

Planinitiativ for detaljplan for Garnes fritidsbustadområde del av gbnr. 20/5 – Ulstein kommune

Tiltakshavar: Ulstein Betongindustri AS

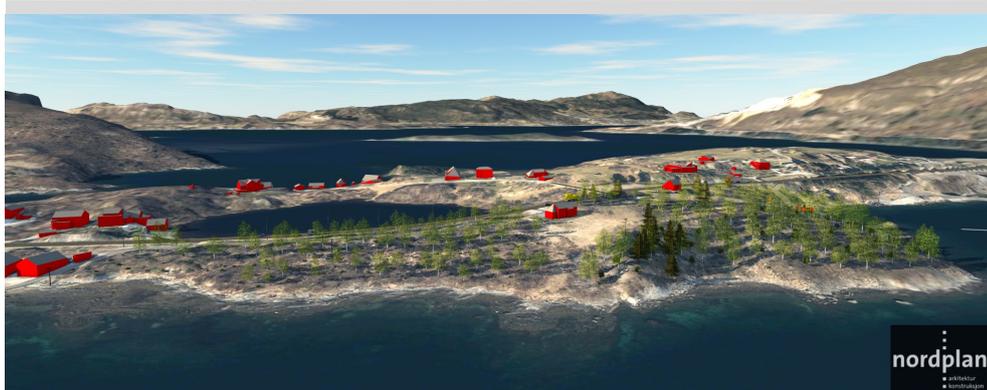
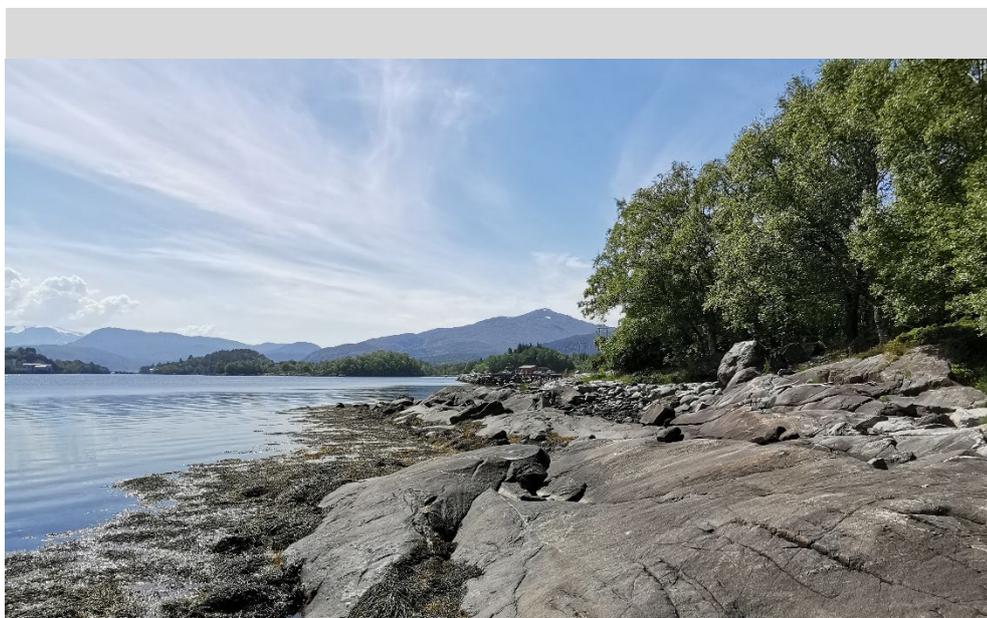
Planrådgjevar: Nordplan AS

Rapport type: Planinitiativ

Referanse nr.: 20133

Dato: 17.08.2020

Planinitiativ



1.1. Opplysningar til kommunen

 nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Prosjekt nr.: 20133	Dato: 17.08.2020
Planrådgjevar: Nordplan AS Pb 224, 6771 Nordfjordeid v/Patrick Langeland www.nordplan.no	Kundeinformasjon: Ulstein Betongindustri AS Eiksundvegen 99, 6064 Haddal v/Harald Sætre www.ulsteinbetong.no	

Planinitiativet vert med dette oversendt kommunen i samband med førespurnad om oppstartsmøte jamfør plan- og bygningslova §12-8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premisser for det vidare planarbeidet, jf. forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering.

Tiltakshavar: Ulstein Betongindustri AS

Kontaktperson: Harald Sætre

Mob.: 913 18 358

E-post: harald@ulsteinbetong.no

Planrådgjevar: Nordplan AS

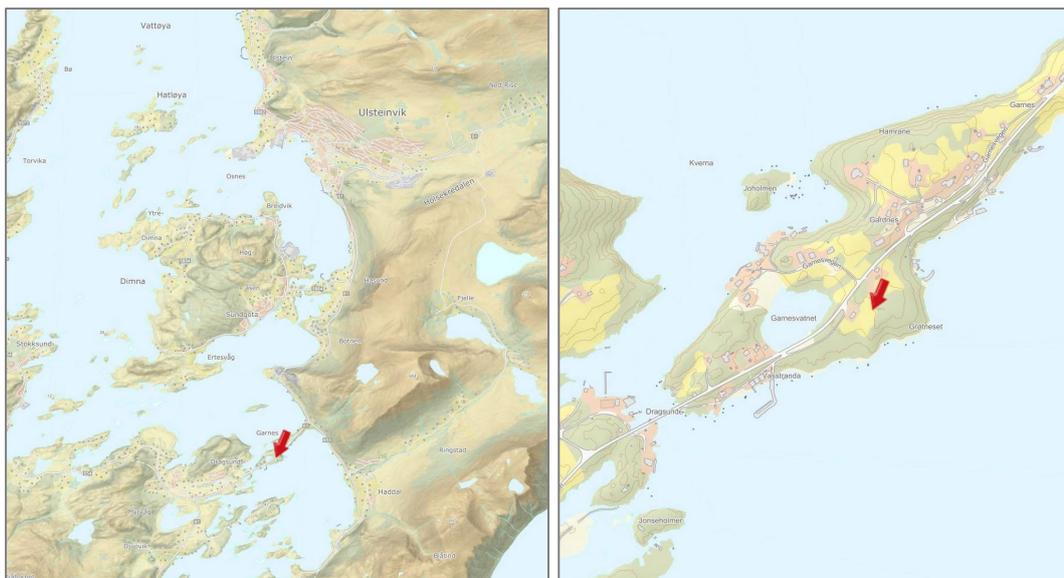
Kontaktperson: Patrick Langeland

Mob.: 917 06 943

E-post: pl@nordplan.no

1.2. Lokalisering og bakgrunn

Planområdet ligg på Garnes i Ulstein kommune. Området er nyleg avsett til fritids- og turistformål i kommunens arealdel, og tiltakshavar har engasjert Nordplan AS for å sjå på mogleg utvikling av området.



1.3. Føremålet med planarbeidet (§1. a)

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for eit nytt fritidsområde på Garnes. Planområdet er ikkje regulert, men vart nyleg avsett til fritids- og turistformål i kommuneplanen sin arealdel, og eventuelle utbygging må dermed vidare avklarast gjennom ein detaljreguleringsplan i kommunen.

1.4. Planområdet og verknadar utanfor planområdet (§1. b)

Planområdet

Planområdet er avgrensa av del av gbnr. 20/5, samt ligg tett opp til del av gbnr. 20/59 som er tilknytt fylkesveg 61/Garnesvegen. Arealet som ligg sør for fylkesvegen er avsett som fritid- og turistformål, medan delen av tomte som er nord for fv.61 ligg inne som LNRF-område. Ein ynskjer derfor å diskutere alternative planavgrensingar med kommunen i samband med planoppstart.



Areal	Gbnr. 20/5: 47 572,9 m ² - 42 576,3 m ² sør for fv.61 - 4 996,6 m ² nord for fv.61 <i>(Resterande del av tomte ligg utanfor kartet ovanfor)</i>
Gnr/bnr	Del av gbnr. 20/5. Del av gbnr. 20/59. (Fylkesvegen)
Planstatus - reguleringsplan	Ikkje regulert
Planstatus - kommuneplan	Område sør for fv.61 er avsett som fritids- og turistformål i kommuneplanen sin arealdel.

Verknadar utanfor planområdet

Verknadar utanfor planområdet er i hovudsak tilknytt auka trafikk og aktivitet på aktuell avkøyring og -område. Det ligg også ein bustad innanfor planområdet, samt bustadar og naust utanfor og i nærleiken av planområdet.

Ut i frå planrådgjevarar kjennskap til området er det ikkje på dette tidspunktet indikasjonar for at utbygging innanfor planområdet vil medføre problemstillingar knytt til interesser, støy eller visuelle verknadar utanfor område osv. Dette inkluderer også prosessen kring kommuneplanen. Vidare planarbeid vil likevel kunne avdekke ev. verknadar utanfor planområdet.

1.5. Planlagd utbygging, anlegg og tiltak (§1. c)

Området er avsett til fritids- og turistformål i overordna plan, med tilhøyrande føresegn og retningslinjer angitt under. Ein skal gjennom planprosessen og ei parallell moglegheitsstudie sjå på kva delar av området som eignar seg til fritidsbustadar, plassering i høve terrenget, utbyggingsvolum, utforming osv.

§ 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 dimensjonørast 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 vindaug 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.

I bakgrunn kjennskap til fritidsbustadmarknaden i område samt tiltakshavar intensjonar for området er det ynskjeleg å opne opp for å også kunne bygge fritidshus/hytter i delar av området, i tråd med arealformålet under. Ein kjenner til at kommuneplanen peikar på at det er ynskjeleg med fleire fritidshus/utleiehytter i kommunen, som synar å være bakgrunnen for val av arealformål på Garnes, men det er ikkje i tiltakshavar/grunneigars interesse å drive med utleige og føringane for dagens arealformål utfordrar også tilrettelegging av bueiningar som legg til rette for eks. ein familie med fleire barn osv.

Samtidig ynskjer ein 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/sjøbuder m.m.

Ein ynskjer derfor å kunne kombinere dei to nemnde bruksformål, som ein trur vil være positivt for utvikling av eit nytt fritidsområde på Garnes, samt at ein når ut til fleire ulike brukargrupper i kommunen eller omland. Utvikling av delingsøkonomien har også gjort det meir attraktivt for private å drive med utleige av hytter, som også kan bidra til å bygge opp om kommuneplanens intensjonen om tilrettelegging av fleire utleiehytter/overnattingsplassar for besøkande i Ulstein kommune.

§ 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 utsleppsløye.

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.

§ 7.6 Småbåtanlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Med småbåtanlegg meinast felles flytebrygger med båtplassar for nærmare angitte brukarar som for eksempel er knytte til bustad- eller fritidseigedommar. Det kan ikkje drivast kommersiell drift av båtplassar til kort- eller langstidsleige innanfor områda som er satt av til småbåtanlegg, eller opparbeidast fasilitetar til anlegget.

Det vil elles i samband med fritidsbustadane etablerast teknisk anlegg, i tråd med gjeldande VA-norm.

§ 7.7 Tekniske anlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 3

VA-norm – Norsk Vann sin mal for VA-norm, generell del (utan lokale vilkår) er gjeldande for Ulstein kommune, jf. vedtak i kommunestyret 11.12.2008.

Store delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbelte langs sjø, som medfører ytlagare omsyn til utforming m.m.. Det er derfor ikkje tenkt tiltak som vil vanskeleggjer tilgjengelegheita for ålmenta, ved at ein unngår å bygge fritidsbustadar heilt i sjøkanten osv.

§ 3.2 Byggeforbod langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8 og 11-9 nr. 5

§ 3.2.2 Langs sjø

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100 m er veggrense for byggeforbødet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

Innanfor 100 meters belte langs sjø er det ikkje tillat å sette opp gjerder eller andre stengsler som er i strid med allemannsretten, utan at dette er heimla i reguleringsplan, eller nødvendig for husdyrhald. Ved søknad om dispensasjon kan det gis løyve eksisterande bygg gjenreisast etter brann og storm.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det også gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge (t.d. toalett, parkering m.v.).

1.6. Utbyggingsvolum og byggehøgder (§1. d)

Utbyggingsvolum avheng av val av arealformål. Medan fritids- og turistformålet tillèt mindre fritidshus med BYA inntil 50 m² og BRA inntil 70 m², tillèt fritidshus/hytteformålet ei BRA på inntil 100 m². Det same gjelder også for byggehøgde, med høvesvis tillat mønehøgde på 7,0 m og 5,5 m.

Nordplan har utarbeida nokre enkle eksempel/modellar som synar ulik volum, basert på dei aktuelle arealformåla, som vert tatt med i oppstartsmøte med kommunen.

1.7. Funksjonell og miljømessig kvalitet (§1. e)

Nordplan har gjort ei enkel gjennomgang av tilgjengeleg offentleg registreringar/data for området, og det er ikkje registrert viktige naturtypar, raudlisteartar, kulturminne eller andre formar for verna objekt i eller ved planområdet. Det er derimot nokre bygningar innanfor planområdet som er SEFRAK-registrert, men som i hovudsak er knytt til at bygningane er antatt å være eldre enn 1850. To av disse bygga eksisterer også ikkje lengre i dag, men er ikkje oppdatert i registeret. Bygget som står igjen på gjeldande tomt vert også føreslått rive, då det ikkje synar å ha noko kulturhistorisk betyding anna enn at grunnmuren er frå før 1850, ligg svært tett på fylkesvegen inkludert avkøyringa, og synar elles ikkje ha noko særleg kulturhistorisk-verdi og kan komme i konflikt med ev. ny gang- og sykkelveg, støyskjerm, utbygging av fritidsbustadar m.m. I bakgrunn av at bygget er i SEFRAK-registeret og bygninga antatt å være eldre enn 1850, er det meldeplikt jamfør §25 i kulturminnelova.

1.8. Verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnader (§1. f)

Ein føresett å utvikle eit område der ein i størst mogleg grad utformar fritidsbustadar, tilkomstveggar og anna infrastruktur som er landskapstilpassa og utan behov for større inngreip. Planområdet har ein topologi som gjer området eigna for ulike bruksformål, med ulike krav til utnyttingsgrad, byggehøgde osv.

Området framstår i dag som relativt gjengrodd og gjer uttrykk for å være i lite bruk, og ein trur derfor at utvikling av eit nytt bustadområde innanfor planområdet også vil være positivt for omgjevnaden så vel som ålmenta.

1.9. Forhold til gjeldande planverk (§1. g)

Plan- og bygningslova er grunnlaget for utarbeiding av detaljregulering. Nordplan går ikkje inn på forholdet til kvar enkelt planverk, og korleis dei kan ha innverknad på planutforminga, men nemner dei viktigaste under. Kommunen må gjerne supplere om det er planverk som ikkje vert nemnd, og som kan påverknad på utforming av planområdet.

1.9.1. Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter pbl.
- Forskrift om konsekvensutgreiingar
- Naturmangfaldlova
- Kulturminnelova

1.9.2. Overordna planar

Nasjonale

- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegginga
- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga
- Havnivåstigning og stormflo, samfunnssikkerhet og kommunal planlegging – DSB 2016

Regionale

- Fylkesplan for Møre og Romsdal 2017-2020
- Regional delplan for klima og energi 2015-2020
- Regional delplan for folkehelse
- Transportstrategi for gåande og syklende i Møre og Romsdal 2010-2019
- Gang- og sykkelvegstrategi for Møre og Romsdal 2010 – 2019

Kommunale

- Ulstein kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2017-2029
- Ulstein kommune, kommuneplanens sin arealdel 2019 -2031
 - Planomtale
 - Føresegner og retningslinjer
 - Plankart
- Kommunedelplan for trafikktrygging 2016-2019
- Kommunedelplan idrettsanlegg og friluftsliv 2015-2018
- Kommunedelplan for avlaup 2001-2005
- Kommunedelplan for vassforsyning 2014-2020
- Overordna beredskapsplan for Ulstein kommune

- Strategi for innbyggardialog
- Folkehelseoversikt 2014
- Kommunal planstrategi 2016-2020

Det aktuelle planområdet, med områdenamn T104 Garnes, blei i gjeldande kommuneplan sin arealdel avsett til fritids- og turistformål som ein kan sjå under.



Utsnitt frå Kommuneplanen sin arealdel, plankart.

Generelle føresegner og retningslinjer for gjeldande formål og spesielt for T104 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 7 meter.

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 bryggeplassar i samsvar med føringane over. Tilkomstvegen til eksisterande naustområde frå fylkesveg 61 skal vidareførast inn til planområdet. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

1.9.3. Tilstøytande planar

Tilstøytande planar som ligg i nærleiken av det aktuelle planområdet er gang- og sykkelveg Dragsund – Garnes, samt detaljregulering Garneshaugane og – Rorbuer Hamnavika. Disse planane er høvesvis fylkeskommunalt og private prosjekt.

Gang- og sykkelveg Dragsund – Garnes (2017)

Det føreligg ikkje detaljregulering for dette planområdet per i dag, men det er varsla planoppstart langs fv.61/gamlevegen. Nordplan har vert i dialog med SVV og Møre og Romsdal Fylkeskommune, der ein har fått intrykk av at planarbeidet er satt på vent, og at det ikkje i fylkeskommunal regi kjem til å komme noko utbygging av denne gang- og sykkelstien på Garnes i nærmaste framtid. Fylkeskommunen har i e-post informert om at dei har investeringsstopp, og at bygging av dei ca. 200 meterane med regulert gangveg ligg noko fram

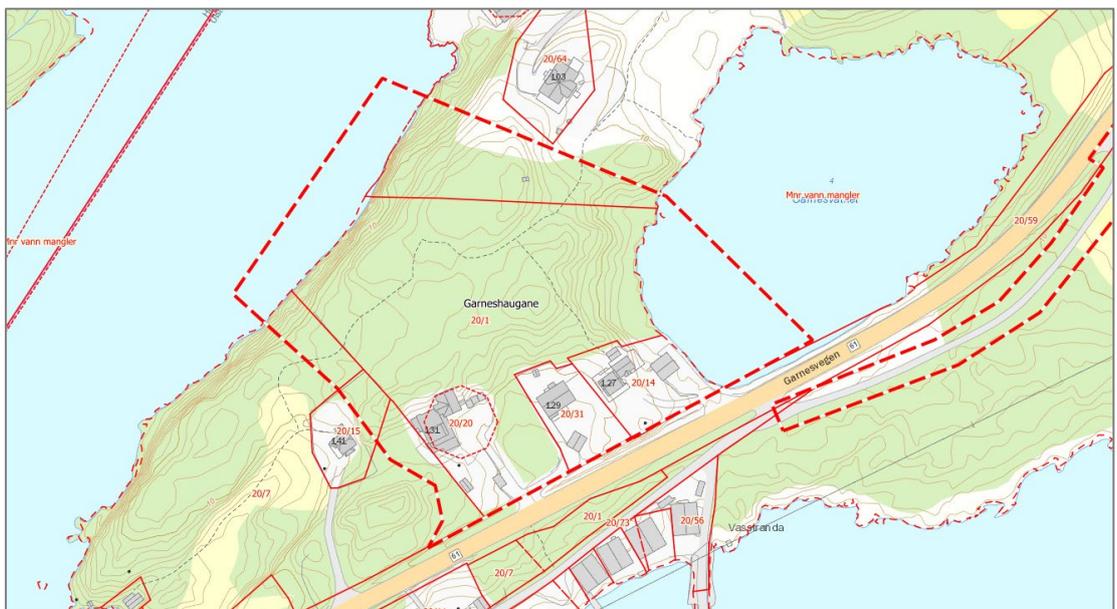
i tid, og at det er lite truleg at det kjem på plass gangveg på Garnes i fylkeskommunal regi de neste 10 åra.



Regulerings under arbeid. Gang- og sykkelveg Dragsund – Garnes.

Detaljregulering Garneshaugane (Planid 20130007)

Det ligg i kommunens kartsystem inne ei varsla plangrense men namnet Garneshaugane, som synar å være frå kring 2013 og omhandle kring 9 bustadar, men det kjem ikkje fram ytleger informasjon. Det synar også at det kunn er oppretta sak, men foreløpig ikkje annonsert. Ein vonar derfor at kommunen kan informere ytleger om status på dette planarbeidet under oppstartsmøte.



Regulerings under arbeid. Gang- og sykkelveg Dragsund – Garnes.

Ein kan samtidig ikkje på dette tidspunktet sjå at eit slik tiltak vil få noko særleg påverknad på dette planforslaget.

Detaljregulering, Rorbuer Hamnavika, Garnes (Planid 20190001)

I kommunens kartsystem ligg det inne ei detaljregulering med namn rorbuer Hamnavika på Garnes. Status på saken er at det kunn er oppretta sak, men foreløpig ikkje annonsert.



Regulerings under arbeid. Rorbuer Hamnavika.

1.10. Moglege rørte interesser av planinitiativet (§1. h)

I bakgrunn av at det aktuelle området er i relativ lite bruk, synar det å være få potensielle rørte interesser innanfor planområdet. Det ligg eit bustadhus inne på tomte, men Nordplan er ikkje kjend med at det bur nokon personar der i dag. Det er heller ingen teikn på at området har vort i bruk som jordbruk eller beitemark på lang tid.

Andre moglege rørte interesser i randsona eller utanfor planområde er tilknytt aktuell tilkomstveg, omkringliggjande naust og bustadar, utvikling av gang- og sykkelveg.

1.11. Samfunnssikkerheit – risiko og sårbarheit (§1. i)

Etter forskrift om handsaming av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova §1 skal planinitiativet gjere greie for korleis samfunnssikkerheit skal bli ivaretatt, blant anna gjennom å forebygge risiko og sårbarheit.

Planområdet synar ikkje ha å naturgitte forhold som i større grad utfordrar utbygging av gjeldande arealformål. Topografien på område er relativ lite kupert, med unntak av nokre mindre skrentar mot sjøen. Omsyn til havstigning er aktuelt, men i bakgrunn at det ikkje er tenkt utbygging i sjøkanten og kommunens føringar for tillat kotehøgde.

Av menneskeskapte forhold er det heller ikkje industri som det er knytt større risiko til kring planområdet, og ureiningar er i hovudsak knytt til støy og støv frå fylkesvegen 61. Det går også ei høgspenlinje igjennom planområdet, som føresett flyttast. Det er knytt ein risiko til trafikktryggleik i bakgrunn at planområdet ligg tett opp til ein trafikkert veg, og ei ev. utbygging må gjere greie for korleis ein skal unngå auka risiko som følgje av at fleire nyttar området. Dette gjelder særleg for aktuell avkøyring, gåande og syklande.

Det vert elles gjennomført ei ROS-analyse som del av planarbeidet, der ein kjem til å gå nærmare inn på aktuelle tema.

1.12. Varslingspartar (§1. j)

Følgjande kjem ei oversikt over kva rørte offentleg organ og andre interesserte som ein på dette tidspunktet foreslår bør takast med i varsel om oppstart. Me legg i utgangspunktet til grunn at alle aktuelle fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre tilstøytte blir varsla gjennom varslingsbrev og/eller annonse i lokalavisa. Endeleg varslingsliste kjem fram i diskusjon med kommune i oppstartsmøtet.

Forslag til aktuelle offentlege høyringspartar:

Namn	Adresse	Postnr/Stad	E-post
Ulstein kommune	Postboks 143	6067 Ulsteinvik	postmottak@ulstein.kommune.no
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Julsundveien 9	6404 Molde	fmmrpost@fylkesmannen.no
Møre og Romsdal Fylkeskommune	Fylkeshuset PB 2500	6404 Molde	post@mrfylke.no
Statens vegvesen	PB 1010 Nordre Ål	2605 Lillehammer	firmapost@vegvesen.no
NVE Region Vest	Naustdalsveien 1B	6800 Førde	rv@nve.no
Mørenett AS	Langemyra 6	6160 Hovdebygda	firmapost@morenett.no
Søre Sunnmøre Reinholdsverk (SSR)	Smårisevadet 20	6065 Ulsteinvik	firmapost@reinholdsverket.no

1.13. Prosess for samarbeid og medverknad (§1. k)

Medverknad i plansaker følgjer plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medverknad i planlegginga: §5-1. *Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirking. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.* §5-2. *Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.*

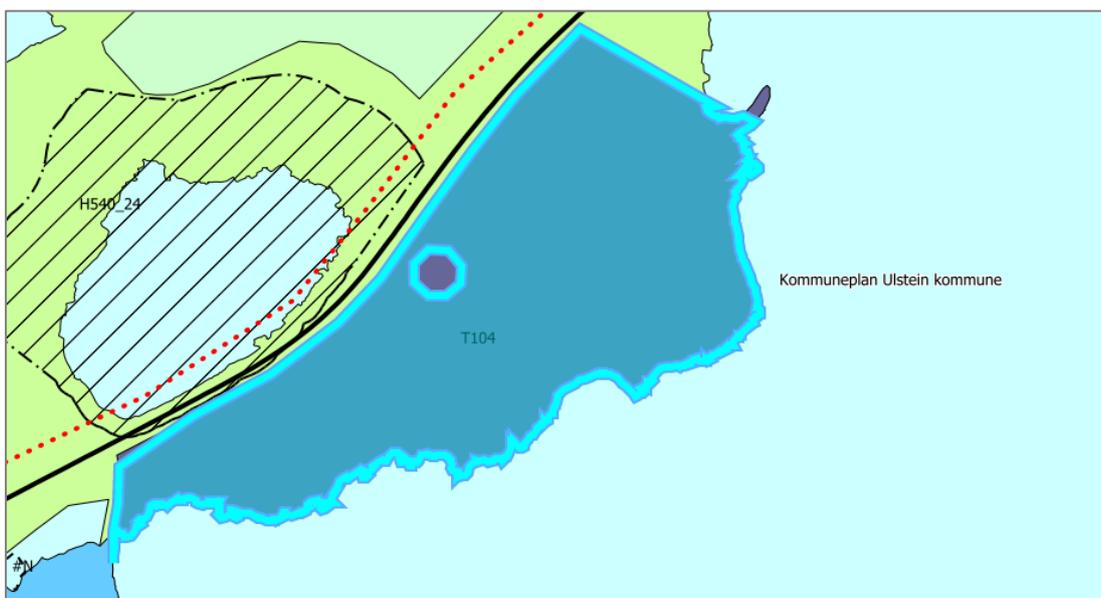
Nordplan føresett å ha eit godt samarbeid med kommunen og fylket, samt andre aktuelle offentlege instansar som har interesse i området. Ein legg elles ikkje opp til medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar. Som del av planarbeidet kan det likevel vere naturleg med drøftingsmøte som inkluderer grunneigarar kring planområdet i den grad ein finn det relevant. Varsel om planoppstart vil elles avdekke ev. behov for ytleigare medverknad, interesser m.m.

1.14. **Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing (KU) (§1. l)**

Nordplan har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutgreiing for planer etter plan- og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017)*, og gjort ei vurdering av kva ev. utviklingsretningar som vil utløyse krav om konsekvensutgreiing.

Generelt tolkar Nordplan at det ikkje vert utløyst krav om KU for dette prosjekter knytt til at område er avsett som fritids- og turistformål i gjeldande kommuneplan, samt aktuelle anlegg som ikkje påfører vesentleg negativ verknad for miljø eller samfunn. Om ein derimot tek med ein større del enn område som er avsett til formålet ovanfor vil det derimot kunne utløyse krav om KU.

Område avsett i kommuneplanen med fritids- og turistformål



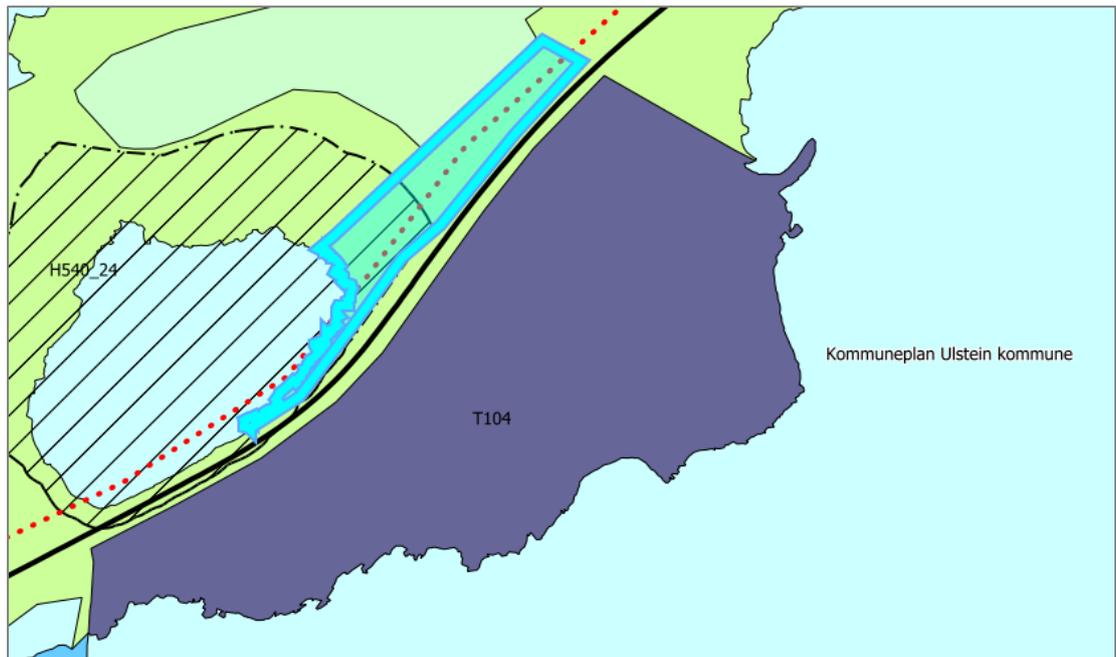
Gbnr. 20/5, areal sør for fv.61.

Utvikling innanfor område avsett som fritids- og turistformål vil ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing i bakgrunn av at området er avsett i kommuneplanen.

Område avsett i kommuneplanen med kombinert fritidsformål

T104 Garnes er avsett til fritids- og turistformål, men det er ynskjeleg å opne opp for også kunne regulere fritidshus/hytteformål i planområdet, i tråd med gjeldande føresegn og retningslinjer til kommunen. Nordplan tolkar formåla som relativ like, og at det dermed ikkje utløysar krav om konsekvensutgreiing, men ynskjer å diskutere dette med kommunen i oppstartsmøte.

Område nord for Garnesvegen



Gbnr. 20/5, areal nord for fv.61.

Om ein derimot vel å ta med området som ligg nord for fylkesvegen, vil dette kunne utløyse krav om KU. Denne delen kan dermed bli omfatta av pkt.25 i KU-forskrifta – Nye bustad- og fritidsbustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Omfanget av ei slik utgreiing kan elles avklarast gjennom diskusjon med kommunen, samt val av arealformål. I bakgrunn områdets størrelse og karakter, vurderer ein på dette tidspunktet at det kan gjerast ei enkel utgreiing av eventuelle konsekvensar det nye arealformålet kan medføre for LNRF-område. Ei KU-vurdering av dette område kan også gjerast som ei integrert del av planomtalen.

Om ein i ettertid av oppstartsmøte med kommunen vel å ikkje inkludere arealet som ligg i LNRF-område, fell også krav om KU-utgreiing.

Vedlegg

- Alternative planavgrensingsforslag