



## Sykkylven kommune

**Arkiv:** FA-L13, GBNR-59/2,  
GBNR-59/3, GBNR-  
59/23, GBNR-60/1  
**JournalpostID:** 24/69  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 03.01.2024

### Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-07/24	Nærings- og utviklingsutvalet	24.01.2024

### 58/1 m.fl - Detaljregulering del av F17B og F18 ved Nysætervatnet

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget "Detaljregulering del av F17B og F18 ved Nysætervatnet" (planid 15282021002) vert lagt ut til 1. gong høyring og offentleg ettersyn. jf. plan- og bygningslova § 12-11.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 07/24

#### **NU - behandling:**

fellesframlegg, foreslått av Øyvind Hunnes, Høgre

Fellesframlegg frå møte

Øyvind Hunnes

24.01.2024

Tilleggspunkt:

Veg til T16 og lukehus blir videreført i reguleringsplan. Forutset att vegen ikkje vert vinterbrøyt og som vert eit tinglyst hefte på vegen. I tillegg skal det leggst fram meir detaljert vegprofil til T16 som viser høgder i terreng og krysningpunkt for skiløype

Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan viste powerpoint, orienterte og svara på spørsmål.

Utvalet drøfta saka.

Røysting:

Felles framlegg til tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke, med tilleggspunkt.

#### **NUVedtak:**

Planforslaget "Detaljregulering del av F17B og F18 ved Nysætervatnet" (planid 15282021002) vert lagt ut til 1. gong høyring og offentleg ettersyn. jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Tilleggspunkt:

Veg til T16 og lukehus blir videreført i reguleringsplan. Forutset att vegen ikkje vert vinterbrøyt og

som vert eit tinglyst hefte på vegen. I tillegg skal det leggjast fram meir detaljert vegprofil til T16 som viser høgder i terreng og krysningspunkt for skiløype.

## **Bakgrunn for saka**

Planforslaget til Detaljregulering del av F17B og F18 er gjennomgått og vurdert av administrasjonen. Planforslaget blir lagt fram for nærings- og utviklingsutvalet for vurdering og behandling før. 1 gongs høyring og offentleg ettersyn.

## **Saksopplysningar**

Omtale av planforslaget:

Planforslaget er utarbeida av Oppmålingstenester As v/ Arild Karlsen. Forslagsstillarar er nokre av grunneigarane innanfor området (Odd Arnfinn Hellebostad, Per Inge Svindseth, Ole Petter Welle Svindseth og Jan Melseth).

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur innanfor delar av felt F17B, felt F18 og ei framtidig tomt som ligg ved Gamsethaugen. Planområdet ligg inn mot grensa til Stranda kommune og har areal på begge side av Fausavegen. I planområdet ligg det 13 eksisterande hyttetomter og det planlegges med potensielt 45 nye fritidsbustadtomter. Totalt 58 fritidsbustader. Med 130 daa areal gir dette 2,24 daa per fritidsbustad. Dette er ganske i samsvar med kommunedelplanen sine føringar som seier 2,3 daa per fritidsbustad (medrekna vegar, tomteareal og naturområde). Planen legg opp til ei utbygging av enkelthytter, som i stor grad er lagt som klynger med grøntområder mellom. Det er to hovudinternvegar i feltet F17B som vil vere tilkomstveg for flesteparten av tomtene. Felt F18 er eit mindre felt der det planlegges to nye fritidsbustadtomter. Det er og ei framtidig hyttetomt ved Gamsethaugen. Det er tenkt ein veg som vil nyttast av dei nye tomtene i F18 feltet og tomta ved Gamsethaugen. Det er planlagt 2 felles reinseanlegg som skal handtere avløpsvatnet frå eksisterande og framtidige fritidsbustader.

Innspela som har kome inn til planforslaget ligg vedlagt saka og er kommentert av forslagstillar i planomtalen kapittel 3.1.

### *Tidlegare vedtak i saka*

Ved planoppstart stoppa administrasjonen planinitiativet grunna at det ikkje var ønskje frå forslagstillarane si side å ta med heile arealet til felt F17B i reguleringsarbeidet. Nærings- og utviklingsutvalet gjorde i sak PS 04/22 (31.01.2022) følgande vedtak:

“Nærings- og utviklingsutvalet tilrår at det meldes oppstart på heile området F17B. Nærings- og utviklingsutvalet er open for at planområdet i vidare planprosess kan bli redusert i storleik. Utelatte område kan bli endra frå byggeområde til fri- /naturområde i neste rullering av kommunedelplanen i 2023.”

## **Vurdering**

Nedanfor vil det bli gjennomgått og vurdert sentrale tema og problemstillingar i planprosessen og planområdet.

### *Veg til lukehus og hytte ved Gamsethaugen.*

I tillegg til å omfatte felta F17B og F18 så har reguleringsplanen også med eit mindre fritidsbustadområde til ei framtidig tomt ved Gamsethaugen sør for Orreneset. Dette byggeområdet kom inn i planverket i 1985. Allereie i planinitiativet kom det ønskje om ein tilkomstveg til denne

einsleige tomta. Kommunen har frå starten av vore skeptisk til ei framføring av veg hit. I innsendt planforslag er denne vegen tatt med som ein tilkomstveg til fritidsbustadtomta og skal også gje tilkomst til eit lukehus som Stranda Energi/Tussa Energi har i området. Stranda Energi/ Tussa Energi treng veg fram til dette i samband med ei oppgradering av lukehuset og utskifting av inntaksluke og rister i tunellen. Tussa Energi skriv at dette krev veg framtil lukehuset for å få tilkomst med kranbil, tungt materiell og betong. Vegen vil krysse skiløypa (Fjellseterrunden). Det er satt krav i føresegnene at vegen ikkje skal vere vinterbrøyta. Vegen vil krysse eit større myrområde klassifisert som djup myr. Forslagsstillar foreslår difor at vegen skal byggast utan å grave ut myr, ved å legge armeringsnett og gruslag oppå eksisterande myr.

Administrasjonen har vore på synfaring på staden og har i tilbakemeldingane til forslagsstillar gjeve beskjed om at administrasjonen ikkje vil gå inn for å regulere denne vegen til fritidsbustadtomta. Sjølv om ein i planen legg opp til at denne vegen ikkje skal vere vinterbrøyta så vurderer kommunen at det potensielt kan bli motstridande interesser mellom ålmenne og private interesser på dette området i framtida, då med tanke på skiløypa og potensielt ønskje om fleire byggetiltak ved Gamsethaugen. Området ved Gamsethaugen er i dag eit område utan så mange bygge- og infrastrukturtiltak, noko kommunen meiner bør vidareførast. Ein veg fram til dette området vil vere negativt. Området ligg også i omsynssone friluftsliv i kommunedelplanen. Tussa kraft gjev i ein e-post (ligg vedlagt) uttrykk for at denne vegen må på plass for å få gjort naudsynt vedlikehald på lukehuset. I skrivet kjem det også fram at alternative måtar å frakte inn materiell ikkje er aktuelt ifølge Tussa Energi, for eksempel heilkopter. Det er sjølv sagt samfunnsnytting å få gjennomført dette vedlikehaldet. Det er likevel uheldig om dette vedlikehaldsarbeidet resulterer i ein permanent veg ut til området. Å lage vegen fram til ein fritidsbustad og lukehuset ser administrasjonen på som eit vesentleg inngrep i eit elles relativt «urørt» område der ulempene med tiltaket er større enn fordelane.

Om ein skal bygge vegen er det er det positivt at det tenkt å gjerast utan å grave i myr. Om dette likevel kan påverke myra i negativ retning kan moglegene faginstansar uttale seg om i høyringsrunda. Med stadvis ujevnheter i myrterrenget der vegtraseen er tenkt lagt, dimensjonering for tunge køyretøy og med framføring av både vatn og avløpsledningar i vegen ifølge VA-planen, er det å tru at det trengs mykje grus oppå myra for å bygge opp ein brukbar køyreveg fram til fritidsbustaden og lukehuset.

Sjølv om administrasjonen si negative tilbakemelding på vegen fram til fritidsbustaden og lukehuset, så ønskjer forslagsstillar at den blir liggande i planforslaget som blir lagt fram til politisk behandling. Stian Hellebostad har sendt eit skriv angående vegen som politikarane kan lese. Der er også e-posten frå Tussa Energi. Dette ligg som vedlegg til saksframlegget.

Administrasjonen si anbefaling er at delen av vegen p\_SKV4 vest for tomt T17 blir tatt ut av planforslaget.

#### *Delar av F17B er ikkje med med i planforslaget*

Ved oppstartsvarsling så var heile felt F17B med, jf. NU-vedtak i møtet 31.01.2022. Dette for å potensielt kunne avklare arealbruk for heile feltet i denne planprosessen. Noko som har vore vanleg praksis innanfor kommunedelplanområdet, med få unntak. I tillegg til eigedomane innanfor noverande planforslag består F17B i tillegg av 2 hovudteigar i nordlege del av feltet og fleire mindre eigedomar. Det har vore kommunen si oppfatning at det ikkje har vore samarbeidsklime mellom alle grunneigarane innanfor feltet og dette har vore ein av grunnane for ønskje om å utelate delar av F17B i reguleringsprosessen. Dette kjem også fram gjennom tilbakemelding til ein av grunneigarane i den nordlege delen av F17B feltet, som preiserer tydeleg at han ikkje vere ein del av planprosessen. Planforslaget som er lagt fram for vurdering omfattar difor berre delar av F17B feltet. Kommunen vurderer at vi kan akseptere avgrensinga til planområdet slik den no blir presentert

#### *VA-plan og avlaupssituasjon*

Planforslaget legg opp til to nye felles reinseanlegg for handtering av avlaupsvatn frå fritidsbustadane der det reinsa avlaupsvatnet vil bli ført til Nysætervatnet. Dette er den vanlegaste løysinga for å handtere avlaupsvatn innanfor fritidsbustadfeltet per i dag. Dette har vore ei akseptert løysing av kommunen sidan ei offentleg felles avlaupshandtering ikkje har blitt realisert for kommunedelplanområdet. Statsforvaltar har i denne planen (og i fleire andre planar som er i prosess) kome med fråsegn der det blir ytra ein uro for Nysætervatnet som mottaksresipient for avlaupsvatn frå fritidsbustadområda og påverknaden dette har på miljømåla for vatnet. Kommunen har hatt møte med Statsforvaltaren for handtering av motsegn på samme tema i ein annan reguleringsplan, og utifra den dialogen vart det satt i gang eit arbeid sommaren/hausten 2023 med å innhente vassprøver for å kartlegge miljøtilstanden til Nysætervatnet. Tidlegare prøver i 2008 og 2014 viste ein svært god miljøtilstand. Konklusjonen frå prøvene tatt i 2023 konkluderer også med at miljøtilstanden i Nysætervatnet er svært god. Ein ser likevel at det er påverknader i vatnet som kan peike tilbake på Nysætervatnet som resipient for avløpsvatn frå hytteområda rundt.

Sjølv om dagens miljøtilstand er svært god i Nysætervatnet på noverande tidspunkt, så tar ikkje rapporten for seg ei framtidig tålegrense for Nysætervatnet som resipient. Reguleringsplanane må difor gjer greie for korleis ei utbygging innanfor planområdet vil påverke miljøtilstanden i Nysætervatnet. Forslagstillar skriv at kommune si forskrift for separat avløpsanlegg og forureingsforskrifta stiller krav til høg reinseeffekt for anlegga og at utsleppa frå planområdet ikkje vil utgjere ei stor belastning for resipienten isolert sett. Tålegrensa for Nysætervatnet som resipient for avløpsvatn kan ikkje vurderast isolert til enkeltfelt, men må sjåast i samanheng med totalbelastninga med den øvrige utbygginga i området.

Kommunen vil framover opprette ein dialog med Statsforvaltaren rundt resultatene frå prøvetakinga knytt opp til motsegna som har kome i den tidlegare nemde planen. Gjennom denne dialogen vil vi arbeide for å få ein føreseieleg avlaupshandtering i Nysæterområdet fram til evt. offentleg felles løysing eller andre løysingar blir aktuell.

Va-planen følger med som vedlegg til planen og den må vere godkjent av kommunen før planen kan eigengodkjennast.

#### *Krysset Nysætervegen og fylkesveg 60*

Fylkeskommunen har i si fråsegn til oppstarten av planen påpeika at ved å legge til rette for utbygging vil det bli auka bruk av krysset Nysætervegen - fv60. For trafikktryggleik og god trafikkavvikling ser fylkeskommunen det som svært viktig at det blir beskrevet og vurdert om gjeldande tekniske krav til krysset (N100) blir oppfylt for krysset. Om det blir avdekket behov for utbetringar av krysset må dette bli sikra som rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen.

Kommunen har fått Asplan Viak til å gjer ei vurdering av krysset opp mot gjeldande standard og eventuelt komme med ei utgreiing av tiltak for å forbedre krysset. Det er avvik i forbindelse med med vertikal- og horisontalgeometri både på primærveg (fv60) og sekundærvegen (Nysætervegen). Stigningsforholda til Nysætervegen i tilkøblinga til fv60 er brattare enn krava (vertikalgeometri). Dette kan føre til utfordring med overvatn i vegbana til fv60 og utfordring med oppbremsing/akselerasjon for køyretøy som nyttar krysset. Ei anna utfordring er vinkelen til påkøblinga mellom Nysætervegen og fv60 (horisontalgeometri). Denne er omtrent 45 grader og det kan oppfattast av bilistar at kjørevegen går rett fram i krysset sett frå Nysætervegen mot fv.60.

Andre forhold som blir nemnd er sikt på vestsida av krysset. Det bør gjennomførast siktrydding og vurdere om skilt 904 retningsmarkering kan flyttast ut av siktsonea.

Asplan Viak har utarbeida nokre punkt som vil utbetre eksisterande kryss med tanke på bedre trafikktryggleiken og få krysset meir i tråd med krava i N100:

- Siktrydding: Vegetasjonsrydding, utslaking av sideterrang, flytte skilt for retningsmarkering

- Oppstramming av kryss: Ei oppstramming på vestsida av krysset vil være med å forbedre vinkelen mellom Nysætervegen og fv60. Det vil også kunne redusere hastigheita gjennom krysset. Krysset vil då bli noko smalare.
- Skilt og oppmerking: Anbefales å innføre 202 vikepliktskilt på begge sider av Nysætervegen. Det bør vurderast å bytte skiltplate på forvarslingskiltet for vikeplikt 100 meter opp i Nysætervegen for å tilfredstille krav til refleksjonsevne på hoved- og underskilt. Eit anna tiltak som kan vurderast er bruk av skilt 204 Stopp. Oppmerking bør utbedres med varsellinje, kantlinje og stiplet kantlinje mot busslomme. Vikelinje i Nysætervegen bør merkast på nytt.
- Fartsgrense: Fartsgrensa for Nysætervegen bør vurderast justert ned til 60 km/t mot krysset. Fartsgrense 60 km/t kan nyttast for strekningar som ikkje tilfredstiller gjeldande krav til stoppsikt og/eller sikttrekantar. Asplan Viak anbefaler at fysiske endringar i utforminga av krysset bør vurderast før fartsgrensen eventulett settast ned.
- Justering av horisontal- og vertikalkurvatur på Nysætervegen: Nysætervegen kobles på fv60 på eit gunstig punkt med tanke på stigningsforhold. Ei justering av linjeføringa for Nysætervegen vil vere aktuelt for å tilfredstille krav frå N100 på horisontal- og vertikalkurvatur. Dette vil kreve eit større inngrep i eksisterande sideterreng. Ei vidare vurdering og prosjektering må til for å vurdere kva omfattande dette må gjerast og om det er mogleg utan for store inngrep og kostnad.

Kommunen si vurdering:

Ikkje uventa så kjem det fram i rapporten til Asplan Viak at det er utfordringar knytt til krysset opp mot gjeldande N100 standard. Med fråsegnene frå fylkeskommunen til krysset i fleire av dei pågåande planprosessane i området så var det viktig for kommunen å få ei fagleg vurdering og oversikt over utfordringane i krysset og moglegheitene som er for å betre trafikksituasjonen. Ein del av betringstiltaka som blir foreslått kan gjennomførast utan for store kostnader. Siktrydding, skilt og oppmerking er slike. Ei oppstramming av krysset på vestsida av krysset treng ikkje vere så omfattande, men krev meir prosjektering og vurdering før gjennomføring. Det kommunen ser på som mest utfordrande og som truleg vil vere både arbeids- og kostnadsnevjande er å få horisontal- og vertikalkurvaturen til krysset i henhold til standarden. Dette vil krevje ei ny veglinje og større terrenginngrep ifølgje Asplan viak si utgreiing.

Kommunen ønskjer å gå i dialog med fylkeskommunen, som er vegeigar til primærvegen og har brei fagleg kompetanse, for å drøfte felles løysingar for å kunne forbetre krysset Nysætervegen-fv60.

Fylkeskommunen ønskjer å sette rekkjefølgekrav i reguleringsplanen for utbetring av krysset. Kommunen vurderer at ei regulering som legg opp til utbygging i tråd med kommunedelplanen ikkje bør lastast med rekkjefølgekrav på utbetring av krysset som kan stoppe utviklinga av dette planområdet fram til kommunen og fylkeskommunen har fått gjennomført delar eller alle tiltaka som blir skissert. Ved avsetting av nye og vidareføring av eksisterande utbyggingsområder i kommunedelplanprosessen frå 2014, var ikkje kryssutforminga eit tema som var problematisert opp mot den framtidige utbygginga av feltet. Sjølv om ei utbygging innanfor F17B og F18 vil bidra til ei auka bruk av krysset, så vil dette vere ein liten del samanligna med total bruk av krysset når ein ser på trafikk til allereie utbygde områder, men også trafikken som er til området, særskilt vinterstid, frå bilistar som nyttar området som skidestinasjon og friluftsområde. Kommunen vurderer difor at ein eventuelt må vurdere å gjere utbetrande tiltak på krysset, utan å stille rekkjefølgekrav i enkeltplanar som forslagstillarane i liten grad har mogelegheit til å innfri på eigenhand.

*Internveggar i planforslaget:*

Planforslaget legg i hovudsak opp til 2 hovudveggar i feltet som vil få avkøysle til den kommunale Fausavegen. Kommunedelplanen for området har ei grense på 1:10 stigning for køyreveggar, men på enkelte strekningar så kan det tillatast brattare stigning. Erfaringsmessig så er det innanfor fleire utbyggingsfelt kortare vegstrekningar som er vesentleg brattare enn dette. I denne planen er dette også tilfellet. Første delen av vegen SKV2 som blir å betjene 9 hyttetomter får ein stigningsprosent på

mellem 17% og nesten 19%. Forslagstillar har difor tilrettelagt med ein parkeringsplass langs Nysætervegen tiltenkt desse tomtene så dei kan parkere her når tilhøve er slik at det er vanskeleg å nytte vegen.

### **Samla vurdering:**

Det er postivt at det er starta opp ein detaljreguleringsprosess for området som avklarar lokalisering av fritidsbustadtomter, grøntområder og infrastruktur som trengs for ei vidare utbygginga av området. Planforslaget er i stor grad i samsvar med overordna kommunedelplan når det kjem til utnyttingsgrad og antall fritidsbustadar opp mot feltstørrelse. Sjølv om kommunen helst skulle sett at heile F17B feltet var med i reguleringsprosessen, så aksepterast det at planforslaget no regulerer delar av F17B feltet. Det er løysinger som forslagstillar presenterer i planforslaget som kommunen ikkje er samd i når det gjelder framføring av veg til tomt T16 og lukehuset. Dette er belyst i saksframlegget. Dette er noko nærings- og utviklingsutvaltet bør ta stilling til i si behandling.

Administasjonen si anbefaling er å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

### **Økonomiske konsekvensar**

Med strengare krav og oppfølging rundt blandt anna avløpssituasjonen i området og moglege krav/oppfølging av krysset Nysætervegen-fv.60 så kan denne reguleringsplanen og andre planprosesser samla føre til at kommunen får økonomiske utgifter som er usikre å anslå størrelsen på noverande tidspunkt.

Torbjørn Emblem  
kommunedirektør

### **Vedlegg:**

115282021002- F17B F18 - Plankart 12.01.2024  
115282021002- F17B F18 - Føresegner 12.01.2024  
115282021002- F17B F18 - Planomtale 12.01.2024  
Innspel frå varsel om oppstart\_samla  
VA-rammeplan F17b og F18 \_ Fjellsætra\_171123  
VA-plan\_oversiktskart\_171123  
Lengdeprofil SKV2  
Lengdeprofil SKV3  
Lengdeprofil SKV4  
Notat-Kryssvurdering fv.60 og Nysætervegen  
Rapport om vasskvalitet og miljøtilstand i Nysætervatnet