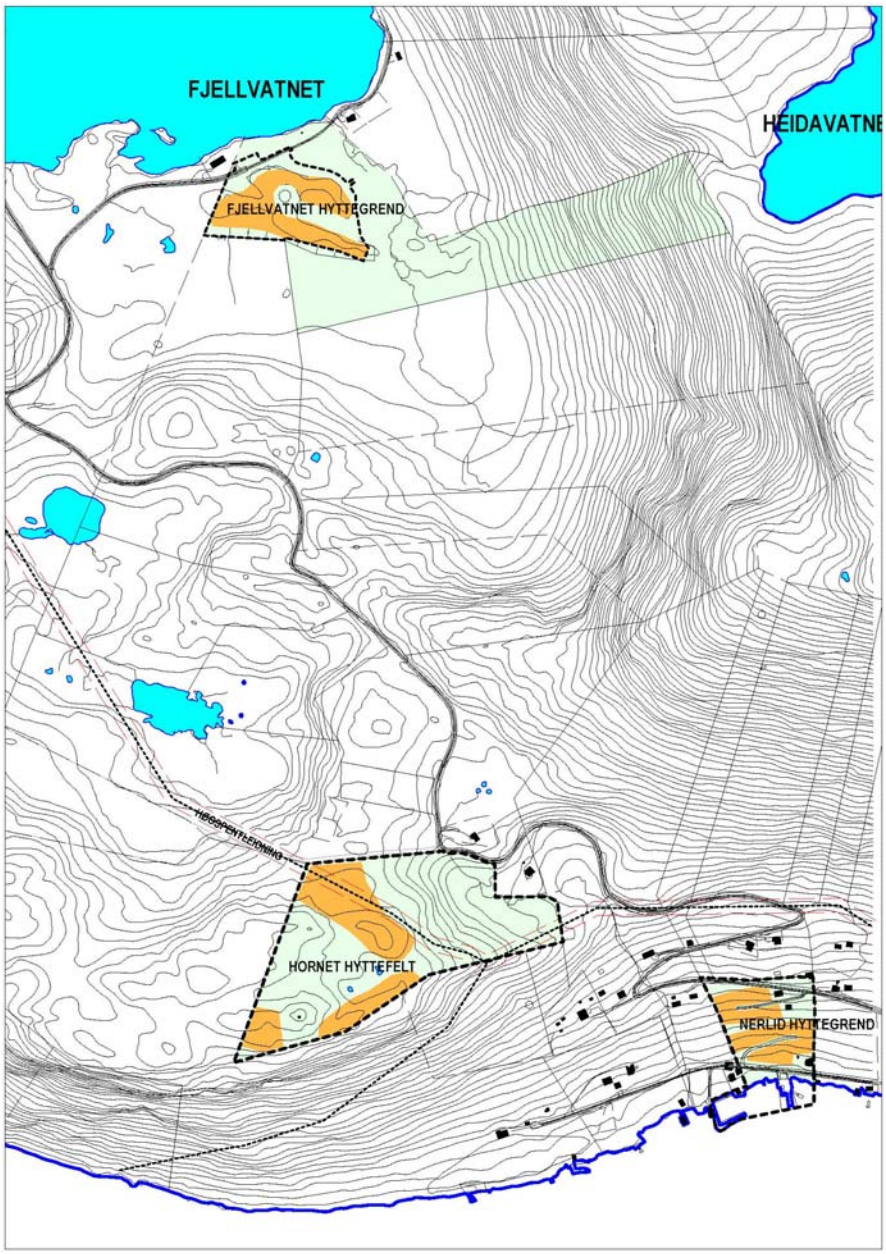
Framlegg til reguleringsplan for

Tre teigar av Gnr./Brnr. 76/9
på BARMEN i Selje kommune

Volda, 2.mai 2008
Svein Holmen.



TILTAKSHAVAR:
Terje Vartdal,
Kapteinsvegen 18,
6100 Volda

PLANLEGGAR:
Svein Holmen,
6100 Volda.

INNHALD:
1: Forord
2: Førehandsmelding:
-Samandrag og kommentar til merknadane
-Kopi av merknadane
3: Reguleringskart
4: Reguleringsføresegner
5: Sårbarheitsanalyse

FORORD:

Terje Vartdal kjløpte 76/9 i 2006. Han ynskjer å regulere delar av teigane på eigedomen fritidsbebyggelse. Han vil sjølv behalde tunområdet som fritidsbustad. Det er ikkje meininga å starte utbygging på alle teigane samstundes, men ta det litt over tid.
Vartdal ynskjer med denne reguleringa først og framst å utvilke eigedomen og skape grunnlag for auka aktivitet på Barmen. Dette kan vere med på å stabilisere grunnlaget for dei funksjonane som enno finst på øya og kan kanskje også gje grunnlag for nye funksjonar på staden ialle fall sommarhalvåret.

Det er tre teigar som tilhøyrer bruket, og regulering på alle tre teigane vert fremja i felles plan:
Det er utarbeidd tre reguleringskart med tilhøyrande føresegner:
1: NERLID HYTTEGREND: Dette omfattar heimeteigen med sjøområdet
2: HORNET HYTTEFELT: Delar av fjellteigen omkring Norking AS sitt anlegg på fjellet
3: FJELLVATNET HYTTEGREND: Området rett sør for samfunnshuset ved Fjellvatnet.

Reguleringsarbeidet starta med førehandsmelding i tida 6.des 2007 til 10.jan. 2008.
Det kom ellers 8 innspel i saka. Dette var stort sett frå lokale lag og foreiningar, frå Fylkesmannen i S&Fjd. og frå Kystverket. (Sjå vedlegg) Fylkesmannen sitt innspel var særs grundig og gav mange retningsliner for kva vi kan og ikkje kan gjere i felta. Etter ein del korrespondanse, drøftingar og tilpassingar meiner vi å ha kome fram til ei planutforming som er sopass i tråd med resultatet av førehandsmeldinga at vi no finn å kunne legge fram eit første utkast til reguleringsframlegg for dei tre teigane på eigedomen 76/9.

Det ligg føre digitalt kartverk for Barmen, men dette er berre eit digitalisert økonomisk kartverk med 5m cotehøgde og usikre profilar. Teiggrensene er nok også digitaliserte frå øk. kartverk og er venteleg usikre. Det må soleis gjerast eit betydeleg innmålingsarbeid særleg på heimeteigen (Nerlid Hyttegrend) både i samband med vegprosjektering, for å få rette grenser og for å kartlegge element som på ein eller annan måte må takast omsyn til i planområdet

Planframlegget er utarbeidd etter reglane i Plan- og Bygningsloven og i samsvar med MD sin publikasjon T1226 (norm for utarbeiding av reguleringsplanar).

Volda, 2.mai 2008.
Svein Holmen,

3: OVERORDNA PLANFØRESETNADAR.

Kommuneplanen:
I arealdelen av kommuneplanen for Selje er det avsett eit mindre område til spreidd bustad- og hyttebygging på Barmen. Dette omfattar ikkje noko av vårt areal. Det ser ut til at alt arealet på 76/9 er avsett til LNF-område. Planen vart vedteken i 1994 og er ikkje rullert i løpet av dei 14 åra som er gått sidan vedtaket.

Gjeldande reguleringsplanar:
På naboteigen (76/2) nord for vår teig "Hornet Hyttefelt" er det ein godkjent reguleringsplan frå 22.april 2004 for hyttefelt med totalt 28 hytter fordelt på to teigar.
Vi tenkte i utgangspunktet nytte tilkomstvegen til 76/2 som tilkomst til vårt hyttefelt, men då den går over 3.person sin grunn og i tillegg er stupbratt velger vi heller å planlegge vår eigen tilkomstveg med akseptabel stigning over eigen grunn. Dersom naboen på 76/2 er interessert i å nytte delar av vår tilkomstveg er vi opne for å diskutere det.

Sårbarheitsanalyse:
Rundskriv T-5/97 *Arealplanlegging og utbygging i fareområde* slår fast at kommunen har ein sjølvstendig plikt til å undersøkje med omsyn til farar både ved utarbeiding av arealplanar og ved vurdering av dele- og byggjetillatingar. Kommunen er ansvarleg for å gjere dei naudsynte forundersøkingane og for at resultatet av desse vert lagt til grunn i den vidare planlegginga. Skulle det oppstå skade som kunne vore unngått gjennom ein betre planprosess, vil kommunen kunne få eit økonomisk ansvar.

Fylkesmannen har som ei teneste til kommunane utarbeidd ei sjekkliste som gir ein standardisert og forenkla framgangsmåte for slike undersøkingar i reguleringsplanar/reguleringsendringar.
Ved utarbeiding av kommunedelplanar eller kommuneplanens arealdel bør ei meir omfattande ROS analyse ligge til grunn.

Vi har gått gjennom denne sjekklista for reguleringa på alle dei tre felta og konklusjonen må vel vere at her er liten eller ingen risiko av noko slag for reguleringsområdet frå omgjevnadane eller for omgjevnadane som følge av denne reguleringa.

Førehandsmelding i tida: 6.des 2007 – 10.jan 2008

Desse har kome med innspel i saka:
1: Fylkesmannen i Sogn- og Fjordane
- -Miljøvernavdelinga
- -Landbruksavdelinga

2: Statens vegvesen
3: Kystverket, vest
4:Telenor Networks engineering
5: Barmøy Bygdalag
6: Selje Jeger- og Fiskeforening
7: Rakmakere ANS
8: Barmøy grunneigarlag

Samandrag og *kommentar* til merknadane:

1 Fylkesmannen i Sogn- og Fjordane:

Samandrag:
A: Generelt:

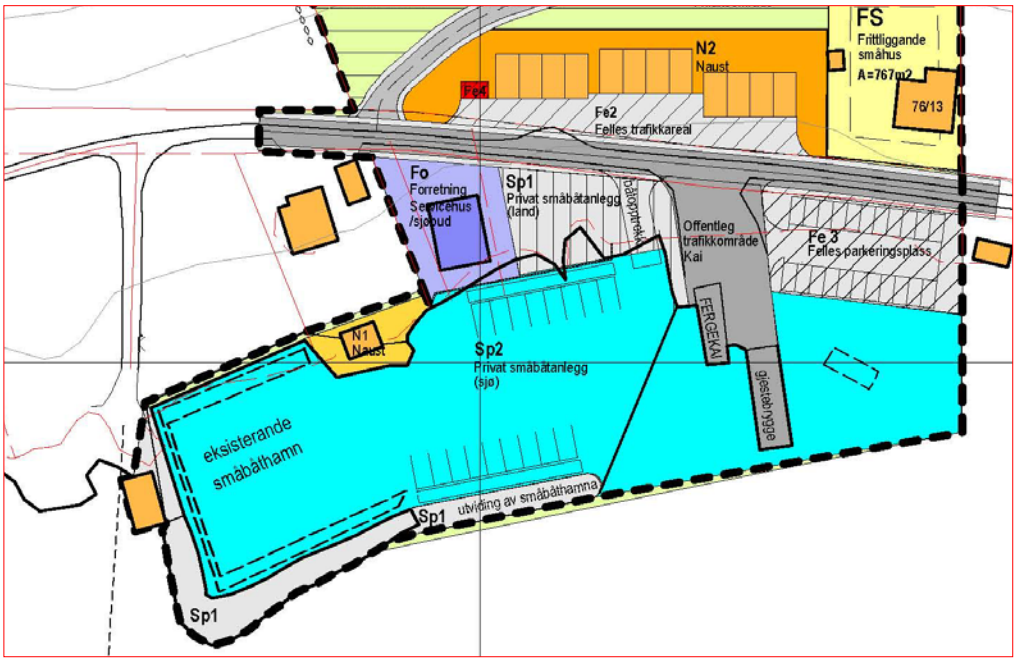
a) Landbruksavdelinga rår til at hyttebygging vert styrt til mindre produktive areal og at nye byggjeområde vert vurdert i lys av kommuneplanen. Milljøvernavdelinga rår også til å avklare arealbruken gjennom revisjon av kommuneplanen.
b) Miljøvernavdelinga fokuserer på bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet ved sjø og peiker på at Storting og Regjering fleire gonger (seinast 2007) har oppmoda kommunane om å skjerpe både dispensasjonspraksisen og planpraksisen i strandsona. I fylkesdelplanen for arealbruk har dette fått sitt uttrykk i følgande formulering: ein skal…*"styra ny aktivitet til eksisterande utbygde område (samlokalisering)"*
c) Vurdering: Større byggjetiltak på Barmen bør avklarast i overordna plan.

Kommentar:

a) Dei to teigane på fjellet ligg på lågproduktive areal, mens heimeteigen består av beitemark.
b) *Overordna plan: Nogjeldande kommuneplan vart vedteken i 1994 og er etter det eg veit ikkje rullert sidan den tid. Vi har ikkje fått andre opplysningar frå Selje kommune enn at …..*"kommuneplanen skall rullerast". *Normalt skal vel ein kommuneplan rullerast kvart 4.år, men her er det altså gått 14 år utan rullering. Vi forstår det slik at rulleringsarbeid ikkje er oppstarta eller prioritert som planoppdrag for kommuneadministrasjonen.* ***Eit krav om å vente på rullering av kommuneplanen vil difor sette en stopper for dette private initiativet for å få til eit slikt prosjekt.***
Bygging i 100-metersbeltet ved sjø: Vi tenker å utvide noverande småbåthamn framom vår teig. Vi ynskjer også å utvide parkeringskapasiteten i tilknytning til småbåthamna og fergekaia. Dette meiner vi er i tråd med fylkesmannen si formulering om å …"styra ny aktivitet til eksisterande utbygde område (samlokalisering)"
c) Sjå kommentar til pkt b.

B: Om dei ulike teigane / delplanane:
Område 1: NERLID HYTTEGREND:

a) Fylkesmannen har ikkje avgjerande merknad til at det vert opna for hyttebygging ovanfor vegen.
b) Rår sterkt frå å opne for hyttebygging i strandkanten. Rår til at det vert lagt stor vekt på terrengtilpassing dersom det vert plassert ei naustrekkje nedom vegen.
c) Ut frå luftfoto ser fjøra langgrunn ut og er soleis kanskje viktig for biologisk produksjon og mangfald. Dette må vurderast ved evt lokalisering av småbåtanlegg.
d) Rår til å undersøke om sedimenta ved fergekaia kan vere ureina og om det er fåre for spreiing av ureina sediment ved evt. utfylling/mudring.



Kommentar:

a,b) Sjå skisse ovanfor

Vi tenker oss ei utviding av noverande småbåthamn ved å forlenge eksisterande molo ca. 30m mot fergekaia. På landdelen skal plasserast eit servicehus/fleirbrukshus (kommersielt) som kan nyttast til t.d. postformidling, litt salg av basisvarer, kanskje enkel servering sommarstida og kanskje eit par utleigeeiningar i 2.høgda. I tillegg må vi ha eit felles båtopptrekk. Naust/vinteropplag vert plassert ovanfor vegen med felles parkering framom.

c) Avstanden mellom eksisterande småbåtanlegg og fergekaia er under 50m. Ei utviding av eksisterande småbåtanlegg (ca 15 nye båtplassar) vil okkupere heile denne strandstrekninga, så her er det spørsmål om anten/eller og ikkje både/og. Dersom strandstrekninga skal bevarast med tanke på biologisk mangfald kan vi sjå vekk frå utviding av småbåtanlegget. Vi meiner ellers at ei fortetting av verksemda i strandsona akkurat på denne staden er i tråd med Fylkesmannen si formulering om 100m-beltet: ...”styra ny aktivitet til eksisterande utbygde område (samlokalisering)” Den offentlege kaia er det mest markante trafikk-knutepunktet på Barmen.

d) Undersøking av evt. ureining av sedimenta ved fergekaia vert evt gjort dersom og når planen får grønt lys. Eg rekner med at slik ureining ikkje vert utslagsgjevande for om vi får utvide småbåtanlegget eller ei – det vert vel meir eit spørsmål om tiltak ved bygginga.

Område 2: HORNET HYTTEFELT:

a) Fylkesmannen har ikkje registrert spesielle naturfaglege verdiar eller ålmenne friluftsinteresser i dette området. Er gjort kjend med at det går trekkvegar for hjort og at det er ålmenne jakt - interesser i området.

b) Har ellers ikkje avgjerande merknadar til at det vert opna for hyttebygging i området.

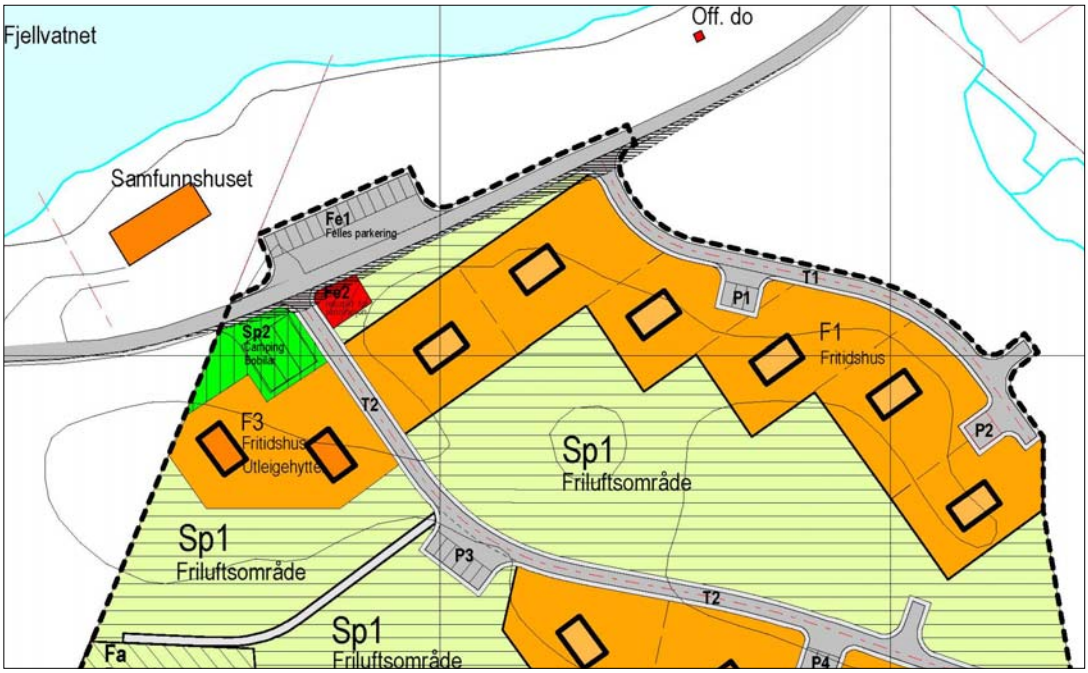
Kommentar:

a) Fylkesmannen peiker på at han er kjend med at det går trekkvegar for hjort i området. Eg har gjort meg umak med å prøve å få kartlagt desse trekkvegane, men korkje fylkesmannen, Selje Jeger-og fiskeforening, den kommunale viltforvaltninga eller andre har kunna påvise eller kartfeste desse trekkvegane. Eg tok med meg ein naturforvaltar (Tormod Engen –

utdanna som naturforvaltar frå Ås) på synfaring i området, og eg har diskutert saka med Stein Inge Refvik i Selje kommune, og konklusjonen er slik: Det er ein stor bestand av hjort på Barmen, men her er få markerte trekkvegar anna enn meir tilfeldige vandringar mellom beite- og opphaldsområder. Vi finn ingen teikn på tydlege hovudtrekkvegar gjennom nokon av dei føreslegne hyttefeltslokalitetane.

Område 3: FJELLVATNET HYTTEGREND:

a) Fylkesmannen ser det som viktig at det ikkje vert opna for bygging nær elva/bekken som renn aust på teigen. Fråråd også bygging av veg nær bekken.
b) Byggeområdet bør evt avgrensast til eit mindre område nært tilknytt vegen, og det bør ikkje tillatast bygging mellom vegen og Fjellvatnet eller nær bekken.
c) Området er registrert (FRIDA) som eit lokalt viktig friluftsområde. Dette må vektleggast i det vidare planarbeidet.
d) Her er trekkveg for hjort og jaktinteresser i området.



Kommentar:

a,b) Som skissa syner har vi (i tråd m Fylkesmannen sine ynskjer) trekt hyttefeltet ned mot vegen og vekk frå bekken. Vi legg nokre oppstillingplassar for bubil/campingvogn på sørsida av kommunevegen og utvida P-plass for samfunnshuset på nordsida av vegen aust for samfunnshuset (Fe1).
Vi tenker oss at ei eller to av hyttene nærast vegen(F3) kan byggast som utleigehytter for fiskarar i vatnet eller for folk utanfrå som skal delta på arrangement på samfunnshuset. Dette vil styrke sportsfisket som næring og vere nytting for drifta av samfunnshuset.

c) Området er planlagt opent med felles friområder som kan nåast frå alle sider. Hyttene vil soleis ikkje hindre fri ferdsle i og gjennom området.

d) Fylkesmannen peiker på at han er kjend med at det går trekkvegar for hjort i området.
Eg har gjort meg umak med å prøve å få kartlagt desse trekkvegane, men korkje fylkesmannen, Selje Jeger-og fiskeforening, den kommunale viltforvaltninga eller andre har kunna påvise eller kartfeste desse trekkvegane. Eg tok med meg ein naturforvaltar (Tormod Engen –

utdanna som naturforvaltar frå Ås) på synfaring i området, og eg har diskutert saka med Stein Inge Refvik i Selje kommune, og konklusjonen er omlag slik: Det er ein stor bestand av hjort på Barmen, men her er få markerte trekkvegar anna enn meir tilfeldige vandringar mellom beite- og opphaldsområder. Vi finn ingen teikn på tydlege hovudtrekkvegar gjennom nokon av dei føreslegne hyttefeltslokalitetane.

C: Felles innspel for heile planen (76/9):

a) Fylkesmannen rår til at det ved lokalisering og utforming av byggeområda vert lagt stor vekt på omsynet til: -naturmiljø / urørd natur
-landskap / estetikk
-friluftsinteresser
b) Bygningar og anlegg bør plasserast samla i grupper for å samle og minimere terrenginngrepa
c) Det bør i føresegnene stillast detaljerte krav til plassering, storleik og utforming av hyttene for å sikra terrengtilpassing og estetisk utforming av felta.
d) Bør legge vekt på å bevare mest mogleg vegetasjon for at bygningar skal gli best mogleg inn i landskapet.
e) Planen må gjere greie for korleis vassforsyning, avlaup og renovasjon skal løysast.
f) Område 1 (Nerlid Hyttegrend) og område 3 (Fjellvatnet Hyttegrend) ligg innanfor skredfarleg området i NGU sine registreringar på www.skrednett.no

Kommentar:

a) Ingen av dei tre felta ligg i det vi kan kalle urørd natur. Felt 1: Nerlid ligg midt i bygda og kulturlandskapet, Felt 2: Hornet hyttefelt ligg på fjellet, men her er eit stort antenneanlegg samt ei høgspent kraftgate gjennom hyttefeltet, og desse anlegga er ganske synlege og bryt sterkt med det vi vanlegvis oppfattar som .."urørd natur". Felt 3: Fjellvatnet ligg ved eksisterande veg og tett inntil samfunnshuset. Det same gjeld omsynet til landskap / estetikk: Her er allereide inngrep i alle områda som sett standard for korleis vi bør plassere vårt byggeri i landskapet og kva type / storleik hytter vi bør bygge. Omsynet til friluftsinteresser gjeld i hovudsak ved Fjellvatnet hyttefelt. Vi har der prøvd å lage ei opa løysing i alle retningar og legge det mest markerte terrengdraget midt i felles friområde med tilkomst for alle både i og gjennom feltet.

b,c) Sjå planframlegget. Vi har prøvd å samle hyttene i grupper i tråd med FmS&Fjd sine ynskjer

d) Vi er usamd i dette synspunktet. All tradisjonsbygging i Vestnorske grender (Setrene på fjellet, gardsbebyggelsen i bygdene og nausta ved sjøen) framstår som monumental bygging på synlege stadar og med sterke fargar. Moderne fritidshus kan etter vårt skjøn godt byggast i denne monumentale tradisjonen – vi meiner at dette korkje er uynskt eller mindreverdig bebyggelse som nødvendigvis skal skjulast ("gli inn i") terrenget.

e) Alle hyttefelta skal ha moderne sanitær standard. Felt 1 og 2 (Nerlid og Hornet) skal ha avlaup til kommunalt avlaupsnett mens felt 3 Fjellvatnet skal ha opplegg med tette tankar som må tømast. Det vert lagt opp til felles returpunkt for renovasjon ved veg i alle felta. Herfra må avfallet fraktast til punkt med off. renovasjon.

f) Dette er teoretiske betraktningar. Det einaste av våre tre felt som ligg innanfor NGU sine "skredfaresoner" er Nerlid hyttegrend på heimeteigen. Og om det er rasfare på vår heimeteig så er truleg heile grenda rasfarleg. Vi har korkje høyrt om snøskred, sørpeskred eller jordras/steinsprang på vår heimeteig. Vi vil ta kontakt med Fylkesgeologen for å få avklara dette før evt. godkjenning av planen.

D: Innspel frå Landbruksavdelinga:

a) Hyttebygging bør styrast til utmarksareal som ikkje har større verdi til landbruksføremål
b) Jordbruksareal i form av dyrka jord og innmarksbeite bør ikkje omdisponerast til hyttebygging.

c) Primært bør bør utlegging av nye areal til hyttebygging skje ved revisjon av arealdelen i kommuneplanen.

Kommentar:

a) *Dei to teigane på fjellet ligg på lågproduktive areal, mens heimeteigen består av beitemark.*
b) *Nerlid (heimeteigen) er så bratt at maskinell drift ikkje er mogleg. Her har ikkje vore drift sidan 1960-talet.Teigen er kun til beiting. Klimaendringane vi no opplever i kombinasjon med dårlege rammevilkår i landbruket gjer attgroing til det største trugsmålet for produksjonsareala.*

2 Kystverket:

Samandrag:

1: Utforming av plan for sjøområda tett ved fergekaia må gjerast i samråd med brukarar av fergekaia. Ber om at det kjem klart fram i planframlegget kva tiltak ein planlegg i sjø.
2: For alle tiltak i sjø vert det kravd løyve frå Nordfjord hamn IKS. Reguleringsføresegnene må vise til krav om slikt løyve.

Kommentar:

1: Vi har kontakta både den kommunale hamnesjefen Terje Nybakk og driftaren av ferga Tor Evjen om krav og ynskjer ved utforming av fergekaiområdet. Signala derfrå er nokså samstemte: Vi må rekne med at fergedrifta vil fortsette om lag som no med om lag same båt som no.
2: Slikt krav om løyve er teke inn i føresegnene.

3: Statens vegvesen

Samandrag: Statens Vegvesen har ikkje forvaltningsansvar for vegar på Barmen og har soleis heller Ingen merknad.ved planoppstart.

4: Barmøy Bygdalag:

Samandrag:

Barmøy Bygdalag ser med uro på at stadig fleire av dei finaste naturområda på øya vert lagt ut til hyttfelt. Bygdalaget meiner at det er uråd å ta stilling til einskildsaker men vil likevel kommentere

Felt 3: Fjellvatnet Hyttfelt:

- Grendahuset vert flittig nytta til bygdasamlingar og private arrangement, og det er ei klar ulempe å få private hytter i Grendahuset sitt nærområde.
- Fjellvatnet er drikkevasskjelde.
- Må ta omsyn til den godkjende øvinsskytebana på 76/1.

Kommentar: *(Sjå bilde s.5)*

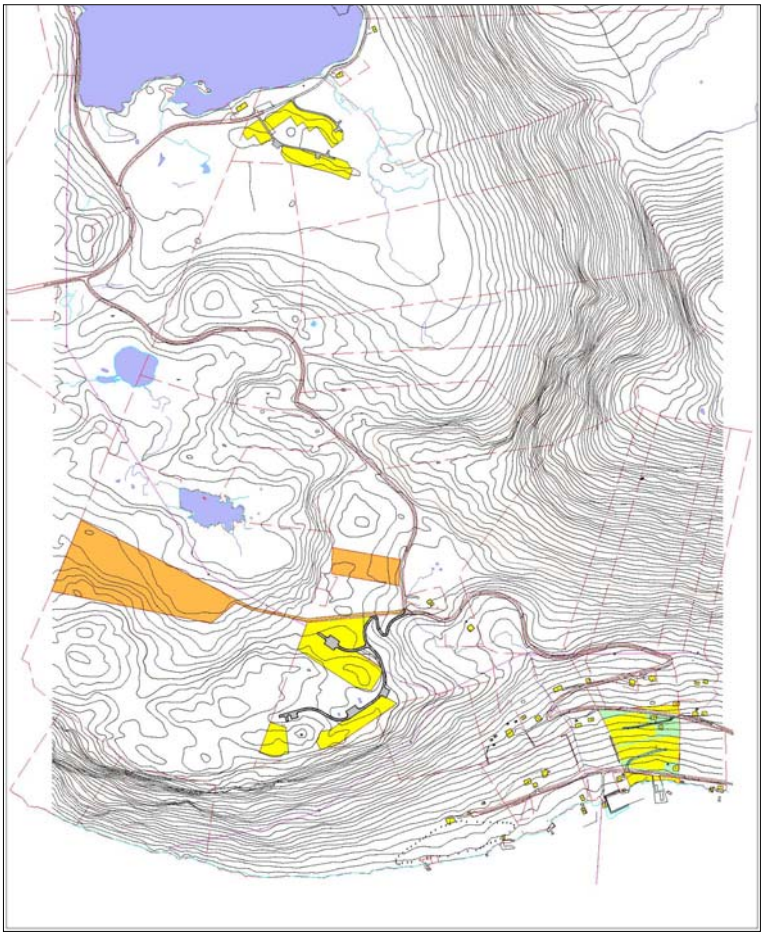
Vi greier ikkje heilt å sjå kva ulemper det skulle vere for bruken av samfunnshuset at det er hytter på andre sida av vegen. Vi meiner at samfunnshuset vil få positive verknadar av hyttefeltet:
-Fleire parkeringsplassar
-Ei eller to utleigehytter som kan nyttast av folk utanfrå som skal på arrangement på samfunnshuset.

Hyttefeltet skal byggast med tette tanker og alt avsig skal fangast opp. Det vert sjølvsagt meir ferdsle i nedslagsfeltet til vatnet, men vi har både friluftsferdsle og mykje fiske i vatnet no utan at dette ser ut til å vere noko problem.

Tilpassing til skytebana kan vere eit større problem. Skotstøyen er impulsstøy som er ille for nabolaget sjølv om bana er sjeldan brukt. Vi tenker her at vi får koste på ei skikkeleg støyisolert og overbygd skjerming på standplassen.

5: Selje jeger- og fiskeforening:
Samandrag:
Felt 1: (Nerlid) Ingen merknad til dette feltet.
Felt 2: (Hornet): Ei utbygging av denne teigen vil skape eit samanhengande skilje mellom Vika og Fjellet. Dette vil føre til store endringar for trekkvegar og jaktterreng, og hytteområdet vil vere ueigna som jaktterreng.
Felt 3 (Fjellvatnet) vil dele av det felles jaktområdet som har vore mellom Barmen ytre og Fjellet. Her går trekkvegar som heng saman med resten av øya.
Dei siste åra har hjortejakta representert ein betydeleg ressurs for øya både som matauk og ved sal av løyve Det ville vere dårleg forvaltning å godta reguleringar / private inngrep som skader denne ressursen.

Kommentar:
Litt av grunnlaget for hyttemarknaden på slike stadar som Barmen er tilgang til natur og naturressursar. Nærleik til fiskeplassar og jaktterreng er godt grunnlag for salg av tomter. Vi ynskjer sjølvsagt ikkje å gjere inngrep som kan skade desse ressursane.
Er der nokon bestemt trekkveg mellom Vika og Fjellet? og kor går i so fall dette hovudtrekket?
Utstrekninga på byggeområda er markert med gule (våre nye) og oransje (tidlegare godkjent plan) fargar på skissa nedanfor. Totalt utgjer desse områda nokså liten prosentandel av heile terrenget, og hjorten er etter det eg forstår temmeleg tilpasningsdyktig. Hytteområda som jaktterreng går sjølvsagt tapt, men eg har vanskeleg for å tru at t.d. trekket mellom Vika og Fjellet vert samanhengande sperra av utbygginga.
Det same gjeld for feltet ved Fjellvatnet: Eg tru ikkje at det lille arealet vi tenker å okkupere ved samfunnshuset har avgjerande innverknad på trekkvegar eller opphaldsområde for hjorten.
Eg skulle gjerne hatt ei skikkeleg registrering av evt. hovudtrekkvegar på øya dersom dei finst.



Ein annan sak er at hjortebastanden etter kvart har vorte så stor at han er i ferd med å ete seg ut av sitt eige matfat. Registreringar over tid m.a. her på Sunnmøre syner at einskilde vinterbeiteområde no er så nedbeitte at det er fare for at vi kan få ei omfattande dyretragedie dersom vi får ein kald og snørik vinter. M.a. har hjorten beita ned blåbærlyngen over store areal. Blåbærplanta er særs viktig næring for eit utal av artar, og hjortegnaget er så omfattande at det kan verte eit trugsmål mot det biologiske mangfaldet. Møre-og Romsdal fylke ser situasjonen som sopasse alvorleg at dei har bede Direktoratet for naturforvaltning om å etablere ein lovheimel som gjev det offentlege høve til å gå inn å regulere ned bestandar til eit forsvarleg nivå.

Slike moment må kanskje også takast i betrakning ved vurdering av hyttefelt kontra hjort

6: Rakmakaren ANS:
Viktig at ei utbygging ved Fjellvatnet ikkje får negativ innverknad på vasskvaliteten i vatnet.

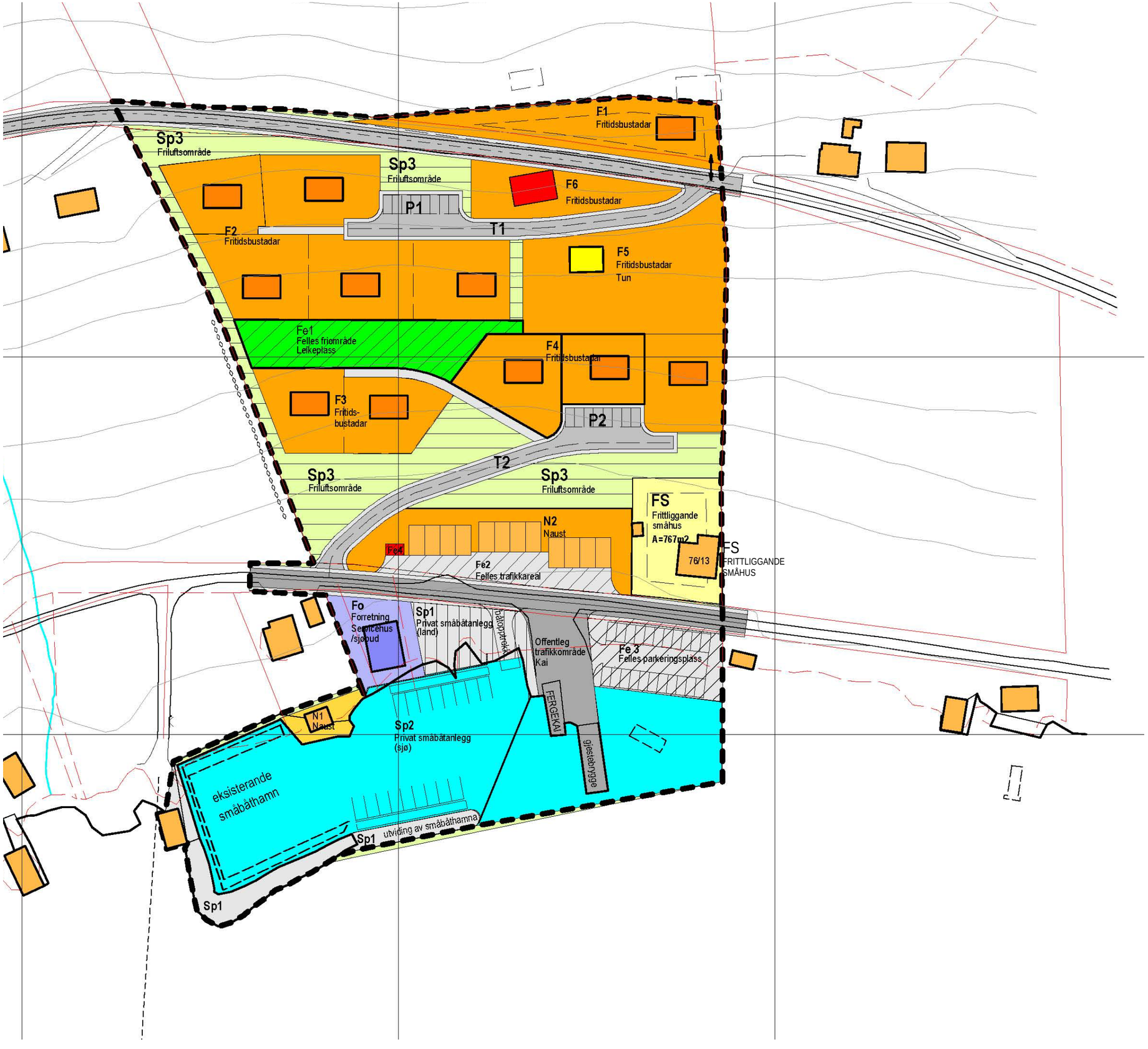
Kommentar:
Alle hyttefelta skal ha moderne sanitær standard med straum, innlagt vatn og avlaup. Her i feltet ved Fjellvatnet vil vi satse på tette tankar som må tømast, og alt avlaup / avsig skal takast hand om. Det vert sjølvsagt auka ferdsle i området, men vi trur ikkje at dette vil påvirke vasskvaliteten i vatnet i nemnande grad.

7: Barmøy grunneigarlag:
a) Peiker på at det ved Felt 2 (Hornet Hyttefelt) allereide er to eksisterande hytteteigar, og at utbygging av vårt nye felt i tillegg til desse to eksisterande felta vil bandlegge eit stort jaktområde som også inneheld trekkruter for hjorten.
b) Området ved Fjellvatnet er viktig som friareal. Grunneigarlaget meiner at hytter ved vatnet er øydeleggjande for aktiviteten med fiske i vatnet.
c) Området inneheld trekkruter for hjort og det vert jakta også her.

Kommentar:
a) Sjå kommentar til merknaden frå Selje Jeger- og fiskeforening.
b) Vi innser ikkje heilt kva ulemper det skulle vere for fisket i vatnet at det er hytter på sørsida av vegen. Vi meiner at fisket vil få positive verknadar av hyttefeltet:
-Fleire parkeringsplassar
-Ei eller to utleigehytter som kan nyttast av folk som vil fiske og feriere over fleire dagar.
d) Ynskjer nøyaktig registrering av desse trekkrutene.

8: Telenor Servicesenter for nettutbygging:
Ingen spesiell merknad til planen anna enn at det bør vere min. 45m byggegrense frå mastra i Felt 2 (Hornet hyttefelt). Ber om å bli varsla i rimeleg tid før evt. arbeid vert oppstarta.

Kommentar: Vi har lagt inn ei byggeline på 45m rundt telemastra i Hornet hyttefelt. Telenor har meldt at dei kan ha god nytte av vegen som vil lette deira tilkomst til stasjonen.



REGULERINGSPLAN FOR:

NERLID HYTTEGREND

Gnr./br.nr: 76/9, Selje kommune

ENDRINGAR:

TEIKNFORKLÅRING
PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL:

1: BYGGEOMRÅDER.

- FS — FRITTLIGGANDE SMÅHUS (FS)
- F — FRITIDSBEBYGGELSE (F) , NAUST (N)
- Fo — FORRETNING (Fo)

2: OFF. TRAFIKKOMRÅDER:

- KØYREVEG
- KAI

6: SPESIALOMRÅDER:

- Sp — SMÅBÅTHAMN (LAND)
- FRISIKTSONE
- Sp — FRILUFTSOMRÅDE
- Sp — SMÅBÅTHAMN (SJØ)

7: FELLESOMRÅDER

- PRIVAT FELLES VEG
- FELLES TRAFIKKAREAL
- Fe — FELLES FRIOMRÅDE (LEIK)

STREKSYMBOL:

- PLANAVGRENSING
- SENTERLINE REGULERT VEG
- FRISIKTLINE
- BYGGEGRENSE
- FØREMÅLSGRENSE

NORD

M = 1:1000

SAKSHANDSAMING	SAK	DATO	SIGN
Førehandsmelding			
1.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
2.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
Kommunestyret, eigengodkjenning			

PLANEN ER UTARBEIDD AV: DATO:

SIV.ING SVEIN HOLMEN
AREALPLANLEGGING

2.Mai 2008

REGULERINGSFØRESEGNER
Tilknytta reguleringsplan for:
NERLID HYTTEGREND
Gnr/br.nr 76/9 på BARMEN i Selje kommune.

Plangrensene er vist på reguleringskart dagsett…….. 2. mai 2008.

§ 1 - 3 GENERELT
§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset.

§ 2 ANDRE BESTEMMELSER
a. Desse føresegnene kjem i tillegg til gjeldande sentrale og kommunale lover (PBL) og dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtektene for Selje kommune.
b) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 REGULERINGSFØREMÅL
Arealet innafor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova til fylgjande føremål:

Byggjeområder (PBL § 25.1.1)
-Fritidshus og naust
-Frittliggande småhus
-Forretning / Servicebygg

Offentlege trafikkområder (PBL §25.1.3)
-Køyreveg
-Hamneområde / kai

Spesialområder (PBL § 25.1.6)
-Friluftsområde, merka
-Privat småbåtanlegg (land)
-Privat Småbåtanlegg (Sjø)
-Frisiktsone

Fellesområder (PBL § 25.1.7)
-Privat felles veg
-Felles Parkeringsplass
-Felles friområsde (Leik)

§ 5 BYGGJEOMRÅDE:

a) Fritidsbustadar:

I områda merka F1 – F4 kan det byggjast 11 fritidshus. Desse skal vere frittståande og det kan byggast eit anneks/uthus på kvar tomt. Tomtestorleiken varierer mellom ca 400m2 og 600m2. Maksimal utnyttingsgrad for tomtene skal vere BYA = 30%

Områda merka F5 – F6 representerer det gamle tunet. Dersom det eksisterande gamle bustadhuset på F5 vert rive kan det byggast inntil 2 nye frilttliggande hytter med tihøyrande anneks/uthus på F5. Alternativt kan det byggast ei ny hytte på F5 dersom gamlehuset vert restaurert. Maksimal utnyttingsgrad for F5 skal vere BYA = 25%

På F6 står den gamle løda Det er høve til å restaurere løda og nytte denne til fritidshus med den storleik den no har (ca 90m2). Dersom løda vert rive kan det byggast opp eit nytt fritidshus på F6 etter same reglar som på F1-4. Maksimal utnyttingsgrad for tomta skal vere BYA = 30%

I område merka F1-6 skal bygningane som hovudregel førast opp i 1 høgd, på sokkel. Bygningane skal ha saltak, mønehøgda skal ikkje vere større enn 5m over grunnmur/sokkel, og som hovudregel skal torvtak, shingel el. stein nyttast til taktekking. Blanke flater er ikkje tillate. Terrenget er sopass bratt at vi likevel opner for individuelle løysingar, td. terrasserte bygningar – slike løysingar må vurderst og godkjennast av bygningsrådet i kvart høve. Eit viktig prinsipp her er at kvar bygning skal skal ha ei form som respekterer den lokale byggeskikken.

Uteareala:
Ein skal i størst mogleg grad prøve å bevare tomta som naturtomt. Det er ikkje høve til å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve tomtearbeidet.
Store byggegroper og bearbeiding av terrenget (planering/store plener etc) er ikkje tillatt.
Oppmurte utepeisar/opphaldsplassar kan godtakast, men utearealet skal ikkje ha preg av villahage. Overskottmasse skal køyrast vekk. Terrenget kan i moderat grad terrasserast, men arbeidet skal då utførast i same stil som den eksisterande terrasseringa på teigen med oppfylling på natursteinsmurar. Hyttetomtene skal i størst mogleg grad beholde sin naturlege vegetasjon, og ei moderat nyplanting med stadtypisk vegetasjon kan godtakast. Vegetasjon/trær skal haldast nede på ei slik høgd at utsikt frå bakanforliggande bygningar ikkje vert hindra.
Hyttetomtene kan ikkje gjerdast inne.

b) Frittliggande småhus:

På FS ligg eit eksisterande bustadhus.
Ved evt. restaurering/nybygging på FS skal desse reglane gjelde: FS kan ha maksimal BYA = 40%,.
Høgder: 1½ etg på sokkel. Mønehøgde kan vere opptil 9m over nivå på sokkel.
FS skal ha 2 bilplassar på eigen grunn.

c) Naust:

Naustområdet (N2) skal nyttast til naust for vinteropplag av båtar knytt til hyttefelta.
Naustofta kan nyttast som garnloft.
Nausta skal ha saltak med mønehøgde inntil 5,5m over golvnivå. Lange naustrekkjer skal brytast opp i grupper på inntil 4 einingar med opningar på minimum 2m. mellom kvar gruppe. Kledning og taktekking skal utførast i tradisjonell stil. Kvar nausteining kan ha BYA (bebygd areal) inntil 35m2.
Takvinkelen på nausta skal vere i pakt med stadeigen byggeskikk.

g) Forretning / Service:

Areal for forretning / servicehus (Fo) skal nyttast til servicehus i tilknytning til hamna. Huset skal vere eit fleirbrukshus der det på sommarbasis kan etablerast postformidling, litt salg av basisivarer, og kanskje litt enkel servering. 2.etasje kan nyttast til utleigefasilitetar. Bygningen skal utformast i utvendig stil som sjøbud eller stornaust og kan ha inntil 2 fulle etasjer pluss loft med saltak. Fo skal ha maksimal BYA= 50%. Største mønehøgde 9m. Raftehøgde inntil 6m over gjennomsnitleg nivå på ferdig planert terreng.

§ 6: SPESIALOMRÅDER.

a) Frisiktsoner:

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innafor fridsiktsonene skal planerast ned til tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i desse sonene.

b) Friluftsområde (merka Sp3):

Sp3 utgjer heile grøntstrukturen i hyttefeltet og skal nyttast som grøntområde for heile feltet. Den sentrale delen av Sp omfattar den finaste delen av kulturmarka på teigen, og det skal ikkje gjerast andre vesentlege terrenginngrep på Sp3-områda enn det som er nødvendig for gjennomføring av planen. Delar av Sp3 utgjer korridorar som skal sikre internt gangsamband i feltet. Det kan opparbeidast stiar i desse korridorane. Plukkhogst og vanleg skogskjøtsel er tillatt i Sp3. Vegetasjonen i Sp3 kan i moderat grad tynnast. Det kan ikkje oppførast bygningar eller gjerast anleggstiltak i Sp3. Det kan i moderat grad opprettast konstruksjonar/anlegg for leik innafor Sp3. Planar for evt. leikeanlegg skal godkjennast av kommunen.

c) Småbåtanlegg (land) Sp1

Sp1 skal nyttast til nødvendig verksemd i tilknytning til hamna. Her kan tillatast anlegg og konstruksjonar som har tilknytning til bruken av området, td. båtopptrekk og anlegg for nødvendig interntrafikk. Parkeringa for hamna skal opparbeidast på Fe1(framom naustrekka) og Fe2. Sp2 skal vere opent for fri ålmenn ferdsle til fots.

d) Småbåtanlegg (sjø) Sp2:

Området skal nyttast til trafikkområde i sjø. Utlegging av flytebrygger og andre permanente installasjonar skal skje i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande reglane for drift av hamna.

§ 7: FELLESOMRÅDER.

a) Private fellesvegar:

T1 skal nyttast som felles hovudtilkomstveg for F2, F5 og F6. T1 skal ha maksimal stigning 1:8.
T2 skal nyttast som felles tilkomst til F3 og F4. T2 skal ha maksimal stigning 1:8

b) Felles Parkering:

Kvar hyttetomt skal ha ein biloppstillingplass på felles parkeringsplass slik det framgår av reguleringskartet. P1 skal nyttast til felles parkeringsplass for F2, F5 og F6. P2 skal nyttast som felles

parkeringsanlegg for F3 og F4. Der det ligg til rette for det kan det opparbeidast ein ekstra parkeringsplass på tomta.
Fe2 (arealet N2 og kommunevegen) skal nyttast til felles parkeringsanlegg for nausta (N2), småbåtanlegget og servicehuset (Fo)
Fe3 skal nyttast til felles parkeringsanlegg for småtbåthamna og fergekaia.

c) Felles Friområde:
Fe 1 skal nyttast som felles leikeområde/friområde for hyttene i F1-6.
Det kan opprettast konstruksjonar/anlegg for leik innafor Fe1. Planar for slikt leikeanlegg skal godkjennast av kommunen.

d) Anna fellesareal (Fe4):
Fe skal nyttast til returpunkt for renovasjon, postkasser og andre liknande fellesfunksjonar.
Det kan oppførast eit enkelt skjermingsbygg på området. Fe4 skal vere fellesområde for alle hyttene innanfor planområdet.

§ 8: ANLEGG I GRUNNEN

a) Straum: Planområdet skal koblast til eksisterande leidningsnett i bygda.
c) Breiband / tele: Planområdet skal koblast til eksisterande tele / breibandnett i bygda.
b) Vassforsyning: Drikkevatn til feltet skal skaffast frå ny borebrønn på teigen.
c) Avlaup: Alle bygningane i planområdet som skal ha moderne sanitær standard skal knyte seg til det eksisterande kommunale sjøførande avlaupsnettet som ligg langs teiggrensa til 76/9 i vest.

§ 9: FELLES VEDTEKTER:

b) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar taklar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

c) Det skal gjerast minst mogleg inngrep i naturen. Sprengning av fjell skal unngåast i den grad det let seg gjere.

d) Før det vert starta opp med tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova må det søkast om løyve til dette frå Nordfjord hamn IKS (Hamne- og farvasslova §18.2).

e) Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Fylkeskommunen si kulturavdeling dersom ein under arbeid støyter på automatsik freda kulturminne. (Lov om kulturminne §8,2)

TEKNISKE ANLEGG:

Vegsystemet i planområdet til Nerlid Hyttegrend består av:

1: Den nedre kommunale vegen som krysser planområdet ved kaia:

Denne vegen er smal no (2,5 – 3m). Ved bygging på Nerlid og evt utviding av småbåthamna er det behov for breidde- og standardheving på den nedre kommunale vegen. Vi har teikna inn ny standard på denne vegstubben i reguleringskartet, og nedanfor er ein beskrivelse av planlagt horisotal standardheving.

2: Den øvre kommunale vegen som krysser planområdet øvst oppe.

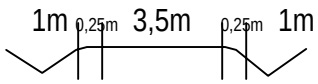
Det same gjeld den øvre kommunale vegen som no er mellom 2,5 og 3m brei.
Vi har teikna inn standardheving på reguleringskartet og illustrert det å på skisse nedanfor.

3: Den øvre tilkomstvegen inn i feltet (T1)

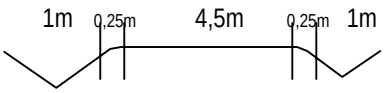
4: Den nedre tilkomstvegen opp i feltet (T2)

Typiske tverrsnitt for dei ulike vegane i planområdet:

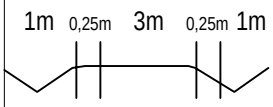
Oppgradert øvre kommunale veg



Opprusting av kommunevegen forbi kaia



T1, T2:



VEG	Vegbreidde	Skulder	Serviceområde	Max. stigning
T1	3m	0,25m	1m	1:8
T2	3m	0,25m	1m	1:8
Oppgradert øvre kommunale veg	3,5m	0,25m	1m	Som no
Oppgradert nedre kommunale veg	4,5m	0,25m	1m	Som no

Horisontal vegstandard er også innteikna på reguleringskartet.

Andre tekniske anlegg i området:

Straum: Planområdet skal koblast til eksisterande leidningsnett i bygda.

Breiband / tele: Planområdet skal koblast til eksisterande tele / breibandnett i bygda. Det er særs god dekning (trådlaust) på TV, radio (FM) og mobilnett frå Norking AS sitt anlegg på Hornet.

Vassforsyning: Drikkevatn til feltet skal skaffast frå ny borebrønn på teigen.

Avlaup: Alle bygningane i planområdet som skal ha moderne sanitær standard skal knyte seg til det eksisterande kommunale sjøførande avlaupsnettet som ligg langs teiggrensa til 76/9 i vest.

Sårbarheitsanalyse: Nerlid Hyttegrend.

Vi har gått gjennom sjekklista for reguleringa på Nerlid Hyttegrend og konklusjonen må vel vere at her er liten eller ingen risiko av noko slag for reguleringsområdet frå omgjevnadane eller for omgjevnadane som følge av denne reguleringa.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Emne		**Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?**	Nei	Ja
Naturgjevne tilhøve:	a	Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	N 1	
	b	Er det fare for flodbølgjer som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	N	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	N	
	d	Er området utsett for flaum/flaumskred?	N	
	e	Er det registrert radon i grunnen?	**?**	
	f	Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	N 2	
	g	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo?	N 3	
	h	Anna (spesifiser)?		
Omgjevnad	a	Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	N	
	b	Naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	N	
	c	Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	N	
	d	Anna(spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a	Omfattar området spesielt farlege anlegg?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	N	
Brann-/ulykkes-beredskap	a	Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		
	b	Har området gode tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		J
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området:	N	
	c	Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	N4 N	
	d	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	N5	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentliner?	N	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	N	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		J6
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet ? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	N7 N N N	
	b	Er det vassforsyning/drikkevatn i området		J8
	c	Er det spesielle brannobjekt i området?	N	
	d	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	N	
Er området påverka/ forureina frå tidligare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	N	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	N	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	N	
	d	Anna (spesifiser)?		J9
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	N	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	N	

Kommentarar til nokre punkt i tabellen:

1: Nerlid Hyttegrend (Heimeteigen på 76/9) er registrert som rasfarleg område i NGO sine rasfarekart. Dette er teoretiske registreringar som tek med seg alt areal som er brattare enn 30grader (1:3). Vi har aldri høyrt om ras på heimeteigen til 76/9. Dette er gammal kulturmark midt i bygda.

?: Kommunen har vel eit ansvar for registrering av radon – men vi har aldri sett slike registreringar.

2: Det er litt skog på teigen, og vi ynskjer å bevare mest mogleg vegetasjon. Om det tek fyr kan det sjølvsagt kveikje i hus også, men her er nokså rått og fuktig havklima så skogbrannfaren er vanlegvis liten.

3: Barmen ligg nær ut mot Stad og vindretning vest – og nordvest kan ta hardt. Tradisjonell busetnad på øya er tilpassa dei klimatiske realitetane, mens ny hyttebygging skjer på stadar der det ikkje har vore bygd før. Mikroklima på dei ulike hyttelokalitetane er ikkje alltid like godt klarlagde. Men på Nerlid midt i bygda skulle ikkje dette vere noko problem.

4: Ungane vert frakta til Flatraket på ferge / buss kvar dag. Dette innebér sjølvsagt vanleg trafikkrisiko.

5: Kva som vert frakta forbi på fjorden tett oppunder land veit ikkje vi. Med ny skipstunell mellom Moldefjorden og Kjødepollen kan trafikken med ulikt farleg gods forbi Barmen kome til å auke. Dette vil uansett neppe utgjere nokon stor risiko for hyttefeltet på Nerlid.

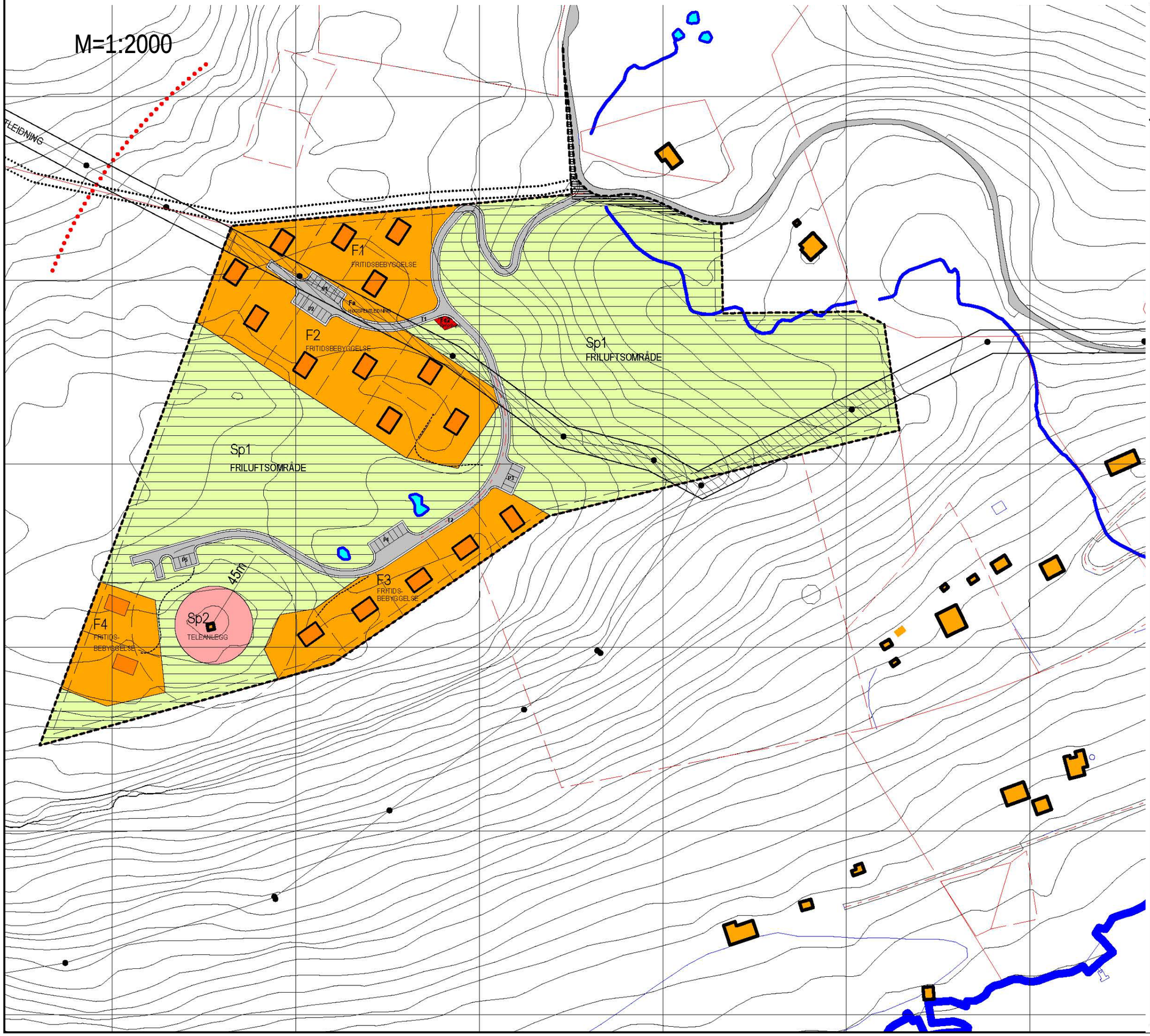
6: Fleire abbonentar på t.d straum vil sjølvsagt styrke leveringstryggleiken

7: Ikkje verre enn for andre

8: Borebrønn på eigen grunn

9: Kanskje der er ureina botnslam ved fergekaia. Dette skal evt. undersøkast av Fylkesgeologen

M=1:2000



REGULERINGSPLAN FOR:

HORNET HYTTEFELT

Gnr./br.nr: 76/9, Selje kommune

ENDRINGAR:

TEIKNFORKLÅRING
PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL:

1: BYGGEOMRÅDER.

- F — FRITIDSBEBYGGELSE (F)

2: OFF. TRAFIKKOMRÅDER:

- KØYREVEG
- ANNA TRAFIKKAREAL (SKRÅNIGAR, KANTAREAL ETC)

5: FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINE

6: SPESIALOMRÅDER:

- Sp — TELEANLEGG
- FRISIKTSONE
- Sp — FRILUFTSOMRÅDE

7: FELLESOMRÅDER:

- T — PRIVAT FELLES VEG
- P — FELLES PARKERING
- Fe — ANNA FELLESAREAL (POST, RENOVASJON ETC.)

STREKSYMBOL:

- PLANAVGRENSING
- SENTERLINE REGULERT VEG
- FRISIKTLINE
- BYGGEGRENSE
- FØREMÅLSGRENSE

NORD

1:2000

SAKSHANDSAMING	SAK	DATO	SIGN
Førehandsmelding			
1.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
2.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
Kommunestyret, eigengodkjenning			

PLANEN ER UTARBEIDD AV: DATO:

SIV.ING SVEIN HOLMEN
AREALPLANLEGGING

2.Mai 2008

REGULERINGSFØRESEGNER
Tilknytta reguleringsplan for:
HORNET HYTTEFELT
Gnr/br.nr 76/9 på BARMEN i Selje kommune.

Plangrensene er vist på reguleringskart dagsett…….. 2. mai 2008.

§ 1 - 3 GENERELT
§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset.

§ 2 ANDRE BESTEMMELSER
a. Desse føresegnene kjem i tillegg til gjeldande sentrale og kommunale lover (PBL) og dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtektene for Selje kommune.
b) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar taklar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 REGULERINGSFØREMÅL
Arealet innafor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova til fylgjande føremål:

Byggjeområder (PBL § 25.1.1)
-Fritidshus

Offentlege trafikkområder (PBL §25.1.3)
-Køyreveg

Fareområder (PBL §25, 1.5)
-Høgspentline

Spesialområder (PBL § 25.1.6)
-Friluftsområde,
-Frisiktsone
-Område for telekommunikasjon

Fellesområder (PBL § 25.1.7)
-Privat felles veg
-Felles Parkeringsplass

§ 5 BYGGJEOMRÅDE:

a) Fritidshus:

I områda merka F1 – F4 kan det byggjast 18 fritidshus. Desse skal vere frittståande og det kan I tillegg byggast eit anneks/uthus på kvar tomt. Tomtestorleiken varierer mellom ca 700m2 og 1400m2. Maksimal utnyttingsgrad for tomtene skal vere BYA = 20%

I område merka F1-4 skal bygningane som hovudregel førast opp i 1 høgd, på sokkel. Bygningane skal ha saltak, mønehøgda skal ikkje vere større enn 5m over grunnmur/sokkel, og som hovudregel skal torvtak, shingel el. stein nyttast til taktekking. Blanke flater er ikkje tillate. Individuelle løysingar som avvik frå dette må vurderst og godkjennast av bygningsrådet i kvart høve. Eit viktig prinsipp her er at kvar bygning skal skal ha ei form som respekterer den lokale byggeskikken.

Uteareala:
Ein skal i størst mogleg grad prøve å bevare tomta som naturtomt. Det er ikkje høve til å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve tomtearbeidet.
Store byggegroper og bearbeiding av terrenget (planering/store plener etc) er ikkje tillatt.
Oppmurte utepeisar/opphaldsplassar kan godtakast, men utearealet skal ikkje ha preg av villahage. Overskottmasse skal køyrast vekk. Terrenget kan i moderat grad terrasserast, men arbeidet skal då utførast i same stil som den eksisterande terrasseringa på teigen med oppfylling på natursteinsmurar. Hyttetomtene skal i størst mogleg grad beholde sin naturlege vegetasjon, og ei moderat nyplanting med stadtypisk vegetasjon kan godtakast. Vegetasjon/trær skal haldast nede på ei slik høgd at utsikt frå bakanforliggande bygningar ikkje vert hindra.
Hyttetomtene kan ikkje gjerdast inne.

§ 5: FAREOMRÅDER:

Fareområdet (Fa) representerer høgspentlina som går gjennom området. Det er ikkje høve til å legge bygning for varig opphald nærare enn 6m ut frå ytste leidning på høgspenttraséen. Vegar og parkeringsplassar kan leggast under leidningstraséen.

§ 6: SPESIALOMRÅDER.

a) Frisiktsoner:

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innafor fridsiktsonene skal planerast ned til tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i desse sonene.

b) Friluftsområde (merka Sp1):

Sp1 utgjer heile grøntstrukturen i hyttefeltet og skal nyttast som grøntområde for heile feltet. Sp1 skal vere ope og tilgjengeleg for fri ferdsle, og det skal ikkje gjerast andre vesentlege terrenginngrep på Sp1-områda enn det som er nødvendig for gjennomføring av planen.
Det kan ikkje oppførast bygningar eller gjerast anleggstiltak i Sp1. Det kan i moderat grad opprettast konstruksjonar/anlegg for leik innafor Sp1, men evt. planar for slike leikeanlegg må godkjennast av Selje kommune.

d) Område for Telekommunikasjon (merka Sp2)

Sp2 er Område for telekommunikasjon. På Sp2 kan det gjerast anleggstiltak og byggast konstruksjonar som er nødvendige for bruken av området.

§ 7: FELLESOMRÅDER.

a) Private fellesvegar

T1 skal nyttast som felles hovudtilkomstveg for F1 og F2. T1 skal ha maksimal stigning 1:8.
T2 skal nyttast som felles tilkomst til F3, F4 og Sp2. T2 skal ha maksimal stigning 1:8.

b) Felles Parkering:

Kvar hyttetomt skal ha ein biloppstillingplass på felles parkeringsplass slik det framgår av reguleringskartet. Kvar hytte kan ha ein ekstra parkeringsplass på tomta der det ligg til rette for det..
P1 og P2 skal nyttast til felles parkeringsplass for F1 og F2.
P3, P4 og P5 skal nyttast som felles parkeringsanlegg for F2, F3 og Sp2

d) Anna fellesareal (Fe2):

Fe2 skal nyttast til returpunkt for renovasjon, postkasser og andre liknande fellesfunksjonar.
Det kan oppførast eit enkelt skjermingsbygg på området. Fe2 skal vere fellesområde for alle hyttene innanfor planområdet.

§ 8: ANLEGG I GRUNNEN

a) Straum: Planområdet skal koblast til eksisterande leidningsnett i bygda.
b) Breiband / tele: Planområdet skal koblast til eksisterande tele / breibandnett i bygda.
c) Vassforsyning: Drikkevatn til feltet skal skaffast frå ny borebrønn på teigen.
d) Avlaup: Alle bygningane i planområdet som skal ha moderne sanitær standard skal knyte seg til det eksisterande kommunale sjøførande avlaupsnettet som ligg langs teiggrensa til 76/9 i vest.

§ 9: FELLES VEDTEKTER:

a) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar taklar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

b) Det skal gjerast minst mogleg inngrep i naturen. Sprengning av fjell skal unngåast i den grad det let seg gjere.

c) Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Fylkeskommunen si kulturavdeling dersom ein under arbeid støyter på automatsik freda kulturminne. (Lov om kulturminne §8,2)

5: Sårbarheitsanalyse: Hornet Hyttefelt

Vi har gått gjennom sjekklista for reguleringa på Hornet Hyttefelt og konklusjonen må vel vere at her er liten risiko av noko slag for reguleringsområdet frå omgjevnadane eller for omgjevnadane som følge av denne reguleringa. Det einaste måtte vere fare knytt til evt. havari på / terroranslag mot telemastra. Den er 45m høg og vi har difor lagt byggegrense på 45m rundt anlegget.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Emne		**Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?**	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	N	
	b	Er det fare for flodbølgjer som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	N	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	N	
	d	Er området utsett for flaum/flaumskred?	N	
	e	Er det registrert radon i grunnen?	N	
	f	Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	N1	
	g	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo?		J2
	h	Anna (spesifiser)?		
Omgivnad	a	Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	N	
	b	Naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	N	
	c	Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	N*	
	d	Anna(spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a	Omfattar området spesielt farlege anlegg?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	N3	
Brann-/ulykkes-beredskap	a	Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	N	J4
	b	Har området gode tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området:	N	
	c	Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	N N	
	d	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	N	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentliner?		J5
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	N	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		J6
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet ? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	N N N N	
	b	Er det vassforsyning/drikkevatn i området		J
	c	Er det spesielle brannobjekt i området?	N	
	d	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	N	
Er området påverka/ forureina frå tidligare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	N	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	N	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	N	
	d	Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	N	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		J7

Kommentarar til nokre punkt i tabellen:

1: Her er fuktigt havklima og liten fare for lyngbrann.

2: Hornet Hyttfelt ligg i relativt høgt og ope terreng som nok kan vere utsett for mykje vind og hardvér frå retningane SV til NV . Tradisjonell busetnad på øya er tilpassa dei klimatiske realitetane, mens ny hyttebygging skjer på stadar der det ikkje har vore bygd før. Mikroklima på dei ulike hyttelokalitetane er ikkje alltid like godt klarlagde. Men hyttefeltet ligg trass alt ikkje meir enn 140–160 m.over havnivå og dels i ly av fjellet så tomtelokalitetane på Hornet er ikkje av dei mest eksponerte stadane her oppe.

*: Overflatevatnet / avrenninga skal samlast opp i kontrollerte former.

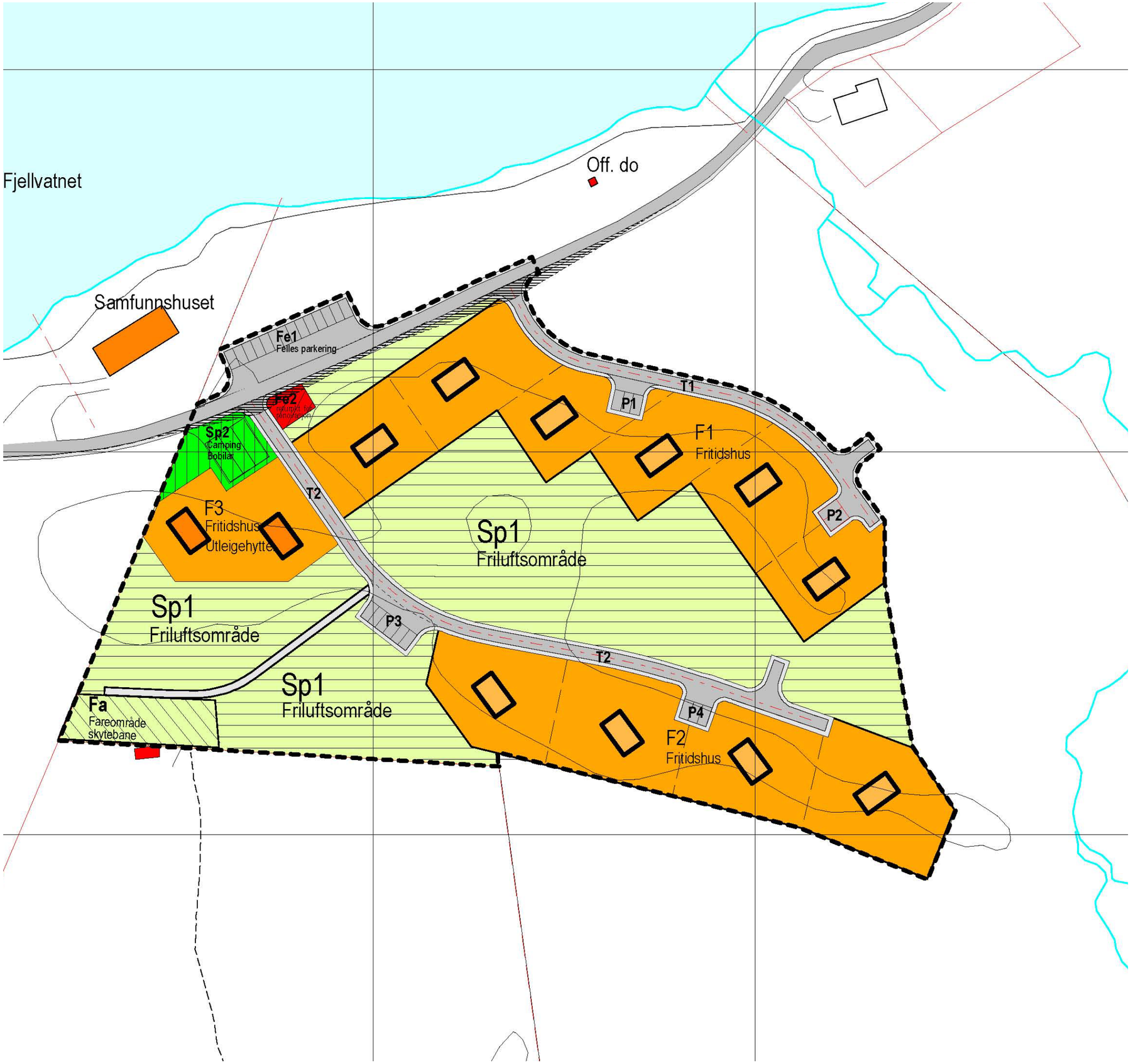
3: Om Telekommunikasjonsanlegget på Fjellet:
Det er Norkring AS som eier dette stasjonsanlegget. Norkring er et heleid datterselskap av Telenor Broadcast Holding AS. Anlegget ***brukes til formidling av TV, FM radio og mobiltelefon.*** *I løpet av 2008 vil* ***analog TV bli stengt og en ny sender for digitalt TV bli etablert.*** *Noe* ***støy*** *må påregnes fra ventilasjonsanlegget. Denne støyen vil være kaftigere jo varmere det er i været. Det er også sannsynlig at det vil kunne være noe* ***vindstøy fra antennene i masten.*** *Denne vil variere med vindretning og -styrke. Vi regner ikke med at det foreligger noen* ***strålingsfare*** *fra anlegget. Derimot vil det i det aktuelle området være gode forhold for mottak av radio, TV og mobiltelefon. Det arealet som Norkring disponerer her er begrenset av plasseringen av bardunfestene. Der foreligger ikke planer om å utvide dette arealet. Det er* ***ingen spesielle krav til sikkerhetssone rundt slike anlegg. En fornuftig tommelfingerregel vil vel være å ikke bygge nærmere anlegget enn høyden på masten. Masten på dette anlegget er 45m høy.****Det er alltid en fordel med tilførselsveg til og parkeringsmulighet i nærheten av et slikt anlegg. Våre teknikere ville sette pris på kunne benytte den veien som er tegnet inn på det vedlagte kartet. Behovet vil være ca 5-6 besøk i løpet av et år.*

4: Borebrønn på eigen grunn.

5: Høgspent trasé gjennom hyttfeltet. Vi har lagt byggegrenser 6m til side for ytste leidning i spennet. Dette er i tråd med krava frå kraftleverandøren.

6: Fleire abbonentar på t.d straum vil sjølvsagt styrke leveringstryggleiken

7: Kanskje Telekommunikasjonsanlegget?



REGULERINGSPLAN FOR:

FJELLVATNET HYTTEGREND

Gnr./br.nr: 76/9, Selje kommune

ENDRINGAR:

TEIKNFORKLÅRING
PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL:

1: BYGGEOMRÅDER.
- FRITIDSBEBYGGELSE (F)

2: OFF. TRAFIKKOMRÅDER:
- KØYREVEG

5: FAREOMRÅDER
- SKYTEBANE - STANDPLASS

6: SPESIALOMRÅDER:
- FRISIKTSONER
- CAMPING - BUBILAR
- FRILUFTSOMRÅDE

7: FELLESOMRÅDER:
- T — PRIVAT FELLES VEG
- P — FELLES PARKERING
- Fe — ANNA FELLESAREAL (POST, RENOVASJON ETC.)

STREKSYMBOL:
- PLANAVGRENSING
- SENTERLINE REGULERT VEG
- FRISIKTLINE
- BYGGEGRENSE
- FØREMÅLSGRENSE

NORD

M = 1:1000

SAKSHANDSAMING	SAK	DATO	SIGN
Førehandsmelding			
1.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
2.gang offentleg ettersyn			
Planutvalet			
Kommunestyret, eigengodkjenning			

PLANEN ER UTARBEIDD AV: DATO:

SIV.ING SVEIN HOLMEN
AREALPLANLEGGING

2.Mai 2008

REGULERINGSFØRESEGNER
Tilknytta reguleringsplan for:
FJELLVATNET HYTTEGREND
Gnr/br.nr 76/9 på BARMEN i Selje kommune.

Plangrensene er vist på reguleringskart dagsett…….. 2. mai 2008.

§ 1 - 3 GENERELT
§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset.

§ 2 ANDRE BESTEMMELSER
a. Desse føresegnene kjem i tillegg til gjeldande sentrale og kommunale lover (PBL) og dei til ei kvar tid gjeldande bygningsvedtektene for Selje kommune.
b) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar taklar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR
Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 REGULERINGSFØREMÅL
Arealet innafor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med § 25 i plan- og bygningslova til fylgjande føremål:

Byggjeområder (PBL § 25.1.1)
-Fritidshus

Offentlege trafikkområder (PBL §25.1.3)
-Køyreveg

Fareområder (PBL §25, 1.5)
-Skytebane (Standplass)

Spesialområder (PBL § 25.1.6)
-Friluftsområde,
-Frisiktsone
-Campingområde (Bobiloppstilling)

Fellesområder (PBL § 25.1.7)
-Privat felles veg
-Felles Parkeringsplass

§ 5 BYGGJEOMRÅDE:

a) Fritidshus:

I områda merka F1 – F3 kan det byggjast 12 fritidshus. Desse skal vere frittståande og det kan I tillegg byggast eit anneks/uthus på kvar tomt. Tomtestorleiken varierer mellom ca 700m2 og 1400m2. Maksimal utnyttingsgrad for tomtene skal vere BYA = 20%
På området F3 skal hyttene nyttast til utleige i samband med fisket i vatnet og som overnattingstilbod i samband med arrangement på samfunnshuset.

I område merka F1- F3 skal bygningane som hovudregel førast opp i 1 høgd, på sokkel. Bygningane skal ha saltak, mønehøgda skal ikkje vere større enn 5m over grunnmur / sokkel, og som hovudregel skal torvtak, shingel el. stein nyttast til taktekking. Blanke flater er ikkje tillate. Individuelle løysingar som avvik frå dette må vurderst og godkjennast av bygningsrådet i kvart høve. Eit viktig prinsipp her er at kvar bygning skal skal ha ei form som respekterer den lokale byggeskikken.

Uteareala:
Ein skal i størst mogleg grad prøve å bevare tomta som naturtomt. Det er ikkje høve til å endre terrenget rundt hyttene ut over det som trengst for sjølve tomtearbeidet. Store byggegroper og bearbeiding av terrenget (planering/store plener etc) er ikkje tillatt. Oppmurte utepeisar/opphaldsplassar kan godtakast, men utearealet skal ikkje ha preg av villahage. Overskottmasse skal køyrast vekk. Terrenget kan i moderat grad terrasserast, men arbeidet skal då utførast i same stil som den eksisterande terrasseringa på teigen med oppfylling på natursteinsmurar. Hyttetomtene skal i størst mogleg grad beholde sin naturlege vegetasjon, og ei moderat nyplanting med stadtypisk vegetasjon kan godtakast. Vegetasjon/trær skal haldast nede på ei slik høgd at utsikt frå bakanforliggande bygningar ikkje vert hindra.
Hyttetomtene kan ikkje gjerdast inne.

§ 6: FAREOMRÅDER:

Fareområdet (Fa) representerer standplassen på eksisterande godkjent skytebane. Standplassen skal støysdempast ved at det vert bygd støydempa, overbygd skjerming på standplassen.

§ 7: SPESIALOMRÅDER.

a) Frisiktsoner:

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrer fri sikt. Areal innafor fridsiktsonene skal planerast ned til tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i desse sonene.

b) Friluftsområde (merka Sp1):

Sp1 utgjer heile grøntstrukturen i hyttefeltet og skal nyttast som grøntområde for heile feltet. Den sentrale delen av Sp omfattar den markerte haugen og myrdraget aust for haugen. Desse lokalitetane skal vere opne og tilgjengelege for fri ferdsle, og det skal ikkje gjerast andre vesentlege terrenginngrep på Sp1-områda enn det som er nødvendig for gjennomføring av planen.
Det kan ikkje oppførast bygningar eller gjerast anleggstiltak i Sp1. Det kan i moderat grad opprettast konstruksjonar/anlegg for leik innafor Sp1, men evt. planar for slike leikeanlegg må godkjennast av Selje kommune.

c) Område for camping - bubiloppstilling (merka Sp2)

Sp2 skal nyttast til oppstilling av bubilar eller campingvogner. På Sp2 kan det gjerast anleggstiltak og byggast konstruksjonar som er nødvendige for bruken av området.

§ 7: FELLESOMRÅDER.

a) Private fellesvegar

T1 skal nyttast som felles hovudtilkomstveg for F1
T2 skal nyttast som felles tilkomst til F2, F3 og skytebana

b) Parkering:

Kvar hyttetomt skal ha ein biloppstillingplass på felles parkeringsplass slik det framgår av reguleringskartet. Kvar hytte skal ha ein ekstra parkeringsplass på tomta.
P1 og P2 skal nyttast til felles parkeringsplass for F1
P3 og P4 skal nyttast som felles parkeringsanlegg for F2, F3 og skytebana.
Fe1 skal nyttast til felles parkeringsanlegg for friluftstrafikk til vatnet og som ekstra parkeringsareal for samfunnshuset.

d) Anna fellesareal (Fe2):

Fe2 skal nyttast til returpunkt for renovasjon, postkasser og andre liknande fellesfunksjonar.
Det kan oppførast eit enkelt skjermingsbygg på området. Fe2 skal vere fellesområde for alle hyttene innanfor planområdet.

§ 8: ANLEGG I GRUNNEN

a) Straum: Planområdet skal koblast til eksisterande leidningsnett i bygda.
b) Breiband / tele: Planområdet skal koblast til eksisterande tele / breibandnett i bygda.
c) Vassforsyning: Drikkevatn til feltet skal skaffast frå ny borebrønn på teigen.
d) Avlaup: Avlaup frå alle bygningane i planområdet som skal ha moderne sanitær standard skal samlast opp i tette tankar som skal tømast etter behov.

§ 9: FELLES VEDTEKTER:

e) Mindre vesentlege unnatak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar taklar for det, tillatast av det faste utvalet for plansaker etter grunngjeven søknad. Det faste utvalet for plansaker kan sette vilkår for dispensasjonen.

f) Det skal gjerast minst mogleg inngrep i naturen. Sprengning av fjell skal unngåast i den grad det let seg gjere.

g) Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Fylkeskommunen si kulturavdeling dersom ein under arbeid støyter på automatsik freda kulturminne. (Lov om kulturminne §8,2)

5: Sårbarheitsanalyse: FJELLVATNET HYTTEGREND

Vi har gått gjennom sjekklista for reguleringa på Fjellvatnet Hyttegrend og konklusjonen må vel vere at her er liten eller ingen risiko av noko slag for reguleringsområdet frå omgjevnadane eller for omgjevnadane som følge av denne reguleringa.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i samfunnsplanlegginga

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	N	
	b	Er det fare for flodbølgjer som følgje av fjellskred i vatn/sjø?	N	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	N	
	d	Er området utsett for flaum/flaumskred?	N	
	e	Er det registrert radon i grunnen?	N	
	f	Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	N	
	g	Er området sårbart for ekstremvêr/stormflo?	N	
	h	Anna (spesifiser)?		
Omgivnad	a	Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	N1	
	b	Naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?	N	
	c	Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	N	
	d	Anna(spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a	Omfattar området spesielt farlege anlegg?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	N	
Brann-/ulykkes-beredskap	a	Har området utilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		J2
	b	Har området gode tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	N	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området:	N	
	c	Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	N N	
	d	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	N	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspentliner?	N	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?	N	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		J
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet ? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	 N N N N	
	b	Er det vassforsyning/drikkevatn i området		J3
	c	Er det spesielle brannobjekt i området?	N	
	d	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	N	
Er området påverka/ forureina frå tidligare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	N	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?	N	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	N	
	d	Anna (spesifiser)?		
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	N	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	N	

Kommentarar til nokre punkt i tabellen:

1: Fjellvatnet ligg tett ved og frys til om vintrane. Kan vere usikker is på vatnet pga. svingande tempraturar og ujamn kulde, men dette er ikkje pga oppdemming.

2: Pumping frå Fjellvatnet.

3: Borebrønn på eigen grunn

VEDLEGG:

Kopi av innkomne merknadar ved førehandsmeldinga

FYLKESMANNEN
I SOGN OG FJORDANE

Sakshandsamar, tlf
Heidi Sandvik – 57 65 51 55 E-post: hsa@fmsf.no
Oddgeir Aardal – 57 72 32 32 E-post: oaa@fmsf.no

Vår dato
18.01.2008
Dykkar dato
06.12.2007

Vår referanse
07/5579 - 421.4
Dykkar referanse

Siviling. Svein Holmen
Postboks 319
6101 Volda

Fråsegn til varsel om oppstart av planarbeid, reguleringsplan for gbnr. 76/9 på Barmen i Selje kommune

Vi viser til oversending dagsett 06.12.07 og til telefonsamtale med Svein Holmen om forlenga svarfrist.

Føremålet med planen er å legge til rette for hyttbygging.Tre ulike teigar på bruket skal vurderast for utbygging. Alle dei tre områda ligg i tilknyting til eksisterande veg. Eit av områda grensar til sjøen og ligg i tilknyting til eksisterande bygningar/bustadområde. Dei to andre områda omfattar hovudsakleg ubygd areal. Ein av desse grensar til eit fjellvatn. I arealdelen til kommuneplanen er alle områda lagt ut som LNF-område.

Landbruksavdelinga rår til at hyttebygging vert styrt til mindre produktive areal, og at utlegging av nye byggjeområde vert vurdert i lys av kommuneplanen. Miljøvernavdelinga rår også til å avklare arealbruken gjennom revisjon av kommuneplanen. Dersom det blir gått vidare med reguleringsplan rår vil til å legge stor vekt på omsyn til naturmiljø/urørt natur, landskap/estetikk og friluftsinteresser. Hyttene bør samlast i grupper og plasserast i tilknyting til eksisterande bygningar og vegar. Vi rår sterkt frå å opne for hyttebygging i nærsona mot sjø og vatn/vassdrag.

Miljøvernavdelinga:

Bygge- og deleforbodet i 100-metersbeltet

Sidan eit av byggjeområda grensar til sjøen minner vi om at 100-meterbeltet ved sjø er definert som eit område av nasjonal interesse, og at det lovfesta strandvernet skal innarbeidast i all arealplanlegging og -forvaltning. Dette inneber at strandsona, og i alle høve strandlinja, som hovudregel skal haldast fri for bygging og inngrep, og at bygging her bør avgrensast til bygningar og formål som *må* liggje ved sjøen. I fylkesdelplan for arealbruk, under spesielle retningslinjer for forvaltning av 100-metersbeltet på kysten, blir det sagt at ein skal "styra ny aktivitet til eksisterande utbygde område (samlokalisering)".

Som kjent har Storting og Regjering fleire gonger, m.a. i rundskriv frå Miljøverndepartementet 11.11.99 og 08.03.02, oppmoda kommunane om å *skjerpe* ikkje berre dispensasjonspraksisen, men også *planpraksisen i strandsona.* Vi viser også til St.meld. nr. 26 (2006-2007) "Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand" lagt fram våren 2007, der det blir sagt at regjeringa vil "*oppfordre kommuner, fylkeskommuner og fylkesmenn til en streng praksis ved behandlinga av plansaker og dispensasjoner i hundremetersbeltet langs sjø*".

Vurdering

Miljøvernavdelinga peikar på at utlegging av nye utbyggingsområde primært bør skje i samsvar med eller avklarast i overordna plan. Ein vil då gjennom ein omfattande prosess sikre ei heilskapleg vurdering av utbyggingsmønster og forvaltning av areala i kommunen. Dette er ikkje minst viktig i strandsona, jf også *fylkesdelplan for arealbruk* under generelle retningslinjer for forvaltning av 100-metersbeltet. Kommuneplanen for Selje kommune er frå 1994, og vi rår til å gå i gang med ein revisjon av planen for å oppdatere planen og å vurdere/avklare kva areal som bør setjast av for framtidig utbygging i kommunen. Eventuell større byggjetiltak på Barmen bør avklarast i overordna plan.

Dersom kommunen likevel går inn for å gå vidare med reguleringsplan for hyttebygging i eit eller fleire av desse områda no, har vi følgjande innspel til planarbeidet (først til kvart delområde og deretter til planen samla):

Område 1 omfattar areal på nedsida av vegen mot sjøen. Av oversendingsbrevet går det fram at det skal vurderast å setje av areal vest for ferjekaia til naustbygging/småbåtføremål.

Ut frå flyfoto ser det ut til at stranda vest for ferjekaia er langgrunn. Miljøvernavdelinga vil peike på at gruntområde i sjø generelt er viktig for biologisk produksjon og mangfald. Utfylling og oppmudring er øydeleggande for slike forhold. Vi rår til å legge slike omsyn til grunn for vidare vurdering av plassering og eventuell utforming av småbåtanlegg og naustområde her. Vi stiller spørsmål ved om behovet for småbåtanlegg heller kan løysast ved ei utviding av eksisterande småbåthamn like vest for planområdet.

Vi rår også til å legge stor vekt på god terreng- og landskapstilpassing ved plassering og utforming av eit eventuelt småbåtanlegg og naustrekkje. Vi vil understreke at det generelt er eit viktig prinsipp – også ved etablering av sjøretta tiltak/anlegg – at terrenginngrepa i strandkanten vert minimerte og at det ikkje vert fylt meir ut i sjøen enn det som strengt tatt er nødvendig for føremålet.

Miljøvernavdelinga minner også om at det i tilknyting til tidlegare og eksisterande kaier, småbåtanlegg m.m. er ein generell fare for ureina sjøbotn. I område der det er tvil om sedimenta kan vere ureina, vil vi generelt rå til å ta prøve av sjøbotnen før utfylling/mudring eller anna aktivitet som kan føre til spreiing av botnsediment, for å sikre mot spreiing av ureina sediment. Vi viser til kap. 22 i forureiningsforskrifta om mudring og dumping i sjø og vassdrag.

Det går ikkje klart fram om det er aktuelt å bygge hytter på nedsida av vegen. Vi vil understreke at det kjem klart i strid med dei skjerpa nasjonale føringane for strandsoneforvaltning (jf. ovanfor) å bygge hytter på eit smalt belte mellom vegen og sjøen som her. Vi *rår sterkt frå* å opne for hyttebygging ved strandkanten i området.

Miljøvernavdelinga har derimot ikkje avgjerande merknader til at det vert opna for hyttebygging på oppsida av vegen i område 1.

Område 3 grensar til Fjellvatnet. Planområdet/teigen omfattar både noko areal på nedsida av vegen mot vatnet og eit større areal på oppsida av vegen. Det buktar seg ei elv gjennom og langs område 3. Med atterhald om manglande kjennskap til vassføringa i elva, minner vi om vassressurslova §11 der det m.a. heiter: "Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr". Elve-/bekkeløp er i tillegg ofte viktige landskapselement og attraktive for rekreasjon/friluftsliv (t.d. fiske). Vi ser det som viktig at det ikkje vert opna for bygging nær inntil elva/bekkken. Ein tilkomstveg langs elveløpet (som

skissert på tilsendt kart) kan også føre til negative konsekvensar for landskapsbilde og naturmiljø.

Dersom kommunen går inn for å opne for hyttebygging i område 3, rår vi til å avgrense byggeområdet til eit mindre areal på oppsida av og i direkte tilknyting til vegen. Det smale beltet mellom vegen og vatnet, og arealet nærast elva/bekken, bør haldast fritt for bygningar og anlegg.

Område 3, ved Fjellvatnet, ligg innafor eit område som i friluftsdatabasen FRIDA er registrert som eit lokalt viktig friluftsområde. Vi rår til å legge vekt på å ivareta friluftsinteressene i området i det vidare planarbeidet. Vi er kjent med at det går trekkveg for hjort og at det er jaktinteresser knytt til området. Slike omsyn bør også takast omsyn til i det vidare planarbeidet.

For område 2 har vi i ikkje registreringar om spesielle naturfaglege verdiar eller sterke allmenne friluftsinteresser. Vi er gjort kjent med at det går trekkveg for hjort og at det er jaktinteresser knytt til også dette området. Vi rår til å ivareta slike omsyn i planen, og har elles ikkje avgjerande merknader til at det blir opna for hyttebygging i område 2.

Felles innspel til heile planen:
Vi rår vi til å legge stor vekt på omsynet til naturmiljø/urørt natur, landskap/estetikk og friluftsinteresser ved lokalisering og avgrensing av byggeområda. Bygningar og anlegg bør plasserast samla, t.d. hytter i grupper, og i tilknyting til eksisterande vegar for å samle inngrepa og redusere behovet for tilkomstvegar. Vi oppmodar elles om at det ved utarbeiding av planen vert stilt detaljerte krav i føresegnene til plassering, storleik og utforming av hyttene for å sikre terrengtilpassa plassering og god estetisk utforming. Å ivareta mest mogleg av eksisterande vegetasjon er ofte viktig for at bygningar skal gli best mogleg inn i landskapsbildet.

Vi rår elles til å søkje løysingar som gir reduserte terrenginngrep ved planlegging og utforming av interne vegar, parkeringsplassar og eventuelle andre anlegg i området. For å avgrense inngrepa i strandkanten/sjøen, rår vi til å vurdere om eit eventuelt behov for småbåthamn kan dekkjast ved ei utviding av eksisterande småbåthamn like vest for område 1, i staden for å etablere eit nytt anlegg i område 1.

Planen må også gjere greie for korleis spørsmål knytt til vassforsyning, avløp og renovasjon skal løysast.

Vi gjer merksam på at område 1 og delar av område 3 ligg innafor avmerka mogleg skredfarleg område i faresonekart for stein- og snøskred på www.skrednett.no (utarbeidd av NGU). Skredfare vil såleis vere eit aktuelt vurderingstema i planarbeidet.

Landbruksavdelinga etter fullmakt frå fylkeslandbruksstyret:
Planområdet omfattar alt areal på den aktuelle eigedomen, men det går fram av oppstartvarselet at det berre er tale om omdisponering av deler av dei tre teigane til hyttebygging. I følgje arealopplysningar i Gardskart (Jord og Landskap) og Fylkesatlas, består dei to utmarksteigane (teig 2 og teig 3) i hovudsak av grunnlendt mark og myr, samt noko skogsmark med god bonitet, medan teig 1 er bonitert som innmarksbeite. Fritidsbusetnad bør i utganspunktet styrast til utmarksareal - og helst areal som ikkje har større verdi til landbruksføremål. Jordbruksareal i form av dyrka jord og innmarksbeite bør ikkje omdisponerast til hyttebygging. Primært bør utlegging av nye område til hyttebygging skje ved revisjon av arealdelen i kommuneplanen - ikkje gjennom reguleringsplan. På den måten kan ein vurdere ulike område og velje ut dei alternativa som best tek omsyn til ulike arealbruksinteresser.

Med helsing

Dag Endre Stedje
førstekonsulen

Heidi Sandvik
rådgjevar

Kopi pr. e-post: Selje kommune
Sogn og Fjordane fylkeskommune, Kulturavdelinga
Sogn og Fjordane fylkeskommune, Regionalavdelinga
Internt: DST, OAA, NEY

KYSTVERKET
VEST

Svein Holmen Arealplanlegging
Postboks 319
6101 VOLDA

Dykkar ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandlar	Dato
	07/04945-2	413.2	John Morten Klingsheim	28.12.2007

Uttale til varsel om reguleringsarbeid - Gnr 76 bnr 9 - Barmen - Selje kommune - Sogn og Fjordane fylke

Me viser til brev av 06.12.2007.

Kystverket si interesse er fyrst og fremst å leggja forholda til rette for ei best mogleg plan-legging, utbygging og drift av hamner, og å tryggje ferdsla på sjøen.

Planarbeidet omfattar mellom anna tilrettelegging for småbåtar i område 1 på Barmen. Området ligg like ved fergekaien og planar for sjøområdet må gjerast i samråd med brukarar av fergekaien. Kystverket Vest ber om det klart kjem fram i planforslag kva tiltak ein planlegg i sjø.

Tiltak i sjø som bygging av kaier, utfyllingar, utlegging av flytebrygger, kablar og leidningar i sjø med meir krev løyve av hamnestyresmaktene jf. hamne- og farvasslova § 18 andre ledd. Selje kommune er del av Nordfjord hamnedistrikt og rette styresmakt er difor Nordfjord hamn IKS. I reguleringsplanen må det visast til krav om slik løyve om ein planlegg tiltak i sjø som nemnt.

Kystverket Vest har elles ingen merknader til planoppstart, og avventar ferdig utarbeidd planforslag til uttale.

Med helsing

Knut Stenevik
avdelingssjef

John Morten Klingsheim
overingeniør

Kopi til: Nordfjord hamn IKS, Postboks 104, 6701 MÅLØY

KYSTVERKET VEST - PLAN- OG KYSTFORVALTNINGSAVDELINGEN

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND
Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Flathauggt. 12, HAUGESUND
Telefon: +47 52 73 32 00
Telefaks: +47 52 73 32 01
Bankgiro: 7694 05 08890
Org.Nr.: NO 970 552 626

Vi ber om at brev, sakskorrespondanse og e-post vert adressert til Kystverket, ikkje til avdeling eller enkeltperson

Statens vegvesen

Siv.ing. Svein Holmen Arealplanlegging
Postboks 319
6101 VOLDA

Behandlande eining:	Sakshandsamar/innvalsnr:	Vår referanse:	Dykkar referanse:	Vår dato:
Region vest Fjordane distrikt	Odd Harry Strømsli - 57724059	2007/171490-002		11.01.2008

Varsel om reguleringsarbeid - gnr. 76 bnr. 9 Barmen i Selje kommune

Syner til brev dagsett 6.12.07, der det vert varsla oppstart av reguleringsarbeid for gbnr. 76/9 PÅ Barmen i Selje kommune.

Statens vegvesen har ikkje forvaltningsansvar for vegane på Barmen. Vi har difor ingen merknader til varselet.

Veg - Fjordane distrikt
Med helsing

Arnfinn Båtevik
Seksjonsleiar

Odd Harry Strømsli

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Sanderplassen 6
6800 FØRDE

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Barmøy Bygdelag
v/Ståle Brattbo
6715 BARMEN

dato 06.01.2008

Svein Holmen,
Postboks 319,
6101 VOLDA

VEDKJEM REGULERINGSARBEID FOR GNR./BNR.76/9 PÅ BARMEN I SELJE KOMMUNE.

Barmøy Bygdelag ser med uro på at stadig fleire av dei finaste naturområda på øya vert lagt ut til hyttefelt.
Det er uråd for Bygdelaget å ta stilling til enkeltsaker. Vi vil likevel komme med ein komentar til hyttebygging ved Fjellvatnet:

Dette er eit spesielt område der Grendahuset ligg. Huset er flittig brukt til bygdesamlingar av ulike slag og til private arrangement.
Grendahuset og fleire har Fjellvatnet som drikkevasskjelde.
Vi ser det som ein klar ulempe dersom det vert sett opp private hytter i Grendahuset sitt nærområde.
Vi bed om at det vert teke omsyn til den frie bruken av Grendahuset ved plassering av evtuelle hytter i dette området.

Eit stykke sør for Grendahuset på bnr. 76/1 ligg ei skytebane som er godkjent til øvingskyting.
Denne må det og takast omsyn til ved plassering av evtuelle hytter.

Med helsing

Barmøy Bygdelag
v/ Ståle Brattbo

Ståle Brattbo

Til
Svein Holmen
Hamnegata 10
6100 Volda

Barmen 9/1 2008

UTTALE ANG. REGULERINGSARBEID PÅ BARMEN

Grunneigarlaget på Barmen er ein samanslutning av alle grunneigarane på Barmen. Laget si oppgåve er å forvalte fellesrettane, jakt og fiske, slik at dei gjev mest mogeleg nytte for fellesskapet på Barmen. Laget har ein omsetning på ca 100 000,- i året. Mesteparten av inntektene kjem frå fiske i vatnet.

Her er styret sine merknader til reguleringsplanane for gnr./bnr. 76/9 på Barmen.

Felt 1: Her har vi ingen merknader.

Felt 2: I området ved felt 2 er det allereide to andre hyttefelt og vi meiner alle tre felta må sjåast i sammanheng.

Dersom alle tre felta blir utbygde blir eit stort jaktområde bandlagt.
Dette område inneheld også trekkruter for hjorten.

Felt 3: Området rundt vatnet er viktig som friareal.
Vi meiner at hytter ved vatnet er øydeleggande for aktiviteten med fiske i vatnet. Også dette området inneheld trekkruter for hjorten,og det blir jakta også her.

Barmøy Grunneigarlag
Magni Mjånes Myklebust

v/ Magni Mjånes Myklebust
styreleiar

Selje Jeger og fiskeforening
Svein Barmen
6750 Stadlandet

Reguleringsplan Gbnr 76/9 Barmen. Selje Kommune.

Selje Jeger og fiskeforening har fylgjande merknader til planen.

1. Til felt 1: Ingen merknad

2. Til felt 2: Saman med tilstøytande tidlegare regulert hyttefelt, vil denne reguleringa danne samanhengande avdeling mellom Vikja og Fjellet. Dette vil måtte endre trekkvegar og jaktfelt. Hyttefeltet vil i tillegg verte ueigna som jaktområde.

3. Til felt 3: Denne reguleringa vil dele av det felles jaktområdet som har vore mellom Barmen Ytre og Fjellet. Her går viktige trekkvegar for hjort som heng saman med resten av øya.

Ein ser at jakt har dei siste åra representeret ein betydeleg ressurs for øya. Dette i form av eigen fangst, men også i form av sal av løyve. Det ville ikkje vere foreineleg med god forvaltning om denne ressursen på grunn av regulering og private inngrep skulle ta skade.

Svein Barmen
leiar
907 57473
57859518

til Svein Holmen
Hamnegata 10
6100 Volda

Barmen 9/1 2008

REGULERINGSPLAN FOR BRUK 76/9 PÅ BARMEN

Rakmakaren ANS driv oppdrett av regnbueørret i Fjellvatnet på Bamen, like ved felt 3 i utkastet til reguleringsplan.

Feltet ligg ved vatnet og elva. For oss er det viktig at ei eventuell utbygging ikkje får negativ innverknad på vasskvaliteten.

Rakmakaren ANS

Magni Mjånes Myklebust

v / Magni Mjånes Myklebust

Minibrev

Til

Vår dato - referanse:
14.12.2007

Deres dato - referanse:

Fra:
Brian Hoddy

Retur svar innen:

Vennligst ring telefonnummer:
+47 90098152

☒ Til orientering	☐ Til underskrift/attestasjon	☐ Sendes i retur	☐ Påfør merknader
☐ Til uttalelse/godkjenning	☐ Til behandling/ekspedisjon	☐ Til sirkulasjon	☐ Etter avtale

BEKREFTELSE PÅ MOTTATT REGULERINGSPLAN.

Telenor bekrefter med dette å ha mottatt Deres reguleringsplan vedr. regulering av Barmen gnr 76 bnr 9. Vi har ingen kommentarer til reguleringsplanen på dette tidspunktet og regner med å bli varslet i rimelig tid før eventuelle arbeider igangsettes/anleggs start. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at gravearbeider må varsles Geomatikk for påvisning på vanlig måte.

Med hilsen

Brian Hoddy

Telenor Networks Engineering
Servicesenter For Nettutbygging
Kontakttelefon 800 33 122