

## REFERAT OPPSTARTSMØTE – PRIVAT REGULERINGSPLAN

<b>Møtestad:</b>	Kommunehuset i Vik	<b>Møtedato:</b>	19.05.2021
<b>Deltakarar frå forslagstillar:</b> Olav Arnar Bø Lene Hammer (Asplan Viak as) Hilde Ruud (Asplan Viak as)		<b>Deltakarar frå kommunen:</b> Turid Kristine Brekke Espen Skjerven Holen	
<b>Framleggstillar:</b>	Olav Arnar Bø		
<b>Plankonsulent:</b>	Asplan Viak as		
<b>Andre:</b>			
<b>Arkivsaknr:</b>			

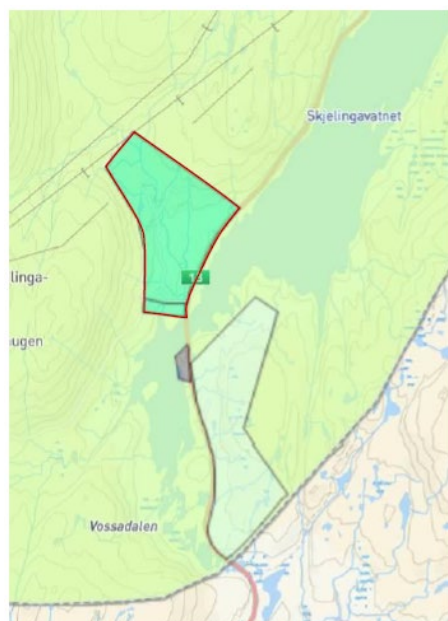
### 1. PLANINITIATIV

#### 1.1 Hovudføremål og intensjon med planen

Hovudføremål er å få tydlege føringar for eksisterande hyttefelt og samstundes fortette med fem nye hyttetomter.

#### 1.2 Forslag til planavgrensing

Illustrasjon henta frå planinitiativet:



Figur 1: Framlegg til varsel av planavgrensing vist med raud strek.



## 2. PLANSTATUS I OMRÅDET

### 2.1 Kommuneplanen sin arealdel

I arealdelen til kommuneplanen (KPA) er området sett av til LNF-spreidd fritidsbygg; LNF-H5. Føresegn pkt. 5.4 i KPA seier fylgjande:

- Føremålet gjeld spreidd hyttebygging med tilhøyrande teknisk anlegg, uthus, vegar, parkering jf. Pbl §11-7 nr.5 bokstav b.
- For LNF-H5, Skjelingen nord, gjeld krav til reguleringsplan, med største tal nye hytter: 5.

Føresegn 2.3.1 «Generelle føresegner for fritidsbustader» i KPA har vore nytta som handsaming i byggesaker i området. Prinsippa bør vidareførast.

### 2.2 Andre kommunale planar og rapportar

«Disposisjonsplan for hyttebygging i Skjelingen stølsområde». Plankart frå 1976 legg til rette for oppføring av 23 hytter/hyttetomter .

Plankart viser «privat veg» i hyttefeltet, dette har vore grunnlaget for eksisterande privat veg som er opparbeidd i området i dag.

### 2.3 Andre vedtak for området

På austsida av rv.13 ligg eit tilsvarande hyttefelt: Reguleringsplan vedteken i 2002. Skjelingvatnet sør, plan-ID 1417-2002002. Reguleringsplanen legg til rette for 28 hytter/hyttetomter.

## 3. PREMISSAR FOR PLANARBEIDET

### 3.1 Type plan

På oppstartsmøtet vart det drøfta om planen skal fremjast som områdeplan eller detaljregulering. Bakgrunnen for drøftinga var tidsavgrensinga for rettsverknaden for private detaljreguleringar. I etterkant av møtet har Vik kommune sjekka ut lovkrava i høve rettsverknaden av ein privat reguleringsplan.

Pbl, § 12-4, 5. ledd seier: «*Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering*».

Ved kvar revisjon av arealdelen til kommuneplanen gjer kommunen vurderingar av kva reguleringsplanar som skal vidareførast utover dei ti åra ein privat reguleringsplan er juridisk gjeldande. Dette gir kommunen tilstrekkeleg styring over tidsavgrensinga for rettsverknaden.

Med bakgrunn i dette ynskjer Vik kommune at planen vert fremja som ein privat detaljregulering.

### 3.2 Arealformål

- Bygg og anlegg: Fritidsbustad – frittliggande (1121)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg , parkering.
- LNF



### 3.3 Struktur for bygg

Frittliggende bygg i terrenget.

### 3.4 Arkitektur, estetikk og byggevolum

Reguleringsplanen må halda seg innanfor rammene for fritidsbygg som er lagt KPA (føresegn 2.3.1):

- *Største areal for hovudbygning er 100m<sup>2</sup> BRA*
- *Anneks skal ha avstand mindre enn 6 m frå hovudbygning.*
- *Taktekking skal vera av ikkje-reflekterande materiale.*
- *Største høgd til takfot skal vera 3,5m, og største mønehøgd 6m over ferdig terreng. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstiga 1,0m.*
- *Framføring av evt. leidning for el/teleinstallasjonar skal skje i kabel lagt i bakken.*
- *Oppsetting av gjerde er ikkje tillate ut over naudsynt skjerming av inngangsparti for husdyr. Største inngjerda areal er 15m<sup>2</sup>.*
- *Fritidsbustader skal i form, farge og materialbruk vera tilpassa og ta omsyn til omliggjande natur- og bygningsmiljø.*
- *Skjering/fylling i samband med byggearbeid skal dekkast og tilsåast/plantast med stadeigen vegetasjon.*

For rekkverk ved inngang/uteplass vart det i tillegg drøfta at det er naudsynt å legge inn tydlege føringar for at det ikkje er mogeleg å setja opp straumgjerde og vidare at rekkverk skal vera sikker for dyr og ikkje høgare enn 1m. Materialbruk: treverk, det skal ikkje nyttast rekkverk av glas og aluminium.

Takform: Saltak med takvinkel mellom 25-40 grader.

### 3.5 Grad av utnytting

Disposisjonsplanen frå 1976 legg opp til 23 hyttetomter. KPA opnar opp for fortetting med 5 nye hyttetomter. Samla sett skal ny plan legge opp til maksimalt 28 hyttetomter innanfor planområdet.

Reguleringsplanen må halda seg innanfor rammene for fritidsbygg som er lagt KPA (føresegn 2.3.1):

- *Brutto bruksareal (BRA) for ein fritidsbustad er maksimum 120 m<sup>2</sup>, inkludert evt. uthus og anneks, men utan areal til biloppstilling.*
- *Største areal for hovudbygning er 100m<sup>2</sup> BRA.*

I reguleringsplanen bør ein leggja inn føringar for maksimal storleik på anneks, det er ikkje ynskjeleg med store anneks. Anneks er støttefunksjon til hytta.

### 3.6 Grønnstruktur og landskap

Utover hyttebygging og veg skal landskapet i størst mogeleg grad vera urørt. Både menneske og dyr skal kunne ferdast fritt mellom bygga.

### 3.7 Naturmangfald

Sjå planinitiativ.



### 3.8 Kulturminne, kulturmiljø og landskap

Ingen kjende kulturminne i området.

### 3.9 Tilkomstvegar og interne vegar

Planen skal ikkje legge til rette for nye vegar i planområdet. Eksisterande veg, som i prinsippet også er vist i disposisjonsplanen frå 1976, skal leggast inn i plankartet.

### 3.10 Parkering

KPA legg opp til 2 parkeringsplassar per hytte. Parkering bør løysast som mindre desentraliserte lommer, med plass til mindre grupper med bilar. I tillegg vert parkeringsplass ved rv. 13 (utanfor planområdet) nytta.

### 3.11 Nærmiljø og folkehelse

Vik kommune har kartlag og verdsatt friluftsområde i kommunen. Data finn de på: Fylkesatlas, «Friluftsliv og tilgjengelegheit», «-DOK kartlagd og verdsatte friluftsområde».

### 3.12 Risiko og sårbarheit

Det må utarbeidast ROS-analyse som viser alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål og eventuell endringar som følgje av planlagd utbygging. Det må takast omsyn til framtidige klimaendringar.

### 3.13 Vatn, avlaup og overvasshandtering

Området ligg innanfor omsynssone: sikringssone – nedslagsfelt drikkevatt.

#### **Føresegn 7.1 Sikringssone for drikkevatt. H110**

*Fritidshus skal ikkje ha innlagt vatn eller avløpsanlegg til terreng eller vassdrag.*

Planen kan legge opp til mindre avlaup dersom dette vert samla opp i ein tett tank og transportert ut av området. Mogeleg formulering som kan nyttast i føresegnene: *Innlegging av vatn er ikkje tillate. Innlegging av avlaup er ikkje tillate med mindre det vert samla i tett tank og transportert ut av området. Godkjent biologisk toalett skal nyttast, avlaup frå toalett kan alternativt samlast opp i tett tank og transporterast ut av området.*

### 3.14 Renovasjon

Avfall skal transporterast til næraste kommunale hytter renovasjon.

## 4. UTGREIINGAR

### 4.1 Rapportar (Skredfare, ROS-analyse, kartlegging biologisk mangfald etc.)

Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for flaum, det må utarbeidast ein reell flaumfarevurdering.

### 4.2 Konsekvensutgreiing.

Sjå planinitiativ. Vik kommune er samd i vurderingar gjort der.



## 5. KART OG PLANAVGRENSING

### 5.1 Planavgrensing

Planavgrensing i hovudsak som vist i planinitiativet men med nokre tilpassingar. Plangrense ligg sør for vegen Nordre Skjelingen som går frå rv. 13 til Kvilesteinsvatnet Plangrense ligg 12-20m frå rv. 13. Plangrense ligg utanfor sone for aktsemd snøskred og steinsprang mot vest.

### 5.2 Plannamn

Skjelingen nord.

### 5.3 Plan-ID

4639-2021001.

### 5.4 Kartgrunnlag

Asplan Viak as sjekkar kva kartleverandør dei ynskjer å bruke. Asplan Viak as tek kontakt med Vik kommune dersom dei ynskjer å kjøpe kartgrunnlag hjå oss.

### 5.5 Eigedomstilhøve

10 eksisterande hytter manglar oppmålte grenser i kartgrunnlaget. Det er ein stor fordel for planarbeidet at desse grensene vert oppmålt og tydeleggjort i kartet. Olav Arnar Bø er tiltakshavar og grunneigar, han er «nabo» på alle sider av hytteeigedomane. Vik kommune oppmodar Bø til å rekvirere klargjering av eksisterande grenser for alle som manglar oppmålte eigedomsgrenser.

I framtidig plankart bør eigedomsgrenser og formålsgrenser vera samanfallande. Det er også viktig å få på plass alle eigedomsgrenser med tanke på fortettinga med 5 nye hyttetomter.

Det er knytt ein viss usikkerheit til om det, tilbake i tid, er frådelt fleire bruksnummer på gnr. 35. Vik kommune har sjekka matrikkelen og finn ikkje noko som tyder på dette. Olav Arnar Bø kjenner heller ikkje til slike forhold.

## 6. MEDVERKNAD

Fylgjande offentlege organ og andre interessentar skal varslast om oppstart i tillegg til grunneigarar, festarar og rettshavarar i og tilgrensande planområde:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Sognekraft
- Simas
- Sogn Brann og Redning
- Telenor
- Villreinnemnda v/Siri W. Bøthun

Tiltak ut over lovas minstekrav:

Førebels vurdering er at det ikkje trengs medverknad utover lovas minstekrav. Dette er derimot noko som kan vurderast etter innkomne innspel frå ovannemnte.



## 7. KONKLUSJON

Oppstart av reguleringsplanarbeid vert tilrådd.

## 8. FRAMDRIFT OG VIDARE SAKSGANG

### 8.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Planavgrensing bør vera endeleg avklart før oppstart av planarbeid vert varsla. Plansjefen ber om at plankonsulent sender over forslag til planavgrensing før det vert varsla oppstart.

### 8.2 Planforum

Kommunen vurder det slik at det ikkje er naudsynt å drøfte planframlegg i planforum.

### 8.3 Arbeidsmøte

Kommunen rår til eit møte undervegs i planprosessen, gjerne i samband med synfaring i området.

## 9. GEBYR

Vi viser til Vik kommune sitt gebyrregulativ – 2021:  
Privat reguleringsplanar: kr 20 400,-.

## 10. PLANDOKUMENT TIL 1. HANDSAMING

Førebels er det vurdert at følgjande dokument skal inngå i leveranse for komplett planframlegg til 1. handsaming:

<b>Plankart</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• PDF-fil</li><li>• Sosi-fil</li></ul>
Føresegner
Planomtale
Illustrasjonsplan - vurder om naudsynt
ROS-analyse
Prinsippnitt for terrengtilpassing rundt bygg dersom hensiktsmessig
Rapport – flaumfare

## 11. ANNA

Det er ein føresetnad at plankonsulenten har tilstrekkelege kunnskapar om plansystemet og prosessane, og kunnskap om framstilling og verknadar av plankart, føresegn og planomtale. Kravet om fagkyndigheit i plan- og bygningsloven § 12-3 er av kommunen vurdert til å vere oppfylt.

