

VARSEL OM OPPSTART

for privat forslag til detaljregulering for endring av detaljreguleringsplan Vik-Selnes, Vestnes kommune.

09.05.2022

I samsvar med Plan- og bygningslova § blir de med dette varsle om at det blir sett i gang prosess for utarbeiding av eit privat forslag til endring av detaljreguleringsplan 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 .

Varsel er sendt grunneigarar, naboar og aktuelle høyringsinstansar.

Informasjon om partar:

Tiltakshavar: Eiendomsutvikling Norge AS
Plankonsulent: Ing Jostein Bø

Bakgrunn og målsetjing:

Eiendomsutvikling Norge ASA er eigar av gnr. bnr. ved Johnvegen på Vik. Målsetjinga er å legge til rette for bustadbygging. Planlagt utbyggingsform er frittliggende 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 frådelte einebustadtomter og eit par mindre småbruk, som ikkje lenger er i drift.

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

Området har i dag tilkomst frå kommunal veg.



Planområdet

Forholdet til eksisterande 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 frittliggende 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 ønskjer bustader.

Om lag 5 daa er i gjeldande plan regulert til landbruksformål. Regulert landbruksområde er i dag i stor grad omkransa av bustadomter, 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.»

Andre forhold

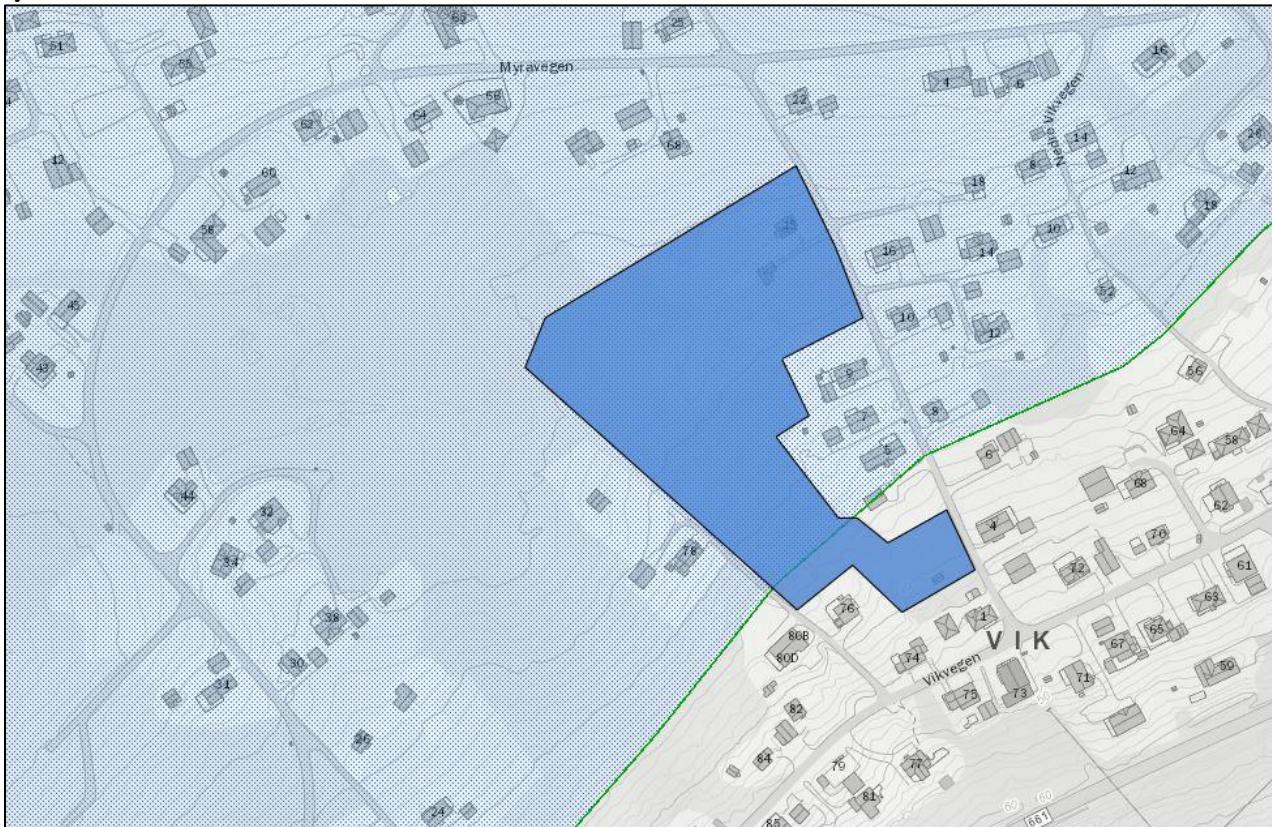
Lokalisering

Planområdet ligg midt i eit større område med bustadbygging gjennom lengre tid. Tilkommen vil skje frå kommunal veg. Gjennomgangstrafikk til og frå Tomrefjord skjer etter FV 661, noko som gjer at ein stor del av lokaltrafikken kan følgje eit sekundært vegnett. Langs dette vegnettet kan ein nå skule, idrettshall, fotballbane, kulturhus, småbåthamn og ferie frimråde ved sjøen. Berre for å nå kommunesenteret, arbeidsplassane på Trohaugen og i Tomrefjorden, må ein krysse eller følgje fylkesvegen. Det er dessutan kort og grei tilkomst for utrykkingskøyretøy fram til området. Nye bustader i planområdet vurderer ein som ei naturleg fortetting av eksisterande buområde, som vil styrke bumiljøet i området.

Samfunnstryggleik

Det vil bli utarbeidd ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningslova § 4-3. Nedanfor følgjer dokumentasjon for forhold som kan/kunne ha innverknad på planarbeidet.

Fjellskred



Deler av planområdet fell innanfor område som i NVE sitt faresonekart for store fjellskred er vist som fareområde. Det vil seie område som kan bli påverka av tsunami som ein følgje av at Opstadhoornet på Oterøya skulle rase ut i fjorden. Farekartet stipulerer at faren for ei slik hending er mindre enn 1:5000. Dette er sjeldnare enn dei grenseverdiane som er gitt i TEK17 §§ 7-3 og 7-4.

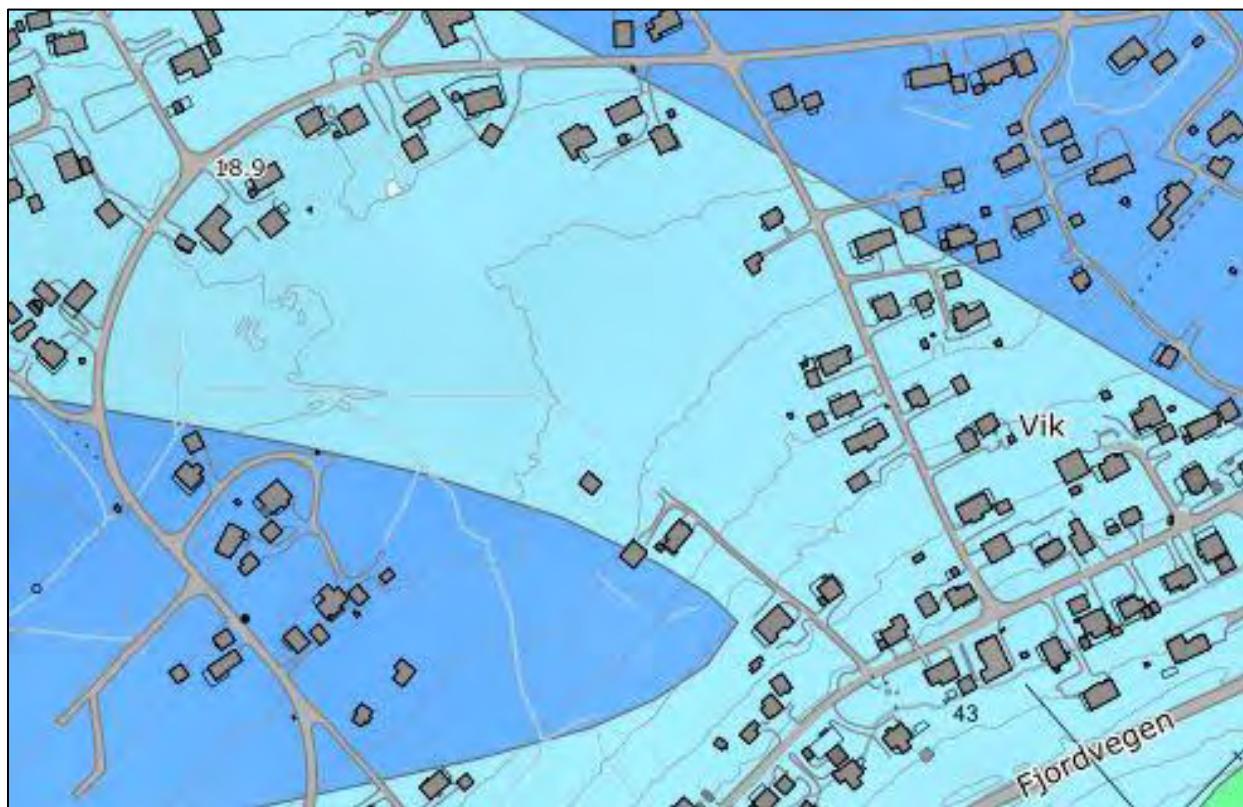
NGI har i 2018 på nytt vurdert og gjort berekningar av mogleg tsunamibølge. Av denne rapporten, som er basert på nye grunnlagdata og berekningsmodellar, konkluderer ein med at i dette området vil bølgja ikkje bli mykje meir enn 1 meter.

Det betyr at planarbeidet ikkje vil bli påverka av dette forholdet.

Grunnforhold

Planområdet ligg under den marine grensa. NVE sitt faresonekart som viser «*Mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire*», markerer ikkje område innanfor planavgrensingane.

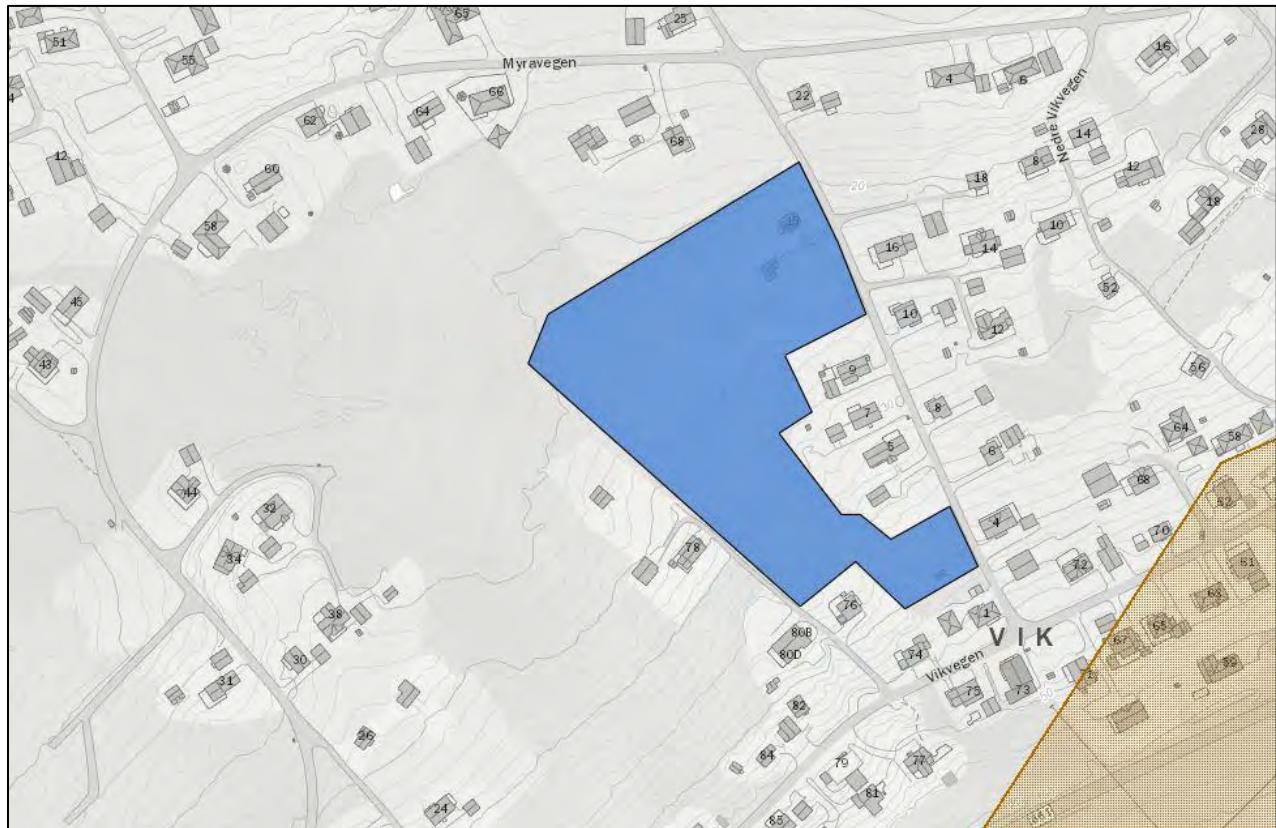
NGU sitt lausmassekart definerer grunnforholda slik: «*Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over bergrunnen.*» Vidare at dette er «*Grunnlendte områder/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.*»



Då dette stemmer godt overeins med erfaringane frå ulike bygge- og anleggsarbeid i området, vurdere ein at det ikkje er grunn til å gjøre ytterlegare grunnundersøkingar i samband med planarbeidet.

Snøskred

I lia ovanfor fylkesvegen kan det vere fare for at snøskred kan bli løyst ut. NVE sitt aktsemeldskart for snøskred og steinsprang, som er basert på NGI sine berekningar, viser at utlaupsområdet for slike skred ikkje vil nå planområdet.



Det skulle såleis ikkje vere naudsynt å regulere inn avbøtande tiltak eller avgrense utbyggingsområdet med omsyn på snøskred eller steinsprang.

Naturmangfald

Eit oppslag i Miljødirektoratet sin Naturbase viser ikkje naturtypar eller artar som er særleg sårbarer eller som det må takast omsyn til planarbeidet.

Det er gjort naturmangfaldregistreringa i Vestnes i fleire omgangar, seinast i 2010. Då ein ikkje har gjort funn eller funne å undersøke dette området nærmare, legg ein til grunn at det eksisterande kunnskapsgrunnlaget (jfr. naturmangfaldlova § 8) er godt nok til å konkludere med at planarbeidet ikkje vil kome i konflikt med særlege naturtypar eller artar.

Ny plan

Planlegginga vil skje i samsvar med dei formelle krava som følgjer av plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, retningsliner og veggeliarar 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 stikkvegar
 - VA-anlegg: Ligg svært godt til rette for tilknyting til Tomrefjord vassverk og kommunalt avløp, etter nærmere 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 offentleg 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 søker formelle rettar i den vidare saksbehandlinga. Det blir ikkje gitt samtykke eller løyve i ein førehandskonferanse.

Med helsing

Jan Rune Jacobsen

Planansvarleg

JOB ing

Ing. Jostein Bø, Kråkvika 33, 6390 Vestnes
e-post: job@jobing.no
Mob. 95 77 28 48