

# Planbeskrivelse for Vikahaugen hyttefelt

Reguleringsplan for Vikahaugen hyttefelt (planendring)

Arkivsak 21/00318

PlanID 156020200002

Plan vedtatt KS 17.06.2021

Sist revidert 15.03.2021



## Innhold

1. Bakgrunn .....	3
1.1 Hensikt med planen.....	3
1.2 Om forslagsstiller.....	3
2. Planområdet.....	3
2.1 Oversiktskart .....	3
2.2 Eiendommer i planområdet .....	4
2.3 Dagens bruk.....	4
2.4 Planstatus .....	4
3. Planforslaget.....	5
3.1 Planens intensjon .....	5
3.2 Planens dokumenter .....	5
3.3 Planavgrensning .....	6
3.4 Reguleringsformål .....	6
3.4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.....	6
3.4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende .....	6
3.4.3 Veg.....	7
3.4.4 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR.....	7
3.4.5 Friluftformål.....	7
3.5 Byggegrense .....	7
4. Planprosess og medvirkning.....	8
4.1 Om planprosessen.....	8
4.2 Innspill .....	8
5. Konsekvenser av planforslaget.....	8
5.1 Landbruk.....	8
5.2 Friluftsliv.....	8
5.3 Barn og unges oppvekstvilkår .....	8
5.4 Areal og transport .....	9
5.5 Naturmangfold .....	9
5.6 Kulturminner .....	9
5.7 Virkninger som følge av klimaendringer .....	9
6. ROS-analyse.....	10
6.1 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet .....	10

# 1. Bakgrunn

---

## 1.1 Hensikt med planen

Reguleringsplan for Vikahaugen hyttefelt ble vedtatt av kommunestyret 21.04.2005 (PlanID 156020050001). I 2009 ble det gjort en planendring der vegtraséen ble endret, noe som førte til at enkelte fritidsboligtomter også måtte endres, se tidligere reguleringsplaner under punkt [2.3 Dagens bruk](#).

Reguleringsplanen fra 2005 hadde opprinnelig to adkomstveger, og felles parkeringsplasser for fritidsboligene. I 2009 ble reguleringsplanen endret til å kun ha en adkomstveg, og felles parkeringsplasser ble tatt ut av planen.

Adkomstvegen opp til de øverste fritidsboligene i feltet (BFF\_1 og BFF\_2) er bratt, og derfor var det ønskelig å regulere inn en ny adkomstveg. I tillegg var det ønskelig å regulere inn en tomt for enebolig i hyttefeltet i et område som i opprinnelig plan er regulert til friluftsområde.

## 1.2 Om forslagsstiller

Reguleringsplanen er en del av eiendom gnr 135, bnr 003, og ligger på Nastad i Tingvoll kommune.

Tiltakshaver og grunneier er Solrun Margrete Nastad Ruste

Plandokumentene er utarbeidet av Tingvoll kommune, NPT.

# 2. Planområdet

---

## 2.1 Oversiktskart

Planområdet ligger på gnr 135, bnr 003 på Nastad i Tingvoll kommune.





## 2.2 Eiendommer i planområdet

Eiendomsforhold i reguleringsplanen.

Gårds- og bruksnummer	Eier(e)	Areal
135/003	Solrun Margrete Nastad Ruste	20,370
135/010	Nyctea AS	0,654
135/011	Dahle Holding AS	0,853
135/012	Kristen Nastad	1,372
135/013	Ingrid Eli Nastad Heum	1,310
0/0	Veggrunn	0,176

## 2.3 Dagens bruk

Området er regulert til hyttefelt. Det er regulert 7 frittliggende hyttetomter i hyttefeltet.



Plankart 2005



Plankart 2009

## 2.4 Planstatus

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbebyggelse, og området er regulert til hyttefelt først vedtatt i 2005 og planendringer i 2009.

### 3. Planforslaget



#### 3.1 Planens intensjon

Planendringene går ut på å regulere inn en ny adkomstveg og en ny boligtomt i reguleringsplanen. De øverste hyttene i feltet (BFF\_1 og BFF\_2) har bratt adkomst, ved å legge en «ny» adkomst fra sørsiden av reguleringsplanen vil man kunne få en adkomst som ikke er like bratt. Avkjørsel er regulert på samme sted som i den opprinnelige planen.

Planbestemmelsene er lik tidligere planbestemmelser, med små endringer for å tilpasse planbestemmelsene til det nye plankartet.

#### 3.2 Planens dokumenter

Planen består av følgende dokumenter:

- Plankart med tegnforklaring
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

### 3.3 Planavgrensning

Planavgrensningene er lik de opprinnelige planavgrensningene fra 2005 og 2009, med unntak av at et mindre areal av friluftsområdet er tatt ut av planen, da dette er dyrkamark, og tilbakeføres dermed til LNF-område.

### 3.4 Reguleringsformål

Følgende arealformål inngår i planen:

- 1111 – Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- 1121 – Fritidsbebyggelse – frittliggende
- 2010 – Veg
- 5100 – LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- 5130 – Friluftformål

Arealformål	Kode	Areal
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS_1	1,069 daa
Fritidsbebyggelse – frittliggende	BFF_1-BFF_6	6,759 daa
Veg	SV_1, SV_2 og o_SV_1	1,494 daa
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	L_1	0,483 daa
Friluftformål	LF_1	14,930 daa
<b>Totalt</b>		<b>24,735 daa</b>

#### 3.4.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Det har blitt regulert inn en boligtomt i reguleringsplanen. Det er ikke ønskelig med flere boligtomter i feltet. Det ligger i dag en enebolig like utenfor planområde, regulert tomt vil ligge ca. 35 meter fra eksisterende enebolig.

Krav til lekeareal blir innfridd på egen tomt, da det kun er regulert én boligtomt i reguleringsplanen. Tomta ligger nært utmarks- og friluftsområder med gode muligheter for lek og aktivitet.

#### Grad av utnytting

Frittliggende tomt med god plass rundt.

Maks bebygd areal for tomta skal være 30%. I bebygd areal for en tomt inngår horisontalprojeksjoner av alle bygninger, bygningsdeler, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, jf. NS 3940.

#### Plassering og utforming

Eneboligen skal være godt tilpasset terrenget.

Fargen på eneboligen skal være jordfarge, og det skal harmonere med naturen på stedet.

Det skal være tilrettelagt for parkering på egen tomt.

#### 3.4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende

#### Grad av utnytting

Frittliggende fritidsbebyggelse med god plass rundt tomtene.

Maks bebygd areal for tomta skal være 30%. I bebygd areal for en tomt inngår horisontalprojeksjoner av alle bygninger, bygningsdeler, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, jf. NS 3940.

### **Plassering og utforming**

Fritidsboligen skal være god tilpasset terrenget.

Fargen på bygningene skal være jordfarget, og det skal harmonere med naturen på stedet.

Det skal være tilrettelagt for parkering på egen tomt.

Så langt annet ikke er bestemt i reguleringsplan, gjelder kommunens generelle byggeskikksbestemmelser:

«

- *Bebyggelsen skal utformes som frittliggende hus i en etasje. Det kan tillates annekser og andre mindre bygg etter de samme retningslinjer og tilpasset til hovedhuset på tomta.*
- *Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, og at bygninger får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, vinduer og materialer.*
- *Det skal bare tillates saltak. Møneretningen skal følge terrengekotene. Fargen skal harmonere med naturen og omkringliggende bebyggelse. Reflekterende takplater skal ikke nyttes.*
- *Fritidsboligene må ha en god terrengtilpasning og ikke virke dominerende i terrenget. Peler og grunnmur skal være lavest mulig. Terrasser, plattinger o.l. må samlet ikke overstige 50% av grunnflata på huset.*

»

### 3.4.3 Veg

Situasjonsplan med adkomstveg til tomta skal legges ved byggesøknaden.

Fra avkjørsel fra offentlig veg, KV1162, går vegen over dyrkamark, L\_1. Vegen over L\_1 skal ligge i terrenget slik at den kan passeres med landbruksredskaper.

### 3.4.4 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

L\_1 er dyrkamark, det er regulert en veg over L\_1 og denne skal utformes etter kravene over.

### 3.4.5 Friluftsmål

Naturformasjoner og vegetasjon bevarer i friluftsmålet.

Det kan tillates kjørbare adkomst til tomtene over friluftsområde LN\_1, jf. anvisning i plankartet.

## 3.5 Byggegrense

Det er lagt inn byggegrense mot sjø og veg. Disse vises i plankartet og er satt til 30 meter fra sjø og 30 meter fra kommunal veg.

## 4. Planprosess og medvirkning

---

### 4.1 Om planprosessen

Opprinnelig plan ble vedtatt i 2005. I 2009 ble det gjort planendringer, plankart og planbestemmelser ble ikke oppdatert.

Bakgrunn for planendringene er etter initiativ fra grunneiere på gnr 135, bnr 012 og gnr 135, bnr 013, å forbedre adkomst til tomtene. Grunneier for hyttefeltet ønsket å regulere inn én boligtomt nederst i hyttefeltet.

Kommunen stilte krav til planendring. Plandokumenter er oppdatert etter dagens krav til reguleringsplan.

Grunneier har vært i kontakt og informert de andre grunneierne i hyttefeltet om planendringene. Kommunen har derfor vurdert at det ikke har vært krav til formell oppstartsvarsel i denne saken, på grunn av at det er små endringer i arealbruken.

Plan- og bygningsloven § 21-3, 5. ledd

*«Det kreves ikke nabovarsel som nevnt i første ledd når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, og naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med § 12-10 tredje ledd. Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling.»*

Planen sendes nå på høring.

### 4.2 Innspill

## 5. Konsekvenser av planforslaget

---

Reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det er derfor ikke krav til konsekvensutredning (KU). Endringene i plan ansees som mindre endringer.

### 5.1 Landbruk

Planendringene har konsekvenser for landbruket, da ny vegtrase vil gå over dyrkamark. For å ikke ha for store konsekvenser for landbruket, da vegen skal ligge lavt i terrenget slik at det skal være mulig å passere den med landbruksredskaper. Vegtraseen med det nærmeste arealet i rundt vil ta ca. 0,1 dekar med dyrkamark.

Planområdet er forminsket med 0,8 dekar, området var regulert til friluftsområde, dette er tatt ut av planen da det er dyrkamark.

Ny adkomst til hyttefeltet er regulert i samme område som vegtrase på opprinnelig reguleringsplan fra 2005. Ny veg har en annen trase enn opprinnelig reguleringsplan fra 2005, dagens vegtrase tar mindre av dyrkamark.

### 5.2 Friluftsliv

Areal som i tidligere plan var regulert til friluftsmål er i ny plan regulert til boligtomt. Boligtomten er på under 1,1 daa. Hyttefeltet har over 14,9 dekar som er regulert til friluftsmål, hyttefeltet har god tilgang til friluftareal.

### 5.3 Barn og unges oppvekstvilkår

Avstand til barne- og ungdomsskole er 5,8 km og avstand til nærmeste barnehage er 6,4 km. Alle elever har skoleskyss.



#### 5.4 Areal og transport

De statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlig transportformer. Men i områder med lite utbyggingspress og hvor lokale myndigheter vurderer det nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

I kommuneplanens samfunnsdel står følgende:

«Spredt boligbygging i bygdene skal tillates der det naturlig ligger til rette, men det bør være i rimelig nærhet til eksisterende infrastruktur og ta hensyn til ulemper for dyrkajord, kulturlandskap, kultur- og naturverdier, samt trafiksikkerhet. Det skal vektlegges at arealbeslaget ikke blir unødig stort og lange adkomstveger bør unngås. Hensyn til god framkommelighet for alle kommunale tjenester skal vektlegges og adkomsten bør ha en god standard og ikke være for bratt. Boliger skal ha universell utforming slik at de kan brukes av alle».

#### 5.5 Naturmangfold

Ingen registreringer i Naturbase og Artsdatabanken.

#### 5.6 Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i Askeladden.

#### 5.7 Virkninger som følge av klimaendringer

Hyttefeltet er skjermet for vind fra sør og vest og tomtene ligger fra ca. 15 moh. og er ikke berørt av havnivåstigning.

## 6. ROS-analyse

### 6.1 Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet

Vikahaugen hyttefelt

Naturgitte forhold	Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?		x	
	B	Er området utsett for større fjellskred?		x	
	c	Er det fare for flodbølgjer som følgje av fjellskred i vatn/sjø?		x	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?			
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?		x	
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyming i kjellar osv?		x	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?	x		Friluftsområdet i planen er skog og lyng
	H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endra klima?		x	
	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		x	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Omgjevnad	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		x	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	x		Bratt terreng i deler av friluftsområdet. Dette er naturlige terrengformasjoner.
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vassforsyning	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		x	
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		x	
c	Anna (spesifiser)?				

  

Kraftforsyning	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4μT frå høgspenlinjer?		x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Samferdsel	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		x	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		x	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/ Landbruk	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		x	
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		x	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?	x		Ny vegtrase vil ta litt av dyrkamarka, 0,1 daa, 0,8 daa dyrkamark blir tatt ut av plana og tilbakeføres til LNF.
d	Anna (spesifiser)?				

Er området påverka/ forureina frå	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		x	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbeining, skipsverft, gartneri etc.?		x	
d	Anna (spesifiser)?				

Brann/lukkesberedskap	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x		I følge Straumsnes vassverk er det ikkje tilstrekkelig vannledning som kan levere nok slokkevann. Planområdet ligger nært sjø med mulighet for å bruke sjøvann.
	b	Har området dårlige tilkomststruter for utrykningskjøretøy?		x	
c	Anna (spesifiser)?				

Sårbare objekt	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar	
	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		x	
d	Anna (spesifiser)?				

Verksmdrisiko	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemd (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		x	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Ulovleg verksemd	Er det knytt risiko til følgjande element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			