

Vedlegg til

Oppstart av arbeidet med samfunnsdelen til kommuneplanen

Kommunal planstrategi for Vik kommune 2024-2027 og planprogram for samfunnsdelen 2025-2036

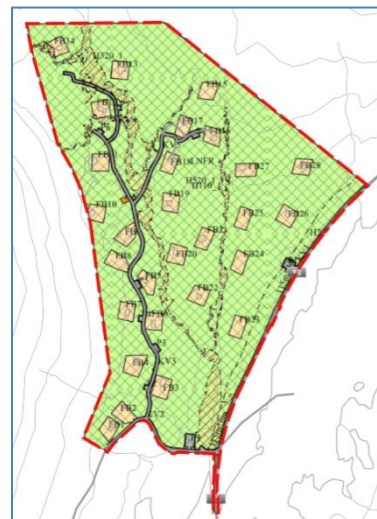
Vurdering av planbehovet 2024-2027 (reguleringsplanar)

Pågåande planarbeid per august 2024

Detaljregulering Nordre Skjelingen

Hovudformålet med planen er å fortette eit eksisterande hyttefelt på Vikafjellet med fem nye hyttetomter.

I mars 2024 oppheva statsforvaltaren kommunestyret sitt vedtak om godkjenning av detaljregulering for Nordre Skjelingen for andre gong ved å ta klaga frå ein av hytteeigarane til fylgje. I løpet av våren blei det gjennomført ny avgrensa høyring, dialogmøte og revisjon av planframlegget. Statsforvaltaren har fått utsett medverknad fram til 26.08.2024 til å konkludere i motsegnsspørsmålet. Planen blir truleg handsama politisk i løpet av hausten 2024.



Figur 1: Plankart frå siste planforslag på arealplanar.no

Detaljregulering Vetleøyri

Det blei varsla oppstart av planarbeidet i april 2023. Hovudformålet med planarbeidet er å opne opp sjøfronten til allmenn bruk, vidareføre strandpromenaden over Vikja, legge til rette for areal for næring, forretning og bustad i den vestlege delen og regulere inn avkøyrsløse til området nedom riksvegen. I tillegg skal det utarbeidast føresegner for bustadområdet på Vetleøyri, for å ta vare på kulturmiljøet. Vi har motteke merknader til oppstartsvarsel, og det er blitt gjennomført medverknadstiltak, t. d. arbeidsverkstad med innbyggjarane. Med dette som bakgrunn har plankonsulenten utarbeidd ein moglegheitsstudie. Moglegheitsstudien har vore drøfta i ulike fora.

Vidare planarbeid må ta stilling til konkrete løysingar, i samråd med grunneigarane i området. Det kan vere realistisk med handsaming av planen i kommunestyret seinast hausten 2025.



Figur 2: Førebels planområde for planutkast "Vetleøyri", kan bli endra



Oppheving av gamle reguleringsplanar (planvask)

Vik kommunen har per i dag om lag 100 gjeldande reguleringsplanar, 84 av desse er eldre enn 10 år, deriblant 39 planar frå 1999 eller eldre, heilt tilbake til 1969. Det er på høg tid at det blir gjennomført ein planvask, dvs. ei systematisk vurdering av reguleringsplanane eldre enn 10 år.

Målet med planvask er å unngå arealbruk som er i strid med den ønska utviklinga i samfunnet og er i strid med dagens lover og reglar. Reguleringsplanar som er forelda bør endrast eller opphevast. Dette kan gjelde minst 2/3-delar av reguleringsplanane i kommunen. For oppheving/endring gjeld same reglane som for utarbeidinga av nye reguleringsplanar, og dette krev difor planressursar.

Eldre reguleringsplanar som ikkje lenger er eigna til å styre etter, er ei stor utfordring for arealforvaltning og arealbruk samt i handsaming av byggjesaker. Fleire paragrafar i plan- og bygningslova set ei tiårsgrense for ulike reglar eller indikerer at reguleringsplanane må vere oppdaterte. Døme er:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6.» (§ 1-6)

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.» (§ 12-4)

«Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd» (§ 16-2).

«Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.» (§1-5)

Paragraf 1-5 tyder at dersom reguleringsplanen er i strid med kommuneplanen sin arealdel, so gjeld nyare plan for motstridspunktet. Jo eldre ein reguleringsplan er, jo større er sannsynet at planane er i motstrid. Det er på same tid fleire ulemper med å styre kommunale saker berre etter arealdelen til kommuneplanen (KPA):

- KPA gjev ikkje ekspropriasjonsgrunnlag, slik som reguleringsplan
- KPA gjev ikkje høve til å stille vilkår for utbygging og arealbruk i same utstrekning som reguleringsplanar med tilhøyrande føresegner
- KPA har mindre moglegheit for underdeling av arealformål og gjev ikkje høve til å kombinere ulike hovudarealformål
- I ein reguleringsplan kan det gjevast vesentleg meir detaljerte føresegner enn i ein KPA



Det er såleis viktig at også kommunen sine reguleringsplanar er oppdaterte. For å kunne halde dette planverket ved like må talet reguleringsplanar reduserast kraftig ved å oppheve eller endre utdaterte planar. Det finst rettleiingsmateriell for planvask som bør brukast.

Det bør innan kommunestyreperioden 2024-2027 setjast i gang eit planvaskprosjekt.

Gjeldande reguleringsplanar i Vik kommune per 1.1.2023 (dei 4 fyrste siffera i plan-ID'en er årstal for oppstart av planarbeidet):

Plan-ID	Tittel	Plan-ID	Tittel
1969001	Prestberget	2006003	Granden Indrefjorden
1973001	Nedstestølen Fresvik-Jordalen	2006004	Hagen Indrefjorden
1974001	Hopperstadmarka	2006005	Gildhus bustadfelt B9
1975001	Tråna bustadfelt	2006006	Vangsnes gnr. 97 bnr. 145
1976001	Skjelingen Stølsområde	2006007	Nausttomter/småbåthamn Øyri, Fresvik
1977001	Høgheim Bustadfelt	2006008	Nyastøllii Hyttefelt
1978001	Sinklesteinsviki	2006009	Utleiehytter Nese
1979002	Vikja-Rulsen-Vange Bru	2007001	Vetløyri sør
1979003	Hovsgrandane, Fresvik	2007002	Vik Fjellandsby
1979004	Odlane Framfjord	2007003	Vangsnes gnr 97 bnr. 105
1980001	Hyttefelt i Feios	2007004	Rinde hyttefelt gnr 160 bnr. 5
1981001	Prestberget 2	2007005	Solali Fresvik
1982003	Ikornhaugen	2008001	Arnfinn Fedje . Hytter 159/16
1982001	Fresvik sentrum	2008002	Røyrvik hytteområde.
1982002	Vik Sentrum	2008003	Ligtvor
1984001	Rinde Bustadfelt	2008004	Steinbrot Havnen, Vangsnes
1984002	Gang/sykkelveg Rulsen	2009001	Grov bustadfelt
1984003	Øyriområdet	2009002	Rulsen
1986001	Gildhus	2009003	Hove- Moahaugane -Hopperstad
1986002	Vodlateigane (Hytteområde)	2009004	Sjøfronten på Vikøyri
1988001	Sæbøjordet	2009004	Følid bustadfelt 5/18
1989001	Storetriangelen	2010002	Bustader for funksjonshemma i Vik
1989002	Vetletriangelen aust	2010009	Detaljregulering Hopperstad
1989003	Sør for Vik kyrkje	2011001	Øyane-Sjøtun
1990001	Tenne	2011002	Steinbrot på Åse Indrefjorden
1990003	Nordre Vangsnes	2011004	60/4 Åsstrondi, Armafjorden.
1990004	Skåramyri	2011005	Goteviki-Galden. Vegplan.
1990005	Øyri. Verna område	2011006	Tråna 2
1992001	Prestberget-Øyane	2011009	Detaljregulering Sjøgrunn Vikøyri
1992002	Havnen m.m.	2012001	Detaljregulering for Blix hotell m.m.
1993001	Røyrvik Avfallsdeponi	2012004	Detaljregulering Sæbø 1
1994001	Hola	2012005	RV13 Bødalen-Tistel
1994002	Vetløyri	2013001	Hovsviki
1994003	Gamle Kommunehus og Vikjahalli	2013002	Hytteområde Hagane
1997001	Høgheim bustadfelt	2014001	Goteviktunnelen under grunnen
1997002	Rinde 2	2014001-1	Goteviktunnelen del 1
1998001	Sæbø industriområde	2014001-2	Goteviktunnelen del 2
1999001	Sardinen-Kyrelvi	2014002	Tenål alt. 2
1999002	Feios Skule	2014003	Badnadalen
2002001	Grundeland bustadfelt	2014004	Hesjasletta
2002002	Skjellingavatnet sør	2014005	Galilea
2002003	Skianlegget Kålsetlii	2014007	Vikja - Seimsvegen
2002004	Skytebane Vangsnes	2015003	Detaljregulering Kleivi
2002005	Kålsete. Hytter Årestrup.	2015004	Sæbø 2
2004001	Osen i Framfjorden	2015005	Bjørgviki - Hanekambneset
2004002	Nausttomter, Kyrelvi	2016001	Anleggsveg Bødalen
2005001	Nausttomter Hammen	2016002	Massedeponi rv. 13 Bødalen - Tistel
2005002	Osen hytteområde	2016004	Øenmarki
2006001	Valsvikhamaren	2020001	Detaljregulering Rinde og Feidjane
2006002	Åsberget, Indrefjorden	2021001	Nordre Skjelingen



Nye reguleringsplanar

Det ligg føre forslag om nye reguleringsplanar både frå kommuneadministrasjonen og frå andre. Forslaga er på dei neste sidene kort skildra og vurderte. Den endelege prioritering kjem fram av hovuddokumentet «Oppstart av arbeidet med samfunnsdelen til kommuneplanen. Kommunal planstrategi for Vik kommune 2024-2027 og planprogram for samfunnsdelen 2025-2036.»

Reguleringsplan Øyri

Strandsitjarmiljøet har høg verdi som identitetsmarkør og kulturmiljø for Øyri og Vik kommune. Det skjer ein sakte transformasjon av bygningsmiljøet gjennom tilbygg og omdisponering, endra fargebruk, etablering av uteplassar, høge gjerde m. m.. Eksisterande reguleringsplan gjev dårleg og mangelfull styring for handsaming av byggesaker. Det har sidan 1990 blitt gjevne løyve til ei rekke tiltak som har forringa verdien til kulturmiljøet og som skapar presedens. Ein ny plan vil fjerne denne presedensen. I tillegg er det eit behov for ei tydlegare visuell avgrensing mot industriområdet, som trenger seg inn i det historiske området frå sør. Øyragata er ei viktig ferdselsåre for mjuke trafikkantar, både innbyggjarane og turistar. Sjølv om det i Øyragata er skilta med forbod for gjennomkøyring blir dette ikkje etterlevd, og det kan vere behov for tiltak. Det har dessutan lenge vore eit ynskje med ei meir innbydande utforming av “inngangsporten” til strandsitjarstaden, på arealet mellom bensinstasjonen og naustrekkja. Den gamle reguleringsplanen grensar i nord til reguleringsplanen «Sjøfronten på Vikøyri» av 2009. Det har komme signal om at det kan vere behov for planendringar i området Kristianhus/fellesnaustet i samband med utvikling av området. Det er ein moglegheit å definere planområdet til den nye planen slik at planen inkluderer desse areala.

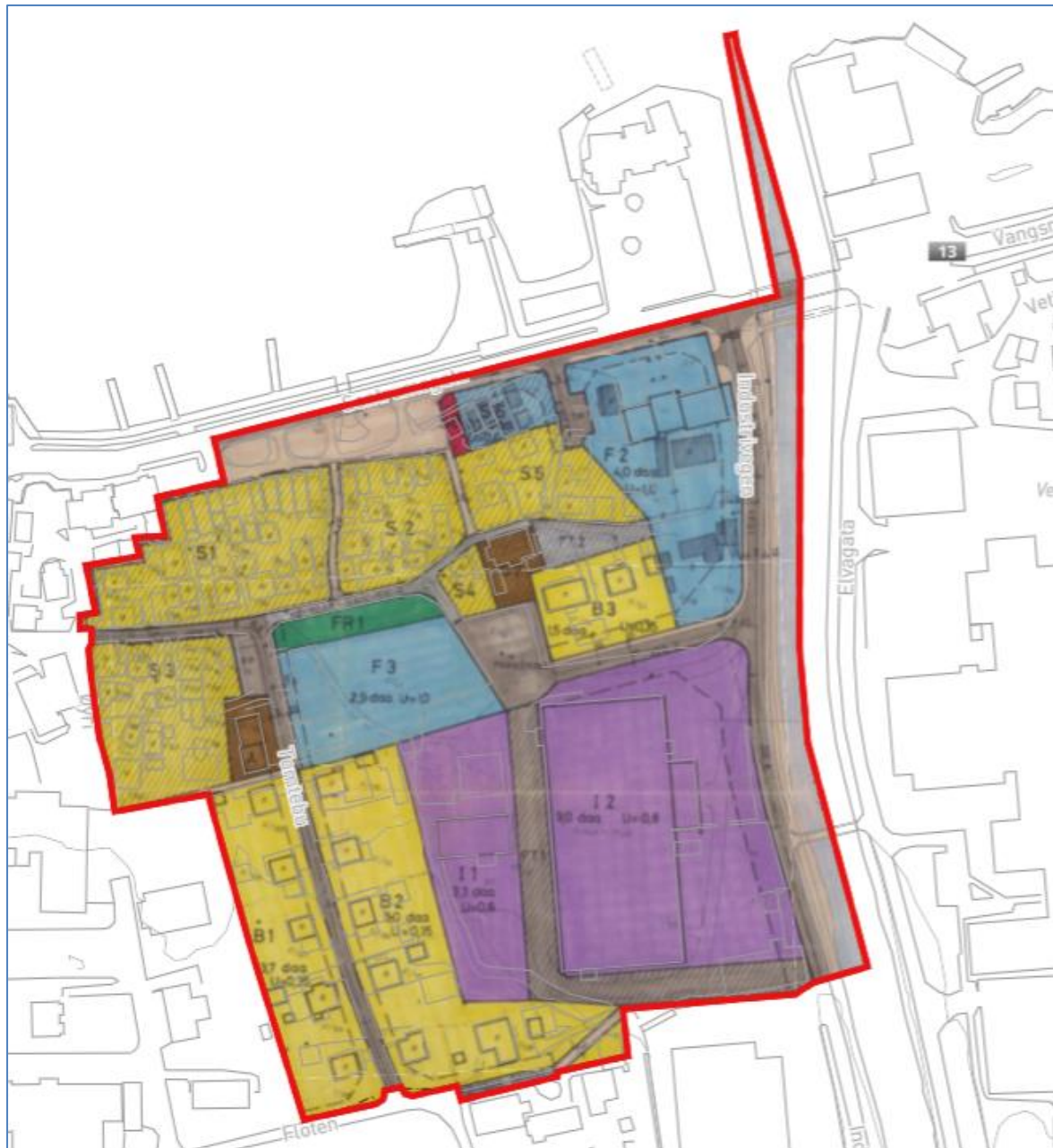
Forankring

I planstrategi 2020-2023 er planen sett opp til etter 2023. I gjeldande kulturminneplan for Vik kommune er revisjon av verneplan/reguleringsplan for Vikøyri av 1990 lagt inn i handlingsplanen.

Vurdering

Planarbeidet bør få høg prioritering slik at vi sikrar bevaring av det unike kulturmiljøet på Øyri som kommunen m. a. brukar i marknadsføring for reiselivet. Det er eit ynskje frå plan og forvaltning at det blir lagt ned eit bygge- og deleforbod for å stoppe den uheldige utviklinga knytt til byggesaker og omdisponering i området, i påvente av den nye detaljreguleringa. Planen kan dessutan leggje til rette for betre besøksforvaltning med tanke på ferdselen mellom områda kring badestranda, Kristianhus og Vetleøyri og generelt betre trafikktryggleik i Øyragata.





Figur 3: Plankartet for planen av 1984 på arealplanar.no . Kartet for suppleringa i 1990 kan ikkje publiserast i planregisteret fordi kartet ikkje oppfyller dei tekniske krava



Detaljregulering for Fridtjovparken på Vangsnes

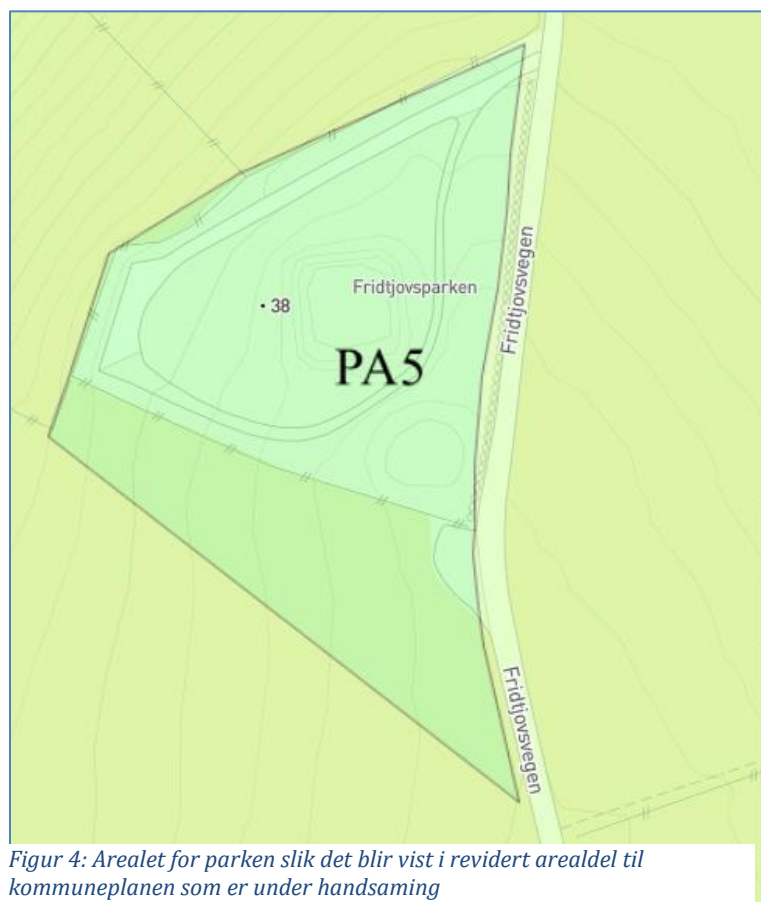
Planen skal legge til rette for bedre tilkomst og parkering til parken i samsvar med kommuneplanen sin arealdel, spesielt med tanke på trafikksikre parkeringsløsninger og tilkomst for reisebussar. I tillegg skal planen legge tydelige føringar for kva tiltak som kan utførast t.d. på den skada steinmuren, sett i forhold til verneinteressene for parken. Landskapsgartnarane har også behov for tilkomst til parken med køyretøy. Det har tidlegare vore sett av midlar til oppgradering av t.d. steinmuren i økonomiplanen, men prosessen har stoppa opp pga. vernestatus og eigarforhold (kongen eig parken).

Forankring

I planstrategi 2020-2023 blei planen sett opp til etter 2023. I gjeldande kulturminneplan for Vik kommune er utarbeiding av detaljregulering for Fridtjovparken på Vangsnes lagt inn i handlingsplanen.

Vurdering

Planområdet er relativt avgrensa og interessekonfliktane truleg ikkje for omfattande. Ein planprosess blir sett på som ein god arena for å få til ei samordning med fylkeskommunen og Statsbygg som eigarrepresentant. Planarbeidet bør prioriterast slik at ein kan sikra betre tilrettelegging for besøkande og gjennomføring av naudsynte tiltak i parken.



Figur 4: Arealet for parken slik det blir vist i revidert arealdel til kommuneplanen som er under handsaming



Detaljregulering for utviding av Vik fengsel og «blålysprosjektet»

Kommunen har tidlegare fått signal om at Vik fengsel har behov for meir areal til utviding, og det blei i 2014 sett av areal til dette i arealdelen til kommuneplanen. Vik kommune jobbar i tillegg med «blålysprosjektet», der ein undersøker moglegheitene for å få samlokalisert både brann-, politi- og fengselsfunksjonar og kommunale tekniske tenester i same området. Ein har ikkje konkludert i dette prosjektet. Dersom ein kjem fram til ei konkret løysing, er neste steg å få utarbeidd ein kommunal detaljregulering som legg til rette for utbygginga. Dersom arealet skal nyttast berre til utviding av Vik fengsel er det naturleg at Statsbygg, som byggherre, utarbeidar reguleringsplanen.

Forankring

I arealdelen til kommuneplanen er det sett av areal til utviding av Vik fengsel med krav om detaljregulering

Vurdering

Eit slikt planarbeid ligg truleg noko fram i tid. I arbeidet med kommuneplanen sin samfunnsdel må det avklarast om planane for utviding av Vik fengsel framleis er aktuelle, og om det er aktuelt med ei samlokalisering av offentlege tenester knytt til brann, politi og kommunaltekniske tenester.

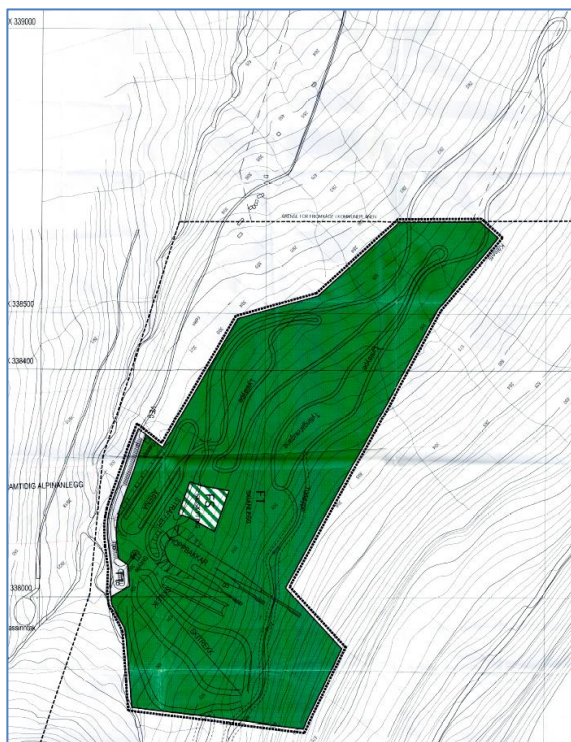


Figur 5: Arealet til utviding av Vik fengsel slik det ligg i gjeldande arealdel til kommuneplanen av 2014. Arealet blir truleg litt mindre i revidert arealdel som er under handsaming



Detaljregulering for Skianlegg på Kålsete

Vik idrettslag (Vik IL) sendte i 2022 brev til Vik kommune med ønske om at kommunen utarbeidar ny reguleringsplan for skianlegget på Kålsete. Arealet er eigd av gardsbruka som eig utmarksteigane i området. Det er inngått skriftlege avtalar mellom kvar grunneigar og Vik idrettslag med føremålet å definere avtalepartane sine rettar og plikter i samband med drift og bruk av skianlegget. Det er tinglyst ei festeavtale (gbnr. 37/10/1) på Vik IL. Vik IL har bygd ut skisenteret i eige regi, og er avhengig av ei inntektsgevande sommar drift. Sommar drifta skapar konflikt med bruken som beiteområde. Vik IL ynskjer å gjennomføre tiltak, t. d. gjerde rundt stadion og asfjalløypa og ny garasje til trakkemaskin. Gjeldande reguleringsplan for området frå 2001 (Reguleringsplan for Skianlegg i Kålsetli) er utdatert og gjev dårleg styring for arealbruken. Vik IL opplyser dessutan om at eksisterande grunneigaravtalar har så kort attståande avtaletid at laget ikkje lenger har rett til tildeling av spelemidlar, noko som har ført til tap av allereie tildelte spelemidlar på rundt 600.000 kr til nytt garasjebygg. Vik IL meiner ein ny reguleringsplan vil gje eit godt grunnlag for gjennomføring av nye avtaleforhandlingar mellom Vik IL og grunneigarane. Vik IL ynskjer frivillig semje med grunneigarane, men dersom ein ikkje oppnår dette vil ein ny reguleringsplan vere heimelsgrunnlag for ev. oreigning.



Figur 6: Reguleringsplanen for skisenteret av 2001



Figur 7: Arealet til idrett slik det er sett av i planutkastet for ny arealdel som er under handsaming

Forankring

Ikkje forankra kommunale planar



Vurdering

Når det gjeld den offentlege interessa for skisenteret må det skiljast mellom vinter- og sommardrift. Til vinterdrifta er det knytt eit større offentlege interesse, sidan skisenteret kan sjåast på som bra og mykje brukt tilbod i folkehelsesamanheng. Til sommarbruken er det per i dag knytt eit mindre offentleg interesse knytt til folkehelse, sidan det ikkje er like mange som går på rulleski. På grunn av klimaendringane vil perioden med nok snø i løypane truleg bli kortare og kortare framover, sidan skisenteret ikkje ligg høgt nok over havet for å ha sikre snøforhold i framtida.

Kommunen eig per i dag ikkje noko areal eller bygningsmasse i skianlegget eller er part i avtalane knytt til bruken av arealet. Vik IL har bygd ut skisenteret i eige regi. Det finst ikkje noko avtale mellom kommunen og Vik IL om drift av senteret, og kommunen har ikkje vore involvert i ev. nye forhandlingar mellom grunneigarane og idrettslaget. Konfliktane knytt til arealbruken på skianlegget må såleis karakteriserast som i hovudsak privatrettslege.

Vik kommune utarbeidde gjeldande reguleringsplan og betalar til idrettslaget det som det kostar for å leige arealet for skianlegget. I tillegg har kommunen etter søknad frå Vik IL gjeve økonomisk støtte til enkelttiltak frå næringsfondet.

Det er mogleg at ein oppdatert reguleringsplan vil kunne skape eit betre utgangspunkt for nye avtaleforhandlingar mellom Vik IL og grunneigarane. Ein ny reguleringsplan vil også opne for oreigning som siste verkemiddel Vik IL kan bruke, dersom partane ikkje blir einige om nye avtalar. Kommunen ser også at det kan bli utfordrande for Vik IL å finansiere ein ny plan og leie eit planprosjekt på dugnad. Dersom privat regulering er aktuelt, kan kommunen ev. støtte planarbeidet med tilskot.

Med dette som bakgrunn kan ny reguleringsplan for skianlegget prioriterast høgare i ny samfunnsdel. Formannskapet vurderer den offentlege interessa i drifta på anlegget som stor nok for offentleg regulering. Sommardrifta er per i dag i hovudsak kommersiell, men kan det tenkjast tilrettelegging for andre sommaraktivitetar for ålmenta på skisenteret (terrengsykling, frisbeegolf, m.m.)?



Detaljregulering for Småbåthamna i Vik

Vik båtforeining kom i førre kommunestyreperiode med ynskje om at det blir utarbeidd ein kommunal reguleringsplan for området. Vik kommune er grunneigar.

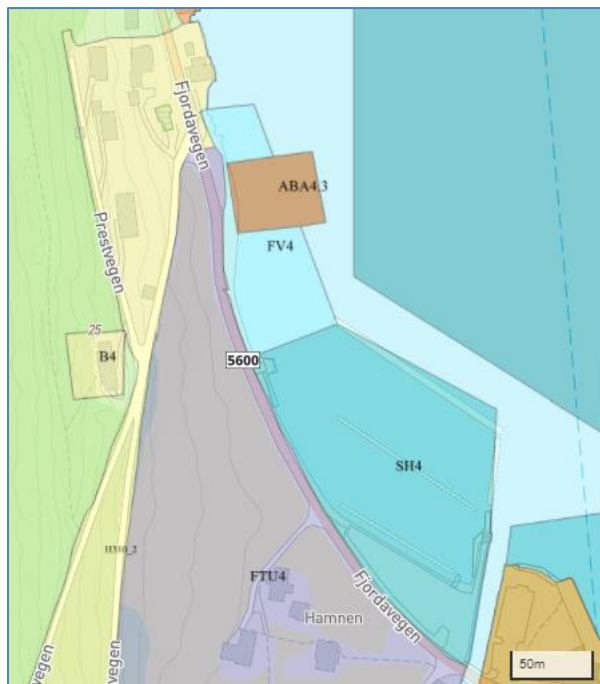
Reguleringsplan Prestberget, vedtatt i 1969, er i dag gjeldande for området. Planen er utdatert og gir ingen styring for utvikling i småbåthamna. Vik båtforeining ynskjer å legge til rette for sanitærbygg til gjestehamna, klubbhus, små naust, parkering og båttoppstillingsplassar på landdelen av småbåthamna. Behovet har også vore drøfta på siste årsmøtet i foreininga. Vik kommune har interesser av å sjå på vidareføring av strandpromenaden/fjordsti.

Forankring

I arealdelen er området sett av til småbåthamn. Utvikling av hamna er per i dag ikkje forankra i samfunnsdelen til kommuneplanen. Ny arealdel som er under handsaming legg opp til ny molo nord for småbåthamna, som ville gjere det naturleg å leggje til rette for ei forlenging av strandpromenaden frå kommunehuset.

Vurdering

Reguleringsplan for småbåthamna blir prioritert høgt, sidan det vil vere ein mindre omfattande plan med få grunneigarar og kommunen som hovudgrunneigar. Det blir dessutan vurdert som positivt å leggje til rette for organisasjonar som vil utvikle arealet. Det må vurderast om planområdet skal inkludere området for ny molo i utkast for ny arealdel. Å ta med dette området kan gjere planprosessen meir omfattande, t. d. gjennom ev. krav om grunnundersøkingar.



Figur 8: Området for småbåthamn SH4 slik det blei vist i høyringsutkastet for revidert arealdel: Området for ny molo er merka ABA4.3



Detaljregulering for Nese, Arnafjord

Planen skal sikre vern og legge premissar for restaurering av det unike kaimiljøet på Nese. Bygningstiljøet har eit vern gjennom kulturminneplanen for Vik kommune.

Forankring

I planstrategi 2020-2023 var planen sett opp til etter 2023. I gjeldande kulturminneplan for Vik kommune er utarbeiding av detaljregulering for Nese lagt inn i handlingsplanen.

Vurdering

Kaia på Nese er i dag ikkje eit område under utbyggingspress, og det bør dermed ikkje vere stor fare for at verneverdiar går tapte. Planarbeidet kan utsetjast til neste vurdering av planbehovet.



Figur 9: Området rundt kaia på Nese

Detaljregulering for skytebane på Vangsnes

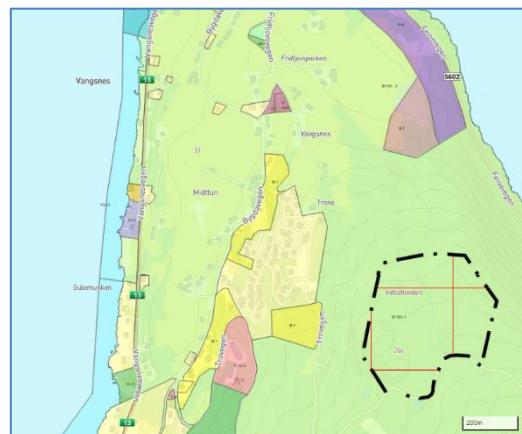
Planen skulle legge til rette for ny skytebane på Vangsnes.

Forankring

I planstrategi 2020-2023 var planen sett opp til etter 2023. I kommuneplanen sin arealdel (KPA) var det frå 2014-2018 lagt inn ei bandleggingssone for regulering.

Vurdering

Planen er ikkje lenger aktuell då det ikkje er sett av areal til skytebane på Vangsnes lenger i pågåande revisjon av KPA. Framdrift for KPA legg opp til vedtak i løpet av 2024.



Figur 10: Bandleggingssone for regulering (svart) slik det låg i KPA 2014

Avdeling for plan og forvaltning, 18.9.2024

