



## Saksfremlegg

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
	26.03.2026	Kommunestyre

## Detaljregulering for Skaret - reguleringsendring 01 - Til endelig vedtak

### Kommunedirektørens innstilling

1. Detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, sist endret 26.01.2026, med tilhørende bestemmelser datert 06.10.2025, sist endret 26.01.2026, vedtas etter plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Deler av reguleringsplan SKARET, vedtatt 01.02.2010, (planID: 08005) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### 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.*

Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring fremmet saken og la detaljreguleringen ut på høring og offentlig ettersyn i møte 13.11.2025 sak 36/2025. Planen lå ute på høring fra 18.11.2025 til 08.01.2026. Det kom inn 6 merknader.

Møre og Romsdal hadde følgende motsegn/innsigelse til planforslaget i sin uttale til offentlig ettersyn, datert 07.01.26. Innsigelsene var som følger:

- 1. Planforslaget strir mot fylkesstrategi for attraktive byar og tettstader og dermed mot regionale interesser. Møre og Romsdal fylkeskommune fremjar derfor motsegn mot planen med heimel i fylkesstrategien. Barnehagen må få ei plassering som er i samsvar med krava/målsetjingane i strategien.*
- 2. Planforslaget strir mot statlege planretningsliner for arealbruk og transport og dermed mot nasjonale interesser. Fylkeskommunen har derfor motsegn til planen inntil krava er oppfylte.*
- 3. Planforslaget manglar tilrettelegging for HC-parkering ved næringsbygget og i friluftsområdet, samt sykkelparkering i tilknytning til næringsområdet. Møre og Romsdal fylkeskommune har derfor planfagleg motsegn mot planen inntil krava er innarbeidde i føresegnene.*
- 4. Planen må omfatte heile frisiktsona for avkøyrslar til fylkesvegen. Møre og Romsdal fylkeskommune har motsegn mot planen med heimel i veglova § 1 a og Statens vegvesen sine vegnormalar N100 inntil planføresegnene inkluderer føresegn for frisiktliner.*

Innsigelse nummer 3 og 4 ble trukket administrativt den 03.02.2026, mens de to første ble sendt til fylkesutvalget for endelig avgjørelse. Fylkesutvalget trakk de to siste innsigelsene i møte 23.02.2026.

## 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 Eventyrlige Skaret.

Planforslaget som nå foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 26.01.2026
- Reguleringsbestemmelser, datert 06.10.2025 sist revidert 26.01.2026
- Planbeskrivelse, datert 06.03.2026

## Hensikten med planforslaget

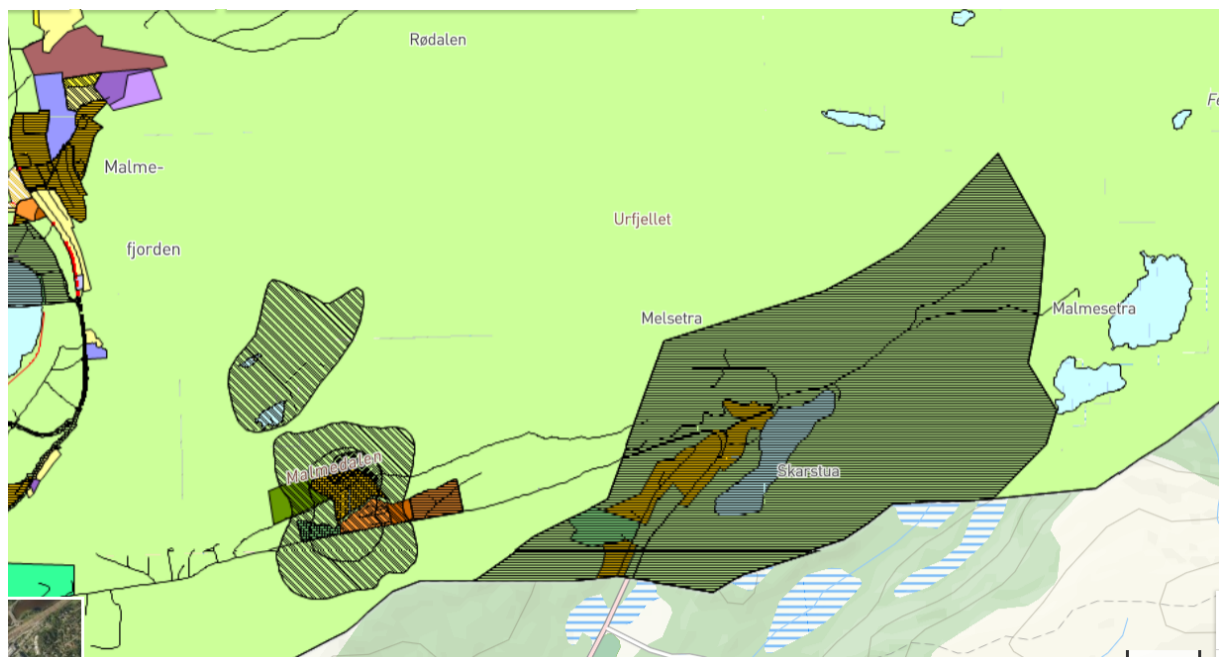
Denne detaljreguleringen kom i stand med bakgrunn i at tiltakshaveren ser at det er nødvendig å endre forretningsvirksomheten. Driften av Eventyrlige Skaret AS og Skarstua har ikke lenger behov for et så stort forretningsområde og driver ser at det er hensiktsmessig å omdisponere deler av arealet. Omdisponeringen 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.

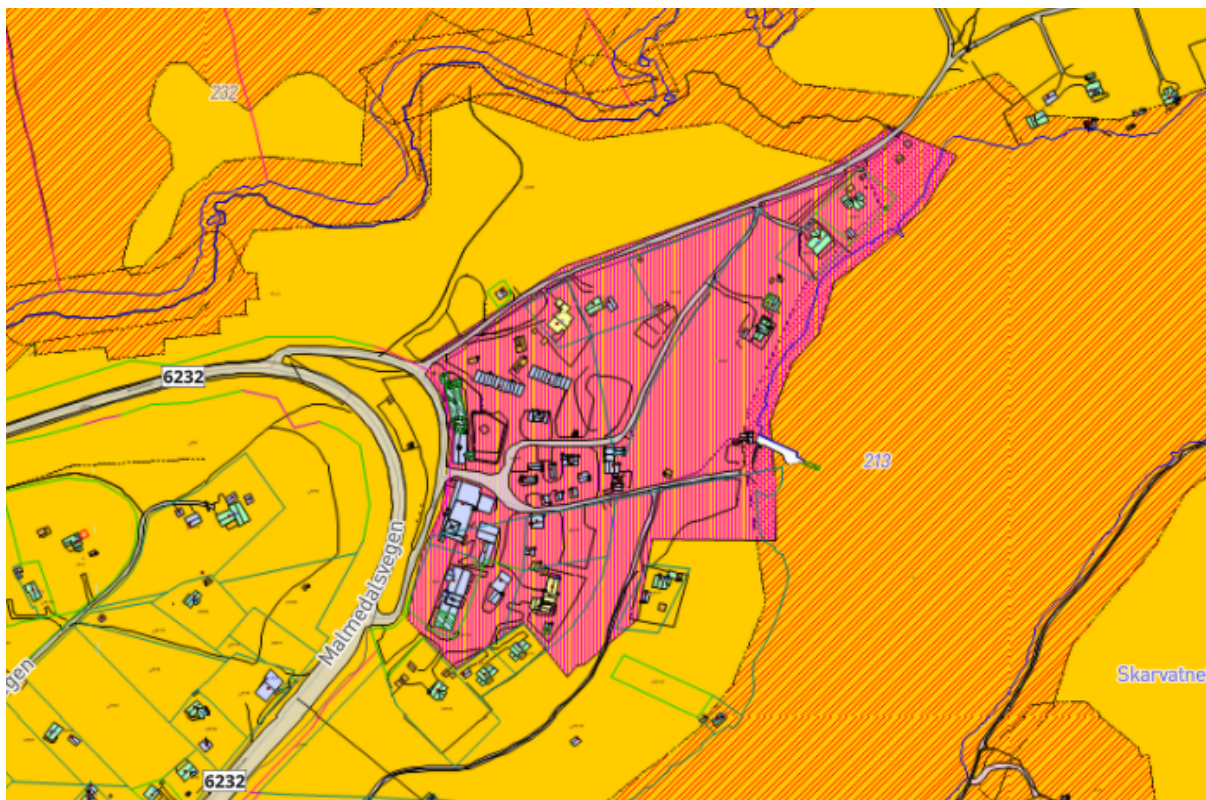
## Forhold til overordnede planer

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



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

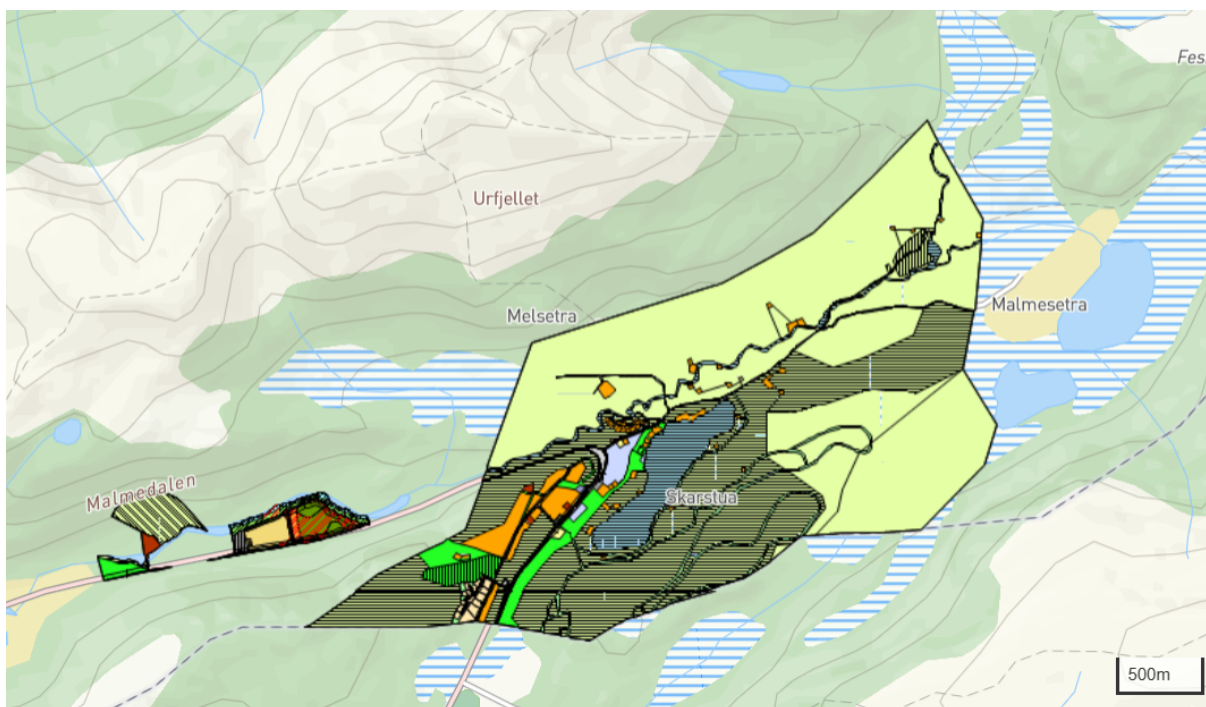
I ny kommuneplan under arbeid er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Deler av området er omfattet av faresone for flom.



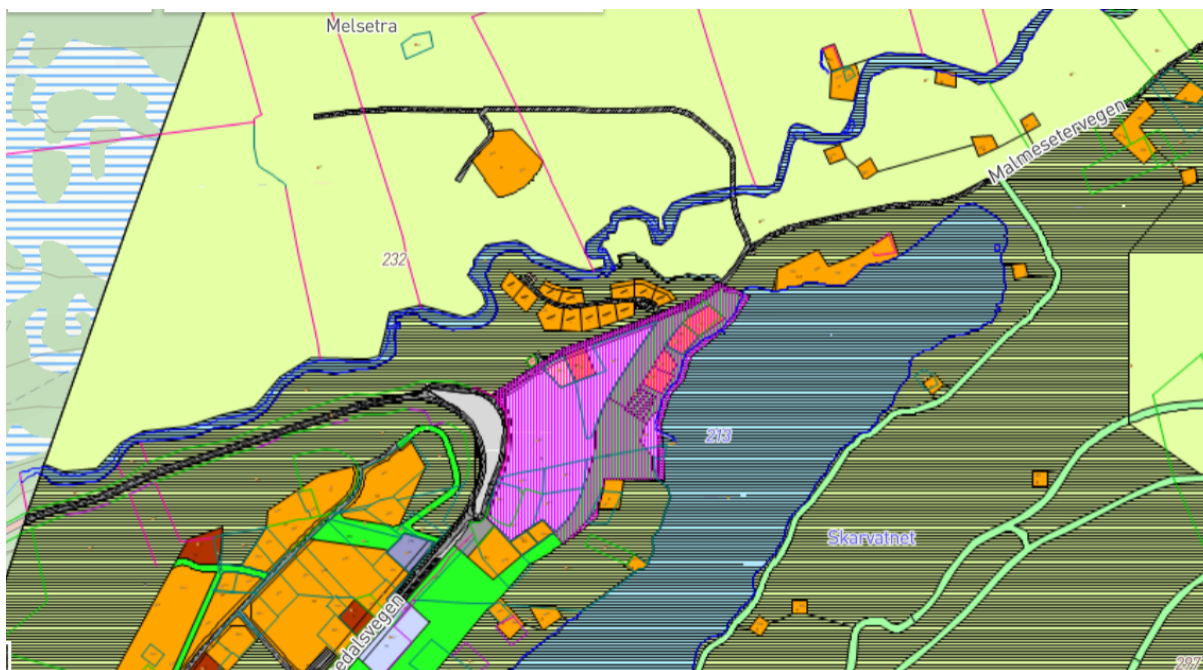
Figur 3. I ny kommuneplanens arealdel under arbeid, er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Rosa skravur viser område for reguleringsendringen.

### 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.

### **Innkomme merknader til offentlig ettersyn**

Planforslaget har vært igjennom førstegangsbehandling og offentlig ettersyn med vedtak i Hovedutvalget for teknisk, miljø og næring den, sak 36/2025. Planen var ute til offentlig ettersyn i perioden 18.11.2025 til 08.01.2026. Det kom inn i alt 6 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn, der en kom inn etter frist.

### **Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 07.01.2026**

*Planomtalen viser til at avstanden fra barnehagen til bustadområde i Hustadvika kommune er mellom 8,5 og 10,2 km, og i Molde kommune mellom 8 og 9 km. Dette kan være kjelde til feilvurderinger, siden barnehagen skal drives basert på en pedagogikk som tilsier at det ikke bare er foreldre fra de næreste bydelene som ønsker å bruke barnehagen. Det kan i så fall gi feil grunnlag for vurdering av transportbehovet.*

Konsulentens kommentar: Tas til orientering

### **Innsigelser:**

*Plassering på Skaret vil auke transportbehovet. Plassering av barnehagen er i strid med fylkesstrategien. Vi fremjar derfor motsegn mot planen.*

*Det er mogleg å opprette eit barnehagetilbod med ei plassering som tilbyr dei same kvalitetane knytt til natur og friluftsliv, og samstundes oppfyller krava i dei statlege planretningslinene. Slik plasseringa er valt i dag, ligg barnehagen langt frå bustadområda i begge kommunar, og det vil berre vere mogleg å kome seg*

*dit med bil. Vi fremjar motsegn mot planforslaget basert på statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.*

*Planomtalen: I delar av planforslaget blir barnehageføremålet gitt mykje fokus, medan andre forhold er for lite greidd ut. Til dømes er det i kapittel 6.5 hovudfokus på tilkomst til barnehagen, medan parkering berre er skildra overordna. Dette går heller ikkje fram av planføresegnene. Det går ikkje fram korleis tilkomsten til bedrifta skal vere, eller korleis parkering for menneske med nedsett funksjonsevne skal organiserast ved næringsbygget og i friluftsområdet. Dette går heller ikkje fram av planføresegnene.*

*For ei bedrift som er retta mot publikum er det viktig at slike parkeringsplassar er sikra i nærleiken av inngangen og for utleigeeiningar der det er nødvendig. Vi fremjar motsegn mot planen på grunn av manglande føresegn for HC-parkering knytt til næringsbedrifta og friluftsområdet, samt manglande krav om parkering for syklende i tilknytning til næringsområdet.*

*Frisikt*

*Ved gjennomgang av planforslaget kan vi ikkje sjå kva siktkrav som er lagt til grunn i planforslaget. Når det gjeld avkøyrsele lengst nord er L2 ikkje talfesta, og vi kan ikkje sjå om det er tatt utgangspunkt i gamle krav og gamal reguleringsplan der L2 var 10 meter, eller om det er tatt utgangspunkt i dagens krav. Det må gjennomførast ei oppdatering av siktkrav etter gjeldande regelverk og krava i Statens vegvesen si handbok N100. Vi fremmer motsegn til planforslaget inntil det blir knytt egne føresegn til frisiktlinjene.*

Konsulentens kommentar: Minner om hovedhensikten med dette planarbeidet som er å gjøre eksisterende barnehage på området om til en permanent drevet barnehage, ikke å finne alternative plasseringer for barnehagen.

Hustadvika kommunes planavdeling har hatt møte med fylkeskommunen den 14.01.26 og i etterkant sendt inn anmodning av trekk av innsigelse og behandling i fylkesutvalget. Det vises til endringer i planbestemmelser og planbeskrivelse rundt temaene og til anmodning om trekk av innsigelse sendt i e-post den 21.01.2026. Det er i e-posten bedt om at, dersom innsigelsen ikke trekkes, saken blir behandlet i fylkesutvalget.

Kommunedirektørens vurdering:

Avklaringsmøte nevnt ovenfor dato 14.01.26 ble holdt med fylkeskommunen for å klargjøre saksgangen etter innsigelser ble rettet mot planforslaget. Brev med anmodning om trekk av innsigelse nevnt ovenfor er lagt med saken.

Innsigelser på fisikt og parkering tas til følge. Innsigelse på de statlige planretningslinjene og regional delplan tas ikke til følge.

Merknaden tas delvis til følge.

Kommunen sendte over anmodning om trekk av innsigelse den 21.01.2026.

**Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 03.02.2026.**

*Møre og Romsdal fylkeskommune trekkjer motsegna knytt til manglande føresegner for HC- og sykkelparkering, samt tekniske krav til frisikt i avkøyrsla.*

*Møre og Romsdal fylkeskommune opprettheld motsegna i punkta som gjeld krav i statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet og fylkesstrategien for attraktive byar og tettstader. Dette er ei førebels administrativ melding. I tråd med vedteke delegasjonsreglement vil oppretthaldinga bli lagt fram for fylkesutvalet 23.2.2026 for endeleg avgjerd.*

### **Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 06.03.2026**

*Fylkesutvalet har i møte 23.02.2026 fatta følgande vedtak i sak 13/26: Vedtak: Med heimel i plan- og bygningslova § 5-4 første ledd, trekkjer fylkesutvalet den attverande motsegna til detaljregulering for Skaret – reguleringsendring 01, planID 202310 i Hustadvika kommune.*

### **Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, datert 09.01.2026**

*Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging – klima. Etablering av barnehage vil vere i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging. vår uttale til oppstartsvarselet rådde vi i frå barnehage på Skaret fordi lokaliseringa vil vere i strid med gjeldande areal- og klimapolitikk. Vi varsla at vi ville vurdere motsegn til eit planforslag som er strid med statlege planretningslinjer. Vi skreiv at ei lokalisering på Skaret verken vil fremje nasjonale mål om meir kompakte byar og tettstader med korte avstander til ulike gjermål i kvardagen, eller styrke sykkel og gange som transportform. Vi står fast ved våre tidlegare uttalar. Barnehagen blir langt unna der folk bur. Deter særleg uheldig at det ikkje er kollektivtilbod til og frå Skaret, slik at all transport blir bilkøyring. Dette vil ekskludere nokre familiar frå tilbodet.*

*Barnehagar er ikkje ein funksjon som bør leggast til slike områder. Skaret har store friluftsverdiar, og vi har forståing for at barnehagen ser verdien at ungane kan nytte dette området mens dei er i barnehagen. Det finst likevel friluftsområde nærare tettstadene som også kan gje barna slike opplevingar og læring. Formildande for etableringa er at barnehagen ligg nært areal med mange arbeidsplassar og at storleiken på barnehagen er avgrensa. Lokalisering av barnehage nærare bustadområda i Molde og i Hustadvika ville uansett ha vore ei*

*betre løysing som ikkje ville kome i konflikt med dei statlege planretningslinjene.»*

Konsulentens kommentar: Minner om hovedhensikten med dette planarbeidet som er å gjøre eksisterende barnehage på området om til en permanent drevet barnehage, ikke å finne alternative plasseringer for barnehagen. Ellers tas merknaden til orientering. Skaret er en barnehage i nærheten av både Malmedalen og Årø i Molde kommune. Hustadvika kommune ønsker barnehage på skaret, og det er politisk forankret.

*Samfunnstryggleik og klimatilpassing: Vi ser kommunen har avdekka mogleg flaumfare langs Skarvatnet, og det er teikna inn byggegrense mot vatnet som skal sikre planlagt utbygging mot flaumfaren. Vi kan ikkje sjå at byggegrensa*

*langs vatnet samsvarar med aktsemdskartet for flaum. Truleg har kommunen teke utgangspunkt i ein eldre versjon av aktsemdskartet.*

*Kommunen må oppdatere ROS-analysen med sist oppdatert aktsemdskart, og vurdere kva konsekvensar denne nye kunnskapen kan få for planlagt utbygging. Til dømes ved å justere byggegrensene i samsvar med nytt aktsemdskart. Statsforvaltaren vil elles oppmode kommunen å nytte omsynssone med tilhøyrande planføresegner for å synleggjere avdekka fare i plankartet.»*

Konsulentens kommentar: Byggegrensen er endret etter det nye aktsomhetskartet fra NVE. Se også behandling av merknad fra NVE

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas delvis til følge.

### **Statens vegvesen, datert 12.01.2026. (Etter frist)**

*Vi kan ikke se at de argumentene som fremmes i merknadsvurderingen svarer ut våre innspill til varsel om oppstart på en tilfredsstillende måte. Argumentet med at mange arbeider i Årødalen eller i Malmefjorden og at levering og henting i barnehage som en del av arbeidsreisen vil avhenge av enkelttilfeller. I den sammenheng viser vi til kapittel 5.1 i de statlige planretningslinjene for arealbruk og mobilitet der det går frem at offentlige og private tjenestetilbud skal lokaliseres slik at de styrker sentrumsområdene og gi innbyggerne god tilgjengelighet. Etter vår vurdering bør barnehager ut fra dette lokaliseres på en slik måte at flest mulig kan gå, sykle eller reise kollektivt. Videre bør lokaliseringer være sik at kjøreavstanden til de som må kjøre er så kort som mulig. Det er et større grunnlag for brukere nærmere tettsted og bygdesenter enn arbeidspendlere. Kommunen som arealmyndighet burde lagt opp til en prosess der barnehagebehovet og lokalisering var tema slik at man hadde et godt grunnlag for å velge plassering ut fra de ulike delene av kommunen. Vi vil på bakgrunn av overnevnte sterkt tilråde at man ikke går videre med planlegging av barnehagen her. Vi har ellers ingen særlige merknader til planforslaget.*

Konsulentens kommentar: Viser til konsekvensutredning for klimagassutslipp med konklusjon ubetydelig konsekvens. Viser også til det som er beskrevet i plandokumentene angående gjenbruk av eksisterende bygningsmasse med tilhørende infrastruktur og myndighetenes fokus på miljøperspektivet rundt dette. Minner også om hovedhensikten med dette planarbeidet som er å gjøre eksisterende barnehage på området om til en permanent drevet barnehage, ikke å finne alternative plasseringer for barnehagen.

Kommunedirektørens vurdering:

Merknaden tas til orientering

## **Norges vassdrag- og energidirektorat, datert 18.12.2026**

*Vi gjer merksam på at NVE sitt aktsemdkart for flaum vart oppdatert i mars 2025. Så langt vi kan sjå samsvarar ikkje nytt aktsemdområde med framlegg til byggegrense i plankartet. Plandokumenta bør oppdaterast med siste versjon av aktsemdkartet» «ROS - analyse/planomtale bør oppdaterast med vurderingar for kva konsekvensar nytt aktsemdkart kan få for planframlegget.*

*De kan legge til grunn bruk av byggegrense som tiltak for å sikre at det ikkje blir opna for ny utbygging i aktsemdområdet. De kan også legge informasjon som maksimal vasstandsstigning som er oppgitt på aktsemdkartet for flaum til grunn for fastsetting av byggegrense.*

### Konsulentens kommentar:

Det henvises til e-post korrespondanse mellom NVE og plansaksbehandlar i kommunen. Byggegrense er endret på plankartet, planbeskrivelse er noe endret, se under punkt 5.17, 6.2.1.5, 8.11 og 9.1.1.5 og planbestemmelser er endret under punkt 4.2.5. Vi har, på vilkår, tillatt F1 tiltak innanfor område FTU ellers må byggegrense som er lik grense for aktsomhetsområde følges.

### Kommunedirektørens vurdering:

Kommunen har bedt NVE om veiledning knyttet til hvilke tiltak som kan tillates i aktsomhetsområdet.

Det tillates F1 tiltak på formål FTU. Dette vil si naust og bygninger for lagring av utstyr i tilknytting til utleie av båtar, kanoer, kajaker, fiskeutstyr og lignende. Dette er tiltak som bidrar til lite personopphold.

Merknaden tas til følge.

## **Mattilsynet, datert 17.12.26**

Ingen merknader.

### Kommunedirektørens vurdering:

Tas til orientering

## **Foreldrerepresentanter ved Krohnstad Montessori Skaret og Foreldre og Ansatte ved Krohnstad Montessori Skaret, datert 06.01.2026**

*Planstatus, tidlige vedtak og lokal forankring*

*Sammenhengende drift siden 2016 basert på dispensasjoner, politisk vedtak omreguleringsarbeid med sikte på varig drift. Planforslaget representerer ikke ny eller uprøvd arealbruk, barnehagedriften kjent, evaluert og politisk*

*behandlet over tid. Foreligger tydelig lokal og demokratisk forankring for ønsket arealbruk.*

Konsulentens kommentar: Tas til orientering

Planen som nå har vært ute til offentlig ettersyn åpner for et nytt formål som er barnehage. Dette innebærer at nye ting må vurderes, selv om det tidligere er gitt dispensasjon.

*Statlige planretningslinjer og stedstilpasning. En vurdering som ensidig baserer seg på urbane idealer for lokalisering av barnehager, uten reell stedstilpasning, vurderes derfor til å komme i konflikt med både planretningslinjenes intensjon og kommunens ansvar for å sikre et differensiert tjenestetilbud.*

Konsulentens kommentar: Planretningslinjene skal også følges av kommunene da dette er nasjonale retningslinjer. Retningslinjene er ikke differensiert etter hvilken kommune det er. Det er derfor det også er rettet innsigelse. Tas til orientering

*Barnehagens funksjon, målgruppe og faktiske bruk samt punkt 5.5. Forskning på Montessori-pedagogikk og dokumenterte langtidseffekter.*

Konsulentens kommentar: I reguleringsplan kan man ikke planlegge for en spesifikk type barnehage. Merknaden tas til orientering.

*Barnets beste og dokumentert kvalitet.*

Konsulentens kommentar:

Tas til orientering

*Helhetlig avveining og konsekvenser*

Konsulentens kommentar: Punktene som nevnes skal ikke tas med i vurderingen av 0-alternativet i konsekvensutredningene. Konsekvensutredning følger fast metode fra miljødirektoratet M-1941. Tas til orientering.

*Mener at detaljreguleringen er i tråd med kommunens tidligere politiske vedtak, ivaretar hensynet til barnets beste, representerer stedstilpasset løsning i spredtbygd område, bidrar til kvalitet, mangfold og valgfrihet i kommunens barnehagetilbud*

Konsulentens kommentar: Tas til orientering.

### Kommunedirektørens vurdering:

Takker for merknad fra foreldrerepresentanter, foreldre og ansatte. 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 vektning 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 Eventyrlike 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 CO<sub>2</sub>-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 i planbeskrivelsen 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 brannsløkkevann. Det er flere temaer som er beskrevet under kapittelet om ROS i planbeskrivelsen. Se fra side 50 i planbeskrivelsen.

#### Flom:

Det er som nevnt i beskrivelsen av planområdet et aktsomhetsområde for flom nede ved Skarvatnet. Aktsomhetsområdet berører friområder langs vannkanten, inkludert hensynssone for bevaring av naturmiljø, områder for fritidsbebyggelse (FBF4 og FBF5) samt område for fritids- og turistformål (FTU).

Planforslaget medfører ikke eller bidrar ikke til økt fare for flom. Det har således heller ikke påvirkning på konsekvenser av en eventuell flom.

Da planens hovedutbyggingsområde ikke ligger innenfor aktsomhetsområdet for flom er det ikke brukt ressurser på å utrede 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. Tiltakshaver mener at det bør legges vekt på følgende: Under siste storflom i år, ble det gjort store skader flere plasser i kommunen og nabokommunen, mens det regulerte arealet ved Skarvatnet ikke ble påvirket.

Videre er det, for område FTU, vurdert at det kan tillates bygninger i sikkerhetsklasse F1 etter TEK17 §7-2. Sikkerhetsklasse F1 omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Det presiseres at det tillates at byggene kan oppføres i område FTU til tross for at byggegrense ligger lengre fra Skarvatnet, område FLV. Det er tatt med i bestemmelsene at det bare tillates bygninger i sikkerhetsklasse

F1 og at de skal dimensjoneres for å tåle oversvømmelser og krefter fra eventuelle bølger.

### Brannslukkevann:

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 (brannslukkevann) på 20.000 liter.

Det er planlagt ett nytt uttak for brannslukkevann 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 kompenserende for eventuelle mangler og usikkerhet knyttet til punktene ovenfor.

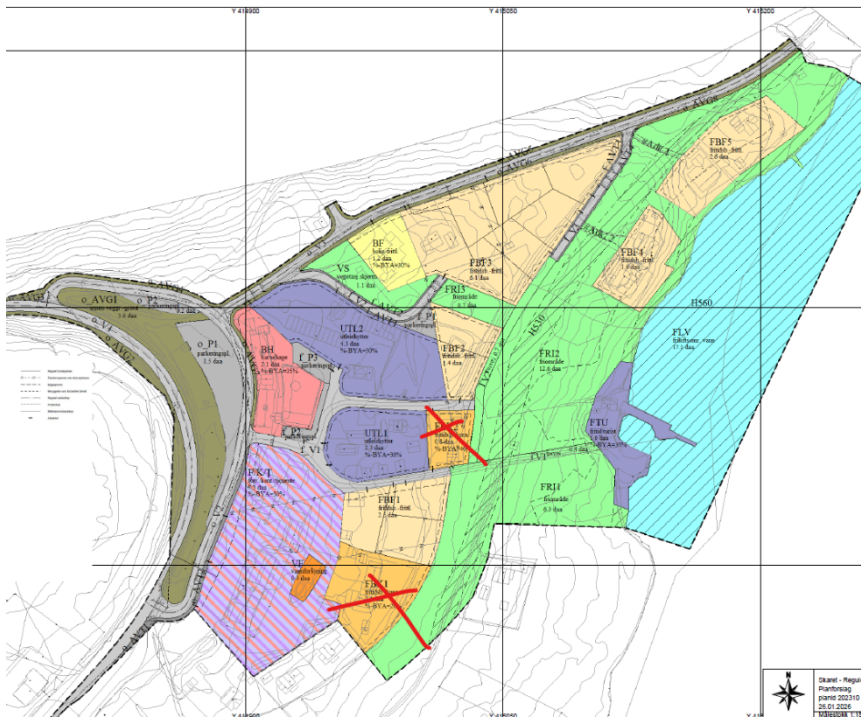
## **Byggeplanene**

### 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 m<sup>2</sup> BYA på hver tomt. Eventuelt anneks skal ikke være større enn 20 m<sup>2</sup> BYA og eventuell garasje skal ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>. 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

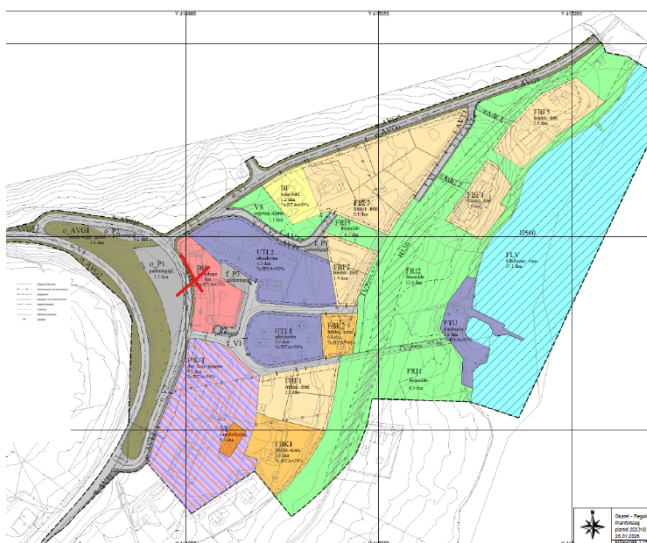
For FBK1 er det satt en tillatt utnyttingsgrad på 20% BYA, dette med bakgrunn at i dag er tomten utnyttet med omtrent 17% BYA. For FBK2 er tillatt utnyttingsgrad satt til 40% BYA med bakgrunn i at tomten i dag er utnyttet med omtrent 36% BYA.



Figur 7. Kryss viser område regulert til konsentrert fritidsbebyggelse. Områdene med lys oransje farge er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse.

### Barnehage, BH

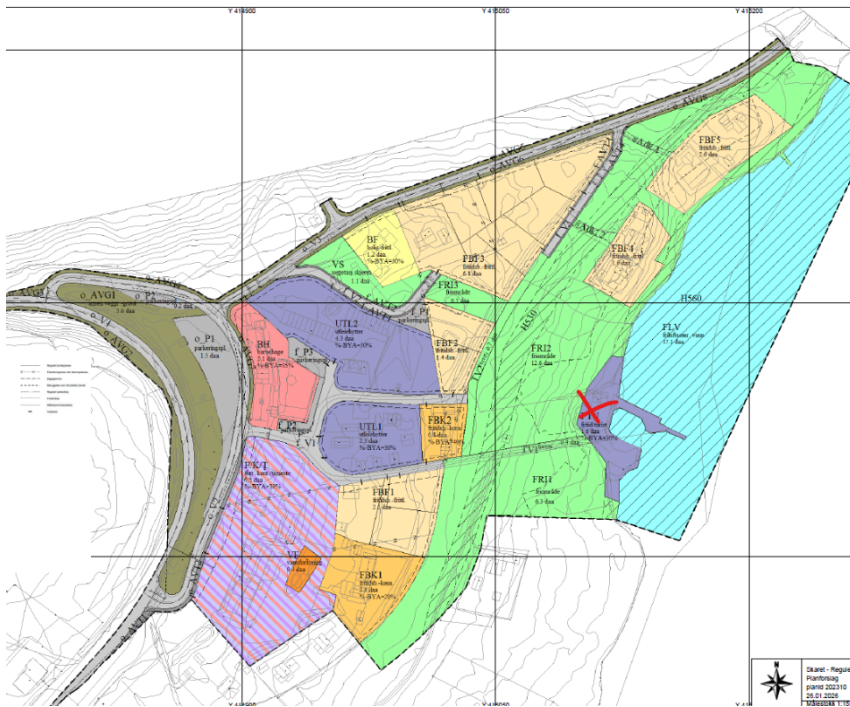
På område for barnehage er det planlagt å benytte eksisterende bygningsmasse



Figur 8. Kryss viser område regulert til barnehage

### Fritid og turistformål, FTU

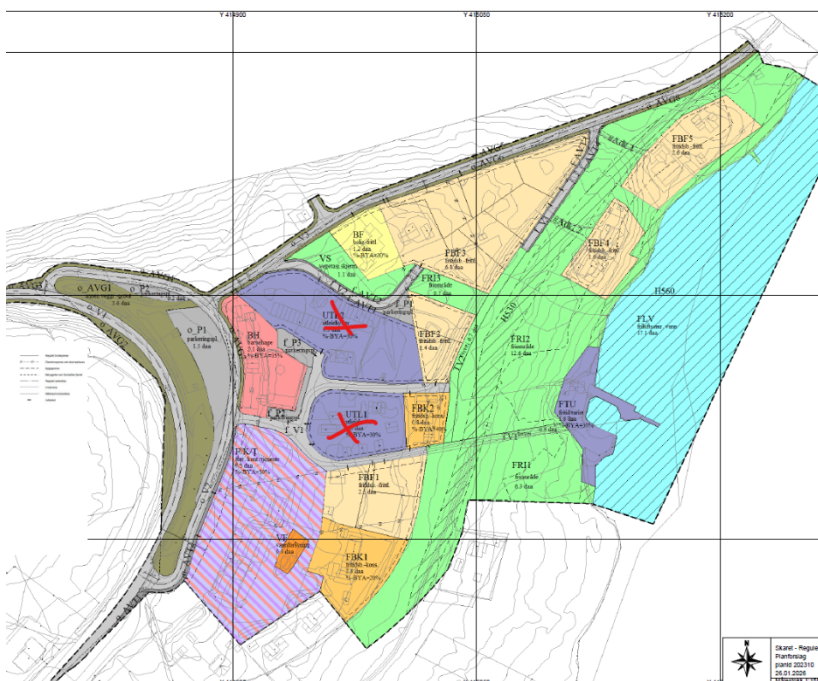
I området kan det være aktuelt å sette opp flere naust og eller lagerbygninger. Utbyggingen avhenger av driften, det er ikke planlagt noe for nær framtid, men driver/tiltakshaver ønsker å ha muligheten.



Figur 9. Kryss viser område regulert til fritid og turistformål.

### Utleiehytter, UTL1-UTL2

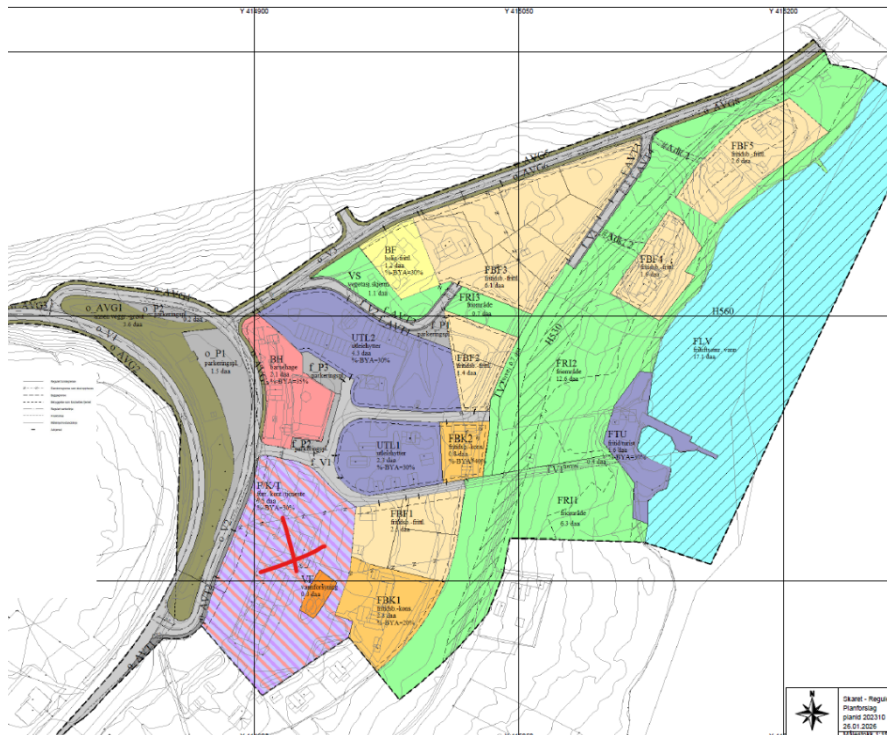
Dette er eksisterende utleiehytter tilknyttet driften ved Eventyrlige Skaret og Skarstua. På område UTL1 utgjør utleiehyttene et tun med flere små hytter samt et stabbur. På UTL2 er moteller oppført i 2 rekker samt en frittliggende. Dersom markedet tilsier det, kan det være aktuelt med flere utleiehytter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



Figur 10. Kryss viser område regulert til utleiehytter.

### 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.



Figur 11. Kryss viser Forretning/kontor/tjenesteyting.

## 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 (brannslukke vann) på 20.000 liter.

## Friluftsinnteresser:

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 aktuelle saker**

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.

Barnehage på Skaret er likevel i konflikt med noen 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.

I planprosessen har de statlige planretningslinjene vært et sentralt drøftingsmoment, særlig i forbindelse med høringsuttalene og innsigelsene fra fylkeskommunen. Det foreligger konsekvensutredning for klimagassutslipp, med konklusjon ubetydelig konsekvens. De statlige retningslinjene gjelder for hele landet, og det er derfor vanskelig å følge alle retningslinjene når det kommer til enkeltkommuner. I planbeskrivelsen under delkapittelet interessekonflikter 8.16 er konflikten mellom retningslinjene og denne planen belyst. Her er det argumenter for å ha barnehage på Skaret som veier opp mot ulempene med at punkter i de statlige planretningslinjene ikke følges.

Kommunedirektøren kjenner ellers ikke til andre forhold som må avklares før planen kan vedtas.

#### Vedlegg:

- 1 Plankart 26.01.2026
- 2 Plankart 26.01.2026 A3
- 3 Planbestemmelser 26.01.26
- 4 Planbeskrivelse 06.03.26
- 5 KU\_klimagassutslipp 09.04.25
- 6 KU\_friluftsliv revidert 09.04.25
- 7 Sammenstilling\_KU friluftsliv og klimagassutslipp 09.04.25
- 8 Sjekkliste ROS\_06.10.25
- 9 Eierne på Skaret
- 10 MRF uttale
- 11 Anmodning om trekk av innsigelse
- 12 Anmodning om trekk av innsigelse - motsegn 1 og 2 - Skaret.pdf
- 13 Vurdering av trekking av motsegn - MRF
- 14 Vurdering av motsegn - Hustadvika kommune - Detailjregulering for Skaret.pdf
- 15 SF uttale

- 16 SVV uttale
- 17 NVE uttale
- 18 Mattilsynet uttale
- 19 foreldrerepresentanter, foreldre og ansatte ved Krohnstad Montessori Skaret Uttale
- 20 2024.12.18 Møre og Romsdal fylkeskommune
- 21 2024.01.22 NVE
- 22 2024.01.11 Statens Vegvesen
- 23 2024.01.10 Elinett
- 24 2024.01.31 Mattilsynet
- 25 2023.12. 19-ANNE-ASTRID-HOLST-NICOLAYSEN
- 26 2023.12.27-TERJE-HOEL