



Sykkylven kommune

PLANID-
15282019003,
GBNR-61/1, GBNR-
61/26, FA-L13
Arkiv:
JournalpostID: 24/11734
Saksbehandlar: Arild Sunde Rinnan
Dato: 09.09.2024

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-24/24	Nærings- og utviklingsutvalet	24.09.2024

Detaljregulering felt F11B Nysetra vest - Politisk behandling før 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Planforslaget "Detaljregulering F11B Nysetra vest" (planid 15282019003) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Nærings- og utviklingsutvalet - 24/24

NU - behandling:

Røysting:

Vedtaket til kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:

Planforslaget "Detaljregulering F11B Nysetra vest" (planid 15282019003) vert lagt ut til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

Bakgrunn for saka

Planforslaget til Detaljregulering F11B Nysetra vest er gjennomgått og vurdert av administrasjonen. Planforslaget blir lagt fram for nærings-og utviklingsutvalet for vurdering og behandling før 1.gongs høyring og offentlig ettersyn.

Saksopplysningar

Omtale av planforslaget:

Planforslaget er utarbeida av Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor AS. Forslagsstillarar er grunneigarane Marit Tafjord og Bastian Weiberg-Aurdal.

Planarbeidet starta opp i 2019. For delar av området F11B er det ein eksisterande bygnadsplan (detaljregulering). Formålet med planarbeidet er å fortette den nordlegaste delen av F11B feltet med fritidsbustader og få regulert den delen av F11B som hittil ikkje har vore regulert. Sjølv om det ikkje skal skje endringar i arealbruken i den sørlege delen av feltet er også dette området med for å få ein heilskapeleg regulering og felles føresegner på området. Byggeområda i den sørlege delen er også tilpassa faktisk situasjon med tanke på tomteoppdelinga som er gjort.

Det planleggast inntil 10 nye tomter og fritidsbustader innanfor feltet. Det tillatast her enkelthytter innanfor utbyggingsområdet. Parkeringsplassen som delvis er regulert og avsett i kommunedelplanen på sørsida av Nysætervegen er planlagt flytta på nordsida av veggen. Dette området er også eigd av Weiberg-Aurdal. Nye fritidsbustader vil få tilkomst via to allereie etablerte avkøyrslar til Nysætervegen som vil få utvida bruk. Innanfor planområdet er det etablert 18 fritidsbustader. Med 10 nye så blir totalen 28 potensielle fritidsbustader innanfor feltet. Med 56,8 daa totalt innafør feltet gir dette 2,03 daa per fritidsbustad. Dette er noko høgare utnyttingsgrad enn kommunedelplanen sine føringar, som seier 2,3 daa per fritidsbustad (medrekna vegar, tomteareal og naturområde).

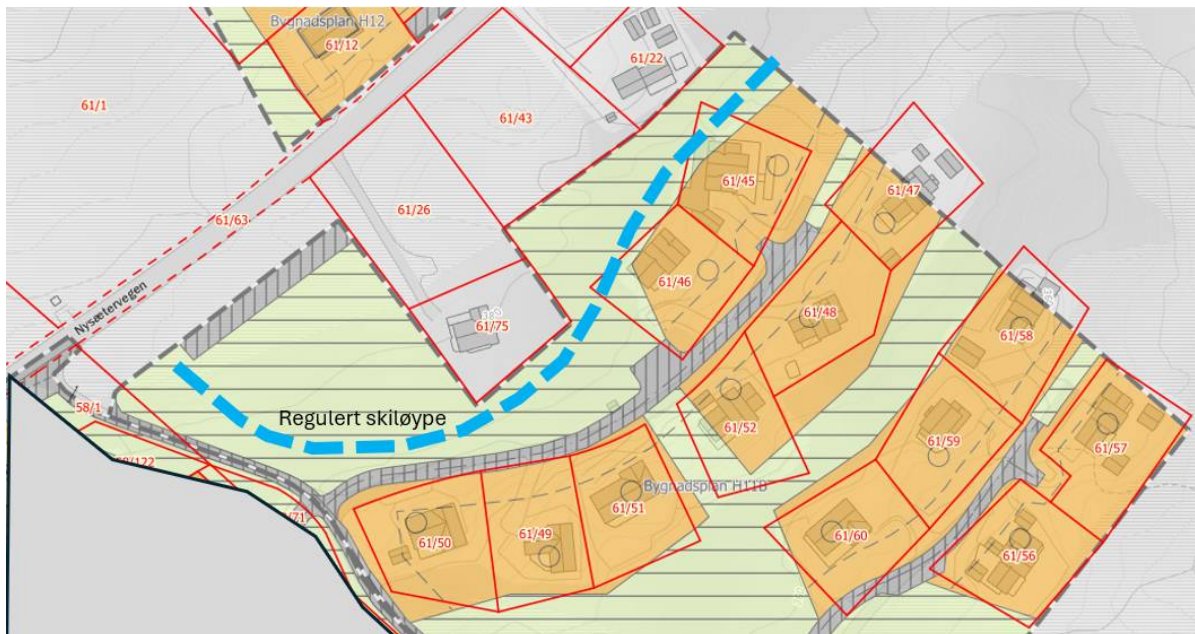
Innspela som har kome inn til planforsalget ligg vedlagt saka og er kommentert av forslagstillar i planomtalen kaptittel 3.1.

Vurdering

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

Bortregulering av framtidig skiløype i området

I gjeldande plan for F11B er det regulert inn ein skiløype som kjem inn i området frå aust og ender i ein regulert parkeringsplass ved Nysætervegen. Den er ikkje opparbeida. Tanken har vore at dette skal vere ein sambinding mellom skiløypa rundt Nysætervatnet og ei mogleg framtidig løype opp Revsdalen. I eksisterande plan er det lagt opp til at skiløypa har god plass til å passere mellom hytteområda. I realiteten har hyttetomtene i planen ikkje blitt frådelt i samsvar med reguleringsplan, noko som vil vanskelegjere ei skiløype i området. Skiløypa ville gått over to fritidsbustadtomter og hjørnet på fritidsbustaden på gnr. 61 bnr.45 ligg der skiløypa skulle gå. Kommunen vurderer difor som lite realistisk at ei skiløype her vil la seg gjennomføre. Det vil ikkje vere mogleg å føre ei trakkemasin mellom hyttene. Det har i dialog med Sykkylven Friluftssenter blitt einigheit at den beste traseen for ei skiløype vil vere aust for planområdet. Ein parkeringsplass i området har etter kommunen sine vurderingar likevel sin funksjon som eit utgangspunkt for turar mot Revsdalen. Parkeringsplassen er i planen flytta til oversida av Nysætervegen.



Figur 1: Regulert skiløype i feltet F11B sett opp mot gjeldende reguleringsplan og gjennomført frådelling og fritidsbustadbygging.

VA-plan og avlaupssituasjon

Planforslaget legg opp til eit nytt felles reinseanlegg for handtering av avlaupsvatn frå nye og eksisterande fritidsbustadane før det reinsa avlaupsvatnet vil bli ført til Nysætervatnet. Det er også skissert ei løysing der eksisterande hytter sør i feltet kan etablere ei eiga løysing. Den skisserte avløpsløysinga er den vanlegaste løysinga for å handtere avlaupsvatn innanfor nyare fritidsbustadfelt per i dag. Dette har vore ei akseptert løysing frå kommunen sidan ei offentleg felles avlaupshandtering ikkje har blitt realisert for kommunedelplanområdet. Statsforvaltar har i fleire 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 same tema i ein annan reguleringsplan (F26B), 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 miljøtilstanden er kartlagt til svært god i Nysætervatnet på noverande tidspunkt, så tar ikkje miljørapporten for seg ei framtidig tålegrense for samla belastning for Nysætervatnet som resipient. Kommunen har i reguleringsplanar som nyleg har vore på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn (Detaljregulering F17B og F18/Detaljregulering F25) fått motsegn frå Statsforvaltaren til planen inntil ei vurdering av samla belastning av Nysætervatnet som resipient for avløpsvatn er gjennomført. Kommunen vurderer at denne motsegna i praksis også vil gjere seg gjeldande for dei andre reguleringsplanane som er i prosess som legg opp til utløp av reinsa avløpsvatn til Nysætervatnet/Sætervatnet. Det er difor å forvente at "F11B Nysetra vest"-planen også vil få motsegn frå Statsforvaltaren på dette temaet ved offentleg ettersyn.

Administrasjonen i kommunen arbeider no med å finne løysingar for korleis handtere motsegna frå Statsforvaltaren på Nysætervatnet.

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

Reinseanlegget BAV er også tenkt å kunne utvidast om det blir aktuelt å bygge ut vidare i F12 feltet på nordsida av Nysætervegen. Delar av den uregulerte delen av dette feltet som vart tatt inn i kommunedelplanprosessen i 2014 ligg i område for kartlagt med djup myr. Om dette uregulerte byggeområdet fortsatt vil bestå som byggeområde vil bli vurdert i det kommande kommunedelplanarbeidet.

Myr

Innanfor planområdet er det registrert grunn myr der det er planlagt fortetting av fritidsbustad. Det har dei siste åra vore fokus på å unngå å bygge på myr og i dei nyaste planprosessane har kommunen vore påpasseleg med dette allereie frå oppstartsmøtet. Tilbake i 2019 var ikkje dette eit stort fokus og planprosessen for F11B vart starta opp for å kunne gjere fortetting i dette området. Kommunen har ved synfaring foreslått områder som ein bør unngå utbygging på for å bevare våte myrområder og myrsletter. Dette vist i plankartet både som omsynssone (H560-1 og H560-2) og naturområdet nord-vest for reinseanlegget BAV. Administrasjonen har ytra ønskje overfor forslagstillar at området med omsynssone H560-1 og ned til internveg f_SV4 blir regulert til naturområde, men forslagstillar har eit ønskje om at dette området framleis skal ligge som fritidsbustad å vere ein del av fritidsbustadtomtene og ønsker at dette spørsmålet skal prøvast politisk før det evt. vert regulert til naturområde.

Utnyttingsgrad

Forslagsstillar har frå starten av prosessen hatt eit ønskje om ein høg utnyttingsgrad innanfor området som skal fortettast. I oppstartsvarelet låg det ved kart som kunne antyde 17 nye hyttetomter. Administrasjonen har i prosessen hatt fleire runder med forslagsstillar på dette og oppmoda til å legge opp til ein fortettingsgrad som er meir i tråd med NU sine signal i tidlegare planprosesser og kommuneplanen sine føringar på 2,3 daa per hyttetomt (medrekna vegar, tomteareal og naturområde). Forslagsstillar har redusert utnyttingsgrada og planforslaget legg no opp til inntil 10 nye hyttetomter som vil gje 2,03 daa per hyttetomt. Dette er noko høgare enn føringane i kommunedelplanen.

Samla vurdering:

Planforslaget til F11B Nysetra vest har vore i prosess sidan 2019. Det har vore meldt utviding av planområdet ein gong i løpet av prosessen for å kunne legge den regulerte parkeringsplassen på motsatt side av Nysætervegen. Planforslaget legg opp til ei fortetting innanfor den delen av feltet som i gjeldande reguleringsplan var avsett til naturområde for å føre ei skiløype gjennom feltet. Dette vurderte kommunen at ikkje var praktisk mogleg å få til på ein tilfredstillande måte med måten tomter og fritidsbustadar var plassert i feltet. Kommunen vurderte derfor at det var rom for å kunne gjennomføre ei fortetting i området. Grada av utnytting og talet på nye fritidsbustadar har vore gjennom fleire diskusjonsrundar mellom kommunen og forslagstillar. Administrasjonen vurderer at planforslaget no bør vurderast av politikarane og sendast ut på 1.gongs høyring.

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.

Vedlegg:

Lokalisering av planområde F11B Nysetra vest

15282019003- F11B Nysetra Vest - Plankart

15282019003- F11B Nysetra Vest - Planføresegner

15282019003- F11B Nysetra Vest - Planomtale

F11B-Vedlegg A-Tomtedeling_RevB

F11B-Vedlegg B-Arkeologisk rapport

F11B-Vedlegg D-Referat oppstartmøte

F11B-Vedlegg E-ROS sjekklister

F11B-Vedlegg G-Innkomne Merknader

F11B-Vedlegg H-VA-rammeplan

F11B-Vedlegg I-VA-Kart-2039-01 Model

Bilde frå omsynssone H-560 1 og H-560 2