

VOLDA 06.02.2025

Tlf.sentral 70 07 49 90

Mobil 95 52 44 11

E-post freya@mulvik.no

Org.nr. 932 102 978 MVA

Grunneigarar
Naboar
Offentlege og private høyringsinstansar

Dykkar ref.:

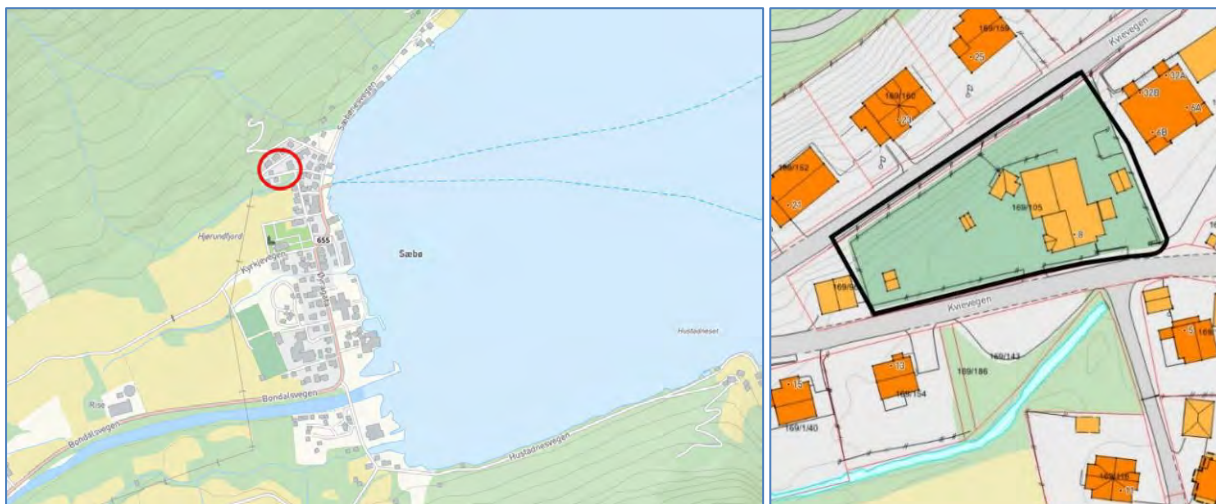
Vår ref.: Freya Urban

Varsel om oppstart for «detaljreguleringsplan for bustader i Kvievegen 8 – Sæbø»
PlanID: 1520 2025002.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8 varslar ein med dette oppstart av arbeid med detaljregulering av gbnr. 169/105 Ørsta kommune. Namn på detaljreguleringa er «Detaljreguleringsplan for bustader i Kvievegen 8 – Sæbø»

Planområdet

Planområdet utgjer ca 2,3 daa og ligg i eit etablert bustadområde avgrensa av Kvievegen på nord- og sørsida, garasje på vestsida og ein nyare 4-manns- og 2-mannsbustad med garasje på austsida. Bygningsmassen elles i området består av ein bustadar som i nokre tilfelle vert nytta som fritidsbustad.



Figur 1: Lokalisering av planområdet

Formål

Barnehagen har flytta, og eigedomen er selt til private som vil nytte bygningen til bustad og samtidig legge til rette for etablering av fleire bueningar på sikt. Det er tomtemangel på Sæbø, og dette området er eitt av få som er trygt m.o.t naturfare. Målet med planarbeidet er såleis å omregulere gnr.169 bnr.105 frå formålet «offentleg barnehage» til «frittliggande småhus» slik at eksisterande bygning kan nyttast til bustad og slik at

eigedomen på sikt skal kunne utviklast for inntil fire bueiningar som eine- eller tomannsbustadar. I tråd med intensjonen om at flest mogleg skal kunne bu lengst mogleg i eigen bustad, ønskjer ein å legge til rette for at nye bueiningar skal kunne stette krava til tilgjengeleg bueining – herunder med trinnfri tilkomst.

Planstatus

Størstedelen av planområdet inngår i «Reguleringsplan for Sæbø» med planID: RTK-7309, medan ein mindre del i aust inngår i reguleringsplanen «Detaljreguleringsplan for Sæbø gnr/bnr 169/111» med PlanID: 2011005 – jf. figur nr.2. Eigedomen er i begge planane regulert til offentleg barnehage.



Figur 2: Gjeldande reguleringsplanar inkl. plangrense

I kommuneplanen sin arealdel for Ørsta kommune (planID: KPK-8901 av 20.06.1991) er området avsett til «byggjeområde med godkjend reguleringsplan» med teksta: «Der godkjend reguleringsplan ligg føre, skal denne gjelde framom arealdelen» - jf. figur 3 nedanfor.



Figur 3: KDP (KPK-8901)

Konsekvensutgreiing

Tiltaket er vurdert opp mot §6 b) og §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing, og sidan tiltaket er under 15 daa og utan verknader for miljø og samfunn, vurderer ein det slik at tiltaket ikkje utløyser krav om KU.

Plangrense

Plangrensa framgår av vedlegg nr.1 samt i vedlagte sosi-fil. Ein gjer merksam på at grensa kan bli justert undervegs i planarbeidet.

Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar: Nils Ivar Erdal og Britt Mo, Konvallveien 12, 5093 Bergen
Kontaktperson: Britt Mo – mob. 97 77 58 50 - britt_mo@hotmail.com

Plankonsulent: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.
Kontaktperson: Freya Urban – mob. 95 52 44 11 – freya@mulvik.no
Jan Magnus Ose – mob. 95 18 48 75 – jan@mulvik.no

Informasjon og medverknad

Formell saksgang ih. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover behovsretta dialog med kommunen. For informasjon undervegs i planarbeidet kan ein kontakte plankonsulent.

Oppstartsvarsel med vedlegg vert sendt til aktuelle naboar og gjenbuarar, samt til relevante offentlege og private instansar. I tillegg vert dokumenta lagt ut på kommunen og plankonsulentens sine heimesider – hv. www.orsta.kommune.no og www.mulvik.no. Varsel om oppstart vert også annonsert i avisa «Møre Nytt».

Merknader/innspeil til oppstartsmeldinga

Eventuelle innspel til planarbeidet merkast med «Detaljreguleringsplan for bustadar i Kvievegen 8 - Sæbø, planID: 2025002» og sendast anten som e-post til freya@mulvik.no eller som brev til Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Alle innspel vert saman med planframlegget sendt til kommunen for handsaming og utlegging til offentleg ettersyn. Ein treng difor ikkje sende kopi av innspel til kommunen.

Frist for innspel: 13.03.2025

Vidare saksgang

Etter at fristen for innspel er ute, vert planframlegget utarbeidd og innsendt til Ørsta kommune for vidare handsaming. Etter eventuelle justeringar, legg kommunen planen ut til offentleg ettersyn. Det vert då høve til å kome med merknader til planframlegget før vidare politisk handsaming med sikte på endeleg godkjenning av planen.

Mvh
For Mulvik AS

Freya Urban
Arealplanleggar

Vedlegg:

- 1) Oversiktskart 1:10000
- 2) Plangrense 1:2000
- 3) Ortofoto 1:2000
- 4) Utsnitt av kommunedelplan
- 5) Reguleringsplan 1:2000
- 6) Planinitiativ med vedlegg (justert etter oppstartsmøte)
- 7) Referat frå oppstartsmøte

Kopi til:

Namn	Adresse	Poststad	Gnr/bnr
Nils Ivar Erdal	Konvalveien 12	5093 Bergen	169/105
Britt Mo	Konvalveien 12	5093 Bergen	169/105
Allstad Grunneiendom AS	Postboks 535 Sentrum	0105 Oslo	169/1
Allsrød Grunneiendom AS	Postboks 535 Sentrum	0105 Oslo	169/96
Eiendommen har ingen registrert eier			169/111/0/0
Nina Iren Måseidvåg	Kvievegen 32 B	6165 Sæbø	169/111/0/1
Ann-Helene Wille	Kvievegen 32 A	6165 Sæbø	169/111/0/2
Henrik Mo	Kvievegen 6 B	6165 Sæbø	169/111/0/3
Monika Eikrem	Kvievegen 6 A	6165 Sæbø	169/111/0/4
Hanna Kinn	Kvievegen 34	6165 Sæbø	169/111/0/5
Marius Riise	Kvievegen 34	6165 Sæbø	169/111/0/5
Rannveig Bjørg Nygjerde	Kvievegen 6 C	6165 Sæbø	169/111/0/6
Olai Eikrem Riise	Kvievegen 5	6165 Sæbø	169/115
Ørsta Kommune	Dalevegen 6	6153 Ørsta	169/143
Vegard Lillebø	Kvievegen 21	6165 Sæbø	169/152
Ivar Frøland Osvoll	Nadderudveien 92 A	1362 Hosle	169/154
May Kristin Osvoll	Presidentgata 4	0474 Oslo	169/154
Trond Åge Osvoll	Kringkollen 1 F	0690 Oslo	169/154
Atle Akerø	Støvegen 3	6014 Ålesund	169/159
Gerd S Lyshagen Akerø	Støvegen 3	6014 Ålesund	169/159
Johanne B Eide Heggstad	Nordengvegen 6	6014 Ålesund	169/160
Kristine Dale	Bondalsvegen 801	6165 Sæbø	169/162
Yngve Frøland	Bondalsvegen 801	6165 Sæbø	169/162
Ørsta Kommune	Dalevegen 6	6153 Ørsta	169/178
Ivar Frøland Osvoll	Nadderudveien 92 A	1362 Hosle	169/186
May Kristin Osvoll	Presidentgata 4	0474 Oslo	169/186
Trond Åge Osvoll	Kringkollen 1 F	0690 Oslo	169/186
Offentlege/private høyringspartar		E-post	
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal		sfmrpost@statsforvaltaren.no	
Møre og Romsdal fylkeskommune		post@mrfylke.no	
Statens Vegvesen		firmapost@vegvesen.no	
NVE Region Vest		rv@nve.no	
Volda og Ørsta Reinhaldsverk		firmapost@vor.no	
Tussa Energi AS		firmapost@tussa.no	
Tussa IKT		firmapost@tussa.no	
Tussa Kraft		firmapost@tussa.no	
Linja AS		post@linja.no	
Sæbø Grendalag		taklo73@hotmail.com	



Vedlegg 01: Oversiktskart 1:10000

Dato: 21.01.2025

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

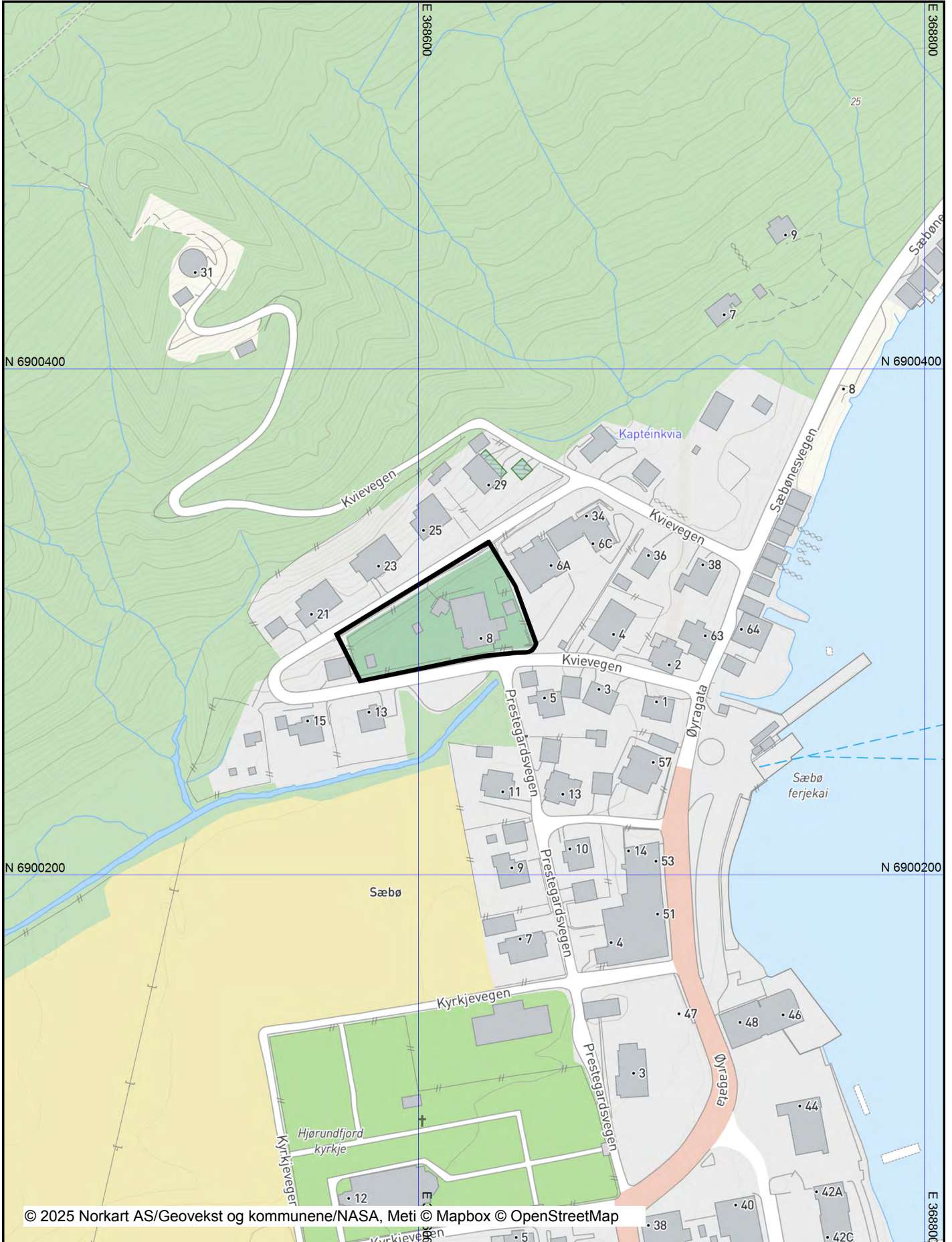


Vedlegg 02: Plangrense 1:2000

Dato: 21.01.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vedlegg 03: Ortofoto 1:2000

Dato: 21.01.2025

Målestokk: 1:2000

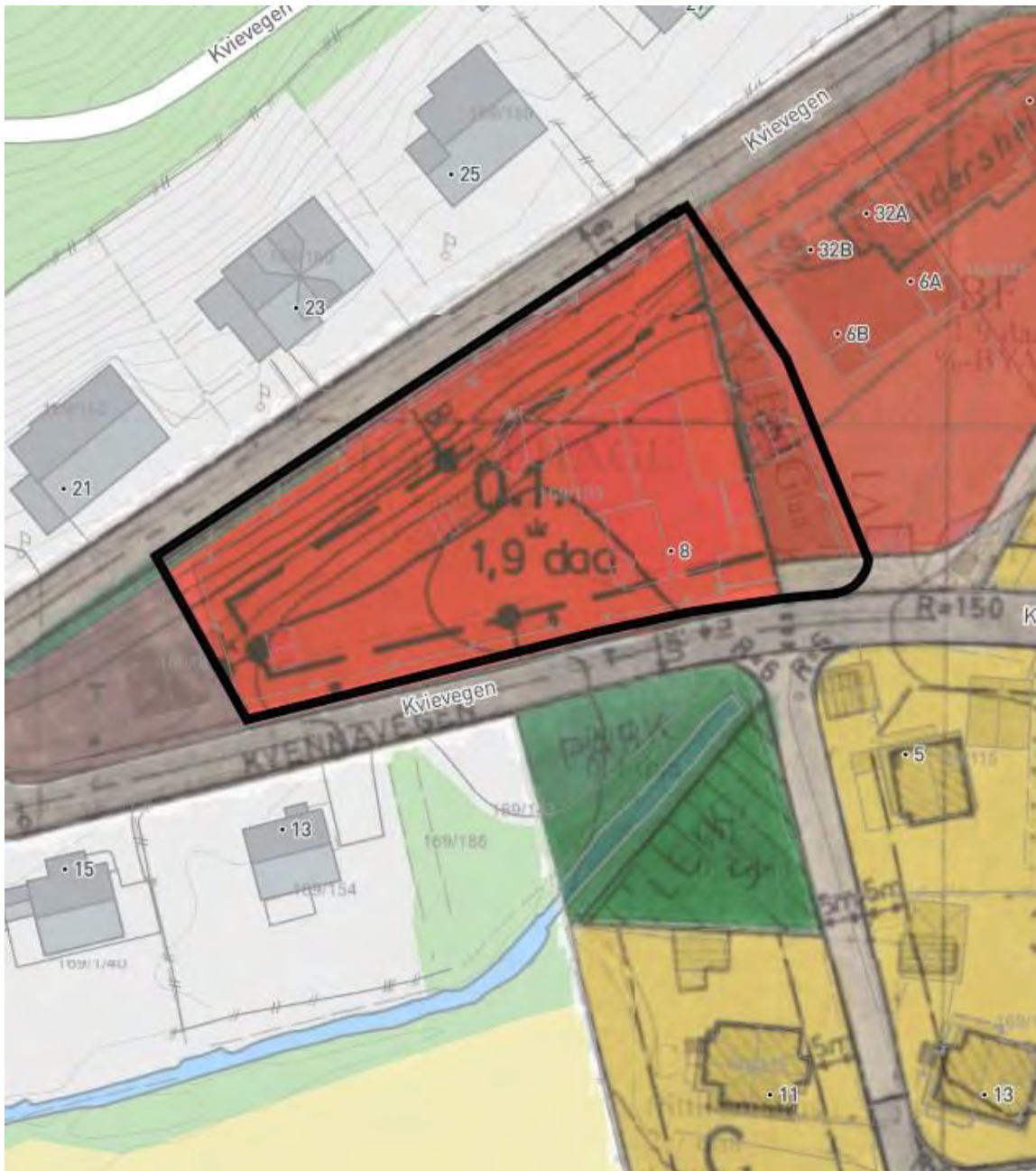
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg 4: Utsnitt av kommunedelplan



BYGGJEOMRÅDE :



BYGGJEOMRÅDE MED GODKJEND REGULERINGSPLAN.



BYGGJEOMRÅDE MED KRAV TIL REGULERINGSPLAN.



OMRÅDE FOR GAMAL STØYL.

For byggjeområde kan arbeid og tiltak som nemnt i §§ 84 og 93 i plan og bygningslova, (dvs: arbeid som krev byggjeløyve og visse andre varige konstruksjonar og anlegg) og frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan eller utbyggingsplan. Unntak frå denne regelen er havbruksanlegg der arealdelen vert nytta direkte med vising til havbruksplanen for Ørsta.

Der godkjend reguleringsplan ligg føre, skal denne gjelde framom arealdelen.

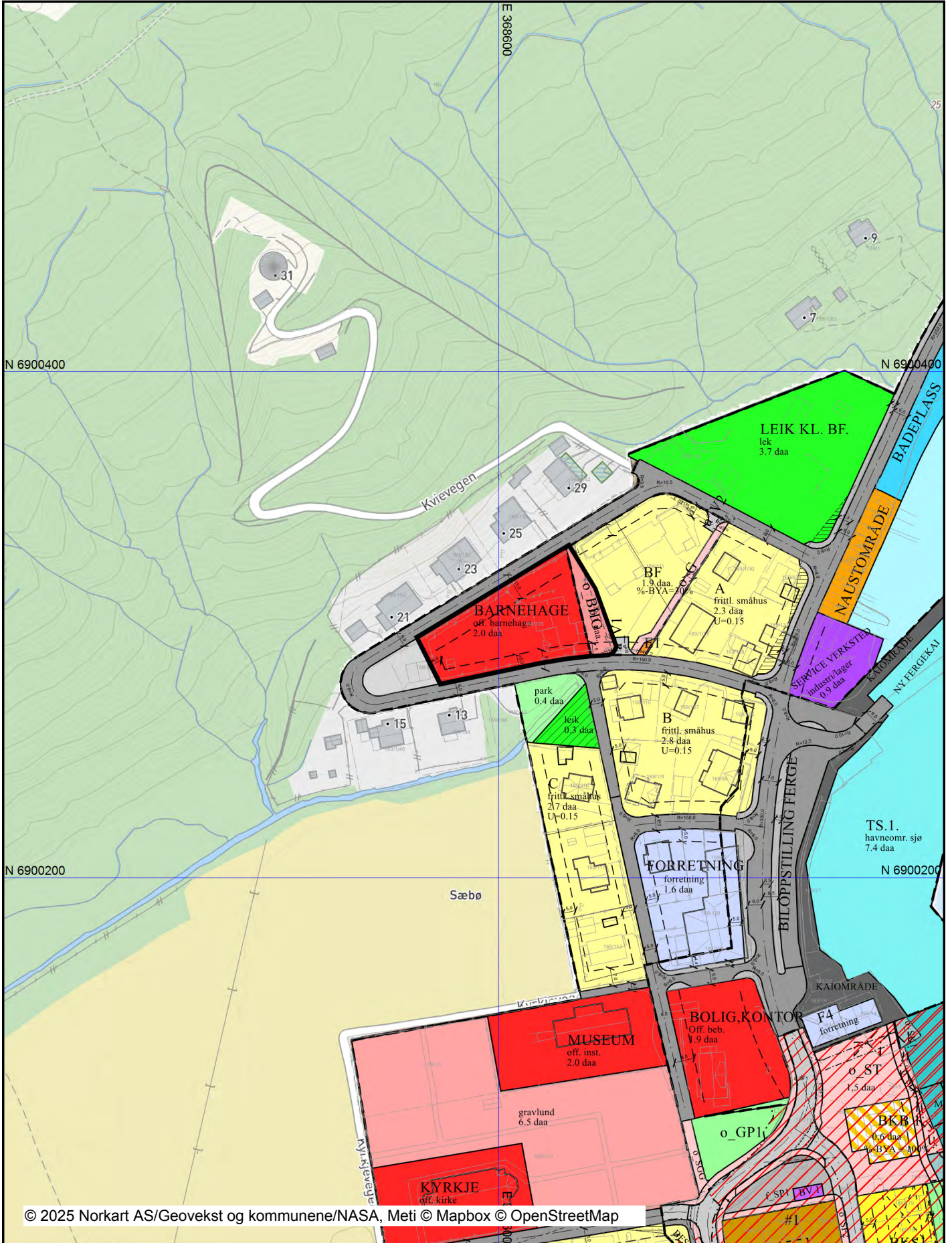


Vedlegg 05: Reguleringsplan 1:2000

Dato: 21.01.2025

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

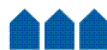
Tiltak	BygningTiltak	Frrområde i sjø og vassdrag
VEG	Annet vegareal	Badeområde
	Avgrensning mot annet vegareal	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.1)</i>
	Vegdekkekant	Grav- og urnelund
	Kjørebane kant	Friskitsone ved veg
	Autovern	<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd)</i>
	Vegskulderkant	Felles avkjørsel
	Vegbom	Felles leikeareal for barn
Kyst	Kystkontur	<i>PBL 1985 - linjer og punkt</i>
	Kystkontur tekniske anlegg	Grense for restriksjonsområde
Innsjøer og vassdrag	Elv/Bekk usikker	<i>Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)</i>
	Elv/Bekk	Bustader - frittliggjande småhus
	Elv/Bekk kant	Bustader - konsentrert småhus
	Kanal/Grøft	Sentrumsformål
Eiendomsinformasjon	Eiendomsgrense	Barnehage
	Eiendomsteig	Bensinstasjon/vegserviceanlegg
Abc	Gårds- og bruksnummer	Energianlegg
Bygninger	Bygningsdelelinje	Kombinert byggje- og anleggsformål
	Grunnmur	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)</i>
	Taksprang Bunn	Køyeveg
	Takriss	Fortau
	Takoverbygg kant	Torg
	Trapp inntil bygg, kant	Gangveg/gangareal/gågate
	Veranda	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Bygningslinje	Kai
	Taksprang	Parkering
	Mønelinje	<i>Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)</i>
	Låvebru	Turveg
	Bygningsavgrensning på tiltak	Frrområde
Bygningsmessige anlegg	Annet gjerde	Park
	Steingjerde	<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.4)</i>
□	Parkdetalj	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strand
	Grunnriss/Hjelpelinje	Hamneområde i sjø
	Flaggstang	Småbåthamn
	Flytebrygge	<i>Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>
	Kai/Brygge kant	Faresone - Ras- og skredfare
	Frittstående mur	Faresone - Flomfare
	Lodrett forstøtningsmur	<i>Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)</i>
	Slipp/Krangang	Føresegningsområde
	Stikkrenne	<i>Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>
	Voll	Føresegningsgrense
	Bru	Regulerings- og utbyggingsplanområde
Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)	Frittliggjande småhusbuseiend	Planen si avgrensning
	Område for forretningar	Faresonegrense
	Område for industri/lager	Formålsgrense
	Område for fritidsbuseiend	Regulert tomtegrense
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune)	Eigedomsgrense som skal opphevast
	Offentleg banehage	Byggjegrænse
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim)	Bygningar som inngår i planen
	Offentleg kyrkje	Bygningar som skal fjernast
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr)	Offentlege trafikkområde	Regulert senterlinje
	Køyeveg	Friskitslinje
	Anna veggrunn	Regulert kant kjørebane
	Gangveg	Regulert kjørefelt
	Kai	Regulert fotgjengarfelt
	Hamneområde i sjø	Målelinje/avstandslinje
Reguleringsplan-Frrområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr)	Park	Innkjørsel
	Anlegg for lek	Abc Påskrift feltnavn
		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
		Abc Påskrift areal
		Abc Påskrift utnytting
		Abc Påskrift breidde
		Abc Påskrift radius
		Abc Påskrift kotehøgde
		Abc Påskrift plantilbehør

FORSLAGSSTILLAR:
NILS IVAR ERDAL OG
BRITT MO

PLANINITIATIV:
FRAMLEGG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR:
Bustadar i Kvievegen 8 - Sæbø
PlanID: 1520 2025002

Dato: 09.12.2024

Rev: 30.01.2025



mulvik

www.mulvik.no

Innhold

1	INNLEIING	1
1.1	Forslagsstillar	1
1.2	Eigarforhold	1
1.3	Plankonsulent	2
2	PLANINITIATIV	2
2.1	Målet med planen	2
2.2	Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet	2
2.3	Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	3
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder	3
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet	4
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)	4
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.	4
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.	5
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.	5
2.10	Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.	7
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	7
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.	7
	Oppsummering/konklusjon	7

Vedlegg:

1. Plangrense (PDF + SOSI-format)

1 INNLEIING

Forslagsstillarane har kjøpt den tidlegare barnehagen på gnr.169 bnr.105 på Sæbø i Ørsta kommune, og ynskjer å bruke eigedomen som bustad. Eigedomen er i dag regulert til offentleg bygg (barnehage) og må difor omregulerast til bustadføre mål.

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» er det difor utarbeidd framlegg til planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte med kommunen. Oppstartsmøtet var halde 17.01.2025, og dette planinitiativet er revidert i samsvar med avklaringar i møtet. I samråd med kommunen har planen fått namnet «Detaljreguleringsplan for Bustadar i Kvievegen 8 – Sæbø» med nasjonal PlanID: 2025002.

1.1 Forslagsstillar

Forslagsstillar: Nils Ivar Erdal og Britt Mo, Konvallveien 12, 5093 Bergen
 Kontaktperson: Britt Mo – mob. 97 77 58 50 - britt_mo@hotmail.com

1.2 Eigarforhold

Gbnr: 169/105 : Nils Ivar Erdal og Britt Mo, Konvallveien 12, 5093 Bergen

1.3 Plankonsulent

Plankonsulent: Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda.

Kontaktperson: Freya Urban – mob. 95 52 44 11 – freya@mulvik.no

Jan Magnus Ose – mob. 95 18 48 75 – jan@mulvik.no

2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- Omregulere gnr.169 bnr.105 frå offentleg barnehage til bustadføre mål slik at eksisterande bygning kan nyttast til bustad med tilhørande garasje.
- Legge til rette for at eigedomen på sikt skal kunne utviklast for inntil 4 bueiningar som eine- og/eller tomannsbustadar, med tilhørande garasje.

2.2 Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet

Planområdet:

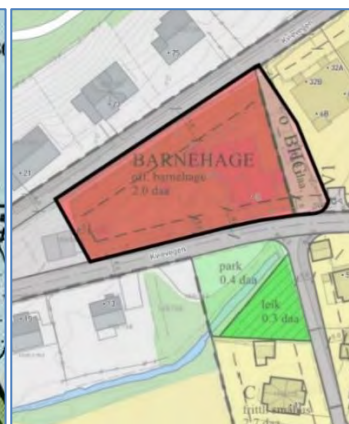
- Planområdet på gbnr. 169/105 på Sæbø har inntil nyleg vore nytta til barnehage men er no selt til private som vil nytte den til bustadføre mål.
- Eigedomen er på ca 2,3 daa og ligg i eit etablert bustadområde og grensar mot Kvievegen både på nord- og sørsida. På nabotomta i aust er det i nyare tid oppført ein 4-mannsbustad og ein 2-mannsbustad med garasje, medan det på vestsida står ein privat garasje. Utover dette består kringliggjande bygningsmasse av einestustadar der nokre vert nytta som fritidsbustad. Det vert vist til figur 2.2.1 som viser plangrense og omliggande bustadar.
- I gjeldande reguleringsplanar (fig.2.2.3) er gbnr. 169/105 regulert til offentleg barnehage. Nordre teiggrense ligg ca. 1,6m sør for regulert vegformål medan grensa i sør ligg ca. 0,9m innanfor regulert vegformål. I planarbeidet vil ein regulere til bustad inntil desse formålsgrensene slik det er blitt gjort i tilstøytande plan i aust. Sør for Kvievegen er det regulert inn park og leikeplass, medan området i aust er regulert til bustadområde.
- Forslag til plangrense følgjer formålsgrensene for gjeldande planformål «barnehage» mot nord, sør og vest som inngår i reguleringsplanen med PlanID: RTK-7309. Plangrensa i aust følgjer austre formålsgrense for «o_BHG» som også inngår i eigedomen og er ein del av reguleringsplanen med PlanID: 2011005.
- Nedanfor Kvievegen, sør for planområdet, er det regulert inn park og leikeplass (nærleikeplass) medan området aust for plangrensa er regulert og utbygt til bustadføre mål.
- I gjeldande kommuneplan (fig.2.2.2) er området avsett til «byggjeområde med godkjend reguleringsplan».
- I tidlegare reguleringsplan frå 1988 var eigedomen regulert til to bustadtomter før den blei omregulert til barnehage.



Figur 2.2.1: Plangrense/grunnkart



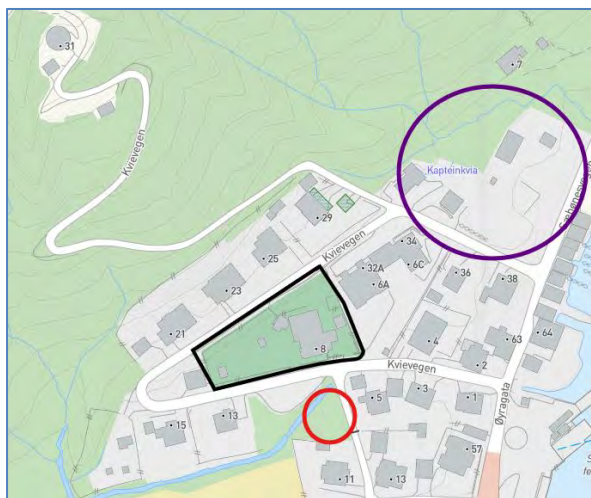
Figur 2.2.2: KP Arealdele



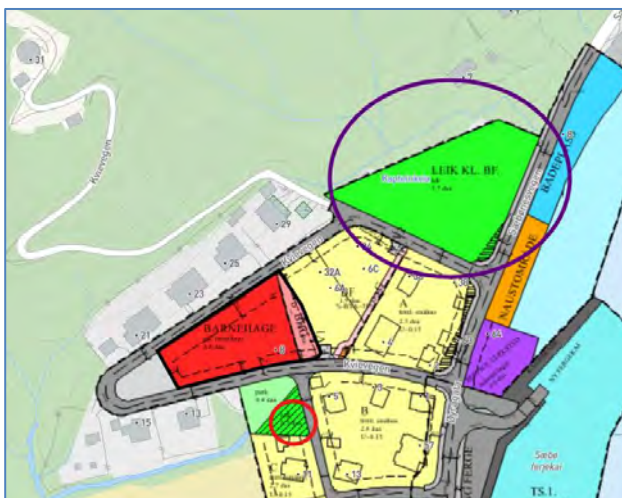
Figur 2.2.3: Plangrense/reg.plan

Verknader utanfor planområdet:

- Planendringa får ingen vesentlege verknadar utanfor planområdet utover fordelane av auka busetnad i bygda. Det er tomtmangel på Sæbø innanfor området som er verna av det etablerte fonnvernet, og transformasjonen vil kunne avhjelpe denne situasjonen.
- I den grad barnehagen har blitt nytta av barn og unge til leik utanom opningstid vert det no ei endring. Det er imidlertid regulert inn både ein nærleikeplass og ein kvartalsleikeplass (Kapteinskvia) i området som kan opparbeidast av grendalag og/eller kommunen ved behov:
 - Nærleikeplassen på om lag 0,3daa ligg 20m sør for planområdet - jf. raud sirkel i figurane nedanfor.
 - Kvartalsleikeplassen (Kapteinskvia) på om lag 3,7daa ligg om lag 80 meter nord-aust for planområdet – jf. lilla sirkel.
- Endring frå barnehagedrift til bustadføre mål vil føre til redusert trafikk til/frå eigedomen.
- Ei framtidig utbygging i to plan vil i liten grad redusere utsikta frå bustadane ovanfor vegen.



Figur 2.2.3 Oversikt leikeplassar + grunnkart



Figur 2.2.4 Oversikt leikeplassar + plankart

2.3 Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak

- I første omgang ønskjer ein å nytte barnehagebygget som einebustad, men detaljplanen skal også ta høgde for at eigedomen på sikt kan utviklast på ulike måtar:
 - Eksisterande bygning brukast som einebustad, og frådelt tomt i vest byggast ut med einebustad.
 - Eksisterande bygning vert ombygt til vertikaldelt tomannsbustad og frådelt tomt i vest byggast ut med eine- eller tomannsbustad.
 - Eksisterande bygning erstattast av ny tomannsbustad, og frådelt tomt i vest byggast ut med eine- eller tomannsbustad.
- Det leggst opp til å dele tomte å regulere inn ei tomtegrense med noko fleksibilitet slik at den, om naudsynt, kan justerast i samband med byggjesak.
- I tråd med intensjonen om at flest mogleg skal kunne bu lengst mogleg i eigen bustad, er det ønskjeleg å legge til rette for at nye bueiningar skal kunne stette krava til tilgjengeleg bueining. Tomta si utforming legg til rette for at bustadane kan ha alle funksjonar på eitt plan, og for 2-mannsbustadar kan dette løysast ved oppføring av horisontaldelte bygg med avkøyrsløse både frå nord- og sørsida. Ved etablering av einebustad derimot, vert det kun tillate med ei avkøyrsløse til kvar bueining.

2.4 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- Sjølve planområdet er på 2292m² medan eigedomen er på 2241m². I planarbeidet vil det bli regulert til bustadføre målet «frittliggende småhusbebyggelse» inntil eksisterande formålsgrenser for veg både på nordsida og på sørsida dvs. 2292m² regulert til bustad.

- For å ha nok fleksibilitet i planen til å møte ev. stor etterspørsel, legg ein opp til 40%BYA.
- Maksimal møne- og gesimshøgde vert i utgangspunktet satt til hv. 9m og 8,5m i høve gjennomsnittleg planert terreng.
- Det vert vidare regulert inn fleksibel tomtegrense, samt byggjegranser mot veg.
- Ein legg ikkje opp til bruk av juridisk bindande illustrasjonsplan, men set krav i føresegnene om utarbeiding av situasjonsplan ved søknad.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- I følge kartbasane www.gislink.no og www.artsdatabanken.no er det ikkje registrert artar av forvaltningsmessig interesse innanfor planområdet.

2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)

- Som påpeikt vil ikkje planendringa i vesentleg grad endre området sin verknad på omgjevnadane. Både eksisterande og framtidige bygningar vil harmonere med kringliggjande busetnad i volum og byggjehøgde men sjølvstøtt med opning for ein annan type arkitektur. Det betyr m.a at bygningane kan ha ulike takformer. Dei fleste bygningane i området har tradisjonelt mønetak medan dei relativt nye fleirmannsbustadane i aust har flate tak. Dette betyr at begge takformene kan nyttast utan at det vil verke framand.

2.7 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.

Kommuneplan:

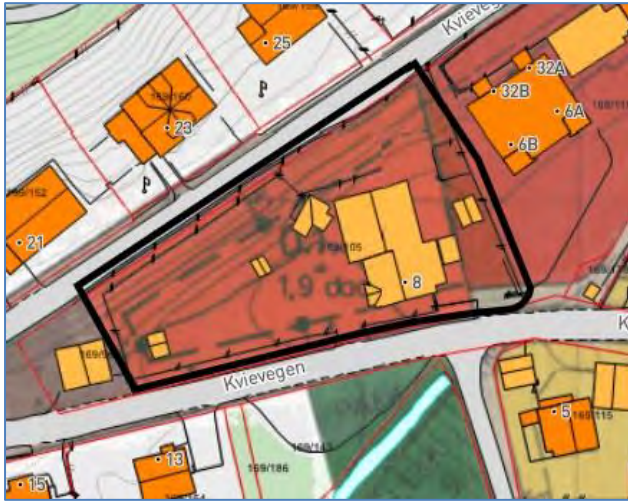
- I kommuneplanen sin arealdel for Ørsta kommune (planID: KPK-8901 av 20.06.1991) er området avsett til «byggjeområde med godkjend reguleringsplan» – jf. figur 2.7.1 – og teksta: «Der godkjend reguleringsplan ligg føre, skal denne gjelde framom arealdelen».



Figur 2.7.1 Utsnitt av kommuneplanen for Ørsta

Reguleringsplan:

- I gjeldande reguleringsplan (planID: RTK-7309 med verknadsdato 22.04.1975) er eigedomen regulert til offentlig barnehage – jf. figur 2.7.2.
- Planen grip også inn i delar av PlanID: 2011005 «Detaljreguleringsplan for Sæbø gnr/bnr 69/111» Området som planen grip inn i er regulert til barnehage.
- Utover sjølve arealformålet er der ikkje avmerkt omsynssoner av noko slag i planen.



Figur 2.7.2 Reg.plan raster (nedtona) med plangrense.



Figur 2.7.3 Reg.planar digitalisert (nedtona)

Pågående planarbeid:

Ein er ikkje kjend med at det pågår reguleringsarbeid i området.

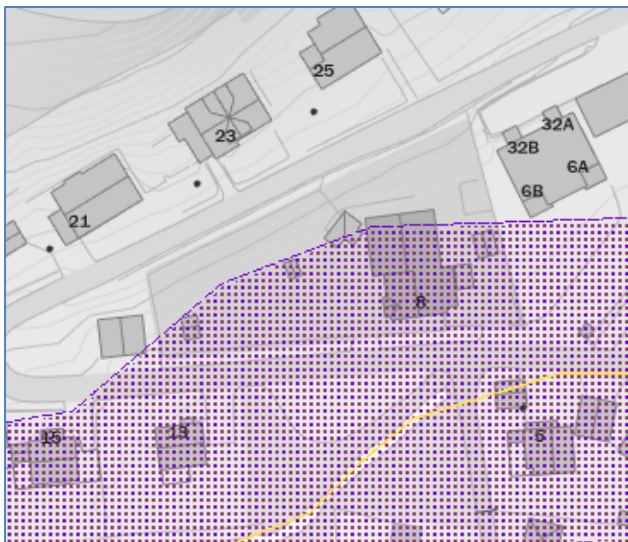
2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

Endringa vil gje mindre trafikk til/frå eigedomen – utover dette inga vesentleg endring.

2.9 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretaast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

Som del av planarbeidet blir det utarbeidd ein ROS-analyse basert på Statsforvaltaren si sjekkliste. Av tilgjengelige kartbasar har ein så langt avdekt at eigedomen er omfatta av følgjande forhold:

- Aktsemdssone for flaum (NVE kartdatabase) – jf. figur 2.9.1
- Aktsemdssone kvikkleire (NVE kartdatabase) – jf. figur 2.9.2



Figur 2.9.1 Aktsemdssone flaum



Figur 2.9.2 Aktsemdssone kvikkleire

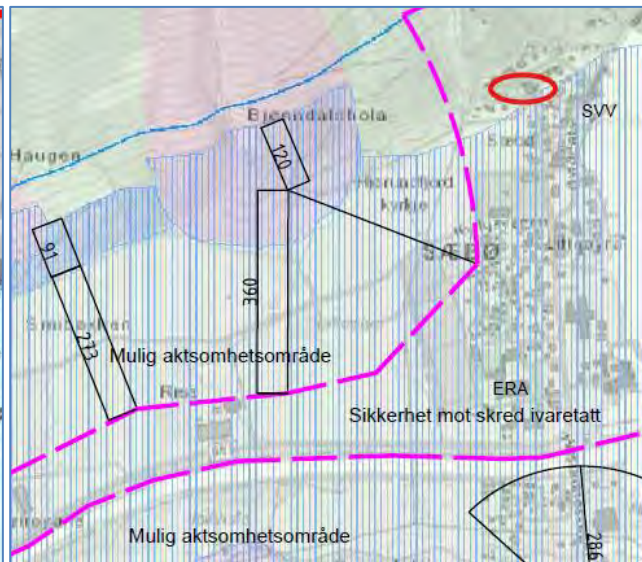
I samband med at kommunen skulle starte opp områderegulering av Sæbø sentrum, vart faren for både flaum og kvikkleireskred utgreidd. Planarbeidet vart satt på pause, men rapportane vart fullført og syner at området er trygt både m.o.t flaum og kvikkleire. Flaumfaren vart kartlagt av NGI, og resultatet presentert i

dokument nr.: 20190775-01-R sist revidert 2020. Figur 2.9.3 nedanfor er henta frå rapporten og syner utbreiinga av ein 200-års flaum, og at denne ikkje røyver ved planområdet. Planområdet er såleis å rekne som trygt m.o.t flaum.

Kvikkleireutgreiinga vart utført av ERA Ge og resultatet presentert i dokument nr: 21043-RIG01 sist revidert i 2021. Figur 2.9.4 nedanfor er henta frå denne rapporten og syner at planområdet ligg i sona der tryggleik mot skred er ivaretatt. Planområdet er såleis å rekne som trygt m.o.t kvikkleire/områdestabilitet.

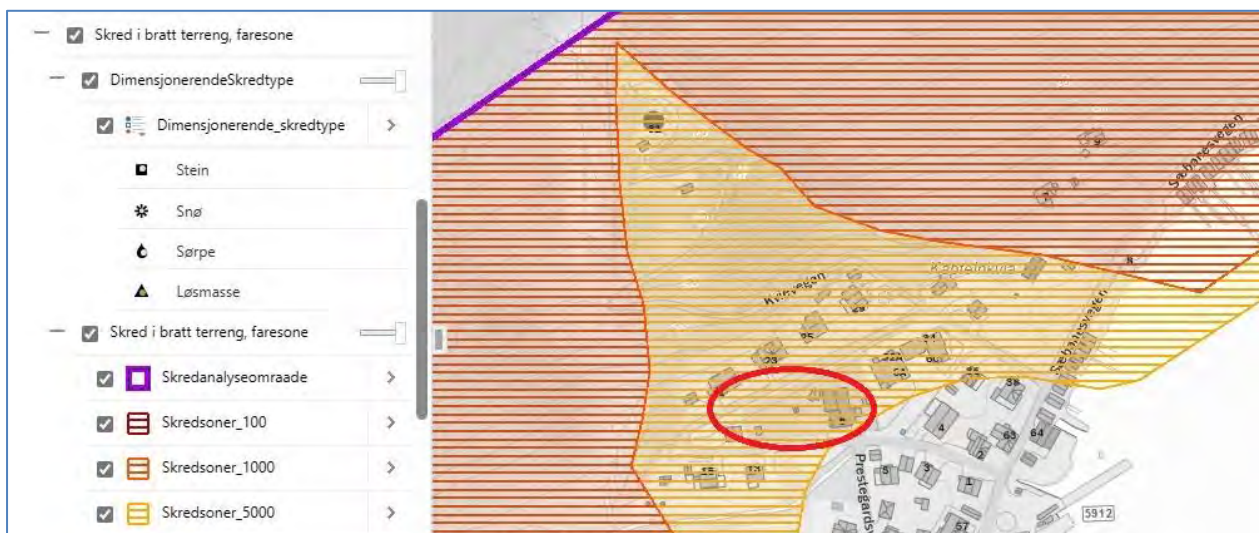


Figur 2.9.3 Flaumsonekart 200-årsflaum (NGI)



Figur 2.9.4 Områdestabilitet/kvikkleire (ERA Geo)

Når det gjeld skredfare knytt til stein-, snø-, sørpe- og lausmasseskred, er det utarbeidd faresonekart – jf. figur 2.9.5 nedanfor. Dette kartet syner at planområdet ligg i gul sone dvs. med sannsyn 1/1000 – 1/5000, som inneber at området kan bebyggast med bygningar i sikkerheitsklasse S2. Bygningar i S2 kan t.d vere eine- og tomannsbustadar slik planframlegget legg opp til.



Figur 2.9.5 Faresone skred for skred i bratt terreng 1/5000

2.10 Råka offentlege instansar og andre interessert som skal varslast om oppstart.

- Naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar vert varsla pr. Digipost/brev og/eller e-post.
- I tillegg til varslingsbrev vert varsel om oppstart av planarbeid annonsert i avisa Møre Nytt og lagt ut kommunen og plankonsulenten sine heimesider, hv. www.orsta.kommune.no og www.mulvik.no
- Frist for innspel setjast til minimum 4 veker.

2.11 Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Formell saksgang ih. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentlig ettersyn. Utover dette legg ein ikkje opp til særskilte tiltak for medverknad utover framleis behovsretta dialog med kommunen.

2.12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

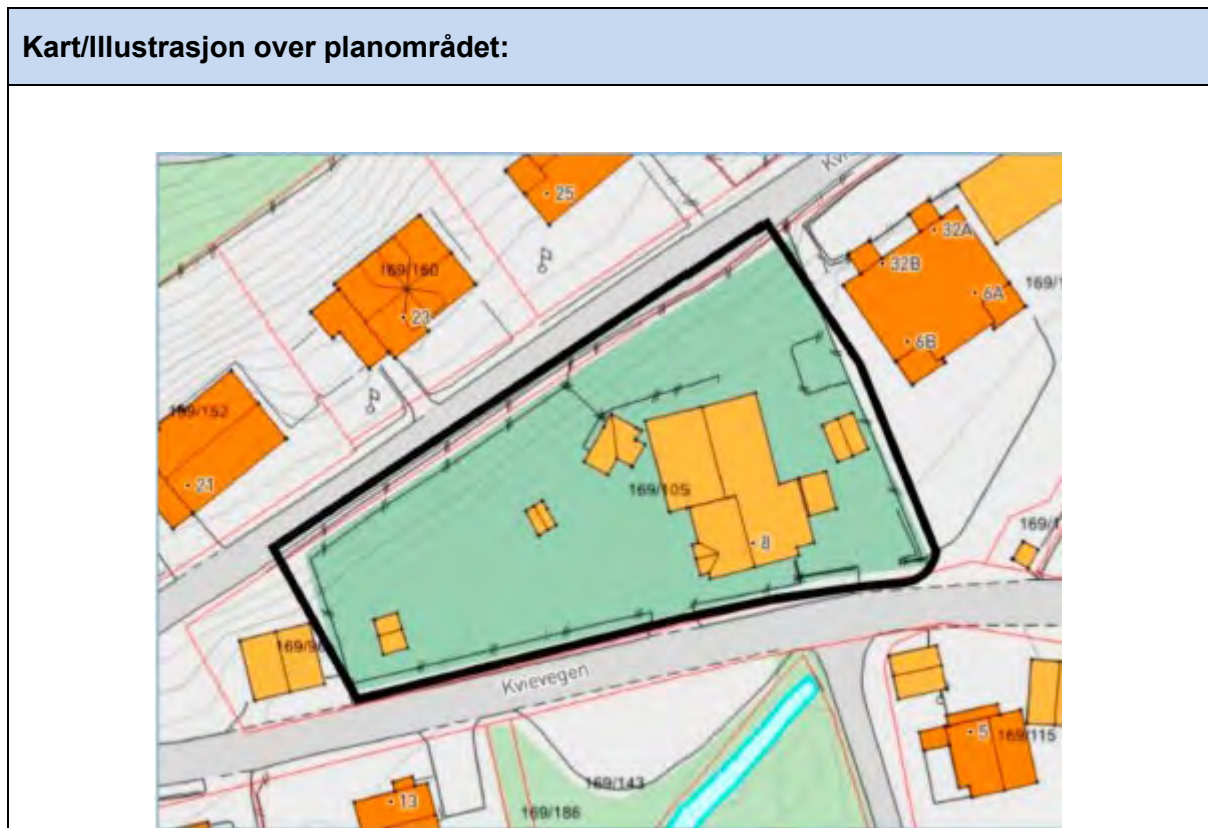
- Tiltaket er vurdert opp mot §6 b) og §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing der det står at nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan utløyser krav om konsekvensutgreiing. I følgje veiledaren til forskrifta kap.7.1.3 gjeld dette område over 15daa, men at også utbygging under 15daa kan utløyse krav om KU dersom t.d viktige naturverdiar blir negativt påverka.
- I vårt tilfelle er planområdet på 2,3 daa vesentleg mindre enn 15 daa, samtidig som at det ikkje er registrert viktige naturverdiar som vert råka. Ein konkluderer difor med at KU ikkje er naudsynt i denne saka.
- Forslagsstillar peikar også på at eigedomen i utgangspunktet var regulert til to bustadtomter som så vart omregulert til barnehage i 1992.

Oppsummering/konklusjon

På bakgrunn av ovanstående ber vi om ein rask og smidig prosess fram mot endeleg planvedtak.

Møtestad:	Møtedato: Dato
Frå kommunen: Helge Kvalheim, Johnny Riise Saure, Eldar Øye	Frå forslagsstillar: Mulvik v Jan Magnus Ose og Freya Urban, Britt Mo, Nils Ivar Erdal

Kontaktinformasjon	
Forslagsstillar: Nils Ivar Erdal, Britt Mo v/	Konsulent: Mulvik AS v/ Freya Urban
E-post: nils.ivar.erdal@hotmail.com , britt_mo@hotmail.com	E-post: Freya@mulvik.no
Telefonnr: 93027411, 97775850 <input type="checkbox"/> Kopimottakar	Telefonnr: 95524411 Kontaktperson Freya Urban
Ørsta kommune	Kommunen sin sakshandsamar:
postmottak@orsta.kommune.no	Helge.Kvalheim
Telefonnr: 70049700	E-post: helge.kvalheim@orsta.kommune.no
	Telefonnr: 48061118



Saksopplysningar:	
Plannamn:	Detaljreguleringsplan for Bustadar i Kvievegen 8 Sæbø
PlanID:	2025002

Føremål med planarbeidet:	
<ul style="list-style-type: none"> • Omregulere gnr.169 bnr.105 frå offentleg barnehage til bustadføremål slik at eksisterande bygning kan nyttast til bustad med tilhøyrande garasje. • Leggje til rette for at eigedomen på sikt skal kunne utviklast for inntil 4 bueiningar som eine- og/eller tomannsbustadar, med tilhøyrande garasje. 	
Plantype:	Detaljreguleringsplan - ny plan
Er det aktuelt med felles handsaming av plan- og byggjesak?	NEI
Kommentar: Byggesak kjem som oppfølging	

Planstatus:	
Kommune(del)plan:	Kommuneplan 1991
Reguleringsplan:	RTK-7309 - Reguleringsplan for Sæbø sentrum 2011005 -Detaljreguleringsplan for Sæbø gnr/bnr 169/111
Andre kommunale føringsdokument: Kommuneplanen sin samfunnsdel, Klimaplanen, KDP Bumiljø, KDP for kulturminne og –miljø, heilskapleg ROS-analyse	
Andre pågåande planprosessar i området?	Nei

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	Kommunen hadde ingen kommentar til plangrensa slik ho er lagd fram
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	
Jordvern / landbruksfaglige vurderingar	Området allereie utbygd. Ikkje naudsynt med vidare utgreiing

Naturmangfald	Området allereie utbygd. Ikkje naudsynt med vidare utgreiing
Kulturlandskap og kulturminne	Området utbygd. Fylkeskommunen tek stilling til om dei ønsker utsjekk.
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	Jamfør kommunedelplan for klima og miljø
Born/unge, eldre, og dei funksjonsvarierte si interesse	Er gjort utsjekk av at leikeplassdekninga er tilfredsstillande. Kommunen er samd i vurderinga. Skuleveg, mjuke trafikantar må omtalast. Kommunen visar til Tek17 og reglane for tilgjengeleg bueining.
Veg, trafikkavvikling, transport	Initiativtakar ønsker å legge til rette for to horisontaldelte bustadar med til saman fire avkøyrslar. Ei for kvar eining. Om einebustadar skal det vere ein avkøyrsel per bueining.
Vatn, avløp, renovasjon, elforsyning med meir	Eksisterande infrastruktur er vurdert til å vere dekkande dekkande.
Branntilkomst og sløkkevatn ved utbygging	Sjekker med Thomas Winther Leira
Behov for utbyggingsavtale	Nei
Støy	Ingen kjende støyobjekt/problem i området.
Estetisk utforming og omsyn til omgjevnadane.	Ingen kjende spesielle krav.
Økonomiske konsekvensar for kommunen	Nei
Bidrag frå kommunen i planprosessen	Grunnlagsdata, rådgivning og oppfølging.
Eigedomsgrensar	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 grensar som er styrande for planen
Anna	<ul style="list-style-type: none"> • Byggegrense skal vurderast på nytt i høve eksisterande situasjon. Kommunen ønsker god utnytting av tomta. • Kommunen ønsker at det skal regulerast inn ei eigedomsgrense.

Komplett planforslag

Materiell:

Plankart i PDF-format, målestokk 1:1000

Merknad/kommentar:

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 utgreingar, møtereferat, innspel etc.	

Prosess	
Særskilde behov for medvernad	NEI Kommentar:
Stipulert framdriftsplan	Varsel om oppstart: 4 v høyring
	Ferdig planframlegg:
	Offentleg ettersyn: 6 v høyring
	Godkjend plan:
Behov for seinare dialogmøte mellom forslagsstillar og kommune	Etter avtale Kommentar:
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 desse 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

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: **17.01.2025** etter innspel frå **xxx**

Lenker:

[Kommunen sin mal som skal nyttast ved utarbeiding av føresegner](#)

[Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#)

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