



**Arkiv:** FA-L13, GBNR-29/14,  
GBNR-29/21, GBNR-  
29/159  
**JournalpostID:** 21/14345  
**Saksbehandlar:** Arild Sunde Rinnan  
**Dato:** 05.11.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS 71/21	Nærings- og utviklingsutvalet	15.11.2021
PS 87/21	Kommunestyret	13.12.2021

### Detaljregulering for F7 ved Nysætervatnet - 2 gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

#### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for F7 ved Nysætervatnet (planid 15282020007), jamfør føresegner, plankart og planomtale revidert 29.10.2021.

#### Nærings- og utviklingsutvalet - 71/21

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

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

#### Røysting:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **NU - Vedtak:**

Nærings- og utviklingsutvalet si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering for F7 ved Nysætervatnet (planid 15282020007), jamfør føresegner, plankart og planomtale revidert 29.10.2021.

#### **Saksutgreiing**

#### **Bakgrunn for saka**

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 16.06.2021. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 23.08.2021. Innkomne merknader er no behandla og planforslaget er justert på enkelte punkter og område. Det blir vurdert at eit nytt offentleg ettersyn ikkje er naudsynt. Planforslaget lagt fram til 2. gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

## Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av proESS AS v/ Bjørn Bendixen Leinebø. Forslagnsstillar er ACO Anlegg AS. Formålet med planen er å legge til rette for bygging av fritidsbustader og tilknytt infrastruktur innanfor avsett utbyggingsområde felt F7 i Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet.

I høyringsrunda er det kome inn merknader/fråsegner frå 5 offentlege instansar og heimelshavarane til gnr.29 bnr.156. Oppsummering av desse merknadane med kommunen/plankonsulent sine kommentarar kan ein finne i vedlagt dokument «F7\_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn».

### *Omtale av planforslaget*

Planområdet ligg på vestsida av Tudalselva på nedsida av Nysætervegen. Planområdet består hovudsakleg av 2 hovudeigedomar, gnr.29 bnr.14 (29/14) og gnr.29 bnr.21 (29/21). 29/21 ligg lengst vest og er regulert til naturområde då eigar ikkje har ønskje om utbygging innanfor eigedomen. Byggeområdet er difor avgrensa til 29/14 og dei to eksisterande fritidsbustadeigedomane innanfor planområdet. Planforslaget legg opp til ei potensiell utbygging av 21 bueiningar, og storparten av området er regulert til enkelthytter (BFF), men det er også sett av moglegheit for 2-mannshytter for to av desse områda (RpBo#1 og 2). Det er avsett eit område som i tillegg til frittliggande fritidsbustader kan bygge meir konsentrert (BFR). Her er det tillat bygg som har maksimalt 4 bueiningar.

Det er lagt opp til eit felles reinseanlegg for området lokalisert nedst i feltet så det får sjølvfall. Reinsa prosessvatn blir ført til Nysætervatnet. Det er planar om ein slokkevasstank omtrent midt i feltet inn mot veg som kan vere med å auke slokkevasskapasiteten til området ved behov.

## Gjennomgang og vurdering av sentrale tema frå høyringsrunda

### Sørpeskred

Både Statsforvaltaren og NVE har i høyringa kommentert sørpeskredet som er omtalt i skredrapport frå Åknes frå 2015 som er referert til i reguleringsplanen på oversida av Nysætervegen (F26B og F5), å bedt om at det greiast ut for faren for at denne skredsona kan strekke seg inn i planområdet til Detaljregulering F7.

Det er gjort nye vurderingar av dette sørpeskredområdet (frå Åknes/Tafjord) av Asplan Viak tilbake i 2017 i samband med F26B planen, som vurderer at sannsynet for sørpeskred inn i planområdet er mindre enn 1/1000 per år. Sjå punkt 4.4. i vedlagt skredrapport. Dette vart ikkje innarbeida i F26B planen, så sørpeskredsonene er der fortsatt.

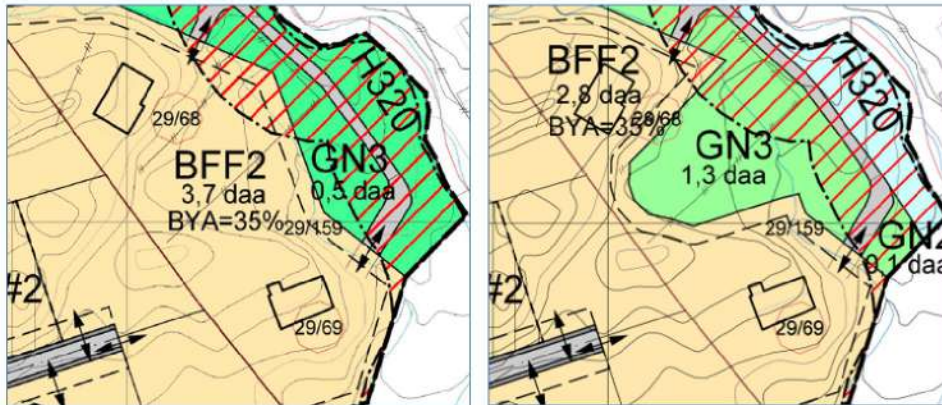
Kommunen vurderer at denne skredrapporten «friskmelder» også området nedanfor Nysætervegen (F7) frå fare for sørpeskred. Informasjon og kommunen sin vurdering vart oversendt NVE for å få deira vurdering. Tilbakemeldinga frå NVE var: «NVE er samd med kommunen sine vurderingar basert på dokumentasjonen som er lagt fram i saka, og meiner at det ikkje er forhold som talar for at det må gjerast ytterlegare utgreiingar i planarbeidet.»

Kommunen vurderer temaet som avklart. Kommunen legg ved skredrapport frå 2017 slik at den følgjer saka.

### Utvidning av naturområde GN3

Ved synfaring i samband med behandling av innkomne merknader vart kommunen merksam på ei myrslette mellom dei to eksisterande fritidsbustadane i området (gnr.29 bnr.68 og gnr.29 bnr.69). I planforslaget som var til 1. gongs høyring er dette området regulert til fritidsbustad. Det var ikkje planlagt noko ny fritidsbustadtomt på området, men for å sikre at denne myrsletta mot moglege inngrep i framtida, ønska kommunen å regulere denne til naturområde. Forslaget vart sendt på ei 3 vekers avgrensa høyring til grunneigaran av området og tilgrensande eigedomar, slik dei fekk

moglegheit til å uttale seg til saka. Det kom ingen merknader i løpet av høyringsperioden. Kommunen foreslår å regulere denne myrsletta til naturområde i planforslaget som ligg til vedtak.



Figur 1 Utsnitt av planforslag til høyring (venstre) og planforslag til vedtak (høgre)

#### Ønskje om fritidsbustadtomter

Heimelshavarane til gnr.29 bnr.125 har i høyringsrunda kome med ønskje om å få regulert parkeringsplass ved Nysætervegen(o\_spa) til fritidsbustadtomter, alternativt 2 fritidsbustadtomter på delar av naturområdet GN4 og området mellom fritidsbustadane på 29/68 og 29/69.

Sjølv om ikkje denne parkeringsplassen er opparbeida per i dag, så vurderer kommunen at denne bør fortsette å ligge i reguleringsplanen slik den er avsett i kommunedelplanen for framtidig bruk. Sjølv om denne ligg relativt nær den nye parkeringsplassen ved Tudalen, så kan denne parkeringsplassen i framtida ha sin funksjon som utgangspunkt for ein tilkomst til skiløypa rundt Nysætervatnet og evt. andre behov for parkering.

Kommunen ønskjer ikkje hyttebygging i områda som i kommunedelplanen ikkje er avsett til dette formålet. Kommunen vurderer at GN4 bør ligge som ein del av grøntområde/LNF-område inn mot Tudalselva.

Til ønskje om fritidsbustad mellom dei eksisterande fritidsbustadane på 29/68 og 29/69 viser kommunen til tidlegare vurdering.

#### Moglegheit for framtidig tilkomst til skiløypa langs Tudalselva

For å legge til rette for at ein i framtida eventuelt kan etablere ein tilkomst til skiløypa i forlenginga av tilkomstvegen p\_SKV1, leggje kommunen inn ein korridor her med formål Naturområde (GN2) når det resterande arealet mot Tudalselva no blir regulert til å bevare eit naturleg vegetasjonsbelte mot elva. Dette regulerer at ein har moglegheit for å rydde trase for tilkomst, men sikrar ikkje at dette blir utført. Dette må gjerast og avtalast uavhengig av denne reguleringsprosessen eller utbygginga innanfor utbyggingsområdet.

#### Vatn- og avløpsplan

Siste versjon av vatn- og avløpsplanen har ikkje enda vorte godkjent av rådgjevar Miljø og landbruk Karl Johan Stadsnes. Dette har av praktiske grunner ikkje latt seg gjere før planen vert sendt til politisk behandling. Kommunen føresett av vatn- og avløpsplanen blir godkjent før eigengodkjenning i kommunestyret.

#### **Samla vurdering**

Detaljreguleringa som leggst fram for godkjenning er i store trekk lik planforslaget som vart sendt til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Politakarane eller sektormynde har i høyringa ikkje sendt eit signal til forslagsstillar om utnyttingsgrada innanfor byggeområdet. Det er ikkje endra på talet på bueiningar som er mogleg å oppføre innanfor byggeområdet, men det er gjort ein justering i utstrekninga av byggeområdet i aust for å regulere ei myrflate til naturområde. Det er etter høyring



gjort avklaringar og presiseringar knytt til blant anna skredfare, flaumfare og kantsoner til vassdrag i lys av innkomne merknader.

Administrasjonen anbefalar politikarane å godkjenne planen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjende negative økonomiske konsekvensar for kommunen knytt til planarbeidet eller utbygging av området.

Geir Ove Vegsund  
kommunedirektør

Bjarte Hovland  
einingsleiar tekniske tenester

### **Vedlegg:**

15282020007-F7-Plankart rev 29102021

15282020007-F7-Føresegner rev 29102021

15282020007-F7-Planomtale rev 29102021

Merknader 1 gongs høyring\_Samla

F7\_Merknadsvurdering etter 1 gongs høyring og offentleg ettersyn

Avgrensa høyring knytt til regulering av myrflate til naturområde

VA-rammeplan - Fjellsetra felt F7 - kartdel

VA-rammeplan - Fjellsetra felt F7 - tekstdel

Skredfarevurdering hyttetomter, Fjellsetra

NVE sitt svar - Konkret førespurnad - Informasjon om sørpeskred - Detaljreguleringsplan for Felt F7 -

Areal ved Nysætervatnet - Gnr. 29 bnr. 14 m.fl. - Sykkylven kommune

ILLUSTRASJONSPLAN - F7 FJELLSÆTRA - DETALJREGULERING

SNITT - F7 FJELLSÆTRA - DETALJREGULERING

SJEKKLISTE ROS- F7 FJELLSÆTRA - DETALJREGULERING