

# Planinitiativ

for gnr. 219 bnr. 1, Vike - Alver kommune



Figur 1: Planområdet Vike camping. Kjelde: Norge i bilder

## Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Amalie Eikeland Vik  
E-post: [aev@ardarealplan.no](mailto:aev@ardarealplan.no)  
Telefon: 417 60 185

## Opplysninger om fagkyndig/plankonsulent

Firma: Ard arealplan as  
Kontaktperson: Kari Johannesen  
E-post: [kj@ardarealplan.no](mailto:kj@ardarealplan.no)  
Telefon: 958 32 614

## Opplysninger om forslagsstillar

Firma: Vike Camping og Marina AS.  
Kontaktperson: Søren Helligsøe  
E-post: [soren@shsonner.no](mailto:soren@shsonner.no) / [post@aperio.one](mailto:post@aperio.one)  
Telefon: 990 46 805

## Opplysninger om heimelshavar

Namn: KHVH Holding AS  
E-post/telefon: 990 46 805

### Føremålet med planen ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav a)

- Kva er bakgrunn og føremål med planen?

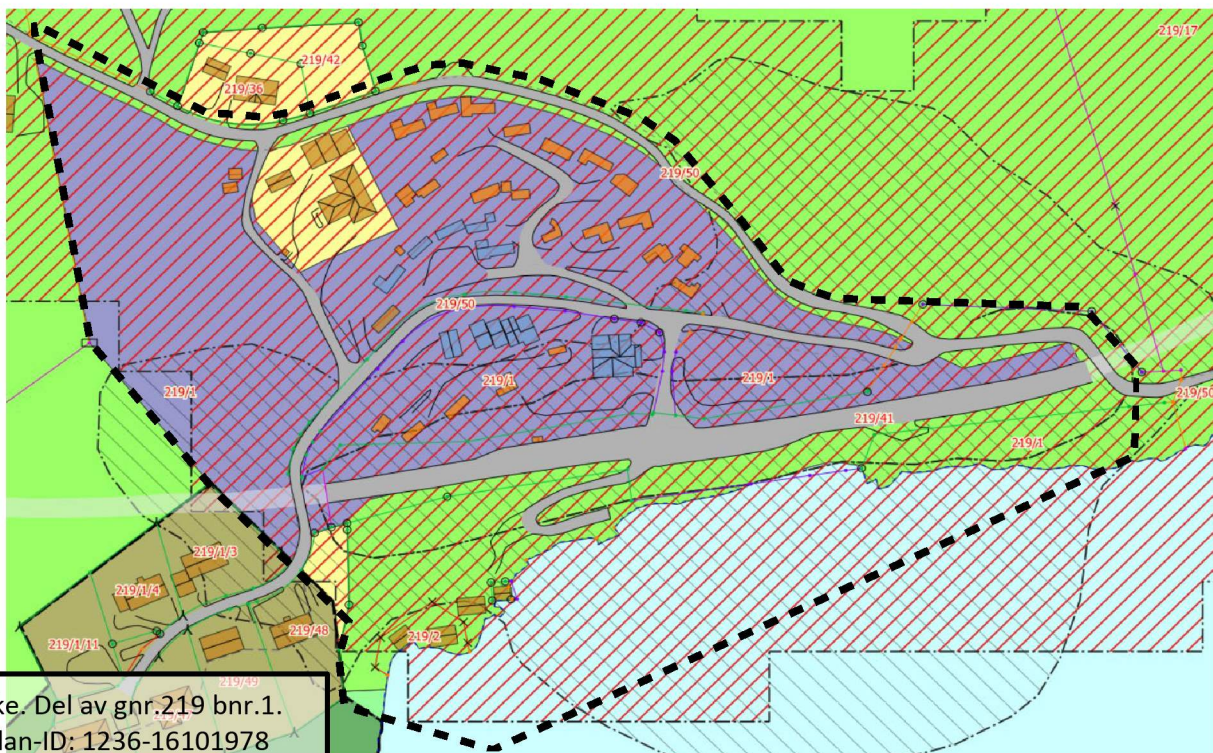
Vike camping har eksistert som campingplass over lang tid. Med åra er drifte utvida og nye tiltak kome til. Tidlegare eigar av eigedommen har ført opp nokre ulovlege bygg som det ikkje har vore høve til i samband med gjeldande lovverk. Alver kommune krev opphøyr og retting/tilbakeføring for å gjeninnføre lovleg bruk av eigedommen. Eit alternativ til tilbakeføring er å gjennomføre ei reguleringsplanprosess for område, og gjennom planen gjere tiltaka lovleg.

Føremålet med planen er difor å lage ein reguleringsplan for Vike Camping, slik at dei nye eigarane av eigedommen kan få dei eksisterande ulovlege tiltaka lovlege.

### Gjeldande plansituasjon og føringar ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav g)

- Kva er forholdet til kommuneplanens arealdel, ev. gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid i influensområdet?

Planområdet ligg i Kommuneplan for Lindås 2019 – 2030 (Figur 2). Fram til Alver kommune får eigen kommuneplan, vil dei gamle kommuneplanane gjelde som kommunedelplanar. I kommunedelplanen er området regulert til fritids- og turistføremål, bustader og LNFR. Området ligg i følgjande omsyns- og faresoner: Rød- og gul støysone, Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, og Ras- og skredfare.



Figur 2: Utsnitt frå kommuneplan for Lindås 2019 - 2030. Kjelde: Nordhordlandskart

Sørvest for planområdet er det ein godkjent reguleringsplan av typen «Eldre reguleringsplan» med plan ID Plan-ID: 1236-16101978.

- Er føremåla i samsvar med overordna plan?

Føremåla til planen er i stor grad i samsvar med overordna plan, ettersom store delar av planområdet er regulert til Fritids- og turistføremål i kommunedelplanen (Figur 2). I særleg del av planområdet er området regulert til LNFR i kommunedelplanen (Figur 2). I LNFR området står det **fire naust** som er registeret som SEFRAK (SEFRAK-bygga vert skildra meir under «kulturminne» seinare i planinitiativet).

Kysten er regulert til føremålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner». I dette føremålet er det ikkje tillat å setje opp flytebrygger. I dag eksisterer det tre flytebrygger innanfor denne sona, og denne delen av planområdet er dermed ikkje i samsvar med overordna plan (Figur 3).

Å fjerne bygningar som kan nyttast er ikkje berekraftig, verken frå eit økonomisk eller miljømessig perspektiv. Difor er det ynskjeleg at det som har blitt oppført ulovleg skal lovleggjerast framfor å måtte fjernast.



Figur 3: Viser tiltak som ikkje samsvarar med overordna plan. Naust og flytebrygger ligg innanfor den raude sirkelen.

### Planområdet og omjevnadene ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav b)

- **Planavgrensing**

Figur 4 viser eit forslag til planavgrensing. Planavgrensinga er sett med omsyn til eigedomsgrenser, eksisterande tilgrensande reguleringsplan, føremålsgrenser og vegtilkomst. Europaveg 39 (gbnr. 219/41) og den kommunale vegen Vikanesvegen (gbnr. 219/50) går gjennom planområdet. Sør i planområdet ligg det naust på gbnr. 219/40 og 219/2. Delar av eigedom gbnr. 219/48 inngår i planavgrensinga, slik at det ikkje vert ei opning mellom eksisterande reguleringsplan (plan-ID:1236-16101978) og føreslått planområde.

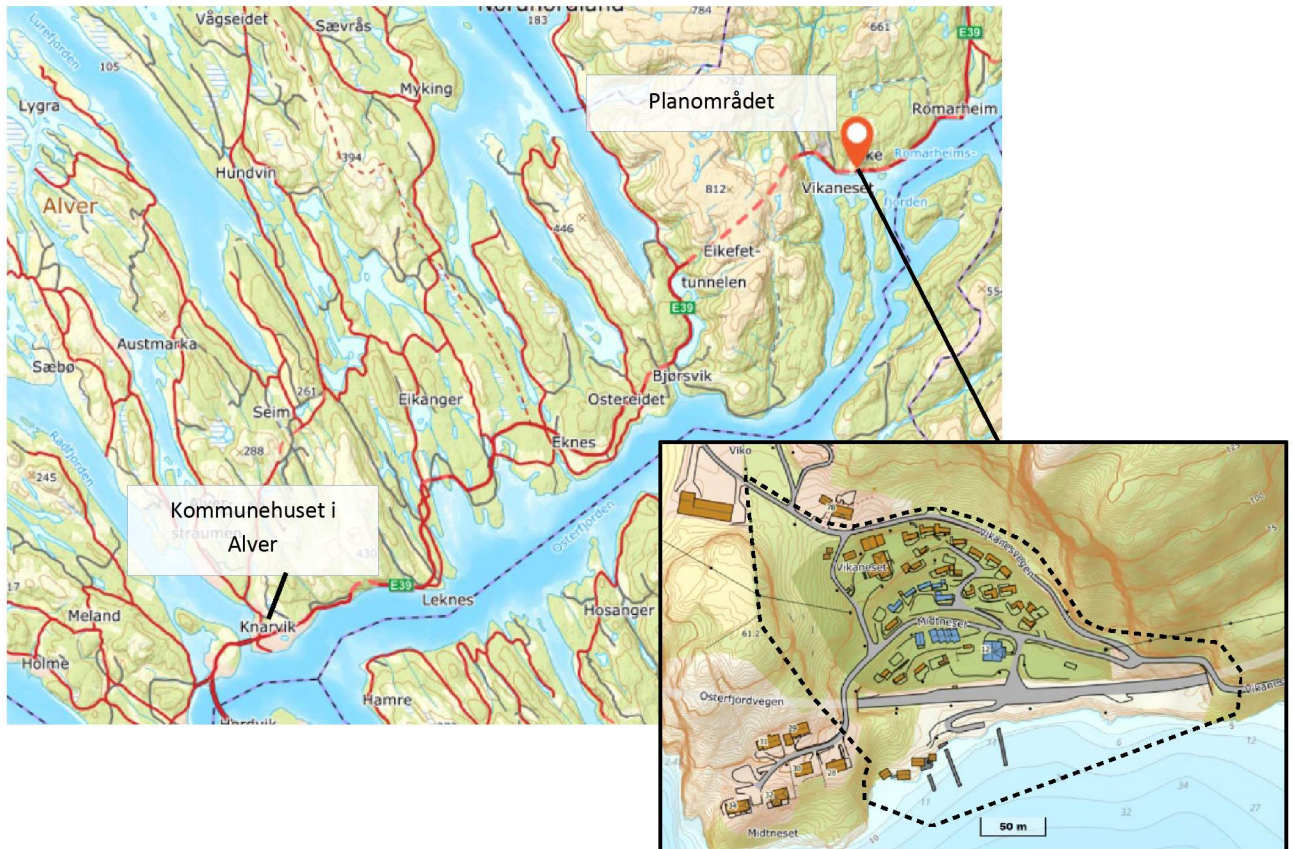


Figur 4: Forslag til planavgrensning er vist med raud stipla line. Kjelde: Seeiendom

- o Skildring av planområdet.

### Lokalisering og storleik

Planområdet er lokalisert langs E39 i Alver kommune (tidlegare Lindås). Figur 5 viser plasseringa av Vike Camping. For referanse er og kommunehuset i Alver markert. Storleik på føreslått planområde er om lag 53,6 daa.



Figur 5: Plassering av planområde og kommunehuset i Alver.

### Dagens bruk og eigedomstilhøve

I dag er området i hovudsak nytta som Vike Camping. Det er og delar av planområdet som er regulert til bustad og LNFR (Figur 2). Fleire av bygga/tiltaka som står oppført i planområdet i dag er ulovlege, ettersom dette er søknadspliktige tiltak det ikkje har vore søkt om. Lindås kommune (no Alver kommune), konkluderte i 2011 med at det er gitt løyve til etablering av servicebygg, og fire hytter vest for servicebygget. Alt som er markert raudt i Figur 6 har status som ulovleg oppført. Ei av flytebryggene markert med raud sirkel i Figur 6 er ikkje eigd av Vike Camping.



*Figur 6: Viser ulovlege tiltak på eigdommen. Kjelde: Alver kommune, Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt.*

Området har vore nytta som campingplass, og har hatt tilbod om overnatting i hytte eller leige av plass til bubil/campingvogn. I dag er det om lag 30 langtidsetablerte campingplassar på eigdommen. Det er og ein eksisterande godkjent einebustad på tomta. Denne einebustaden har to utleigedelar i kjellaren som ikkje er godkjent, og er dermed ikkje lovleg. Desse leilegheitrane har vore leigd ut tidlegare, men p.t. er dei ikkje utleidde.

Alver kommune har pålagt at den ulovlege bruken av flytebryggene, modulane på hjul og dei to bueiningane i underetasjen på einebustaden avsluttast 31.08.22. For dei resterande ulovlege tiltaka er frist for opphøyr av ulovleg bruk sett til 30.11.22.

## Landskap

Landskapet i området skrår ned mot fjorden, og området er omringa av fjell (Figur 7). Området ligg sørvendt, og har dermed gode soltilhøve. Det er kort avstand til fjorden, som ligg på andre sida av Europaveg 39.

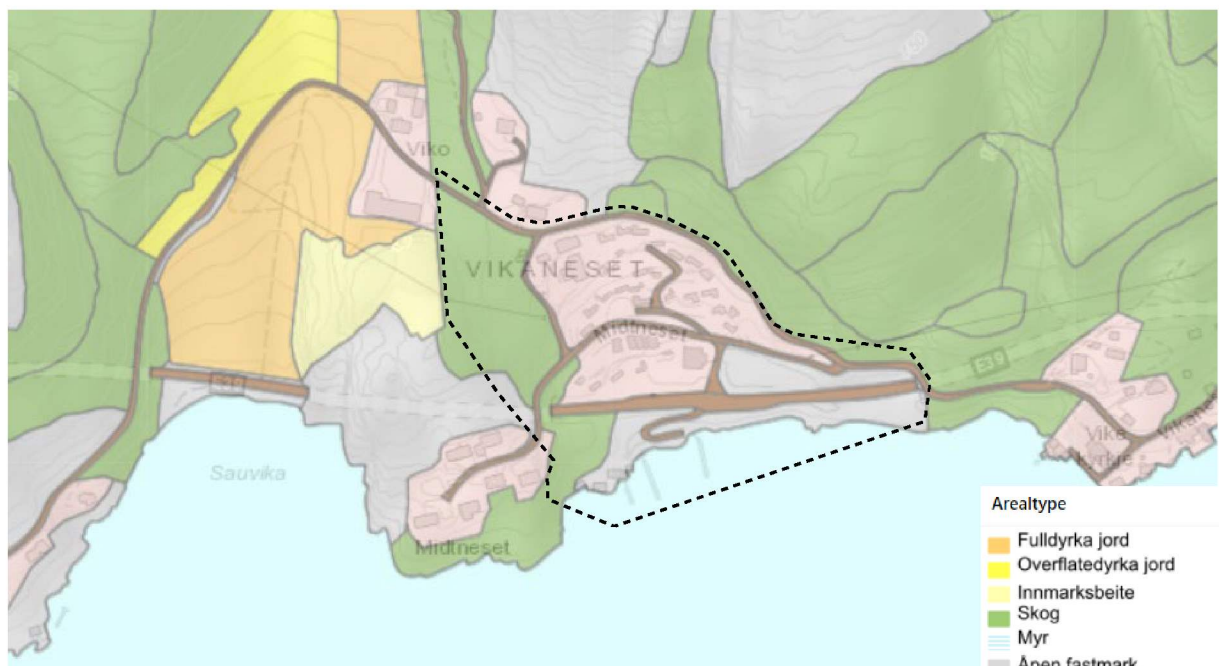


Figur 7: Viser landskapet i området. Kjelde: [https://nordhordlandbilder.avinet.no/skraabilder/2011/L3\\_5/50650344.jpg](https://nordhordlandbilder.avinet.no/skraabilder/2011/L3_5/50650344.jpg)

- o Skildring av nærområdet

### Tilstøytane arealbruk

Tilstøytane arealbruk består av skog, open fastmark, innmarksbeite og samferdsel. Skogen i området er lauvskog.

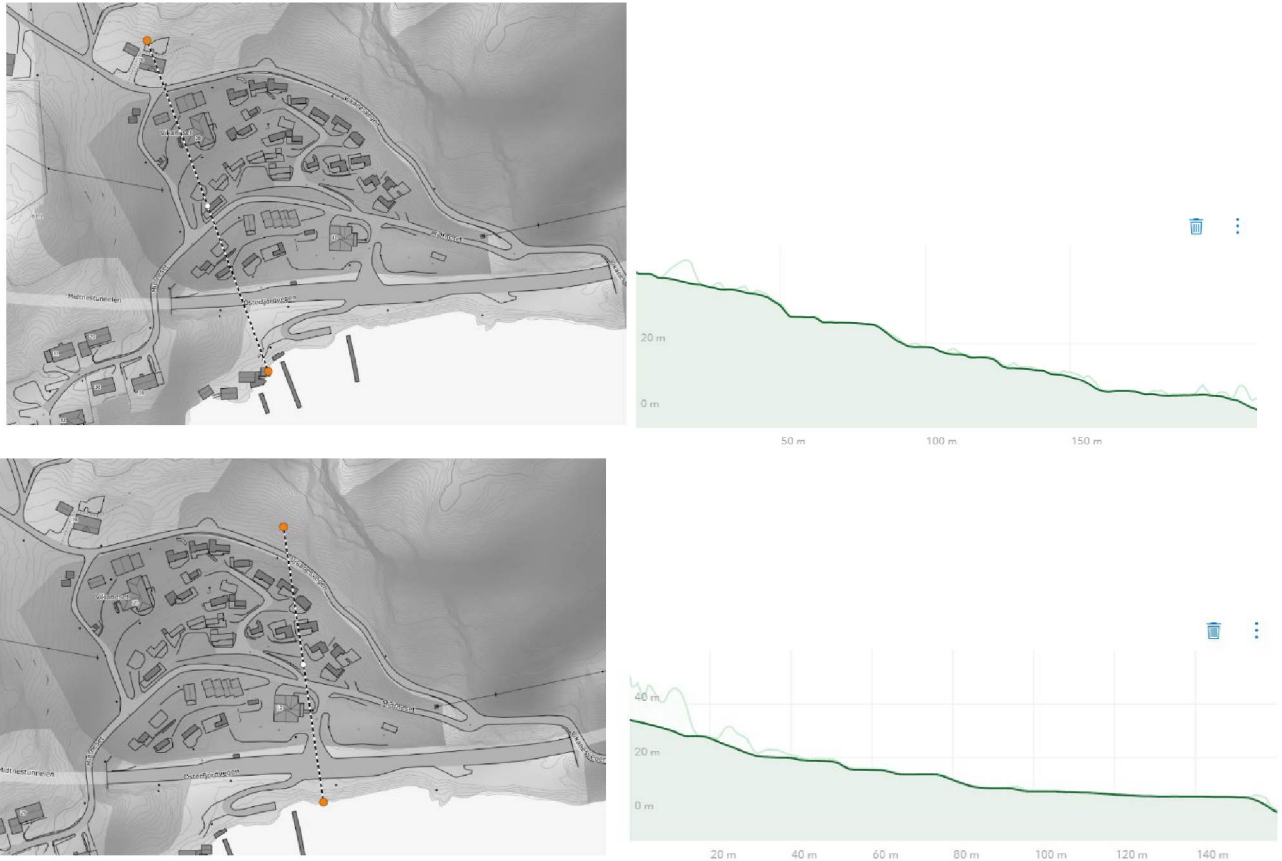


Figur 8: Viser arealfordelinga i området. Kjelde: Naturbase kart.

- o Stadanalyse, kart med skildring.

### Topografi

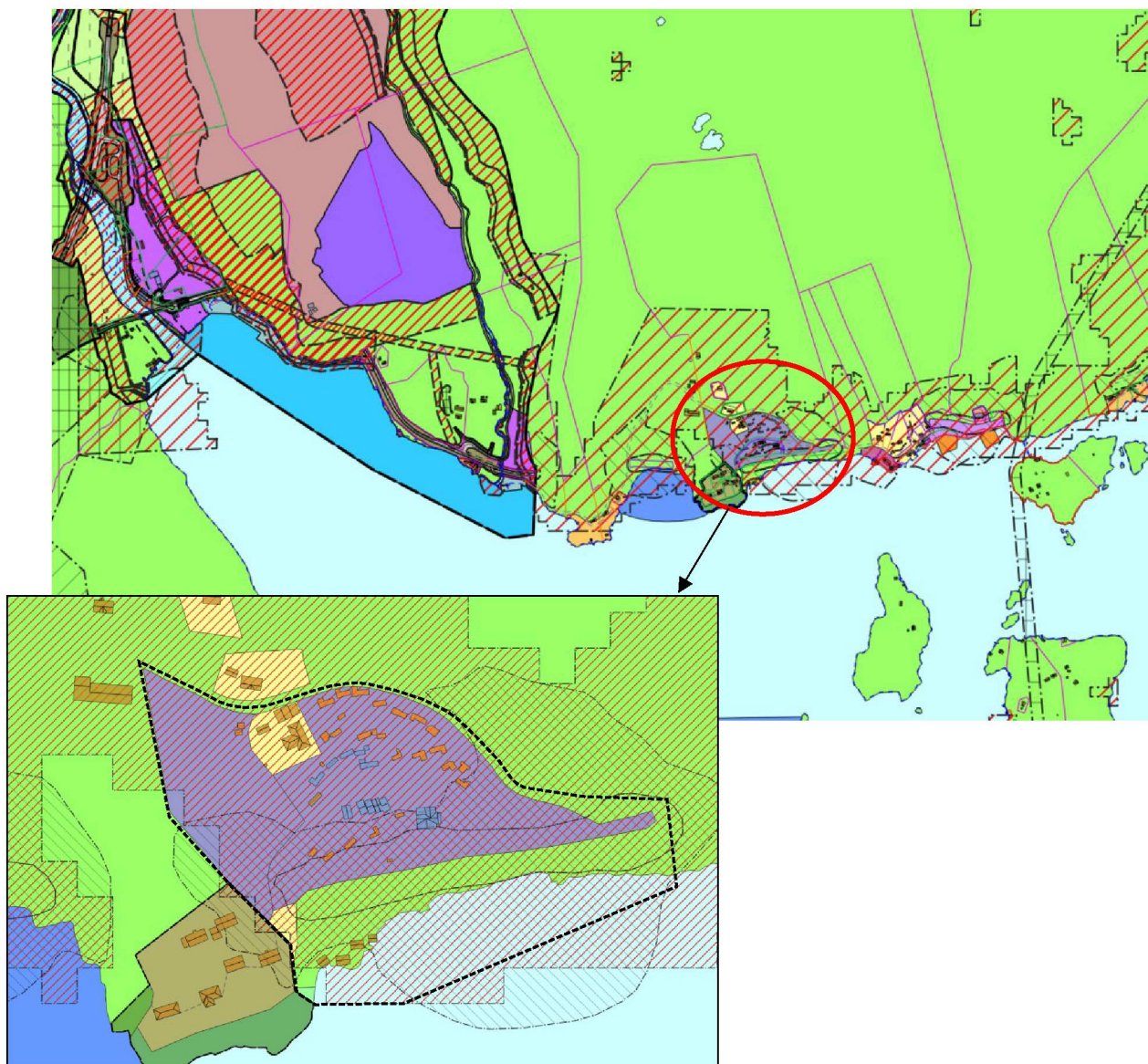
Topografien i området består av kupert terreng, og planområdet er omringa av bratte fjell.



Figur 9: Viser to terrengprofiler i området. Kjelde: hoydedata.no

Lauvskog utgjør store delar av naturen i og utanfor planområdet. Europaveg 39 går gjennom planområdet, og skil campingplassen frå fjorden som ligg sør for planområdet. Rundt planområdet finn ein noko bustad, men mykje av det omkringliggjande arealet er regulert til LNFR i gjeldande kommuneplan (Figur 10). 400 meter aust for planområdet ligg Vike kyrkje, og i same område finn ein og kaiområde som er nytta til shipping. Om lag 2 km vest for planområdet ligg steinbrotet Eikefet industriområde. Her er det også regulert inn et område for massedeponi som det er gjeve løyve til av Statsforvalteren i Vestland 1. juni 2021.



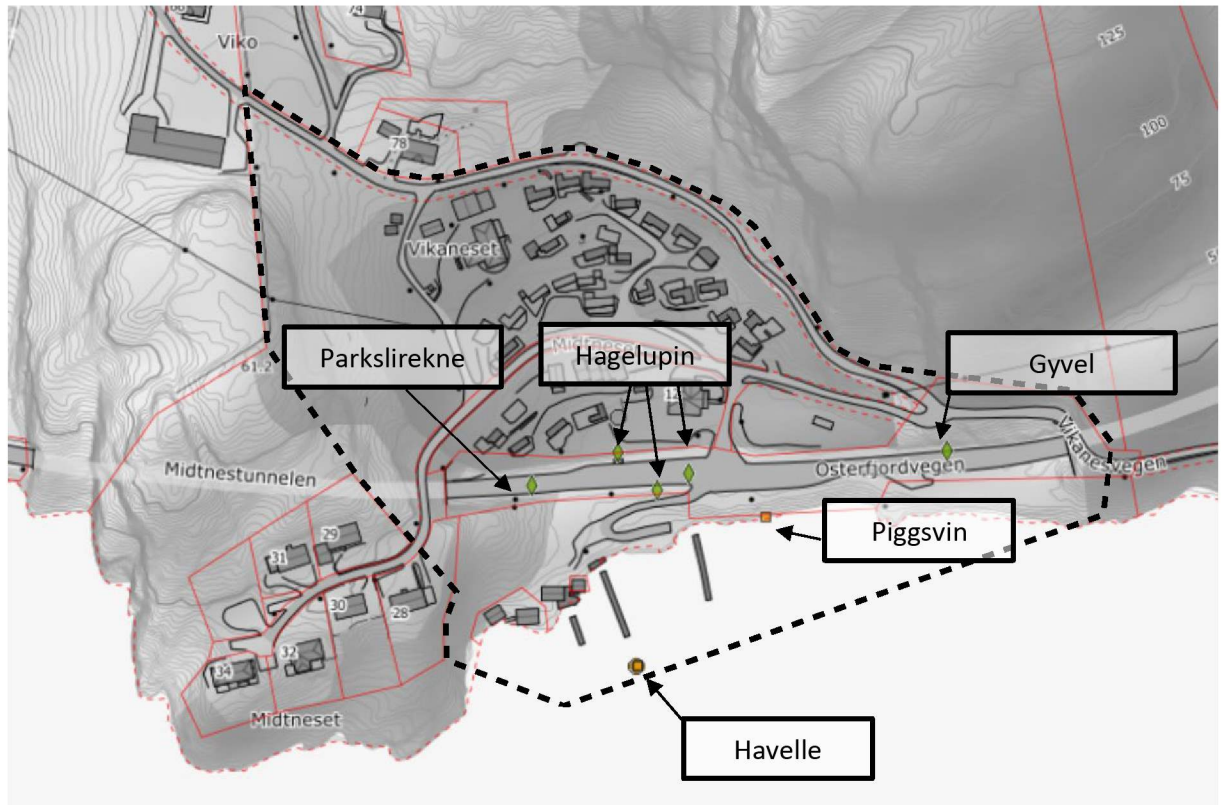


Figur 10: Utsnitt frå KPA som viser kva nærrområda er regulert til.

### Dyre- og planteartar

Figur 11 viser plante- og dyreartar i planområdet. Fremmedartane Parkslirekne, Hagelupin og Gyvel er registrert i planområdet.

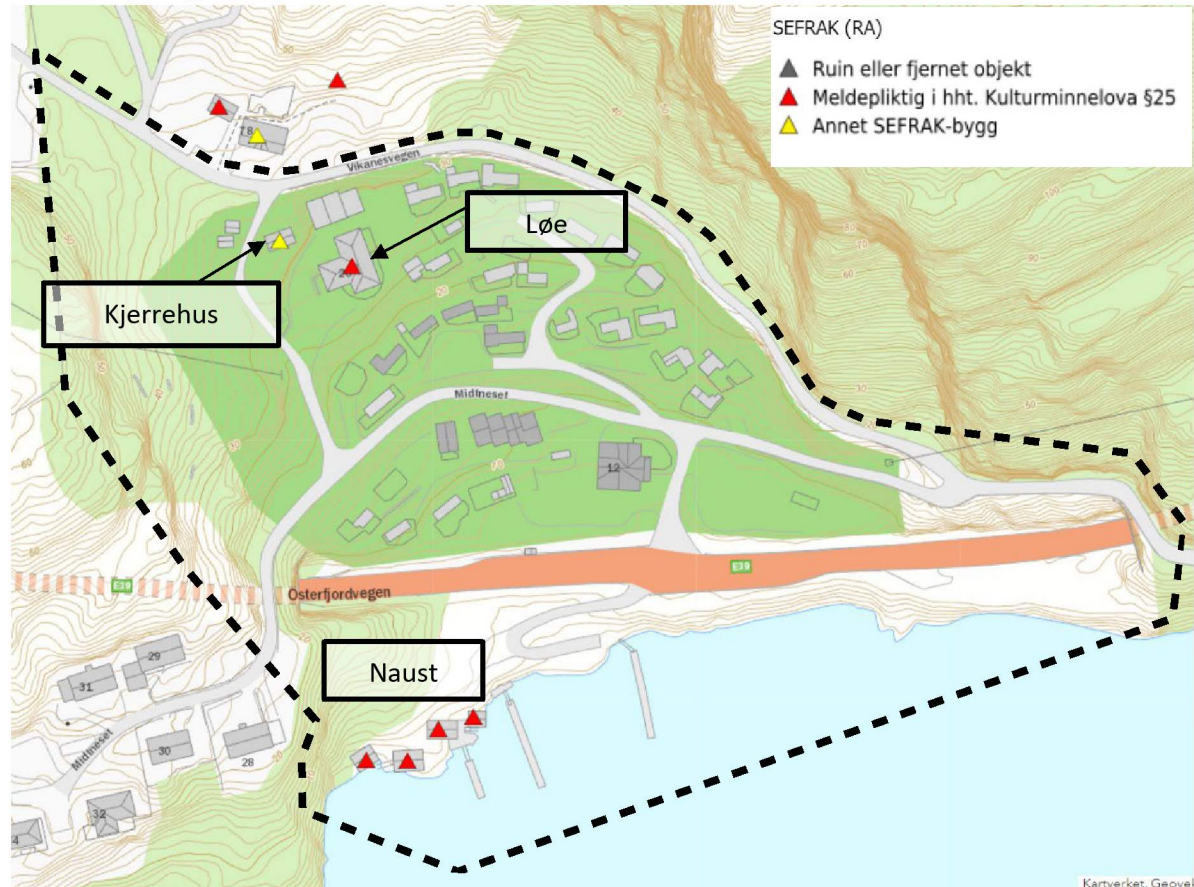
I Artsdatabanken er gjort registreringar av dei raudlista artane Piggsvin og Havelle i planområdet. Begge artane har status som nær truga. Registreringa av Havelle er frå 2020, då det vart gjort ei observasjon av fuglen. Funnet av eit dautt piggsvin vart registrert i 2008. Ein av naboane i planområdet har informert om at desse artene ikkje er på staden. Naboen informerte om at nokon tok med seg fire piggsvin til området for mange år sidan, men at dei vart påkøyrd etter nokre dagar.



Figur 11: Viser oversikt over plante- og dyreartar i planområdet. Kjelde: NIBIO Kilden.

## Kulturminne

Ein finn SEFRAK bygningar i og utanfor planområdet (Figur 12). Fire naust og ei løe er objekt som er eldre enn 1850, og er dermed meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25. På området er det også eit kjerrehus som ikkje er omfatta av kulturminnelova. Det er ikkje registrert andre kulturminne i planområdet.



Figur 12: Oversikt over SEFRAK bygg. Kjelde: NB! Registeret.

## Tur- og badeplass

I nærleik av område kan ein gå fjellturar, eller padle i fjorden med t.d. kajakk. I dag er det oppført tre brygger ved fjorden. Båtar kan legge til langs bryggene, og vert og brukt til bading.

## Viktige målpunkt

Nærmaste handelsområde ligg på Ostereidet, som er 13,9 km frå planområdet. På Ostereidet finn ein og nærmaste skule og barnehage.

Det ligg eit busstopp i planområdet. Her kan ein reise med buss som går mot Andås, Bergen sentrum, Romarheim, Mo og Ålesund.

## **Om plantiltaket** ( jf. Forskriftas § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

- Skildring av planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak.

I dag driftast det campingplass på område, og denne har vore i drift i fleire år. Ved ein godkjent reguleringsplan for området vil eksisterande situasjon godkjennast, og oppstillingsplassane for campingvogner vil verte lovleg. Som følgje av godkjent reguleringsplan kan dei ulovlege tiltak knytt til byggverka og andre oppføringar som ikkje kan godkjennast gjennom plan søkjast legalisert. Byggjehøgder, utbyggingsvolum og utnyttingsgrad vil setjast i samsvar med eksisterande situasjon, samstundes som det opnast opp for oppgradering av områda. Utbygging på eigedommen vil sjåast i samanheng med gjeldande kommunedelplan og gjeldande regelverk.

- Skildring av funksjonell og miljømessig kvalitet.

Område driftast som campingplass i dag, og har dermed fleire funksjonelle kvalitetar knytt til denne. Store delar av bygga og andre permanente installasjonar er kvite med mørkeblå lister, noko som gjer området eit heilskapleg uttrykk.

I 1973 vart det gitt løyve til å etablere 4 campinghytter, og etter denne tida har område gradvis utvikla seg. I dag har området eit godkjent servicebygg, og 4 godkjente hytter vest for dette. Resten av tiltaka som er oppført på eigedommen reknast i dag som ulovlege. Dette omfattar mellom anna ei campinghytte med fire einingar som er godkjent utan innlagt vatn, men som i dag har innlagt vatn og avløp. Det er oppført ein godkjent einebustad på eigedommen, men som har to bueiningar i underetasjen som ikkje er godkjent. Området har også 30 langtidsetablerte campingplassar i form av campingvogner, spikartelt, treplattingar og andre permanente installasjonar, samt tre ferdigmodular på hjul. I tillegg til dette er det eit søknadspliktig tiltak på tomta som ikkje er godkjent.

Ved fjorden er det oppført tre flytebrygger det ikkje er søkt om, og som dermed vurderast som ulovlege. Bryggene har vorte brukt til fortøying av båtar, og gjev moglegheita for at ein kan kome til campingplassen via sjøvegen.

Vike camping er omgitt av natur i form av fjell og skog, med kort avstand til fjorden. E39 skil Campingplassen frå fjorden, og fartsgrensa på vegen er 80 km/t. Det er ikkje etablert nokon form for trygg fotovergang frå campingplassen til den andre sida, så kryssing av vegen skjer når fotgjengaren sjølv vurderer vegen som trygg å krysse.

## **Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader** ( jf. Forskriftas § 1, andre ledd bokstav f)

- Gitt skildringa av plan- og nærområdet, samt stadanalysen, korleis påverkar planarbeidet dei eksisterande forholda?

Det er ikkje dagens eigarar av eigedommen som har oppført dei ulovlege tiltaka. Tiltaket er kjøpt på tvangssal. Ny eigar har gjennomført ei stor opprydding av gammalt skrot på tomta, samt gjort tiltak for å styrke el-anlegget. Dei nye eigarane har ei interesse for å skape orden, samt få legaliserte tilhøva slik at det kan det kan drivast ei lovleg campingverksemd på området i samsvar med gjeldande regelverk. Frå 1. mars 2022 er det kome nye avstandskrav mellom einingar på campingplassane, og det vert stilt krav om minst 4 meter mellom kvar campingeinnging.

Campingplassen er alt bygd og har vore drifta i fleire år. Tiltaket vil dermed ikkje ha særleg stor verknad anna enn at nokre tiltak kan legaliserast gjennom plan, og at andre ulovleg oppførte bygg/tiltak kan søkjast legalisert. Det vert også mogleg at campingplassen kan utvide seg i austleg retning i tråd med arealføremålet i gjeldande kommunedelplan.

Då dei nye eigarane ynskjer å drive ei legalisert verksemd, vil det å søkje om å gjere tiltaka lovleg i staden for å rive, vere positivt i lys av både økonomiske og miljømessige tilhøve. Å fjerne tiltak som førre eigar har oppført ulovleg vil vere kostbart, og det vil vere ein unødvendig belastning av både utslepp og ressursar når det er mogleg å søkje om å gjere nokre av tiltaka lovlege.

- Får planarbeidet verknader utanfor planområdet?

Planarbeidet vil truleg ikkje få andre verknadar utanfor planområdet enn dei som alt er der i dag.

#### **Samfunnssikkerhet** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav i)

- Korleis skal samfunnssikkerheita ivaretakast i planarbeidet, m.a. gjennom å førebyggje risiko og sårbarheit?

Planområdet er omfatta av omsynssone for ras- og skredfare. Delar av planområdet er omfatta av raud- og gul støysone grunna støy frå europavegen. Kommunen har vurdert at dei langtidsetablerte campingplassane ikkje skal brukast før det føreligg ein godkjent reguleringsplan for området.<sup>1</sup> Det kan vere naturleg at det vert utarbeidd ei skredfarevurdering som ein del av planmateriellet. Alver kommune peikar på dei eventuelle farane som kan oppstå ved brann og brannsmitte. Kommunen viser også til at det er mangel på trygg tilkomst frå campingplassen til flytebryggene som ligg på andre sida av E39.

Ras- og skredfare, støy, farar ved eventuell brannsmitte, og trafikktryggleik er tema og problemstillingar det vert naturleg å ta stilling til vidare i planarbeidet.

#### **Varsling** ( jf. forskriftas § 1 andre ledd bokstav h og j)

- Er det vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet?

Det føreligg ikkje p.t at planinitiativet råkar vesentlege interesser.

- Kva offentlege instansar og andre interesserte skal varslast ved oppstart?

Alle naboar som grensar til planområdet skal varslast. Det føreslåast å varsle følgjande offentlege og kommunale instansar: Alver kommune, Statens Vegvesen, Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, NGIR, NVE Region Vest, Bergen Hamn, og BKK NETT AS.

---

<sup>1</sup> Alver kommune, Du må rette det ulovlege forholdet – Pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt – GBNR 219/1 Vike, 01.08.2022, s. 3

### **Medverknad og samarbeid** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav k)

- o Skildre prosesser for samarbeid og medverknad for å involvere aktuelle fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre partar i planarbeidet.

Ved varsling vil det kome tydlegare fram om det er behov for medverknad utover det som er vanleg.

### **Vurdering av om planen vert omfatta av [forskrift om konsekvensutredninger](#)** ( jf. forskriftas § 1, andre ledd bokstav l)

- o Krev planen konsekvensutgreiing og planprogram eller melding etter forskrifta § 6, eller krev planen konsekvensutgreiing etter forskriftas § 8 fordi tiltaket får vesentlege verknader for miljø og samfunn? For reguleringsplanar med krav om KU etter §8 er det ikkje krav om planprogram.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a. kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II
- b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- c. tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

### Vurdering av §6:

Bokstav a og c er ikkje relevant for denne planen.

For bokstav b er Vedlegg I gjennomgått. Relevante punkt som kan vere aktuelle for planområdet er:

Punkt 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j).

Punkt 25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordna plan.

Planforslaget skal nyttas til privat tenesteyting. Med utgangspunkt i dagens situasjon og nye krav til avstand mellom campingplassane vurderer vi at det ikkje er sannsynleg med eit bruksareal større enn 15 000 m<sup>2</sup>.

Planforslaget legg opp til å lage ein reguleringsplan som er i tråd med gjeldande situasjon for området. Planforslaget legg til rette for å regulere området til fritids- og turistføremål på arealet som er regulert til same føremål i gjeldande kommunedelplan. Flytebyggene ligg i føremålssona «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner», og er dermed ikkje i tråd med overordna plan. Bygga som er oppført i LNFR-området er SEFRAK bygningar frå før 1850.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a. reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
- b. tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven.

#### Vurdering av §8:

For bokstav a er vedlegg II gjennomgått. Regulereplanen legg opp til at eksisterende installasjonar på området kan søkjast godkjent. Her inngår dei permanente campingplassane på området. **Dermed fell tiltaket inn under punkt 12. bokstav d) i vedlegg II.**

Planområdet ligg og innanfor faresone for ras. Dermed vurderer vi at planen kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. § 10 bokstav h.

For bokstav b er vedlegg II gjennomgått. Tiltaket behandlast etter plan- og bygningsloven, jf. Vedlegg II punkt 12 bokstav d).

#### Samla vurdering:

Planforslaget vil gjere eksisterande situasjon lovleg gjennom godkjent reguleringsplan. **Det planleggjast ikkje å oppføre tiltak som ikkje er i tråd med kommunedelplanen.** Vår vurdering er at tiltaket ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter § 6.

For § 8 fell tiltaket inn under punkt 12 bokstav d) i vedlegg II. Området ligg i faresone for ras og skred, og dermed er det risiko for alvorlege ulykker. Vår vurdering er likevel at tiltaket ikkje krev konsekvensutgreiing etter § 8, ettersom sikkerheitstiltak knytt til ras- og skredfare kan avklarast i planprosessen.