

Offentlege og private høyringsinstansar og vedrørte partar

-Sjå liste i brevet

-

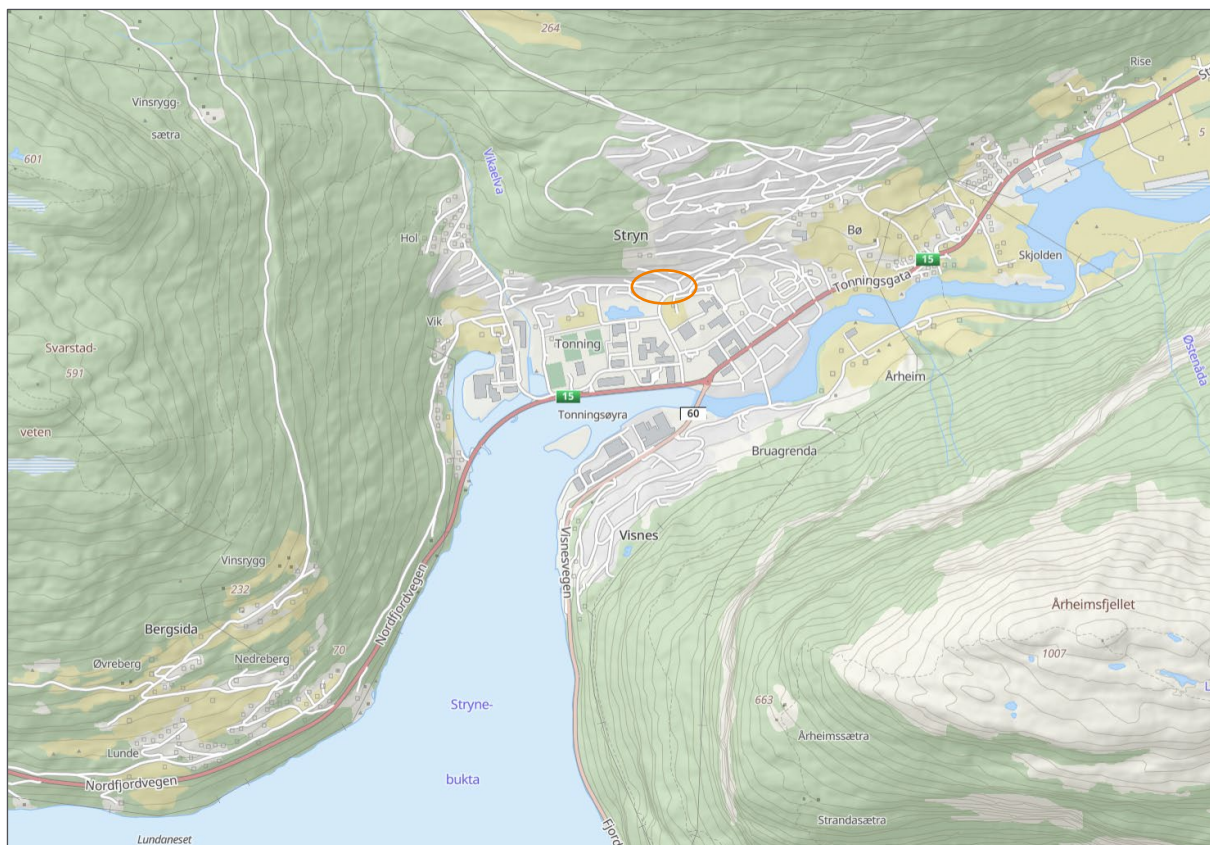
-

Vår ref.: 260155, SN

Dykkar ref.: -

Varsel om oppstart, detaljregulering for bustader, Vikavegen 3, gnr 57, bnr 133 og 134, Stryn kommune – planID -2026007

I medhald av plan- og bygningslova (pbl.) § 12-8 vert det varsla oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for bustader med høg utnyttingsgrad i Vikavegen 3, gnr 57, bnr 133 og 134, i Stryn kommune. PlanID-2026007.



Figur 1. Utsnitt frå <https://kommunekart.com/klient/stryn/strynkart>, planområdet er grovt markert med oransje figur.

1.1. Partane

Nordplan AS har utarbeidd planinitiativet på vegne av tiltakshavar Vikavegen 3 AS.

Kontaktperson tiltakshavar: Vikavegen3 AS v/Kjetil Karstad

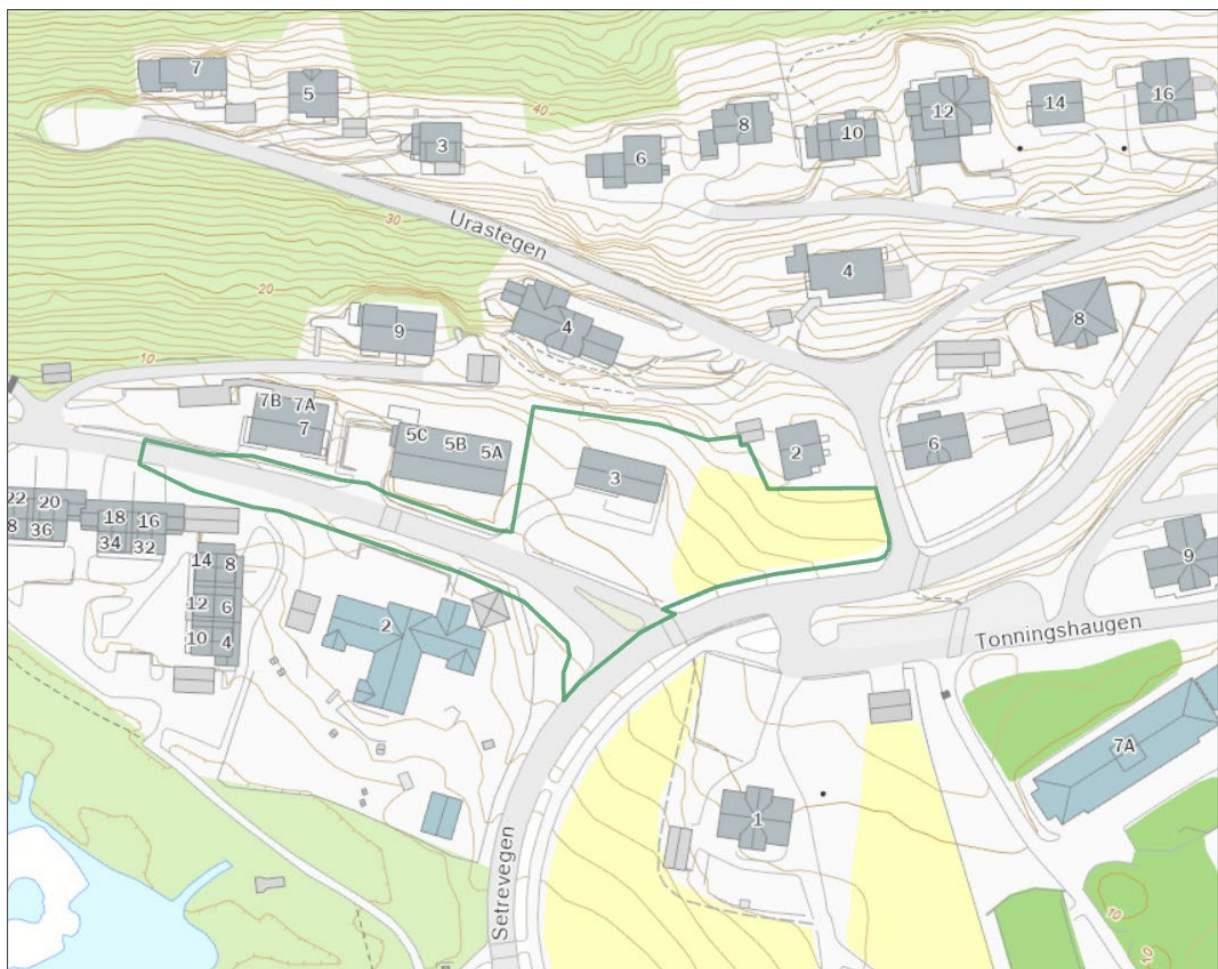
Kontaktperson plankonsulent: Nordplan AS v/Steinar Nesdal, sn@nordplan.no

1.2. Bakgrunn og føremål

Vikavegen AS ynskjer å utarbeide ein detaljreguleringsplan for bustadbygging med høg utnytting ved Vikavegen 3 i Stryn. Arealet for bustadbygging er ca 2,5 daa, medan heile planområdet er på ca 4,1 daa. Tilkomst og trafikk vil primært vere tilknytt Vikavegen. Utbygginga vil innehalde mindre, sentrumsnære bu-einingar. God tilrettelegging for eldre er eit mål med planarbeidet.

Stryn kommune har sett som vilkår at det blir planlagt fortau langs Vikavegen mellom Setrevegen og barnehagen på gbnr 57/313. Plangrensa er difor trekt austover langs Vikavegen.

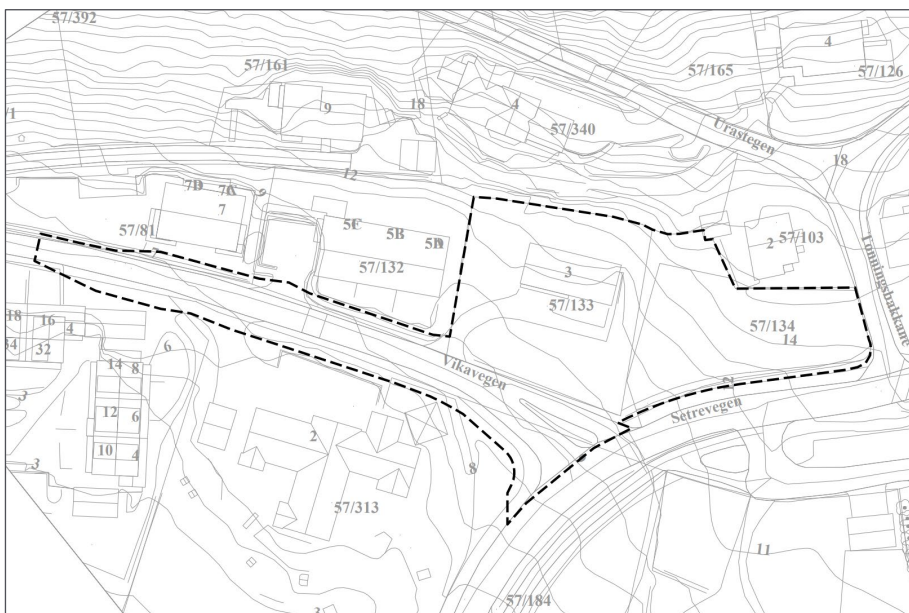
Følgjande eigedommar får som følgje av planlegging av fortau noko areal innanfor det varsla planområdet: gbnr 57/81, 57/132, 57/313 og 57/343. Planarbeidet vil avklare detaljar kringplassering og breidde på fortau, og eventuell justering av Vikavegen som følgje av dette.



Figur 1. Avgrensing av planområdet med grøn strek. Fylkesatlas.no



Figur 2. Flyfoto av planområdet, eigedomsgrenser markert med raud strek. Avgrensing av planområdet med blå strek. Fylkesatlas.no



Figur 3. Annonsert plangrense, Nordplan AS.

1.3. Planlagde tiltak og verknader av planframlegget

Planarbeidet har som mål å legge til rette for bustadutbygging med relativt høg utnytting. Forslagsstillar har eit ønskje om å etablere inntil 20 bueiningar. Det endelege omfanget vil bli avklara i planarbeidet og dei omsyn som må takast. Det er ønskje om å opne for 4 etasjar over parkeringskjellar på *delerav* området. Utforminga må tilpassast m.a. utsikt og sol for både naboar og nye bebuarar. Det vil vere aktuelt å senke terrenget på tomten for å oppnå redusert kotehøgde på bygg. Trinnvis utbygging er aktuelt. Eksisterande bustadhus er planlagt sanert i samband med ny utbygging.

Utbygginga vil innehalde mindre bu-einingar som er lettvinde og sentrumsnære. Dei fleste einingane vil truleg vere i storleiken 50-60m² BRA. Det vil bli tilrettelagt for eldre ut frå deira behov. Parkering vil skje inne på eigedommen, primært i underetasje. Små einingar og definert målgruppe er argument for å vurdere lågare parkeringskrav enn det som ligg i gjeldande planverk. Tilkomst og trafikk vil i hovudsak skje frå Vikavegen. Det kan også vere aktuelt å etablere parkering med tilkomst frå Tonningsbakkane.

Med eldre som aktuell målgruppe, er det aktuelt at planlagt uteareal har fokus på fleire kvalitetar enn eit typisk leikeareal. Dette kan vere meir med tilnærming om generasjons-møteplass.

Det vert utarbeidd rammeplan for vatn, avløp og overvasshandtering i samband med planarbeidet.

Deler av planområdet, om lag 1daa, er i dag fulldyrka jord og brukt til slåttemark. Reguleringsføremålet på arealet er bustad i gjeldande planverk, slik at forholdet til §9 i jordlova er avklara. Arealet er ikkje registrert som kjerneområde landbruk.

Når det gjeld massehandtering vil planframlegget skissere ei løysing med at matjorda som ikkje skal nyttast i planområdet vert sortert ut og flytta til aktivt landbruksareal i Stryn.

Det vidare planarbeidet skal mellom anna avklare og gjere naudsynt greie for følgande:

- Utnyttingsgrad, byggehøgder og -volum.
- Estetikk og byggeskikk, inkludert takvinkel, materialval og fargebruk
- Trafikkavvikling, køyretilkomst og gangtilkomst.
- Parkeringsbehov og -løysingar, inkludert sykkelparkering.
- Verknader for omkringliggande bustader og omgjevnader.
- Visuelle nær- og fjernverknader.
- Verknader for eksisterande infrastruktur.
- Gjenbruk av matjord
- Grunnlag for klimagassberekning i samsvar med TEK17 §17-1

1.4. Forhold til gjeldande planverk

Kommuneplanen sin samfunnsdel 2024-2035 FAGRE STRYN 2.0, Stryn kommune

KS vedtak 31.10.24. Det er ei målsetjing og eit utgangspunkt for planarbeidet at utvikling innanfor planområdet skal vere i tråd med dei utvalde satsingsområda i samfunnsdelen, sjå utklipp under.

For dette prosjektet er målsetjinga - «ein god stad å bu for alle heile livet» den mest sentrale. Utbygginga ein ynskjer kan vere eit steg for å oppnå denne målsetjinga. Til dømes på punkta

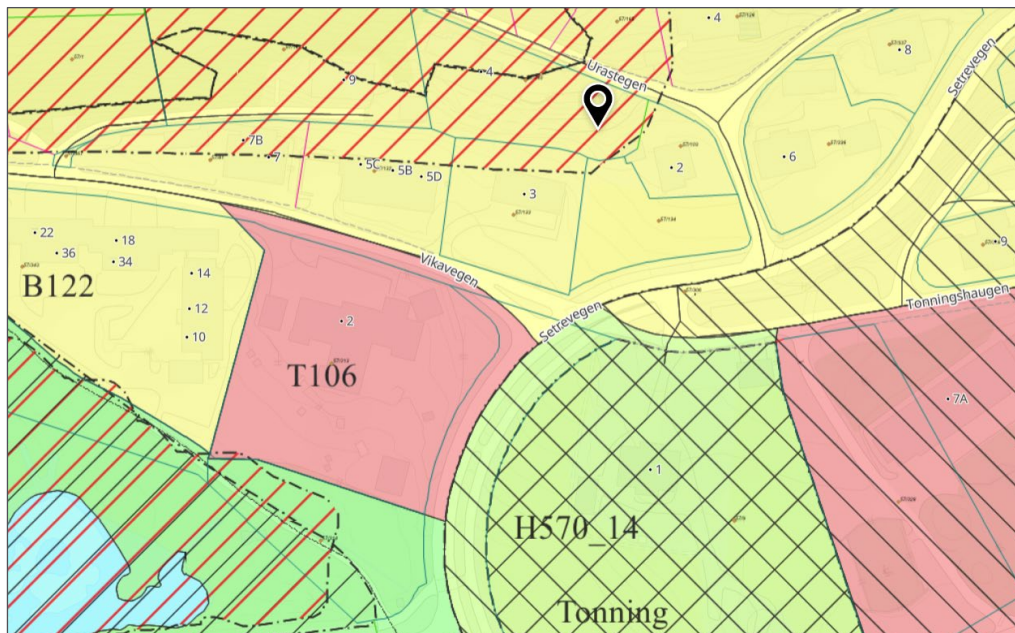
- Trygge og sosiale bumiljø, inkluderande fellesskap
- Ein bustadmarknad med varierte bustader som kan tilpassast alle livsfasar
- Fokus på universell utforming og tilpassa bustader slik at ein kan bu heime lenger

Kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde (KDP)

PlanID: 2015KP01

Vedteken: 16.05.17, (KS034/17).

Planområdet ligg inne med arealføremålet bustad på heile arealet. (B124 boligbebyggelse, nåværende) Sjå kartutklipp, under. Eksisterande korte gangveg frå Setrevegen til Vikavegen er markert på kartet. Langs nordre del av planområdet ligg ei skredfaresone.



Figur 3. Utklipp frå kommunedelplan for Langeset – Stryn – Storesunde
(<https://kommunekart.com/klient/stryn/strynkart>)

Parkeringdekning vil vere eit drøftingstema i planarbeidet.

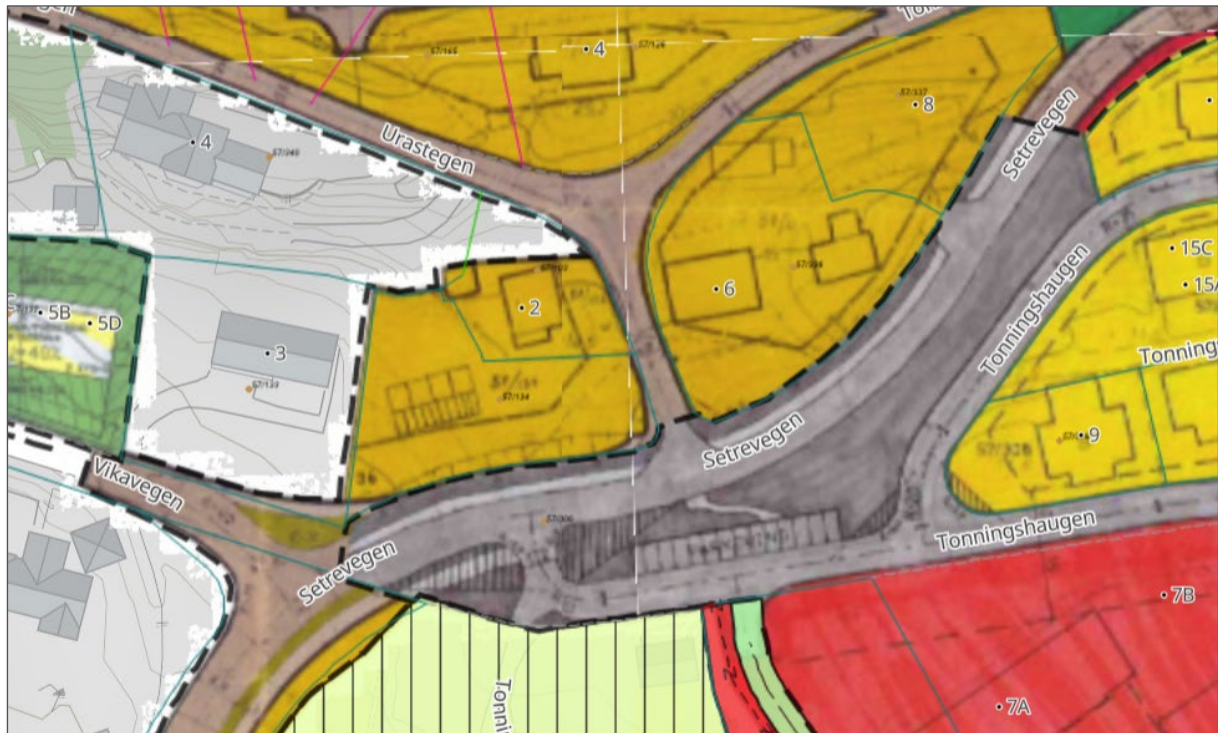
Kommunedelplanen definerer ikkje utnyttingsgrad og byggehøgder for bustadområda.

Detaljreguleringsplan for Tonningsbakkane

Plan ID: 1982002

Vedteken: 21.09.1982

Nytt planframlegg vil erstatte deler av detaljreguleringsplanen frå 1982. Føremålet på arealet vert vidareført, men med ei høgare utnyttingsgrad.



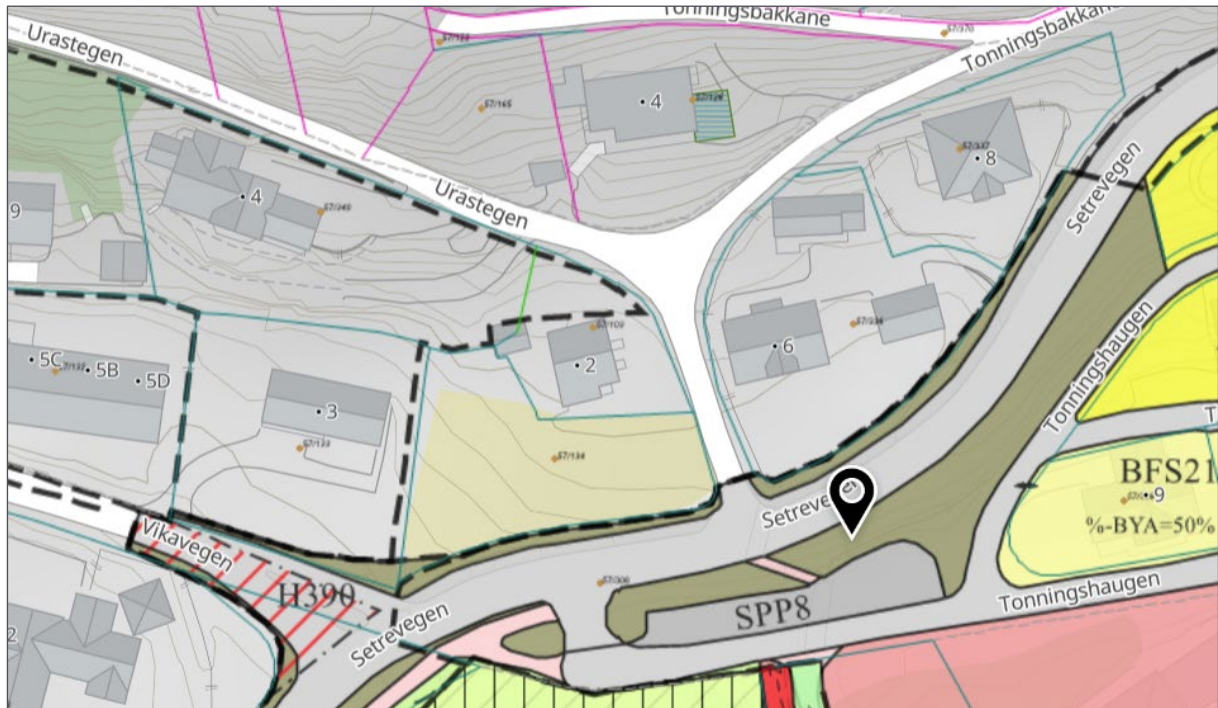
Figur 4. Utklipp frå Detaljreguleringsplan for Tonningsbakkane, (<https://kommunekart.com/klient/stryn/strynkart>)

Områderegulering for Stryn sentrum

Plan ID: 4651_2018004

Vedteken: Planforslag, ikkje vedteken

Ny detaljregulering vil ha samanfallande plangrense med utkastet til områdeplan langs del av Vikavegen og Setrevegen. Det er ikkje kjende konflikhtar mellom dei to planarbeida.



Figur 5. Utklipp frå Områderegulering for Stryn Sentrum, (<https://kommunekart.com/klient/stryn/strynkart>)

1.5. Førebels risiko- og sårbarheitsvurdering (ROS)

Førebels ROS peikar på følgande tema som relevante for det vidare planarbeidet:

- Snøskred, steinsprang/steinskred
- Overvatn
- Trafikktryggleik
- Naturverdiar
- Kulturminne

1.6. Krav om konsekvensutgreiing

Det er vurdert at planen ikkje er omfatta av §§ 6, 7 eller 8 i forskrift om konsekvensutgreiingar (06/2017) (KU-forskrifta), og planen løyer dermed ikkje ut kravet om konsekvensutgreiing.

1.7. Varsling og medverknad

I medhald av plan- og bygningslova § 12-8, vert oppstart av planarbeidet varsla ved annonse i lokalavisa Fjordingen, samt på heimesidene til Nordplan og Stryn kommune. Naboar og andre offentlege og private interessentar vil bli varsla direkte ved brev/e-post. Det er så langt ikkje lagt opp til medverknadsprosessar ut over ordinær varsling etter plan- og bygningslova. Varslinga og

ytterlegare informasjon om planen vert tilgjengeleg på Stryn kommune og på Nordplan sine nettsider.

Eventuelle innspel til planarbeidet skal vere skriftlege, vi oppmodar om å nytte e-post til 250155@nordplan.no, med kopi til sn@nordplan.no. Alternativt brev i post til Nordplan AS, Tonningsgata 42, 6783 Stryn.

Frist for innspel er sett til 13.11.26.

Høyringsliste for offentlege og private høyringsinstansar:

Offentlege høyringspartar	E-post
Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Vestland Fylkeskommune	post@vlfk.no
Statsforvaltaren Vestland	sfvlpost@statsforvalteren.no
NVE Region vest	nve@nve.no
Linja AS	post@linja.no
Tussa IKT AS	firmapost@tussa.no
Enivest AS	kundeservice@enivest.no
Nordfjordnett	post@nordfjordnett.no
Nordfjord miljøverk IKS	post@nomil.no
Stryn kommune v/avdeling - Ungdomsrådet - Barnerepresentaten - Rådet for eldre og menneske med nedsett funksjonsevne - Berekraft og næring - Brann og redning - Helse og sosial utvalet - Skule og kulturutvalet - Teknisk drift	postmottak@stryn.kommune.no
Naturvernforbundet	naturvern@naturvernforbundet.no
Forum for natur og friluftsliv	dagligleder@fnf-nett.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no

Privat høyringspart	Gnr/bnr
Tiltakshavar, Vikavegen 3 AS	57/133 og 57/134
Stryn kommune	57/184 og 57/306
Øvrige, private:	57/81
	57/103
	57/126
	57/132
	57/134
	57/161
	57/165
	57/313
	57/336
	57/340
	57/343

1.8. Vidare saksgang

Når fristen for å kome med innspel har gått ut, vil det bli utarbeidd eit komplett planframlegg. Dette blir sendt til Stryn kommune for sakshandsaming. Alle skriftlege innspel vil bli oversendt kommunen i original form + eit innspelskjema med plankonsulent sine kommentarar og vurderingar.

Etter første gongs politisk handsaming i kommunen vert planframlegget lagt ut til offentleg ettersyn. Private partar og offentlege instansar blir varsla skriftleg, samt at det blir kunngjort avisa Fjordingen og lagt ut på kommunen si nettside. Det vert på nytt høve til å kome med innspel/merknader til planframlegget før vidare politisk handsaming.

Med venleg helsing

Steinar Nesdal

Steinar Nesdal

Ing. Plan og infrastruktur

Kunngjering med alle vedlegg blir lagt ut på Nordplan AS sine heimesider under <https://www.nordplan.no/aktuelt/>

Vedlegg til dette brevet til offentlege partar:

- Plangrense på sosi-format
- Planinitiativ rev 15.09.26
- Referat frå oppstartsmøte 08.07.26

Private partar: Sjå vedlegg på Stryn kommune eller Nordplan AS sine heimesider.