



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-43/25	Nærings- og utviklingsutvalet	16.09.2025
PS-57/25	Kommunestyret	29.09.2025

Detaljregulering Nygardstranda i Hundeidvik - 2.gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Nygardstrand i Hundeidvik (BU10,FB4 og NA2) (planid 15282022002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 22.08.2025.

Nærings- og utviklingsutvalet - 43/25

NU - behandling:

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan viste PowerPoint, orienterte og svara på spørsmål. Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

Nærings- og utviklingsutvalet si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Nygardstrand i Hundeidvik (BU10,FB4 og NA2) (planid 15282022002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 22.08.2025.

Kommunestyret - 57/25

KST - behandling:

Samrøystes vedtak: Som tilrådinga frå Nærings- og utviklingsutvalet.

KSTVedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering Nygardstrand i Hundeidvik (BU10,FB4 og NA2) (planid 15282022002), jamfør føresegner, plankart og planomtale sist revidert 22.08.2025.

Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 19.11.2024. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 16.01.2025. Innkomen merknader og motsegner er no behandla og planforslaget justert på enkelte punkter og områder. Det blir vurdert at eit nytt offentleg ettersyn ikkje er naudsynt. Planforslaget blir lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av ProESS AS på vegne av forslagsstillar Helge Overå som er grunneigar. Hensikta med planen er å legge til rette for bustader, fritidsbustader og naust med tilhøyrande infrastruktur langs Kursetstrand-vegen i Hundeidvik.

I høyringsrunda kom det 7 merknader. 5 frå offentlege (Statsforvaltaren, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Kystverket) og 2 frå private (Tove Utgård, Bjørn Idar Lyngvær). Desse er oppsummert og kommentert i vedlagt dokument "Nygardstranda_ Merknadsvurdering etter 1.gongs høyring og offentleg ettersyn".

Omtale av planforslaget:

Området er i kommuneplanen avsett til bustad (BU10) på oversida av den kommunale Kursetstrand-vegen og fritidsbustad (FB4) og naust (NA2) på nedsida av vegen mot strandlinja. Bustadområdet blir naturleg delt i to av bekken Raudåa. På nordsida av bekken ligg felta BF1 og BF2 og på sørsida felta BF3 og BF4, samt leikeplassen på ca 450 m². På tomtene kan ein sette opp einebustadar, eventuelt tomannsbustad på ei av tomtene. Utnyttingsgrada på tomtene er satt til 30% - BYA. Samla kan det byggast maksimalt 9 bueiningar innanfor planområdet. Det er planlagt ein fellestilkomstveg for bustadområda på kvar side av bekken. Eksisterande tilkomst til huset på gnr.54 bnr.47 skal fjernast og erstattast med ein ny samleveg.

I fritidsbustadområdet skal det kunne oppførast 6 fritidsbustader. Til kvar fritidsbustadtomt er det tenkt at ei nausttomt skal tilhøyre fritidsbustaden. Fritidsbustadane kan oppførast med forskjellig takkonstruksjon og det er spesifikke byggereglar utifrå dette. Det kan maksimalt byggast eit naust per tomt i tillegg til dei to nausta som ligg der i området i dag. To og to fritidsbustadtomter skal ha felles avkøyrsløp til den kommunale vegen.

Det er satt innhaldskrav til leikeplassen i området som er i samsvar med kommuneplanen og praktisert innhaldskrav frå nyare godkjente reguleringsplanar i kommunen.

Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsrunda

Strandsone

Statsforvaltaren gav i høyringsrunda motsegn til planforslaget fordi det ikkje var tatt omsynt til strandsoneinteressene. Planforslaget la ikkje til rette for areal for ålmenta nedfor vegen.

Statsforvaltaren foreslo å samle nausta i ein del av planområdet og avsette resterande areal til LNF eller grønstruktur langs sjøen som sikrar allmenn tilgang til sjø. Dei gjorde og merksam på at det ikkje var satt byggegrense for naust. Så lenge det ikkje er satt vil ikkje utbygginga vere avklart i plana. Byggegrense skal sikre allmenn tilkomst foran nausta.

Forslagsstillar foreslo å gruppere dei nye nausta to og to der naustområdet blir avgrensa til det som er naudsynt for å sette opp nausta og ein regulerer friluftsområde mellom nausta. Dette vil gje ei meir forutsigbar plassering av nausta enn i opphavleg planforslag og ein sikrar områder i nedre strandsone som kan vere til ålmen bruk. Det vart også lagt inn ei byggegrense mot sjø som sikrar ein

passasje ved strandkanten der det ikkje skal byggast naust. Det skal kunne etablerast stø frå nausta nedanfor byggegrensa, men den kan ikkje etablerast slik at den hindrar ålmenta si bruk av strandsona. Det er tiltatt med støpte støer framfor naust.

Statsforvaltaren vurderte at endringane var tilstrekkeleg og trekte motsegna med brev 28.05.2025.

Barn og unge

Statsforvaltaren gav i høyringsrunda motsegn til planforslaget inntil det er sikra trygg tilkomst til leikearealet for alle bustadane og det vart stilt rekkjefølgekrav om opparbeiding av leikeareal som er knytt til alle bustadtomtene. I planforslaget så må barn som bur nord for bekken Raudåa gå langs ein smal veg med biltrafikk (Kursetstranda) for å kome fram til leikearealet. Statsforvaltaren meiner at om ein skal legge opp til eit leikeareal med større avstand enn anbefalt må det sikrast opparbeiding av trygg gangtilkomst. Alternativt kunne forslagsstillar legge inn leikeareal ved dei nordlegaste tomtene i tillegg.

Rekkjefølgekrav om opparbeiding av leikeareal for alle bustadtomtene blir imøtekomt i oppdatert planforslag.

I ny kommuneplan, som har vore til 2.gongs høyring og offentleg ettersyn, er ordlyden rundt nærleikeplass endra noko i § 2.1.7 Krav til uteareal. Avstandskravet på 50 m gangavstand er endra til «innan kort gangavstand» og det står også at «store tomter med romslege hagar kan også vurderast som ein del av eigna areal for lek for dei minste borna». Formålet med siste sistnevnte er at ein kan etter konkret vurdering, vurdere om dei større private uteområda til for eksempel einebustadtomter kan kompensere for nærleik og tilgang til nærleikeplass. Det vil då vere tilstrekkeleg leikeområde på eigen tomt for dei minste barna. I dette tilfelle vil det vere 3 einebustadtomter som ikkje vil ha direkte tilkomst til regulert leikeareal og må nytte ein kommunal køyreveg som er relativt lavt trafikkert for å kome til nærleikeplassen. Forslagsstillar har gjort berekningar at tomta innanfor BF1 har ca 200 m² minste uteoppholdsareal (MUA) og BF2 har mellom 105-125 m² MUA. Med dei nye føreslegne føresegnene i kommuneplanen rundt nærleikeplass, som ikkje har vore negativt omtalt i dei offentlege ettersyna, så vurderer kommunen at det bør vere høve til å godkjenne reguleringsplanen sjølv om desse tre einebustadtomtene ikkje har sikra ein tilkomst til f_LEK på gangveg og innanfor gangavstand på 50 meter.

Statsforvaltaren si vurdering av innan kort avstand er ikkje i motstrid med leikeplassråda som er 50 meter. Dei påpeiker at kommune ikkje har satt rekkjefølgekrav om opparbeiding av gangved før bygging av tomtene nord for elva. Dette ville gitt barna trygg tilkomst til leikeareal. Med bakgrunn i at kommunen skriv at vegen Kursetstranda er relativt låg, så trekte Statsforvaltaren motsegna i brev 28.05.2025. Dei vurderer det likevel ikkje som ei optimal løysing for barn og unges interesser, så dei oppfordra kommunen på nytt for å sikre alle barna trygg tilkomst til leikearealet.

Ved politisk behandling før 1.gongs høyring var utbyggingsavtale rundt etablering av fortau tema på møtet. Då var politikarane klar på at det var tilfredstillande at fortau vart regulert inn slik at det låg til rette for etablering i framtida. Politikarane kan vurderer saka rundt etablering av fortau på nytt ved sluttbehandling, med bakgrunn i nye opplysningar frå Statsforvaltaren som oppmodar kommunen å sikre alle bustader trygg tilkomst til leikearealet.

Trafikk

Det er i privat merknad til planen poengtert at det må leggast til rette for mjuke trafikkantar langs Kursetstrandvegen, med etablering av gang- og sykkelveg frå Fishtec til fylkesvegen ved fergekaia. Det er mange som bruker vegen og går langs den, så dei meiner at gang- og sykkelveg vil gjere ein vesentleg forskjell for miljøet både for dei som bur der no og dei som skal flytte hit. Trafikkmessig blir vegen brukt av fastbuande, fritidseigedomar, besøkande, varelevering, post, heimeteneste, ansatte på Fishtec/Jarnes Møbler.

Ved første gangs politisk behandling så vart det gjort vurdering at med trafikkmengda Kursetvegen har i dag så var det ikkje behov for etablering av fortau, men at det i framtida kunne blir behov for

dette. Det vart difor regulert inn fortau langs kommunevegen innanfor planområdet, men det vart ikkje satt krav at dette skulle vere etablert før utbygginga kan starte. Kommunen vurderer at denne reguleringa ikkje utløyser eit behov for eit heilheitleg fortausprosjekt. Om det blir bestemt at fortau skal byggast i framtida, så må utstrekninga mot sør og nord for dette fortauet vurderast. Det er naturleg å gjere i ein eigen reguleringsprosess.

Gangforbindelse til påkobling offentleg gangveg

Både fylkeskommune og Statens vegvesen påpeiker i sine høyringsfråsegner at deira tidlegare anbefaling om å utvide planområdet østover for å kunne inkludere ein gang- og sykkelvegforbindelse til det offentlege gangvegnettet ikkje er tatt til følge. Dei vurderer at gangløyisinga som det er lagt opp til gjennom leikeområdet og vidare på turvegen vil ikkje tjene alle og kan ikkje haldast åpen heile året. Turvegen blir også stoppa regulert ved plangrensa og fortsett ikkje heilt opp til den gamle butikken.

I planforslaget som ligg til godkjenning er ikkje traseen eller utstrekninga til denne gangvegen/turvegen endra frå 1.gongs høyring. Det er lagt inn at standarden på strekninga som blir opparbeida er høgare enn kva forslagsstillar la til grunn ved 1.gongs høyring. No er det lagt inn at vegen skal opparbeidast med grusa toppdekke i ei bredde på 1,6 meter fram til plangrensa.

Det er for området ovanfor BU10 spelt inn i den pågåande kommuneplanprosessen å få dette som byggeområde. Ved ein framtidig regulering av dette området vurderer kommune at det vil vere naturleg å regulere ganglenka frå BU10 vidare oppover til gamlebutikken slik at denne blir sett i samanheng med korleis ein tenkjer resten av infrastrukturen her. Fram til dette området blir regulert så vil den vere ein uregulert snarveg opp mot fylkesvegen.

Avløp

Det er ikkje kommunalt avløp til området. Ved 1. gongs høyring var det lagt inn rekkjefølgekrav om at før utbygging så skulle området knyte seg til ein framtidig offentleg slamavskiljar som var planar om å etablere ved fergekaia i Hundeidvik. Forslagsstillar har stilt spørsmålstegn korleis dette rekkjefølgekravet slår ut for utbygginga sidan Sykkylven energi AS ikkje har konkrete planar om når ei offentleg slamavskiljar skal kome i området. Kommunen og Sykkylven energi AS har difor hatt ein dialog rundt problemstillinga. Det vart konkludert at området kan legge opp til ei privat intern løysing med slamavskiljar med rør til sjø. Når det blir ein offentleg avløpsløysing for området så må desse knyte seg til det offentlege anlegget. På denne måten kan utbygging i området starte før den offentleg slamavskiljaren er på plass.

Samla vurdering

Området BU10, FB2 og NA2 kom inn som nye byggeområde i kommuneplanen i 2013. Det er positivt at dei no regulert slik at området kan takast i bruk som byggeområde. Planområde inneheld både bustad, fritidsbustad og naust. Det er å tru at området blir attraktivt for ulike grupper av kjøparar. Hundeidvika er eit område som har store regulert bustadreserver med lite nybygging, men det kan vere at beliggenheita nær fjorden for dette området vil kunne tiltrekke seg nye innbyggjarar til området. Nærleik til fjord og sjø vil og vere attraktivt for fritidsbustadkjøparar.

Motsegnene som kom til planen knytt til strandsoneinteresser og barn og unge er trekt av Statsforvaltaren. Dette var naudsynt for å kunne gå vidare med planen for eigengodkjenning. Når det gjeld strandsoneinteresser er Statsforvaltaren tilfreds med endringa som er gjort. For manglande trygg gangforbindelse til leikeområdet for bustadane nord for bekken Raudåa så ønskjer Statsforvaltaren at kommunen likevel sikrar trygg tilkomst til leikeområdet. Her kan politikarane i si behandling ta stilling til om dei ønskjer å gjere endringar for å imøtekome Statsforvaltaren sine ønskjer.

Administrasjonen vurderer at planen er klar for politisk sluttbehandling og eigengodkjenning.

Økonomiske konsekvensar

Det er per i dag ingen kjente økonomiske konsekvensar for kommunen. Ei utbygging og utvikling langs Kursetstrandvegen kan på sikt føre til behov for trygg gangveg langs kommunalvegen som krevjer økonomiske midlar og prioriteringar frå kommunen.

Klima og miljøpåvirking

Utbygging av bustad, fritidsbustad og naust vil i seg sjølv ha ei klima og miljøpåverknad. I kva påverknadsgrad vil vere avhengig av materialval og liknande. Planområdet består av ein del skog. Det er å tru at mykje av dette blir fjerna for å nyttast til veg, bygningar og anna infrastruktur. Fjerning av skog vil vere negativt for området sin evne til å binde og ta opp CO₂.

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Kristian Trandal

Vedlegg:

15282022002 - Nygardstranda BU10 - Plankart rev. 22.08.2025

15282022002 - Nygardstranda BU10 - Føresegner rev. 22.08.2025

15282022002 - Nygardstranda BU10 - Planomtale rev. 22.08.2025

Merknader frå 1.gongs høyring_samla

Nygardstranda_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

1-ILLUSTRASJONSPLAN

2-PROFILER

3-Flaumfarevurdering for gbnr. 51_21 og 51_32 i, Sykkylven kommune

4-22276-RIG02 Geoteknisk notat

5- Arkeologi Rapport Nygardstranda, Hundeidvik

6 - MERKNADER VED OPPSTART

7-VA-rammeplan - Oversiktsplan

8-VA-rammeplan - Nygardstranda