

Stryn kommune
Planavdelinga
E-post: postmottak@stryn.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
2022021-03/tne

Stryn
14.02.22

Planinitiativ i samband med forslag til reguleringsplan for Vikavegen, gbnr 57/61, Stryn kommune

I samband med privat forslag til reguleringsplan for gbnr 57/61 i Vikavegen, vert det fremma planinitiativ for planarbeidet, samstundes med førespurnad om oppstartsmøte etter plan- og bygningslova (pbl) §12-8 første ledd andre punktum, jfr. Forskrift om handsaming av privat forslag til detaljregulering.(handsamingsforskrifta).

Tiltakshavar for detaljreguleringa er **Crob Holding AS**
Plankonsulent er **iVest Consult AS**

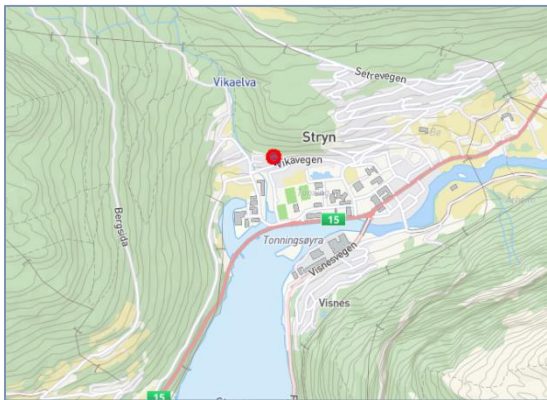
Nedanfor følgjer ei omtale for premissane for planarbeidet, i samsvar med Handsamingsforskrifta §1. Då planarbeidet er i ei tidleg startfase, er omtala ikkje på eit detaljert nivå, men er gitt ut frå det omfang vi antar at planarbeidet vil føre med seg, jfr. og merknadene i forskrifta vedr. §1 andre ledd.

a) Føremål med planen

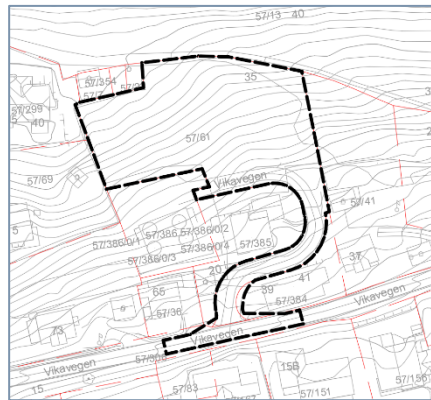
Føremål med planen er tilrettelegging for utbygging av konsentrerte bustader innanfor gbnr 57/61 i Vikavegen.

b) Planområdet og eventuell verknad utanfor planområdet

Planområdet vil omfatte gbnr. 57/61, samt tilkomstveg med tilhøyrande siktsoner.



Figur 1: Lokalisering aktuelt planområde markert med raud ring (kommunekart.com)



Figur 2: Forslag planområde (iVest Consult AS)

c) Planlagde tiltak (bygg, anlegg og andre tiltak):

Det er tenkt regulering av føremål til konsentrerte bustader (lavblokker eller kjeda leilegheiter).

d) Utbyggingsvolum og byggehøgder:

Tiltakshavar ser føre seg rundt 9 til 12 leilegheiter. Tomta ligg i skrått terreng, og ei utbygging med inntil tre etasjar og parkeringskjellar vert difor vurdert som mest hensiktsmessig. Høgdeforskjell frå sør til nord på tomta er ca 10 meter.

I følgje kommunedelplan for Langeset-Stryn-Storesunde skal tomta ha høg grad av utnytting med minst 2 bueiningar pr daa. Den aktuelle tomta er 2849m² og kravet vert såleis oppfylt.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Det er tenkt å legge vekt på arkitektur med moderne tilsnitt tilpassa området. Fleire bygg i nærområdet har eit moderne uttrykk med pulttak og store vindusflater.

f) Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader:

Mot nord grensar tomta til bratt skogsterreng. Tomta ligg og i skrånande terreng, og ei utbygging med 3 etasjar og parkeringskjellar vil difor kunne gjennomførast utan å skape uheldige silhuetar i landskapet. Fjernverknaden av tiltaket vert såleis liten. Bebyggelsen rundt består av både einebustader og fleirmannsbustader, og er prega av ei blanding av stilartar. Vi finn både tradisjonelle hus med saltak og moderne bygg med flate tak. Rett sør for det aktuelle arealet ligg ein firemannsbustad, ein einebustad og en tomannsbustad.

g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar og pågåande planarbeid:

Aktuelt område er i gjeldande kommunedelplan sett av til konsentrerte bustadar. Planlagde tiltak er vurderte å falle inn under føremål i gjeldande kommunedelplan. Etter det vi kjenner til pågår det ikkje anna planarbeid i området.



Figur 3: Utsnitt kommuneplan for Langeset – Stryn - Storesunde (kommunekart.com)



Figur 4: Utsnitt gjeldande reguleringsplanar nær aktuelt planområde (kommunekart.com)

h) Vesentlege interesser som kan verte råka av planinitiativet:

- **Naturmangfald**

Det er ikkje registrert prioriterte artar, verneområde eller utvalde naturtypar innanfor planområdet. Planarbeidet vil med bakgrunn i denne kunnskapen ikkje føre til irreversibel skade for naturmiljø eller enkeltartar, jfr nml §9. Det er ikkje vurdert som sannsynleg at planlagde tiltak vil gje ei vesentleg auke i samla belastning på økosystem.

- **Barn og unge**

Vi har ingen indikasjonar på at barn og unge nyttar arealet til leik. Det er heller ingen tilrettelegging for slike aktivitetar innanfor planområdet.

- **Friluftsliv**

Øvre del av planområdet er klassifisert som viktig friluftsområde. Dette er turstien på nordsida av Vikavegen til aktivitetsområdet på Sandbakken. Brukarfrekvensen er sett til «middels» og opplevingskvalitetane til «litt» i kartlegging av friluftsliv i regi av Stryn kommune i 2017/2018. Stien går rett nord for planområdet (utanfor utbyggingsområdet) og vil ikkje verte råka av tiltaket.



Figur 5 Turstien går rett nord for planområdet

- **Kulturverdiar**

Det er ingen vedtaksfreda kulturminne eller verneverdige bygningar og miljø i planområdet. På tilgrensande areal mot nord er det registrert to gardfjøs frå 1800-talet. Bygga er registrert i SEFRAK, men ikkje omfatta av kulturminnelova.



Figur 2 Bygg registrert i SEFRAK markert med gult (gislink.no)

- **Bumiljø**

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med kort veg til sentrum, idrettsanlegg, skule og barnehage. I tillegg er det kort veg til friluftsområdet i bakkant. Tomta ligg difor svært godt til rette for å kunne byggjast ut med attraktive leilegheiter som kan passe for ulike aldersgrupper.

i) Korleis samfunnstryggleik er tenkt tatt ivare, mellom anna gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

Risiko vert vurdert gjennom sjekklister for potensielle uønska hendingar (vedlegg til ROS-analysen). ROS-analysen vil følgje metoden i DSB rettleiar «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» frå 2017. Sjekklista er førebels, og kan nyttast som utgangspunkt for diskusjonar i oppstartsmøtet.

Tema	Eksempel uønskede hendelser	Aktuelt i planområdet?	Begrunnelse og kilder
STORE ULYKKER	Ulykker i næringsområde med samlokalisering av flere virksomheter som håndterer farlig stoff og/eller farlig avfall	Nei	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av, planområdet
	Brann/eksplosjon, utslipp av farlig stoff, akutt forurensing (storulykkevirksomhet, f.eks. prosessindustri, tankanlegg for væsker og gasser, eksplosiv- og fyrverkerilager)	Nei	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av, planområdet
	Brann i bygninger og anlegg (f.eks. tilkomst for nødetater, slokkevasskapasitet, responstid, behov for nye beredskapstiltak)	Nei	Veileder TEK17, kap. 11. Området ligger nær sentrum med god tilkomst for utrykkingskøretøy. Slokkevasskapasiteten vert gjort greie for i VA-plan.
	Større ulykker (veg, bane, sjø, luft)	Nei	DSB (kart)
NATURFARE	Overvann	Ja	Klimaprofil for fylket. Klimaendringane vil føre til behov for tilpassing til kraftig nedbør og økt problem med overvann.
	Flom i store vassdrag (nedbørfelt >20 km ²)	Nei	NVE Atlas
	Flomfare i små vassdrag (nedbørfelt <20 km ²)	Nei	NVE Atlas
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	Nei	Ikkje aktuelt i planområdet
	Skred i bratt terreng Løsmasseskred (jordskred) Flomskred Snøskred Sørpeskred Steinsprang/ steinskred	Nei	Ligg i aktsemdsområde for snøskred og steinsprang (NGI). Det er gjennomført skredfarevurdering (NGI 05.12.17) som konkluderer med at skred med årleg sannsyn 1/1000 forventast å stoppe ovanfor bustadtomtene.
	Fjellskred (med flodbølge som mulig følge)	Nei	Ingen kjente ustabile fjellparti i området. Kilde: NVE-atlas
	Kvikkleireskred (i områder med marine avsetninger)	Ja	Arealet ligg under marin grense. Lausmassane består av hav- og fjordavsetjing i nedre del; i øvre del er det bart fjell. MML ikkje klassifisert. Må vurderast ihht NVE rettleiar 1/2019.
	Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning	Nei	NVE atlas
	Skog- og lynnbrann (tørke)	Nei	Ikkje utover det som er vanleg i eit naturnært område.

j) Kva berørte offentlege organ og andre interesserte vert varsla om planoppstart:

Aktuelle offentlege fagmynde vil vere statsforvaltaren, fylkeskommunen, NVE, kommunen (teknisk, representantar born & unge/eldre/universell utforming/funksjonshemma) og mattilsynet.

Andre interesser/instansar vil vere Tussa og Telenor.

k) Prosessar for samarbeid og medverknad (fagmynde, grunneigarar/naboar/andre)

Det er tenkt at fagmynde, grunneigarar/naboar mf.l vert inviterte til å kome med innspel gjennom varsling av planoppstart (brev, avisannonse og kommunens og forslagsstillar sine nettsidar).

l) Vurdering av om planen er omfatta av Forskrift om konsekvensutredninger – vurdering etter §6,7 og 8

Vurdering etter §6 – Planer som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding
Reguleringsplanar etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg 1
Planen omfattar ikkje tiltak i vedlegg1 og er difor ikkje KU-pliktig etter §6
Vurdering etter §7 – Planer og tiltak etter andre lover
Planen gjeld tiltak etter plan- og bygningsloven, og fell difor ikkje inn under §7
Vurdering etter §8 – Planer som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn (ikkje planprogram eller melding)
Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg 2 (unntak: reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidlegare planen)
Planen er i samsvar med overordna plan og difor ikkje KU-pliktig etter §8

Planarbeidet er på dette grunnlag vurdert å ikkje falle inn under forskriftas saklege verkeområde, og dermed heller ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU). Verknad av plan vil bli vurdert i planomtale.

Med helsing
for iVest Consult AS



Thea Nesdal
Avd. leiar plan og arkitektur
Tlf. 992 67 528
E-post: tne@investconsult.no

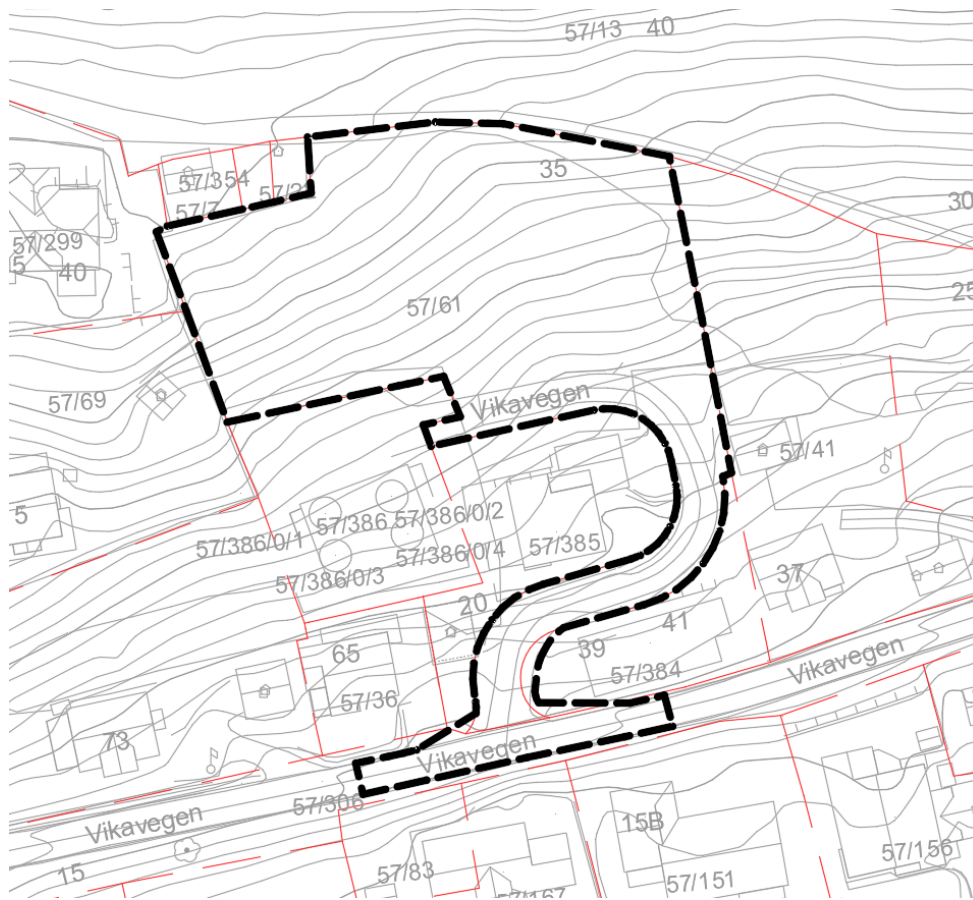
Vedlegg:

1. Forslag planområde

Kopi m/vedlegg: Tiltakshavar

Vedlegg 1 – Forslag til planavgrensing

VEDLEGG 1 – Forslag til planavgrensning



Figur 3 Planavgrensinga følger eigedomsgrensene til gbnr 57/61, samt eksisterande veg med tilhøyrande siktzone.