



Saksnamn: Detaljregulering for F25 ved Nysætervatnet, Drabløsmarka	
Planid: 15282022003	
Møtestad: Teams	Møtedato: 06.04.2022
Deltakarar: Forslagsstillar: Grunneigarar i området 25/4 Per Borge Hole-Drabløs (ikkje til stades, representert av Harald Tynes) 25/5 Bjarne Sigurd Drabløs (ikkje til stades) 25/121 og 25/122 Frode Drabløs (ikkje til stades) 25/7 Bernt Are Lervåg (kontaktperson) Fagkunnig plankonsulent: ProESS AS v/ Maria Skylstad og Sindre Øen	Frå kommunen Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar) Andre: Pernille Lervåg
1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet (Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
Forslagsstillarane har ønskje om å utvikle området F25 i kommunedelplanen til fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Det skal planleggast for enkelthytter med høgde og utnyttingsgrad i tråd med kommunedelplanen. Vedlegg (materiale som vart lagd fram frå forslagstillaren under førehandskonferansen)	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
Planavgrensing: I planinitiativet er ikkje heile F25 feltet i kommunedelplanen tatt med som planområde. Delar av det nordvestlege hjørnet inngår i den gjeldande reguleringsplan for lysløypa frå 2008 er utelatt. Denne planen gjelder, men i føresegnene blir det for byggeområda vist til punkter i Reguleringsplanen for Nysæterområdet som vart oppheva når kommunedelplanen vart vedtatt i 2014. Føresegnene er difor rettsleg sett ikkje gjeldande, og uansett så legg antall tomter den planen tillater ikkje opp til ei større vidare utbygging innanfor F25 feltet i den gjeldande reguleringsplanen for lysløypa. Om forslagstillarane ønskjer å utvikle dette området ytterlegare med hyttetomter, har kommunen anbefalt at dette området takast med i den kommande reguleringsplanen for F25. Dette er det aksept for frå forslagstillarane og dei ønskjer å inkluderer heile F25 i det kommande planarbeidet.	
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 tomta den skal byggast på, ikkje omvendt. Eksisterande topografi og vegetasjon skal bevarast.

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

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

Skiløypa

I høve til skiløypa står det i kommunedelplanen: Byggegrense langs skiløypa på 10 meter skal vere 10 meter, målt frå senterline trasé. Mindre anlegg kan byggast nærmare, men vesentlege terrengingrep er ikkje tillate

Kommunalt sakshandsaminggebyr

Gebyr med 2022-takst på planområde på 193 daa (frådrag blir gjort for regulerte grøntområder):
Omtrent 111 000 kroner

Rekkjefølgekrav

Ein må i reguleringsplanen ta inn rekkjefølgekrav som sikrar innbetaling av anleggsbidrag frå nye bueiningar, jf kommunedelplanen sine føresegner 2.4 og Sykkylven kommunestyres vedtak i sak 93/2016.

Omkjøringsveg rundt Dravlausstølen

Denne vegen er bygd, men det er ikkje søkt om ferdigattest på denne vegen. Den skal vere etablert for utbygging innanfor F25 kan skje.

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	26.05.2013	Kommunedelplan for areal kring Nysætervatnet	Fritidsbustader

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

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282008002	11.02.2008	Reg.endring for Nysætervatnet, Lysløype	Fritidsbustad

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- Ja**
 Nei

Merknader:.....

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- Ja**
 Nei

Merknader: Område F25 er avsett til fritidsbustad.

**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

Merknader:.....

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningsliner:**Rikspolitiske retningsliner, 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 planretningsliner, 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).

Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

- Oversiktskart, avmerka planområde
- Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing
- Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål

Merknader:

- 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 regulerings sak.

1. Barn og unge sine interesser	Barn og unges interesser må takast med som eige punkt i planomtalen. Spesielt eigna eller brukte områder for for eksempel skileik eller liknande skal ivaretakast i området.
2. Universell utforming	Sjå KDP, føresegna, punkt 2.5 Tilgjenge for alle
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Forslagsstillarane ønskjer å utgreie moglegheitene for å kombinere ein tilkomstveg til hytter med ein landbruksveg sør i planområdet for tilgang til skogsområda, for eksempel uttak av tømmer. Dei ønskjer at denne vegen blir plassert mellom formåla fritidsbustad og LNF. Planprosessen vil avgjere om ei slik løysing er hensiktsmessig å godkjenne.
5. Naturmangfald	Vurder planområdet etter Naturmangfoldlova
6. Kulturlandskap og kulturminne	Det kan bli krav om arkeologisk registrering. Ingen kjende registreringar av kulturminner innanfor planområdet. For nabo område, F24, vart det ikkje funnet automatisk freda kulturminne i 2018.
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Det er eit generelt forbod mot tiltak nærare enn 70 meter frå Nysætervatnet, jf. kommunedelplanen føresegna 6.1. (Gjelder ikkje for vassforsyning og avløpsanlegg). F25 er eit avsett byggeområde så at ein etablerer fritidsbustader

SYKKYLVEN KOMMUNE

	<p>nærare enn 70 meter vil bli akseptert. Ein må likevel vurdere i planen om ein må omsynta dette med utnyttingsgrad og type utbygging i denne «sona».</p> <p>Det kan vere bekkar i området som ein må ta hensyn til i planprosessen. Viser til NVE sine rettleiarar. Årssikre bekker/elver må sikrast med kantsoner.</p>
8. Miljøvern faglege vurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	<p>Innanfor planområdet er det ei sone for aktsemd jord og flaumskred som strekker seg heilt til Nysætervatnet. Det er også mindre områder med aktsemd snø- og steinskred (NGU). Det må i planarbeidet gjerast fagkunninge vurderingar knytt til skred. Sidan det kan vere planer om å ta ut tømmer frå høgareliggande terreng der skred kan gå gjennom, må den fagkunnige også sei noko om korleis dette påverkar skredsituasjonen.</p> <p>(Delar av området ligg innanfor aktsemdsone for NVE sitt snøskredkart. I desse tilfella nyttast NGU sitt kart pga. at dette berekna av skredkyndige, ref «Produktark: Snø- og steinskred – aktsomhetsområder».)</p> <p>Manglande sløkkjevattn i området, sjå planomtale side 18. Det må i planarbeidet vurderast tiltak for å betre tilgangen til sløkkevatn i området og støtte pbl. § 27-1.</p> <p>Det må utarbeidast ei ROS-analyse.</p>
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	<p>Dravlausskogvegen blir vinterbrøyta. Om det ikkje blir brøyting av internvegar må det vere krav om at kvar fritidsbustad må ha avtale om 2 vinterparkeringsplassar på næraste brøyta veg.</p> <p>Ein må vurdere om vegstandarden på Dravlausskogvegen er tilfredstillande for utbygging som denne planen legg opp til, i tillegg til potesiell utbygging i dei andre felta langs vegen. Forslagstiller opplyser om at vegstandarden på delar(?) av Dravlausskogvegn innanfor F25 må utbetrast.</p>
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	<p>Straumen nett AS skal kontaktes for straum.</p> <p>Sjå elles KDP, føreseigna punkt 2.3 Vatn og Avløp og punkt 2.4 Infrastruktur</p> <p>Det må utarbeidast ein VA-plan som skal støtte forskrift om separate avløpsanlegg § 5 og 6. Kart og tekst del. Denne skal følgje planen ved 1. gongs høyring og vere godkjent før eigengodkjenning.</p>
12. Klima og energi	Sjå KDP, føreseigna, punkt 2.6, Klima og energi

13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	Plan skal oppfylle minimumskrav i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
--	--

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...)
- Ev. rammesøknad (ved samtidig handsaming av plan- og byggsak jf. pbl § 1-7)

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: Kommunen ønskjer at uregulerte fritidsbustadfelt blir regulert. Planarbeidet skal legge opp til ein regulering og utbygging som er i samsvar med overordna plan.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- Ja
- Nei
- Ikkje avklart
- Avgrensing av planområdet er avklart
- Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (sjå

øvt side 1)

- Det er ikkje tilfredstillande kvalitet på eigedomsgrensene i delar av planområdet. Forslagstillar bør vurdere å stadfeste grensene. Dette gjeld mellom nokre av hovudteigane.
 - Kommunen oppfordrar forslagstillar å leggje til rette for aktiv medverknad
 - 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, plankonsulentane 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:
sindre@proess.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: 19.04.2022

For kommunen:



Referatet er godkjent og motteke (dato): 26.04.22

For forslagstillar:



Vedlegg:

- For plankonsulenter. Liste over høyringspartar ved varsel om planoppstart i Sykkylven kommune