

Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
008/22	Formannskapet	27.01.2022
011/22	Kommunestyret	10.02.2022

Sakshandsamar	Arkiv	Arkivsaksnr.
Turid Kristine Brekke	K2-L12	18/534

Detaljregulering Rinde og Fedjane, plan-ID:4639_2020001

Rådmannen si tilråding

Detaljregulering Rinde og Fedjane vert godkjent med dei endringane som er lagt inn i plandokument, datert 07.01.2022. Plandokumenta er :

- Reguleringsplankart
- Planføresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan
- Prinsippsnitt
- ROS-analyse

Formannskapet - 008/22

Plansjef Turid Brekke deltok under handsaminga av saka og orienterte.

Eivind Helleland (SP) gjorde framlegg om å utsetje saka for å komma i møte eigaren av 159/5 sitt ønske om minneleg avtale.

Framlegget fall mot 2 røyster (Eivind Helleland og Siri Wølneberg Bøthun, begge SP)

Aud Marit Berge Feidje (AP) gjorde framlegg om gå for rådmanen sitt framlegg med følgjande tillegg:

Rådmannen skal gå i dialog med eigaren av gnr/bnr 159/5 om ei minneleg ordning før handsaminga i kommunestyret 10. februar.

FS - vedtak:

Detaljregulering Rinde og Fedjane vert godkjent med dei endringane som er lagt inn i plandokument, datert 07.01.2022. Plandokumenta er :

- Reguleringsplankart
- Planføresegner
- Planomtale



- Illustrasjonsplan
- Prinsippsnitt
- ROS-analyse

Rådmannen skal gå i dialog med eigaren av gnr/bnr 159/5 om ei minneleg ordning før handsaminga i kommunestyret 10. februar.

Mot ei røyst (Eivind Helleland, SP)

Kommunestyret - 011/22

Plansjef Turid Kristine Brekke deltok i handsaming av saka.

Annette Refsdal (SP) stilte spørsmål om ho er ugild sidan ho er gift med ein part i saka.

Refsdal vart samrøystes kjent ugild i saka med heimel i forvaltningslova §6, 1. ledd bokstav c).

Bjarne Engum (SP) deltok som vararepresentant i handsaming av saka.

Bjarne Larsen (AP) gjorde framlegg om å veta rådmannen sitt framlegg med følgjande endring i planen:

Mønehøgda på garasjane skal vere avgrensa til 5 m.

Eivind Helleland (SP) gjorde framlegg om å utsetje saka for å gå i ny dialog med ein av grunneigarane.

Framlegget til Helleland vart sett under røysting, og fall mot 12 røyster (Desse representantane stemte for å utsetje saka: Siri Wølneber Bøthun, Ronny Holen, Harald Even Fosse, Eivind Helleland, Målfrid Kristin Stadheim, alle SP).

KS - vedtak:

Detaljregulering Rinde og Fedjane vert godkjent med dei endringane som er lagt inn i plandokument, datert 07.01.2022. Plandokumenta er :

- Reguleringsplankart
- Planføresegner
- Planomtale
- Illustrasjonsplan
- Prinsippsnitt
- ROS-analyse

Mønehøgda på garasjane skal vera avgrensa til 5 m.
Samrøystes.



Vedlegg Dokument dato	Tittel	DokID
26.05.2021	Brev om høyring og offentlig ettersyn av planframlegg for detaljregulering Rinde og Fedjane	223745
21.12.2021	Innkommne merknader	236329
10.01.2022	Avgrensa høyring nov-des 2021	236964
12.01.2022	Reguleringsplankart Detaljregulering Rinde og Fedjane	237048
12.01.2022	Føresegner Detaljregulering Rinde og Fedjane	237044
12.01.2022	Planomtale Detaljregulering Rinde og Fedjane	237046
12.01.2022	Illustrasjonsplan Detaljregulering Rinde og Fedjane	237045
12.01.2022	Prinsippsnitt Detaljregulering Rinde og Fedjane	237047
12.01.2022	ROS-analyse Detaljregulering Rinde og Fedjane	237049
08.02.2022	Dialog med grunneigar av gnr/bnr 159/5 - minneleg ordning før handsaming i kommunestyret	239036
08.02.2022	Oppfølging av tilbod om minneleg løysing i sak om gangsti i Feios	239037
09.02.2022	Referat frå dialogmøte 08.02.2022	239064

Kort samandrag

Vik kommune varsla oppstart av planarbeid i Feios i 2018. Planarbeidet er i samsvar med gjeldande arealdel til kommuneplanen. I arbeidet med planframlegget viste det seg at det vart vanskeleg å få til gode vegløysingar og attraktive tomter i området sør for fylkesvegen på grunn av bratt terreng. Det vart teke ei avgjerd om å endre plangrensa for å kunne legge til rette for ei betre, heilskapleg utvikling. Planen vart varsla på nytt, med ny plangrense i 2019. Planframlegget vart lagt ut på høyring og offentlig ettersyn i perioden juni – august 2021. Statsforvaltaren i Vestland fekk utvida frist for merknad til 10. september 2021. Det kom inn 15 merknader til planframlegget.

Nokre av merknadane førte til endring som krev avgrensa høyring. Dette gjeld utviding av plangrensa slik at også gnr./bnr. 160/65 vert del av planframlegget. Endringa med utvida plangrense vart sendt ut på avgrensa høyring til dei berørte partane, med høyringsfrist 14. desember 2021. Berre Statsforvaltaren i Vestland kom med merknad.

Føremålet med planen er å legge til rette for god bygdeutvikling i Feios ved å opne opp for fylgjande:

- Kombinert bustad/fritidsbustad av 9 tomter i Rinde hyttefelt. Området er sentralt med gangavstand til Feiosbui, kyrkje og skule og barnehage. Attraktive tomter.
- 3 nye bustadtomter aust for Feios kyrkje.
- Ny parkeringsplass ved Feios kyrkje og kyrkjegard.
- Feios skule og barnehage har fått utvida byggegrenser og ryddigare parkeringsforhold.
- Styrka eit offentlig samanhengande friområde i strandsona, tilgjengeleg for allmenta.



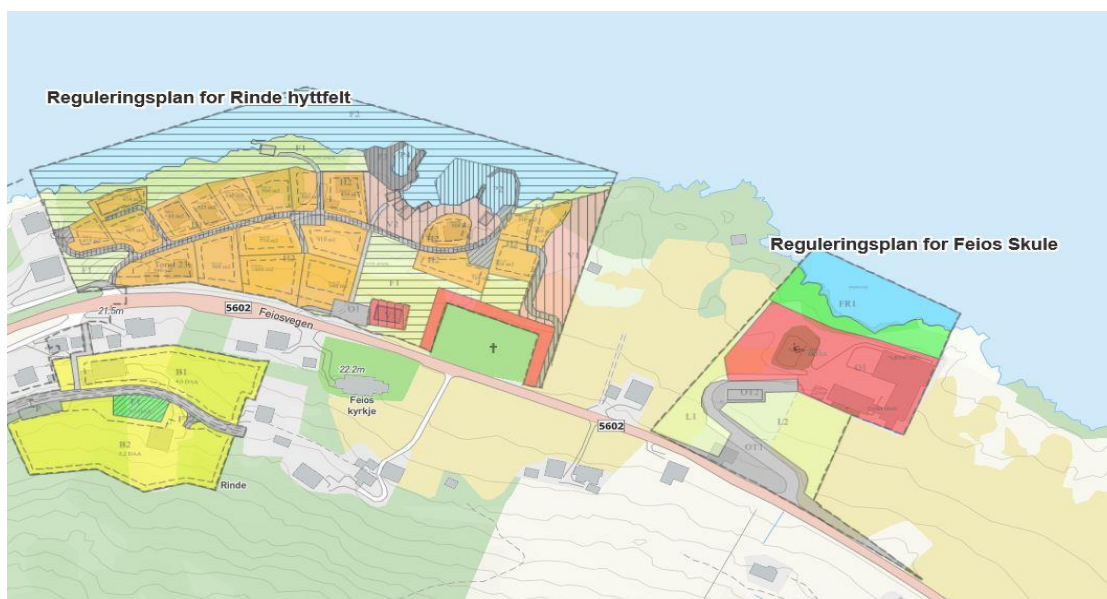
- Turveg i standsona som koplar seg på Nedre Rindevegen og bind området saman med Feios skule og strandsona med offentlig badeplass.
- Betre vegtilkomst for tomter som i eksisterande reguleringsplan for Rinde hyttefelt er reguler til fritidsbustad (gnr./bnr. 159/20).

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova

Saksopplysningar

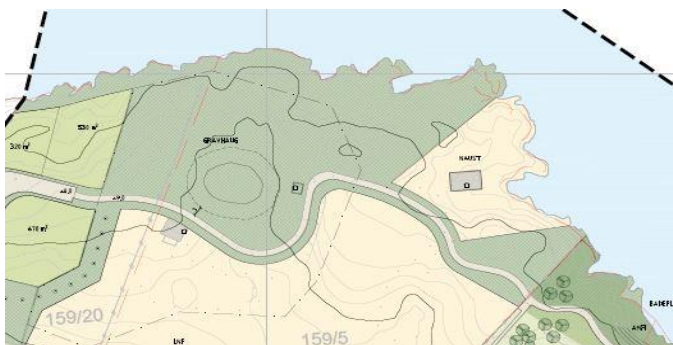
Det er to gjeldande reguleringsplanar i området. Rinde hyttefelt vart vedteken i 2007 og ny reguleringsplan vil erstatte deler av denne planen: sør for tilkomstvegen (Nedre Rindevegen) og austleg del av planområdet. Reguleringsplan for Feios skule vart vedteken 1999. Ny reguleringsplan vil erstatte denne planen.



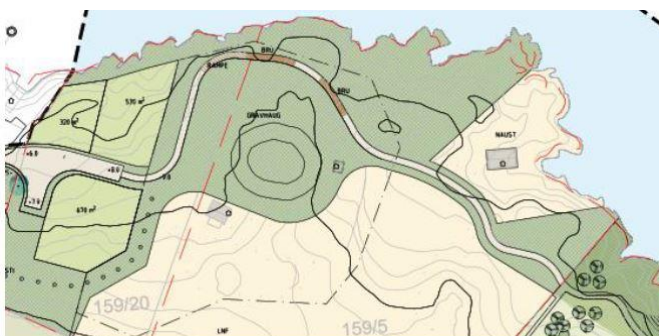
Kartutsnitt viser gjeldande reguleringsplanar i området.

Formannskapet har, i samband med førstegongs handsaming 11. mars 2021, vore på synfaring i området. I etterkant av denne synfaringa vedtok formannskapet å leggja planen ut på høyring med krav om at det skulle leggjast inn ein alternativ trase for turvegen, der den går på nordsida av gravhaugen. Planframlegget vart derfor lagt ut på høyring med to alternativ trasear for turveg.





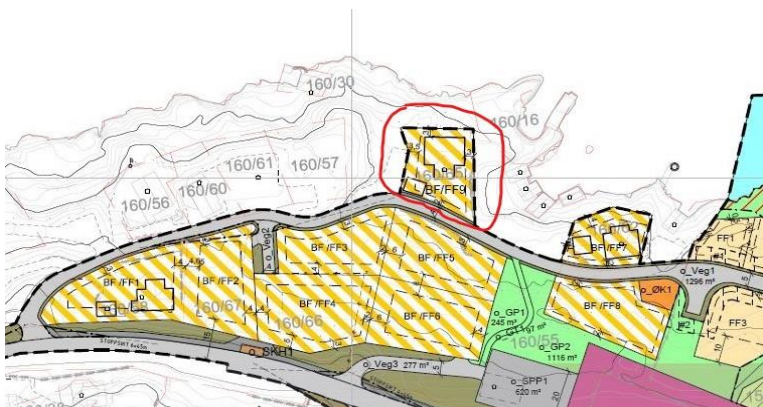
Turveg opphavelig trase.



Turveg alternativ 2.

I merknad frå Vestland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, kjem det tydeleg fram at Vik kommune ikkje bør gå vidare med turveg alternativ 2. I sin merknad skriv dei: *Alternativ 2 er utilbørleg skjemma og i strid med kulturminnelova §3.* Sjå deira merknad for fleire detaljar.

Samla kom det inn 15 merknader innan merknadsfristen. Nokre merknader har ført til at vi endrar planframlegget. Ei av endringane er å utvide planområdet slik at gnr./bnr. 160/65 vert ein del av planen. Denne endring gjorde det naudsynt med ei avgrensa høyring i forkant av politisk handsaming. Endringa av planframlegget har vore sendt ut på ei avgrensa høyring til høyringsinstansar og berørte partar med merknadsfrist 14. desember 2021. Det kom ein merknad og den var frå Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren har ikkje avgjerande merknad til at saka vart handsama på denne måten.



Plankart med utvida plangrense.



Under følger ein oversikt med oppsummering av dei 15 merknadane som kom inn i samband med høyring og offentlig ettersyn i perioden juni-august 2021. Oversikta viser også Rådmannen sin vurdering av kvar merknad. Fleire av merknadane har ført til endringar i planmaterialet. Endringane i planomtalen og føresegnene er vist med raud skrift.

Oppsummeringa av merknadane og Rådmannen si vurdering

STATSFORVALTAREN I VESTLAND

Viser til dialog i forkant av fråsegna. Grunna konflikt med strandsonevernet har Vik kommune sendt følgjande presiseringar som resulterer i at det ikkje lenger er motsegngrunnlag:

Naust i strandsona –LNF3 og LNF5 i dagens plankart

Føresegnene vert spesifisert med at det berre er høve til å etablere eitt naust på kvar av områda.

I plankartet legg vi inn byggeformål naust i ca. same storleik som det er vist byggegrense i dagens plankart.

Område regulert til fritidsbusetnad – frittliggande

Byggeformålet for FF1 og FF2 vert trekt attende frå strandsona slik at formålsgrensa er samanfallande med byggegrensa i dagens plankart.

BYA

Vi endarar BYA frå % av tomta til eit fast tal m2 for «fritidsbusetnad – frittliggande», altså tomt FF1, FF2 og FF3. Vi vil vurdere å gjera tilsvarende for dei andre byggeområda også.

Vidare tilrår SFV at føresegnene for nausta i planen vert endra: grunnflata skal ikkje vera større enn maksimalt 40 m2, mønehøgda skal maksimum vera fem meter over lågaste terreng under bygget og vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal.

Tilrår å ta inn i føresegnene at leikeplass (GP1 og GP2) skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til bueiningane.

Rådmannen si vurdering:

Planframlegg vert endra: planomtale (4.1), føresegner og plankart. Når det gjeld BYA vert den lagt inn med fast tal m2 berre for FF1, FF2 og FF3. For dei andre tomtene i planen held vi på BYA i % av tomtene, fordi tomtestorleiken varierer og vi finn det rett at storleik på byggjegrundflata varierer i høve størrelsen på tomtene.



Føresegner (pkt. 4.7) for naust vert endra i samsvar med SFV sine tilrådingar. I kommunen elles er det lagt opp til at leikeplassar vert utvikla av bebuarane i området/vel-foreining. Dersom Vik kommune er grunneigar i eit byggefelt har kommunen teke på seg kostnad med å planere og gjerne så gras, slik at grunnlaget er klart. Det er ikkje ynskjeleg å leggja inn føresegnene om at leikeplass (GP1 og GP2) skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til bueiningane. Ei opparbeiding av leikplassen kan skje over tid.

STATSFORVALTAREN I VESTLAND. Gravplassmyndigheit.

Frå januar 2021 er statsforvaltaren regional gravplassmyndigheit.

Viser til tre bustadtomter (BF2-4) søraust for kyrkja og ser det som positivt at det er sett av meir plass til rom rundt kyrkjegarden enn det som er sett av i arealdelen til kommuneplanen.

Det bør vurderast korleis bustadtomtene påverkar siktlinjene mot kyrkjestaden frå aust. Av omsyn til dei som vitjar gravplassen bør det vera ei buffersone mellom gravplassarealet og naboskapet.

I planomtalen står det at vassleidningar til BF2-4 bør førast langs eigedomsgrensa til Feios kyrkje. SFV viser til eit at ei mogeleg framtidig utviding av gravplassen vil føre til vassrør då vi gå gjennom gravplassen, noko som bør unngåast.

Saknar snitt som viser høgdeforhold mellom BF/FF5-6 med maks mønehøgde og Feios gamle kyrkjegard. Nybygg bør leggjast slik at ein framleis har god sikt frå kyrkjestaden til fjorden.

Positivt at reguleringsplanen legg til rette for fleire parkeringsplassar. Minner om at det bør vera plass til eit par HC-parkeringar.

Rådmannen si vurdering:

Byggjegrensa for BF2-4 er trekt eit godt stykke unna fylkesvegen, nettopp for å bevare siktlinjer til kyrkjegarden mot aust.

Kyrkjeverja i Vik kommune har gjort greie for at det per dags dato er god kapasitet på gravplassar i Feios og det ikkje er naudsynt med utviding av kyrkjegardane med det fyrste. I plankartet har vi lagt formålet for kyrkjegardane utanfor dagens yttergrense, slik at det er plass til ei buffer-sone innanfor formålet.

Vassleidningar kan ligge i buffersona til kyrkja.

Feios gamle kyrkjegard ligg ca. på kote 23. Næraste bustadtomt er BF/FF6 som har hovudhøgde på kote 15. Maksimal høge til møne vert endra til 8 m over planert terreng. Mønehøgda vil då ikkje koma høgare enn kote (15+8 m=)23. Førsegn 4.3, byggjehøgder, vert endra.

I illustrasjonsplanen er det vist ei løysing med 18 parkeringsplassar, to av desse er HC-parkering.

VESTLAND FYLKESKOMMUNE. Plan.



Saknar omtale av relevante regionale planar under kapittel 2 i planomtalen.

Kan ikkje sjå i planomtale at born og unge har medverknad i planarbeidet. Kartlegging av barn og unge sin bruk av området kan gi viktig informasjon for planlegginga. Rår til å involvere born og unge i prosessen fram mot utføring.

Leikeareal: bør legge inn rekkefølgeføresegnar som sikrar opparbeiding av leikeplass før det vert gjeve bruksløyve til bueiningane.

Kombinert formål bustad/fritidsbustad: stiller spørsmål ved bruken av kombinert formål og ber kommunen vurdere å skilje føremåla for å sikre tomter til bustad og hindre ei uføreseieleg utvikling av området.

Rådmannen si vurdering:

Vi merkar oss det.

Det er ikkje nemnd i planomtalen men Vik kommune hadde ein presentasjon av planframlegget for ungdomstrinnet på Feios skule i juni 2021. Det var tid til spørsmål og drøftingar i etterkant. I planprosessen har vi hatt møte med rektor ved Feios skule og barnehage som vidareformidla ynskje og behov frå tilsette og borna.

I Vik kommunen er det lagt opp til at leikeplassar vert utvikla av bebuarane i området/velforeining. Der Vik kommune er grunneigar av leikeplass-areal har kommunen teke på seg kostnad med planering og tilsåing. Det er ikkje ynskjeleg å leggja inn føresegnene om at leikeplass (GP1 og GP2) skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve til bueiningane. Ei opparbeiding av leikplassen kan skje over tid i samarbeid mellom aktuelle grunneigarar.

Kombinert formål kontra reint bustadformål har vore drøfta i planprosessen. Eksisterande bygg i området elles er ein miks av bustadhus og bustadhus nytta som fritidsbustad. Rinde hyttefelt vart i si tid plassert midt i den mest utbygde delen av Feios, med gangavstand til både daglegvarebutikk, kyrkje og kyrkjegardane og skule og barnehage. Hyttefeltet har lege der i mange år, og er enno ikkje fullt utbygd som hyttefelt. Plangrepet legg til grunn at det skal vera mindre bygg og hovudsakeleg fritidsbustader på nordsida av Nedre rindevegen. Grepet skal tydeleggjerast ved at vi endrar føresegnene og legg inn krav i føresegn «4.3. Kombinerte bygge- og anleggsformål, bustader og fritidsbustader BF/FF» om at bygg på nordsida av Nedre Rindevogen skal oppførast i berre 1 etasje pluss loft, med gesimshøgde maks 4 m og mønehøgde maks 7m over planert terreng. Planomtalen vert endra med tilsvarande informasjon.

VESTLAND FYLKESKOMMUNE. Seksjon for kulturarv.

Ser at dei nye innmålingane av gravrøysene er innarbeidd i planen.

Ber om at føresegn «9.4. Bandleggingssone» vert utvida med tekst som vist i merknaden.

Ber om at føresegn «9.3. Sone med oppgitt særlege omsyn» vert utvida med tekst som vist i merknaden for omsynssone H570_5.

Turveg:

VFK stiller krav om at tiltaket ikkje medfører inngrep i sikringssona eller i kulturminnet. VFK er positiv til dei krava som vert stilt i føresegn «6.2. Turveg» og



minner at dei må verta varsla i god tid når ein startar opp arbeidet med turvegen.

Turveg Alternativ 2:

Er negative til ein turveg på svaberget, nord for gravminnet. Turvegen vil føre til store terrenginngrep og endra omgjevnadane til kulturminnet. Alternativ 2 er utilbørleg skjemmande og i strid med kulturminnelova §3.

Ber om at føresegn «9.3. Sone med oppgitt særlege omsyn» vert utvida med tekst som vist i merknaden for omsynssone H570_4.

Omsynssone H570_2 er lagt på sjølv kyrkjebygget, ynskjer at denne vert utvida til å gjelde heile kyrkjegarden.

Er positiv til at gardstun bak kyrkja er sikra med omsynssone kulturmiljø.

Bustadfelt BF2-BF4:

Er positive til planprosessen der bustadarealet sør for fylkesvegen vart redusert for å reduserer terrenginngrepet. Ser at utbygging tett på kyrkja og tunet sør for kyrkja er krevjande men at terrengtilpassing, skala, proporsjonar, materiale og fargebruk er delvis sikra gjennom føresegnene.

Rår til at det vert lagt inn krav i føresegnene om situasjonssnitt der tilhøva til landskap og eksisterande bygg vert vist. Rår til at rammeløyvesøknad skal sendast til fylkeskommunen for kulturminnefagleg fråsegn.

BF/BFF1 – BF/BFF8

Meiner BYA=30% er for høg utnytting og rår til at BYA vert endra frå 30% til 25%. Rår til at det vert stilt krav om situasjonssnitt der tilhøva landskapet og eksisterande bygg vert vist. Rår til at rammeløyvesøknad skal sendast til fylkeskommunen for kulturminnefagleg fråsegn.

Fjerning av SEFRAK-registrert våningshus

Er kritisk til dokumentasjonen kring bygget og manglande vurdering av tap av kulturminneverdiar i det samla kulturmiljøet.

Rådmannen si vurdering:

-

Føresegna 9.4. vert endra.

Føresegna 9.3. vert endra.

Turveg alternativ 2 er ikkje aktuelt å gå i vidare med.

Føresegna 9.3. vert endra.

Omsynssone H570_2 (Vern av kulturmiljø) er lagt på sjølv kyrkjebygget. Omsynssone H570_3 vert endra i plankartet slik at den gjeld for heile arealet som er regulert til «o_Grav- og urnelund 1».



-
Føresegn 4.1 Bustader, frittliggjande småhus, BF vert endra. Legg inn krav om situasjonssnitt og om at løyve om tiltak skal sendast til fylkeskommunen for kulturminnefagleg fråsegn.

Endrar utnyttingsgrad frå 30 til 25%BYA for kombinerte byggjeformålet: bustader og fritidshus, i føresegn 4.3. Legg også inn krav om situasjonssnitt og om at løyve om tiltak skal sendast til fylkeskommunen for kulturminnefagleg fråsegn.

SEFRAK registrert våningshus på gnr./bnr. 160/55:

Gjeldane reguleringsplan for Rinde hyttefelt har dobbelt kommuniserande føresegner som opnar for riving (føresegn pkt. 2.10) og føresegn som gir vern med moglegheit for restaurering (føresegn pkt. 12). Plankartet for Rinde hyttefelt viser at bygget er regulert til bevaring. Ved motstrid mellom føresegn og plankart skal plankartet vera gjeldande. Rådmannen vurderer bygget til å ha avgrensa verdi som enkeltstående bygg; tunstrukturen er borte og bygget ber preg av manglande vedlikehald. Planomtalen pkt. 3.5 og pkt. 5.1.3 vert endra slik at forholda rundt dette bygget kjem tydelegare fram. Samla vurdering for heile kulturmiljøet vert uendra.

VESTLAND FYLKESKOMMUNE. Bergen sjøfartsmuseum.

Har ingen merknader men gjer merksam på at tiltakshavar pliktar melde frå til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.

VESTLAND FYLKESKOMMUNE. Veg og infrastruktur.

Ynskjer at heile siktsone i avkøyrsla til Nedre rindevegen vert lagt inn i plankartet

Avkøyrsla ved Feios kyrkje må regulerast til avkøyrslle med siktsone.

Busslommer lyt teiknast inn i plankartet. I Planomtalen lyt det takast med at busslomme skal formast etter føringar gitt i punkt D.3.3.2 i handbok N100. Dersom ein ikkje tenkjer å utforme busslomme etter føringar i handbok N100 må det søkjast om dispensasjon. Dette gjeld busslommer ved avkøyrslle til Feios skule, både nord og sør for fylkesvegen, samt busslomme vest for Feios kyrkje, på sørsida av vegen. Busslomme på nordsida av vegen lyt teiknast inn. Det bør gjerast ei vurdering på om det er behov for busstopp så tett eller om ein kan slå saman til ein busstopp.

Viser til at det er tenkt etablering av gangareal langs fylkesvegen utan fysisk skilje. Saknar at det ikkje er gjort ei vurdering av dette og heller ikkje av trafikale tilhøve i ROS-analysen. Synest ikkje planomtalen er utfyllande nok på dette punktet.

Stiller spørsmål om vurderingar rundt dagens tilkomst til gravlunden på nordsida av fylkesvegen. Skal denne stengjast i framtida slik at ein berre nyttar tilkomst frå framtidig



parkeringsplass.

Det bør etablerast kryssingspunkt for mjuke trafikantar. Dette bør visast i plankartet og nemnast i planomtalen/føresegnene.

Kommunen bør vurdere ekstrabelysning ved kryssingspunkt. Viser til at kommunen er ansvarleg for drift av lysanlegg langs vegen i reguleringsplanen. Bør vurdere oppgradering av lysanlegg til dagens standar langs vegen.

Nasjonalt er det signalisert at ein skal legge til rette for auka moglegheit for gåing/sykling til skule/barnehage. Stiller spørsmål ved om ein legg opp til at mjuke trafikantar skal nytte gangstien ved fjorden.

Rådmannen si vurdering:

Plankartet vert endra: Siktzone ved avkøyrslø Nedre Rindevegen vert lagt inn i plankartet. Avkøyrslø (veg 5) til Feios kyrkje vert lagt inn med siktsoner i plankartet. Det vert også lagt inn omtale av avkøyrslø i planomtalen pkt 4.2 og i føresegn 5.2.

Planomtale(4.2) og plankartet vert endra: Busslomme ved avkøyrslø til Feios skule vert teikna inn i plankartet (o-SKH 2) i samsvar med punkt D.3.3.2 i handbok N100.

Kantstopp for buss på sørsida av fylkesvegen er utanfor plangrensa, det er ikkje ynskjeleg å utvide plangrensa. Ved Feios kyrkje er det i dag ein busstopp på sørsida av vegen, denne ligg også utanfor plangrensa og det er heller ikkje her ynskjeleg å utvide plangrensa.

På nordsida av fylkesvegen er det i dag ein kantstopp og denne vert no lagt inn i plankartet som o_SKH1.

3. *Vi endrar planomtale (pkt. 4.2) og føresegn (pkt. 5.3) slik at det er tydeleg at planen legg opp til at vegskulder er sone for møtande trafikk og at mjuke trafikantar skal nytte turvegen ved fjorden (GT2). Eit kontinuerleg fortau med dertilhøyrande krav langs fylkesvegen er svært krevjande å få til på grunn av fysiske hindringar (kyrkjegardsmurar/graver/bratt terreng/dårleg sikt ved vegkryssing).*

4. *Rådmannen ser ikkje behov for å avklare tilkomst til gravplassen. Planen opnar for ulike løysingar, alt etter framtidig behov. Det er naturleg at ein ved opparbeiding av parkeringsplass får ein ny tilkomst til nye kyrkjegarden direkte frå parkeringsplassen.*

Kryssingspunkt for mjuke trafikkantar er ikkje aktuelt å legge inn i ein reguleringsplan av denne typen. Dette er detaljvurderingar som lyt koma ved behov og kan planleggast uavhengig av planframlegget.

Belysning vert ikkje avklara i denne type plan. Dette er detaljvurderingar som lyt koma ved behov og kan planleggast uavhengig av planframlegget.

Mjuke trafikantar skal nytte gangstien ved fjorden.

Noregs vassdrag- og energidirektorat (NVE)

Har ingen merknader til planen.



Sogn Brann og Redning IKS

Viser til sine retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap. Føreset at sløkkevatn blir ivareteke i VA-plan for området. Kan ikkje akseptere deira tankbil som godkjent brannvassforsyning. Vil ikkje tilrå å plassere bygg nærare kvarandre enn minsteavstand gjeve i teknisk forskrift.

Rådmannen si vurdering:

1. I føresegn «pkt.3. Rekkefølgekrav» vert det lagt inn eit nytt punkt: Løysing for sløkkevatn skal vera på plass før det vert gjeve ferdigattest til nybygg på BF2 –BF5.

*Planforslaget legg til rette for endra bruk og justeringar for tomter som alt er regulert i reguleringsplanen «Rinde hyttefelt». Planforslaget legg berre til rette for ny utbygging i feltet BF2 –BF5. Trongen for tilgang til sløkkevatn må knytast opp til det som vert utløyst som **nye byggeområde** i planframlegget. Trongen for sløkkevatn må sjåast i samanheng med overtaking og/eller utbygging av offentleg vassverk i området elles.*

2. Planframlegget legg ikkje opp til løysingar som er i konflikt med krava i teknisk forskrift. Der avstanden er mindre enn 4m frå nabogrense er det lagt inn krav i føresegn pkt. 4.1 at vegg mot nabogrensa i aust skal vera branncelleavgrensande i samsvar med teknisk forskrift. Målet er å få ei god utnytting av området.

FEIOS SOKNERÅD

Er positive til at kommunen legg planar for framtidig arealbruk i Feios. Ser at planen tek omsyn til kyrkja og kyrkjegarden og er glad for at ny parkeringsplass er teikna inn. Er positive til ein eventuell utviding av gravplass mot aust.

Viktig at kyrkja kan halda fram med å vera eit visuelt landemerke i bygda og ber om at dei tre bustadtomtene aust for kyrkja blir bygd høgt oppe for ikkje å kom for nær og i siktlinja til kyrkja.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen merkar seg at Feios sokneråd vurderer planframlegget som positivt for kyrkja og kyrkjegardane.

Byggegrense i plankartet sikrar at bustadhusa på BF2-BF4 ikkje kjem for nær og i siktlinja til kyrkja.

FEIOS BYGDALAG OG FEIOS IDRETTSLAG



Er glade for at kommunen utarbeidar reguleringsplan som fremjar utvikling i Feios. Behov for nye bustadtomter i Feios, eksisterande tomter er bratte og utfordrande å bygge på med omsyn til universell utforming. Peikar på at hyttefeltet er etablert i eit bustadområde, sentralt i Feios og meiner at å gjera om på nokre av hyttetomtene til bustad vil vera med å styrke potensialet for auka framtidig busetjing i Feios. Feios skule og barnehage er viktig møteplass også utanom skuletid. Ei tilrettelegging av området rundt skulen med friområde vil styrke tilbudet for born og unge. Viser til at elevane ved Feios skule har ytra ynskje om badeplass med bryggje og stupetårn. Tenkjer at ein god oppvekst for borna våre kan gjera at fleire vel å flytte heim. Turvegen kan vert ei flott og tygg fredselsåre mellom bustadområdet på Rinde og skulen. Viser til at turvegar langs fjorden fungerer som gode trivselstiltak i andre bygder. Kanskje kan vegen forlengast heilt ut til butikken i neste omgang? Ny parkeringsplass til kyrkja er eit godt trafikktryggleikstiltak. Dagens parkeringsløyising er uoversiktleg og trafikkfarleg.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen merker seg at Feios bygdalag og Feios idrettslag vurderer planframlegget som positivt. Føresegn 6.3 Friområde opnar for at det på GF2 kan etablerast offentleg båtfeste og bryggje. GF2 er den delen av strandsona som ligg nærast Feios skule og barnehage.

FEIOS SKULE OG BARNEHAGE

Positiv til at planen opnar opp for at små bygg og boder kan plasserast utanfor byggjegrensa for skulen. Positivt tryggleikstiltak med rom for utbetring av parkeringsplass for skulen og barnehagen. Den føreslegne fjordstien vil vera ein tryggare ferdselsåre enn fylkesvegen. Viser til at ein ungdomsskuleelev vart påkøyrte på fylkesvegen for nokre år sidan. Stien kan nyttast som skuleveg og supplement til undervisning/barnehagetid. Tilgang til gravhaugen på Børenganeset er positivt. Verdifullt å bruke lokale kulturminne i undervisninga. Det føreslegne friområdet vil legge til rette for leik, friluftsliv og små ekskursjonar i opplæringa.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen merkar seg at Feios skule og barnehage vurderer planframlegget som positivt.

FORUM FOR NATUR OG FRILUFTSLIV SOGN OG FJORDANE

Merknaden er av generell karakter og viser til nasjonale føringar og byggeforbod i 100-metersbelte i plan- og bygningsloven. Viser til at strandsona her hardt pressa og at det er viktig å unngå privatisering av strandsona. Meiner det er behov for sterkare og



meir klare stateleg føringar for strandsona.

Rådmannen si vurdering:

Merknaden vedkjem ikkje konkrete løysingar i planframlegget. Planframlegget er i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Byggegrensa langs sjø er ein viktig del av plankartet og er drøfta og vert no endra etter innspel frå statsforvaltaren. Planframlegget er i samsvar med nasjonale føringar som seier at arealbruk i strandsona skal avklarast gjennom planlegging (arealdelen til kommuneplanen og detaljregulering).

TORDIS HOVE M/FAMILIE REPRESENTERT VED ADVOKATFIRMA TOLLEFSEN

Hove meiner at deira område ikkje er eigna som leikeareal på grunn av farleg terreng. Hove stiller spørsmål ved om skulen treng meir areal og viser til at normkrav til uteareal er oppfylt og at skulen har monaleg areal.

Eigedomen er brukt til fruktproduksjon. Gjennomføring av reguleringsplan fører til at 40 frukttrær vil forsvinne. Meiner punkt 5.2.2 (Arealbruk) i planomtalen er feil når det blir uttalt at planframlegget ikkje har negativ konsekvens for jordvern. Hove krev ny vurdering av dette. Hove meiner at nytt friområde og turveg er unødvendig, det er rikeleg med friområde, turvegar og tilkomst til fjorden. Viser til at planframlegget legg opp til hjortegjerde frå fylkesvegen ned til fjorden med grind til turvegen, denne løysinga gir fare for avlingsskade, og peikar på at det heller ikkje er opplyst om det er kommunen som skal stå for oppsetting og vedlikehald av hjortegjerde med slik funksjon. Bruk av landbruksmaskiner er risikofaktor opp mot anna ferdsel i området.

Hove viser til tidlegare fråsegn frå Vestland fylkeskommunen datert 11.12.20, der dei skriv at dei ikkje kan tilrå turveg i nærleik av gravrøysa og at dei vurderer å fremje motsegn til planen.

Hove meiner at planomtalen pkt. 5.5 s. 30 er svak og overflatisk og gir ingen opplysningar om kostnader knytt til gjennomføring. Det er heller ikkje opplysningar om naudsynt grunn- og rettighetsserverv. Meiner at det ikkje kan gjerast vedtak i denne saka no. Kommunestyret må ha opplysningar om kva gjennomføring av planen vil innebære.

Viser til at planformålet offentleg friområde og park utløyser plikt for det offentlege til å eige området. Viser til ei tolkingsfråsegn frå Kommunal- og regionaldepartementet, sjå merknaden frå Hove. Meiner det er urealistisk at Vik kommune, med svak økonomisk stilling, skal kunne prioritere å tvangsserverve areal frå grunneigar. Hove viser til at også erverv av retten til å bruke Nedre Rindevegen (privat veg i dag) vil bli svært kostbart for kommunen. Hove viser til at kommunen i tillegg til kostnader med grunn- og rettighetsserverv må dekke kostnader til juridisk bistand for grunneigarar og rettshavarar i skjønne tingretten noko som er omfattande og kostbar prosess. Meiner dette ikkje er anvendte midlar når ein ser kor liten samfunnsnytte ein slik gangveg vil ha.

Konklusjon: Planforslaget er konfliktfyllt, gjennomføring er urealistisk og kostbar. Kommunestyret bør legge planforslaget bort utan vidare handsaming.



Rådmannen si vurdering:

Området er ikkje regulert til leikeområde, men til offentlig friområde med minst mogeleg inngrep. Området vil slik sett verta tilgjengeleg for allmenta og kan også nyttast i undervisningssamanheng men området vil ikkje verta innlemma som ein del av skuleplassen.

Når det gjeld konsekvensar for jordvern er dette avklara med eigen konsekvensutgreiing i overordna plan (arealdelen til kommuneplanen vedteken i 2014). Planframlegget viser ei løysing der mindre del av landbruksarealet vert råka enn det som ligg til grunn i arealdelen til kommuneplanen. Friluftsløva sikrar allemannsretten i sjølve strandsona. Det er ikkje lov til å ferdast over innmark. I Feios er det i all hovudsak innmark mellom strandsona og fylkesvegen, det fører til at svært lite av strandsona er tilgjengeleg for allmenta. Tilgjengeleg strandsona er ein viktig kvalitet som bør sikrast som fellesgode for bygda og gjerast tilgjengeleg for allmenta.

Ein reguleringsplan tek ikkje stilling til drift og vedlikehald av gjerder. Rådmannen vurderer landbrukstrafikken til å vera avgrensa og viser elles til at ein fleire stader aksepterer løysingar der gang- og sykkelveg vert nytta til varelevering eller køyretilkomst til eigedommar.

Viser til Vestland fylkeskommune sin merknad og Rådmannen sin vurdering av denne.

Vedteken reguleringsplan gir moglegheiter til å gjennomføre tiltak 10 år fram i tid. Ved utarbeiding av planframlegget er det ikkje gitt at kommunen skal vera einaste utviklar i området. Planframlegget opnar også for moglegheiter for andre, til dømes grunneigar i Rinde hyttefelt. Kommunale kostnader knytt til gjennomføring kan derfor endre seg over tid og vil til ei kvar tid vera knytt opp til handsaminga av investeringsbudsjettet.

Rådmannen tek innspelet til etterretning og viser elles til at kommunen har erfaring med både festeavtale og leigeavtale i høve friområde. Rådmannen vurder turveg og tilgang til strandsona til å ha høg verdi for allmenta.

Rådmannen ser på planframlegget som eit tiltak for god stadutvikling i Feios.

ERLING VANGSNES

Vegen gjennom feltet er privat, kommunen må kjøpe rettigheter i vegen dersom den skal vera del av offentlig turveg. I tillegg kjem vedlikehaldskostnader. Gjennomgangstrafikk er uaktuelt.

Eksisterande vatn- og kloakkanlegg er ikkje dimensjonert for bustadføremål. Meiner kommunen må kjøpe ut tomter regulert til bustad/fritidsbustad og bygge sitt eige kloakkreinseanlegg.

Vil ikkje ha trafikkauke i feltet og meiner at dei 5 bustadtomtene må løysast ut med eigen veg rett nedanfor kyrkja.

Meiner det må leggjast inn rekkefølgekrav om at bustadelt ovanfor fylkesvegen ikkje skal byggjast ut før dei andre bustadtomtene i Feios vert bygd ut.

Det er ikkje aktuelt å rive det gamle våningshuset frå 1880 for å byggje parkeringsplass til kyrkja. Viser til førespurnad om å restaurere det og gjere det om til kyrkjestove og at han



har hatt kontakt med miljøavdelinga hjå Statsforvaltaren i Vestland.

Rådmannen si vurdering:

Vik kommune har gode erfaringar med å overta private vegar vederlagsfritt for deretter å ta på seg framtidig drift og vedlikehald. Å kople Nedre Rindevegen til ein ikkje køyrbar turveg vil etter vår vurdering ikkje føre til vesentleg auke i gjennomgangstrafikk.

Høgstandardhytter og bustadhus har, per dags dato, same dimensjoneringskrav for vatn og avlaup. Reguleringsplaner gir grunneigar ein moglegheit til å selje tomter både som hyttetomt eller bustadhus. Grunneigar styrer prosessen med sal og må sjå det i samanheng med kapasiteten til tilhøyrande privat anlegg for vant og avlaup.

Dersom Vik kommune skal kjøpe ut tomter for vidare sal må det sjåast i samheng med situasjonen elles i området. Vik kommune har fått utarbeidd ei utgreiing av situasjonen for vassforsyninga i Feios: «Framtidas vassforsyning i Feios», der ein ser på moglegheita for å få til eit større kommunalt vassverk som forsyner største delen av bygga i området Rinde – Fedjane.

Planframlegget viser at ei av tomtene, BF/FF6, vert løyst ut med ny veg, Veg3. Dei andre tomtene får tilkomst via Nedre Rindevegen, dette er den beste løysinga i forhold til terreng og høgdeskilnader. Det er eit krav om at tilkomstvegar ikkje vert for bratte.

Det er ikkje aktuelt å leggje inn rekkefølgjekrav for dei ulike bustadområda då det er viktig for kommunen å ha fleire utviklingsalternativ, alt etter korleis prosessane ved grunnerverv utviklar seg.

Å restaurere det gamle våningshuset til kyrkjestove er eit kostbart og krevjande prosjekt. Huset har stått tomt i mange år og ber preg av manglande vedlikehald. Kyrkja og soknerådet har ikkje spelt dette inn som ynskje/behov. Vår vurdering er at dette er eit lite realistisk alternativ. Vangsnes viser til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland har ikkje nemnd våningshuset i sin merknad til planen. Vestland fylkeskommune omtalar det i sin merknad og saknar vurdering av tap av kulturminne, men seier ikkje noko utover det. Dersom vi skal lukkast i å sikra ein god parkeringsløyising for Feios kyrkje og gravplassane, må våningshuset rivast.

GUNN OG TERJE HØYLAND

Viser til tidelgare innsende merknad (varsel om oppstart). Ynskjer ikkje at hyttefeltet vert omregulert til hytte/bustadfelt. Meiner det vert vanskeleg å selje fleire hyttetomter. Tomt 160/58 og 160/67 bør forbli regulert som hytte. Vegen som alle hyttene brukar bør stoppe ved hyttetomt 160/57. Då vil hyttefeltet kunne forbli eit hyttefelt og ikkje bustadfelt med tilhøyrande trafikk.

Plankart viser eigen avkøyrsløse til parkeringsplass ved kyrkjegard. Dersom hyttefelt vert regulert til bustad kan denne vegen vidareførast og bustadtomtene få eigen veg. Vatn og avlaup kan etablerast samtidig som vegen vert opparbeidd.

Rådmannen si vurdering:

Rinde hyttefelt er etablert i det mest utbygde området i Feios. I hyttefeltet er omkransa av eksisterande bustader, bustader nytta som fritidsbustader og offentlege funksjonar som kyrkje og skule. Blanda bruk av bustad og fritidsbustad er alt etablert i området. Terrengformasjon og høgdeskilnader gjer det umogeleg å få til vegutløysing frå vegen (Veg 3) til parkeringsplassen for kyrkja og dei resterande tomter i området. Veg 3 er tenkt som tilkomst til tomt BF/FF6. Restrande tomter må få utløysing frå eksisterande veg: Nedre Rindevegen.

LIV OG BÅRD RINDE

Buffer-sona rundt kyrkja medfører at store deler av deira dyrka areal går tapt. Ser ikkje behov for utviding av kyrkja på noverande tidspunkt og er i mot planforslaget. Meiner inngrepet vil føre til at framtidige eigarar ikkje vil kunne drive med frukt og bærproduksjon og at det vil redusere moglegheita for dyrehald då det ikkje vert nok dyrka mark.

Meiner at eigedomsgrensa mellom kyrkja og gnr./bnr. 160/8 er feil i kartgrunnlaget. Meiner eigedomsgrensa ligg ca. 2m lengre sør.

Meiner heile vegen opp til tunet deira bør verta kommunal. Viser til at det er bratt stigning på mange kommunale vegar både i Feios og elles. Eksisterande veg er problematisk i vinterhalvåret. Legg ved skisse som viser vegforslag.

Legg ved kart som viser kva vatn og avlaupsleidningar går.

Rådmannen si vurdering:

Plankartet vert endra: Formålet «Grav- og urnelund 1» vert noko redusert i forhold til slik det var i plankart sendt på høyring. Arealformålet ved Feios kyrkje inkluderer areal som skal ha funksjon som buffersone rundt kyrkja og gravplassen. Formålet sikrar at det ikkje kan førast opp landbruksbygg eller anna infrastruktur innanfor regulert formål. Storleiken på arealformålet gir også moglegheit for framtidig utviding til for eksempel urnelund. Den delen av regulert formål som ligg på gnr./bnr. 160/8 kan halda fram med å vera ein del av gardsdrifta, så lenge det ikkje er aktuelt med grunnerver for å utvide kyrkjegarden eller etablere urnelund. Storleiken på arealformålet er i samsvar med og avklara i arealdelen til kommuneplanen.

Oppmåling av grense kan gjerast ved behov.

Det er ikkje ynskjeleg å legge opp til kommunal veg med for bratt stigning. Plankartet viser ei akseptabel løysing for offentleg veg, Veg 4, i høve både stigning og snuhammar. I tillegg til avkøyrsløp i plankartet vert det, i føresegnene, lagt inn eit nytt punkt 7.2 som opnar opp for å etablere ny privat veg til våningshus/tunet på gnr./bnr. 160/8.

Kart som viser vatn og avlaupsleidningar vert teke til orientering.

GUNLAUG RINDE

Eigar av 160/7, meiner planframlegget tek størsteparten av frukthagen hennar. Grensa mot kyrkja må fylgja eigedomsgrensa slik ho er i dag.



Viser til at det er lagra massar i den ikkje utbygde delen av Rinde Hyttfelt og meiner dette er skjemmande og tek utsikten. Ber Vik kommune fylgje opp i høve tiltakshavar slik at fyllinga vert fjerna. Fyllinga er til hinder for den gamle vegen som gjekk frå fjøra og opp til kyrkja.

Merknad per telefon 17.08.2021:

Biltilkomst til gnr./bnr. 160/7 må sikrast planen.

Rådmannen si vurdering:

Eigedomsgrensa mellom 160/7 og kyrkja ligg på det smalaste ca. 1m frå veggjen til bårhuset/toalettbygget. I dette bygget er det dør til toalett i sørfasaden mot eigedomsgrensa til 160/7. Det er viktig at både kyrkja og bårhuset vert sikra i høve areal til tilkomst, vedlikehald og buffersone som vernar kyrkja som kulturminne. Arealformålet ved Feios kyrkje inkluderer areal som skal ha funksjon som buffersone rundt kyrkja og gravplassen. Formålet sikrar at det ikkje kan førast opp bygg eller anna infrastruktur innanfor regulert formål. Den delen av regulert formål som ligg på gnr./bnr. 160/7 kan halda fram med å vera frukthage, så lenge det ikkje er aktuelt med grunnerver. Storleiken på arealformålet er i samsvar med og avklara i arealdelen til kommuneplanen.

Saka vedkjem ikkje handsaminga av planframlegget.

Avkøyrsløp (veg 5) til Feios kyrkje og gbnr. 160/7 vert lagt inn med siktsoner i plankartet. Det vert også lagt inn omtale av avkøyrsløp i planomtalen pkt 4.2 og i føresegn 5.2.

JAN MAGNE BORLAUG RINDE

Er positiv til kombinert bustad/hyttfelt når arealet først er bandlagt til anna føremål enn jordbruk. Føreset at tilkomstvegen med basis i allemannsretten til Rindesfjøra – Feios kyrkje vert oppretthalden.

Positiv til turveg i strandsona mellom Rinde hyttfelt og Fedje skule. Føreset at kulturminnet vert allment tilgjengeleg med informasjon. Meiner det er viktig at turvegen kjem på nedsida av gravrøysa for å ivareta det som er att av hagebruk og matjord i området og gjera strandsona tilgjengeleg landevegen. Eksisterande hytter tilseier at det er behov for tilgang til turområde. Viser til døme med turvegar etablert som stiar på 50-100cm breidde.

Rådmannen si vurdering:

Tilkomstvegen mellom Rindesfjøra og Feios kyrkje er sikra gjennom regulert veg, «veg3» og regulert turveg, «GT1».

Sjå merknad og Rådmannen sin vurdering av merknad frå Vestland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv, pkt. 4.

JØRAN BERDAL

Stiller seg positiv til planframlegget og meiner at det er eit løft for bygda. Han meiner at



planframlegget vil gjera bygda meir attraktiv for fleire av dei på hans alder som har lyst til å busette seg i bygda.

Har kjøpt fritidsbustad på gnr./bnr. 160/65. Han har kjøpt fritidsbustaden fordi han alltid har vilja busett seg i bygda han kjem frå og ber om at eigedomen hans vert teke med i planen og vert regulert til kombinert formål bustad/fritidsbustad, likt med naboeigedomen 160/62.

Er positiv til turstien i planframlegget og meiner det vert eit kjempeløft for området rundt hyttefeltet, kyrkja og skulen.

Rådmannen si vurdering:

Rådmannen merkar seg at Berdal vurderer planframlegget som positivt for bygda og at det kan vera med å gjera Feios meir attraktivt som stad for busetting. Dette er også hovudintensjonen med planen.

Planen vert utvida til også å gjelda gnr./bnr. 160/65. Naboeigedomen gnr./bnr. 160/62, som kan samanliknast med situasjonen for 160/65, er alt ein del av planframlegget. Utvida plangrense fører ikkje til at nye forhold må utgreiast, men det førte til avgrensa høyring no i forkant av handsaminga av heile planframlegget. Det kom ikkje inn avgjerande merknader i samband med avgrensa høyring. Å legge til rette for Feios som meir attraktiv stad for busetting er hovudintensjonen med planen og ei slik utviding av plangrensa vert vurdert som positivt. Merknaden fører til endring i både plankart, planomtale, føresegnene og illustrasjonsplan.

Økonomiske konsekvensar

Ved vedteken reguleringsplan er det knytt økonomiske konsekvensar til grunnerverv og realisering av tiltak som reguleringsplanen opnar for. I vedteken økonomiplan for 2022-2025 er det sett av fylgjande i investeringsprogrammet:

2022: kr 1 000 000,- til grunnerverv.

2023: kr 2 000 000,- til grunnerverv, opparbeiding av turveg, veg 3 og parkeringsplass ved Feios kyrkje.

2024: kr 1 500 000,- til opparbeiding av infrastruktur bustadområde BF2-BF4.

2025: kr 0,-.

Vurdering

Detaljregulering Rinde og Fedjane er ein gjennomarbeida plan som legg til rette for god bygdeutvikling i Feios. Det er alt knytt noko frustrasjon til at Rinde hyttefelt ikkje er ferdig opparbeida. Når fleire tomter i dette området no vert regulert til kombinert formål opnar det opp for at fleire kan vurdere tomekjøp området, og sjansen for at feltet vert ferdig utbygd og



at fellesområda vert opparbeida er større. Både tomtene i Rinde hyttefelt og dei nye tomtene aust for Feios kyrkje er sentralt plassert i Feios med gangavstand til daglegvarebutikk, skule og barnehage og kyrkja. Samtidig har området utsikt over Sognefjorden og tilgang til strandsona. Rådmannen vurderer området som svært attraktivt som bu-område.

Allmenta vert sikra tilkomst til ein større del av strandsona. For dei som ikkje har eigen eigedom med strandlinje er dette eit viktig fellesgode. Turvegen frå Feios skule til tomtene i Rinde hyttefelt er med både å gi tilgang til strandsona og å sikra trafikktrygg tilkomst til skulen.

Planen ryddar opp i parkeringsforholda ved Feios kyrkje og kyrkjegardar. Feios kyrkje har ikkje eigen parkeringsplass i dag.

Rådmannen rår til at planforslaget vert godkjent.

