



Saksnamn: Detaljregulering F17B, F18 og mindre område ved Gamsethaugen

Planid:15282021002

Møtestad: Teams

Møtedato: 22.03.2021

Forslagstillar:

Nokre av grunneiarar innanfor feltet:

59/2, Odd Arnfinn Hellebostad (ikkje til stades)

59/3, Per Inge Svindseth (ikkje til stades)

59/23, Ole Petter Welle Svindseth (ikkje til stades)

60/1, Jan Melseth

Frå kommunen:

Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar)

Andre:

Stian Hellebostad
Dag Haugseth

Kontaktperson er Stian Hellebostad (92 06 31 39, stianhelle@hotmail.com)

Fagkunnig plankonsulent:
Oppmålingstenester AS v/ Arild Karlsen

(opphaveleg var Asplan Viak AS leigd inn som plankonsulent. Forslagstillarane har etter oppstartsmøtet bytta til Oppmålingstenester AS. Nytt oppstartsmøte er vurdert å ikkje vere naudsynt)

1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet

(Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)

Grunneigarar har ønske om å regulere delar og F17B, F18 og eit mindre område på 59/2 nedanfor Fauskevegen til fritidsbustadar.

Det legges opp til ei utbygging av enkelthytter i tråd med kommunedelplanen mtp størrelse og høgde.

Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren under førehandskonferansen)

- Skisse for mogleg utbygging av områder vart vist på møtet

2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet

(som ikkje blir omtalt i punkt 4)

Planavgrensing:

I planinitiativet er det ikkje lagt opp til å ta med heile felt F17B og F18. Avgrensinga er satt slik vegføringa har delt opp feltet i den tidlegare påbegynte reguleringsplanen for H17B frå 2008. Reguleringsplanen er difor tenkt å omfatte hovudteigane 59/2, 59/3, 59/23 og 60/1. Kommunen si tilbakemelding var at i utgangspunktet skal avsatte felt regulerast samla. Det er nokon eksempel på at kommune har godtatt at større felt blir delt opp i detaljreguleringsarbeidet, men dette er unnatak (for eksempel F26B som er delt av Tudalselva). Kommunen ser ikkje at det er grunnlagt for å utelukke delar av F17B i det kommande planarbeidet. Kommunen vurderer at ein må melde oppstart på heile F17B og F18. På dette grunnlaget stoppa kommunen planinitiativet etter oppstartsmøtet 22.03.2021. Forslagstillarane ønska då at spørsmålet vart lagt fram for politisk utval for vurdering

etter plan- og bygningslova § 12-8, 2. ledd.

Nærings- og utviklingsutvalet gav i møte 31.01.2022 følgende tilbakemelding:

«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.»

På bakgrunn av denne tilbakemeldinga har forslagstillarane v/ Oppmålingstenester AS den 04.04.2022 gjeve tilbakemelding til kommune at dei vil gå vidare med planarbeidet og melde oppstart for heile felt F17B.

På F18 er det ikkje rom for særleg fleire fritidsbustader, men ein vil i planforslaget sjå på moglegheita for dette. Heile området må vere med for å stadfeste situasjonen og at heile feltet inngår i ein reguleringsplan.

Det kjem i planinitiativet fram at ein ønskjer tilkomstveg til einsleg tomt på 59/2 nedanfor Fauskevegen. Dette må vurderast i planforslaget. Ein evt tilkomstveg må krysse skiløypa. Kommunen er i utgangspunktet skeptisk til at det blir etablert ein tilkomstveg hit sjølv om det er sagt at den ikkje skal vere vinterbrøytta i planinitiativet. Ein evt tilkomstveg kan også komme i konflikt med myr. Stranda energi har hatt planar/ønske om å lage ein anleggsveg til inntakshuset for vassanlegget som ligg i nærleiken av denne tomte. Om det skal lagast ein veg i området bør/må ein sjå desse to tiltaka i samanheng slik at bruk i den snøfrie årstida kan kombinerast på ei fellesvegstrekke. Kan ein tilkomst via F18, evt inntil, vere eit alternativ for å redusere lengda på vegen og inngrep i myr? Om ein veg skal etablerast frå kommunal veg til tomte må det presiserast tydeleg i føresegnene at denne ikkje skal vinterbrøytast og ved opparbeiding skal den ikkje vanskeleggjere køyring av skiløypa.

Tilpassing av tomter:

Ved planlegging av feltet må ein la terrenget bestemme plassering av avgrensing av tomtene. Tomtene skal i størst grad mogleggjer ei utbygging av fritidsbustad som krever lite terrengtilpassing. Val av fritidsbustadtyper må tilpasse seg tomte den skal byggast på, ikkje omvendt. Eksisterande topografi og vegetasjon skal bevarast.

Sidan dette feltet er i ytterkant av kommunedelplanområdet og langt frå skitrekke, bør ein her legge opp til ei moderat utbygging med meir plass mellom hyttene.

Det må leggast opp til grøntområde og grøntdrag på naturleg egna stader i feltet som kan vere fellesområde som kan bryte opp utbyggingsområda.

Telenor skal sette opp ei mast på gnr.60 bnr.1. Det er gjeve rammeløyve for tiltaket. Jan Melseth har vore i kontakt med Sykkylven energi for dei skal legge fram ledningar til denne masta. Det kan då ordnast straum til feltet i same prosess.

Kommunalt gebyr:

Gebyr til kommunen ved regulering av 160 daa område med 2022 satser (Dette er areala til F17B og F18 i kommunedelplanen. Fråtrekk for regulerte grøntområder blir gjort): Sum ca. 100 000 kroner

3. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- Detaljregulering
 Områderegulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282013001	26.05.2014	Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet	Fritidsbustad

Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
-	-	-	-

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- Ja
 Nei

Merknader:

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- Ja
 Nei

Merknader: I overordna plan er området avsett til fritidsbustad. Det er det også lagt opp til i detaljreguleringa

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram?
(Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)**

- Ja
 Nei

- Fell planen inn under KU § 2 → skal konsekvensutgreiast
- Fell planen inn under KU §§ 3 og 4 → skal konsekvensutgreiast
- **NB!** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer:

Rikspolitiske retningslinjer, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd

- for samordna areal- og transportplanlegging
 for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
 for verna vassdrag

Statlege planretningslinjer, jf. pbl.08 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunane
 differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen
 samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
 klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Merknader:.....

4. Krav til kunngjering om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker. Kunngjeringa skal også publiserast på kommunen si heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).

<p>Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oversiktskart, avmerka planområde - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing - Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål 	<p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Førebels planavgrensing skal avklarast i førehandskonferansen - Dokument skal sendas til kommunen for publisering på heimeside - Skal annonseras i Nyss. For hytteplanar skal det også annonseras i Sunnmørsposten.
---	---

5. Tema i planprosessen, med kommentar frå kommunen

Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet. Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekklister for innhald i planframlegget. Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

<p>1. Barn og unge sine interesser</p>	<p>Barn og unge sine interesser må takast med som eige punkt i planomtalen. Opparbeida leikeplasser meiner kommunen ikkje er ønskjeleg/naudsynt på Fjellsetra.</p> <p>Om det e mykje brukte eller godt eigna stader for aktivitet i området må ein ta vare på desse som grøntområder/friområder.</p>
<p>2. Universell utforming</p>	<p>Sjå KDP, føresegna, punkt 2.5 Tilgjenge for alle</p>
<p>3. Eldre sine interesser</p>	<p>Ingen merknad</p>
<p>4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser</p>	<p>Ingen merknad</p>
<p>5. Naturmangfold</p>	<p>Undersøke om det er noko rundt naturmangfold ein må greie ut nærare i planen.</p> <p>Ein må ta vare på myrer i område. Både sjølve myrområda og ikkje omlegge vasstilsiget til desse myrane.</p>

SYKKYLVEN KOMMUNE

6. Kulturlandskap og kulturminne	<p>Det kan blir krav om arkeologisk registrering.</p> <p>Ingen kjende kulturminner i området</p>
7. Strandsone, sjø og vassdrag	<p>Om det er bekkar i området så må skadepotensiale til desse vurderast i planforslaget. Kommunen kan ikkje sjå av kartet at der er større bekkar i området. Dette blir bekrefta av forslagstillarane</p> <p>Nysætervatnet er regulert. Ved ein vasshøgde på 337 moh går vatnet over demninga ved Fauske. Det er difor ikkje flaumfare frå Nysætervatnet over denne høgda.</p>
8. Miljøvernfarelege vurderingar	Sjå kommentar om myr under Naturmangfold
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p>Flaum: Sjå punkt 7.</p> <p>Skred: Det går ei aktsemdsone for snø og steinskred (NGU) gjennom F17B og gjennom den einslege tomta på 59/2. Dette må avklarast gjennom planarbeidet. Ein indikasjon på at desse aktsemdsonene kan vere overdrevne, er at det ikkje er ligg aktsemdsoner for snøskred (NVE) og steinsprang (NVE) i same område. Dette kan evt NVE kontaktast om for ei vurdering.</p> <p>Slokkevatn: Det er ikkje kommunalt vatn/slokkevatn innanfor planområdet eller resten av Nysæterområdet. Slokkevatn til området er basert på kommunal tankbil. Om ein ikkje løyser tilfredstillande slokkevatn på andre måtar for feltet må ein legge opp til ei utbygging som ein i planen vurderer å vere tilfredstillande etter plan- og bygningslova § 27-1 med tankbil som primærkilde til slokkevatn. Vegstigning, brøyting osv. Brannvesenet må involverast for vurdering.</p> <p>Slokkevatn innanfor kommuneplanområdet er eit fokusområde for polikarar og administrasjon. Nye kommunale retningslinjer rundt slokkevatn kan komme i planprosessperioden.</p>
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	<p>Vegar i feltet må planleggast for feltet samla etter den beste terrengmessige plassering og ikkje etter eigendomsgrensar. Ein må søke å redusere antall direkteavkøyrslar mot Fausavegen.</p> <p>Standard på vegar finn ein i kommunedelplanen. For mindre internvegar kan ein vurdere avvik frå standard.</p> <p>Parkering. Om det ikkje skal vere vinterbrøyting av veg fram til hyttene må ein ha avtale om vinterparkeringsplassar ved næraste brøyta veg.</p> <p>Byggegrense mot kommunalveg er 15 meter frå senter veg.</p>

SYKKYLVEN KOMMUNE

<p>11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Straumen Nett AS kan kontaktes om straum. • Vassforsyning må ordnast privat. • Sjå ellers i føresegna til KDP punkt 2.3 Vatn og avløp (va-plan, tilknytningsplikt og renovasjon) og 2.4 Infrastruktur. • VA plan skal stette lokal forskrift. «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg, Sykkylven kommune, Møre og Romsdal». Denne skal leggest ved planforslaget til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn • Felles reinseanlegg for større område skal vere regelen. Fleire grunneigarar bør gå saman om reinseanlegg slik at desse kan få best mogleg høve til drift og vedlikehald. • I felt F18 ligg ei omsynssone for høgspenst.
<p>12. Klima og energi</p>	<p>Sjå føresegna i KDP, punkt 2.6, Klima og energi</p>
<p>13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Planen skal følgje T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. • VA plan skal stette lokal forskrift • Planen må legge til rette for at ålmenta skal komme seg gjennom området og ut i terrenget på ein god måte. • Kommunen kan komme med krav knyt til å redusere lysforureining frå fritidsbustadområda.

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentleg ettersyn og etter eigengodkjenning)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Plankart rev. (dato)»
- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Føresegner rev. (dato)»
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3) evt. ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)

7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest
- Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunngjeving: Planinitiativet med seinere justert planområde til å omfatte heile felt F17B er i tråd med overordna plan. Kommunen tilrår oppstart.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei (ikkje på noverande tidspunkt)
- Ikkje avklart
- Avgrensing av planområdet er avklart (heile F18, heile F17B og området ved Gamsethaugen)
- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (sjå øvst side 1)
- Det er ikkje tilfredstillande kvalitet på eigedomsgrensene i planområdet. Gjeld grensene mellom hovudteigane. Forslagstillar bør stadfeste grensene tidleg i planarbeidet for å unngå unøyaktighet ved teikning av plankart.
- Kommunen oppfordrar forslagstillar å leggje til rette for aktiv medverknad tidleg i planprosessen.
- Forslagstillar skal kontakte Straumen Nett AS for å avklare kapasiteten av dei kommunaltekniske anlegga
- Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulentens sine førebels skisser og forslag vert gjennomgått
- Forslagstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)

- Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:

arild@opmt.no

9. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet. Liste over krav til plan er delt ut under konferansen saman med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Innkomne merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 07.04.2022

For kommunen:



Referatet er godkjent og motteke (dato):

For forslagstillar:

Vedlegg:

- F17B F18_For plankonsulenter. Liste over høyringspartar ved varsel om planoppstart i Sykkylven kommune
- Uttale frå Statsforvaltaren knytt Stranda Energi sin dispensasjon til etablering av veg