



ØRSTA KOMMUNE

Dalevegen 6

6153 ØRSTA

Saksbehandlar, innvalstelefon

Therese Småland, 71 25 84 94

Ørsta kommune - vedtak i klagesak - områderegulering Fremre Mo - del 1 øvre

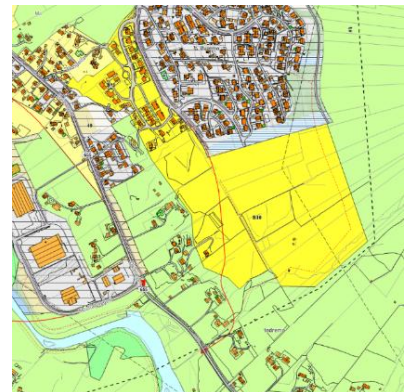
**Statsforvaltaren i Møre og Romsdal stadfestar Ørsta kommune sitt vedtak av
områderegulering Fremre Mo del 1. Klagarane har ikkje fått medhald.**

Vi viser til Ørsta kommune si oversending av klagesaka den 18. mars 2025.

Saksgang

Føretaket Ose AS starta på vegne av Ørsta kommune opp arbeidet med ein områdereguleringsplan for Fremre Mo. Planarbeidet starta som ein plan for utvikling av eit nytt bustadområde søraustover frå det eksisterande bustadområdet på Øvremo. Desse areala er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanens arealdel, og er omtalt som område B10. Sjå utklippet til høgre.

Eitt av hovudomsyna bak utviklinga av det nye bustadfeltet var å legge til rette for vidareføring av hovudsamlevegen Mosmarkvegen frå Øvremo og ned til fylkesveg 655 ved Indremo / Brekke, saman med tilrettelegging for bustadtomter. Vegen er markert med raud line i utklippet til høgre.



Etter oppstart av planarbeidet gjorde kommunestyret vedtak om å gjere vidare utgreiingar av hovudsamlevegen. Den opphavelige områdeplanen vart deretter delt i to. Kommunestyret gjorde den 15. desember 2022 vedtak om at planen skulle omarbeidast, og Norconsult AS blei engasjert som plankonsulent.

Kommunestyret godkjente i sak 121/24 den 12. desember 2024 områdeplan for B10 Fremre Mo del 1 med plankart sist revidert 19. november 2024 og tilhøyrande føresegn sist revidert 22. november 2024. Planvedtaket blei klaga på av Eldar Opsal, Michael og Ingrid Solhjem, Ørsta Bondelag, Ørsta sau og geit, Volda og Ørsta Bonde- og småbrukarlag, og av Advokatkontoret Øverbø Gjørtz DA på vegne av Elias Roger Moe.



Kommunen ved formannskapet behandla klagen og heldt fast ved planvedtaket i møte den 11. mars 2025 i sak 23/25. Dei sende saka over til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd, sjå plan og bygningsloven (pbl) § 1-9.

Ørsta bondelag sendte den 30. juni 2025 brev til oss der dei viste til at NIBIO nyleg har utført ei jordkartlegging av fulldyrka og overflatedyrka jord i Ørsta kommune. Kartlegginga blei mellom anna utført på areala på Fremre Mo. Vi tok kontakt med NIBIO den 1 juli 2025 og fekk dei til å utarbeide eit notat som skildrar eigenskapane og kvaliteten på jorda i området. Vi fekk tilsendt notatet 13. august 2025, og med ein oppdatert versjon den 29. august 2025.

For ordens skuld nemner vi at planarbeidet for Områderegulering B10 Fremre Mo del 2 førebels er satt på vent. Statsforvaltaren hadde motsegn til plana den 14. november 2023.

Statsforvaltaren si rolle

Klagene er sendt inn innafor klagefristen og vilkåra for at Statsforvaltaren kan behandle saka er oppfylte. Vi kan prøve alle sider av saka, sjå forvaltningslova § 34. Vi kan sjå nærmare på saksbehandlinga, bruk av rettsreglar, og om kommunen sitt skjønn i reguleringssaka er forsvarleg utøvd. Vi kan òg ta opp tilhøve som ikkje er nemnt i klagen dersom vi finn grunn til det. Resultatet av vår klagebehandling kan bli at vi stadfestar eller opphevar reguleringsplanvedtaket. Vi kan ikkje gjere endringar i reguleringsplanen utan å leggje saka fram for kommunen.

Saka gjeld

Områdeplanen



Føremålet bak planen er å legge til rette for utbygging av relativt sentrumsnære bustadtomter i Ørsta. Planen legg i hovudsak til rette for frittliggande einebustader, med eitt område for konsentrert bustadbygging (BK1). Planframlegget syner totalt 38 tomter, alle med tilkomst frå Øvreskogen og Øvrelida. I tillegg er det areal for tilkomstveg, leikeareal og turveg innanfor planområdet.

I området BK1 (sterk gulfarge i kartet) kan det byggast konsentrert bustadbygging med inntil totalt seks bueiningar. Det er ikkje stilt krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for dette området. I områda merka BF1-9 (lys gul) kan det først opp einebustadar eller

einebustad med utleigedel/sekundærhusvære. Det kan ikkje etablerast tomannsbustader på desse areala.

Planområdet ligg søraust for det etablerte bustadområdet på Øvremo og inneber ei utviding feltet. Planområdet består i hovudsak av landbruksareal med teigblanding av dyrka mark og skog. I gjeldande kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda frå 2015 er området avsett til framtidig bustadutbygging, og markert B10 i plankartet. Områdeplanen er soleis i tråd med arealformålet avsett i overordna plan.

Planområdet Fremre Mo del 2 ligg nedanfor del 1 mot vest.



Klagene

Dei seks ulike klagene tek opp likelydande tema som kan oppsummerast slik:

- Manglande utarbeiding av konsekvensutgreiing (KU).
- Manglande vurdering av alternativ for ny bustadutbygging.
- Planen er ikkje justert etter ny jordvernstrategi.
- Mangelfull gagn/skade-vurdering av arealbruken.
- Tilhøvet til naturmangfaldlova er ikkje godt nok utgreidd.

Generelt om reguleringsplanar

Kommunestyret er øvste plan- og arealbruksmyndigheit i kommunen. Gjennom arealplanar og reguleringsplanar bestemmer kommunestyret kva ulike områder i kommunen skal nyttast til. Kommunestyret vedtar nye planar, eller gjer endringar i eksisterande planar. Dei rettslege rammene for kva som kan bestemmast av arealbruk følgjer av pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7.

Plan- og bygningsloven gir saksbehandlingsreglar for korleis planprosessen skal gå føre seg. Areal- og reguleringsplanar blir til gjennom grundige planprossar. Fagorgan og andre som har interesser i området skal involverast. Slik blir ulike interesser og omsyn som skal vere ein del av avgjerdsgrunnlaget høyrte og vurderte når kommunestyret skal bestemme arealbruken for eit område.

Fleire interesser og omsyn kan gjere seg gjeldande ved same type arealbruk, og i nokre tilfelle kan dei vere motstridande. Det er opp til kommunestyret sitt frie skjønn å avgjere kva interesser og omsyn som skal vege tyngst, og kva som er den mest tenlege arealbruken for eit område. Vurderinga må vere sakleg grunngjeve ut i frå reguleringsmessige og alminnelege forvaltningsmessige krav.

Dette inneber at vurderingane som ligg til grunn for arealbruken ikkje må vere mangelfulle eller vilkårlige, og heller ikkje motiverte av utanforliggende omsyn. Reguleringsvedtaket må ikkje stå fram som sterkt urimeleg eller uforholdsmessig ovanfor den enkelte grunneigar. Vedtaket må heller ikkje innebære at nokon av grunneigarane blir forskjellsbehandla utan at det er sakleg grunn for det.

Når det gjeld kommunestyrets skjønnsmessige vurdering av kva som er den mest tenlege arealbruken for eit område, skal Statsforvaltaren som klageinstans legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret, sjå fvl. § 34 andre ledd.

Statsforvaltaren si vurdering

Vi vil i det følgjande ta stilling til dei ulike klagepunkta tematisk. Argumentasjon knytt til forhold som ligg utanfor denne konkrete reguleringsplanen vil ikkje bli omtalt.

Konsekvensutgreiing og vurdering av alternativ plassering

Fleire av klagarane tar opp at kommunen ikkje har gjennomført ei konsekvensutgreiing av planområdet, og heller ikkje har vurdert andre alternativ for utvikling av nye bustadområde. Dei viser til at det finst andre eigna areal i kommunen der det kan utviklast bustadområde utan at matjord og aktive bønder vert råka i så stor grad.

Plan- og bygningslovas reglar om konsekvensutgreiing er lovfesta i § 4-2. I føresegna andre ledd står det at det for kommuneplanar med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, og for reguleringsplan som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal ein gjere «en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.»



Føremålet er å sikre at tiltaket si påverknad på miljø og samfunn vert tilstrekkeleg utgreidd og synleggjort på eit tidleg stadium av planlegginga. På den måten kan omsyna inngå som eit premiss for vedtaket på lik linje med tekniske og økonomiske omsyn, sjå Ot.prp. nr. 47 (2003-04) s. 2 og 10. Eit anna sentralt føremål med KU-regelverket er å få fram relevante og realistiske alternativ.

Meir konkrete reglar om kva planar og tiltak som skal KU-utgreiast står i KU-forskrifta (FOR-2017-06-21-854) §§ 6-8. Det er berre eit rettsleg krav om konsekvensutgreiing og alternativvurdering dersom den aktuelle planen er omfatt av forskrifta om konsekvensutgreiingar, sjå også forskrifta § 19.

Forenkla sagt er systemet slik at KU-regelverket krev vurdering av KU-plikta og eventuelt gjennomføring av konsekvensutgreiing på to nivå; overordna nivå og tiltaksnivå. Ein områdereguleringsplan kan i prinsippet omfattast av begge nivåa, sjå forskrifta § 6 bokstav a og b.

Områdereguleringa for B10 Fremre Mo del 1 kan ikkje karakteriserast som ein overordna plan. Planen er detaljert og skildrar framtidig utbygging på ein detaljert måte. Føresegnene stiller heller ikkje krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for nokre av areala. Kravet til konsekvensutgreiing må difor vurderast på tiltaksnivå. For slike planar krevst det berre konsekvensutgreiing dersom dei er nemnt i KU-forskrifta sine vedlegg I eller II, sjå §§ 6 b) og 8 a).

Planen vi no har til klagebehandling er ikkje omfatta av desse føresegnene. Det er difor ikkje krav om KU-utgreiing for områdeplanen, og det er då heller ikkje eit lovkrav om ei konkret alternativvurdering av ulike plasseringar for bustadområde. Desse klagepunkta kan av den grunn ikkje føre fram.

Reguleringsplanen sin innverknad på naturmangfaldet

Fleire av klagarane meiner at omsynet til naturmangfaldet og det rike dyrelivet ikkje er tilstrekkeleg utgreidd og ivaretatt i områdeplanen.

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 skal nyttast ved utøving av offentlig mynde, sjå naturmangfaldlova § 7. Det følgjer av naturmangfaldlova § 8 at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.»

Det overordna spørsmålet er om reguleringsplanen er vedteken på eit tilstrekkeleg opplyst faktagrunnlag. I vurderinga inngår både kva for kunnskapsgrunnlag som finst frå før og kva for nye utgreiingar som vart gjort i planarbeidet. Sjå også det generelle kravet om saksutgreiing som følgjer av forvaltningslova § 17.

I den øvre delen av planområdet er det registrert hasselskog. Gjennom utgreiinga «Naturverdiar i ein hasselskog ved Mo i Ørsta kommune» Notat 2018:1 av Faunafokus AS, vart naturverdiane i området belyst. Det er registrert to naturverdiar innanfor planområdet; hagemark og hekkelokalitet for hønehauk.

Hagemark inngår i vurderingseininga for Semi-naturlig eng, som er vurdert som sårbar. Faunafokus AS utarbeidde ei ny naturfagleg kartlegging av planområdet i rapporten «Naturverdiar i ein hagemark ved Mo i Ørsta kommune, 22.04.2020». I denne utgreiinga var konklusjonen slik:

Naturmangfaldet innan planområdet er vurdert å ha stor verdi for vedboande sopp og holerugande fugl. Dette med bakgrunn i at der er grove trær og mykje læger og død ved som gir potensiale for fleire sjelden mikrosoppar. For plantar, lav og mosar er området vurdert til middels verdi, då det vart funne ein raudlista lav.



*Truleg har området også verdi for flaggermus som ofte nyttar slike åpne skogar som jaktområde.
Naturmangfaldet innan planområdet er samla vurdert å ha middels verdi.*

Innanfor planområdet er det også registrert ein aktiv hekkelokalitet for hønsehauk. Hønsehauken er raudlista, og registrert som «NT – nær trua». Lokaliteten er ein av to kjende hekkelokalitetar i Ørsta kommune.

Faunafokus AS har gjennom notat 2021:2: «Undersøking av skog i og ved planlagt byggefelt ved Øvre Mo i Ørsta kommune» vurdert omsyna til hønsehauken. Her er det vist til at ein i utgangspunktet bør unngå inngrep i nærleiken av reirlokaltetar. Vidare er det vist til at reiret ligg i kulturskog og nær byggeområde, noko som gjer at reirlokalteten allereie er utsett. Rådet i rapporten var difor å vurdere om der finst tre i nærområdet som kan eigne seg for å etablere reirplattformer for å stimulere hønsehauken til å bytte reirtre. Rapporten frå 2021 peikte på fleire aktuelle reirtre for hønsehauk, og som følgje av dette er det etablert tre reirplattformer.

Ved offentleg ettersyn av planen viste Statsforvaltaren som fagmynde til at dei av omsyn til hønsehauken rår sterkt i frå at det vert opna for bustader eller infrastrukturtiltak innanfor ein radius på vel 100 meter frå eksisterande hønsehaukreir. Formålet er å hindre at hekkelokaliteten skal gå tapt.

Kommunen har følgd opp råda og innspela som kjem fram av rapportane og i planprosessen. I plankartet har kommunen fastsett eigne omsynssoner både for hagemark og hønsehauk. Innanfor omsynssona H560_1 om bevaring av hagemark står det at det ikkje kan gjennomførast tiltak etter pbl. § 1-6 eller gjerast tiltak som kan vere til skade for naturtypen, mellom anna flatehogst.

I planomtalen punkt 7.3 er omsynet til naturmangfaldet og prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 omtalt. Prinsippa er vurdert konkret for denne planen. Dei funn som er gjort er følgd opp via føresegnar til planen, sjå planføresegnene § 5.2. I tillegg er det sett rekkefølgjekrav i § 6 om at bustadområde eller infrastruktur innanfor nærsone til eksisterande reirlokaltet ikkje kan byggast ut før det kan dokumenterast at hønsehauken har teke i bruk anna reir, eller at det eksisterande reiret ikkje har vore i bruk i fem år.

I tillegg er området utgreidd av Ørsta kommune i eit notat om viltregistrering datert 10.mars 2021, og ei markslagvurdering av 10. september 2024 med tanke på mogeleg myr innanfor planområdet. Utgreiingane viser at det ikkje er andre artar eller viktige naturtypar innanfor planområdet som må takast omsyn til.

Planvedtaket er slik Statsforvaltaren vurderer det basert på eit vidt kunnskapsgrunnlag om naturmangfaldet i området. Kunnskapen er henta inn over ein lengre periode og basert på ulike rapportar frå profesjonelle aktørar. Verknadane som bustadutbygginga kan få for artane og naturtypene er gjort greie for, og det er gjort avbøtande tiltak for å unngå at naturtypene går tapt. Gjennom går saksbehandling har vi ikkje sett grunn til å innhente meir kunnskap. Vi vurderer at det kunnskapsgrunnlaget som saka er avgjort på er i samsvar med nmfl. § 8.

Vi konkluderer med at kommunen både har sett og vurdert dei ulempene som reguleringsplanen kan få for naturmangfaldet i området. Vi ser frå saksdokumenta at kommunen har veid prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 opp mot dei andre omsyna som gjer seg gjeldande i denne plansaka. Statsforvaltaren har ikkje avgjerande merknader mot kommunens vurdering av at dei samfunnsomsyna som planen no skal fremje må vektast tyngre enn omsynet til naturmangfaldet. Vi ser dette opp mot dei avbøtande tiltaka som er gjort gjennom planarbeidet og i føresegnene.



Vi kjem difor til at sakshandsamingsreglane i naturmangfaldlova § 7, jf. §§ 8-12 er følgd i denne saka.

Jordvern

Hovudklagepunktet for vedtaket av områdeplanen gjeld jordvernomsyn. Klagarane meiner at kunnskapsgrunnlaget som planen er vedtatt på bakgrunn av er utdatert og ikkje er i samsvar med noverande jordvernstrategi korkje nasjonalt, regionalt eller lokalt.

Statsforvaltaren vil ved vår behandling av saka ta stilling til på kva faktisk grunnlag planen er vedtatt på grunnlag av. Vi vil også sjå på korleis kommunen har utøvd sitt planfaglege skjønn då planen blei vedtatt; altså korleis dei ulike interessene i og rundt planområdet er vekta mot kvarandre. Ved denne vurderinga skal Statsforvaltaren som klageorgan legge stor vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret og kommunens eigne ønskje for arealbruken, sjå forvaltningslova § 34.

Vi vil først gjere greie for kva faktisk grunnlag planvedtaket er gjort på.

Ørsta kommune har i Kommunedelplan for Ørsta og Hovdebygda avsett areal for framtidig bustadutbygging. Utbyggingsbehovet og kva prinsipp som gjeld for lokalisering av nye bustadfelt er skildra i planomtalen punkt 2.2.2:

«For bustadbygginga har ein strategi om å fortette i eksisterande bustadområde i/rundt sentrumskjerna med bybustadar, og ei blanding av konsentrert utbygging og einebustad i byggjefelta. Hovudtyngda av areal for konsentrert utbygging bør vere nær sentrum eller kollektivnett. Vidare skal ein legge til rette for at buområda har tilgang til samanhengande turvegnett og grønstruktur, og at flest mogleg av dei større buområda vert universelt utforma eller tilgjengelege for alle.»

Vidare står det i planomtalen punkt 6.2.1 at det er stipulert eit arealbehov for nye bustader på om lag 410 daa. Framtidige bustadområde er i denne planen plasserte innanfor tettstadgrensa til Ørsta sentrum, og i gang- eller sykkelavstand til kollektivtilbod eller sentrumsfunksjonar. Føremålet er mellom anna å minske transportbehov og å forenkle det offentlege tenestebehovet.

I utveljinga av areal står det at det er teke høgde for kva jordbruksareal som er del av større aktive bruk. Ved å prioritere desse meiner kommunen å gje dei bøndene som driv aktivt jordbruk i dag størst mogleg tryggleik til å kunne gjere naudsynte investeringar. Området på Fremre Mo vart valt som eit eigna bustadareal fordi det ligg i direkte tilknytning til eksisterande bustadfelt med opparbeidd infrastruktur, og med ein akseptabel gå- og sykkelavstand til sentrum og servicefunksjonar. I tillegg ligg området nært turområde og vil gje attraktive tomter for ny tilflytting.

I samband med vedtaket av kommunedelplanen utførte kommunen ei overordna KU av område B10. Her kjem det fram at utbygginga isolert sett vil gje svært negative konsekvensar for landbruket. Sjå utklippet under:

Landbruk		Dei nedste delane av området ligg innanfor kjerneområde for produksjonsareal, og heng i hop med eit av dei større produksjonsområda i kommunen. Inngrepet vil ha store konsekvensar for eit gardsbruk med produksjon.
----------	---	---



Den samla vurderinga i KU-en av område B10 var følgande:

Området ligg i utkanten av sentrumsavgrensinga men i tilknytning til eksisterande bustadfelt. Området er attraktivt og velegna til bustadbygging. Ei utbygging vil ha noko negativ verknad for kulturminne/kulturmiljø, landskap, landbruk og tenestebehov. Elles positive konsekvensar. Avbøtande tiltak å redusere byggjeområdet. Totalt middels negative konsekvensar.

Konklusjon: Arealet ovanfor reinekanten vert foreslått teke inn i planen som bustadområde for å kunne byggje vidare på eks. byggjefelt m/ infrastruktur.

Merk her at det som er omtalt gjeld for område B10 i sin heilskap, medan Fremre Mo del 1 gjeld den austlege delen av området.

Når det gjeld områdeplanen for Fremre Mo del 1 særskilt, står det i planomtalen punkt 7.10 at planområdet omfattar om lag 51 daa med dyrkbar jord som vert nedbygd til fordel for bustadfeltet.

I den nyleg vedtekne jordvernstrategien for Ørsta kommune for 2024-2030 er det eit overordna mål om at det ikkje skal omdisponerast eller fragmenterast område med dyrka eller dyrkbar jord. Dette gjeld med mindre det ligg føre tungtvegande samfunnsinteresser, sjå punkt 2.2. I utgangspunktet er ikkje bygging av bustader og fritidsbustader definert som ei tungtvegande samfunnsinteresse, men dette kan vere akseptabelt innanfor grensene for tettstadutvikling. Vernet av landbruksjord er sterkast i kjerneområda for landbruk.

I planprosessen for Fremre Mo del 1 hadde Statsforvaltaren merknader til nedbygging av matjord, samt at planen ikkje la til rette for høg nok arealutnytting. Det vart ikkje sett fram motsegn mot plana fordi plangrensa ligg utanfor kjerneområdet for matproduksjon, og fordi vurderingane rundt kva areala skal nyttast til låg langt tilbake i tid.

Til slutt viser vi til at vi i samband med vår klagesaksbehandling har fått tilsendt eit notat frå NIBO om kartlegging av landbruksjorda i området. I notatet av 13. august 2025 kjem det fram at jordeigenskapane til den fulldyrka jorda innanfor plangrensene for del 1 er i øvre sjikt med tanke på kvalitet samanlikna med anna jord i Ørsta kommune. Jorda har likevel noko problem med å bli kvitt overflødig vatn, og eigenskapane vert difor ikkje omtalt som svært gode i samband med dei aller mest høgproduktive jordbruksområda i Noreg.

Vi går deretter over til å sjå på kommunens arealbruksvurdering og dei omsyna som ligg til grunn for den vedtekne arealbruken. Her er det også relevant å vektlegge om planen er vedtatt på eit tilstrekkeleg faktisk grunnlag.

Overordna sett har kommunestyret i Ørsta lagt avgjerande vekt på at områdeplanen for Fremre Mo del 1 følgjer opp prioriteringane frå kommunedelplanen. Kommunestyret vektlegg at vurderingane som blei gjort i den planprosessen framleis er gjeldande og gjer uttrykk for ynskt arealbruk framover. Vi viser også til interesseavveginga kommunen har synleggjort under si førebuande klagebehandling som vi har sitert nedanfor under temaet oreigning.

Statsforvaltaren er samd med klagarane i at områdeplanen ikkje fullt ut tek inn over seg dei nyaste styringssignala og strategiane knytt til jordvern. Vi viser til at jordvernet har vorte tydeleg innskjerpa i tida etter at planområdet vart avsett til framtidig bustadbygging i kommunedelplanen i 2015.



Stortinget har vedteke ny nasjonal jordvernstrategi og fylkestinget i Møre og Romsdal har vedteke eit nytt regionalt jordvernmål på maksimal nedbygging av 100 dekar i året. Saman med nasjonale forventningar til kommunal og regional planlegging, så er budskapet at dyrka mark må nyttast til matproduksjon. Nedbygginga på Fremre Mo del 1 der 51 daa landbruksjord blir omdisponert, vil difor åleine stå for over 50 % av det som no er vedtatte som fylkets mål for maksimal nedbygging per år. Sjå også kommunens eigen jordbruksstrategi med mål om i gjennomsnitt å ikkje omdisponere meir enn 6 daa dyrka mark per år.

Samtidig må vi ved klagesaksbehandlinga ta omsyn til at arbeidet med ein reguleringsplan kan gå over lang tid. I denne saka blei arealbruken overordna sett avklart ved vedtaket av kommuneplanen i 2015. Oppstart av områdeplanen vart formelt starta i 2017, då det ikkje gjaldt tilsvarande strenge retningslinjer for nedbygging av jordbruksjord. Jordvernet er som omtalt stramma inn i ettertid av dette, men som tidlegare vist vart det allereie ved den overordna konsekvensutgreiinga konkludert med at utbygging på Fremre Mo vil gje svært negative konsekvensar for landbruket.

Som det kjem fram av planomtalen, ser vi at det i Fremre Mo del 1 i hovudsak er skogsareal og beitemark som vert omdisponert, sjå flyfotoet til høgre som viser planområdet med raud line. Sjå også utklippet ved sida av der landbruksareala i området B10 er markert med rosa farge. For Fremre Mo del 1 er det berre mindre areal øvst i områda markert med A og B som inngår i planen. Dei resterande (og meir samanhengande) landbruksareala ligg i del 2 mot vest.



Det er følgjeleg ikkje uproblematisk å avsetje dei aktuelle areala til bustadbygging. Mykje av areala er å rekne som dyrkbart areal, og både det fulldyrka arealet og beitemarka er i aktiv drift. Det er ikkje tvilsamt at den vedtekte arealbruken får negative konsekvensar for nokre aktive gardsbruk i området, og minke deira ressursgrunnlag for å kunne vidareføre og utvikle gardsdrifta. Sjølv om det er små areal av det fulldyrka arealet som vert råka av ei omdisponering, vil det føre til at dei samla areala vert mindre. Dette kan naturleg nok verke inn på drifta av desse. Klagarane har også peikt på at det finst andre bustadareal i kommunen som kan fortettast og utviklast utan at det får så store negative konsekvensar for jordbruksjord.

Samstundes er det slik at dei største og mest verdifulle areala for matproduksjon og grasproduksjon til dyrefôr ligg utanfor plangrensene for del 1. Vi gjentar her at planarbeidet for del 2 er sett på vent.

Statsforvaltaren ser som nemnt at planområdet har vore avsett til bustadbygging sidan 2015. Sjølv om jordvernet har vorte stramma inn sidan den gong, var kommunen allereie i 2015 tydeleg på at planvedtaket ville gje svært negative konsekvensar for landbruket. I den samanheng vektlegg vi at arbeidet med områdeplanen tok til relativt raskt etter vedtaket av kommunedelplanen, og at del 1 av områdeplanen ikkje gjeld dei mest verdifulle og samanhengande landbruksareala.

Vi viser også til omsynet til å sikre tilstrekkeleg areal til bustadbygging i eit relativt sentrumsnært område. Kommunen har i si klagesaksbehandling vist til at det no berre er nokre ledige bustadtomter igjen i tettstaden Ørsta. Det er ei lokalpolitisk prioritering å følgje opp signala frå 2015 med å leggje til rette for etablering av gode og attraktive bustadområde i kommunen.

Vurderinga av korleis eit område skal byggast ut ligg til kommunen sitt skjønn. Vi ser at utviklinga denne planen legg til rette for er gjort i samsvar med planvedtak tilbake til 2015 og kommunen sine



fastsette mål for framtidig bustadutvikling. Vi legg ikkje avgjerande vekt på det no strengare jordvernet som eit avgjerande argument for å oppheve planvedtaket.

Vi stadfestar difor at planvedtaket er gjort på eit tilstrekkeleg opplyst grunnlag og at kommunen har utøvd eit forsvarleg planfagleg skjønn ved vedtakinga av områdeplanen. Vi vil likevel oppmode kommunen om å gjere avbøtande tiltak for å sikre etterbruk av matjorda som går tapt, slik at jorda kan nyttast til jordbruksproduksjon ein annan stad. Dette vil være eit avbøtande tiltak mot dei mest negative konsekvensane av planvedtaket. Dette vart også peikt på av Statsforvaltaren i vårt høyringssvar den 24. mai 2024 ved andre gongs offentleg ettersyn.

Oreigning

Det siste klagepunktet gjeld forholdet til oreigning av areal. Klagaren Elias Roger Moe meiner via advokat Opstad at kommunen ikkje har gjort ei tilstrekkeleg vurdering av fordelane og ulempene planen gir sett opp mot vilkåra i oreigningslova § 2. Konsekvensane for grunneigarane vert store og også det samfunnsmessige tap med at dyrka mark vert bygd ned er ikkje tilstrekkeleg tatt omsyn til.

Reguleringsplanen legg opp til utbygging av bustader på areal som i dag er i privat eige. Planprosessen har vist at nokre av grunneigarane ikkje ynskjer å selje delar av sine eigedomar for å få gjennomført reguleringsplanen.

Ein reguleringsplan fastset dei rettslege rammene for korleis planområdet i framtida kan utviklast. Grunneigarar og andre med rettigheter i planområdet må godta at kommunen styrer arealbruken gjennom ein lovleg vedteken reguleringsplan.

Planvedtaket i seg sjølv inneber ikkje noko endring i private rettsforhold. Det er grunneigarar eller andre med naudsynnte rettigheter som kan stå for gjennomføringa av planen. Planen gjev altså ikkje forslagsstillaren eller tiltakshavaren privatrettsleg rett til å ta i bruk andre sin eigedom. Vedtak av ein reguleringsplan er på den måten ikkje tilstrekkeleg for at utbygginga kan skje. Det kan i tillegg vere naudsynt med avtalar, konsesjonar, byggjeløyve og avklaring av private rettsforhold.

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal støttar seg til Justisdepartementet ved Lovavdelinga si regelforståinga i sak 2007-04519 den 10. desember 2007 av kva rolle oreigningslova sine reglar har i reguleringsprosessar. Lovavdelinga skriv at vedtak om reguleringsplan og oreigning er to åtskilte spørsmål. Dette inneberer at vilkåra i oreigningslova ikkje får direkte betydning under planprosessen, men at det er saksbehandlingsreglane i plan- og bygningslova og forvaltningslova (fvl.) som gjeld.

Saksutgreiinga til ein reguleringsplan må difor gjere greie for den arealbruken planen legg opp til, kva konsekvensar planvedtaket kan gje, kva som utgjer fordelane og ulempene med arealbruken, og at kommunen gjer ei interesseavveging i planprosessen. Dersom reguleringsplanen ikkje kan gjennomførast utan oreigning, kan det etter forholda bli stilt strengare krav til kommunen si grunngjeving av planvedtaket.

Statsforvaltaren viser tilbake til førre klagepunkt om på kva faktisk grunnlag planvedtaket er gjort etter når det gjeld jordvern, og til interesseavveginga mellom utbyggaromsyn og landbruksomsyn. I samband med klagesaksvurderinga har kommunen samanfatta ei konkrete gagn-/skadevurdering, der følgjande kjem fram:



I samband med utarbeidinga av kommunedelplanen for Ørsta og Hovdebygda vart det gjort vurderingar om kvar framtidig utvikling av området kommunedelplanen dekkjer skal skje. Kommunen har halde seg til denne overordna planen. Når det gjeld val av kva område som skal byggjast ut er grunnlaget denne planen.

Moment i vurderinga har vore at utbygging i minst mogeleg grad skal føre til oppsplitting av areal som kan nyttast til andre føremål, t.d. jordbruk. Etter landbrukspolitikken som vert ført i dag, er det ein fordel å ha større samanhengande landbruksområde.

Som det går fram av tabellane i merknad 2.2 punkt 2 (til høgre her) er det mindre delar av eigedomane som er regulert til bustadområde. Ut frå dette er vurderinga at reguleringsplanen ikkje vil gje vesentlege skadeverknader for eigedomane. Ser vi konkret på bruken av eigedomane vert det synt til at det i stor grad er tale om eigedomar som har små driftsareal. Fleire av dei vert i dag stelt ved at den fulldyrka jorda vert slått av bønder frå andre delar av kommunen som leige- eller lånejord.

Kommunen legg vekt på at det er viktig at det vert såpass store samanhengande landbruksareal at det gjev god økonomi for drivarane. Det er det ikkje så lett å få til i dette området. (...) Området for denne reguleringsplanen er lagt langt opp til fjellfoten av Brekkeheida. Målsetjinga har vore at minst mogeleg av det mest produktive arealet vert regulert til utbygging i denne reguleringsplanen.

Ørsta har dei seinare åra hatt vekst i folketalet. Frå ca. 10.200 for ca. 20 år sidan og opp til vel 11.000 siste årsskifte. I likheit med mange andre kommunar har befolkningsveksten kome i og nær Ørsta sentrum. Det har vidare vore ei utvikling det folketalet i Ørsta sentrumsområde aukar, medan folketalet i dei fleste andre grunnkrinsane i kommune går ned. I kommunedelplanen for Ørsta sentrum og Hovdebygda er det planlagt fortetting av sentrum med ein betydeleg del av nye bustader som leilegheiter. Men det er og vedtak om at kommunen skal ha tilbod om einbustader.

Ser vi på kvar det er aktuelt å byggje einbustader er det i grenseområda der det alt er utbygde områder. Det store satsingsområdet for Ørsta kommune dei siste 15 åra har vore bustader på Øvre Mo og Mosbakkane. Her er dei aller fleste av einbustadtomtene i Ørsta, samt ein betydeleg del av fleirmannsbustader. Naudsynt infrastruktur som leidningsnett og vegnett er bygd ut, og ligg nær området som er omfatta av denne reguleringsplanen. Det vil vere ein samfunnsøkonomisk fordel å kunne nytte delar av denne infrastrukturen ved å vidareføre bustadfelt til Fremre Mo.

Reguleringsplanen vil ut frå tabellen som står over ikkje berøre så veldig store prosentdelar av eigedomane til grunneigarane. Det er i vurderinga lagt vekt på at det ikkje er aktuelt å byggje ut området i eitt byggjesteg. Planen er at det skal skje i fleire rundar. Det vil gjere at bruken av arealet for mange av grunneigarane kan halde fram som før i ein del år.

Det er gjort ei interesseavveging mellom interesser som grunneigarane har, og kommunen si interesse av å ha utvikling av Ørsta med fleire busette i kommunen. Totalt er konklusjonen frå kommunen at inngrepet tvillaust er meir til gagn enn til skade.

Statsforvaltaren ser at planen gjeldt eit viktig prosjekt for kommunen for å sikre nok attraktive bustadtomter relativt sentralt i Ørsta. Dette er eit prosjekt som kommunens øvste folkevalde organ gjennom lengre tid har ynskt å prioritere. Kommunen har gjennom heile prosessen vore medviten om at konsekvensane for grunneigarane kan bli store, og har tilpassa grensene for områdeplanen slik at dei negative verknadane for den enkelte grunneigar skal verte redusert. Det same gjeld for jordbruksomsyna.

Vi har difor ikkje avgjerande innvendingar mot faktagrunnlaget eller dei planfaglege omsyna planen er vedtatt etter. Det er elles skjønnsretten som i ein etterfølgande prosess tar stilling til sjølve oreigninga.

Areal som går ut av eigedomane og som er regulert til alla enn landbruk-, natur og friluftsliv er dette:

Eigedom	Eigar	Areal omfatta av reguleringsplanen	Totalt areal	Tapt areal i %		
18.18	Helge Moe	31,8	284,4	11,1		
18.54						
18.2						
18.16	Jorid Sevaldsen	3,6	317,4	0,1		
18.1	Elias Moe	14,6	266,8	5,5		
18.3	Agnar Moe og Marit Elisabeth Moe	2,6	73,6	3,5		
18.15	Tore Mo Solbakken	4,1	224,1	0,2		
18.4	Selvi Karin Moe	7,1	329,8	2,1		
18.6	Kjell Moe	2,7	102,0	2,6		
18.32	Eldar Opsal	0,9	80,2	0,1		



Oppsummering og konklusjon

Samla sett er det vår vurdering at Ørsta kommunen har gjort ei tilfredsstillande vurdering av arealbruken og dei klagepunkta som er tatt opp. Klagepunkta har også vore handsama undervegs i planprosessen gjennom fleire rundar. Ingen av sektormyndigheitene har hatt motsegn til det siste planvedtaket.

Etter ein gjennomgang av klagesaka finn ikkje Statsforvaltaren at det ligg føre sakshandsamingsfeil som kan ha verka inn på saka sitt utfall. Kommunestyret si arealbruksvurdering byggjer på saklege planfaglege og forvaltningsmessige krav, og vedtaket er gjort på eit tilstrekkeleg opplyst grunnlag.

Vi stadfester på den bakgrunn kommunen sitt planvedtak. Klagene er ikkje tatt til følge.

Statsforvaltaren sitt vedtak

Statsforvaltaren stadfestar Ørsta kommunestyre sin eigengodkjenning av områderegulering for Fremre Mo del 1, i sak 121/24 den 12. desember 2024.

Dette vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, sjå forvaltningslova § 28.

Partane har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med helsing

Andreas Welle Rusten (e.f.)
seniorrådgjevar

Therese Småland
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

VOLDA OG ØRSTA BONDE OG SMÅBRUKARLAG	Austefjordvegen 1530	6110	AUSTEFJORDEN
Elias Roger Moe	Dalevegen 177	6154	Ørsta
ØRSTA SAU OG GEIT	c/o Lars Olav Vanberg	6154	ØRSTA
	Remevegen 5C		
Ingrid Kristiansen Solhjem	Dalevegen 199	6154	Ørsta
Michael Solhjem	Dalevegen 199	6154	Ørsta
Eldar Opsal	Nørestranda 346	6152	Ørsta
ADVOKATFIRMAET ØVERBØ	Julsundvegen 4	6412	MOLDE
GJØRTZ AS			