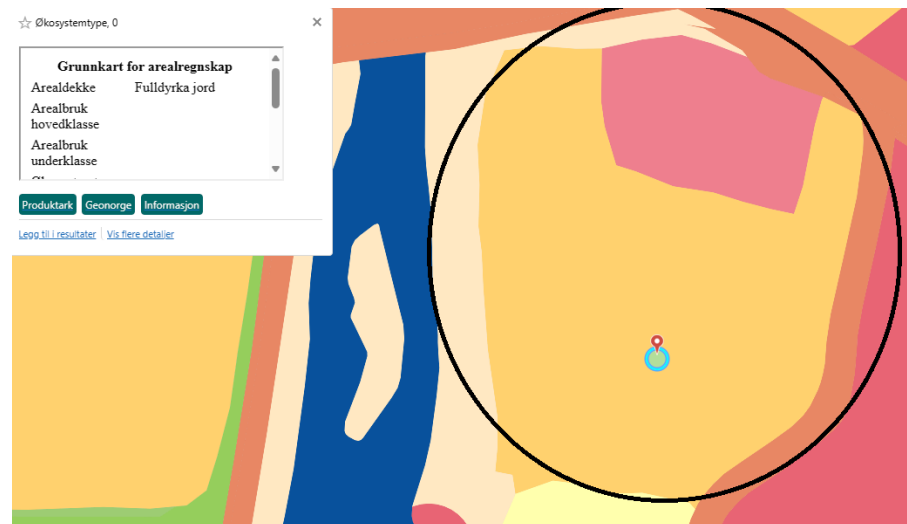
Planområdet er uregulert (Figur 16).



Figur 16 Planområdet er avmerket i kart med gjeldende reguleringsplaner i nærheten. Arealet er uregulert. Planområdet er markert med rød sirkel.



Figur 17 Flyfoto viser at planområdet har slåttemark.



Figur 18 – Areal innenfor planområdet blant annet er registrert med fulldyrka jord i databasen «Naturbase kart» (oransje farge).

h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet

1. Utbygging av landbruksareal – dyrka mark.

Som nevnt over, er planområdet delvis plassert på et areal som er registrert med fulldyrka jord, og som er regulert til landbruk i overordnet plan. Samtidig er det ønske fra politisk hold, om å tilrettelegge for flere boliger i Barstadvika.

Det finnes løsninger som på en akseptabel måte kan sikre ivaretagelse av matjord, og samtidig tilrettelegge for utbygging av nye boligområder. Det er flere gårdbrukere i området, og vi er kjent med at det finnes tilgjengelig areal i nærområdet for nydyrking eller jordforbedring, og at

næringsdrivende gårdbrukere vil ha interesse av å legge ned arbeid i jordbruksarealet sitt. Flytting av matjord/overskuddsmasser og nydyrking eller forbedring av jordbruksareal vil kunne gjennomføres på en god måte, og man vil ivareta behovene både for landbruket, og for tilfredsstillende folkevekst i bygda.

Forhold som vurderes å IKKE bli påvirket av planlagt utbygging:

a) Utbygging nær kartlagte friluftsområder

☆ Kartlagte friluftslivsområder, verdi
 Områdenavn: Barstadelva
 ID: FK00046350
 Områdeverdi: Svært viktig friluftslivsområde
 Områdetype: Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
 Opphav: Kartlegging-2021
 Kommune: Ørsta

☆ Kartlagte friluftslivsområder, verdi
 Områdenavn: Elvaråsa
 ID: FK00046387
 Områdeverdi: Registrert friluftslivsområde
 Områdetype: Nærturterreng
 Opphav: STIKKUT
 Kommune: Ørsta

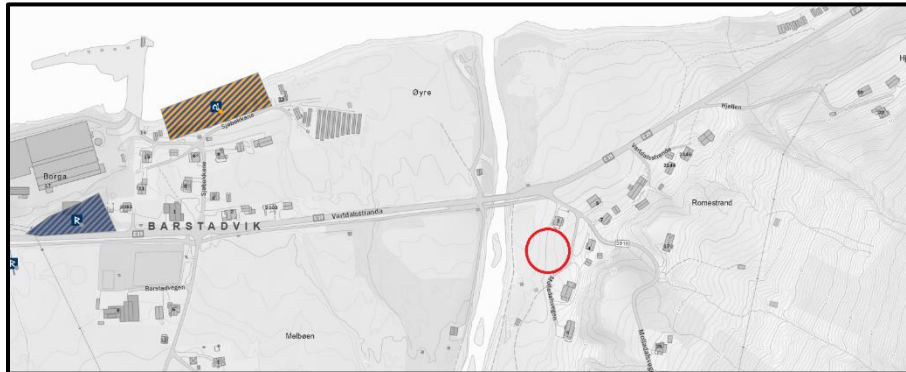


Figur 19 – beskrivelse av friluftsområder

Figur 20 – kartlagte friluftsområder. Planområdet er avmerket med sirkel

Naturbase kart har informasjon om at planområdet er plassert nær kartlagte friluftsområder, Barstadelva og Elvaråsa Figur 19 og 20. Planområdet er før varsling utvidet til å inkludere «Elvaråsa», og det er planlagt innregulering av tursti langs elva som del av planarbeidet. Plassering av turstien i plankartet vil bli gjort i dialog med kommunen.

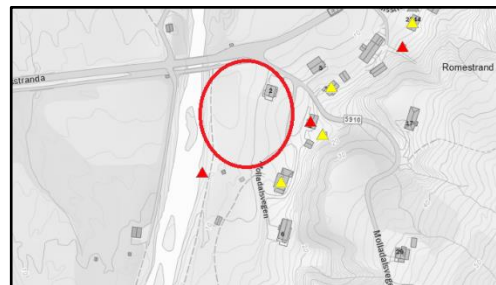
b) Ingen kulturminner i planområdet



Figur 21 – Planlagt byggeområde er merket med rød sirkel i utsnitt fra databasen Askeladden. Registreringer utenfor planområdet kommer frem av illustrasjonen.

Kulturminnesøk i Riksantikvarens database Askeladden, viser at det ikke er registreringer som indikerer at det kan finnes kulturminner innenfor planområdet (Figur 21).

Kulturminnesøk i naturbase kart gir informasjon om at det finnes Sefrak-registrerte bygg i nærområdet til planområdet. Men altså ingen Sefrak-bygg innenfor planområdet (Figur 22).



Figur 22 – Sefrak registreringer utenfor planområdet.

c) Nærhet til Barstadelva (Barstadvikelva)

Planområdet grenser til Barstadelva. Jf. databasen Vann-nett er Barstadelva del av Ørstavassdraget/Ørstafjorden og Vardalsfjorden sør. Elva er registrert med dårlig økologisk potensial og er negativt påvirket av dammer, barrierer og sluser for flomsikring som har ført til endringer. Elva har en-/tosidig erosjonssikring. Forurensing fra landbruk er registrert med kun liten påvirkningsgrad.

Utbyggingsområdet vil ikke påvirke miljøet i elva på noen måte. Et belte på mellom 15 og 30 meter vil bli regulert til landbruksareal langs elva, hvilket vil gi mulighet for gode kantsoner, som vil være positivt for fisk, dyr og insekt. Planbestemmelsene vil kunne stille krav til og sikre at anleggsarbeid i byggeområdet ikke fører til tilsig av forurenset vann til elva. VA-rammeplanen vil sikre etablering av en forsvarlig overvannsløsning ved bruk av tretrinnsstrategien med infiltrasjon, fordrøyning og avledning, dvs overvann håndteres på egen grunn. I tillegg vil VA-planen tilrettelegge for en forsvarlig løsning for avløpsvann.

d) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

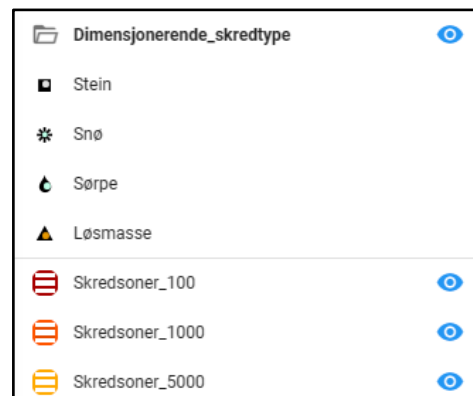
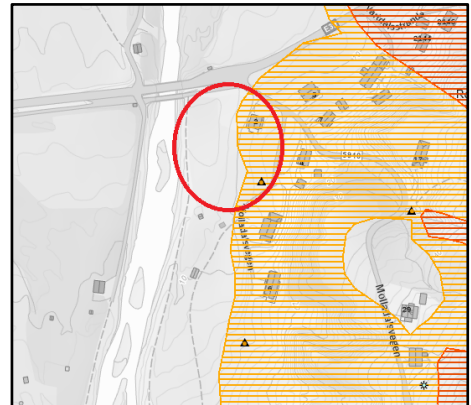
1) Skredfare

Planområdet er utredet i forhold til skredfare. Deler av planområdet har skredfare knyttet til årlig sannsynlighet på 1/5000 – sikkerhetsklasse S3 (Figur 23). Denne faresonen omfatter bygningstyper som ikke er planlagt på området, og området har derfor ikke skredfare i forhold til planlagt utbygging.
Kilde: [NVE Ekstern rapport](#).

DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) sier følgende om denne faresonen:
«Sikkerhetsklasse S3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er -eneboliger i kjede/rekkehus-/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter. -arbeids- og publikumsbygg-/brakkerigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer -skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon».

2) Mulighet for marin leire

Planområdet er registrert med mulighet for marin leire (Figur 24), og det må derfor gjøres en vurdering av grunnforholdene i forbindelse med reguleringen.



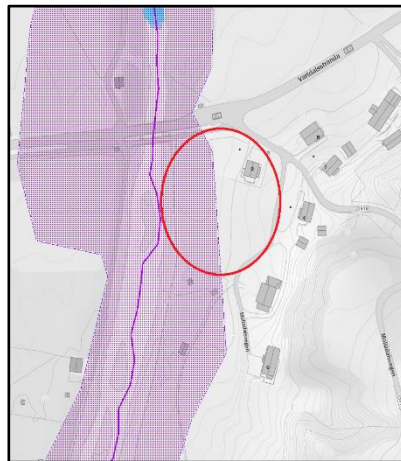
Figur 23 – Skredfare er utredet, og vil ikke påvirke planlagt utbygging. Området har skredfare i sikkerhetsklasse S3, mens planlagt utbygging er i sikkerhetsklasse S2.



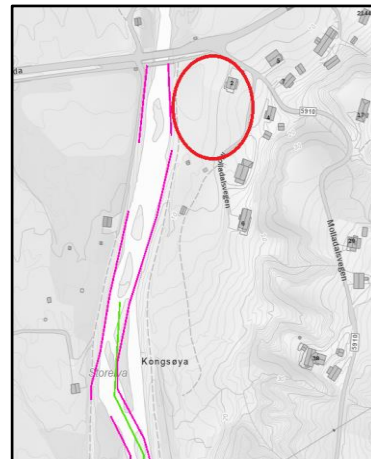
Figur 24 – Skravur viser at området har mulighet for marin leire.

3) Flomfare

Planområdet er plassert nær Storelva og plassert innenfor areal som er registrert med aktsomhet for flomfare (Figur 25). Planarbeidet må avklare om planområdet har flomfare, og i tilfelle utrede evt. avbøtende tiltak. Det er tidligere utført elveforbygging i nærområdet (Figur 26). Dersom det blir nødvendig, vil faresone for flomfare bli regulert i plankartet.



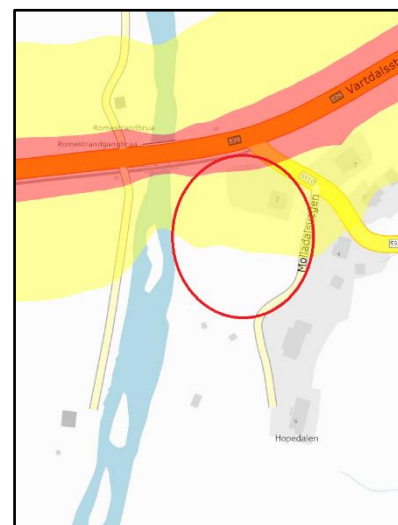
Figur 25 – aktsomhet flomfare.



Figur 26 – sikringstiltak i Storelva. Erosjonssikring.

4) Vegtrafikkstøy

Nordlig del av planområdet er påvirket av vegtrafikkstøy fra E39 Vartdalstranda (Figur 27). Støyproblematikk må utredes i planarbeidet.



Figur 27 – Planområdet er påvirket av gul støysone.

<p>e) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Varsel om oppstart til: Statsforvalteren, Fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Linja, VØR-renovasjon, Mattilsynet, Landbrukskontoret. Vi ber kommunen om nærmere informasjon vedr. hvilke andre som skal varsles om planoppstart, i tillegg til naboer og gjenboere.</p>
<p>f) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til kommunen og plankonsulent + brev til naboer og gjenboere og epost til offentlige instanser.</p>
<p>g) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Det planlagte planarbeidet omfatter et areal som er avsatt til landbruksformål i overordnet plan. På grunn av dette må det gjøres en vurdering i forhold til om planforslaget vil utløse krav til konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger:</p> <p>Planområdet er avsatt til landbruksformål sone C i gjeldende kommuneplan som har følgende føresegn:</p> <p><i>«Innanfor disse områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådeling i samband med tradisjonell stadbunden næring som har direkte tilknytning til landbruket. Oppføring av fritidshus kan tillatast, men berre på svært strenge vilkår og dersom sektormynde ikkje har merknader. Nokre av dei registrerte viltområda i høve viltregisteret til Fylkesmannen ligg i denne sona. Det vert synt til temakart nr. 8.»</i></p> <p>Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til når utredningsplikten trer inn, og disse tilfellene er nevnt i KU-forskriftens vedlegg I. Her ser vi at blant annet nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, er nevnt som ett av formålene som må vurderes i forhold til utredningsplikt i samsvar med KU-forskriften.</p> <p>I veiledning til KU forskriften - Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (regjeringen.no) side 40, er følgende informasjon gitt:</p> <p><u>Omtale av tiltak i Vedlegg I, 7.1.3 Nr 25. Nye bolig og fritidsboligområder:</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» «Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L</i></p> </div>

(2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.»

Vår tolkning av ovenstående, er at KU-plikt bør vurderes for denne type reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. når arealstørrelse for nye byggeområder overskrider 15 dekar,
2. evt. også mindre arealer dersom viktige verdier kan bli påvirket av tiltaket,
3. eller dersom planen legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn.

For denne planen vurderes det at planområdet har en total størrelse på 7.2 dekar og det planlagte byggeområdet har en størrelse på 3.0 dekar. Dermed er byggearealet mindre enn arealkravet som bør gi utredningsplikt. Det er ingen viktige naturverdier eller andre registrerte verdier som er plassert innenfor planområdet, men området er plassert på jordbruksareal.

Samtidig er en kjent med at det fra politisk hold, er svært ønskelig å tilrettelegge for nye boligfelt i Barstadvika. Ørsta kommunestyre har gjort vedtak om å utvide boligfelt her, og prosessen har vært gjennom en vurderingsfase og et forprosjekt med konsekvensutredning og høring overfor myndighetene, i forhold til ønsket og hensiktsmessig plassering av boligfeltet. I den forbindelse er det gjort avklaringer med grunneiere i forhold til areal til boligformål, og det er engasjert ekstern plankonsulent for utarbeiding av planforslag etter utlysning av konkurranse. Kommunen har bestemt seg for å plassere det nye byggefeltet på et areal som er plassert vest for dette planområdet, og som også er plassert på dyrka

	<p>mark. Kommunens planforslag vil ha flere likhetstrekk med dette planforslaget.</p> <p>Planinitiativet for Molladalsvegen er kommet i stand etter privat initiativ, og intensjonen er å tilrettelegge for et nytt utbyggingsareal øst for det planlagte kommunale byggeområdet. Planarbeidet vil ikke utløse krav om konsekvensutredning, fordi omfanget er så begrenset at det ikke vil gi vesentlige virkning for miljø og samfunn.</p>
--	---

Ålesund, 11.04.24
oppdatert 13.11.24
oppdatert 28.11.24
proESS AS