



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
36/2025	13.11.2025	Hovedutvalg teknisk, miljø og næring

Detaljregulering for Skaret - reguleringsendring 01 - Til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, datert 06.10.2025, med tilhørende bestemmelser datert 06.10.2025, ut på høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av detaljregulering for SKARET, vedtatt 01.02.2010 (planID 08005) inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, planID 202310.

Hovedutvalg teknisk, miljø og nærings behandling av sak 36/2025 i møte den 13.11.2025:

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmer saken og legger detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, datert 06.10.2025, med tilhørende bestemmelser datert 06.10.2025, ut på høring og offentlig ettersyn

etter plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve deler av detaljregulering for SKARET, vedtatt 01.02.2010 (planID 08005) inkludert alle senere planendringer og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, planID 202310.

Sammendrag

Detaljreguleringen går ut på å endre deler av forretningsområdet som er tilknyttet Skarstua. Det legges til rette for at det kan drives barnehage og at det kan bygges 12 nye fritidsboliger. Samtidig er det ønskelig at eksisterende vannbehandlingsanlegg får riktig arealformål.

Saksopplysninger

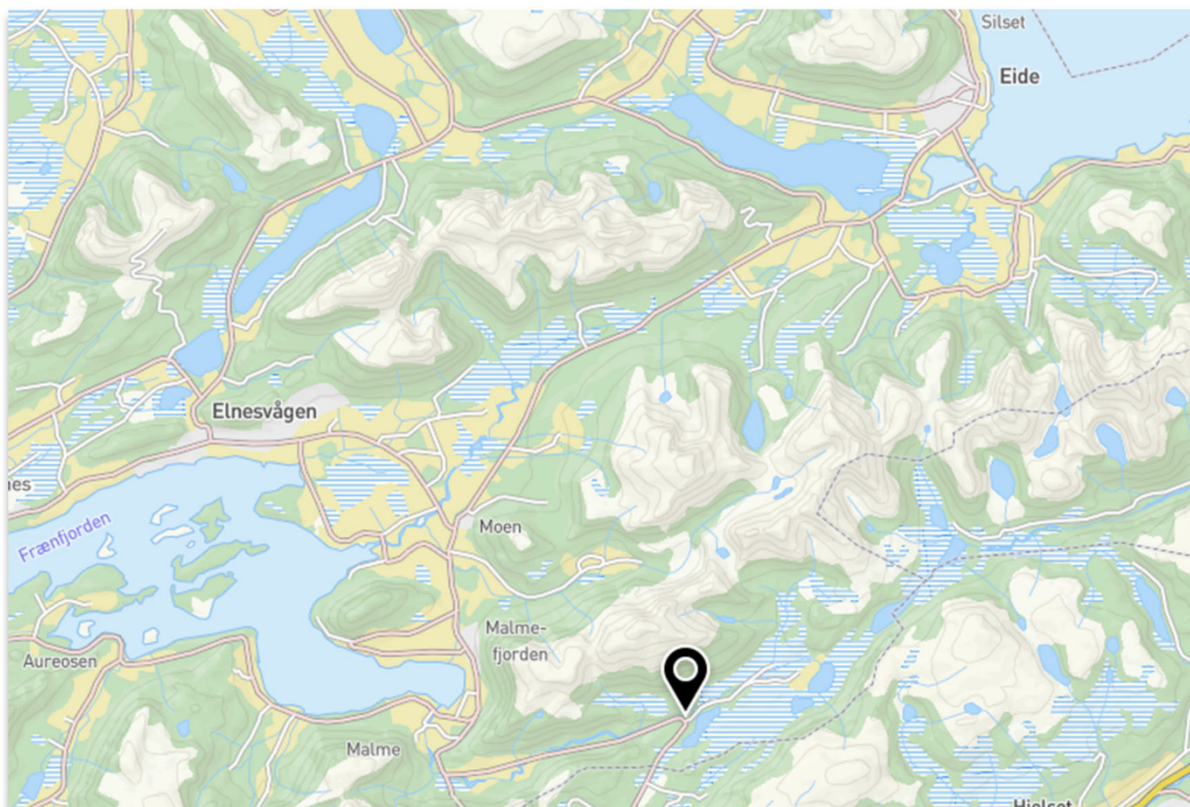
Den 30.03.2023 i sak PS 24/2023 vedtok kommunestyret i Hustadvika å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Fræna, 2015-2027, til å starte omregulering for å få varig brukstillatelse til barnehagedrift

Oppstartsmøte ble avholdt den 14.12.2023, og varsel om oppstart ble utsendt den 18.12.2023, frist for å komme med innspill var satt til 01.02.2024.

Barnehagen på Skaret har fått innvilget dispensasjon fra arealformålet, og har vært drevet på dispensasjon siden 2016. I møte i hovedutvalg for teknisk, miljø og næring den 05.06.2024, sak 19/2024, ble siste midlertidige dispensasjon gitt.

Hovedutvalget teknisk, miljø og næring forlenger midlertidig dispensasjon fra regulert arealformål forretning til barnehagedrift på Skaret fra 16.08.2024 og inntil 2 år. Dispensasjonen gis under forutsetning at området reguleres med formålet permanent barnehagedrift innen 2 år.

Planområdet



Figur 1. Punkt viser planområdet hentet fra planbeskrivelsen side 11

Planområdet ligger på Skaret i Hustadvika kommune.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Skaret er utarbeidet av ConsulentPartner på vegne av Hustadvika kommune.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 06.10.2025
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 06.10.2025
- Planbeskrivelse, datert 06.10.2025

Hensikten med planforslaget

Denne detaljreguleringen kom i stand med bakgrunn i at tiltakshaveren ser at det er nødvendig å endre forretningsvirksomheten. Driften av Eventyrlige Skaret AS og Skarstua har ikke lenger behov for et så stort forretningsområde og driver ser at det er hensiktsmessig å omdisponere deler av arealet. Omdisponeringen er både en nødvendighet for å fortsatt kunne drive og for å tilrettelegge for at det kan være aktuelt for andre å overta driften. Hovedhensikten er å gjøre barnehagen på området om til en permanent drevet barnehage. Barnehagen er en Montessorri-barnehage med stort fokus på friluft og utelek. Hittil, siden 2016, har barnehagen drevet på dispensasjon fra planformålet. Hensikten med planen

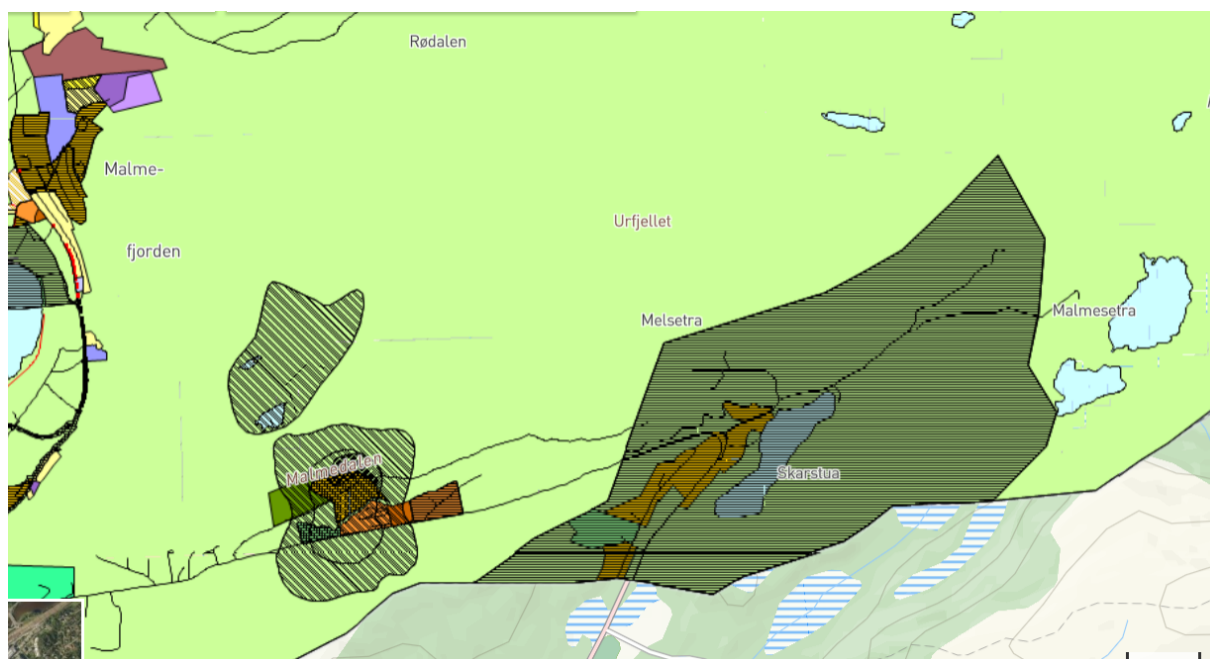
er også å legge til rette for flere fritidsboliger i området, samt å formalisere og sikre eksisterende vannbehandlingsanlegg ved å gi dette riktig arealformål.

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er vist i vedlagt eierliste.

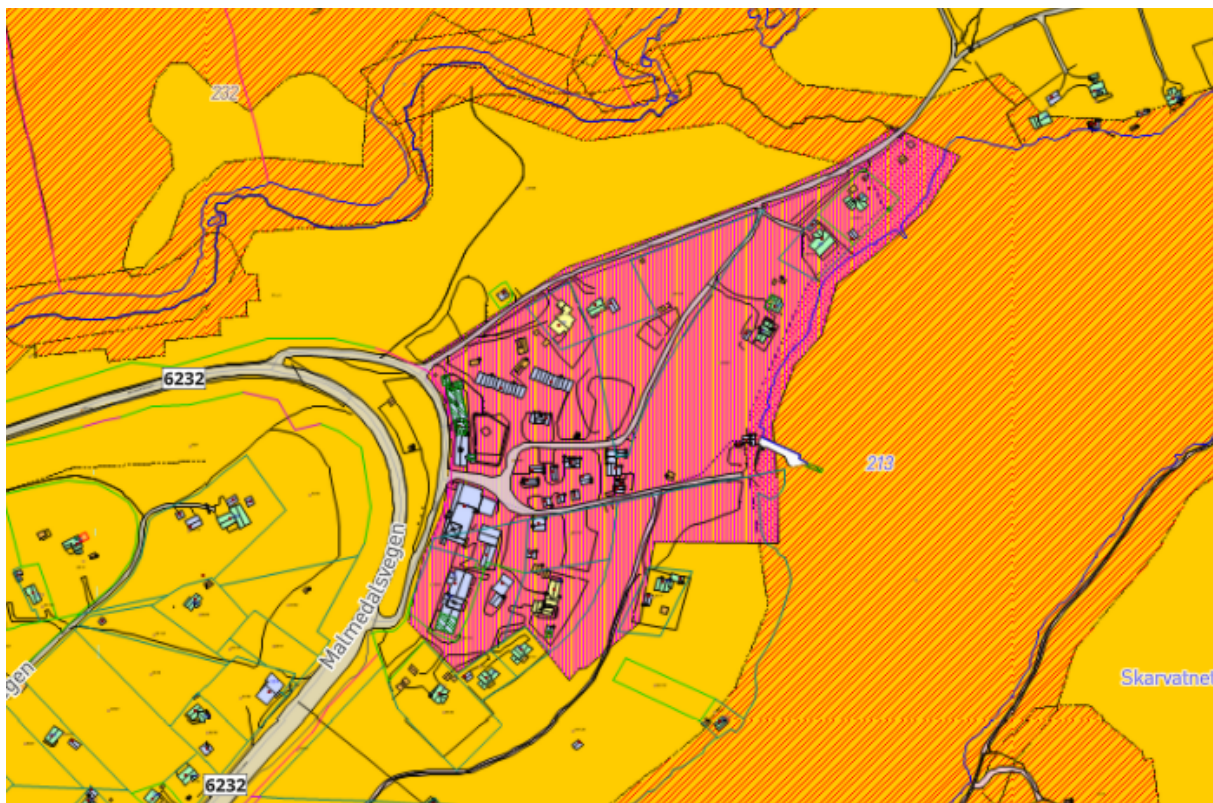
Forhold til overordnede planer

Området er avsatt til Bebyggelse og anlegg i gjeldende arealdel for Fræna 2014-2027, med en detaljeringsone som sier at reguleringsplan fortsatt skal gjelde



Figur 2. Området i gjeldende kommuneplanens arealdel for Fræna 2014-2027

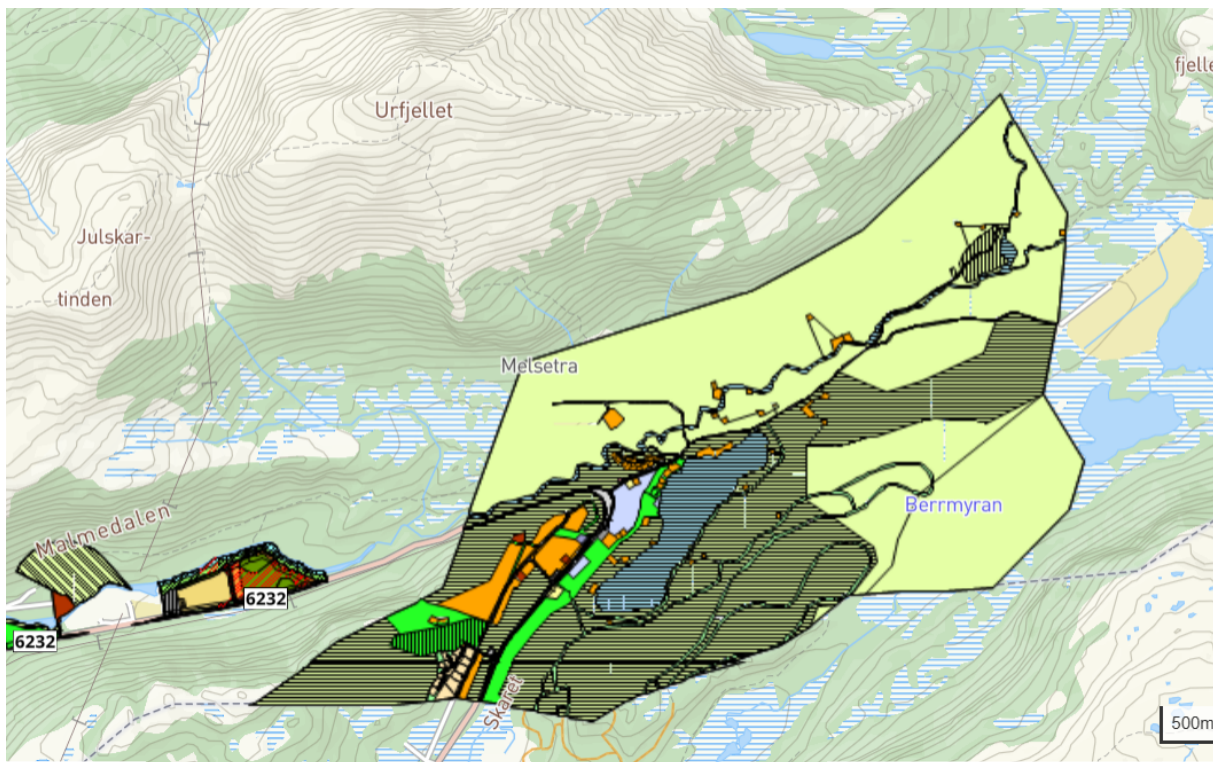
I ny kommuneplan under arbeid er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Deler av området er omfattet av faresone for flom.



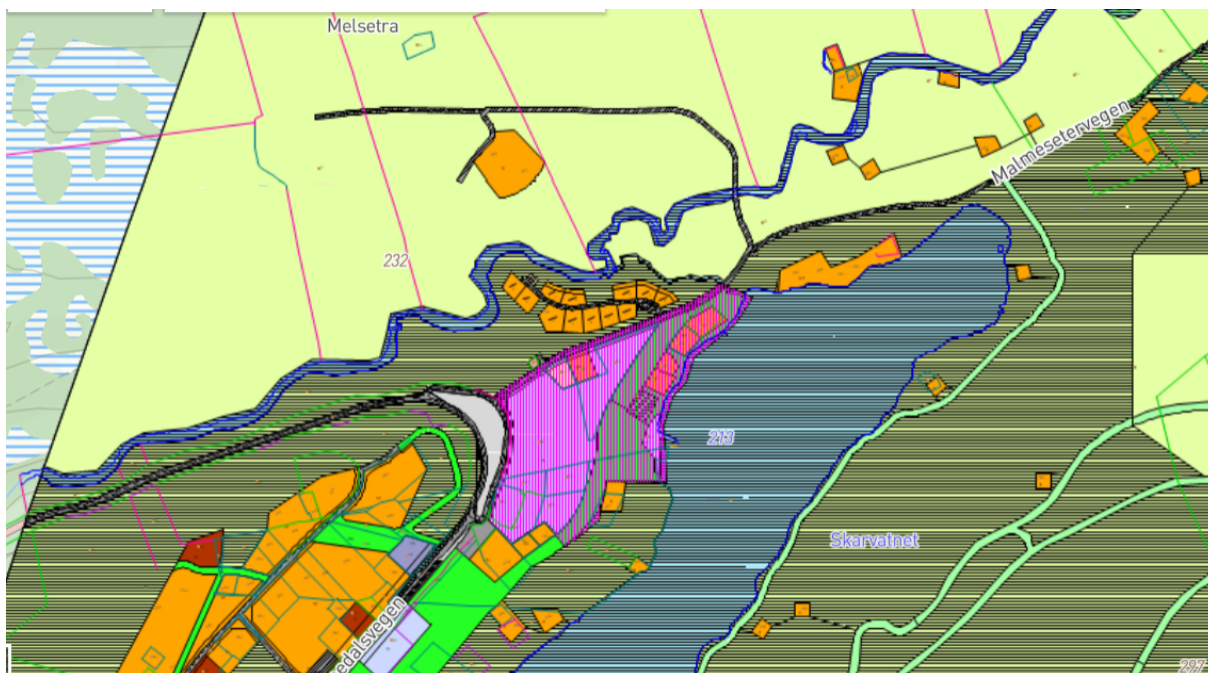
Figur 3. I ny kommuneplanens arealdel under arbeid, er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Rosa skravur viser område for reguleringsendringen.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplaner i området er SKARET (planID 08005), vedtatt 01.02.2010.



Figur 4. Gjeldende reguleringsplanen SKARET (planID 08005)



Figur 5. Det er ikke hele reguleringsplanen SKARET (planID 08005) som erstattes. Delene som erstattes med ny plan er markert med rosa skravur.

Innkomne merknader til planoppstart

I samsvar med pbl §§ 12-1, 12-3, 12-8 og 12-14 varslet ConsulentPartner 18.12.2023 på vegne av Hustadvika kommune oppstart av detaljregulering for Skaret.

Det kom inn i alt 8 merknader i forbindelse med varsel om oppstart.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 18.12.2023

I merknaden til fylkeskommunen står det blant annet om:

- Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplan
- Statlige planretningslinjer
- Transportbehovet som barnehagen utløser
- Krav om konsekvensutredning
- Vurdering av fritidsboliger og barnehage på samme sted
- Håndbøker for veiutforming må følges, N100 må følges.
- Vurdering av trafikk og myke trafikanter
- Overvann
- Miljø og klima Skarvatnet
- ROS- analyse
- De konkluderer med **å varsle motsegn** når det ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer, rundskriv T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet.

Konsulentens kommentar:

Når det gjelder kommentaren angående kommuneplanen: Den 30.03.23 vedtok kommunestyret i Hustadvika å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Fræna, 2015-2027, til å starte omregulering for å få varig brukstillatelse til barnehagedrift. Det foreligger altså en politisk vilje til å gjennomføre arbeidet med denne detaljreguleringen. Kopi/utdrag av vedtaket var vedlagt oppstartsmeldingen.

Det er utført konsekvensutredning for to fagtemaer: klimagassutslipp og friluftsliv.

Angående kommentar om at det er langt fra boligfelt og at planforslaget ikke legger opp til gåing og sykling som transportform: De nevner avstand til sentrum for Molde, men unnlater å nevne avstanden til Årødalen Industriområde /næringspark. Her er det mange arbeidsplasser og det er relativt kort avstand til Skaret. Nærmest ligger Molde Pukkverk. Herfra er det i underkant av 3 km opp til barnehagen på Skaret. Molde kommune legger opp til flere arbeidsplasser i Årødalen, dette ut fra at de har relativt nye detaljreguleringer vedtatt, noe som gjør at de er i stand til å tilby tomter for næringsetablerere. I tillegg har de ifølge nettstedet deres følgende målsetting: *«å være Norges mest næringsvennlige kommune og sentrumsnære tomter til næringsformål er etterspurt. Vi har i flere omganger utvidet næringsarealet i Årødalen, og prioriterer å gjøre det på nytt.»* I tillegg vet vi at de har vedtatt reguleringsplan «FV 64 Kryssutbedring i Årødalen». Denne reguleringen forbedrer tilkomsten til hele industriområdet og dermed også tilkomsten til Skaret og barnehagen fra Molde.

Mange foreldre som har barna sine i barnehagen, jobber i Årødalen. Næringsarealet i Årødalen vokser, noe som igjen fører til at det blir flere arbeidsplasser her. Per i dag har dette industriområdet anslagsvis 900 arbeidsplasser fordelt på 100 bedrifter. Fra dette industriområdet er ikke avstanden til barnehagen urimelig lang.

I Hustadvika kommune er det næringstomter i Malmefjorden. Det legges også opp til mer utbygging her. Både eksisterende kommuneplan og forslag til ny kommuneplan foreslår mer næringsareal i Malmefjorden. Avstanden fra Skaret til Malmefjorden er 9 km. På dette området er det arbeidsplasser som er attraktive både for de som bor i Molde og i Hustadvika. Ved eventuell pendling fra Molde til Malmefjorden er omvegen over Skaret 5,7 km, i stedet for å kjøre tunnelen.

Dersom man skal legge opp til gåing og sykling til/fra barnehage må det også legges opp til denne transportformen til/fra arbeidssted. Det er et fåtall som benytter denne transportformen. Det kan ha mange grunner, men arbeidssituasjonen kan være en av de (avhengig av bilen i jobb). Transportformen gåing/sykling til og fra jobb er nok enklest i byer og tettsteder. Hustadvika kommune er ikke utformet slik, og kjøring til barnehage med relativt lang veg vil være hverdagen for mange. Dette vil være gjeldende så lenge man har bebyggelse og befolkning i utkantstrøkene. Hustadvika kommune sier i sin kommuneplanens samfunnsdel blant annet: *«Vi må legge til rette for spredt boligbebyggelse ved en planmessig avsetning av områder for dette formålet i hele kommunen (bebyggelse i LNFR-områder etter pbl §11-7 nr. 5).»*

Det vises videre til at kundene (foreldrene) er villig til å kjøre ekstra for å få det barnehage tilbudet som Montesorri-barnehagen utgjør. Samtidig som nettopp

beliggenheten og tilknytningen til friluftsliv har stor betydning. Montessorri-barnehagen utgjør et tilbud som gir valgmuligheter for foreldrene som mener at denne type pedagogikk er avgjørende.

Angående at barnehagen på Skaret inngår i kommunens barnehagedekning og at man kan bli tildelt barnehage med lang veg: Det er vel da også slik at dersom man bor i Malmefjorden kan man bli tildelt plass i Elnesvågen, Eide eller Bud?

Angående plass til snørydding øst for fylkesvegen er det et 3,6 dekar stort område avsatt til annen veggrunn – grøntareal. Her vil det være god plass til lagring av snø uten at det går ut over nødvendig sikt i avkjørsler

Angående fritidsboligene: Konsekvenser for barnehagen vil være minimale da det stort sett ikke er samtidighet i bruk. Fritidsboliger ivaretar friluftsinteresser i større grad enn forretningsdrift som gjeldende plan legger opp til. Det er utarbeidet en konsekvensutredning for friluftsliv. Det er lagt opp til at fritidsboligene ikke stenger for tilkomster til turveger, løyper og traséer. Tilkomstene til friluftslivsområder er bedre sikret enn i eksisterende plan hvor man kunne stenge av med forretningsutbygging. Hver tomt har tilkomst med bil. Vegene er vist på plankartet. Parkering på egen tomt, i tillegg er det satt av en felles parkeringsplass.

Veg og trafikkforholdene: Tilknytningene til fylkesvegen er planlagt etter håndbok N100 fra Statens Vegvesen, bortsett fra den ene sirkelkurven på tilknytningen lengst nord. I denne tilknytningen er det kun tillatt med innpåkjøring til fylkesvegen i vestlig retning (mot Malmedalen). Sirkelkurven mot Malmedalen er planlagt etter nevnte håndbok. Avkjøring fra fylkesvegen er i denne tilknytningen ikke tillatt, hverken når man kommer fra Molde eller fra Malmedalen. Sirkelkurven mot øst har en radius på 5. Dette er kopiert fra gjeldende plan.

Angående fylkesvegens eiendomsområde så har ikke planen til intensjon å endre dette. Det området som ligger inntil fylkesvegens ytterkurver er videreført fra eksisterende plan med formål annet vegareal, men vi har endret fra teknisk til grøntområde. Ervervsarealet med sikkerhetssone + 2 meter målt fra vegkant ligger i dette området.

Trafikkøkning: Barnehagen bidrar til ÅDT med 86, dette tilsvarer 3,3% av ÅDT i 2023 for strekningen over Skaret. Kollektivtrafikk er ikke aktuelt, det samme gjelder trygg kryssing av FV. Varetransport får kun marginale endringer, det samme gjelder avfallshåndtering/-henting. Varelevering til barnehagen skjer på tidspunkt hvor det er lite trafikk inne på området ellers. Dette da Eventyrlige Skaret og Skarstua generer mest trafikk på helg og helligdager når varelevering (og avfallshenting) ikke er aktuelt. Avfallshenting skjer uansett på GID 65/35 hvor det er plassert felles avfallsbeholdere. Dette området ligger like utenfor planavgrensningen.

Angående turmål på begge sider av fylkesvegen så kan vi ikke se at planforslaget, som er en planendring, har stor påvirkning på denne situasjonen. Planen legger ikke spesielt opp til utvidet bruk av turområdene på andre siden av fylkesvegen. Det kan forekomme at brukerne av de nye fritidsboligene vil krysse vegen å bruke dette området, men svært sjelden da de mest attraktive og største friluftsområdene ligger på samme side av fylkesvegen som fritidsboligene. Når det gjelder barnehagen i forhold til dette kan de velge bort å benytte disse turmålene for å unngå å krysse vegen.

Angående punkt om myke trafikanter og skille mot kjørearealene. Planen medfører flere myke trafikanter i de perioden barna blir levert og hentet. Dette foregår slik: Barna blir fulgt fra bilen og inn til barnehagens område som er sikret med gjerde. På samme måte blir de hentet og fulgt til bilen av voksne. Periodene dette skjer på er hovedsakelig når det er lite trafikk ellers på området. I løpet av dagen, mens de er i barnehagen er barna inne på sikkert område, eller de er fulgt av de ansatte i barnehagen når de skal beveges seg ut av barnehageområdet. Dette skjer når barnehagen er på tur.

Miljø og klima: Skarvatnet, vann og vannkvalitet blir ikke påvirket av planforslaget. Planforslaget legger ikke opp til næringsvirksomhet ved vannet. Det legges opp til friområder, fritids- og turistformål og friluftsområde i sjø og vassdrag. I tillegg er det lagt inn en hensynsone langs vannet «Bevaring naturmiljø». Avløp fra nye fritidsboliger blir håndtert gjennom det kommunale renseanlegget. De fritidsboligene som ligger nærmest vannet er de som allerede er tillatt gjennom eksisterende plan og er allerede bebygd. Alle planlagte/nye fritidsboliger ligger lengre fra vannet enn disse.

Kommunens tilsvare:

Angående tildeling av barnehageplass foregår den slik:

I Hustadvika kommune er det et hovedopptak per år, med søknadsfrist 15.2. Foreldre står fritt til å søke den barnehagen de ønsker. Barnehageplass blir tildelt ut fra foreldrenes valg, og kriterier som gjelder ved opptak.

Opptakskriteriene kan være noe ulik mellom ulike barnehager (kommunale bhg. har lik, private barnehager kan ha ulike etter hva deres vedtekter sier), men det finnes lovbestemte prioriteter ved opptak bhgl. § 18.

Dersom foreldre ved søknad om barnehageplass for eksempel ikke har lagt inn mer enn et ønske for barnehage, og de ikke får plass her, vil det forsøkes å tilby de plass som er mest nærliggende der de bor. Men det vil da henge sammen med at det er ledig kapasitet i nærliggende barnehager.

Trygg kryssing av fylkesvegen er viktig for kommunen. I dag går det ikke kollektivtransport på Skaret, det er derfor ikke aktuelt med kryssing av fylkesvegen i forbindelse med kollektiv transport. I planforslaget er det videre ikke tilrettelagt for økt aktivitet på andre siden av fylkesvegen.

Merknaden tas til orientering.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 30.01.2024

Stort sett samme som fylkeskommunen, varsler "motsegn" når det ikke er i samsvar med statlige planretningslinjer. I tillegg nevner de følgende:

- ROS-analyse og kvalitetskrav til denne
- Forurensning og vann og avløpsplanlegging
- Friluftsliv - statlig sikrede områder, buffersoner
- Tydelig skille mellom private hytter, og løyper og traseer for friluftsliv.

Statsforvalteren har ikke merknader til foreslått reguleringsendring for utvidelse av hyttebebyggelsen.

Konsulentens kommentar:

Det vises til vår kommentar under Møre og Romsdal fylkeskommunes merknad. ROS analyse er utført, sjekkliste ligger vedlagt.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 11.01.2024

Transport og vegsystem, samme innspill som Møre og Romsdal fylkeskommune. Men ikke "motsegn". Ingen merknader til den delen av planen som legger opp til fritidsbebyggelse.

Konsulentens kommentar:

Det vises til vår kommentar under Møre og Romsdal fylkeskommunes merknad.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 22.01.2024

Generelt innspill og orientering om deres fagområder og veiledere på nett.

Konsulentens kommentar:

I dette planforslaget er det kun flomaktsomhetsområde ved Skarvatnet som berører NVE sine fagområder. Planforslaget legger ikke opp til å gjøre endringer nede ved vannet og en eventuell flom vil ikke ha innvirkning på drift av barnehagen eller de planlagte nye fritidsboligene. I og med at planen ikke legger opp til utbygging i flomaktsomhetsområdet er det ikke utredet om det kan være en reell flomfare i området. For å sikre at det ikke bygges i aktsomhetsområdet er det lagt inn byggegrense i grensen for aktsomhetsområdet. Se også under punkt 8.11 i planbeskrivelsen.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Mattilsynet, datert 31.01.2024

Kommenterer drikkevann og slukkevann. Viktig å synliggjøre beregnet vannbehov ved full utbygging. Trykk og ledningsnettets dimensjoner. Slukkevannskapasitet må være med i planlegging av drikkevannsforsyningen.

Konsulentens kommentar:

Anlegget forsyner 47 abonnenter. Vannet kommer fra grunnvannsboring (2 stk.) med meget god kapasitet og vannkvalitet. Vannet behandles fordi det er for mye kalk i vannet. Anlegget er allerede utbygd, men det blir gjort tilknytninger til alle de nye enhetene i området. I behandlingsanlegget inngår et reservoar på 20000 liter. Løsninger rundt brannlukkevann blir utarbeidet i samråd med brannvesenet.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Elinett, datert 10.01.2024

Generell orientering angående eventuell nødvendig flytting/omlegging og anleggsbidrag.

Konsulentens kommentar:

Tiltakshaver tar kontakt med Elinett for utbygging og beste tilpasning.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Anne Astrid Holst Nicolaysen, datert 19.12.2023

Forutsetter at vannkvaliteten ikke blir endret, ikke interessert i at det blir offentlig tilknytning til vann.

Konsulentens kommentar:

Planforslaget skal ikke føre til at vannkvaliteten blir forringet, heller ikke dersom driften av vannverket overtas av kommunen.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Terje Hoel, datert 06.04.2021

Vann og avløp må ikke bli forringet.

Konsulentens kommentar:

Planforslaget skal ikke føre til at kvaliteten på vann og avløp blir forringet.

Kommunens tilsvaer:

Merknaden tas til orientering.

Konsekvensutredning

I oppstartsmøte ble det konkludert med at planen ikke skal konsekvensutredes. Etter merknader fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og fylkeskommunen ble det likevel satt krav om konsekvensutredning med hjemmel i til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Utredede fagtema er friluftsliv og klimagassutslipp. Begge utredningene er gjort etter metode beskrevet i M-1941, og er utført av plankonsulent ConsulentPartner AS.

I konsekvensutredningene er det vurdert tre alternativer:

- Nullalternativet som består i at planen ikke endres og driften ved Eventyrlige Skaret AS og Skarstua må endres.
- Alternativ 1 som er planforslaget, etablert barnehage beholdes og det legges til rette for fritidsboliger i deler av området som i dag er forretning.
- Alternativ 2 som består i at den etablerte barnehagen legges ned og at området den er drevet på beholdes som et forretningsområde. Fritidsboliger som i alternativ 1.

De to konsekvensutredningene er sammenstilt i et dokument. Det er ikke gjort en samlet konsekvens på begge temaene, og heller ikke en samlet rangering på begge temaene. Sammenstillen skal ikke foreta en vekting mellom fagtema, men presentere verdiene og bakgrunn for samlet konsekvens og anbefalinger. Dette er kommentert i tabellen ovenfor. Prioritering mellom fagtema er opp til beslutningstaker. Kommunedirektøren har gjort en prioritering mellom fagtema nedenfor.

Vurderinger av konsekvens og rangering		Alternativer		
		Nullalternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Friluftsliv	konsekvens	-	+	-
	rangering	3	1	2
Begrunnelse for rangering friluftsliv		Det er kun alternativ 1 som får positiv konsekvens på samlet vurdering. Nest best er alternativ 2 som får lik samlet vurdering som nullalternativet, men for område 343 har alternativ 2 lavere negativ konsekvens enn nullalternativet og delområde 343 har svært stor verdi.		
Klimagassutslipp	konsekvens	0	0	0
	rangering	1	3	2
Begrunnelse for rangering klimagassutslipp		Alternativ 1 får her dårligst rangering i og med at dette alternativet bidrar mest til økt klimagassutslipp gjennom personbiltrafikken. Nullalternativet rangeres som nummer 1 fordi dette reduserer trafikken til og fra Skaret på grunn av redusert drift eller nedlagt drift av Eventyrlege Skaret og Skarstua.		
Samlet konsekvens begge fagtemaer				
Samlet rangering begge fagtemaer				
Begrunnelse for rangering				

Figur 6. Tabell hentet fra sammenstilling av konsekvensutredningene.

Ut ifra rangering av konsekvens på klimagass, se KU for klimagass s. 19 tabell 6.3.1.2, er det under 2000 tonn CO₂-ekv på alle tre alternativer. De vurderes derfor til å ha ubetydelig konsekvens.

Kommunedirektøren har vurdert følgende ut ifra forelagt konsekvensutredning fra ConsulentPartner AS:

Konsekvens

Alle tre alternativene på klimagass har samme konsekvensgrad, ubetydelig konsekvens. Friluftsliv har konsekvensgradene noe negativ konsekvens (gul) og positiv konsekvens (grønn). Konsekvens av friluftsliv legges derfor til grunn for samlet konsekvens.

Rangering

Alle tre alternativene på klimagass er satt til å ha ubetydelig konsekvens, forskjellen mellom alternativene er så lave at de rangeres likt. Rangeringen av friluftsliv legges derfor til grunn for samlet rangering.

Samlet konsekvens	gul	grønn	gul
Samlet rangering	3	1	2

Naturmangfoldloven

ConsulentPartner AS har foretatt en vurdering opp mot §§8-12 i naturmangfoldloven. Kommunen stiller seg bak denne vurderingen.

Vurdering opp mot NML §8, kunnskapsgrunnlaget:

Det er innhentet kunnskap om naturmiljøet i og ved planområdet i tilgjengelige kilder. Vurderingen er basert på eksisterende kunnskap som ligger tilgjengelig på gislink.no. Det er ikke knyttet usikkerhet til kunnskapsgrunnlaget.

Som nevnt under 5.6 er det gjort registreringer av en naturtype i området, Skarvatnet, noe verdi. Faktaarket for naturtypen finnes på miljødirektoratets nettsted naturbase.

Vi mener derfor at kunnskapsgrunnlaget vi har brukt står i rimelig forhold til faren for skade på naturmangfoldet og anser nærmere analyser som unødvendig.

Vurdering opp mot NML §9, føre var prinsippet:

Vi mener at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og at faren for vesentlig skade på naturmiljøet ikke er til sted. Føre var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

Vurdering opp mot NML §10, samlet belastning:

Planendringen medfører totalt sett relativt små inngrep. Mye av infrastrukturen er allerede på plass. I tillegg er inngrepene til dels i et område som allerede er menneskepåvirket.

Naturmangfoldet i planområdet påvirkes ikke av andre tiltak eller inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer

Når det gjelder naturmangfoldet for tilsvarende tiltak/inngrep er dette avhengig av hvor eventuelle tiltak eller inngrep skal utføres.

Vi kjenner ikke til andre tiltak som kan påvirke den samlede belastningen

Andre påvirkningsfaktorer kan eksempelvis være klimaendringer. Global oppvarming fører til mere nedbør i Norge, dette spesielt i form av styrtregn/flere dager med kraftig nedbør. Naturtypen i planområdet antas ikke å bli spesielt negativt påvirket av kraftig nedbør. Vi kjenner ikke til andre påvirkningsfaktorer som bør vurderes.

Vurdering opp mot NML §11, kostnader:

§ 11 sier at tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket forvolder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering opp mot NML §12, miljøriktig drift og metoder:

Alle nødvendige inngrep skal utføres med varsomhet. Dette gjelder også under drift og vedlikehold av områder og bygninger.

Som nevnt ovenfor er ikke fare for vesentlig skade på naturmiljøet til stede i denne planen.

Generelt inneholder loven forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer og forvaltningsmål for arter. Vi kan ikke se at planforslaget bryter med forvaltningsmålene for arter.

Risiko og sårbarhet

I ROS-analysen var det to temaer som måtte utredes videre. Det ene var flom og det andre brannslukke vann. Det er flere temaer som er beskrevet under kapittelet om ROS i planbeskrivelsen. Se fra side 46 i planbeskrivelsen.

Flom:

Det er gjort treff på NVEs aktsomhetskart for flom på en del av planområdet.

Det er ikke planlagt ny utbygging på noen av arealformålsområdene som blir liggende i aktsomhetsområdet. Dette bortsett fra på område FTU. For dette formålet og formål fritidsbebyggelse, FBF4-FBF5, (eksisterende bebyggelse) er det lagt inn byggegrense som minst er lik grensen for aktsomhetsområdet.

I og med at planen ikke legger opp til utbygging i aktsomhetsområdet er det ikke brukt ressurser på å utrede nærmere om aktsomhetsområdet inneholder en reell fare. Men det er gjort følgende betraktninger rundt eventuell reell fare:

Tiltakshaver har lokal kunnskap om vannstanden i Skarvatnet, og Ifølge han, har det, i løpet av de siste 60 årene, selv under de mest ekstreme nedbørsperiodene, aldri vært så høy vannstand som aktsomhetskartet tilsier.

Brannslukke vann:

Det gjøres andre løsninger for å kompensere for at man ikke oppnår

preaksepterte ytelser i samsvar med TEK 17. Løsningene er godkjent av

brannvesenet. Det er eget vannforsyning-/vannbehandlingsanlegg i området, dette er et privat anlegg som forsyner omtrent 50 abonnenter, mesteparten av disse er fritidsboliger. I tillegg sørger anlegget for et reservoar (brannslukke vann) på 20.000 liter.

Det er planlagt ett nytt uttak for brannslukke vann i nord på område FBF3. Vannforsyningsnettet er lagt i kanten mellom FBF3 og o_V3. Mulighet for å etablere uttaket er sikret i bestemmelsene til område FBF3. Det vises også til at det er helårsåpen veg, f_V1 og TV1, på plankartet ned til Skarvatnet (område FLV). Skarvatnet er omtrent 1,1 km langt og omtrent 250 meter bredt, det inneholder store mengder ferskvann.

Tankbil vil være kompensierende for eventuelle mangler og usikkerhet knyttet til punktene ovenfor.

Byggeplanene

Frittliggende fritidsboliger, FBF1-FBF5

Det er totalt 11 nye tomter og 5 eksisterende tomter for frittliggende fritidsboliger. Det er tillatt med en bygningsmasse på maks 120 m² BYA på hver tomt. Eventuelt anneks skal ikke være større enn 20 m² BYA og eventuell garasje skal ikke være større enn 30 m². I området er det tillatt med en mønehøyde på 6,5 meter og en gesimshøyde på 5 meter for fritidsboligene. Eventuelle garasjer og anneks skal være lavere, med maks høyde på 4 meter. Takformen skal være saltak.

Konsentrerte fritidsboliger, FBK1-FBK2

For FBK1 er det satt en tillatt utnyttingsgrad på 20% BYA, dette med bakgrunn at i dag er tomtene utnyttet med omtrent 17% BYA. For FBK2 er tillatt utnyttingsgrad satt til 40% BYA med bakgrunn i at tomten i dag er utnyttet med omtrent 36% BYA.

Barnehage, BH

På område for barnehage er det planlagt å benytte eksisterende bygningsmasse

Fritid og turistformål, FTU

I området kan det være aktuelt å sette opp flere naust og eller lagerbygninger. Utbyggingen avhenger av driften, det er ikke planlagt noe for nær framtid, men driver/tiltakshaver ønsker å ha muligheten.

Utleiehytter, UTL1-UTL2

Dette er eksisterende utleiehytter tilknyttet driften ved Eventyrlige Skaret og Skarstua. På område UTL1 utgjør utleiehyttene et tun med flere små hytter samt et stabbur. På UTL2 er moteller oppført i 2 rekker samt en frittliggende. Dersom markedet tilsier det, kan det være aktuelt med flere utleiehytter på UTL2.

Forretning/kontor/tjenesteyting, F/K/T

Området var tidligere del av område med kun forretningsformål, men er nå endret til kombinert formål ut fra eksisterende bruk: kafe/selskapslokale og kiosk (Skarstua) og bygninger som benyttes til kontorer og utleiehytter.

Infrastruktur

Planen har ikke til hensikt å endre på eksisterende fylkesveg. Avkjørsel fra fylkesveg o_V1 skal utbedres i henhold til plankartet og håndbok N100.

Det er eget vannforsyning-/vannbehandlingsanlegg i området. Dette er et privat anlegg som forsyner omtrent 50 abonnenter. Mesteparten av disse er fritidsboliger. I tillegg sørger anlegget for et reservoar (brannslukkevann) på 20.000 liter.

Friluftsimteresser

Området rundt planområdet og deler av planområdet består av områder benyttet til rekreasjon, trening og friluftsliv. Området har høy rekreasjonsverdi for innbyggere i hele regionen, og spesielt i kommunene Hustadvika og Molde. Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning for temaet friluftsliv. Det har vært fokus på at bebyggelsen ikke skal virke privatiserende på Skaret. Det er derfor regulert byggegrenser mot veier som benyttes til tur, regulert turveier og hensynssoner for friluft.

Økonomiske konsekvenser

Barnehagedriften bidrar til kommunens skatteinntekt (formueskatt og inntektsskatt). Driften ved barnehagen påvirker også driften ved Eventyrlige Skaret/Skarstua, og barnehagen gjør at de kan opprettholde sin drift. Dette gir enda et bidrag til skatteinntektene.

Barnehagedriften gir flere arbeidsplasser (per nå 15 årsverk). Dette bidrar positivt til kommuneøkonomien da arbeidsplasser også gir skatteinntekter. Dette gjelder både Hustadvika og Molde, avhengig av hvilken som er hjemkommunen for de ansatte. På samme måte som for skatteinntektene for virksomheten bidrar barnehagen til å opprettholde arbeidsplasser ved Skarstua.

Når det gjelder fritidsboligdelen av planen vil dette også gi økte inntekter, eksempelvis i form av avgifter for vann og avløp, og eiendomsskatt.

Eventyrlige Skaret /Skarstuas bidrag til drift, brøyting og vedlikehold av veg, parkeringsplasser, turløyper og stier faller bort dersom driften må reduseres eller legges ned.

I og med at planforslaget bidrar til økt folkehelse og livskvalitet gjennom økt bruk av rekreasjonsmuligheter vil det på lang sikt også bidra en bedre samfunnsøkonomi.

Klima og miljøkonsekvenser

Skarvatnet er et viktig naturområde på Skaret. Skarvatnet har miljøstatus *God kjemisk og økologisk tilstand*. Skarvatnet er vist med hensynssone bevaring naturmiljø, Sonen er avsatt for å ivareta naturmiljøet i vannet og kantsonen ned mot vannet og det er bestemmelser som forbyr tiltak.

De nye fritidsboligene vil ikke føre til negative konsekvenser i form av utslipp til elva. Dette både på grunn av liten økning og hva som er planlagt bygd. Formålet fritidsbebyggelse medfører ingen uheldige/giftige/forurensende avrenninger sammen med overvannet.

Andre saker i området

Barnehagen på Skaret har fått innvilget dispensasjon fra arealformålet, og har vært drevet med dispensasjon siden 2016. I møte i hovedutvalg for teknisk, miljø og næring den 05.06.2024 sak 19/2024 ble siste dispensasjon gitt.

Hovedutvalget teknisk, miljø og næring forlenger midlertidig dispensasjon fra regulert arealformål forretning til barnehagedrift på Skaret fra 16.08.2024 og inntil 2 år. Dispensasjonen gis under forutsetning at området reguleres med formålet permanent barnehagedrift innen 2 år.

Samlet vurdering

Det legges nå fram en detaljregulering for å tilrettelegge for barnehagedrift på Skaret og flere fritidsboliger.

Fritidsboligene er en videreføring/videreutvikling av Skaret som et viktig rekreasjonsområde. Friluftsjakter og tilgjengelighet til allmenheten er viktig i planen. Tiltak som hensyntar friluftsjakterne, er redegjort for ovenfor og i planbeskrivelsen.

Barnehagen på Skaret kan tilby et ønsket og alternativt læringsmiljø for barn. Det bidrar også til flere arbeidsplasser, både ved barnehagen og opprettholdelse av drift ved Eventyrlige Skaret/Skarstua.

Planlegging av barnehage på Skaret er likevel i konflikt med flere av punktene i de statlige retningslinjene for bustad-, areal- og transportplanlegginga (erstattet med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet). De statlige planretningslinjene støtter ikke en plassering av en barnehage så langt unna bebyggelse og arbeidsplasser som på Skaret. Det ble i forbindelse med oppstartsmeldingen varslet innsigelse fra Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal fylkeskommune på et planforslag som ikke er i samsvar med de statlige planretningslinjene. I planbeskrivelsen under delkapittelet interessediskussioner 8.16 er denne konflikten belyst, og det er gjort rede for argumenter for å ha barnehage på Skaret som svarer ut merknadene fra myndighetene.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen legges fram for politisk behandling. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget Detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01 legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 202310 Plankart 06.10.2025
- 2 202310 Plankart A3 06.10.2025
- 3 Planbestemmelser 06.10.25
- 4 Planbeskrivelse 06.10.25
- 5 Sammenstilling_KU friluftsliv og klimagassutslipp 09.04.25
- 6 KU_klimagassutslipp 09.04.25
- 7 KU_friluftsliv revidert 09.04.25
- 8 Sjekkliste ROS_06.10.25
- 9 EierListe_9_40_8_10_2025
- 10 2024.12.18 Møre og Romsdal fylkeskommune
- 11 Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
- 12 2024.01.22 NVE
- 13 2024.01.11 Statens Vegvesen
- 14 2024.01.10 Elinett
- 15 2024.01.31 Mattilsynet
- 16 2023.12. 19-ANNE-ASTRID-HOLST-NICOLAYSEN
- 17 2023.12.27-TERJE-HOEL