



Fjord kommune

Plan og miljø

Proess As v/Sindre Øen

Vår ref.

24/1248/PLANID-202402, PLANNAVN-
Reguleringsendring for del av Vikaberga -
planID 202402, PLANTYPE-35, GBN-GBNR. 28/1,
SAMT GBNR. 28/25, 28/26,
28/27,/DARKLY/41867922

Dykkar ref.

Dato:

26.08.2025

Melding om vedtak - prinsipphandsaming av planoppstart - endring av reguleringsplan for Vikaberga

Forslagsstillar: Dnm Eiendom As
Ansvarleg plankonsulent: proESS AS

Vi informerer om vedtak.

Formannskapet - 069/25, 21.08.2025:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Planinitiativet kan føre fram då èin vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Med helsing

Fjord kommune

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje handskriven signatur.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1472055	Prinsipphandsaming av planoppstart - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402



Saksframlegg

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

Prinsipphandsaming av planoppstart - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402

Saksnr. Utval	Utval	Møtedato
050/25	Formannskapet	04.06.2025
069/25	Formannskapet	21.08.2025

Utsendte saksdokument:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Landskapsanalyse Vikaberga 2005	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	FØLGEBREV - Vikaberga historikk og oppsummering 230425	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	21265 Vikaberga - Oppsummering møte 140525	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Plansak - Reguleringsplan for del av Vikaberga	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	21265 - Vedlegg 3 - VIKABERGA - PLANKART	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	21265 - Vedlegg 1 - VIKABERGA 3D VISUALISERING	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	21265 - Vedlegg 2 - VIKABERGA-	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
	ILLUSTRASJON SPLAN OG PROFILER	
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Referat frå oppstartsmøt et - Reguleringsen dring for del av Vikaberga - planid 202402	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Fjord Kommune - detaljregulerin g - reguleringsen dring for Vikaberga - fråsegn til avgrensa høyering	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Fråsegn - reguleringspla n - Fjord - mindre reguleringsen dring for Vikaberga - planID 202103	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Til uttale - Reguleringspla n - forenklet prosess - Fjord 28/1 mfl - Vikaberga - 201703	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Detaljreguleri ng - reguleringspla n for Vikaberga - fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommun e til mindre endring	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon

Kommunedirektøren si innstilling:

Fjord kommune finn med heimel i pbl. §12-8 fyrste ledd at planinitiativet for endring av plan med namn "Mindre endring av reguleringsplan for Vikaberga" (planID 1524-201703) ikkje fører fram grunna at det er planlagt for omfattande terrengarbeid og storleik på hyttene som ikkje er i tråd med

gjeldande overordna planar. Det er også manglande kunnskapsgrunnlag for planforslagets verknadar på landskap, friluftsliv og miljø.

Formannskapet 21.08.2025:

Sak ps 69/25, foreslått av Ester Reidun Vinje Nilsen, Høgre
Planinitiativet kan føre fram då ein vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Formannskapet var på synfaring til hyttefeltet Vikaberga i forkant av møtet.

Saka vart drøfta

- Ordfører støttar kommunedirektør si innstilling
- Espen Heitmann (Frp) fremmer sak om at dei endringane som vert lagt fram blir tatt høgde for. Kan ikkje sjå at det vil ha stor betydning for området å gjer dei endringane som er førespeila.
- Jan Are Remme (H) støttar synet til Frp og ser ikkje at endringane vil kome i konflikt med nokon jf. korleis området ser ut i dag.
- Dagrun A. Vikesland (SV) viser til at det no er brukt ein del ressursar på utarbeiding av ny arealdel til kommuneplanen som er ute på høyring. Vel ein å gå vekk frå innstillinga gjer ein vedtak i strid med ny plan. Viser også til at dette vil vere ein større inngripen i natur- og friluftsområde. Dei planane som no er ønska har ein heilt anna påverknad på området enn det som er regulert.
- Håkon Myklebust (SP) viser til at området allerede er regulert til hyttebygging og skulle det kome 5 hytter vil dette også vere eit inngrep av naturen. Reguleringsplanen er 20 år gammel og det er innafor å gje løyve til å starte arbeidet med ei ny regulering.
- Administrasjon orienterar om bakgrunn for kva som er omsøkt. Det er opprinneleg ein reguleringsplan for 5 hytter. Utbygger ønska å starte arbeidet med å utarbeide ein ny reguleringsplan for området slik at ein får 4 større hyttetomter.
 - Sjølv om ein gir løyve til å starte arbeidet med ny reguleringsplan er utfallet for ei endring fortsatt uklar. Ein gir kun løyve til å utarbeide ein ny reguleringsplan.

Det vert gitt 5 min til å utarbeide eit nytt forslag frå Høgre og Frp.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Opprinnelig forslag: 2 stemmer (29%) - SP 1, SV 1

Sak ps 69/25: 5 stemmer (71%) - Frp 1, H 1, H 1, Sp 1, SP 1

Ester Reidun Vinje Nilsen (H), Andre partier: Frp

FS- 069/25 Vedtak:

Planinitiativet kan føre fram då ein vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Formannskapet 04.06.2025:

Saka vart drøfta.

Søknaden er ikkje i tråd med overordna plan.

Annette Langdal (Sp) foreslo at formannskapet tek ei synfaring før endeleg vedtak vert vedteke.

Ordføraren ber om at saka vert utsett til etter synfaring vert gjennomført.

Samrøystes vedteke.

FS- 050/25 Vedtak:

Saka vert utsett til synfaring vert gjennomført.

Samrøystes vedteke.

Sakgrunnlag:

ProESS søker på vegne av forslagsstiller DNM Eiendom AS v/ Dag Narve Myklebust om å få endre gjeldende reguleringsplan Mindre endring av reguleringsplan for Vikaberga (planID 1524-201703). Formålet med planarbeidet er å legge til rette for flere og større hyttetomter, utvide plangrenser og endre arealføremålet til området F1 i gjeldende plan. Planen føreset nødvendig terrengarrondering for planlagt utbygging.

Saksopplysninger:

Skildring av planområdet

Arealet ein ønskjer å gjennomføre reguleringsendring for ligg ved Vika på Vikaberga i Fjord kommune. Arealet grenser mot privat veg og campingområdet i nord, smal kløft og skogledd berg i sør, friluftsområde og leikeplass i vest og etablerte fritidsbustadar i nord-aust og aust.



Figur 1. Planområdet er merka med raud sirkel.

Det er planlagt 4 tomter på ca 850 m² med utnyttingsgra på 25%. Planlagt hyttestorleik er ca. 154 m² med takoverbygg på 40 m² (total BYA 190 m²) samt parkering på 18 m² på kvar tomt.



Figur 2. Visualisering av ønska bygg i 3D.

Sakshistorikk

1. Endring av reguleringsplan for Vikaberga vart tilrådd etter vurdering av at planendringa ikkje kunne gjennomførast som ei mindre planendring. Kommunen har også fått medhald frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal i denne vurderinga.
2. Vurderinga om val av planprosessen og KU vart gjort enda tidlegare i prosessen (oktober 2022) og vart diskutert i eit møte med plankonsulenten (januar 2023). Plankonsulenten har uttrykt forståing for kommunens vurderingar men vurderte at det ikkje var behov for å gjennomføre omfattande planarbeid med konsekvensutgreiing, og ville gjere greie for konsekvensar av endringar i meir detaljert beskriving av tiltaket i staden for.
3. Når planinitiativet til endring av reguleringsplan for Vikaberga vart sendt kommunen, meldte kommunen tilbake om at det var behov for å vurdere behov for KU, der kommunen vurderer at det er behov for konsekvensutgreiing.
4. Det vart gjort fleire vurderingar og gjennomført møter med plankonsulenten der kommunen sine vurderingar knytt til behov for KU ikkje vart endra. Kommunen har ved vurderinga retta seg etter nasjonale og regionale retningslinjer for planlegging og berekraftig arealutvikling, samt lokale bestemmelser og lokal kunnskap som indikerer at planområdet har lokalt viktige verdiar som ein ikkje skal forringe (sjå Landskapsanalyse for Vikaberga 2005). Kommunen vurderte at det er manglande kunnskapsgrunnlag for korleis planendringa vil påverke natur- og samfunnsverdiar i området Vikaberga og ønskjer at forslagsstillar hentar inn den nødvendige kunnskapen, jf. fvl. § 37. Plankonsulenten vart ikkje samd med administrasjonen sine vurderingar og ønska å drøfte saka i eit større forum.
5. Det vart derfor gjennomført eit teams-møte med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal Fylkeskommune 14.05.2025. I møtet vart det drøfta behov for KU i denne saka, der både Statsforvaltaren og Fylkeskommune ikkje kunne sjå direkte behov for å gjennomføre heilskapleg konsekvensutgreiing, men at kommunen kunne stille vilkår for KU likevel. Statsforvaltaren har gjort alle møtedeltakarar merksamme på at kommunen kan krevje dokumentasjon for å utfylle kunnskapsmangelen i denne saka. Fylkeskommunen har gjeve ros til kommunen for at det har vore gitt omsyn til natur- og friluftsliv ved vurdering av saka. Forslagstillaren sine vurderingar er vedlagt i saka.

Dersom der er ueinigheit på vesentlege punkt i oppstartsfasen av planprosessen, kan forslagsstillaren be om å legge fram saka til kommunestyre for vurdering, jf. pbl. §12-8 fyrste ledd. Sidan planinitiativet er ikkje i tråd med føresegner i gjeldande kommuneplan, har kommunen hatt tradisjon om å handsame prinsipp av planoppstart i eit politisk møte. Forslagstillaren har fått informasjon i epost dagsett 23.05.2025 om at administrasjon foreslår å få handsama saka politisk for prinsipp om planoppstart, sidan planinitiativet ikkje er i tråd med kommuneplan, samt ulik vurdering av forslagsstillaren og administrasjon når det gjeld planens verknadar og konsekvensar.

Forhold til gjeldande og framtidig kommuneplan

Planinitiativet er ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan for Norddal kommune på følgjande punkt:

- utnyttingsgrad 25 % mot BYA 15 % i kommuneplan
- planlagd storleik på hyer opptil 190 m2 med takoverbygg mot bestemmelser i kommuneplan at storleik på hyttene i bratt terrengbrattare enn 1:4 skal ha grunnflate på maks 80 m2, i slakkare terreng maks 150 m2
- utfylling og bearbeiding av av terreng opp til 5 m bygg mot bestemmelser i kommuneplan at skal plasserast i koteretninga og slik at dei tar omsyn til terrengforholda, dvs. at ein så langt mogleg skal unngå støttemur og fyllingar, og at terrenget bør berre endrast 3 m ut frå hyttevegen

Planinitiativet vil heller ikkje stette retningslinjer i planforslaget til framtidig kommuneplan når det gjeld framtidige fritidsbustadar:

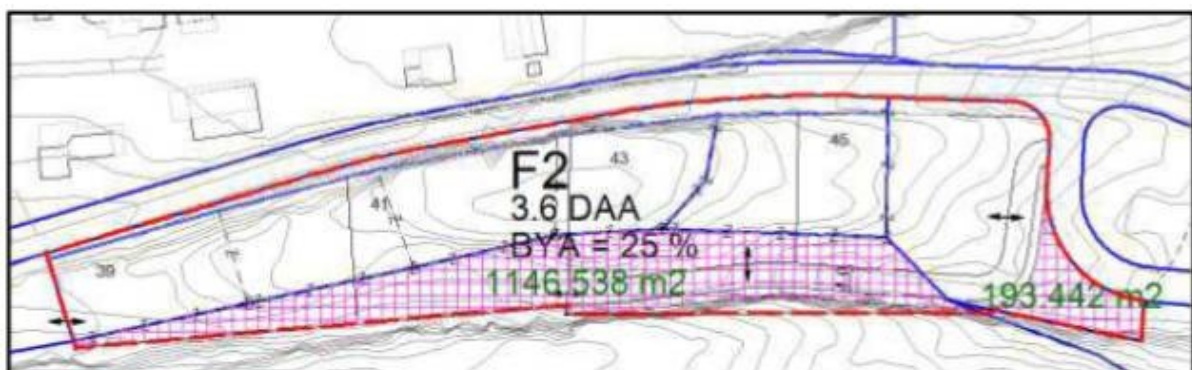
- Omfattande planering av tomtene er ikkje tillate. Bygg skal plasserast i koteretninga, slik at dei tar omsyn til terrengforholda. Terrasse skal avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Ein skal unngå etablering av murar høgare enn 1,5 meter. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

Landskap

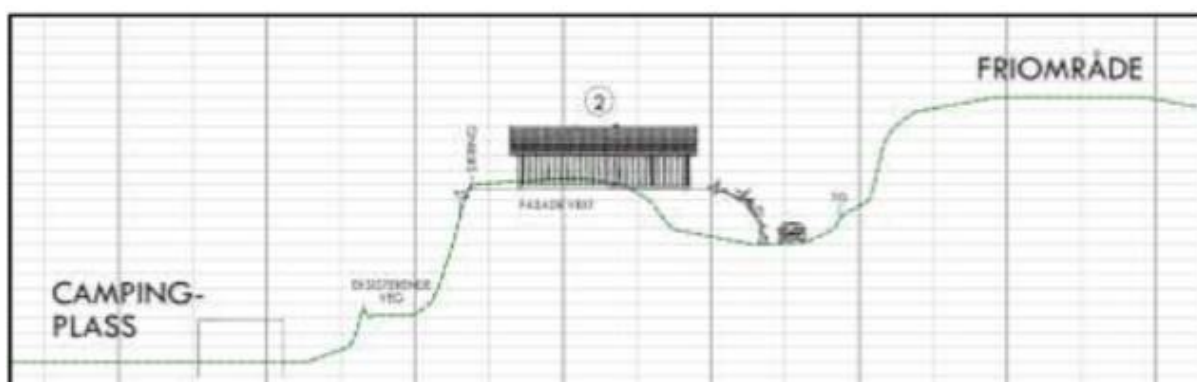
Landskapsanalysen gjennomført av Aurland Naturverkstad BA i 2005 konkluderer med at "av landskapsomsyn vil det vere riktig å bevare den bratte nordskrenten fri for inngrep". Ein syner til sårbarheita av området mellom berga og skrenten (den smale lange kløfta) som eit naturfenomen som skal bevarast. Utbyggingsområdet kan vere godt egna til landskapstilpassa hytteutbygging som opnar for både rekreasjon og turisme, og tek samtidig vare på det spesielle landskapet på Vikaberga. Analysen konkluderer med at "sikring av dei mest eksponerte landskapsformasjonane mot utbygging og skjemmaende inngrep er viktig av omsyn til heilskapen i fjordlandskapet og vil og vere nyttig for profilering og marknadsføring av tilboda på Vika og Vikaberga". Det vil derfor vere viktig å kunne vise til konsekvensar av store terrengendringar og oppføring av relativt store fritidsbustadar i landskapet og utarbeide landskapsløysingar som er gunstige mot landskapsbilete og terreng, samtidig som aktuelle for profilering av hytteturisme i Vika. Dette ønskjer administrasjon å få betre kunnskapsgrunnlag til og eventuelt vurdering nye løysingar som tek omsynet til eksisterande terreng og landskapsbilete.

Friluftsområde

Sørlege delar av Vika vart kartlagt i 2019 i regi av Sunnmøre Friluftsråd sammen med tidlegare Norddal og Stordal kommuner. I naturdatabasen ligg delar av planområdet som nærturterreng som er brukt noko av campingturistar. Området som det blir foreslått endra arealføremål frå frilufts- til fritidsbustadføremål er på omlag 1147 m². Ein er usikker på kva konsekvensar for natur- og friluftsliv kan utbygginga føre til, sidan det er for lite eksisterande kunnskap for å ta denne vurderinga.



Figur 3. Planlagt utviding av planområdet.



Figur 4. Visuelisering av terreng snitt og behov for terrengendring.

Det er også for lite kjennskap for korleis området blir brukt i dag og det er naudsynt å gjennomføre folektråkkregistrering /barnetråkkregistrering.

Både Statsforvaltaren og Fylkeskommunen påpeika i sine tidlegare uttalar i saka at det er behov for dokumentasjon som viser konsekvensar av utbygging i kuppert terreng og planens

landskapsverknadar. Dette vil vi legge til grunn for krav om dokumentasjon av manglande kunnskapsgrunnlag.

Andre omsyn

Arealet i sør for planområdet er definert med naturtype kalkskog av lokal viktig verdi.

Planområdet er registrert i naturdatabase som viltområdet for rådyr.

I sør-austlege delen av planområdet er det registrert eit areal for dyrkbar jord.

Sør-austlege delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet strandsone.

Konsekvensar for:

Økonomi:

Eventuell hytteutbygging kan potensielt gje økonomisk gevinst til lokal byggebransje og næringsdrivande.

Miljø:

Utbygging av området vil gje konsekvensar for klimagassutslepp både i anleggsfasen og i bygningas levetid. Bearbeiding av terreng vil gje vesentlege konsekvensar for landskap som vil bli endra vesentleg og uerstatteleg som følgje av foreslått utbygginga. Det er ukjent kva konsekvensar vil potensiell utbygginga gje for naturmangfald.

Barn og unge:

Arealet ligg ikkje i området som er naturleg for opphald av barn- og unge. Men privatisering av utbyggingsområdet vil kunne avgrensa moglegheiter for barn og unge å bruke friluftsområdet som det er søkt å disponere til fritidsbustadføremål.

Folkehelse:

Ein kan ikkje sjå direkte konsekvensar av tiltaket for folkehelse. Privatisering av området vil kunne gje konsekvensar for ålmenta i form av avgrensa tilkomst og gjennomføring av fritidsaktiviteter.

Beredskap:

Planområdet har smal tilkomstveg som vil kunne gje bergrensa tilkomstmoglegheiter for utrykningskøyretøy. Planområdet ligg i nærleik til skogsområdet som kan auke brannfare for utbyggingsområdet.

Likestilling:

Utbygginga vil føre til privatisering av området mellom berga og skrenten. Det er usikkert korleis området blir brukt i dag av lokale innbyggjarar, hytte- og campinggjestar.

Samfunnsdelen:

Planinitiativet er vurdert til å ikkje vere i tråd med Hovudmål 2 – Arbeide saman om balansert forvaltning og utvikling av naturen og delmål: Fjord kommune har eit rikt friluftsliv og delmål: Fjord kommune ivaretek naturmangfald.

Saksvurdering og konklusjon:

Ein vurderer at planinitiativet ikkje er i tråd med kommuneplanen sine føresegner knytt til utforming av byggeområda samt storleiken av fritidsbustadar og vesentleg terrengbearbeiding. Det vurderast at kunnskapsgrunnlaget er manglande når det gjeld planens verknadar på landskap, friluftsliv og miljø.

Ein har tidlegare stoppa prosess for gjennomføre planendringar etter forenkla prosedyre sidan endringane ville gå utover planens hovudrammar. Forslagsstillaren ønska derfor å gjennomføre endringane i rammar av alminneleg planendring. Administrasjonen vurderer at kunnskapsgrunnlaget til å tillate ein slik endring er ikkje til stedet og skal dokumenterast. Planinitiativet slik som det ligg nå ikkje må føre fram. Ein må dokumentere planens verknadar for ønska endringar eller endre omfanget av planendringar slik som landskap og friluftsliv blir teke vare på i størst mogleg grad.

Bjørn Inge Ruset
kommunedirektør