

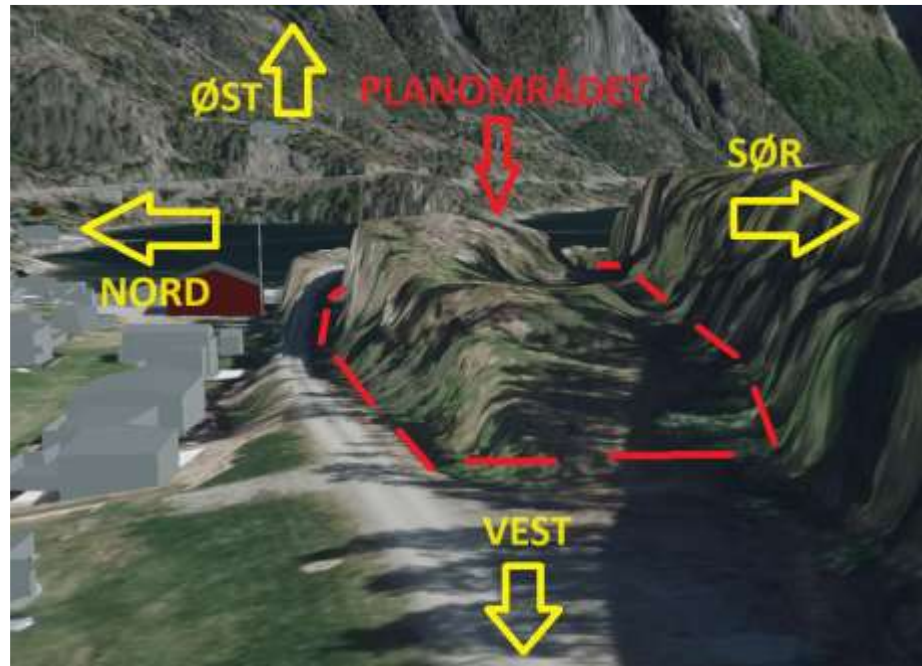
FJORD kommune
Planavdelingen

Ålesund: 11.06.24

PLANINITIATIV FOR VIKABERGA, DEL AV GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27, 28/28 OG 28/29.

Planinitiativet omtaler premiss for videre planarbeid, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet før oppstart av detaljregulering.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å endre tilrettelegging for utbygging innenfor formålet F1 i gjeldende plan. Planen har som hovedmål å øke regulert byggeareal, redusere antall tomter, øke tomtestørrelsene og tilrettelegge for nødvendig terrengarrondring for planlagt utbygging. Forslagsstiller er DNM Eiendom AS ved Dag Narve Myklebust.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	Planområdet er plassert i umiddelbar nærhet til en campingplass. Terrenget i området har en naturlig topografi som fører til en slags terrassering av terrenget. Campingarealene er til dels plassert på det laveste terrengnivået nord for planområdet, og høyere i terrenget i vest og øst. Formålet F1 som skal endres i denne plansaken er plassert på et mellomnivå, inneklemt mellom campingplassen og friområdet. Mot nord stiger terrenget mot Tafjordvegen og videre mot fjellet i nord. Det er etablert noen boliger nord for Tafjordvegen, ca. 200 m nordøst for planområdet.  <i>Figur 1 Planområdet er markert med rød stiplet linje i gjeldende plankart. Lilla farge er campingareal. I sør er det et større friareal.</i>



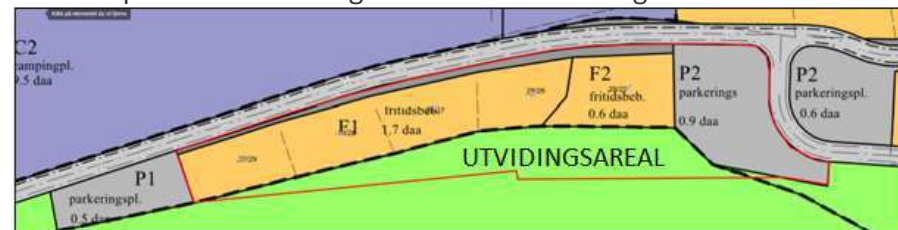
Figur 2 Byggeområdet i dagens situasjon. En mindre fjellknaus i bunnen av en større fjellknaus. Campingplass til venstre og friområde til høyre. Arealet er ikke eksponert fra sjøsiden.



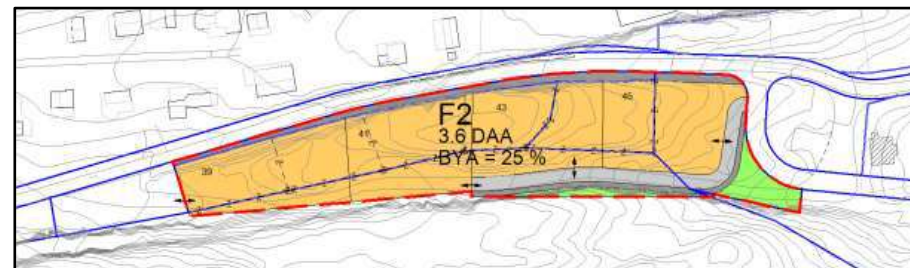
Figur 3 Byggeområdets plassering i terrenget. A=Campingvogner med spikertelt, B=gartneri, C=planområdet, D=friområde

Som det kommer frem av Figur 2 og 3, så er planområdet plassert høyere i terrenget enn den sentrale delen av campingplassen. Planområdet er plassert på et mellomnivå, like ved en skogkledd bergformasjon i sør. Derfor er arealet ikke spesielt eksponert, sett fra eksisterende bebyggelse i nord eller fra campingplassen. Området er heller ikke eksponert fra sør på grunn av at terrenghøyde og vegetasjon i sør er høyere enn planområdet. Heller ikke fra vest og øst er området eksponert, på grunn av vegetasjon, og på grunn av høydeplasseringen på et mellomnivå.

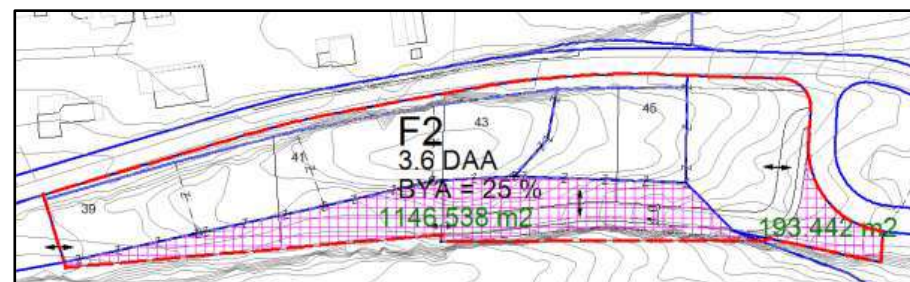
Deler av planområdet er regulert til friområde i dag.



Figur 4 Dagens reguleringsplan. Utvidingsarealet er regulert til friområde.

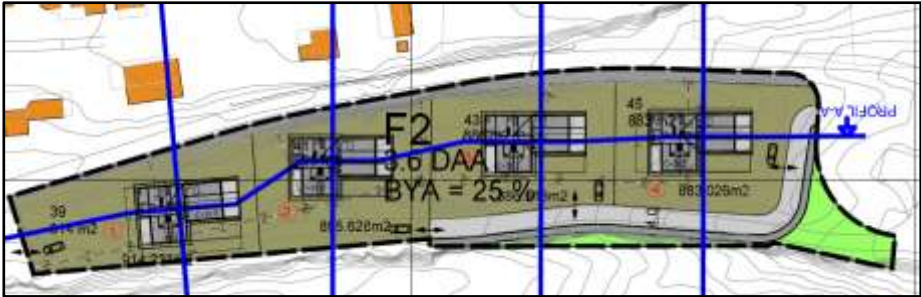


Figur 5 Ønsket endring. Utvidingsarealet endres til byggeformål.



Figur 6 Arealstørrelse for friområdet som ønskes endret til byggeformål er 1146 m2.

Delen av friområdet som blir foreslått som utvidet fritidsboligareal, vurderes å ha mindre verdi som friområde til rekreasjon og tur. Dette fordi arealet er plassert på nordsiden av en bratt skrent, og dermed vil være vanskelig å bruke som utgangspunkt for turer i området lenger sør. I tillegg er deler av arealet skyggefullt store deler av året, og området har ikke i seg selv kvaliteter som naturområde eller friområde. Ved å vurdere

	friområdet i nærområdet, sett i forhold til arealet som nå er foreslått som byggeareal, synes det som at det er den delen av friområdet som har minst gode kvaliteter, som blir endret til byggeareal. For fritidsbolig-tomtene er det likevel verdifullt areal, siden det gir mulighet for større bygg, mulighet for kjøreadkomst, samt mer uteareal for fritidsbolig-tomtene som tidligere var svært små.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Tomtene i gjeldende plan er små, med bakgrunn i at utbygger som stod bak planarbeidet ved mindre endring i 2017, ønsket å bygge mikrohytter. Med ny utbygger er det nå ønskelig at tomtene blir store nok til tradisjonell hyttebygging. Området består av berggrunn med en forholdsvis liten og hellende flate på toppen. Det er ønskelig å bearbeide berggrunnen på en slik måte at man senker den delen av berget som er høyest i dag, og fordeler massen på en slik måte at tomtene får mindre terrengforskjeller og større flate, slik at arealet kan bebygges med vanlige fritidsboliger. Utfyllingsarealet er plassert i sørlig del av planområdet, og vil ikke være synlig for omgivelsene etter at terrengarronderingen er ferdigstilt. Som følge av planlagt utbygging, søker en å utvide planområdet sørover, redusere antall tomter, samt å ta bort del av p-plass P2. Med ny veg løser man parkeringsbehovet internt på tomtene i stedet for på felles p-plass, og ser ikke behov for at P2 skal være såpass stor som i gjeldende plan. De 3 østligste tomtene får adkomst fra øst, og den vestlige tomten får adkomst fra vest.  <i>Figur 7 Planlagt bebyggelse, 4 fritidsboliger med en etasje.</i>  <i>Figur 8 Som det kommer frem av profilene, er det planlagt å senke de midterste byggene i forhold til dagens terreng.</i>

	 <i>Figur 9 Profilen viser tomte der den største oppfyllingen er planlagt. Dette er en av de midterste tomtene, nr 2 fra vest.</i>
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Gjeldende plan gir åpning for gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 6 meter. Det er i denne planen behov for å øke tillatt gesimshøyde fra 3.0 til 3.5 meter for å ivareta nyere krav i teknisk forskrift. Det vil bli tilrettelagt for bygninger med et omfangsrikt takoverbygg. Bygningskroppen vil ha en størrelse på ca. 154 m², og takoverbygget vil ha en størrelse på ca. 40 m². BYA vil utgjøre ca. 190 m² over en etasje.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.	Tomtene ligger på ett mellom-høydedrag med toppunktet som vist med rød sirkel under. På grunn av at det høyeste terrenget på tomte er planlagt senket med flere meter, vil bygningene oppleves som mindre dominerende enn hvis det skulle bygges mikrohytter på påler på området. Mikrohus ville blitt løftet over toppen i terrenget, mens planlagte bygg vil bli senket i terrenget. En ser for seg at det ville vært naturlig å bygge flere mikrohus pr tomt for å utnytte plassen, og estetisk

6



Figur 12 Slik ser man for seg at byggene vil se ut sett fra campingplassen/nordvest.



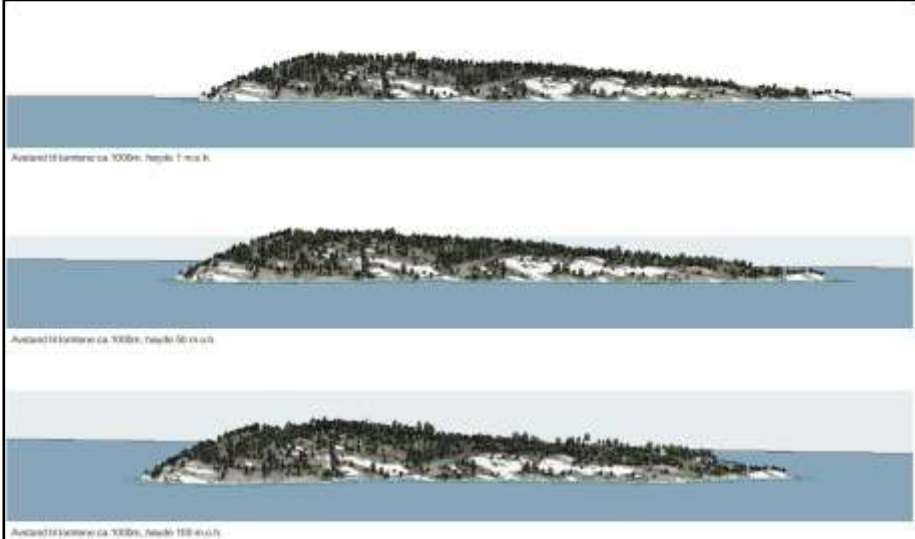
Figur 13 Nye bygg sett fra øst.



Figur 14 Fjernvirkning sett fra vest. Planområdet midt i bildet.



Figur 15 Fjernvirkning sett fra øst. Planområdet midt i bildet.

	 <i>Figur 16 Fjernvirkning sett fra sør. Planområdet er ikke synlig.</i>
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplan og reguleringsplan er identiske for planområdet. Planforslaget vil betinge at byggeareal for fritidsboliger blir utvidet mot sør over regulert friområde. Som nevnt tidligere vurderes denne delen av regulert friområde som et areal med svært begrensede kvaliteter som friområde. Videre blir en parkeringsplass regulert bort, siden det ikke lenger vil være behov for den når nye fritidsboliger får parkeringsplass på egen tomt. Planområdet har i 2023 vært gjennom en prosess med mindre reguleringsendring. Endringen fikk ikke medhold fra overordnede myndigheter fordi det ble vurdert at endringen ville gå utover hovedrammen i gjeldende plan. Det var spesielt de planlagte terrengendringene som var problematisk i forhold til gjeldende plan, fordi det er spesifisert i gjeldende føresegnene, både at området er eksponert, og at det ikke er tillatt med oppfylling av terreng med mer enn 1 meter. Siden føresegnene er juridisk bindende, ble det ikke mulig å endre området ved mindre reguleringsendring. Det som er reelt for området i praksis, er at i motsetning til hva som er beskrevet i planføresegnene, er det aktuelle planområdet som skal reguleres i dette planarbeidet, ikke eksponert for omgivelsene. Planområdet avviker dermed fra andre deler av nærområdet. Det vurderes at å fjerne begrensningen om maks 1 meter fylling for byggearealet som er innenfor plangrensen, ikke vil gi vesentlig virkning for omgivelsene. Planprosessen som er planlagt, vil derfor tilrettelegge for at terrenget kan tilrettelegges for illustrert bebyggelse, og for at illustrert bebyggelse kan etableres i samsvar med de nye føresegnene.

h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Ingen kjente. Som nevnt vurderes det at planområdet ikke er eksponert for omgivelsene på samme måte som arealer i nærheten. Det vurderes også at planområdet <u>ikke</u> er del av Naturtype i DN-håndbok 13: «Honeset i Norddalsfjorden». Det har vært påpekt i tidligere planarbeid at friområdet i sør er registrert som Naturtype i DN-håndbok 13: «Honeset i Norddalsfjorden». Sistnevnte areal er avgrenset på toppen av høyden som er plassert sør for planområdet. Lokaliteten har verdi C (lokalt viktig) fordi den er nokså liten, lite variert og etter måten artsfattig. Arealtypen i planområdet skiller seg imidlertid markant fra øvrig friareal lenger sør, se NIBIOS kart for skog og landskap. Grå farge er definert som «åpen fastmark» og grønn farge utenfor planområdet er definert som «barskog».  <i>Figur 17 NIBIO</i> Vår antakelse er at årsaken til at planformålet pr i dag er regulert til friområde, er sannsynligvis fordi området tidligere var definert med skredfare, og det ville ellers hatt fritidsboligformål allerede.
i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I forbindelse med mindre reguleringsendring, ble forholdet til risiko og sikkerhet vurdert. En er kjent med at området har aktsomhetssone for skredfare. Området har tidligere vært utredet i forhold til skredfare, men utvidinga av arealet mot skrenten i sør utløyer behov for vurdering av dette arealet i forhold til fareklasse og gjentakintervall. Det er derfor utført ny skredfarevurdering for endringsområdet. Multiconsult vurderer i notat av 24.06.22 at resultatet av skredfarevurderingen viser at skredsannsynligheten er mindre enn 1/1000. Sikkerhetskravene i Tek17 §7.3 er dermed oppfylt for sikkerhetsklasse S2, og det er ikke behov for tiltak. Plankartet har derfor ingen skredfaresoner.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, evt. andre.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunn-eiere, festere, naboer og andre berørte	Varsel om oppstart vil bli sent til grunneiere, naboer og gjenboere. I tillegg vil oppstart bli kunngjort i en avis.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Den planlagte endringen innebærer endring av et lite areal fra friområde til byggeområde for fritidsboliger. På grunn av dette gjøres det en vurdering i forhold til om planforslaget vil utløse krav til konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger: Omtale av tiltak i KU-forskriftens Vedlegg I, 7.1.3 Nr 25. Nye bolig og fritidsboligområder: <i>«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» «Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KUkravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen</i>

	<i>kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.»</i> Vår tolkning av ovenstående, er at KU-plikt bør vurderes for denne type reguleringsplan i følgende tilfeller: 1) når arealstørrelse for nye byggeområder overskrider 15 dekar, 2) evt. også mindre arealer dersom viktige verdier kan bli påvirket av tiltaket, 3) eller dersom planen legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Vår vurdering i forhold til KU-plikt for denne planen er som følger: 1) Friområdet som skal endres til byggeområde for fritidsboliger utgjør kun ca. 1100 m², hvilket er ca. 1 dekar, dvs. betydelig mindre enn kravet nevnt over. 2) Det er ikke registrert eller vurdert noen viktige verdier som blir påvirket negativt av tiltaket. 3) Vedr. type bygg: Planen vil legge til rette for 4 fritidsboliger på ca. 150 m² pluss takoverbygg på ca. 40 m² i stedet for ca. 10 mikrohytter på påler, som kan bygges ved dagens regulering. Det planlagte vurderes som en annen type utbygging enn hva gjeldende plan tilrettelegger for, men ikke som en mer omfattende utbygging, og vil etter vår vurdering ikke påvirke viktige verdier innenfor nærområdet. Vedr. terrenginngrep: Det tilrettelegges for at toppen av berget kan fjernes og for at byggearealene kan planeres på et lavere nivå enn eksisterende terreng. Selv om sistnevnte strider mot gjeldende plan, så vil ikke virkningen være negativt merkbar for omgivelsene og nærmiljøet. Tvert imot vil fritidsboliger plassert lavere i terrenget enn hva som er mulig ved gjeldende plan, føre til at campingplassen får mer sollys, spesielt vår og høst, enn hva de ville få ved utbygging etter gjeldende plan. Dette vurderes ikke som en mer omfattende utbygging, men som en konkret tilrettelegging for planlagt utbygging, som er begrenset både i arealstørrelse og omfang, og vil ikke påvirke viktige verdier.
--	--

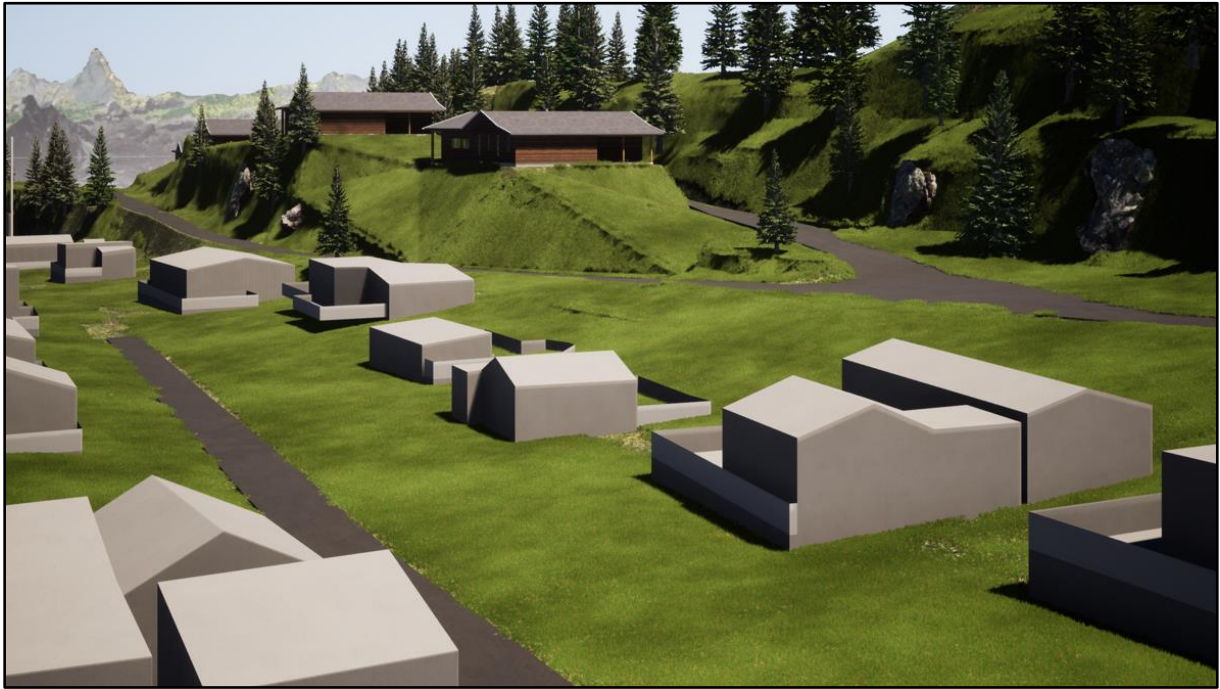
	Planarbeidet vil ikke utløse krav om konsekvensutredning, fordi omfanget av det planlagte tiltaket er så begrenset at det ikke vil gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.
--	--

Ålesund, 11.06.24
proESS AS

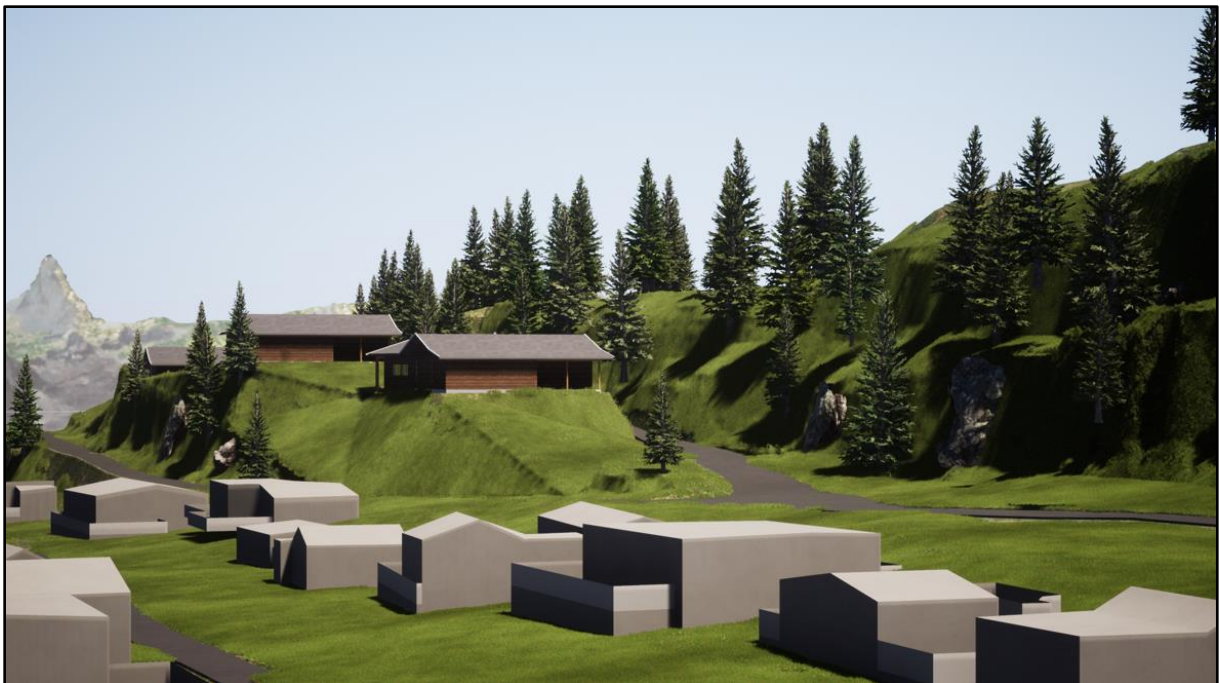
3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 1 Sett fra vest



Figur 2 Fra vest

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 3 Sett fra øst



Figur 4 Fra øst

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 5 Fra øst



Figur 6 Fra øst



Figur 7 Fjernvirkning sett fra øst



Figur 8 Fjernvirkning sett fra øst

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 9 Fjernvirkning sett fra vest



Figur 10 Fjernvirkning sett fra vest

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

proESS



Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 1 m.o.h.

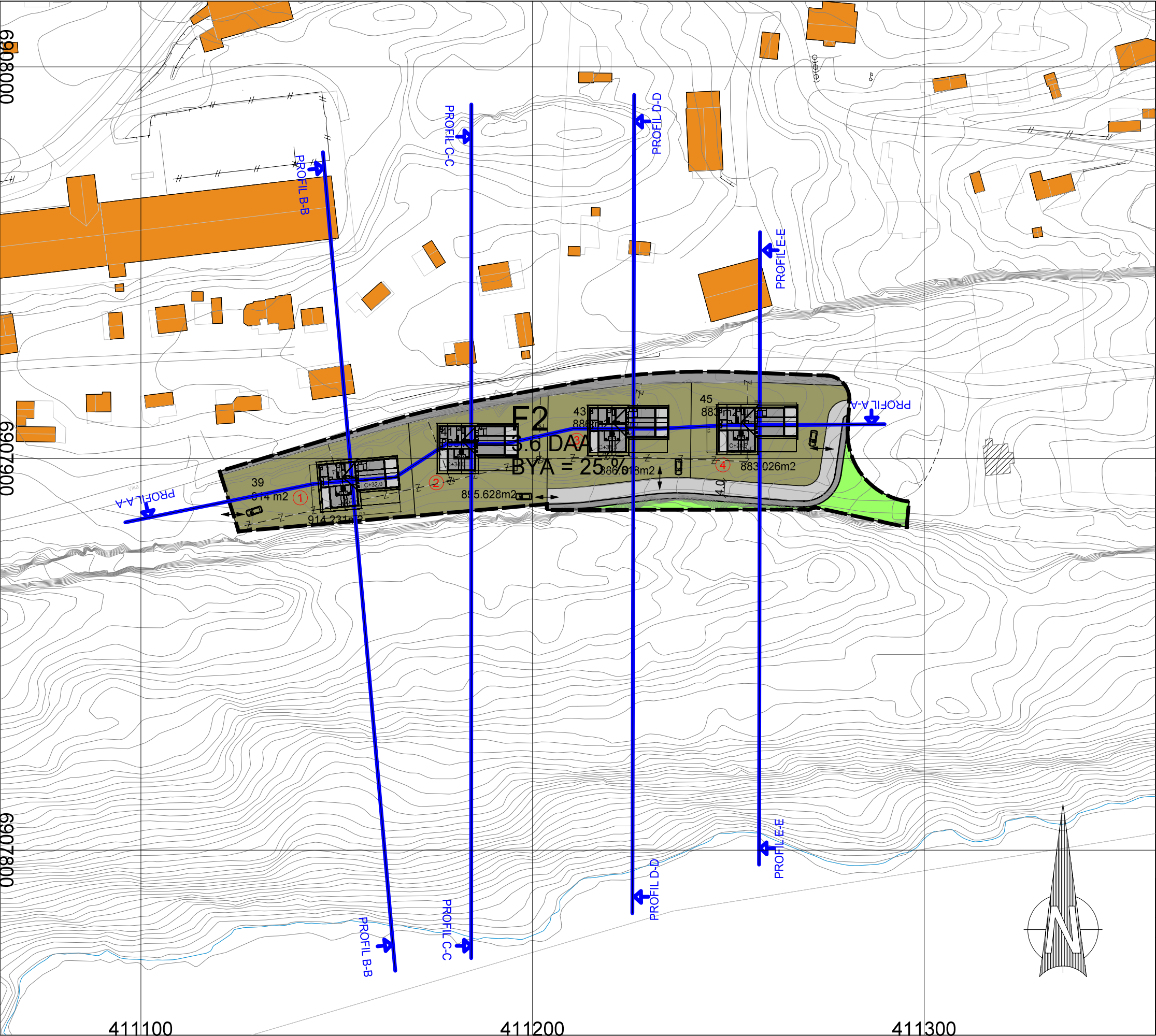
Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 50 m.o.h.

Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 100 m.o.h.

Perspektiver fra syd		G.NR. 28	B.NR. 14
ILTAKSHAVER: DNM EIENDOM AS		KOMMUNE: Fjord	
BYGGEPLASS: Vika 62, 6210 Valldal		PROSJEKT Vikaberga	
	TEGN. BK	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
	MÅL: 1:193.939	21265- - A10-4	
	DATO: 31.10.23		

TEGNINGEN ER VEIENES LØST FRA FOTOGRAFISKE BILDER OG ER EN KORTFATTET SKISSE AV EN MULIG UTSEENDE. DEN ER IKKE EN FOTOGRAFISK REPRODUKSJON AV ET REELT BILDE.

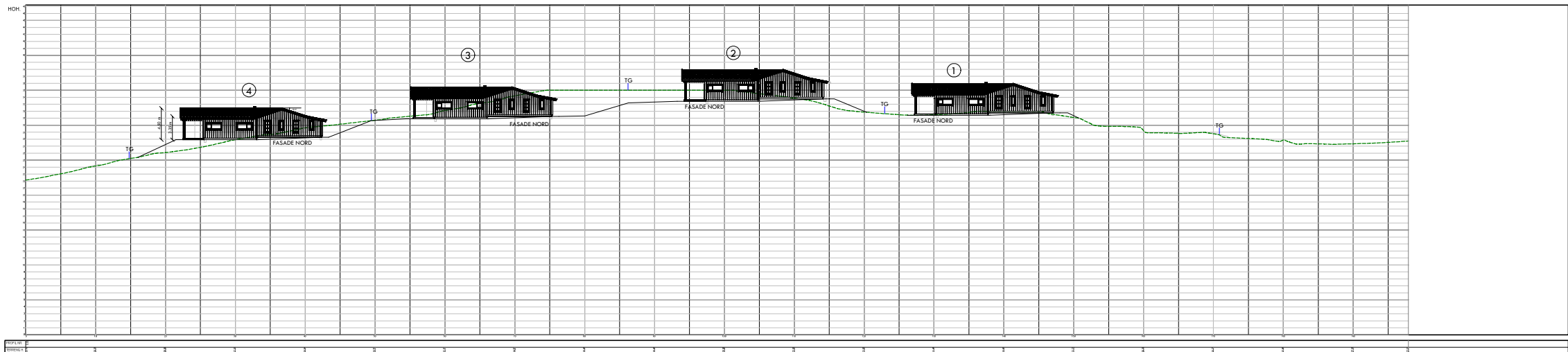
Figur 12 Fjernvirkning sett fra sør. Planområdet og planlagt bebyggelse er ikke synlig.



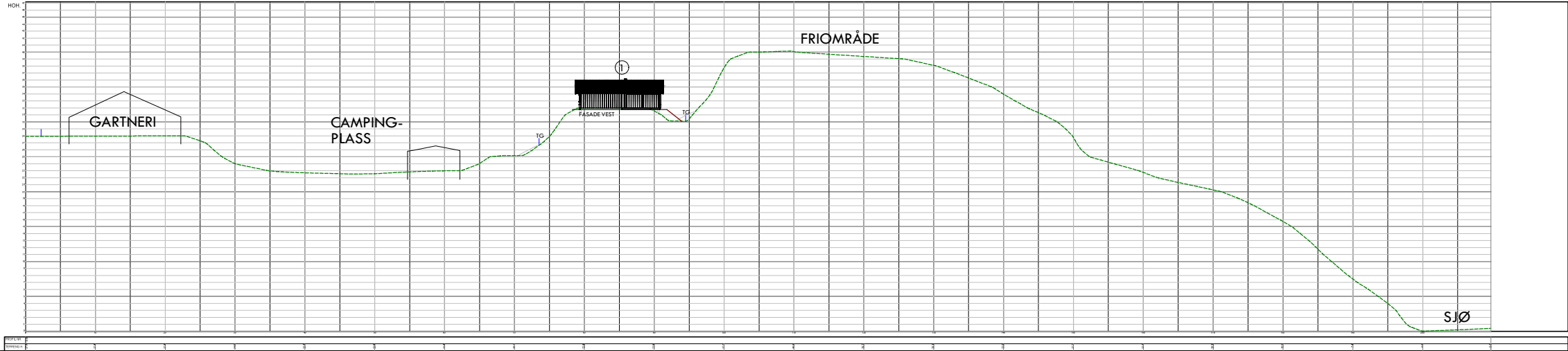
VIKABERGET - ILLUSTRASJONSPLAN
MINDRE REGULERINGSENDRING

Dato 31/10/23	Konstr./regnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000	proESS
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder				
ILLUSTRASJONSPLAN				Ersattning for: Ersattning av: 907
Henvisning: 21265		Beregning:		

PROFIL A-A SETT FRA NORD



PROFIL B-B - SETT FRA VEST



PROFIL C-C - SETT FRA VEST



VIKABERGET
MINDRE REGULERINGSENDRING

Dato 31/10/23	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:750
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	

TERRENGPROFILER A-B-C

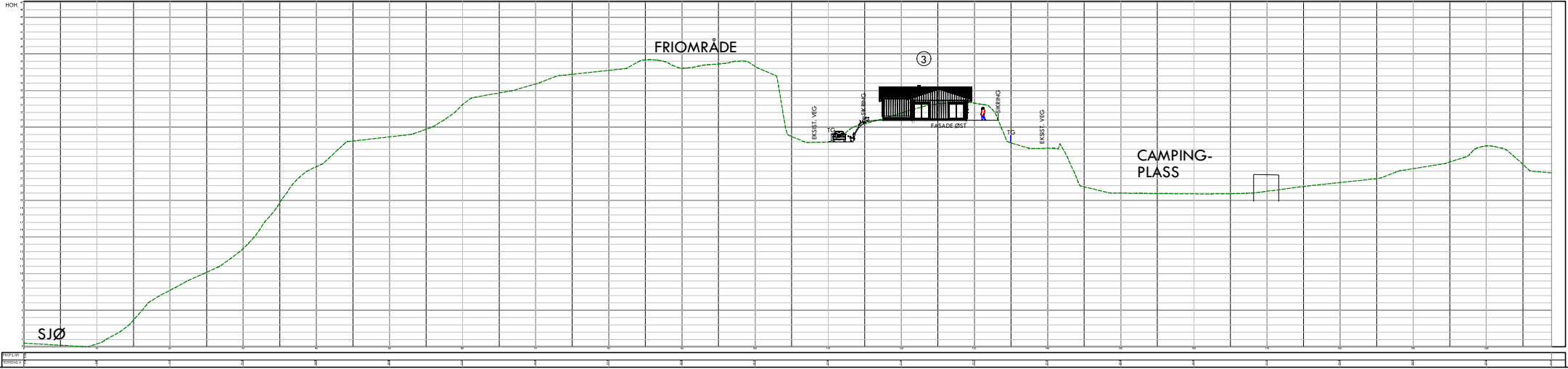
Henvising: 21265	Beregning:
---------------------	------------

pro **ESS**

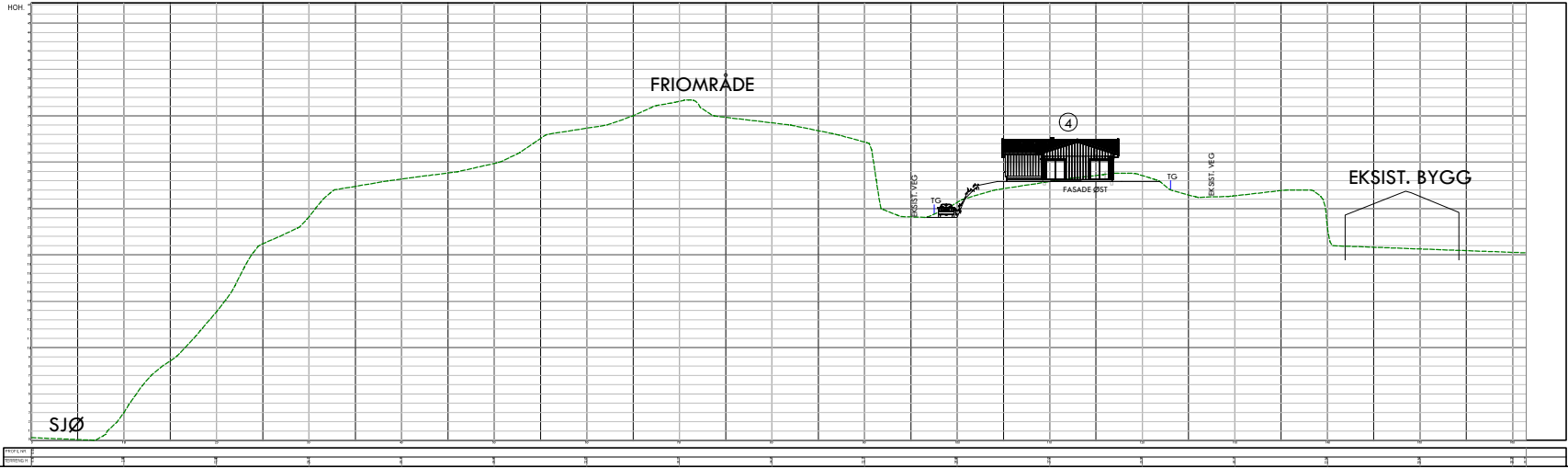
Erstatning for: Erstattet av:

908

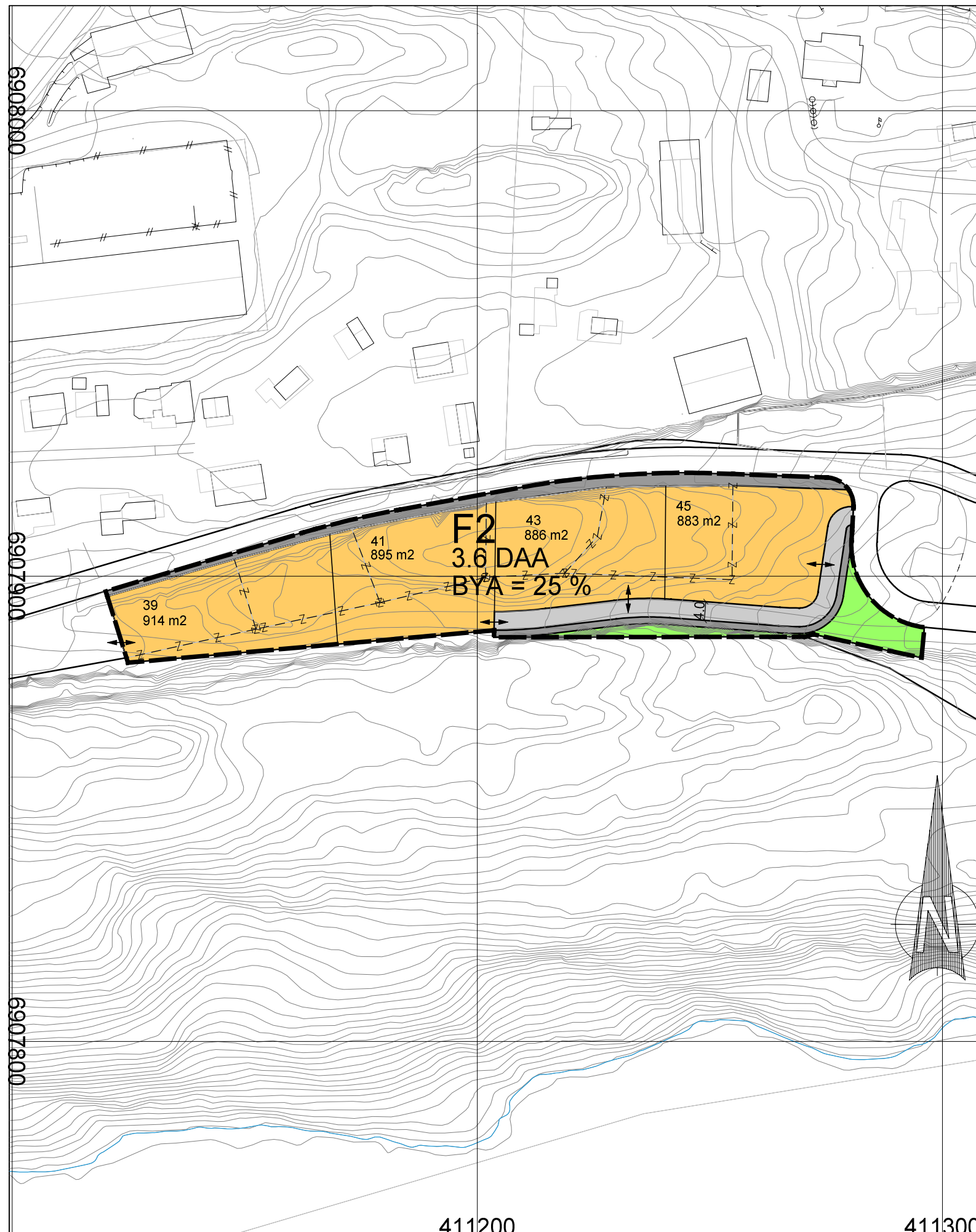
PROFIL D-D - SETT FRA ØST



PROFIL E-E - SETT FRA ØST



VIKABERGET						
MINDRE REGULERINGSENDRING						
Dato 31/10/23		Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:750	proESS	
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder				
TERRENGPROFILER D-E					Erstatning for:	Erstattet av:
					909	
Henvisning: 21265			Beregning:			



TEGNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

 Fritidsbygninger

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

 Køyreveg, felles

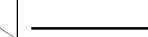
 Annan veggrunn - tekniske anlegg

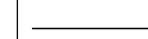
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

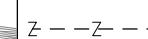
 Friluftsmål

Linjesymbol

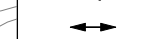
 Plangrense mindre reguleringsendring

 Formålsgrense

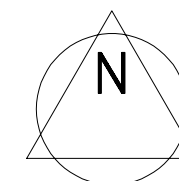
 Regulert tomtegrense

 Eiegdomsgrense som skal opphevest

Punktsymbol

 Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartopplysninger:
Kilde for basiskart: Fjord kommune
Dato for basiskart: 230822
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1 m
Arkformat A3
Kartmålestokk: 1:1000
Dato: 29.09.22



0 10m 20m 30m 40m



MINDRE REGULERINGSENDRING FOR VIKABERGA, FJORD KOMMUNE

ArealplanID: 1524-200603
Plantype: Mindre reguleringsendring
Forslagsstiller: DNM EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR DATO SIGN

Kunngjøring oppstart

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

proESS

SAKSNR TEGNNR. SAKSBEH.
21265 001 sø/mhs

proESS AS - Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND - post@proess.no - www.proess.no