

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING -
REGULERINGSENDRING FOR DEL AV VIKABERGA -
PLANID 202402, FJORD KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering - reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402, Fjord kommune.

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og parkering i mindre reguleringsendring for Vikaberga fra 2018. Sørlig del av arealet er regulert til friområde i Reguleringsplan for Vikaberga fra 2007. I gjeldende kommuneplan fra 2011 er planområdet uten fargekoding, hvilket angir at området har en gjeldende reguleringsplan. Kommuneplanen er under rullering.

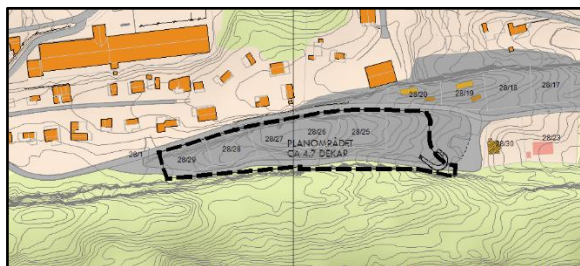
Planen legger til rette for en annen type fritidsboliger enn dagens plan. Antall boenheter reduseres, mens bygningene får større areal. Terrengarronderinger vil føre til at bygg kan plasseres lavere i terrenget enn ved gjeldende plan.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig fordi planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 03.07.24. Oppstart av planarbeidet er prinsippbehandlet politisk, med positivt vedtak 21.08.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.fjord.kommune.no.

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av DNM Eiendom AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 30.10.25.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

proESS

Til naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 22.09.25

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING - REGULERINGSENDRING FOR DEL AV VIKABERGA - PLANID 202402, FJORD KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering - reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402, Fjord kommune.

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og parkering i mindre reguleringsendring for Vikaberga fra 2018. Sørlig del av arealet er regulert til friområde i Reguleringsplan for Vikaberga fra 2007. I gjeldende kommuneplan fra 2011 er planområdet uten fargekoding, hvilket angir at området har en gjeldende reguleringsplan. Kommuneplanen er under rullering. Planområdet har i 2023-24 vært gjenstand for en mindre reguleringsendring, men denne ble ikke vedtatt.

Planen legger til rette for en annen type fritidsboliger enn dagens plan. Antall boenheter reduseres, mens bygningene får større areal. Terrengarronderinger vil føre til at bygg kan plasseres lavere i terrenget enn ved gjeldende plan.

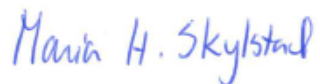
Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig fordi planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Oppstartmøte ble gjennomført med kommunen 03.07.24. Oppstart av planarbeidet er prinsippbehandlet politisk, med positivt vedtak 21.08.25. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.fjord.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av DNM Eiendom AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 30.10.25.

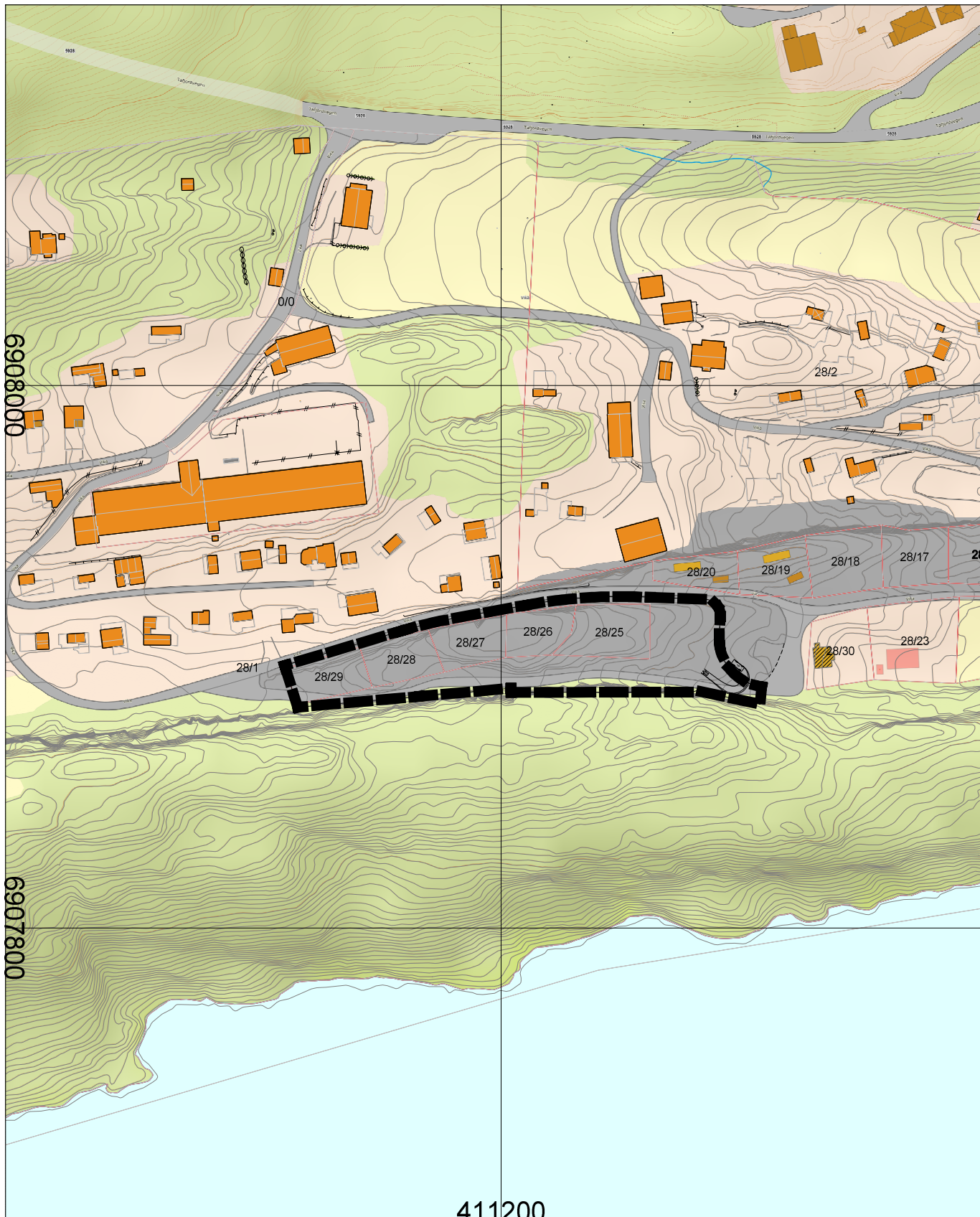
Med vennlig hilsen



Maria H. Skylstad
proESS AS

Vedlegg:

- A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
- B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan og reguleringsplan
- C: Kart som viser planavgrensning ift. oversiktskart og flyfoto
- D: Referat oppstartmøte
- E: Prinsipphandsaming av planoppstart



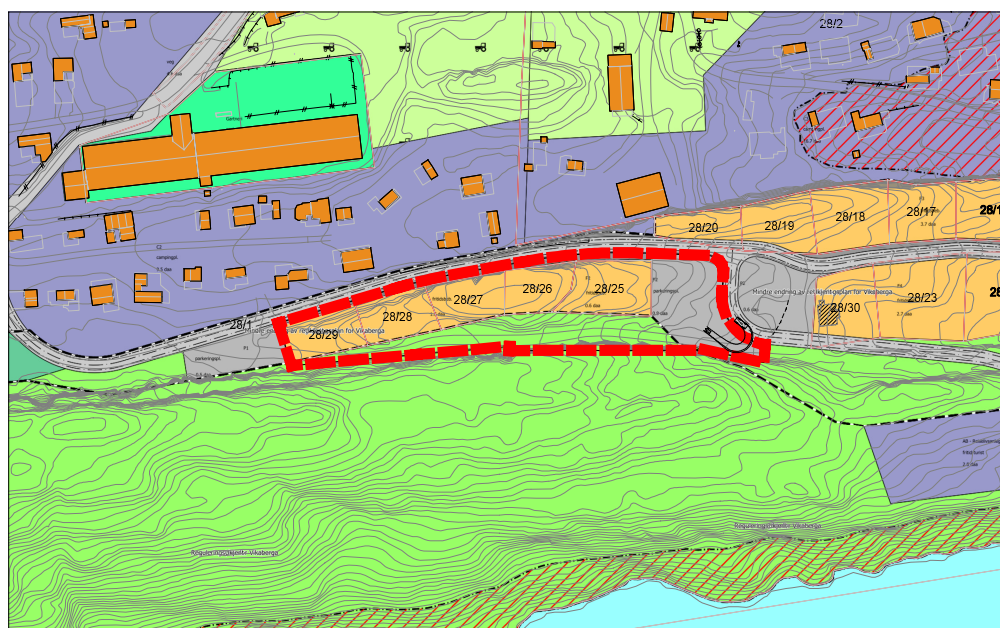
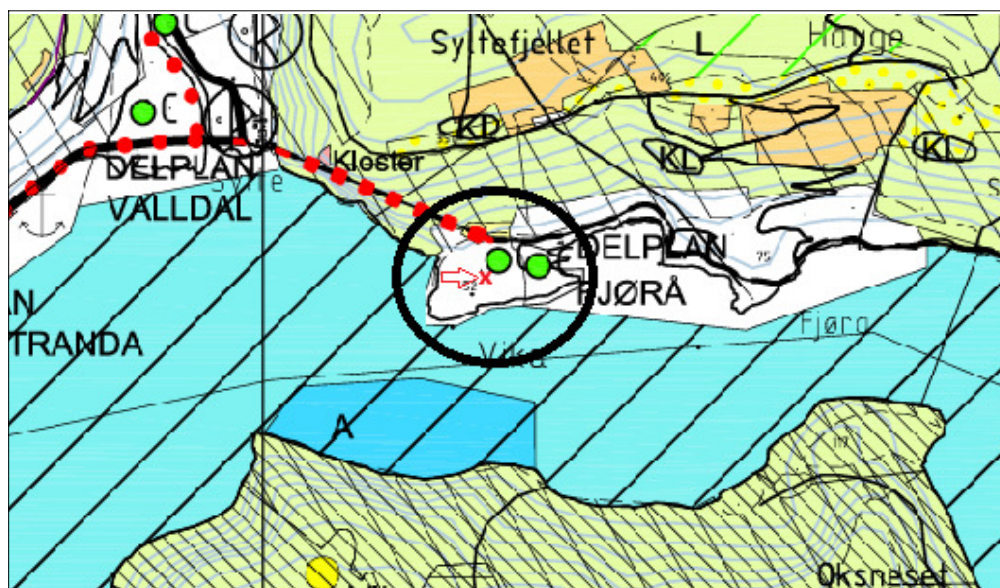
VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

411200

DETALJREGULERING FOR DEL AV VIKABERGA PLANID 202402, FJORD KOMMUNE

Date 09/09/25		Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:2000		
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder						
VEDLEGG A - PLANOMRÅDET					Erstatning for:	Erstattet av:
					910	
Henvisning: 21265			Beregning:		21265	

Erstatning for:
Erstattet av:
910



VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV VIKABERGA
PLANID 202402, FJORD KOMMUNE

Dato 09/09/25

Konstr./tegnet
mhs

Godkjent

Målestokk

ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder

VEDLEGG B - GJELDENDE PLANSTATUS

Erstatning for:

Erstattet av:

911

Henvisning:

21265

Beregning:

21265



OVERSIKTSKART - PLANOMRÅDET ER MERKET MED RØD INNRAMMING.



FLYFOTO - PLANOMRÅDET ER MERKET MED RØD INNRAMMING.

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

REGULERINGSENDRING FOR DEL AV VIKABERGA PLANID 202402, FJORD KOMMUNE

Dato 09/09/25	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk		Erstatning for:	Erstattet av:
ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder						
VEDLEGG C - OVERSIKTSKART OG FLYFOTO						
				912		
Henvisning: 21265		Beregning:		21265		



Fjord kommune

Plan og miljø

proESS AS

Vår ref.

24/1248/PLANID-202402, PLANNAVN-
Reguleringsendring for del av Vikaberga -
planID 202402, PLANTYPE-35, GBN-GBNR. 28/1,
SAMT GBNR. 28/25, 28/26,
28/27,/DARKLY/41867922

Dykkar ref.

Dato:

03.07.2024

Referat frå oppstartsmøtet - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402

Referat frå oppstartsmøte

1. Om planinitiativet og forslagsstillar

Initiativet gjeld		Områderegulering
		Detaljregulering
	✓	Reguleringsendring av Reguleringsplan for Vikaberga, planID 1524-291703
		Mindre reguleringsendring av
Plannamn	Reguleringsendring for del av Vikaberga, planID 202402	
Tiltaksadresse	Vika 39, 41, 43, 45, 47, 6210 Valldal	
Eigedommar det gjeld	28/1, 28/25, 28/26, 28/27, 28/28, 28/29	
Planens formål/hensikt	Planens føremål er å leggje til rette for utbygging av fritidsbustadar i allereie regulert område på Vikaberga, blant anna auke regulert byggeareal, redusere tal på tomter frå 5 til 4, samt auke tomtestorleik. Desse endringa vil krevje terrengarrondering og tilrettelegging for naudsynt infrastruktur. Ein ønskjer å leggje til rette for eiga parkering på kvar tomt i staden for felles parkering slik som det er regulert til i dag.	
Tiltakshavar	DNM Eiendom AS ved Dag Narve Myklebust	
Planfagleg ansvar	proESS AS v/ Maria Skylstad	

Møtestad	Teams-møte
Møtetidspunkt	26.06.2024, 13.00-14.00

Postadr.:
Postboks 144
6211 Valldal

E post/heimeside
post@fjord.kommune.no
www.fjord.kommune.no

Telefon
418 67 800

Bankgiro:
3910 65 78234

Organisasjonsnr.
921 891 687

Deltakar	Frå kommunen: Terje Systad, Sæmund Vattøy, Daria Klymenko Frå forslagsstilar: Maria Skylstad, Sindre Øen
Referent	Daria Klymenko

2. Om oppstartsmøtet

3. Saksopplysningar

Arkivsaksnr.	24/1248
PlanID	202402
Saksbehandlar	Daria Klymenko

4. Gjeldande planar

Planstatus

Gjeld	Plan	Formål	Vedtaksdato
	Fylkes(del)plan		
	Kommuneplanen sin arealdel		
	Kommunedelplan		
✓	Reguleringsplan Vikaberga, planID 1524-201703	Fritidsbebyggelse, Parkering, LNF	15.10.2018

Planar, dispensasjonssøknader, osv. under utarbeiding i og inntil planområdet

Status	Plan	Formål	Forslagsstilar

Andre kommunale planar, vedtekter, utgreiingar, osv. som er relevant

Aktuell	Dokument	Merknad
✓	Samfunnsdelen av kommuneplan	<i>Tiltaket skal vere i tråd med føringar i samfunnsdelen.</i>
	Biologisk mangfald	
✓	Ras- eller flaumsonekart	<i>Tryggleik mot naturfare i planområdet skal dokumenterast.</i>
	Geotekniske rapportar	
	Kommunale enkeltvedtak	
	SSV si vegnorm	
	Andre	

Rikspolitiske retningslinjer som er relevant for planarbeidet

Aktuell	Statlege planretningslinjer	Merknad
✓	Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning	<i>Jf. § 4.3 8. avsnitt skal det vurderast korleis omsynet til endra klima kan takast vare på.</i>
	Samordna bustad-, areal- og transportplanlegging	
✓	Differensiert forvaltning av strandsona	<i>Det planlagde planområdet ligg delvis i 100-meters strandsona. Sidan det ikkje noko anna omtalt i kommuneplanen, må byggegrense mot sjø definerast.</i>

✓	Barn og planlegging	<i>Ein skal leggje til rette for medverknad i planprosessen som skal inkludere born- og unge i planlegginga og ivareteke deira interesser i størst mogleg grad. Det gjeld blant anna trafikktryggleik, tilgang til friluftsareal og leikeområde.</i>
	Verna vassdrag	

5. Viktige utgreiingsbehov i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglege tema som må vurderast i det vidare planarbeidet, og som skal kommenterast nærmare i planomtalen.

Forslagsstillar må sjølv, bla. på bakgrunn av innspel til varsel om oppstart, vurdere om det er fleire forhold som er relevant å vurdere i saka.

Relevant	Tema	Merknad
✓	1. Konsekvensutgreiing	<i>Behovet for konsekvensutgreiing bør vurderast nærmare.</i>
	2. Stadutvikling	
	3. Born og unge, eldre og dei funksjonshemma si interesse	
✓	4. Landskap, byggeskikk og estetikk	<i>Fritidsbusetnad bør ha preg av lokal byggeskikk og falle naturleg inni omgjevnadane.</i>
	5. Folkehelse	
✓	6. Friluftsliv	<i>Grunna utviding av planområdet er det naudsynt å vurdere konsekvensar for friluftslivet grunna tap av friluftsareal på ca. 1146 m².</i>
	7. Støy	
	8. Lokalklima	
	9. Miljøvennleg/alt. energiforsyning	
	10. Biologisk mangfald og naturressursar	
✓	11. Beredskapsmessige vurderingar/ Risiko- og sårbarheit	<i>ROS-analyse skal utarbeidast (ras, skred, flaum, brann). Tilstrekkeleg tryggleik mot naturfare skal dokumenterast.</i>
	12. Sosial infrastruktur	
	13. Universell utforming	
✓	14. Veg- og tekniske tilhøve/trafikkavvikling/transport	<i>Veg for tilkomst, gangveg, straum, VA (vasskapasitet frå privat vassverk skal vurderast, løysing for avlaup skal utarbeidast med felles slamavskiljar). Overvatn skal kunne handterast innanfor planområdet.</i>
	15. Særskilt trong for medverknadsprosessar	
	16. Kulturlandskap og kulturminne	
✓	17. Gjennomføring	<i>Behov for rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtalar må vurderast nærmare.</i>

6. Varsel om oppstart- krav til materiale

Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med malar, standardtekster og adresseliste.

	Merknad
Annonse lokalaviser	<i>Storfjordnytt</i>
Brev til aktuelle partar: oversiktskart kart med planavgrensing utgreiing av føremålet med planen dagens planstatus framtidig planstatus	<i>Varslingsliste er vedlagt referatet.</i>
Evt. informasjonsmøte/andre info-tiltak?	
Planprogram (ved KU)	

7. Innlevering av planforslag – krav til materiale

	Merknad
1. Plankart Evt. i alternativer	<i>Leverast på feilfritt SOSI-format og samsvarande PDF ved kvar behandling</i>
2. Føresegner	<i>Mal frå Fjord kommune skal brukast</i>
3. Planomtale	<i>Mal frå Fjord kommune skal brukast</i>
4. Kopi av innspel under varslinga	<i>Sendast til Fjord kommune for arkivering</i>
5. Kopi av annonsar	<i>Sendast til Fjord kommune for arkivering</i>

Forslagsstillar er gjort kjent med krav til innhald og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikkje behandla før materialet er komplett og i samsvar med malar og avtalar med kommunen på oppstartsmøtet.

8. Førebels oppsummering/konklusjon frå kommunen

Planstatus		Planinitiativet SAMSVARER med overordna/gjeldande plan
	✓	Planinitiativet STRIDER med overordna/gjeldande plan
Krav til KU	✓	Behovet for KU må vurderast nærmare.
		Nei
Plankrav		Områdereguleringsplan
	✓	Detaljreguleringsplan (planendring)
		Mindre endring av plan
Anbefaling	✓	Anbefaler oppstart av planarbeid
		Anbefaler ikkje oppstart av planarbeid
Anna	1.	

9. Framdrift*

Planlagt dato for varsling/høyring av planoppstart	<i>August - september 2024</i>
--	--------------------------------

Planlagt dato for sending av planforslag til kommunen	November - desember 2024
Fyrstegongs handsaming i fast utval for plansaker	Kommunen vil følgje gjeldande fristar i sakshandsaminga, dvs. fyrstegongs handsaming innan 12 veker frå ferdig planforslag er motteke.
Offentleg ettersyn	Mars 2025
Andre gongs handsaming i fast utval for plansaker	Mai 2025
Endeleg planvedtak i kommunestyret	Juni 2025

* Skissa ovanfor viser ideell framdrift. Forskrift om sakshandsamingstid skal uansett overhaldast.

10. Gebyr

Saksbehandlinga er gebyrlagt. Gjeldande gebyrregulativ er tilgjengeleg på heimesida til kommunen, www.fjord.kommune.no

	Merknad
Fakturaadresse	

11. Godkjenning av referatet

Vi gjer merksam på at førehandskonferansen har karakter som gjensidig orientering og at han ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, utsegner frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga sakshandsamingstid og endring av sakshandsamingsprosess.

Referat, datert 03.07.2024

Forslagsstillar – dato for godkjenning av referat:

22.09.25 Maria H. Skjoldstad
proESS AS

Med helsing

Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND

Fjord kommune

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje handskriven signatur.

Vedlegg:

Dok.nr Tittel på vedlegg

1444930 Varslingsliste - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402

1444931 Varslingsliste_partar_Vikaberga



Fjord kommune

Plan og miljø

Proess As v/Sindre Øen

Vår ref.

24/1248/PLANID-202402, PLANNAVN-
Reguleringsendring for del av Vikaberga -
planID 202402, PLANTYPE-35, GBN-GBNR. 28/1,
SAMT GBNR. 28/25, 28/26,
28/27,/DARKLY/41867922

Dykkar ref.

Dato:

26.08.2025

Melding om vedtak - prinsipphandsaming av planoppstart - endring av reguleringsplan for Vikaberga

Forslagsstillar: Dnm Eiendom As
Ansvarleg plankonsulent: proESS AS

Vi informerer om vedtak.

Formannskapet - 069/25, 21.08.2025:

Det er gjort følgjande vedtak i saka:

Planinitiativet kan føre fram då èin vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Med helsing

Fjord kommune

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje handskriven signatur.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1472055	Prinsipphandsaming av planoppstart - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402



Saksframlegg

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.Journalpost

Prinsipphandsaming av planoppstart - Reguleringsendring for del av Vikaberga - planid 202402

Saksnr. Utval	Utval	Møtedato
050/25	Formannskapet	04.06.2025
069/25	Formannskapet	21.08.2025

Utsendte saksdokument:

Dok.dato

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

Tittel

Landskapsanalyse Vikaberga 2005

Dok.ID

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

FØLGEBREV - Vikaberga historikk og oppsummering 230425

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

21265 Vikaberga - Oppsummering møte 140525

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

Plansak - Reguleringsplan for del av Vikaberga

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

21265 - Vedlegg 3 - VIKABERGA - PLANKART

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

21265 - Vedlegg 1 - VIKABERGA 3D VISUALISERING

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue

21265 - Vedlegg 2 - VIKABERGA-

Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DokumentVersjon

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
	ILLUSTRASJON SPLAN OG PROFILER	
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Referat frå oppstartsmøt et - Reguleringsen dring for del av Vikaberga - planid 202402	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Fjord Kommune - detaljregulerin g - reguleringsen dring for Vikaberga - fråsegn til avgrensa høyering	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Fråsegn - reguleringspla n - Fjord - mindre reguleringsen dring for Vikaberga - planID 202103	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Til uttale - Reguleringspla n - forenklet prosess - Fjord 28/1 mfl - Vikaberga - 201703	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon
Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models.DateValue	Detaljreguleri ng - reguleringspla n for Vikaberga - fråsegn frå Møre og Romsdal fylkeskommun e til mindre endring	Acos.Møte.MellomlagFacade_Api.Models. DokumentVersjon

Kommunedirektøren si innstilling:

Fjord kommune finn med heimel i pbl. §12-8 fyrste ledd at planinitiativet for endring av plan med namn "Mindre endring av reguleringsplan for Vikaberga" (planID 1524-201703) ikkje fører fram grunna at det er planlagt for omfattande terrengarbeid og storleik på hyttene som ikkje er i tråd med

gjeldande overordna planar. Det er også manglande kunnskapsgrunnlag for planforslagets verknadar på landskap, friluftsliv og miljø.

Formannskapet 21.08.2025:

Sak ps 69/25, foreslått av Ester Reidun Vinje Nilsen, Høgre
Planinitiativet kan føre fram då ein vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Formannskapet var på synfaring til hyttefeltet Vikaberga i forkant av møtet.

Saka vart drøfta

- Ordfører støttar kommunedirektør si innstilling
- Espen Heitmann (Frp) fremmer sak om at dei endringane som vert lagt fram blir tatt høgde for. Kan ikkje sjå at det vil ha stor betydning for området å gjer dei endringane som er førespeila.
- Jan Are Remme (H) støttar synet til Frp og ser ikkje at endringane vil kome i konflikt med nokon jf. korleis området ser ut i dag.
- Dagrun A. Vikesland (SV) viser til at det no er brukt ein del ressursar på utarbeiding av ny arealdel til kommuneplanen som er ute på høyring. Vel ein å gå vekk frå innstillinga gjer ein vedtak i strid med ny plan. Viser også til at dette vil vere ein større inngripen i natur- og friluftsområde. Dei planane som no er ønska har ein heilt anna påverknad på området enn det som er regulert.
- Håkon Myklebust (SP) viser til at området allerede er regulert til hyttebygging og skulle det kome 5 hytter vil dette også vere eit inngrep av naturen. Reguleringsplanen er 20 år gammel og det er innafor å gje løyve til å starte arbeidet med ei ny regulering.
- Administrasjon orienterar om bakgrunn for kva som er omsøkt. Det er opprinneleg ein reguleringsplan for 5 hytter. Utbygger ønska å starte arbeidet med å utarbeide ein ny reguleringsplan for området slik at ein får 4 større hyttetomter.
 - Sjølv om ein gir løyve til å starte arbeidet med ny reguleringsplan er utfallet for ei endring fortsatt uklar. Ein gir kun løyve til å utarbeide ein ny reguleringsplan.

Det vert gitt 5 min til å utarbeide eit nytt forslag frå Høgre og Frp.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Opprinnelig forslag: 2 stemmer (29%) - SP 1, SV 1

Sak ps 69/25: 5 stemmer (71%) - Frp 1, H 1, H 1, Sp 1, SP 1

Ester Reidun Vinje Nilsen (H), Andre partier: Frp

FS- 069/25 Vedtak:

Planinitiativet kan føre fram då ein vurderer at fordelane er større enn ulempene.

Formannskapet 04.06.2025:

Saka vart drøfta.

Søknaden er ikkje i tråd med overordna plan.

Annette Langdal (Sp) foreslo at formannskapet tek ei synfaring før endeleg vedtak vert vedteke.

Ordføraren ber om at saka vert utsett til etter synfaring vert gjennomført.

Samrøystes vedteke.

FS- 050/25 Vedtak:

Saka vert utsett til synfaring vert gjennomført.

Samrøystes vedteke.

Sakgrunnlag:

ProESS søker på vegne av forslagsstiller DNM Eiendom AS v/ Dag Narve Myklebust om å få endre gjeldende reguleringsplan Mindre endring av reguleringsplan for Vikaberga (planID 1524-201703). Formålet med planarbeidet er å legge til rette for flere og større hyttetomter, utvide plangrenser og endre arealføremålet til området F1 i gjeldende plan. Planen føreset nødvendig terrengarrondering for planlagt utbygging.

Saksopplysninger:

Skildring av planområdet

Arealet ein ønskjer å gjennomføre reguleringsendring for ligg ved Vika på Vikaberga i Fjord kommune. Arealet grenser mot privat veg og campingområdet i nord, smal kløft og skogledd berg i sør, friluftsområde og leikeplass i vest og etablerte fritidsbustadar i nord-aust og aust.



Figur 1. Planområdet er merka med raud sirkel.

Det er planlagt 4 tomter på ca 850 m² med utnyttingsgra på 25%. Planlagt hyttestorleik er ca. 154 m² med takoverbygg på 40 m² (total BYA 190 m²) samt parkering på 18 m² på kvar tomt.



Figur 2. Visualisering av ønska bygg i 3D.

Sakshistorikk

1. Endring av reguleringsplan for Vikaberga vart tilrådd etter vurdering av at planendringa ikkje kunne gjennomførast som ei mindre planendring. Kommunen har også fått medhald frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal i denne vurderinga.
2. Vurderinga om val av planprosessen og KU vart gjort enda tidlegare i prosessen (oktober 2022) og vart diskutert i eit møte med plankonsulenten (januar 2023). Plankonsulenten har uttrykt forståing for kommunens vurderingar men vurderte at det ikkje var behov for å gjennomføre omfattande planarbeid med konsekvensutgreiing, og ville gjere greie for konsekvensar av endringar i meir detaljert beskriving av tiltaket i staden for.
3. Når planinitiativet til endring av reguleringsplan for Vikaberga vart sendt kommunen, meldte kommunen tilbake om at det var behov for å vurdere behov for KU, der kommunen vurderer at det er behov for konsekvensutgreiing.
4. Det vart gjort fleire vurderingar og gjennomført møter med plankonsulenten der kommunen sine vurderingar knytt til behov for KU ikkje vart endra. Kommunen har ved vurderinga retta seg etter nasjonale og regionale retningslinjer for planlegging og berekraftig arealutvikling, samt lokale bestemmelser og lokal kunnskap som indikerer at planområdet har lokalt viktige verdiar som ein ikkje skal forringe (sjå Landskapsanalyse for Vikaberga 2005). Kommunen vurderte at det er manglande kunnskapsgrunnlag for korleis planendringa vil påverke natur- og samfunnsverdiar i området Vikaberga og ønskjer at forslagsstillar hentar inn den nødvendige kunnskapen, jf. fvl. § 37. Plankonsulenten vart ikkje samd med administrasjonen sine vurderingar og ønska å drøfte saka i eit større forum.
5. Det vart derfor gjennomført eit teams-møte med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal og Møre og Romsdal Fylkeskommune 14.05.2025. I møtet vart det drøfta behov for KU i denne saka, der både Statsforvaltaren og Fylkeskommune ikkje kunne sjå direkte behov for å gjennomføre heilskapleg konsekvensutgreiing, men at kommunen kunne stille vilkår for KU likevel. Statsforvaltaren har gjort alle møtedeltakarar merksamme på at kommunen kan krevje dokumentasjon for å utfylle kunnskapsmangelen i denne saka. Fylkeskommunen har gjeve ros til kommunen for at det har vore gitt omsyn til natur- og friluftsliv ved vurdering av saka. Forslagstillaren sine vurderingar er vedlagt i saka.

Dersom der er ueinigheit på vesentlege punkt i oppstartsfasen av planprosessen, kan forslagsstillaren be om å legge fram saka til kommunestyre for vurdering, jf. pbl. §12-8 fyrste ledd. Sidan planinitiativet er ikkje i tråd med føresegner i gjeldande kommuneplan, har kommunen hatt tradisjon om å handsame prinsipp av planoppstart i eit politisk møte. Forslagstillaren har fått informasjon i epost dagsett 23.05.2025 om at administrasjon foreslår å få handsama saka politisk for prinsipp om planoppstart, sidan planinitiativet ikkje er i tråd med kommuneplan, samt ulik vurdering av forslagsstillaren og administrasjon når det gjeld planens verknadar og konsekvensar.

Forhold til gjeldande og framtidig kommuneplan

Planinitiativet er ikkje i tråd med gjeldande kommuneplan for Norddal kommune på følgjande punkt:

- utnyttingsgrad 25 % mot BYA 15 % i kommuneplan
- planlagd storleik på hyer opptil 190 m2 med takoverbygg mot bestemmelser i kommuneplan at storleik på hyttene i bratt terrengbrattare enn 1:4 skal ha grunnflate på maks 80 m2, i slakkare terreng maks 150 m2
- utfylling og bearbeiding av av terreng opp til 5 m bygg mot bestemmelser i kommuneplan at skal plasserast i koteretninga og slik at dei tar omsyn til terrengforholda, dvs. at ein så langt mogleg skal unngå støttemur og fyllingar, og at terrenget bør berre endrast 3 m ut frå hyttevegen

Planinitiativet vil heller ikkje stette retningslinjer i planforslaget til framtidig kommuneplan når det gjeld framtidige fritidsbustadar:

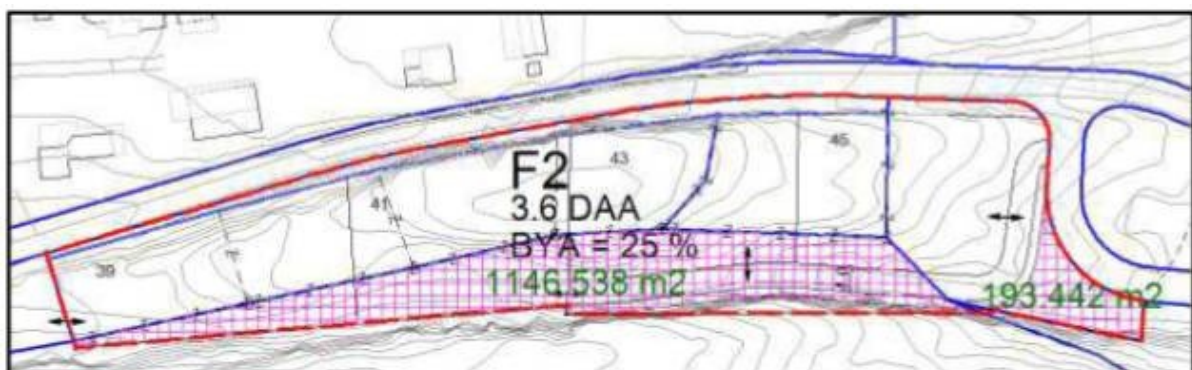
- Omfattande planering av tomtene er ikkje tillate. Bygg skal plasserast i koteretninga, slik at dei tar omsyn til terrengforholda. Terrasse skal avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Ein skal unngå etablering av murar høgare enn 1,5 meter. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

Landskap

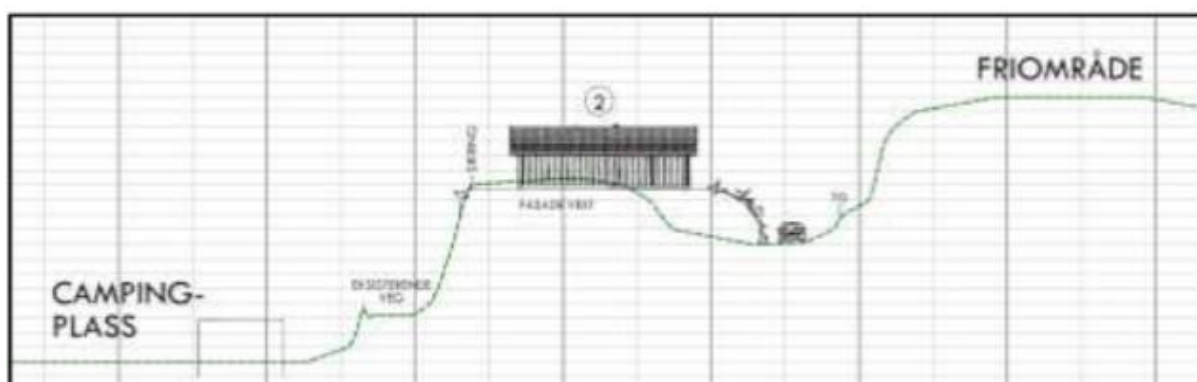
Landskapsanalysen gjennomført av Aurland Naturverkstad BA i 2005 konkluderer med at "av landskapsomsyn vil det vere riktig å bevarare den bratte nordskrenten fri for inngrep". Ein syner til sårbarheita av området mellom berga og skrenten (den smale lange kløfta) som eit naturfenomen som skal bevarast. Utbyggingsområdet kan vere godt egna til landskapstilpassa hytteutbygging som opnar for både rekreasjon og turisme, og tek samtidig vare på det spesielle landskapet på Vikaberga. Analysen konkluderer med at "sikring av dei mest eksponerte landskapsformasjonane mot utbygging og skjemmaende inngrep er viktig av omsyn til heilskapen i fjordlandskapet og vil og vere nyttig for profilering og marknadsføring av tilboda på Vika og Vikaberga". Det vil derfor vere viktig å kunne vise til konsekvensar av store terrengendringar og oppføring av relativt store fritidsbustadar i landskapet og utarbeide landskapsløysingar som er gunstige mot landskapsbilete og terreng, samtidig som aktuelle for profilering av hytteturisme i Vika. Dette ønskjer administrasjon å få betre kunnskapsgrunnlag til og eventuelt vurdering nye løysingar som tek omsynet til eksisterande terreng og landskapsbilete.

Friluftsområde

Sørlege delar av Vika vart kartlagt i 2019 i regi av Sunnmøre Friluftsråd sammen med tidlegare Norddal og Stordal kommuner. I naturdatabasen ligg delar av planområdet som nærturterreng som er brukt noko av campingturistar. Området som det blir foreslått endra arealføremål frå frilufts- til fritidsbustadføremål er på omlag 1147 m². Ein er usikker på kva konsekvensar for natur- og friluftsliv kan utbygginga føre til, sidan det er for lite eksisterande kunnskap for å ta denne vurderinga.



Figur 3. Planlagt utviding av planområdet.



Figur 4. Visuelisering av terreng snitt og behov for terrengendring.

Det er også for lite kjennskap for korleis området blir brukt i dag og det er naudsynt å gjennomføre folektråkkregistrering /barnetråkkregistrering.

Både Statsforvaltaren og Fylkeskommunen påpeika i sine tidlegare uttalar i saka at det er behov for dokumentasjon som viser konsekvensar av utbygging i kuppert terreng og planens

landskapsverknadar. Dette vil vi legge til grunn for krav om dokumentasjon av manglande kunnskapsgrunnlag.

Andre omsyn

Arealet i sør for planområdet er definert med naturtype kalkskog av lokal viktig verdi.

Planområdet er registrert i naturdatabase som viltområdet for rådyr.

I sør-austlege delen av planområdet er det registrert eit areal for dyrkbar jord.

Sør-austlege delar av planområdet ligg innanfor 100-metersbeltet strandsone.

Konsekvensar for:

Økonomi:

Eventuell hytteutbygging kan potensielt gje økonomisk gevinst til lokal byggebransje og næringsdrivande.

Miljø:

Utbygging av området vil gje konsekvensar for klimagassutslepp både i anleggsfasen og i bygningas levetid. Bearbeiding av terreng vil gje vesentlege konsekvensar for landskap som vil bli endra vesentleg og uerstatteleg som følgje av foreslått utbygginga. Det er ukjent kva konsekvensar vil potensiell utbygginga gje for naturmangfald.

Barn og unge:

Arealet ligg ikkje i området som er naturleg for opphald av barn- og unge. Men privatisering av utbyggingsområdet vil kunne avgrensa moglegheiter for barn og unge å bruke friluftsområdet som det er søkt å disponere til fritidsbustadføremål.

Folkehelse:

Ein kan ikkje sjå direkte konsekvensar av tiltaket for folkehelse. Privatisering av området vil kunne gje konsekvensar for ålmenta i form av avgrensa tilkomst og gjennomføring av fritidsaktiviteter.

Beredskap:

Planområdet har smal tilkomstveg som vil kunne gje bergrensa tilkomstmoglegheiter for utrykningskøyretøy. Planområdet ligg i nærleik til skogsområdet som kan auke brannfare for utbyggingsområdet.

Likestilling:

Utbygginga vil føre til privatisering av området mellom berga og skrenten. Det er usikkert korleis området blir brukt i dag av lokale innbyggjarar, hytte- og campinggjestar.

Samfunnsdelen:

Planinitiativet er vurdert til å ikkje vere i tråd med Hovudmål 2 – Arbeide saman om balansert forvaltning og utvikling av naturen og delmål: Fjord kommune har eit rikt friluftsliv og delmål: Fjord kommune ivaretek naturmangfald.

Saksvurdering og konklusjon:

Ein vurderer at planinitiativet ikkje er i tråd med kommuneplanen sine føresegner knytt til utforming av byggeområda samt storleiken av fritidsbustadar og vesentleg terrengbearbeiding. Det vurderast at kunnskapsgrunnlaget er manglande når det gjeld planens verknadar på landskap, friluftsliv og miljø.

Ein har tidlegare stoppa prosess for gjennomføre planendringar etter forenkla prosedyre sidan endringane ville gå utover planens hovudrammar. Forslagsstillaren ønska derfor å gjennomføre endringane i rammar av alminneleg planendring. Administrasjonen vurderer at kunnskapsgrunnlaget til å tillate ein slik endring er ikkje til stedet og skal dokumenterast. Planinitiativet slik som det ligg nå ikkje må føre fram. Ein må dokumentere planens verknadar for ønska endringar eller endre omfanget av planendringar slik som landskap og friluftsliv blir teke vare på i størst mogleg grad.

Bjørn Inge Ruset
kommunedirektør

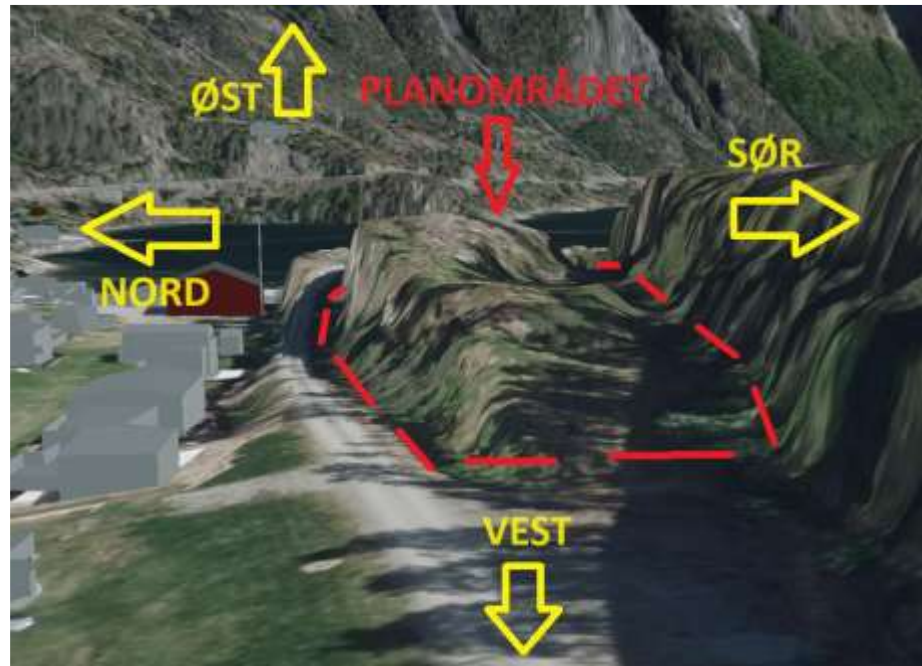
FJORD kommune
Planavdelingen

Ålesund: 11.06.24

PLANINITIATIV FOR VIKABERGA, DEL AV GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27, 28/28 OG 28/29.

Planinitiativet omtaler premiss for videre planarbeid, med hensikt at kommunen skal ha et godt vurderingsgrunnlag til oppstartsmøtet før oppstart av detaljregulering.

a) Formålet med planen	Formålet med planarbeidet er å endre tilrettelegging for utbygging innenfor formålet F1 i gjeldende plan. Planen har som hovedmål å øke regulert byggeareal, redusere antall tomter, øke tomtestørrelsene og tilrettelegge for nødvendig terrengarrondring for planlagt utbygging. Forslagsstiller er DNM Eiendom AS ved Dag Narve Myklebust.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:	Planområdet er plassert i umiddelbar nærhet til en campingplass. Terrenget i området har en naturlig topografi som fører til en slags terrassering av terrenget. Campingarealene er til dels plassert på det laveste terrengnivået nord for planområdet, og høyere i terrenget i vest og øst. Formålet F1 som skal endres i denne plansaken er plassert på et mellomnivå, inneklemt mellom campingplassen og friområdet. Mot nord stiger terrenget mot Tafjordvegen og videre mot fjellet i nord. Det er etablert noen boliger nord for Tafjordvegen, ca. 200 m nordøst for planområdet.  <i>Figur 1 Planområdet er markert med rød stiplet linje i gjeldende plankart. Lilla farge er campingareal. I sør er det et større friareal.</i>



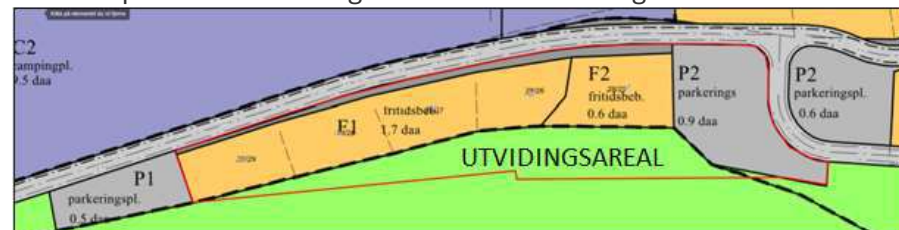
Figur 2 Byggeområdet i dagens situasjon. En mindre fjellknaus i bunnen av en større fjellknaus. Campingplass til venstre og friområde til høyre. Arealet er ikke eksponert fra sjøsiden.



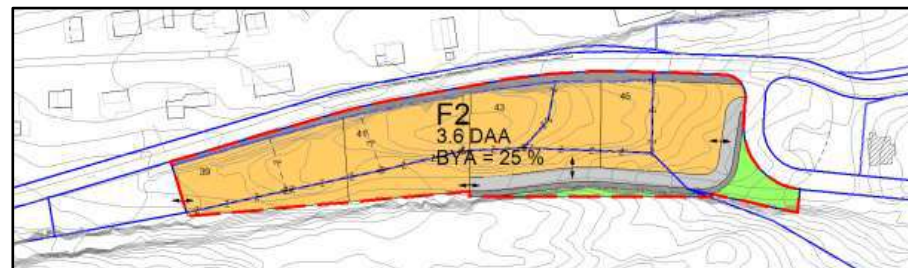
Figur 3 Byggeområdets plassering i terrenget. A=Campingvogner med spikertelt, B=gartneri, C=planområdet, D=friområde

Som det kommer frem av Figur 2 og 3, så er planområdet plassert høyere i terrenget enn den sentrale delen av campingplassen. Planområdet er plassert på et mellomnivå, like ved en skogkledd bergformasjon i sør. Derfor er arealet ikke spesielt eksponert, sett fra eksisterende bebyggelse i nord eller fra campingplassen. Området er heller ikke eksponert fra sør på grunn av at terrenghøyde og vegetasjon i sør er høyere enn planområdet. Heller ikke fra vest og øst er området eksponert, på grunn av vegetasjon, og på grunn av høydeplasseringen på et mellomnivå.

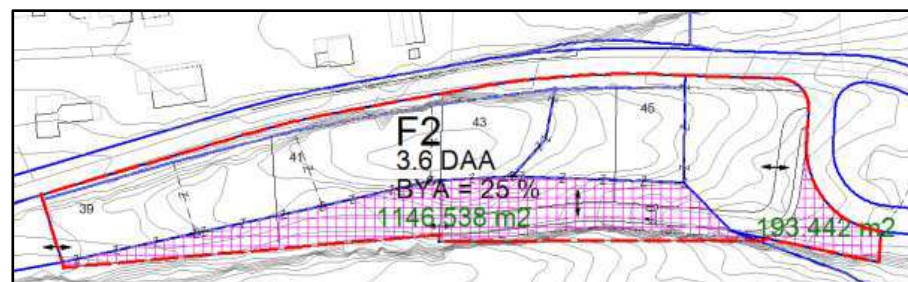
Deler av planområdet er regulert til friområde i dag.



Figur 4 Dagens reguleringsplan. Utvidingsarealet er regulert til friområde.

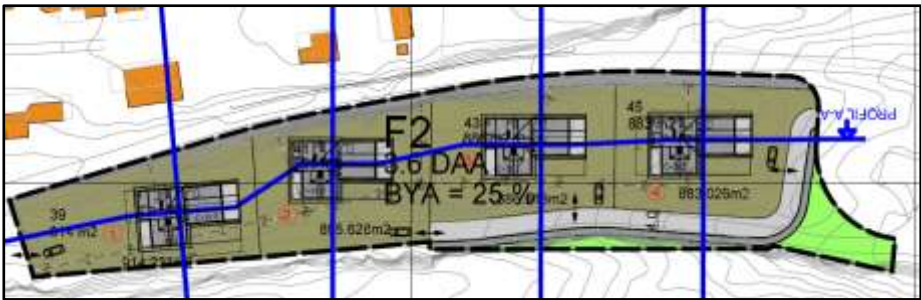


Figur 5 Ønsket endring. Utvidingsarealet endres til byggeformål.

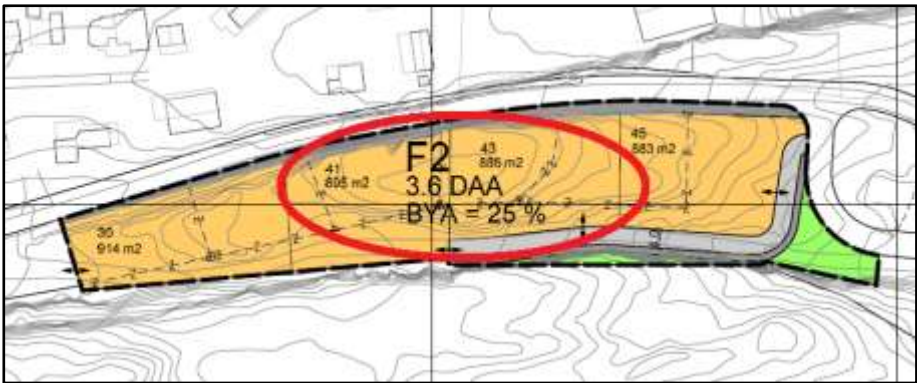


Figur 6 Arealstørrelse for friområdet som ønskes endret til byggeformål er 1146 m2.

Delen av friområdet som blir foreslått som utvidet fritidsboligareal, vurderes å ha mindre verdi som friområde til rekreasjon og tur. Dette fordi arealet er plassert på nordsiden av en bratt skrent, og dermed vil være vanskelig å bruke som utgangspunkt for turer i området lenger sør. I tillegg er deler av arealet skyggefullt store deler av året, og området har ikke i seg selv kvaliteter som naturområde eller friområde. Ved å vurdere

	friområdet i nærområdet, sett i forhold til arealet som nå er foreslått som byggeareal, synes det som at det er den delen av friområdet som har minst gode kvaliteter, som blir endret til byggeareal. For fritidsbolig-tomtene er det likevel verdifullt areal, siden det gir mulighet for større bygg, mulighet for kjøreadkomst, samt mer uteareal for fritidsbolig-tomtene som tidligere var svært små.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Tomtene i gjeldende plan er små, med bakgrunn i at utbygger som stod bak planarbeidet ved mindre endring i 2017, ønsket å bygge mikrohytter. Med ny utbygger er det nå ønskelig at tomtene blir store nok til tradisjonell hyttebygging. Området består av berggrunn med en forholdsvis liten og hellende flate på toppen. Det er ønskelig å bearbeide berggrunnen på en slik måte at man senker den delen av berget som er høyest i dag, og fordeler massen på en slik måte at tomtene får mindre terrengforskjeller og større flate, slik at arealet kan bebygges med vanlige fritidsboliger. Utfyllingsarealet er plassert i sørlig del av planområdet, og vil ikke være synlig for omgivelsene etter at terrengarronderingen er ferdigstilt. Som følge av planlagt utbygging, søker en å utvide planområdet sørover, redusere antall tomter, samt å ta bort del av p-plass P2. Med ny veg løser man parkeringsbehovet internt på tomtene i stedet for på felles p-plass, og ser ikke behov for at P2 skal være såpass stor som i gjeldende plan. De 3 østligste tomtene får adkomst fra øst, og den vestlige tomten får adkomst fra vest.  <i>Figur 7 Planlagt bebyggelse, 4 fritidsboliger med en etasje.</i>  <i>Figur 8 Som det kommer frem av profilene, er det planlagt å senke de midterste byggene i forhold til dagens terreng.</i>

	 <i>Figur 9 Profilen viser tomte der den største oppfyllingen er planlagt. Dette er en av de midterste tomtene, nr 2 fra vest.</i>
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Gjeldende plan gir åpning for gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 6 meter. Det er i denne planen behov for å øke tillatt gesimshøyde fra 3.0 til 3.5 meter for å ivareta nyere krav i teknisk forskrift. Det vil bli tilrettelagt for bygninger med et omfangsrikt takoverbygg. Bygningskroppen vil ha en størrelse på ca. 154 m², og takoverbygget vil ha en størrelse på ca. 40 m². BYA vil utgjøre ca. 190 m² over en etasje.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet.	Tomtene ligger på ett mellom-høydedrag med toppunktet som vist med rød sirkel under. På grunn av at det høyeste terrenget på tomte er planlagt senket med flere meter, vil bygningene oppleves som mindre dominerende enn hvis det skulle bygges mikrohytter på påler på området. Mikrohus ville blitt løftet over toppen i terrenget, mens planlagte bygg vil bli senket i terrenget. En ser for seg at det ville vært naturlig å bygge flere mikrohus pr tomt for å utnytte plassen, og estetisk

	ville gjeldende plan kunne gitt en høyere og mer dominerende utbygging, enn hva denne planen skal tilrettelegge for. Arealet merket med rød sirkel er planlagt senket i forhold til dagens situasjon. Massen som skal fjernes, er planlagt plassert i sørlig del av planområdet for å tilrettelegge for større byggeflate.  <i>Figur 10 Arealet merket med rød sirkel er planlagt senket i forhold til dagens situasjon.</i>
f) Tiltakets virkning på, og til-pasning til, landskap og om-givelser	Utfyllingsarealet i sør vil ikke være synlig for omgivelsene etter gjennomføring. Planlagte fritidsboliger vil være større enn i gjeldende plan, men vil kun ha en etasje, og vil være senket i terrenget. Sistnevnte vil føre til at campingarealet like sør for planområdet får mer sollys enn dersom området blir bebygget i gjeldende plan. Mikrohus på påler vil ruve betydelig mer i høyden enn planlagte tiltak. 3D visualiseringer som er utført viser at planlagt utbygging ikke vil være eksponert fra sjøen i noen retning. På grunn av det høye terrenget i sør, vil området heller ikke være mer eksponert fra nord enn øvrig bebyggelse, som hovedsakelig er campingvogner og spikertelt, i tillegg til et gartneri.  <i>Figur 11 Plantegning av planlagt bebyggelse.</i>



Figur 12 Slik ser man for seg at byggene vil se ut sett fra campingplassen/nordvest.



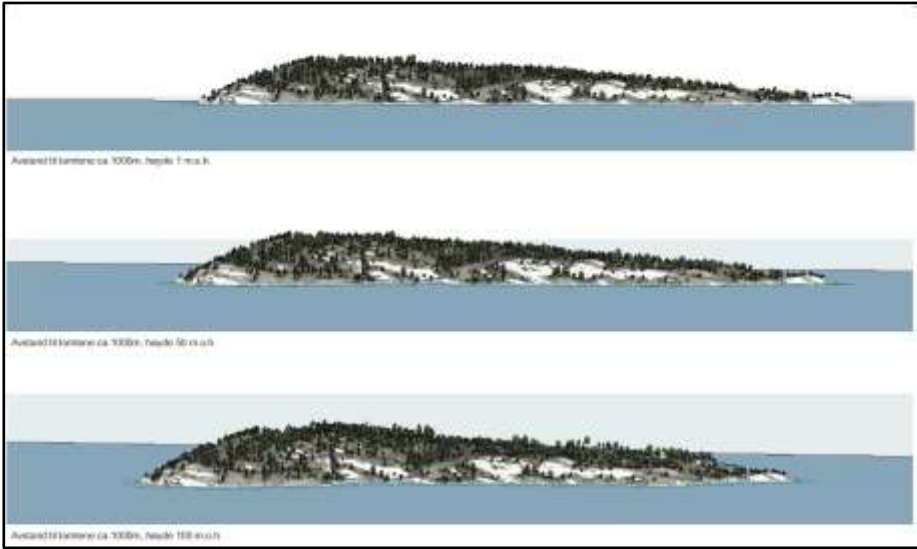
Figur 13 Nye bygg sett fra øst.



Figur 14 Fjernvirkning sett fra vest. Planområdet midt i bildet.



Figur 15 Fjernvirkning sett fra øst. Planområdet midt i bildet.

	 <i>Figur 16 Fjernvirkning sett fra sør. Planområdet er ikke synlig.</i>
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Kommuneplan og reguleringsplan er identiske for planområdet. Planforslaget vil betinge at byggeareal for fritidsboliger blir utvidet mot sør over regulert friområde. Som nevnt tidligere vurderes denne delen av regulert friområde som et areal med svært begrensede kvaliteter som friområde. Videre blir en parkeringsplass regulert bort, siden det ikke lenger vil være behov for den når nye fritidsboliger får parkeringsplass på egen tomt. Planområdet har i 2023 vært gjennom en prosess med mindre reguleringsendring. Endringen fikk ikke medhold fra overordnede myndigheter fordi det ble vurdert at endringen ville gå utover hovedrammen i gjeldende plan. Det var spesielt de planlagte terrengendringene som var problematisk i forhold til gjeldende plan, fordi det er spesifisert i gjeldende føresegnene, både at området er eksponert, og at det ikke er tillatt med oppfylling av terreng med mer enn 1 meter. Siden føresegnene er juridisk bindende, ble det ikke mulig å endre området ved mindre reguleringsendring. Det som er reelt for området i praksis, er at i motsetning til hva som er beskrevet i planføresegnene, er det aktuelle planområdet som skal reguleres i dette planarbeidet, ikke eksponert for omgivelsene. Planområdet avviker dermed fra andre deler av nærområdet. Det vurderes at å fjerne begrensningen om maks 1 meter fylling for byggearealet som er innenfor plangrensen, ikke vil gi vesentlig virkning for omgivelsene. Planprosessen som er planlagt, vil derfor tilrettelegge for at terrenget kan tilrettelegges for illustrert bebyggelse, og for at illustrert bebyggelse kan etableres i samsvar med de nye føresegnene.

h) Vesentlige interesser som berøres av planarbeidet	Ingen kjente. Som nevnt vurderes det at planområdet ikke er eksponert for omgivelsene på samme måte som arealer i nærheten. Det vurderes også at planområdet <u>ikke</u> er del av Naturtype i DN-håndbok 13: «Honeset i Norddalsfjorden». Det har vært påpekt i tidligere planarbeid at friområdet i sør er registrert som Naturtype i DN-håndbok 13: «Honeset i Norddalsfjorden». Sistnevnte areal er avgrenset på toppen av høyden som er plassert sør for planområdet. Lokaliteten har verdi C (lokalt viktig) fordi den er nokså liten, lite variert og etter måten artsfattig. Arealtypen i planområdet skiller seg imidlertid markant fra øvrig friareal lenger sør, se NIBIOS kart for skog og landskap. Grå farge er definert som «åpen fastmark» og grønn farge utenfor planområdet er definert som «barskog».  <i>Figur 17 NIBIO</i> Vår antakelse er at årsaken til at planformålet pr i dag er regulert til friområde, er sannsynligvis fordi området tidligere var definert med skredfare, og det ville ellers hatt fritidsboligformål allerede.
i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	I forbindelse med mindre reguleringsendring, ble forholdet til risiko og sikkerhet vurdert. En er kjent med at området har aktsomhetssone for skredfare. Området har tidligere vært utredet i forhold til skredfare, men utvidinga av arealet mot skrenten i sør utløyer behov for vurdering av dette arealet i forhold til fareklasse og gjentaksintervall. Det er derfor utført ny skredfarevurdering for endringsområdet. Multiconsult vurderer i notat av 24.06.22 at resultatet av skredfarevurderingen viser at skredsannsynligheten er mindre enn 1/1000. Sikkerhetskravene i Tek17 §7.3 er dermed oppfylt for sikkerhetsklasse S2, og det er ikke behov for tiltak. Plankartet har derfor ingen skredfasoner.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen, Mattilsynet, evt. andre.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunn-eiere, festere, naboer og andre berørte	Varsel om oppstart vil bli sent til grunneiere, naboer og gjenboere. I tillegg vil oppstart bli kunngjort i en avis.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Den planlagte endringen innebærer endring av et lite areal fra friområde til byggeområde for fritidsboliger. På grunn av dette gjøres det en vurdering i forhold til om planforslaget vil utløse krav til konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger: Omtale av tiltak i KU-forskriftens Vedlegg I, 7.1.3 Nr 25. Nye bolig og fritidsboligområder: <i>«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» «Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KUkravet inntreffer i ulike tilfeller. I forskriften av 2014 (§ 2 bokstav b) var størrelseskriteriet satt til 15 dekar. Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. En slik konkret vurdering vil kunne innebære at også utbygging av områder under 15 dekar kan falle inn under bestemmelsen dersom for eksempel viktige naturverdier blir negativt påvirket. Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen</i>

	<i>kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan. Slik som bestemmelsen er formulert kan den komme til anvendelse ved endring av arealformålet i en reguleringsplan fra annet utbyggingsformål til bolig eller fritidsbolig, dersom reguleringsplanen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og endringen er da KU-pliktig dersom området er 15 dekar eller mer, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.»</i> Vår tolkning av ovenstående, er at KU-plikt bør vurderes for denne type reguleringsplan i følgende tilfeller: 1) når arealstørrelse for nye byggeområder overskrider 15 dekar, 2) evt. også mindre arealer dersom viktige verdier kan bli påvirket av tiltaket, 3) eller dersom planen legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Vår vurdering i forhold til KU-plikt for denne planen er som følger: 1) Friområdet som skal endres til byggeområde for fritidsboliger utgjør kun ca. 1100 m², hvilket er ca. 1 dekar, dvs. betydelig mindre enn kravet nevnt over. 2) Det er ikke registrert eller vurdert noen viktige verdier som blir påvirket negativt av tiltaket. 3) Vedr. type bygg: Planen vil legge til rette for 4 fritidsboliger på ca. 150 m² pluss takoverbygg på ca. 40 m² i stedet for ca. 10 mikrohytter på påler, som kan bygges ved dagens regulering. Det planlagte vurderes som en annen type utbygging enn hva gjeldende plan tilrettelegger for, men ikke som en mer omfattende utbygging, og vil etter vår vurdering ikke påvirke viktige verdier innenfor nærområdet. Vedr. terrenginngrep: Det tilrettelegges for at toppen av berget kan fjernes og for at byggearealene kan planeres på et lavere nivå enn eksisterende terreng. Selv om sistnevnte strider mot gjeldende plan, så vil ikke virkningen være negativt merkbar for omgivelsene og nærmiljøet. Tvert imot vil fritidsboliger plassert lavere i terrenget enn hva som er mulig ved gjeldende plan, føre til at campingplassen får mer sollys, spesielt vår og høst, enn hva de ville få ved utbygging etter gjeldende plan. Dette vurderes ikke som en mer omfattende utbygging, men som en konkret tilrettelegging for planlagt utbygging, som er begrenset både i arealstørrelse og omfang, og vil ikke påvirke viktige verdier.
--	--

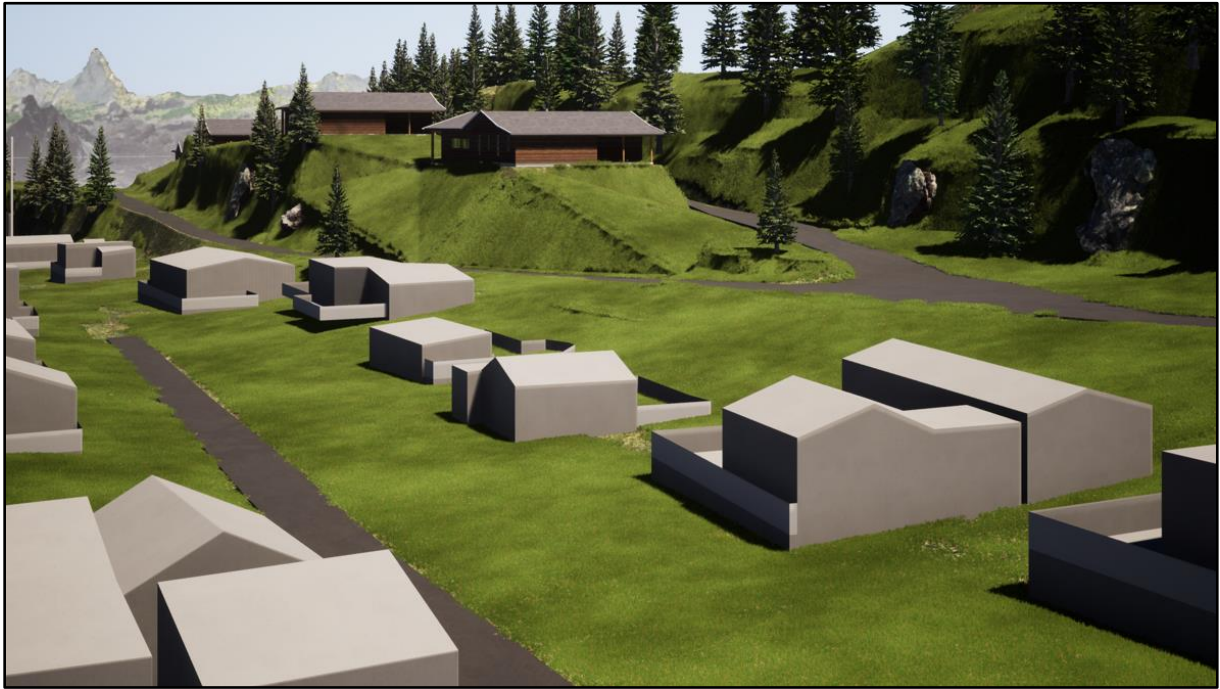
	Planarbeidet vil ikke utløse krav om konsekvensutredning, fordi omfanget av det planlagte tiltaket er så begrenset at det ikke vil gi vesentlig virkning for miljø og samfunn.
--	--

Ålesund, 11.06.24
proESS AS

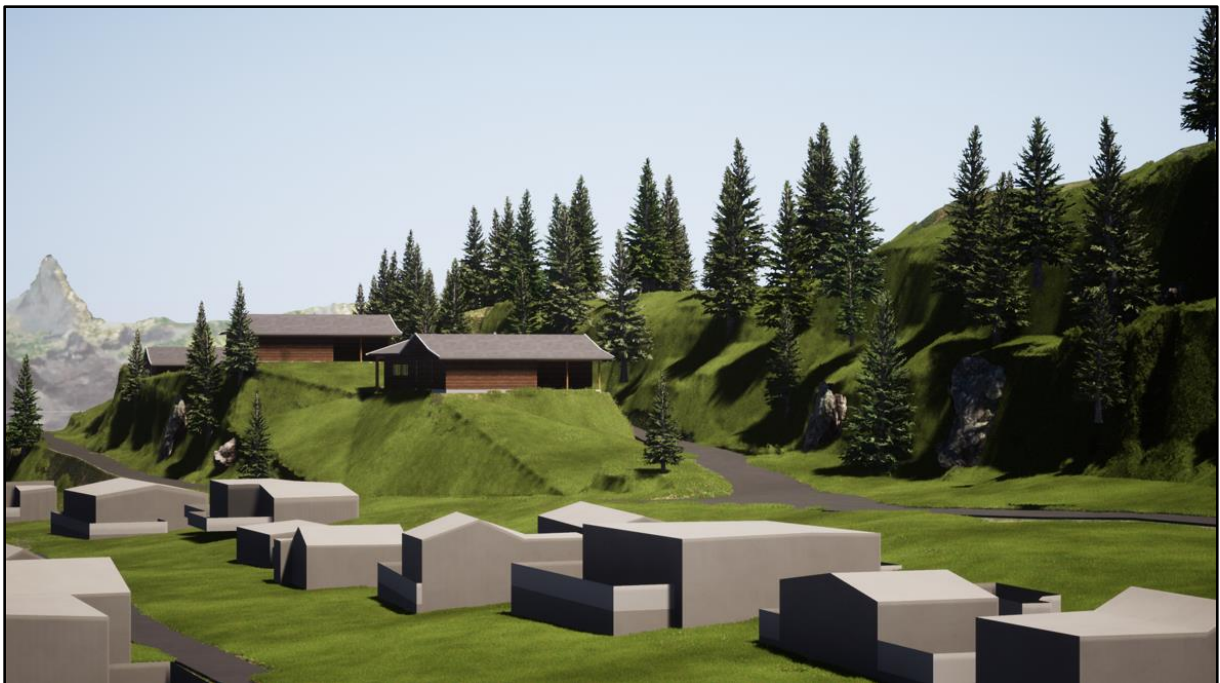
3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 1 Sett fra vest



Figur 2 Fra vest

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

proESS



Figur 3 Sett fra øst



Figur 4 Fra øst

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 5 Fra øst



Figur 6 Fra øst

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 7 Fjernvirkning sett fra øst



Figur 8 Fjernvirkning sett fra øst

3D VISUALISERING

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

pro**ESS**



Figur 9 Fjernvirkning sett fra vest



Figur 10 Fjernvirkning sett fra vest

VEDR. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
VIKABERGA, GBNR. 28/1, SAMT GBNR. 28/25, 28/26, 28/27,
28/28 OG 28/29 – FJORD KOMMUNE

proESS



Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 1 m.o.h.

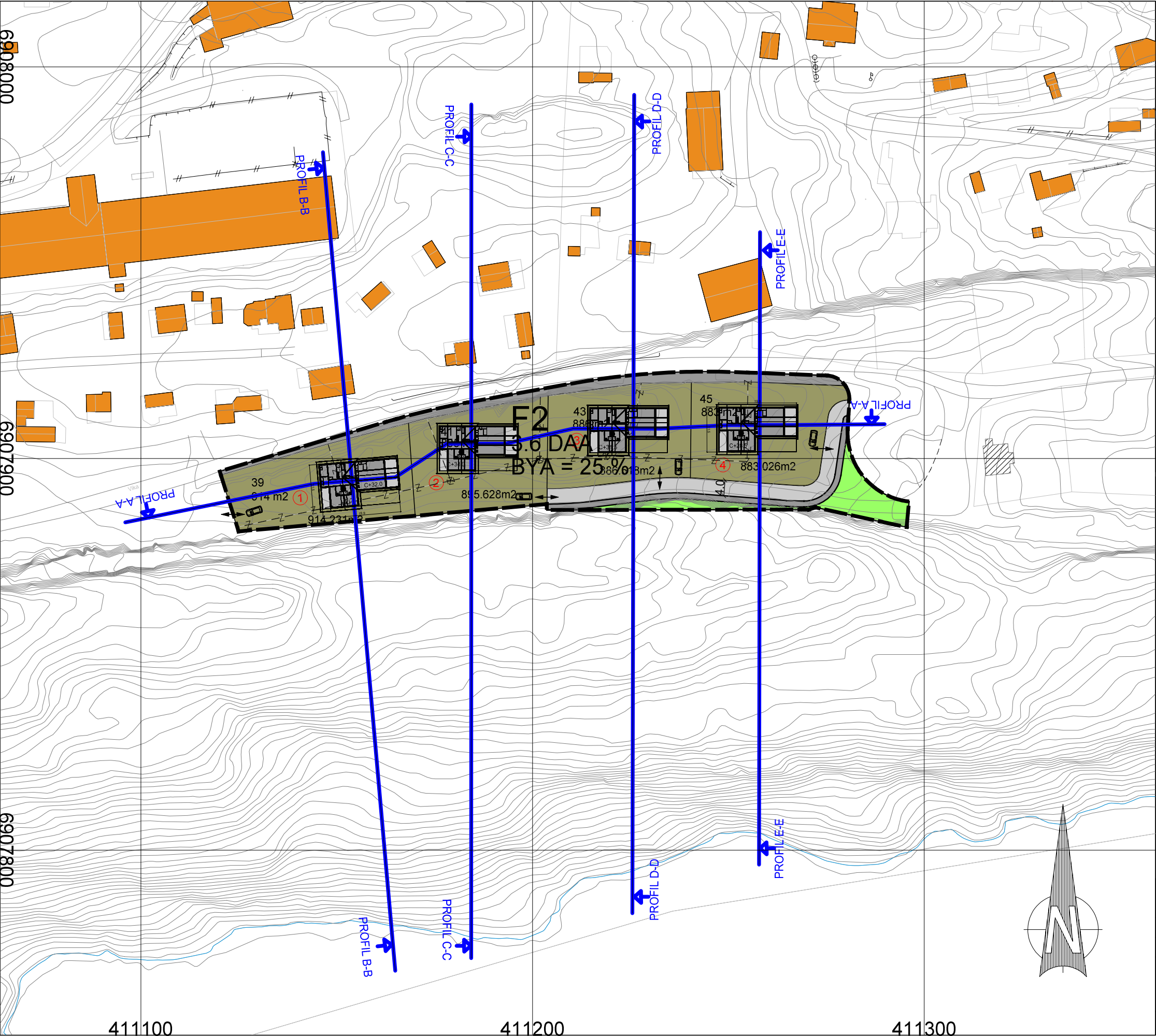
Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 50 m.o.h.

Avstand til tomtene ca. 1000m, høyde 100 m.o.h.

Perspektiver fra syd		G.NR. 28	B.NR. 14
ILTAKSHAVER: DNM EIENDOM AS		KOMMUNE: Fjord	
BYGGEPLASS: Vika 62, 6210 Valldal		PROSJEKT Vikaberga	
	TEGN. BK	PROSJEKTNR. - TEGN.NR.	
	MÅL: 1:193,939	21265- - A10-4	
	DATO: 31.10.23		

TEGNINGEN ER VEIENES LØST FRA FOTOGRAFISKE BYGGEMÅTTER. VEIENES LØST FRA FOTOGRAFISKE BYGGEMÅTTER. VEIENES LØST FRA FOTOGRAFISKE BYGGEMÅTTER.

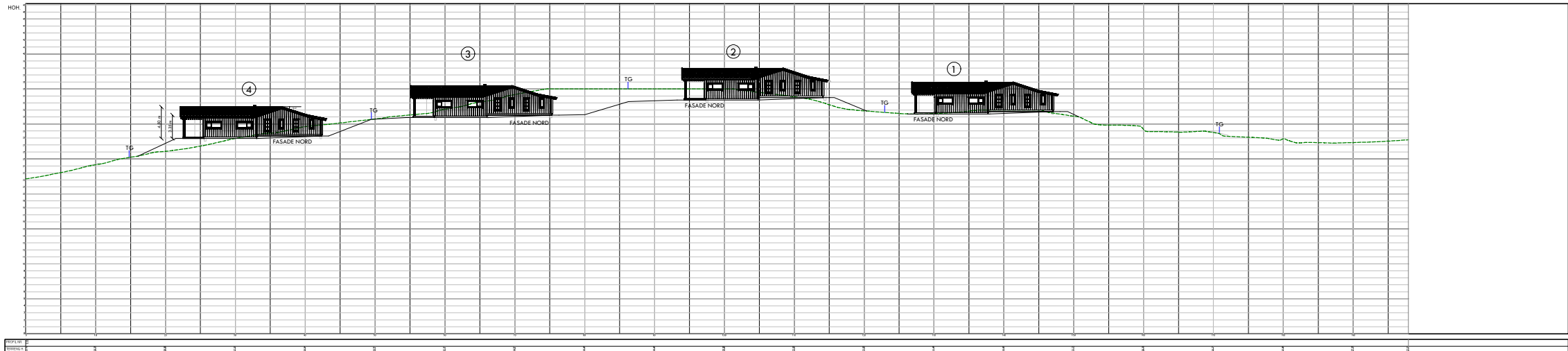
Figur 12 Fjernvirkning sett fra sør. Planområdet og planlagt bebyggelse er ikke synlig.



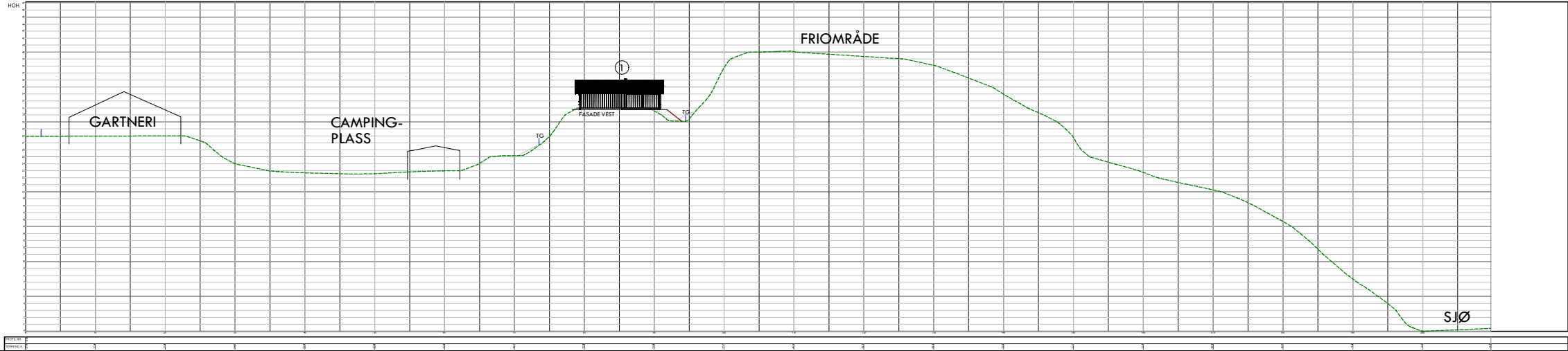
VIKABERGET - ILLUSTRASJONSPLAN
MINDRE REGULERINGSENDRING

Dato 31/10/23	Konstr./regnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000	proESS
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder				
ILLUSTRASJONSPLAN				Ersattning for: 907
Henvising: 21265		Beregning:		Ersattning av:

PROFIL A-A SETT FRA NORD



PROFIL B-B - SETT FRA VEST



PROFIL C-C - SETT FRA VEST



VIKABERGET
MINDRE REGULERINGSENDRING

Dato 31/10/23	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:750
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	

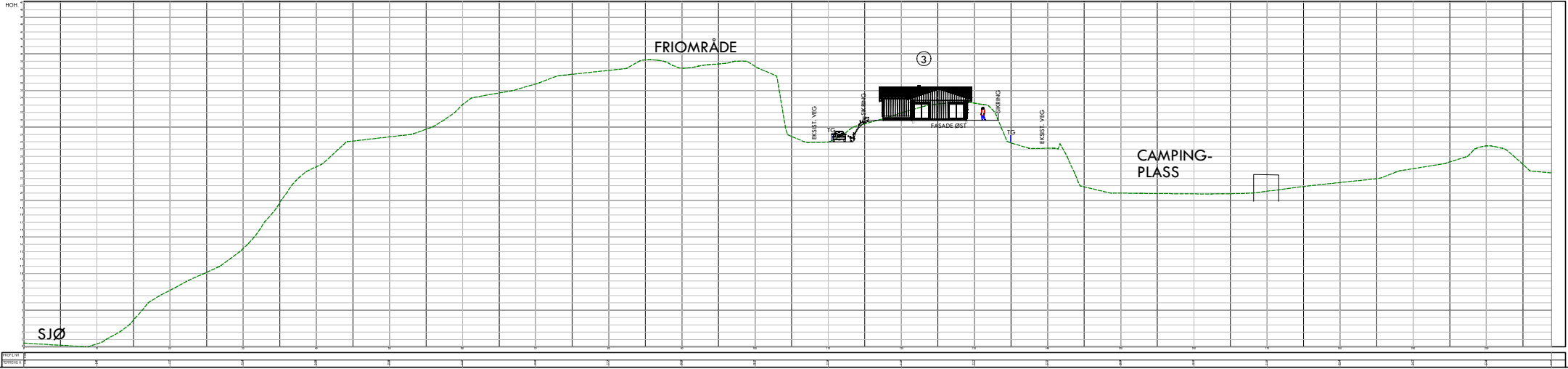
TERRENGPROFILER A-B-C

Henvising: 21265	Beregning:
---------------------	------------

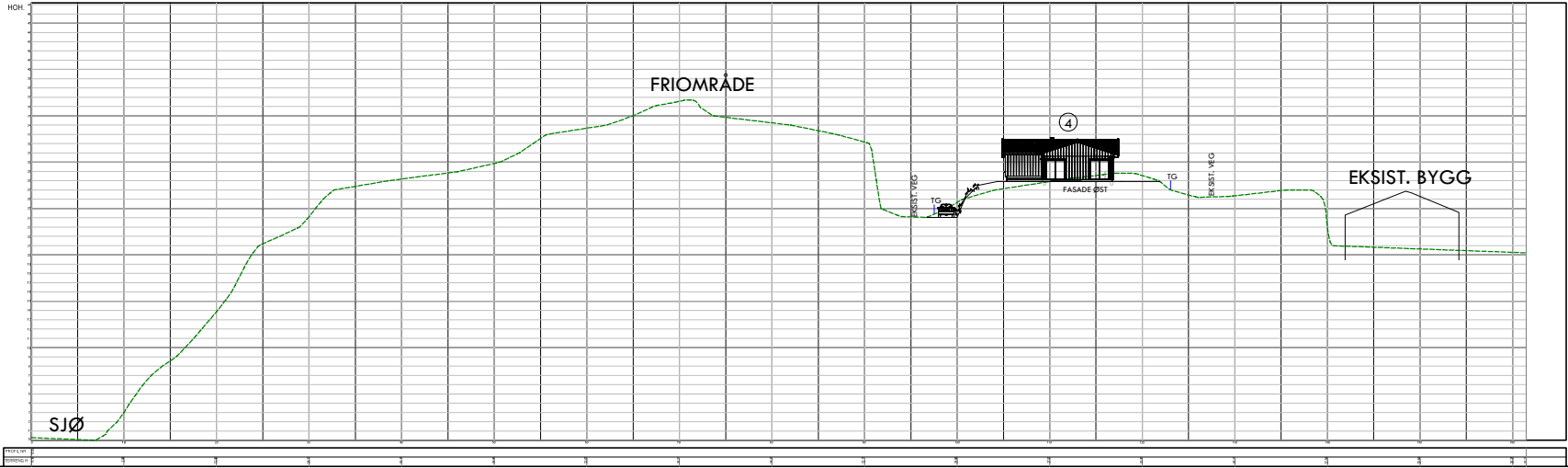
Erstatning for:	Erstattet av:
908	

proESS

PROFIL D-D - SETT FRA ØST



PROFIL E-E - SETT FRA ØST



VIKABERGET
MINDRE REGULERINGSENDRING

Dato: 31/10/23
Konstr./tegnet: mhs
Godkjent:
Målestokk: 1:750

EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder

TERRENGPROFILER D-E

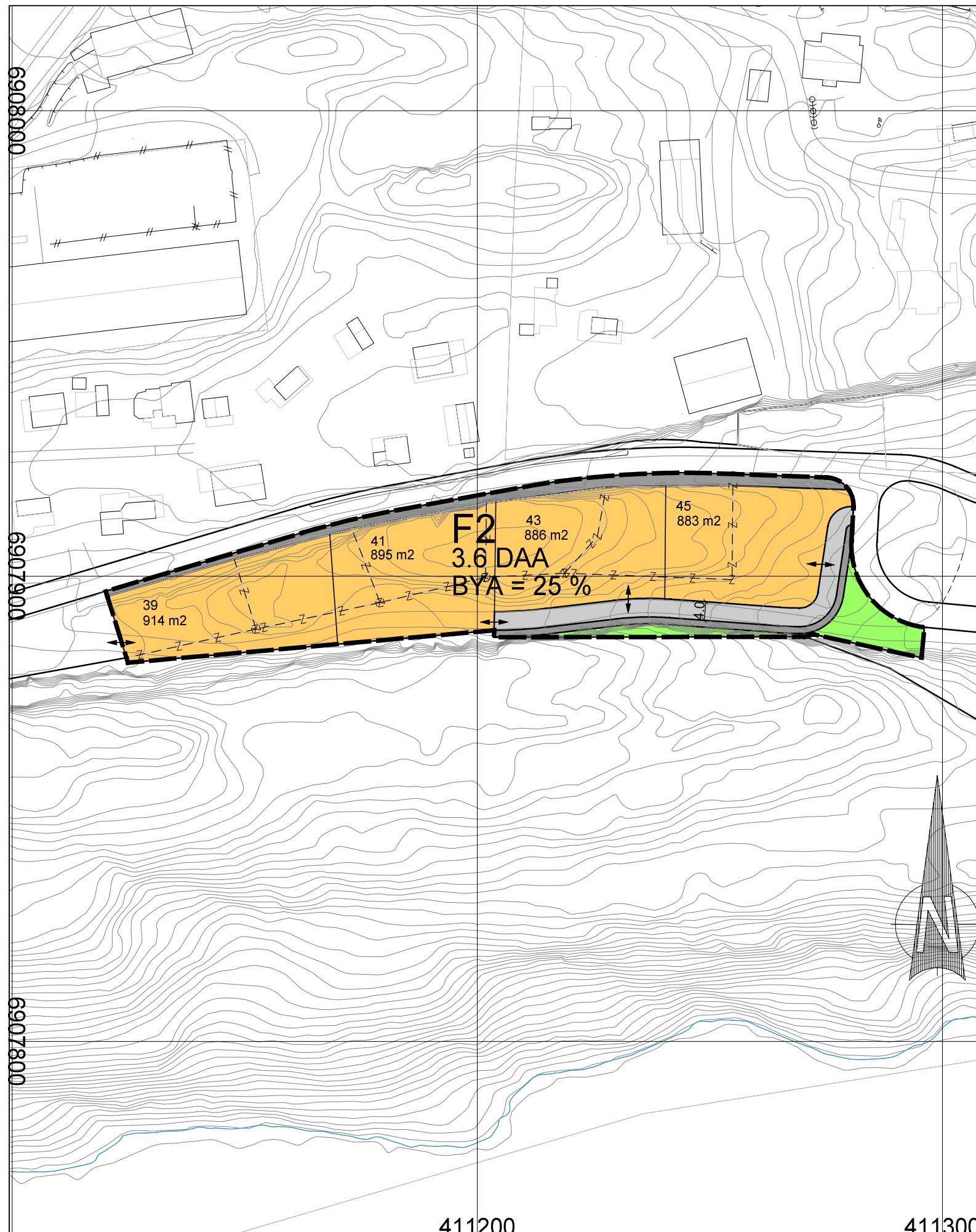
Henvising: 21265

Beregning:

proESS

Erstattet av:

909



TEGNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

 Fritidsbygninger

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

 Køyreveg, felles

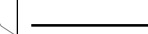
 Annan veggrunn - tekniske anlegg

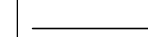
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

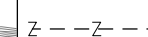
 Friluftsmål

Linjesymbol

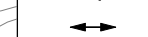
 Plangrense mindre reguleringsendring

 Formålsgrense

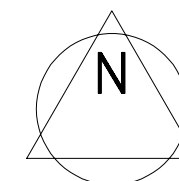
 Regulert tomtegrense

 Eiegdomsgrense som skal opphevast

Punktsymbol

 Avkjørsel-både inn og utkjøring

Kartopplysninger:
Kilde for basiskart: Fjord kommune
Dato for basiskart: 230822
Koordinatsystem: UTM sone 32/Euref89
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1 m
Arkformat A3
Kartmålestokk: 1:1000
Dato: 29.09.22



0 10m 20m 30m 40m



MINDRE REGULERINGSENDRING FOR VIKABERGA, FJORD KOMMUNE

ArealplanID: 1524-200603
Plantype: Mindre reguleringsendring
Forslagsstiller: DNM EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR DATO SIGN

Kunngjøring oppstart

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommunestyrets vedtak:

PLANEN UTARBEIDET AV:

proESS

SAKSNR TEGNNR. SAKSBEH.
21265 001 sø/mhs

proESS AS - Brusdalsvegen 20, 6011 ÅLESUND - post@proess.no - www.proess.no