

VARSEL OM OPPSTART

for privat forslag til reguleringsendring Vik - Selnes, Vestnes kommune.

09.05.2022

I samsvar med Plan- og bygningslova § blir de med dette varsla om at det blir sett i gang arbeid for utarbeiding av eit privat forslag til reguleringsendring for deler av tidlegare vedtatt detaljregulering for Vik Selnes.

Innspel til planarbeidet skal sendast som brev til JOBing, Kråkvika 33, 6390 Vestnes, eller som e-post til job@jobing.no innan 22.06.2022.

Varslet er sendt grunneigara, naboar og aktuelle høyringsinstansar.

Informasjon om partar:

Tiltakshavar: Eiendomsutvikling Norge AS
Plankonsulent: Ing Jostein Bø

Bakgrunn og målsetjing:

Eiendomsutvikling Norge AS er eigar av gnr. 60 bnr. 9 og gnr. 61 bnr. 105 ved Johnvegen på Vik.

Målsetjinga er å legge til rette for bustadbygging. Planlagt utbyggingsform er frittliggande småhus, etter definisjonen «*Småhus: Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.*», og presisert som «*Frittliggende bebyggelse: Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.*» Jfr. veigleiar «*Grad av utnytting*».

Planinitiativ er tidlegare sendt Vestnes kommune, og oppstartsmøte vart halde den 26.04.2022. I møtet vart det gitt klarsignal til å starte opp planarbeidet.

Planområdet:

Planområdet er nord-vestvendt med fall i terreng og utsikt mot sjøen.

Innanfor området står det pr. dato eit eldre bustadhus og eit uthus, desse er tenkt skal rivast.

Inn til området er det tidlegare frådelt ein bustadtomter og eit par mindre småbruk, som ikkje lenger er i drift.

Store delar av planområdet har tidlegare vore tilgrodd med skog/lauvskog, som i dag er hogd.

Området har i dag tilkomst frå kommunal veg.



Planområdet

Forholdet til eksisterende planar

I gjeldande kommuneplan ligg heile planområdet innanfor eit område der tidlegare godkjent reguleringsplan skal gjelde. Det vil seie at reguleringsplan for Vik-Selnes er gjeldande. Dette er ein eldre reguleringsplan, først godkjent i 1980.

Arealbruken innanfor varsla planområde er i gjeldande plan avsett til frittliggande bustader, friområde, offentlege vegar og landbruk.

Målsetjinga med ny reguleringsplan er i hovudsak i samsvar med gjeldande reguleringsplan, så nær som området regulert til landbruksformål, der ein no ønskjer bustader.

Areal til landbruksformål utgjer om lag 5 daa. Landbruksområdet er i dag i stor grad omkransa av bustadtomter, og vart i oppstartsmøtet karakterisert som å vere av marginal interesse som landbruksareal. Ein ser også at ved å fortette dette området til bustadformål, vil ein også kunne lette press på anna areal i området som er betre egna som landbruksareal.

I referatet frå oppstartsmøtet er det konkludert med at målsettingane for planarbeidet har «ingen vesentlege konsekvensar for samfunn eller miljø som utløyser behov for KU.»

Ny plan

Planlegginga vil skje i samsvar med dei formelle krava som følgjer av plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, retningsliner og vegleiarar for arealplanlegging. Saman med målsettingane for planarbeidet, vil innspel til planarbeidet vere grunnlaget for utforming av reguleringsforslaget.

Ny plan skal gje reglar og føringar for korleis området skal utnyttast, plassering av bygningar og byggehøgder, friområde/leikeplassar og vegar.

Plankart vil bli supplert med føresegner for å gje nødvendige reglar og krav til ny utbygging.

Vestnes, 09.05.2022

Ing. Jostein Bø

INGENIØR JOSTEIN BØ
Kråkvika 33
6390 VESTNES

Dato	Dykkar ref.	Vår ref.	Saksnr.	Saksbehandlar - Tlf
28.04.2022			PLAN- 22/00090	Jan Rune Jacobsen - 95104369

Referat - Førehandskonferanse - Endring av detaljreguleringsplan Vik-Selnes

Tid og Stad: 26.04.2022 kl.13.00 – 14.00 på rådhuset

1. Deltakarar: Elin og Jørn Madsen frå Eiendomsutvikling AS, Jostein Bø frå Jobing (konsulent), leiar tekniske tenester Emil Balstad og planansvarleg Jan Rune Jacobsen frå kommunen.
2. Føremålet med møtet er oppstart av arbeid med oppdatering (endring) av delar av gjeldande reguleringsplan for Vik/Selnes (planid 0030E1), i hovudsak for eigedomane gnr 60 bnr 9 og gnr 61 bnr 105
3. Tiltaket går ut på å legge til rette for småhus i form av ein- eller fleirmannshus.
4. Planstatus i dag: Området er i hovudsak regulert til bustadområde, medan ein mindre del i nordaust er LNF. Truleg uvesentleg/marginal verdi for landbruket.
5. Andre aktuelle forhold:
 - Arealbruksinteresser-/konflikter: Må avklare tilhøva til landbruksinteressene
 - Tilkomst/vegrettar: Tilkomst til Jonvegen (kommunal) via regulerte stikkveggar
 - VA-anlegg: Ligg svært godt til rette for tilknytning til Tomrefjord vassverk og kommunalt avløp, etter nærare tilvising frå desse instansane.
 - Ingen kjente konflikter/farer i høve natur eller miljø
 - Ingen vesentlege konsekvensar for samfunn eller miljø som utløyser behov for KU
6. Sakstype: Privat reguleringsplan (reguleringsendring).
7. Framdriftsplan: Tiltakshavar annonserer oppstart etter PBL og utarbeider planforslag. Kommunen (planutvalet) vurderer forslaget og legg ev. planforslag ut til offentlig ettersyn.
8. Kostnader og gebyr. Gebyr for saksbehandling av reguleringsendring er p.t. kr. 16 680.-.
9. Oppsummering og konklusjon: Tiltaket er i godt samsvar med gjeldande reguleringsplan og kommuneplan og arbeidet med reguleringsendring kan settast i gang.

Det vert presisert at førehandskonferansen er ei gjensidig orientering mellom tiltakshavar/kommune og aktuelle partar og at den såleis ikkje gir søkar formelle rettar i den vidare saksbehandlinga. Det blir ikkje gitt samtykke eller løyve i ein førehandskonferanse.

Med helsing

Jan Rune Jacobsen
Planansvarleg