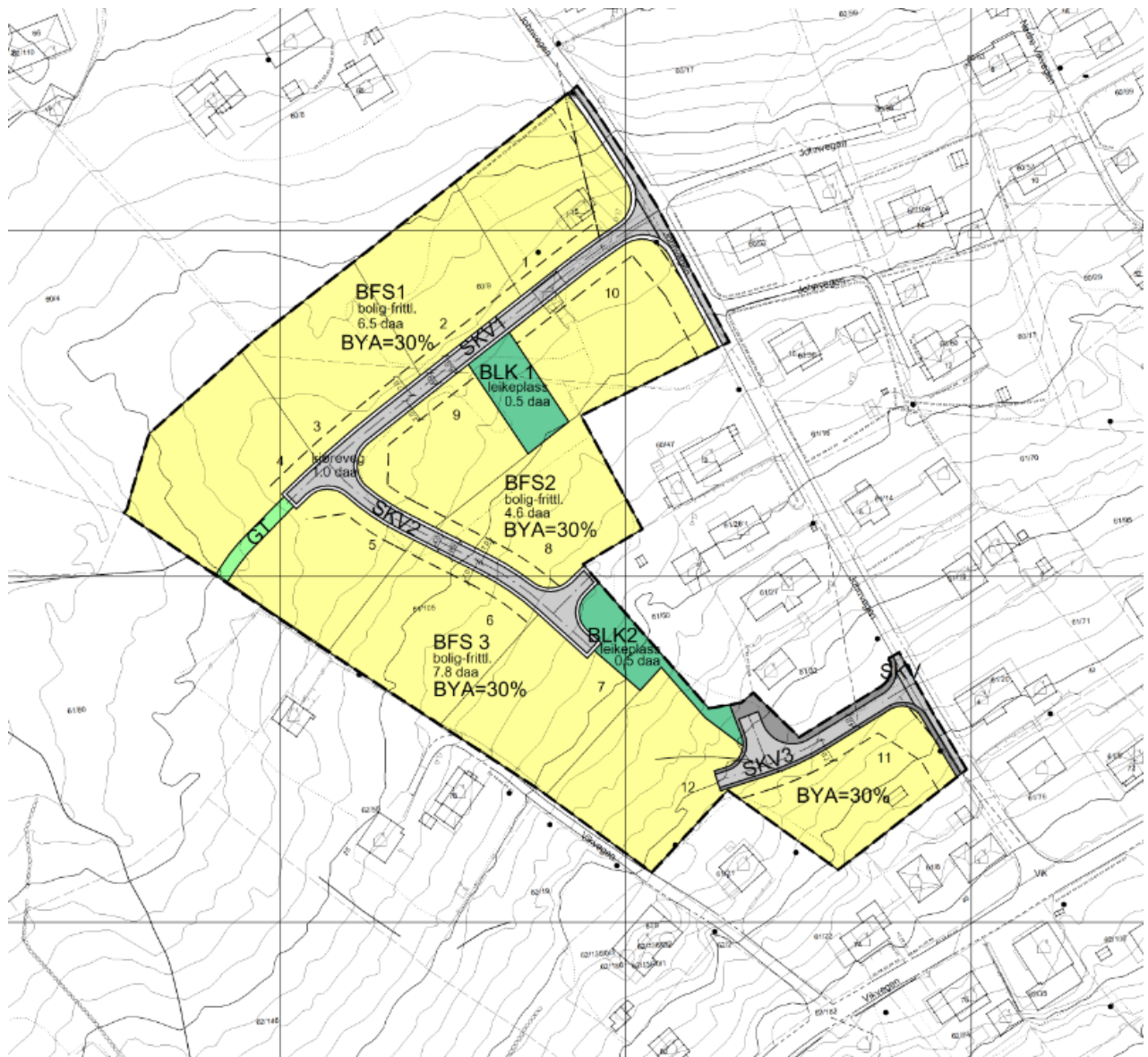


REGULERINGSENDRING
DETALJREGULERING VIK – SELNES, VESTNES KOMMUNE

PLANOMTALE

05.07.2022



PlanID 0030E2

1 BAKGRUNN

GRUNNLAG

Denne reguleringsplanen med tilhøyrande plandokument er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova kap 12 og tilhøyrande «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl» og «Kart- og planforskriften».

TILTAKSHAVAR OG PLANRÅDGJEVAR

Tiltakshavar for denne reguleringsplanen er eigaren av gnr. 60 bnr. 9 og gnr. 61 bnr. 105 i Vestnes kommune; Eiendomsutvikling Norge AS, Vikvegen 49, 6393 Tomrefjord.

Planrådgjevar er Ing. Jostein Bø, Kråkvika 33, 6390 Vestnes.

MÅLSETJING:

Grunneigaren si målsetjing er å utarbeide ein reguleringsplan som heimelsdokument for utbygging av eit område til bustadbygging innanfor definisjonen «frittliggande småhusbebyggelse».

Dette skjer som endring av gjeldande reguleringsplan for Vik – Selnes, planID 0030E1.

2 PLANPROSESSEN

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 er reguleringsspørsmålet lagt fram for Vestnes kommune gjennom planinitiativ datert 20.04.2022.

Det vart halde oppstartsmøte med Vestnes kommune den 26.04.2022. Det ligg føre referat frå møtet. Det vart i møtet gitt klarsignal til at reguleringsarbeidet kunne settast i gang.

I oppstartsmøtet vart det konkludert med at «*Tiltaket er godt i samsvar med gjeldande reguleringsplan og kommuneplan . . .*» og det inneber «*ingen vesentlege konsekvensar for samfunn eller miljø som utløyser behov for KU.*»

Oppstart av planarbeidet vart varsla gjennom brev til naboar og høyringsinstansar, datert 09.05.2022, og annonse i Vestnesavisa.

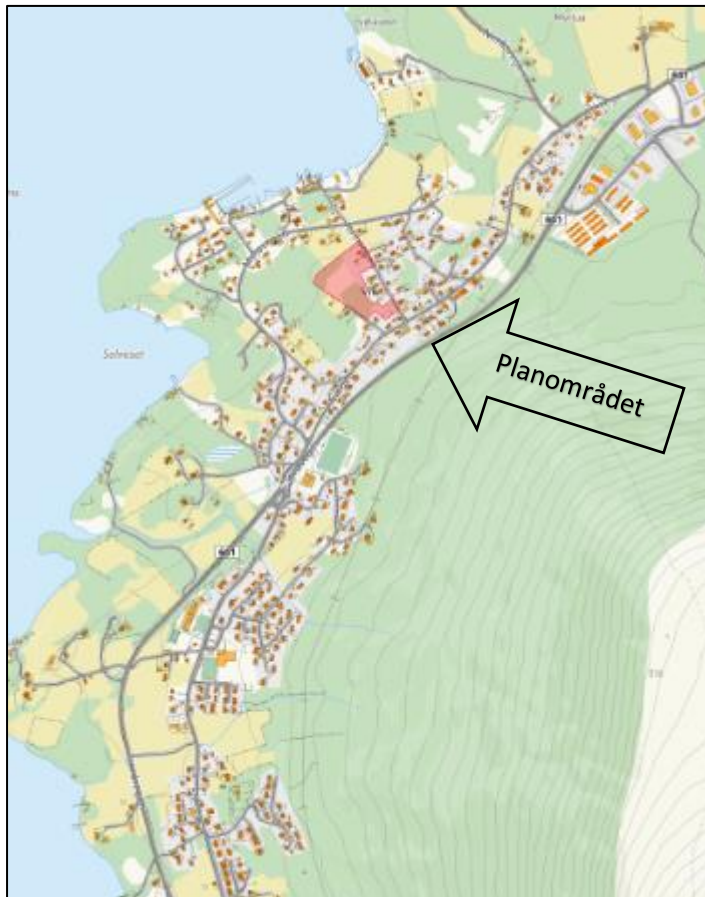
Det kom inn 4 innspel til planarbeidet etter dette varselet. Desse er oppsummert og kommentert i eige vedlegg.

.

3 PLANOMRÅDET

LOKALISERING

Planområdet ligg på austsida av Tomrefjorden, og utgjer ca 22,5 daa. Det ligg inn til og sør for Johnvegen, mellom Vikvegen og Myravegen. Tilkomsten til området er frå Johnvegen, som er ein kommuneveg.



Innanfor plangrensene er området så godt som ubyggd, men grensar inn til frådelte bygde bustadtomter. Mot sørvest og nordvest er naboareala delvis skog, beite og dyrka jord. Langs deler av plangrensa i sørvest går der i dag ein mindre og open bekk som fører vatn heilt til sjøss i Selnesbukta.

Planområdet ligg mellom 19 og 41 m.o.h.. Størst fall i terrenget er i den øvre delen, medan den nedste delen har lite fall. .Området ligg i dalsida med fall mot vest-sørvest. Fallet er ca 20 m på tvers av området. Området er i dag skogkledd, hovudsakleg med lauvskog, med grupper av bartre.

Infrastruktur/tekniske anlegg ligg alt i dag inn til planområdet.

AREALPLANAR ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kommuneplanens arealdel for Vestnes kommune vart godkjent i 2015. Det aktuelle planområdet ligg innanfor området der tidlegare reguleringsplan framleis skal gjelde. Rullering av kommuneplanen vart sett i gang i 2020, men ny plan er pr. dato ikkje godkjent.

Reguleringsplan for Vik-Selnes, planId 0030E1, er gjeldande arealplan for området. Denne var utarbeidd i 1980, med ei seinare endring i 1988. Heile planområdet ligg innfor denne planen.

Gjeldande reguleringsplan regulerer området til «*frittliggande einebustader*», og viser tomteinndeling og interne vegar. Interne vegar er regulert til offentleg (dvs kommunale vegar). Eit areal på ca 5daa innanfor ny plangrense er i gjeldande plan regulert til jordbruksføremål.



Utsnitt av gjeldande reguleringsplan (Nytt planområde vist med raud farge)

ANDRE PLANAR

Det er ikkje utarbeidd og vedtatt andre planar som berører planområdet.

ANDRE FORHOLD

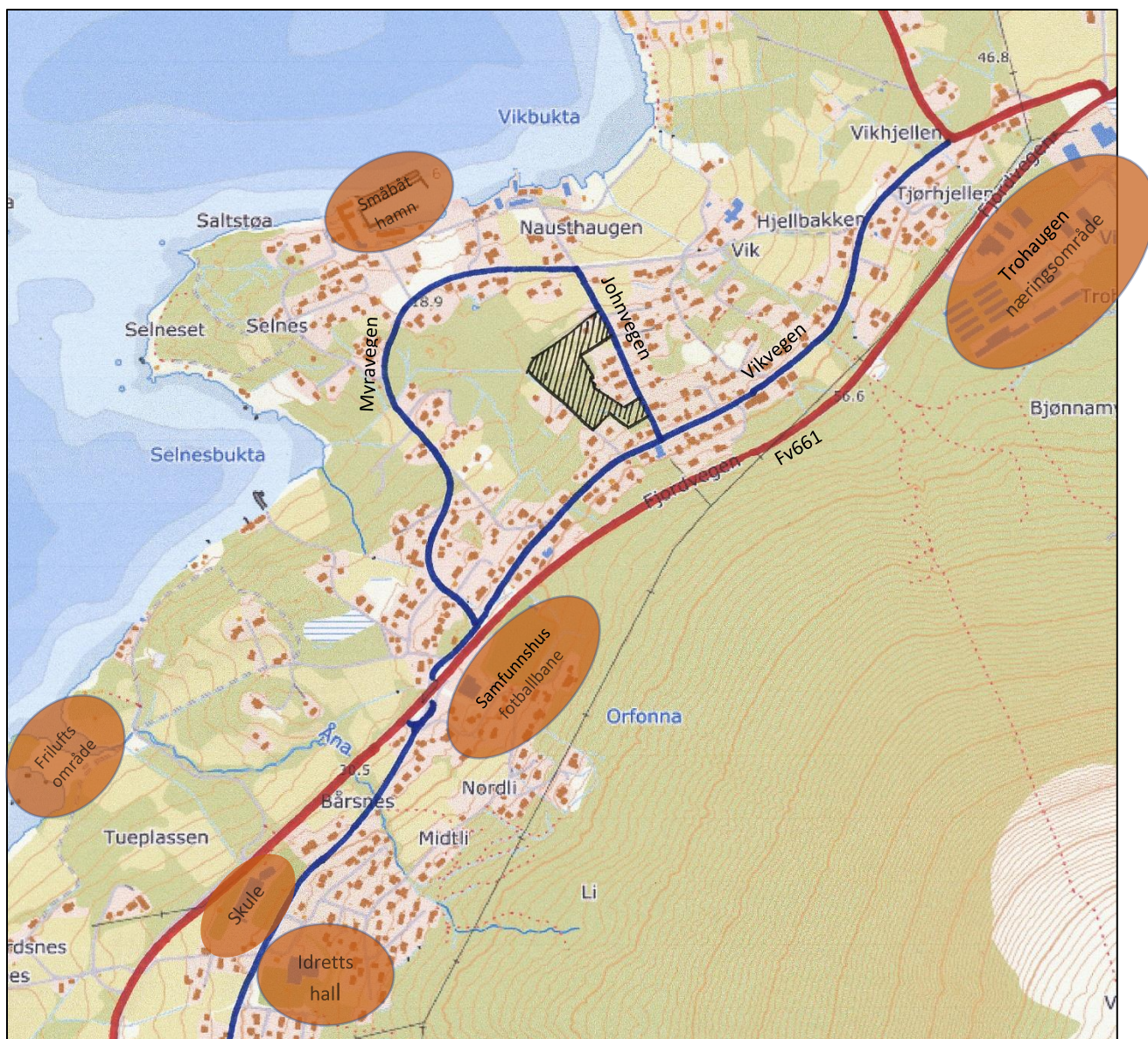
Trafikk og trafikktrygging

Vegstrukturen i området er av eldre dato. Vikvegen, Johnnvegen og Myravegen Fordeler trafikken både nordover og sørover, til arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, skule, kulturtilbod og friluftslivsområde.

Vegnettet er godt tilrettelagt for utrykkingskøyretøy frå fleire kantar, med brannstasjonar både i Tomrefjord og på Helland.

Det er ikkje gjort teljingar/registreringar av trafikkmengda på desse vegane.

Statens vegvesen sitt vegkart viser heller ikkje ulykkeshendingar på dei kommunale vegane.



Fv661/Fjordvegen går avkøyrselfri forbi området. Det er berre kryssløysing nord ved Trohaugen næringsområde og i sør ved Idahall/samfunnshuset. Fylkesvegen er forkøyrsvog med fartsgrense 80 km/t.

Vikvegen er den gamle riksvegen/fylkesvegen, no kommunal veg. Langs denne er det eldre randbebyggelse. Vegen er skilta med fartsgrense 40 km/t, og med fartshumpar som fartsregulerande tiltak.

Myravegen og Johnvegen er skilta med fartsgrense 30 km/t.

Desse kommunale vegane må sjåast på som tilkomstvegar/samlevegar for bustadområda dei går gjennom.

Det er ikkje bygd fortau eller gangvegar i dette område, så nær som frå krysset mellom Vikvegen og Myravegen og gjennom undergangen i sør. Herifrå er det samanghengande fortau forbi skulen og idrettshallen og inn til Tomrefjord sentrum.

Lokaltrafikken er godt skjerma frå gjennomgangstrafikken på fylkesvegen. Dette gjeld også gang- og sykkeltrafikken. Med unnatak av målpunktet Trohaugen, kan ein kome seg til skule, kultur og friluftaktivitetar langs lokal tilkomstveg og gangveg/fortau.

Langs Vikvegen går det dessutan lokalbussrute, både sørover og nordover.

Vilt, artar og naturtypar

I Miljødirektoratet sin Naturbase er det ikkje gjort registreringa av naturtypar, artar eller andre naturverdiar som planarbeidet kjem i konflikt med.

Det er registrert ein uønska planteart, parkslirekne, i nærleiken, men utanfor planområdet.

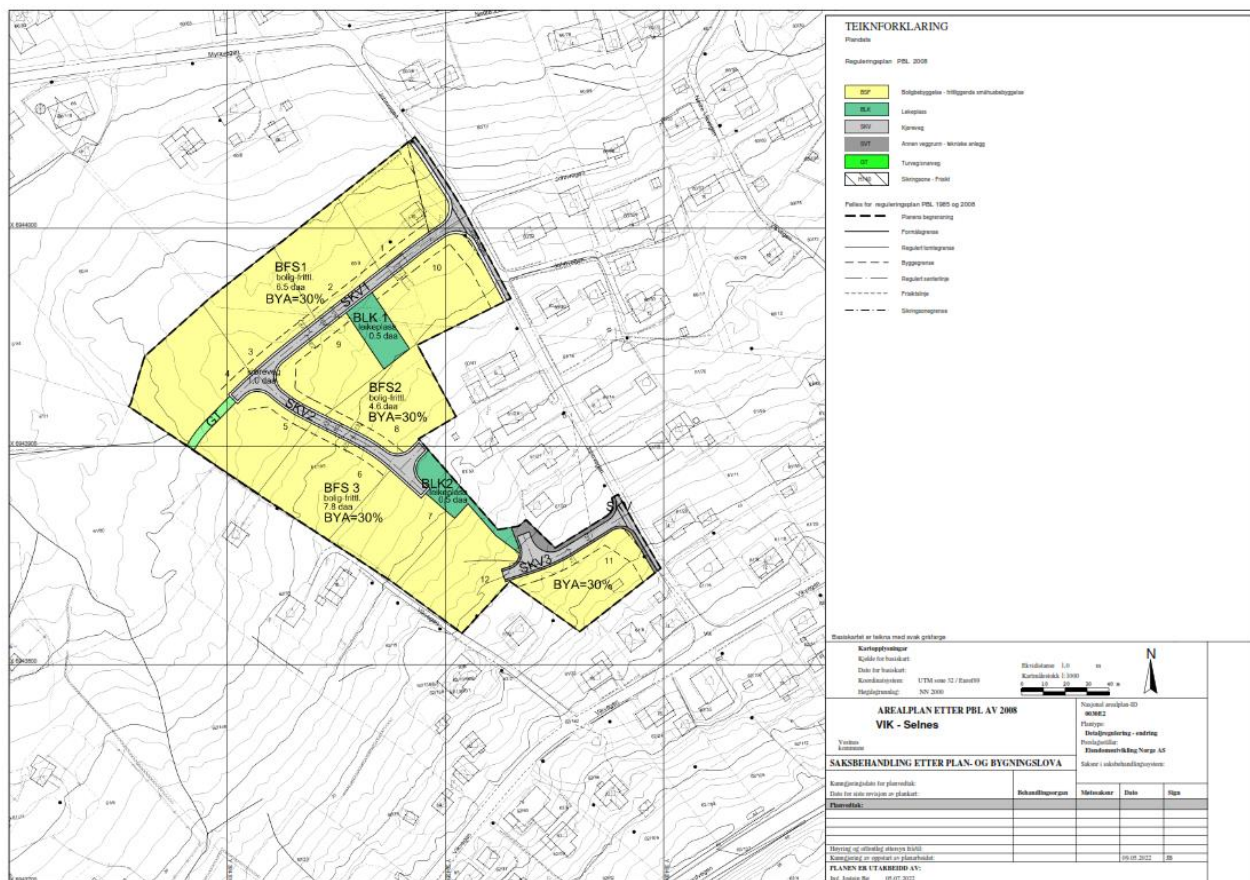
Kulturminne

Riksantikvaren si kartløyising for kulturminnesøk viser ingen automatisk freda kulturminne, eller funn av gjenstandar som kjem inn under same regelverk innanfor eller i nærleiken av planområdet.

I innspel til planarbeidet viser Møre og Romsdal fylkeskommune til at Kulturminnelova har eigne reglar for stans og varsling av anleggsarbeid eller tiltak, dersom ein skulle oppdage kulturminne under vegs. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.

Fylkeskommunen viser til eit eldre tun innanfor planområdet, som kan verdi for området. Dette er ikkje nemn i kommunen sin kulturminneplan (2019 – 2022).

4 PLANFORSLAGET



HOVUDGREP OG AREALBRUK

Tilkomst:

Det er planlagt tilkomst frå Johnvegen, fordelt på vegane SKV1 og SKV3. Kryss er utforma som uregulerte kryss etter handbok N100m fig 4.11 og tabell 4.3, med stoppsikt 45 m. Reguleringsbreidda på dei interne vegane er 4,0 m med 1,0 m sideareal på kvar side.

Tomter:

Det er regulert inn 12 tomter, med storleik frå ca 1,3 daa til ca 1.8 daa. Tomtene kan bebyggast etter definisjonen på småhus i Veileder Grad av utnytting: «Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4.» Utnyttingsgraden er definert som $BYA = 30\%$, dvs, «Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter § 5-2 og tomtearealet.»

Leikeplassar:

Det er innregulert to leikeplassar/nærleikeplassar i planen, BLK 1 og 2. Begge er større enn krava som er sett i kommuneplanen for Vestnes kommune. Føresegnene sikrar at dei blir opparbeidd i samsvar med kommuneplanen.

Barn- og unge sine interesser:

Desse interessene er imøtekomne med dei to innregulerte leikeplassane/nærleikeplassane. Elles er lokaliseringa av planområdet slik at det innanfor ein radius på 1-1,2 km også er fotballbane, skule og idrettshall, og eit større friluftsområde med badeplass.

Universell utforming

Dei generelle reglane for universell utforming i plan- og bygningslova § 1-1, femte ledd, gjeld for heile planområdet. Terrengforholda er slik at det ligg godt til rette for å tilfredsstille gjeldande krav for universell utforming.

Overvatn:

Med visning til ROS-analysen og vurdering av vassvegar og flaumfare, er konklusjonen at området ikkje er utsett for stor flaumfare eller vanskar med overvatn. Innfor planområdet må ein handtere overvatn på ein slik måte at det ikkje fører til utfordringar nedstrøms.

VERKNADER AV PLANEN

Busetnad:

Reguleringsplanen vil gje rom for nye bustader i eit eksisterande bumiljø. Ei slik fortetting vil ofte vere positivt ved at alderssamansetninga i området vil bli meir variert, noko som ein ser på som vitaliserande for området.

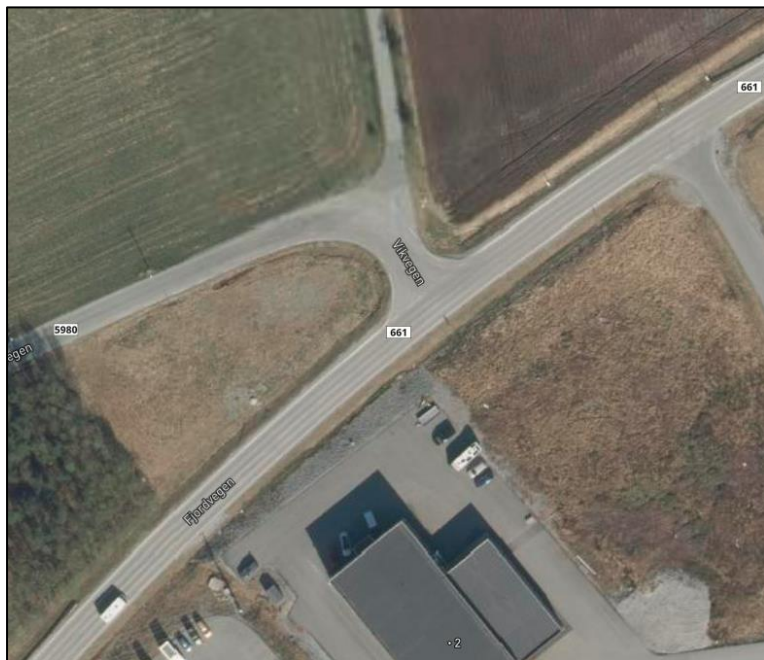
Nye bygningar vil etter reguleringsplanen vere innanfor same type som innanfor gjeldande reguleringsplan.

Reguleringsplanen vidarefører den fortettinga i området som er heimla i gjeldande reguleringsplan.

Endringane i landskapsbildet vil bli i samsvar med dette.

Trafikk og trafikktrygging:

Trafikk til og frå området vil skje etter eksisterande vegsystem, med direkte tilkomst til kommunal veg.



Planområdet kan representere ein auke i biltrafikken i området på 100-125 ÅDT.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i sitt innspel til planarbeidet bedt kommunen «*ta stilling til og vurdere om krysset mellom Vikvegen og fylkesveg 661 er dimensjonert, drifta og vedlikehalde slik at det toler den auka trafikken reguleringsplanen kan medføre.*» Vestnes kommune har i notat datert 05.07.2022 vurdert at krysset har kapasitet og er vedlikehalde til også å tole den aktuelle trafikkveksten utan at det er nødvendig med tiltak.

Internt i planområdet er det lagt til rette for lett kommunikasjon for gåande mellom øvre og nedre del, gjennom friområde/leikeområde

BLK2.

Likeins er det i forlenging av SKV1 regulert inn ein snarveg/turveg fram til tidlegare regulert gangveg rett sør for plangrensa.

Som lokale tilkomstvegar/samlevegar i bustadområde, har det eksisterande vegnettet tilfredsstillande kapasitet, og fordeler trafikken godt.

Under gjennomgangen av temaet trafikk og trafikktrygging i kapittel 3, går det fram at det ikkje er gjort spesielle tilretteleggingar for mjuke trafikantar innanfor det næraste området rundt planområdet. Ein kunne tenkje seg at fortau langs Vikvegen kunne vere eit aktuelt trafikktryggingstiltak. Dette er ikkje prioritert, og vil også vere utfordrande å gjennomføre med tomter og busetnad tett inn til vegen. Men med dei avgrensa trafikkmengdene som er i området og med reduserte fartsgrenser, fungerer trafikkavviklinga godt, og med få ulykkessituasjonar.

I tillegg er det i planen regulert inn snarveg mellom den øvre og nedre del av det nye området, og i tillegg ei slik kopling til regulert gangveg/snarveg i det kommunale feltet rett sør for planområdet.

Dette vil legge godt til rette for gode sambindingslinjer utan å komme inn på deler av køyrevegnettet.

Klimatilpassing:

I dei *Statlege planretningslinene for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing* pkt. 4.3 blir det stilt krav om å kva kunnskapsgrunnlag som er lagt til grunn for planen.

Møre og Romsdal fylkeskommune har utarbeidd ein *Klimaprofil for Møre og Romsdal*. Denne tek for seg endringar i naturbaserte faktorar som auka nedbørsmengder, større intensitet og kortare tidsintervall mellom slike hendingar. Det blir vist til farekart og aktsemdskart som NVE forvaltar for havnivåstigning, stormflo, flaum og skred m.m. Som ein følgje av auka nedbørsmengder blir det også fokusert på handtering av overvatn.

Vestnes kommune utarbeidde i 2011 ein *Energi- og klimaplan*. Denne fokuserer særleg på reduksjon i energiforbruket og dermed reduksjon av klimagassutsleppet, både i kommunen si eiga verksemd og i samfunnet elles. Den seier lite om klimatilpassing. I kommuneplanens arealdel frå 2015 er ikkje klimatilpassing innarbeidd. Heller ikkje i samfunnsdelen.

Målsettinga for arbeidet med klimatilpassing er at av lokalisering og opparbeidingar av nye utbyggingsområde, bygningar og anlegg, skal vere robust nok til å tole dei klimaendringane ein står framfor. Med robust meiner ein også at løysingar for nye anlegg og bygningar ikkje skal føre til auka fare eller ulempe for andre.

For denne planen er det utarbeidd ei ROS-analyse. I denne har ein tatt utgangspunkt i NVE sine fare og aktsemdskart, der også gjeldande klimapåslag er innarbeidd. Som ROS-analysen viser er det ikkje avdekka naturfarar, noverande eller framtidige, som vil påverke dette området eller som ein må ta omsyn til i planen.

Med omsyn til overvasshandtering, som i dette tilfellet i hovudsak gjeld overvatn generert innanfor plangrensene, vil dette bli ført til ein eksisterande open bekk/kanal, og såleis ikkje belaste eksisterande røyrleidningar i området. Dett er avklart med kommunen.

Vurdering etter Naturmangfaldlova §§ 8-12

Etter § 8 skal avgjerder som har verknad for naturmangfaldet «*så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.*»

Det er ikkje registrert naturtypar eller artar i Artsdatabanken og Naturbase i planområdet eller i dei tilgrensande områda.

Planområdet ligg i område som tidlegare er regulert, og vidareført i kommuneplanens arealdel. I tidlegare planprosessar har det ikkje kome fram kunnskap om særlege naturtypar eller sårbare artar.

Biologisk mangfald har i tillegg vore registrert i fleire omgangar i Vestnes kommune, utan at i dette området har gjort funn av slike.

Kunnskapsgrunnlaget blir difor vurdert til å vere tilstrekkeleg for å legge til grunn at her ikkje er slike naturverdiar i dette området.

Med grunnlag i at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, vil ikkje føre-var-prinsippet i § 9 bli gjort gjeldande.

Verknaden av planen på natur og omgivnader er vurdert ikkje å føre til meirbelastning utover tolegrensene. Jfr. § 10 i naturmangfaldlova.

Slik plankart og planføresegner er utforma, vurderer ein at utbygging av planområdet tek rimeleg omsyn til landskap, natur og miljø, slik § 12 legg forutset.

Kulturminne

Reguleringsplanen føreset at bygningane på gnr. 60 bnr. 9 skal fjernast i samband med utbygginga. Fylkeskommunen peikar på at det vil vere verdifullt om ein kunne ta vare på desse, samtidig som gjenbruk er berekraftig.

Innspelet blir oppfatta som ein idé og eit godt råd.

Bygningane er nok frå tidleg på 1900-talet, då eigedomen vart oppretta. Dei er dårleg vedlikehaldne, og vil krevje store ressursar for å oppdatere bustadhuset til ein akseptabel standard, både funksjonelt og teknisk (jfr. TEK17). Det same gjeld driftsbygninga som er lite, har lave etasjehøgder og dårleg fundamentering.

Dette betyr ikkje at raustering er umogleg, men det vil krevje uforholdsmessig stor ressursbruk og det vil bli lite att av det originale.

Konklusjonen er at ein ikkje finn å innarbeide dette tunet som eit eige element i reguleringsplanen.

ROS-analysen

Gjennom ROS-analysen er det ikkje identifisert forhold som planen må ta omsyn til, og eventuell uheldige verknader av denne.

Utbygging

Sjølv om planområdet ikkje er stort, kan det likevel vere aktuelt å bygge ut i etappar, avhengig av etterspørselen på tomter/husvære.

Rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av leikeplassar er tilpassa dette, men innanfor rammene i kommuneplanen pkt. 11.2.4 og 11.3.2.

REGULERT AREALBRUK - AREALOVERSIKT

Nivå 1 – Planområdet	22.511 m ²
----------------------	-----------------------

Nivå 2 – Reguleringsformål

Frittliggende bustader, BFS	18.858 m ²
Leikeplassar, BLK	938 m ²
Køyreveg, SKV	1.720 m ²
Annan veggrunn, teknisk, SVT	875 m ²
Tursti/snarveg, GT	120 m ²

Nivå 3 – Omsynssone, friskt, H140	329 m ²
-----------------------------------	--------------------

REFERANSAR

Plan- og bygningsloven, med tilhøyrande forskrifter om

Behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
TEK17

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Direktoratet samfunnssikkerhet og beredskap

DSB Veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging

Noregs vassdrags- og energidirektorat

Farekart kvikkleire

Fare- og aktsemdskart for flaum

Fare- og aktsemdskart for skred

Vegleiar 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanleggingen

NGI-rapport om oppskylling av flodbølge etter skred i Opstadhornet (2018)

Miljødirektoratet

Naturbase: naturområder/-typar
artar

Riksantikvaren

Kulturminnesøk

Statens vegvesen

N100

Vegkart

Vestnes kommune kommune

Kommuneplanen med arealdel (2015)

Kommuneplanens samfunnsdel (2015)

Kulturminneplan (2019)

Energi og klimaplan (2011)

Detaljregulering Vik-Selnes planID 0030E1

JOBing

Ing. Jostein Bø
Kråkvika 33
6390 Vestnes