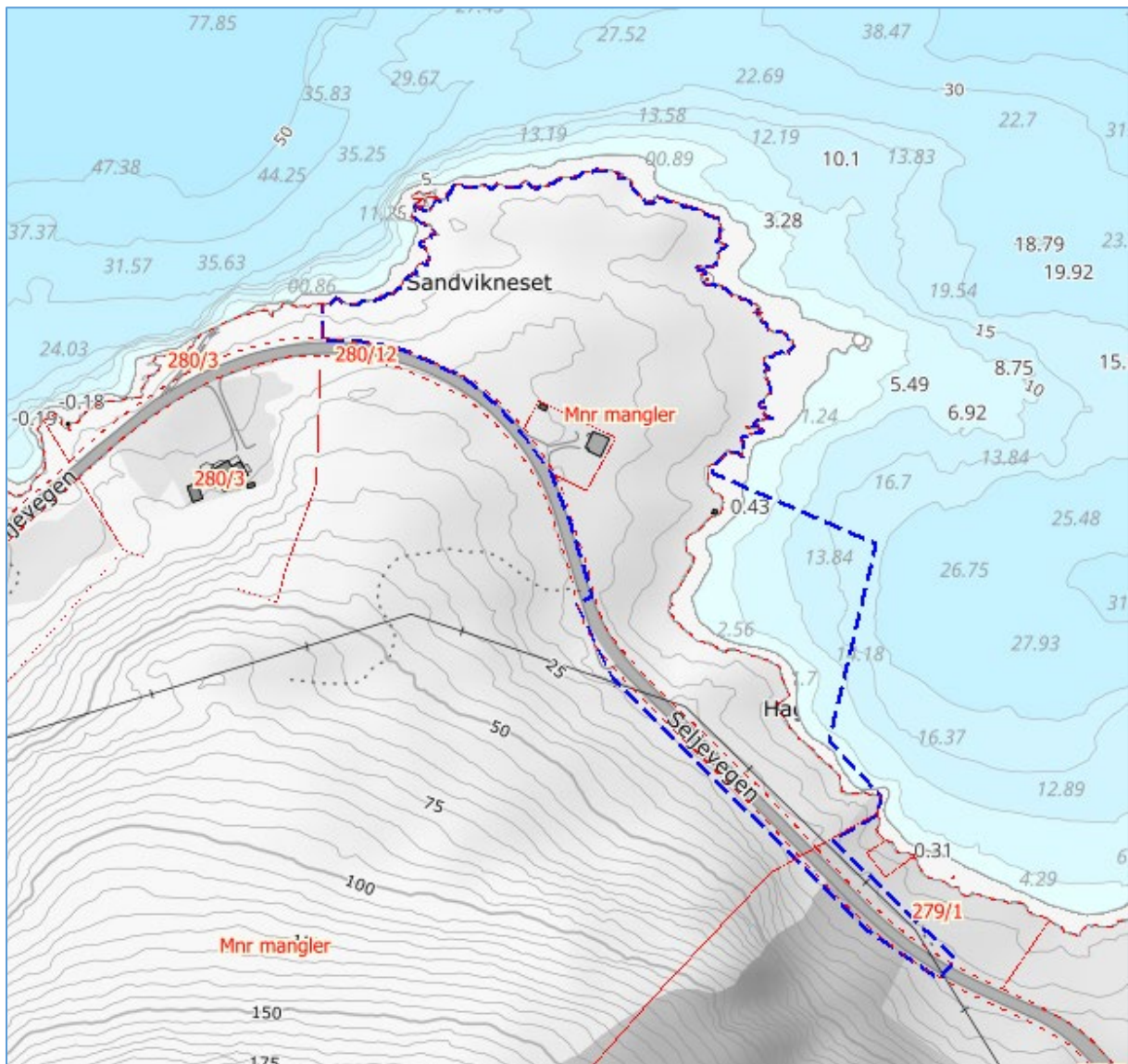


Vår ref.: P1768 Dato 26.03.2021

## Planinitiativ til detaljplan Sandvikneset hyttefelt, gnr./bnr. 280/1, 3 og 4 – Stad kommune

Etter [forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.](#) skal det utarbeidast planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnad om oppstartsmøte etter pbl. § 12.8. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissane for det vidare planarbeidet, og gjere greie for punkta i § 1 til forskrifta.



Figur 1 Framlegg til plangrense for detaljplan Sandvikneset hyttefelt.

## 1. Lokalisering

Planområdet ligg på Sandvikneset, om lag midt mellom Måløy og Selje, i Stad kommune, inntil fylkesveg 618.

## 2. Bakgrunn

Planinitiativet er med bakgrunn i å leggje til rette for hyttefelt med naust, småbåthamn og vegtilkomst til fv. 618 - Seljevegen.

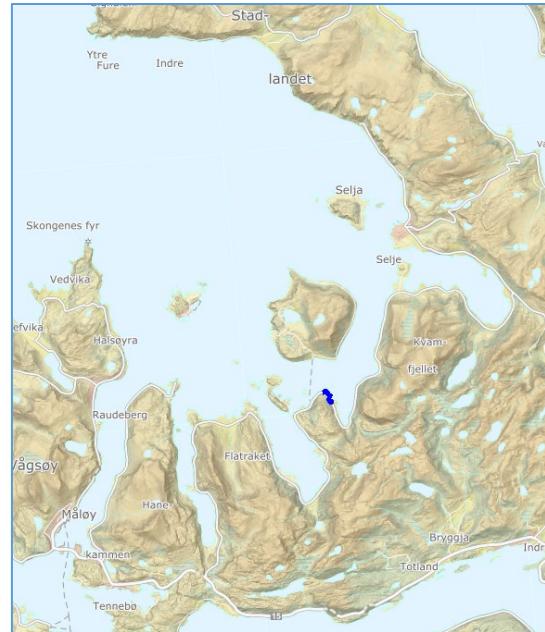
Initiativtakar: Kvernevik AS

Plankonsulent: OSE AS

## 3. Målet med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

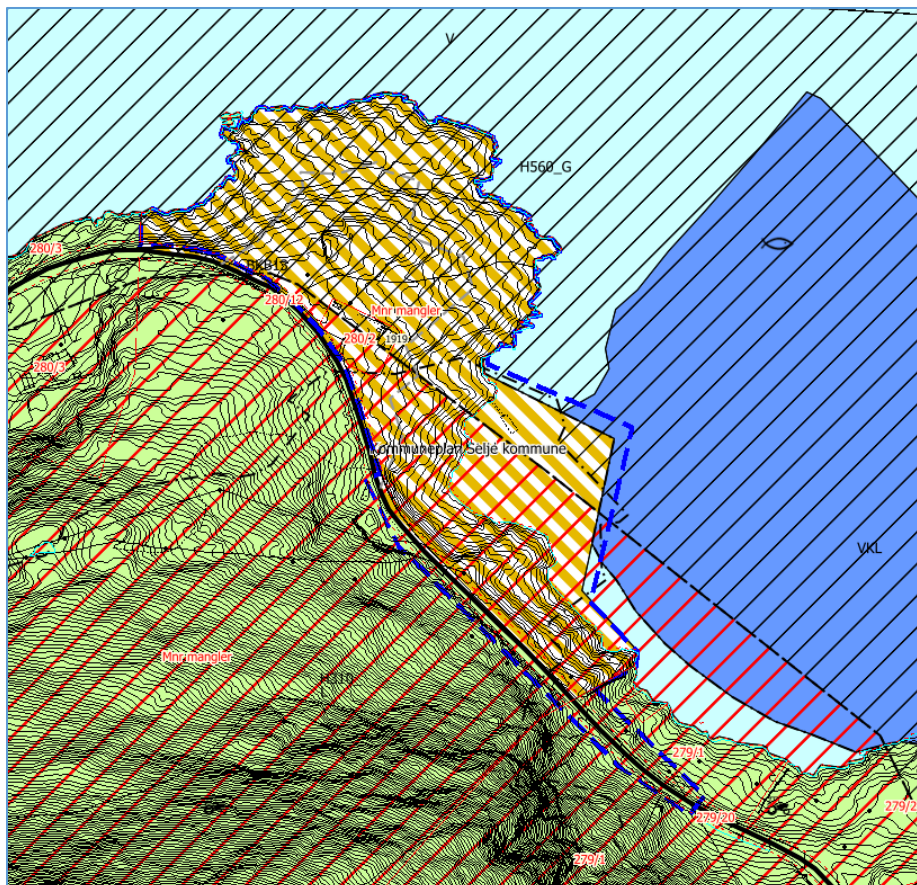
- 12 nye hytter og inntil 15 naust
- Småbåthamn med molo
- Trygg vegtilkomst for utbyggingsområdet, inklusiv eksisterande hytte på gbnr. 280/2
- Felles møteplass/uteopphaldsareal



Figur 2 Lokalisering av planområdet, markert med blå avgrensing.

## 4. Planstatus

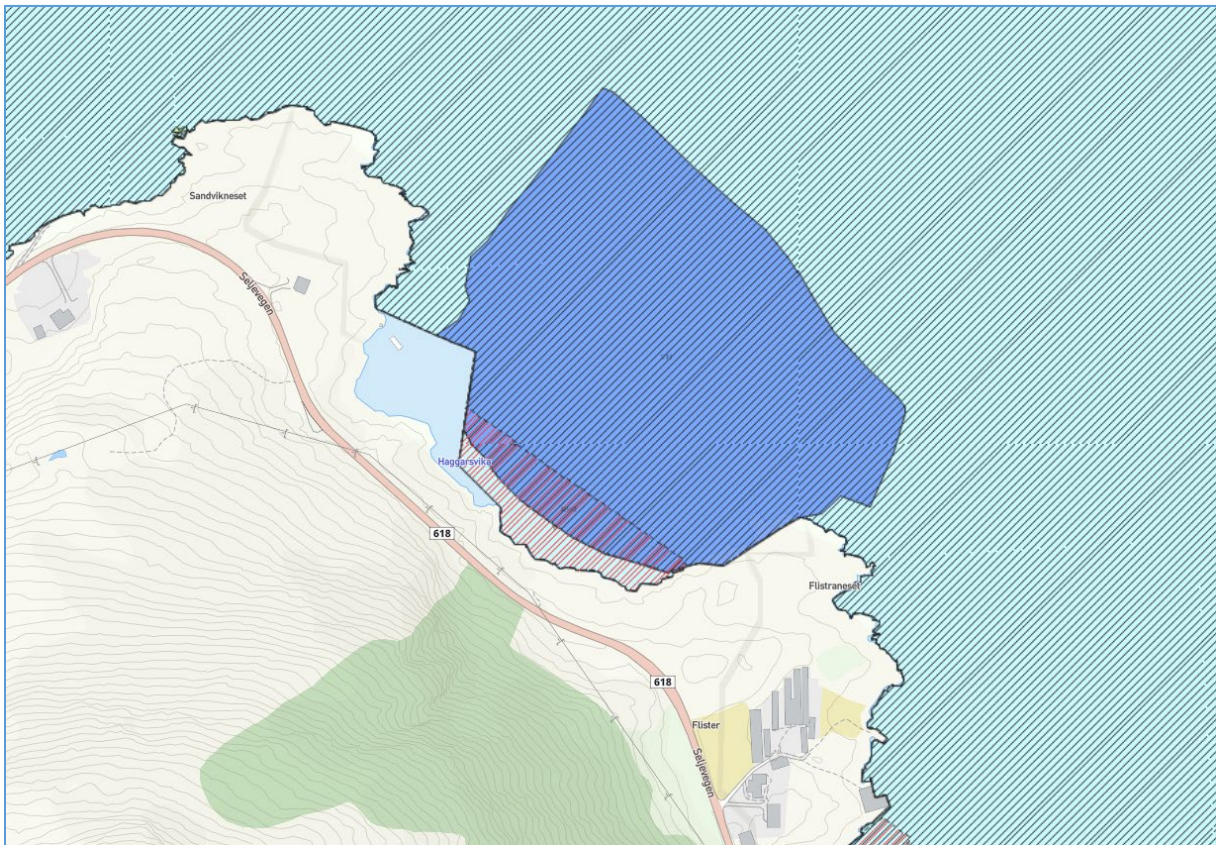
### Overordna planar



Figur 3 Utsnitt av KP Selje med framlegg til planavgrensing synt som blå

I KP Selje har planområdet formål BKB – kombinert formål fritidsbusetnad, turisme, naust og småbåtanlegg. Byggjegrænse mot sjø skal vere 40 m for fritidsbusetnadar eller andre bygg/tiltak som ikkje må liggje ved sjøen. Byggjegrænse er synt i plankartet til KP Selje. Det er likevel gjeve opning for at det kan tillatast byggjegrænse nærare sjø der dette er naudsynt for å gje god terreng- og landskapstilpassing av bygningar og anlegg.

I kommunedelplan sjøområde som er ute på høyring, er det i sjøområdet utanfor planområdet sett av areal til fiske og bruk og vern av sjø. Arealformål i KP Selje kjem ikkje i fysisk konflikt med arealbruken i KDP for sjøområda.



Figur 4 Utsnitt av framlegg til KDP for sjøområda, der arealbruken Fiske og bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone. Kjelde Kommunekart

### Reguleringsplanar

Det er ikkje regulert i eller ved planområdet.

### Dispensasjon/vedtak

Det er ikkje kjent at det er gjeve dispensasjon eller gjort vedtak som vil ha relevans for planarbeidet.

## **5. Konsekvensutgreiing**

Planområdet er på om lag 55 daa, der om lag 10 daa er i sjø. Området ligg på nordaust sida av fylkesveg 618, inntil eksisterande hytte på gbnr. 280/2.

Vurdering av planarbeidet etter KU-forskrifta:

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Arealbruken er avklart i overordna plan og ønska bruk av området er i samsvar med KP Selje, der det er lagt restriksjonar for kor nære ein kan byggje i strandsona for tiltak som ikkje trengst å liggje der.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal med natur mark, med totalt areal inklusiv sjøareal på om lag 55 daa. Planområdet følgjer i hovudsak avgrensinga i KPD Selje.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert ikkje lagt opp til bruk av naturressursar.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

### **Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:**

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv. Det er naturtype større tareskog i sjøen innanfor planområdet, verdi svært viktig, og det er registrert gytefelt for torsk, saltvassfisk ved planområdet, verdi lokalt viktig. Det må vurderast avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av ønska tiltak.

c. Planen/tiltak kjem delvis i konflikt med statlege planretningslinje; tiltak i strandsona. Tiltak i strandsona er avklart i KP Selje, det er lagt inn utbyggingsområde med byggjegrænse mot sjø, for å sikre at strandsona ikkje blir bygd ned for tiltak som ikkje trengst å liggje ved sjø.

d. Det vert ikkje lagt opp til omdisponering av LNF-formål, eller ta i bruk dyrka areal. Planområdet er omdisponert i KP Selje. Planen vil ikkje få negative konsekvensar for landbruksdrift.

e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.

f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.

- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er truleg liten. Del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde skred og ligg under marin grense. Naturfare må avklarast.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Sandvikneset hyttefelt, ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

## 6. Administrativ eller politiske avklaringar

Det er gjort avklaringar i samband med rullering av kommuneplanen sin arealdel, med blant anna restriksjonar for kor nær sjø det kan byggjast fritidsbustadar, ikkje nærare enn 40 m frå strandlina, med mindre dette er naudsynt for å få ei god terreng- og landskapstilpassing av bygningar og anlegg.

## 7. Føringar for planarbeidet

Lov og forskrift

- Plan- og bygningslova (pbl.)
- Forskrift til pbl.
- Naturmangfaldlova
- Forskrift om konsekvensutredning
- TEK17
- Forureiningslova
- Hamne og farevasslova

Føringar for planområdet:

- Nasjonalt
  - [Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging](#)
  - [RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
  - [Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen](#)
  - [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
- Regionalt
  - Fylkesplan for arealbruk
  - Regional strategisk for kysten
  - Regional plan for klimaomstilling
  - Utviklingsplan for Vestland
- Kommunalt
  - Kommuneplanen sin arealdel for Selje

- Kommunedelplan for sjøareal, til offentlig ettersyn

## **8. Framlegg til plangrense**

Plangrensa følger i hovudsak formålsgrensa til BKB13 til KP Selje, jamfør figur 3 over. I samband med utarbeiding av planframlegget blir truleg planområdet redusert. Arealet er på omlag 55 daa.

## **9. Presentasjon planideen**

### Bakgrunn for regulering

Tilrettelegging for å byggje attraktive fritidsbustadar, med naust og skjerma småbåthamn.

### Bygningar, anlegg og tiltak

Tilrettelegging for fritidsbustadar, naust og småbåthamn med moloar for sikre hamna.

### Utbyggingsvolum; byggjehøgde og utnytting

Byggjehøgde i samsvar med gjeldande KP Selje, byggjehøgder i samsvar med rammer i pbl.; gesimshøgde inntil 8 m og mønehøgde inntil 9 m. Det vert lagt opp til lågare høgder i planen, men det må leggjast til rette for to etasjar for enkelte tomter. Utnyttingsgrad i samsvar med overordna plan er inntil 20 % BYA for fritidsbustad (inkludert biloppstilling, garasje/og eller uthus. Det er ønskeleg å nytte 25 % BYA i planen for å få meir kompakt utbygging av området på neset og eventuelt leggje opp til ein og halv etasje for nokre hytter.

### Verknad på og tilpassing til landskap og omgivnad

Det blir sett krav om estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygginga til landskap og omgivnad.

### Utviklingsfasar

Det blir vurdert/omtalt i planomtalen korleis området skal utviklast.

### Rekkjefølgjekrav

Det blir ikkje lagt opp til rekkjefølgjekrav. Nødvendig veg og teknisk infrastruktur må byggjast ut for planområdet før det kan først opp fritidsbustadar.

## **10. Tiltaket sin verknad på landskap og omgivnad**

Det blir sett krav om estetikk, materialbruk, fargeval og utforming av nye bygg for å tilpasse utbygging til landskap og omgivnad.

## **11. Vesentlege interesser som blir råka av planarbeidet**

Vesentlege interesser blir ikkje påverka. Utfylling i sjø vil vere relativt avgrensa. Det må vurderast krav om avbøtande tiltak i høve naturmangfald; gytefelt for torsk og tareskog. Til dømes når på året det kan skje utfylling/arbeid i sjø, for å redusere negativ påverknad.

## 12. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Plandokumenta vil gje vurdering av samfunnssikkerheit, klimatilpassing, biologisk mangfald, landskap, kulturminne og kulturmiljø m.m.

## 13. Medverknad/samarbeid/interessekonflikt

Medverknadsstrategi

Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Interesser/interessentar som blir råka av plan

- Naboar
- Offentleg mynde

Varsling av planarbeid

I samband med oppstart av planarbeid skal varsel sendast til:

- Statsforvaltaren i Vestland
- Vestland fylkeskommune
- NVE
- Fiskeridirektoratet
- Kystverket
- Stad kommune
- Linja AS
- Naboar

## 14. ROS, samfunnstryggleik

Statsforvaltaren si sjekklister blir nytta, med samandrag i eige kapittel i planomtalen. Tema som er aktuelle å ta omsyn til er naturfare, naturmangfald, havnivåstigning, stormflo, grunnforhold, klimaendringar og forureining.

## 15. Analyser/utgreiingar

Moglege utgreiingar:

Grunnforhold

Truleg ikkje behov, grunnforholda er bart fjell med stadvis tynt dekke. Må ta utsjekk av grunnforholda i sjø i samband med utfylling i sjø.

Grunnforhold – forureina grunn

Det er ikkje kjent at det er forureina grunn innanfor planområdet.

Skred

Del av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for skred. Det er alt gjennomført skredvurdering av området.

Trafikkutgreiing

Ikkje behov for ekstern utgreiing, blir vurdert i planomtalen.

### Vegsystem

Vurdering av dimensjonering av vegar og avkøyrsløse i planomtalen, vegnormalane blir lagt til grunn for avkøyrsløse til fylkesvegen; dimensjoneringsklasse, friskt, trafikk og dimensjonering av avkøyrsløse.

### Støyutgreiing

Del av gul støysone for vegstøy ligg innanfor planområdet. Med bruk av byggjegranser og plassering av bygg utan varig opphald blir støy løyst, slik at støyfølsam bruk ikkje kjem innanfor gul støysone. Det vil ikkje vere behov for støyutgreiing.

### Kulturmiljø og kulturminne

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet eller like ved. Truleg lite potensial for automatisk freda kulturminne då det er tynt dekke med lausmasse over fjell. Må avklarast i samband med detaljregulering. Det er ikkje registrert nyare tids kulturminne i eller like ved planområdet.

### Vatn-, avløps- og overvasshandtering

Avklarast i dialog med kommunen, omtale i planomtalen. Vurdere VAO-plan for planområdet.

### Undersøking knytt til biologisk mangfald

Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar, verneområde eller liknande i eller like ved planområdet. Det er naturtype stor tareskogförekomst i sjøen ved planområdet, og gyteområde i sjø. Må vurdere avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av utbygging etter planen. Blir avklart i planomtalen.

### Barn og unge

Vurdering av konsekvensar for barn og unge i planomtalen.

### Friluftsliv

Det er ikkje registrert at området blir nytta til friluftsliv.

### Folkehelse

Planen legg opp til fritidsbustadar, med moglegheit for naust og sjøfritidsliv.

### Landbruk

Temaet er ikkje aktuelt for denne planen.

### Handelsanalyse

Ikkje behov.

## 16. Fagkunnig

### OSE AS

OSE er rådgjevande ingeniørar og arkitektar innanfor bygge- og anleggsteknikk, landskapsarkitektur, arealplanlegging, VVA, prosjekt- og byggeleiing, taksering og verdsetting av fast eigedom. OSE har rådgiving i tidleg fase og komplett prosjektering av alle



fag i samarbeid med andre kvalifiserte føretak. OSE har 22 tilsette fordelt mellom fire tenesteområde:

- Plan og arkitektur
- Byggesak og uavhengig kontroll
- Byggjeteknikk og prosjektstyring
- Taksering av skader og eigedom

#### Plankonsulent

Arealplanleggar Bjarte Friisvold vil stå for planarbeidet. Bjarte har master i arealplanlegging frå UMB 2010. Etter utdanninga har han jobba i ulike kommunar og starta i OSE AS hausten 2017. Bjarte har allsidig erfaring med planarbeid, kompetanse med offentleg og privat planarbeid, kommuneplanar, områderegulering, detaljregulering, konsekvensutgreiing og dispensasjonar.

Med helsing



Bjarte F Friisvold  
Seksjonsleiar PA/Arealplanleggar  
Mob 974 89 987 / e-post: [bjarte@oseing.no](mailto:bjarte@oseing.no)

[Oseing.no](http://Oseing.no)

Vedlegg

Ulike kart med plangrense datert 26.03.2021