



## Sykkylven kommune

**Arkiv:** PLANID-15282020006,  
GBNR-3/92, GBNR-  
3/93, GBNR-3/94,  
GBNR-3/10, GBNR-  
3/75, GBNR-3/15, FA-  
L13  
**JournalpostID:** 22/11588  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 22.09.2022

### Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 52/22	Nærings- og utviklingsutvalet	03.10.2022

### Detaljregulering for Fauskelia - Politisk behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget til Detaljregulering for Fauskelia (planid 15282020006) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 52/22

#### NU - behandling:

Arild Rinnan orienterte og svara på spørsmål.  
Utval drøfta saka.  
Kommunedirektøren sitt framlegg var samrøystes vedteke.

#### NU - Vedtak:

Planforslaget til Detaljregulering for Fauskelia (planid 15282020006) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

#### Saksutgreiing

##### Bakgrunn for saka

Planforslaget er vurdert av administrasjonen og leggst fram for nærings- og utviklingsutvalet for behandling før 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

##### Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av proESS v/Maria Havnegjerde Skylstad. Forslagsstillarar er grunneigarar av bustadtomter innanfor planområdet. Kontaktperson Ole Valderhaug.  
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bustadbygging innanfor planområdet med

tilhøyrande infrastruktur.

Innkome merknader til varsel om oppstart er oppsummert og kommentert av forslagsstillar i planomtalen kapittel 9.

### *Omtale av planforslaget*

Planområdet ligg i Fauskelia nord for Fauskevegen. Planområdet skal føre vidare den private vegen «Fauskelia» mot aust. Det er ein eksisterande bustad innanfor planområdet og ein legg opp til 6 tomter, 3 eksisterande, der dei 3 eksisterande kan bebyggast med eine- eller tomannsbustad og 3 tomter skal kunne bebyggast med einebustader. I vest er det planlagt å regulere og vidareføre eit område som i dag er i bruk til leik. Her står ein gapahuk og ein ønskjer å ivareta dei naturlege kvalitetane ved dette område og samstundes tilrettelegge for nokre leikeapparat.

### **Vurdering**

Dei tre initiativtakarane til planarbeidet har vore på leit etter bustadtomter i Sykkylven over ei periode. Etter fleire drøftingsmøte med kommunen angående moglege løysingar for området i Fauskelia vart det satt i gang eit planarbeid her. Det er dette som no skal behandlast av NU.

Det har vore fleire problemstillingar i og omkring planområdet som har gjort reguleringa utfordrande. For eksempel tilkomst, VA løysing og forholdet til eksisterande reguleringsplan og kommunedelplan.

Området som no er under regulering er ein del av ein gjeldande plan frå 1979 «Reguleringsplan for Ullavik- Fauske». Den regulerte fortsettelsen av Fauskelia-vegen legg opp til eit større antall tomter som skal nytte denne vegen enn det private veglaget ønska å gje vegrett til. Vegføringa i gjeldande kommunedelplan legg også opp til at Fauskelia-vegen skal nyttast for å nå avsett bustadområde heilt til Åsvegen i aust.

Forslagsstillarane har ein avtale med veglaget at dei kan få knyte seg til Fauskelia-vegen, men veglaget ønskjer ikkje at det blir lagt opp til at ytterlegare skal nytte deira veg.

Planforslaget legg difor opp til løysing som kuttar gjeldande regulerte tilkomst og tiltenkt tilkomst for dei ubebygde områda aust for planforslaget.

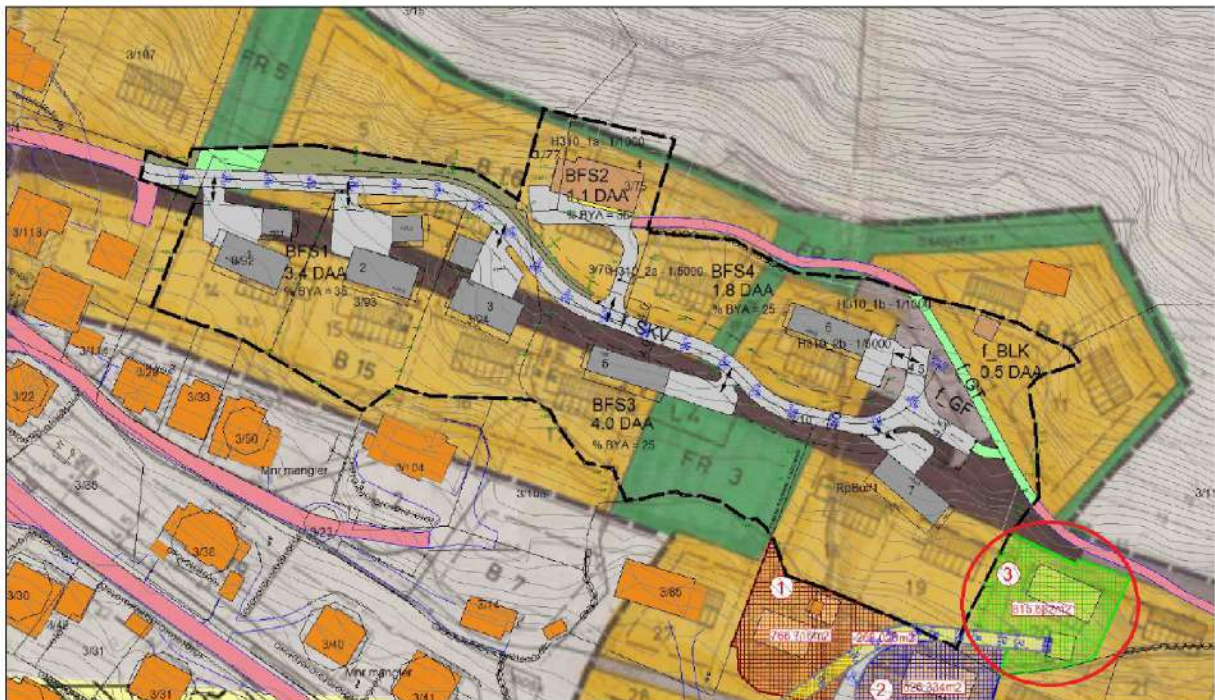
Kommunen har i planprosessen oppfordra til at større område blir innlemma i vegføringa reguleringsplanen legg opp til frå Fauskelia-vegen, spesielt for å nå områda som allereie ligg i reguleringsplanen frå 1979. Samstundes er kommunen bevisst på at fleire av dei ubebygde områda i aust har bratt terreng som kan gjer det utfordrande å bygge ut og føre fram veg dit i framtida uansett. Området i aust har lagt som bustadområde i kommuneplanane sidan 70-tallet utan å bli regulert eller bygd ut.

Avhengig av talet på bueiningar som eventuelt skal nytte vegen må vegstandarden oppgraderast.

Sidan veglaget på Fauskelia-vegen ønskjer ein avgrensa bruk av sin veg, må kommunen i ytterste konsekvens ekspropriere denne vegen om kommunen ønskjer å sikre at større areal kan nytte seg at Fauskelia-vegen i framtida.

Slik planforslaget no er lagt fram, må dei attverande byggeområda i aust finne alternativ tilkomst ved eventuell framtidig utbygging. Planforslaget skisserer nokre moglegheiter for alternativ tilkomstveg for desse områda (sjå planomtale 8.1.1 og 8.1.2), men merknadane frå næraste nabo i aust (gnr.3 bnr.11) er at planforslaget ikkje kan vere til hinder for utbygging på hans eigedom og at Fauskelia-vegen må kunne vidareførast austover i framtida. Slik forslagsstillar har skissert alternativ tilkomst for denne eigedomen, kan det krevje at det blir gitt tillatelse og vegrett over det som er tenkt tomt 7 i planforslaget. Dette er vist med raud sirkel i figur 1 nedanfor.





Figur 1 Detaljregulering Ullavik-Fauske i bakgrunnen, planforslaget vist med svart stipla linje og planlagte vegføring og hus.



Figur 2 Planlagt veg i kommunedelplan vist med raudt vist saman med planforslaget.

Om politikarane ønskjer å ha moglegheit til å erverve Fauskelia-vegen for å sikre at områda aust for presentert planforslag får vegtilkomst, bør planområde utvidast for omfatte den opparbeida delen av Fauskelia-vegen og planforslaget sendast tilbake for omarbeiding før offentleg ettersyn. Uansett kva ein her vel å gå vidare med, kan det vere ein eller fleire partar som ikkje vil vere nøgd med løysinga, enten eksisterande bustadeigarar som er tilknytt veglaget, forslagsstillarane eller grunneigarar som har potensielt byggeareal mot aust.

#### Vatn, avløp og overvatn

For dei tre tomtene i vest og eksisterande bustad, skal desse kople seg på eksisterande vatn, avløp og overvassledning ved tomt 2.

For austlege delen av område har det vore utfordrande å finne tilfredsstillande løysingar for handtering av vatn, avløp og overvatn. Det er ikkje kapasitet eller blitt gjeve løyve å knyte seg til eksisterande leidningsnett i nærleiken, så forslagsstillarane har utarbeida alternative løysingar. Det skal først fram offentleg vatn og avløpsledning til tomtgrense i søraust, der blir det påkoplingspunkt for dei tre tomtene i aust. Når det gjeld overvatn er det gjort berekningar og lagt



planar for ei løysing som vil samle overvatn frå dei tre bustadane, parkering og veg i tre fordrøyningsbasseng som så vidare vil bli infiltrert til grunnen utan å gå til overvassleding. Konklusjonen til Hole Maskin AS som har utført berekningane og laga plan for overvasshandtering, er at tiltaka innanfor planområdet, utbygging av bustader, vegar og parkeringsplassar ikkje vil utløyse negative konsekvensar for naboar nedstrøms og at nabo i sør ikkje vil bli belasta med meir vatn enn han har i dag.

VA-rammeplanen vil bli vurdert av Sykkylven energi AS i høyringsrunda.

Kommunen kjem i høyringsrunda til å oppfordre NVE til å vurdere valgt overvassløysing for området.

#### Leik

Gjeldande reguleringsplan har regulert eit område til friområde/leik på deler av det som er regulert til tomt 5. Planforslaget foreslår heller regulere eit leikeområdet i nordaustleg del der det i dag allereie er etablert eit område med ein gapahuk med bålplass som nyttast av uteskule som naturleikeplass. Ein ser for seg at det vil bli behov for å rydde og planere en mindre del av arealet, slik at areal og tilkomst stettar kravet til universell utforming for en nærleikeplass i så stor grad som mogleg. Arealet har en størrelse på 569 m<sup>2</sup>, men deler av arealet er smalere enn 10 meter. Ca 350 m<sup>2</sup> vurderes å ha en bredde på mer enn 10 meter.

Det er satt krav at ein skal ha sandkasse, benk og minimum eit leikeapparat tilknytt leikeplassen. Det vil og vere fleire naturlege leikeelement innanfor området.

Kommunen vurderer det som positivt at eit område som i dag er kjent og i bruk av barn og unge blir tilført kvalitetar som kan gjere området meir attraktivt. At bustadar innanfor planområdet får lenger veg enn 50 meter til nærleikeplass har kommunen vore kjent med sidan oppstart, men akseptert sidan leikeområde allereie er eit etablert område.

#### Samfunnstryggleik

Innanfor planområde er det kartlagt fareområde for skred. Dette kjem fram av plankartet.

Eksisterande bustad ligg innanfor sannsyn 1/1000 for steinsprang. Delar av område BFS4 ligg også i ei slik sone. Innanfor desse sonen er det ikkje tillatt med tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 utan gjennomføring av sikringstiltak vert gjennomført.

Den austlege delen av planområde er kartlagt med marine avsetningar og litt i aktsemdsone for marin leire. Stabiliteten i grunnen må her vurderast i byggesaker. Fagområde geoteknikk skal ansvarsbeleggast.

#### Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente negative konsekvensar for kommunen i samband med reguleringa og utbygging av området.

Bente Glomset Vikhagen  
kommunedirektør

Bjarte Hovland  
einingsleiar tekniske tenester

#### Vedlegg:

15282020006 - Fauskelia - Føresegner

15282020006 - Fauskelia - Plankart

15282020006 - Fauskelia - Planomtale

15282020006-20264 - FAUSKELIA - INNSPILL TIL OPPSTARTSMELDING

15282020006-20264 - FAUSKELIA - ILLUSTRASJONSPLAN 050722

15282020006-20264 - FAUSKELIA - ILLUSTRASJON ALTERNATIV SAMLEVEG VIA ÅSVEGEN 290622

15282020006-20264 - FAUSKELIA - ILLUSTRASJON GRØNNE AREALER 300622

15282020006-20264 - FAUSKELIA - ILLUSTRASJON GBNR 3-11 - VEGTILKOMST NABO 290622

15282020006-20264 - FAUSKELIA - ILLUSTRASJON SAMMENLIGNING GAMLE OG NYE TOMTER 050722

15282020006-20264 - FAUSKELIA - LENGDEPROFIL VEG OG 3D ILLUSTRASJON 290622

15282020006-20264 - FAUSKELIA - PROFIL 1-2-3-4-5-6 050722

15282020006-20264 - FAUSKELIA - RENOVASJONSTEKNISK PLAN 050722

Rammeplan VA

VA Plan - kart

Overvasshandtering vising av vassveger

Overvassberegning

Infiltrasjon og fordrøyningsberegning Fauskelia

Tilleggsinformasjon rundt overvasshandtering