

Merknadsoppsummering frå 1. gongs høyring og offentleg ettersyn m/ kommentarar

Plan: Detaljregulering Fauskelia

Dato:23.02.2022

Merknad frå	Merknadens innhald	Kommunens kommentar
Møre og Romsdal fylkeskommune (FK)	FK har ut ifrå sine ansvarsområde ingen vesentlege merknader.	Takast til vitande
Statsforvaltaren i Møre og Romsdal (SMR)	<p>Samfunnstryggleik og klimatilpassing</p> <ol style="list-style-type: none">1. Store delar av tomt 4 ligg i 1000 års skredsona. Uavhengig av om tomta er utbygd eller ikkje skal ROS-analysen ta høgde for at planen kan gjennomførast. SMR kan ikkje sjå at ROS-analysa dokumenterer at det er mogleg å oppnå tilstrekkeleg tryggleik mot 1000 årsskredet for tomt 4 som er regulert til frittliggande småhus (S2-tiltak). Kommunen må sikre dette i ROS-analysa. <p>Barn og unge (motsegn)</p> <ol style="list-style-type: none">2. Leikeområde f_BLK aust i planområde ser ut til å bli eit godt område for leik. Austanden til bustadane som ligg lengst vest i planområde blir derimot om lag 170 meter. SMR ber om at det blir lagt inn nærleikeplass på minimum 200 m² i vestlege del av planområdet i tillegg til f_BLK og fremmer motsegn til det er gjort.3. SMR rår til at det blir lagt ein grøn passasje gjennom planområdet lik bustadfeltet nedanfor får kortare tilkomst til marka. Dette vil knyte bustadfeltene tettare saman og vil være positivt for barn og unge. Om passasjen ikkje kan opparbeidast sør for planområdet med det første vil ein uansett ha sikra areal i denne planen for framtida.	<ol style="list-style-type: none">1. På tomt 4 er det høve til å ha ein einebustad. Denne er allereie etablert på tomta. Tomta er med i planforslaget grunna at den skal få ny tilkomst via Fauskelia-vegen. Sjølv om tomta ligg i 1000 årssona for skred, så skal det ikkje kome noko nybygg på denne tomta. Kommune vurderer at det ikkje vil vere hensiktsmessig å gjere berekningar for skredvoll eller liknande i reguleringsprosessen for ei tomt med allereie oppført einebustad og det ikkje er planar at denne skal erstattast med ny. Mindre delar av tomt 6 ligg også innanfor 1000 års skredsona. Her må bustad, som er i tryggleiksklasse 2, plasserast på område utanfor skredsona. Arealet av tomta som ligg innanfor 1000 års sona blir tilhøyrande uteareal. For tilhøyrande uteareal kan tryggleiksnivået reduserast til tryggleiksklassa S1 (1/100), jf. tek 17 § 7-3 veiledning til 2.ledd.2. Det er regulert inn ein ekstra leikeplass med innhaldskrav og rekkjefølgjekrav aust i planområdet. Statsforvaltaren trekte motsegna i brev 17.02.2023.3. Sjå planomtale side 47 og 48

Statens vegvesen (SVV)	Statens vegvesen har ingen merknad til planforslaget.	Takast til vitande
NVE	<p>Skredfare i bratt terreng</p> <ol style="list-style-type: none"> Delar av planområdet har ikkje tilstrekkeleg tryggleik for tiltak i tryggleiksklasse S2. Plandokumenta manglar vurderingar på korleis tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med krava i tek17 7-3 kan sikrast for område der skredfaren er vurdert med sannsyn $\geq 1/1000$. NVE rår sterkt til at kommunen avklarar korleis heile planområdet kan sikrast tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med TEK17 § 7-3 før slutthandsaming av planen, og om naudsynt utvidar planområdet for å legge til rette for eventuelle sikringstiltak. <p>Overvatn</p> <ol style="list-style-type: none"> NVE tar utgangspunkt i VA-plan oversendt i brev 04.11.2022. Planen dokumenterer verken tilstand eller kapasitet på eksisterande leidningsnett. NVE rår til å bruke tretrinnsstrategien som verktøy for å handtere nedbør og overvatn, i hovudsak på overflata. Viktig prinsipp er å sikre ei så naturleg overvasshandtering som mogleg. Opne løysingar er betre enn lukka. Ein må også avklare og ta omsyn til klimaendringane sin verknad på avrenninga. Ein må også vurdere om det er naudsynt med konkrete krav om infiltrasjon og drying av overvatn innanfor planområdet fordi nedstrøms kapasitet er for dårlig, og NVE rår til at eventuelle tiltak vert innarbeidd i plankart og føresegner. <p>Grunnforhold:</p>	<ol style="list-style-type: none"> På tomt 4 er det høve til å ha ein einbustad. Denne er allereie etablert på tomta. Tomta er med i planforslaget grunna at den skal få ny tilkomst via Fauskelia-vegen. Sjølv om tomta ligg i 1000 årssona for skred, så skal det ikkje kome noko nybygg på denne tomta. Kommune vurderer at det ikkje vil vere hensiktsmessig å gjere berekningar for skredvoll eller liknande for ei tomt allereie oppført einbustad og det ikkje er planar at denne skal erstattast med ny. <p>Mindre delar av tomt 6 ligg også innanfor 1000 års skredsona. Her må bustad, som er i tryggleiksklasse 2, plasserast på område utanfor skredsona. Det er det høve til. Arealet av tomta som ligg innanfor 1000 års sona kan nyttast som tilhøyrande uteareal. For tilhøyrande uteareal kan tryggleiksnivået reduserast til tryggleiksklassa S1 (1/100), jf. tek 17 § 7-3 rettleiing til 2.ledd.</p> Det er satt rekkjefølgjekrav i føresegnene (§ 7.4) at det ikkje kan gis løyve til igangsetting for nye bustader før kapasitet og tilstand på eksisterande leidningsnett for OVA er dokumentert. Det kan ikkje gis bruksløyve før eventuelle naudsynte utbetringar er utført på leidningsnettet. Alternativt skal tilfredstillande fordrøying-/infiltrasjonsløyving for overvatn vere på plass. <p>Kommentar frå N.Hole knytt til fordrøying:</p>

	<p>3. Det er lagt inn i planen føresegnområde med krav om ansvarsrett geoteknikk i byggesaka. I framlegg til føresegner er det gitt unntak for nokre tiltak som har vore vurdert i tidlegare saker. NVE har ikkje merknader til korleis problemstillinga er løyst i planframlegget.</p>	<p>«Fordrøyningsanlegg er i utgangspunktet fornuftig når det er lang avstand til sjø. På dette anlegget meiner vi at ei hoved OV leidning er å foretrekke. Der vil da bli ny ov ledning fra utbygginga og ned og gjennom Fauskevegen til kum OV9 . Fra OV9 og ned til gangfelt med kryssingsveg er der ei OV leidning som er relativt gammal. Det vil bli tatt inspeksjon av denne når OV9 blir etablert og er tilstanden ikkje intakt vil det også bli lagt nytt rør ned til gangveg ved FV60. Tilstanden til rør i vegkryssing er ok. Sist kontrolert av Fylke i 28/1-2019 Avløp fra FV60 og til sjø er også ok. Rør gjennom veg og ned til sjø har kapasitet til meir vatn. Fordrøyningsanlegg på dette anlegget er derfor ikkje å anbefale når der er muligheter og eksisterende rør som går til sjø.»</p> <p>3. Takast til vitande</p>
Kartverket	<p>Planen inneholdt ein del feil. Det som er mest alvorlig og må rettes er at det er grenser til omsynssoener og formålsflater som ligg utanfor plangrense. Noe dobbelgeometri. Kartverket har lagt ved ei fil som kan brukes i arbeidet vidare.</p>	<p>Her må plankonsulent gjøre nødvendige rettinger på plankartet.</p>
Barne- og ungdomsrepresentant (BU)	<p><i>Leik- og uteopphaldsareal:</i> BU stiller seg positiv til planar om å bevare eksisterande naturleikeplass med skog, gapahuk og bålplass</p> <p>For å kompensere for at ein ikkje klarer kravet til nærleikeplass innan ein gangavstand på 50 meter og at området er plassert i hellande terreng meiner BU at utbyggar må gå lenger enn minimumskrava i føresegnene når det gjeld kvalitet.</p> <p>Krav til UU er ufråvikeleg og areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med. Ei planering av område må likevel ikkje å på</p>	<p><i>Leik- og uteopphaldsareal:</i> Etter motsegna frå Statsforvaltaren på avstand på leikeplass, har forslagsstillar regulert inn ein ny leikeplass i vestre del av området. Denne har også innhaldskrav og rekkjefølgjekrav for opparbeiding knytt til bygging av bustadane vest i planområdet. Det er ikkje auka innhaldskravet på leikeplassen i aust som følgje av ekstra leikeplass.</p> <p>Leikeplassen i aust har ei avgrensing på vegen og eigedomsgrensene rundt. Sjølv om det er ønskeleg større areal til leike her er dette utfordrande å få til.</p> <p><i>Trafikktryggleik:</i></p>

	<p>bekostning av naturkvalitetane arealet har i dag. Då bør ein heller utvide likearealet for å støtte UU.</p> <p><i>Trafikktryggleik:</i> Ettersom det ikkje er planlagt GS-veg langs nye vegar i Fauskelia og dette heller ikkje er etablert på eksisterande vegar i Faugeområdet, meiner BU det er heilt naudsynt at desse vegane vert sikra eit lågt fartsnivå.</p>	<p>Fartsnivå og evt. fartsdempende tiltak kan ikkje fastsettest i reguleringsplan. Fauskevegen er kommunal så kommunen kan sjølv påverke fartsnivå her. Fauskelia-vegen er privat og her har ikkje kommunen mynde til å sette fartsgrænse.</p>
<p>Fauskelia veglag</p>	<p><i>Vegforhold:</i> Fauskelia veglag har vore skeptisk til å slippe meir trafikk inn på den private vegen «Fauskelia» enn det som no har vore planlagt, eksisterande + 3 tomter som ikkje er bebygd. Dette på grunn av at den med dagens trafikk har starta å vise tegn på slitasje og større vedlikeholdsbehov. Dei er også bekymra for siktforhold i krysset mot Fauskevegen, sjølv om dette ikkje har vore eit problem fram til no pga den lave bruken.</p> <p>Veglaget er klar over at Sykkylven kommun har tegna inn forlengelse av vegen der det kan vere moglegheit for ytterlegare bebyggelse og trafikk. Dette vil ikkje «Fauskelia» tåle. Veglaget har inngått avtale med utbyggarane av tomtene 5,6 og 7 samt eigar av nr.4, men satt som betingelse at vegen ikkje blir vidareført.</p> <p>Veglaget ber om at den inntegna vidare vegforbindelsen i reguleringsplanen blir slettet ved neste regulering</p> <p>Oppsummert: Det må sikrast at det for framtida ikkje blir satt meir trafikk på «Fauskelia» enn det som no ligg i planane og vi ber om at den inntegna vidare vegforbindelsen i reguleringsplanen blir sletta ved neste rullering.</p>	<p><i>Vegforhold:</i> Planforslaget som blir lagt fram for politikarane er eit planforslag der det ikkje blir lagt opp til ei vidareføring av Fauskelia-vegen aust for planområdet.</p> <p>Kommunestyret blir likevel informert om moglegheitene dei har for oreining av areal og rettigheter om dei vil sikre at fleire kan nytte seg av Fauskelia-vegen i framtida i tråd føresetnader i kommunedelplanen og reguleringsplanen frå 1979. Dette føresett at planområdet blir utvida så det inkluderer heile Fauskelia-vegen i reguleringsplanen.</p> <p>Evt. endringar i kommunedelplanen må spillast inn i neste rullering av planen. Reguleringsplanar gjeld til dei blir erstatta av ny plan eller blir vedtatt oppheva.</p> <p><i>Utnyttingsgrad av tomter:</i> Antall bueiningar per tomt er stadfesta i føresegna § 3.1</p> <p><i>Vassføring:</i> Informasjon frå N.Hole: Nedslagsfeltet som går til avløpskummer/sandfag ved snuplass vil bli ca 20 % mindre enn i dag. Det vil bli mindre vassmengder etter utbygging. Der vil også vere ein viss overkapasitet for auka vassmengder som kan komme i framtida. Hole har undersøkt med bebuarar i området kva type grøfter og rør som er frå desse to kummana. Det har vore ei gradvis utbygging av desse.</p>

	<p><i>Utnyttelsesgrad av tomter:</i> Veglaget har inngått ein avtale om tilknytting til den private vegen «Fauskelis» med forbehold at det blir kun 1 bueining på kvar tomt på gnr.3 bnr. 117. Forventer at vilkår i planomtalen kapittel 1 avsnitt 3 der dette er poengtert blir overholdt.</p> <p><i>Vassføring:</i> Overvatn fra den nye vegen og den nye utbygginga må ikkje ledes til «Fauskelia». Dette vil kunne gjere store skader der. Så vidt veglaget bekjent er overvannet i «Fauskelia» lagt i gamle steinsatte veiter og ikkje lagt i rør.</p>	<p>Siste del var da ny veg vart bygd og desse røra er av betong og plast. Etter Hole sitt syn vil ikkje utbygging ha noko negativ verknad på desse då vassmengda blir redusert.</p>
Arild Klokk	<p>All avrenning frå fjellsida og sandfangkummer på den nye vegen kan ikkje bli leda til punktet bak Klokk sitt hus slik planen viser. Planen for overvasshåndtering der heile fjellsida frå A til G skal til punktet I bak huset til klokk, inn i eir velbrukt 160 mm rør, som nedstrøms alt har 4 sandfangkummer og 4 hus tilkoblet blir ikkje godtatt.</p> <p>Klokk ønskjer at kommunen v/NVE overprøver denne overvasshandteringsplanen, for etter hans erfaring er det noko som er direkte feil og kan få alvorlege konsekvenser for eksisterande bustader nedstrøms.</p>	<p>Etter informasjon frå forslagsstiller er denne merknaden omsyntatt i det nye forslaget til VA-plan for området og Arild Klokk er informert om dette. Vatnet frå fjellsida bak tomt 5,6 og 7 skal førast til OV07 som går vestover mot Fauskelia. Forslagsstilla er av den oppfatning at overvannsplanen som følger planforslaget pr i dag er akseptert av Arild Klokk.</p>
Hallvard Sandvik	<p>Han har eit sterkt ønskje om å bruke brønnen sin framover, men han er usikker på om den planlagte vegen kan kome til å skade brønnen og eller vasstilgangen . I så fall ber han om at vegen vert lagt litt lenger mot sør, slik han kan nytte brønnen vidare.</p>	<p>Forslagsstilla har vore i dialog med Sandvik. Forslagsstilla vil prøve å imøtekomme dette ønsket i samråd med entreprenør ifm. opparbeiding av veien, om dette lar seg gjøre uten større ekstrakostnader eller endring av veitrasé. Det kan ikke stilles garantier for at det lar seg gjøre per nå.</p> <p>Vegen må senkes i terrenget for å oppfylle krav til stigningsgrad, og selv om det skulle være mulig å videreføre brønnen så er det usikkert om vannet vil opprettholde tilfredsstillende kvalitet.</p>

<p>Gnr.4 bnr.3</p>	<p>Dei ber tiltakshavar dimensjonere infrastruktur til å kunne betjene eventuell utbygging av bustader på gnr. 4 bnr.3. Dei forstår at dei må dele på kostnadane dette medfører.</p> <p>Om ikkje dagens plan har nok kapasitet til ei utbygging av gnr.4 bnr.3 og/eller det vil forsinke prosjektet fråfell desse innspela.</p>	<p>Planforslaget som blir lagt fram for politikarane er eit planforslag der det ikkje blir lagt opp til ei vidareføring av Fauskelia-vegen aust for planområdet. Dette på grunn blant anna manglande private avtaler om bruk av veg til å gjennomføre kommunedelplanen og reguleringsplanen frå 1979 si vegføring.</p> <p>Kommunestyret blir likevel informert om moglegheitene dei har for oreigning av areal og rettigheter om dei vil sikre at fleire kan nytte seg av Fauskelia-vegen i framtida. Dette føreset at planområdet blir utvida så det inkluderer heile Fauskelia-vegen i reguleringsplanen.</p> <p>Ei eventuell omregulering til ein vegstandar for å handtere alt eller deler av det potensielle byggeområde mot Åsvegen vil dra reguleringsplanen ut i tid og kan forsinke utbygginga til forslagsstillarane.</p>
<p>Gnr.5 bnr.2</p>	<p>Dei er positiv til ein alternativ veg inn i feltet frå Åsvegen. Dei har i merknaden skissert inn eit forslag med to bustadtomter for tomannsbustad, totalt 4 bueiningar på eigedomen. Dei er også positive til at denne løysing knytter feltet til Ura/Ullavika/Åsvegen.</p>	<p>Takast til vitande. Evt bustadtype/vegføringar må eigarane av områda mot Åsvegen implementere i ein eigen reguleringsprosess.</p>
<p>Judith Elisabeth Torvik</p>	<p>Ønskjer å vite meir om eigedomen som står i hennes eige.</p>	<p>Kommunen sendte epost den 13.10.2022 med informasjon om eigedomen ho står oppført som ein av eigarane til, gnr.3 bnr.15.</p>
<p>Hege Anita Kjøde (gnr.3 bnr.11)</p>	<p>1. Skogsvegen over gnr.3 bnr.11 blir i planforslaget forutsett brukt som alternativ veg for gåande og syklande frå Fauskelia blant anna til regulerte friarealleikeplassar i nærområdet Ura. Kjøde vil gjer oppmerksom at det ikkje føreligg forpliktingar for grunneigar til å utføre vedlikehald på denne skogsvegen. Veggen blir ikkje brøytta , det er ikkje lys i</p>	<p>1. Takast til vitande 2. -6 Kommunen har forståing at ein ønskjer å halde på moglegheit for tilkomst til regulerte tomter gitt i reguleringsplan frå 1979. Det er likevel ei føresetnad at desse tomtene er realiserbare. Ikkje berre utifrå regulert situasjon, men også etter andre privatrettslege høve, slik som vegrett. Eigar av 3/11 har ikkje dokumentert eller hevda å ha vegrett på Fauskelia-vegen for å komme til sine tomter. Kommunen</p>

	<p>området og når dagleg køyring tek slutt må ein anta at standarden på vegen etter kvart blir forringa</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. I gjeldande reguleringsplan og kommuneplan har bnr. 11 vegtilgang over planområdet og vidare utover Fauskelia. Denne vegen gir tilgang til regulerte tomter over bnr.11. Den regulerte vegen har vore der sidan 1979. Planforslaget vil føre til at vegtilgangen forsvinner og bnr.11 får då ikkje tilkomst til sine tomter i området. 3. Vegløyisinga i planforslaget oppfyller ikkje kravet til heilskapleg omsyn for naturleg omliggjande områder når det gjeld køyreveg-tilkomst. Vegløyisinga i planforslaget er det som forslagsstillarane som på som optimalt for sine egne tomter. Grunngevinga er at mangel på private avtaler stenger for å gjennomføre det som følgjer av bindande kommunedelplan for området. 4. Kjøde er imot at det private veglaget stenger andre sin bruk av vegen som har tomter som inngår i godkjent reguleringsplan og føresett bruk av denne private vegen. Kommunal planlegging blir overstyrt av avtalar og forbod ved at veglaget avslår bruk av eksisterande veg i Fauskelia. Slike hindringar av vedtekne planløyisingar kan ikkje sameinast med planverket sine føremål. 5. Arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk for området. Kommunen må nytte arealdelen i kommuneplanen som det overordna styringsgrunnlag den er meint å vere. Det 	<p>vrudera at utifrå dagens vegrettsituasjonen er ikkje dei regulerte tomtene på 3/11 eller utbyggingsområda lenger aust realiserbar slik kommunedelplanen og reguleringsplanen frå 1979 legg opp til. Det er skissert for kommunestyret i politisk saksframlegg moglegheita og framgangsmåte dei har til oreigning av areal eller bruksrettigheter i veg for å sikre tilkomst til byggeareal aust for planområdet i tråd med reguleringsplan frå 1979 og kommunedelplanen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. Kommunen er samd at det vil vere forskjell på å realisere tomtene som er igjen i reguleringsplanen frå 1979 og heile det potensielle byggeområdet mot Åsvegen. Eit fåtall ekstra bustader vil mest truleg ikkje utløyse store forskjellar i krav til vegstandard og liknande. Ein er likevel avhengig av å vere sikra vegforbindelse til tomtene. 9. Forslagsstillar har utarbeida illustrasjon/moglegheitsstudie om korleis ein kan nå ei av tomtene 3/11 om regulert veg frå 1979 ikkje lenger er ein moglegheit. Kommunen ser at det kan vere mogleg å gjennomføre desse løyisingane, men at dette kan gå på bekostning av andre regulerte byggeområder som 3/11 har og at ein treng planendring eller dispensasjon frå Reguleringsplan Jørgengarden og moglegens vegrett frå tomt 7 i planforslaget for å gjennomføre det. 10 Sakshandsamar hadde samtale med Kjøde i etterkant av innsending av merknad. Har kan bli gitt løyve til å bruke overvassrøyra som ligg på gnr.3 bnr.11 om det kan stadfestast at den dimensjonen som er der i dag er tilstrekkelig for vatnet ein ser for seg kan komme der i framtida og at røyra tåler det. Kommunen har tatt dette opp med A.Hole som svarer slik:
--	--	---

	<p>er i strid med planformålet at byggeområder med regulert veg sjølv må finne seg eigne alternative vegar.</p> <p>6. Eit mål med kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes 2019-2029 er å sikre gode tomtetilbod i heile kommunen. Planforslaget som føreligg no fører til at sentrumsnære tomter mister vegtilgangen sin. Planforslaget må bli omarbeidd slik at det blir tilrettelagt for ein framtidig vege som gir tilgang til gnr.3 bnr.11 stt område på ein slik måte at gjeldande kommuneplan og reguleringsplan kan følgjast</p> <p>7. Det er forskjell på at vegen Fauskelia skal få utvida bruk frå eit nytt framtidig bustadfelt på 30 dekar i aust og dei få ekstra tomtene som er regulert på gnr.3 bnr.11. Forventa auke til trafikk inntil 350 ÅDT kan ein sjå bortifrå.</p> <p>8. Kjøde meiner at området på gnr.3 bnr.11 ikkje er brattare enn andre utbygde områder i kommunen. Planomtalen viser også at det er mogleg skredfare i området. Dette blir løyst ved at det blir gjennomført naudsynt sikringsarbeid og/eller risikoreduserande tiltak for det regulerte området.</p> <p>9. Planomtalen punkt 8.1.2 tar for seg berre ei tomt og hevder at planen ikkje er til hinder for utbygging av denne tomte sjølv om eksisterande vegtilgang fell vekk. Forslaget er ikkje aktuelt då:</p>	<p><i>«Nedbørsfeltet som vil gå inn på denne ledninga inklusiv eigedommen til A. Klokk tilseier et behov for kapasitet på 13,21 l/s. Dette inklusiv klimapåslag med 1,4. Ledninga som går der i dag har en kapasitet på 33,8 l/s Det skal då vere tilstrekkelig kapasitet for desse tomtene. Det skal då ikkje vere behov for fordrøyning og vi stadfester at kapasitet er tilstrekkelig.»</i></p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none">• Begge løysingane vil gi ein veg som er for bratt (1:7)• Forslaga vil øydelegge to godkjente tomter på gnr.3 bnr.11• Veggen vil berre gi tilgang til den eine tomta på nedre spiss av arealet.• Vegføringa i gjeldande kommunedelplan gir tilgang til heile arealet og det er derfor ikkje aktuelt å gi frå seg denne retten til vegløyving. <p>10. VA-plan Ifølge VA-plan (4.november 2022) skal overvatn frå tomtene 1-3 bli ført vekk via gnr.3 bnr.11. Dette blir det ikkje gjeve løyve til. VA-plan må omarbeidast slik at overvatn blir leda utover Fauskelia i det som er naturleg fallretning for vatnet.</p>	
--	---	--