

SYKKYLVEN KOMMUNE

F17B og F18 ved Nysætervatnet

DETALJREGULERING

planID 15282021002



**Planbeskrivelse
12.01.2024**

Innhold

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3	Tidligere vedtak i saken	4
2.4	Utbyggingsavtaler	4
2.5	Krav om konsekvensutredning.....	4
3	Planprosessen	4
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	4
4	Planstatus og rammebetingelser.....	6
4.1	Overordnede planer	6
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3	Tilgrensende planer	7
4.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1	Beliggenhet	7
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3	Stedets karakter	8
5.4	Landskap	8
5.5	Naturverdier	12
5.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.7	Landbruk	15
5.8	Trafikkforhold	15
5.9	Barns interesser	16
5.10	Sosial infrastruktur	16
5.11	Universell tilgjengelighet.....	16
5.12	Teknisk infrastruktur	16
5.13	Grunnforhold	17
5.14	Flom- og skredfare	17
5.15	Støyforhold og luftforurensning.....	18
5.16	Airforurensing	18
6	Beskrivelse av planforslaget.....	18
6.1	Planlagt arealbruk.....	18
6.1.1	Reguleringsformål.....	18
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	19
	BFF - Fritidsbebyggelse	19
	BVA - Vann- og avløpsanlegg.....	19
	BE Energianlegg	20
	SKV - Kjøreveg.....	20
	SGV - Annen veggrunn, grøntareal	21
	SPP - Parkering	21
	LNA Naturområde	21
	Hensynssone - Frisiktsone.....	21
	Hensynssone – Høyspentanlegg H370.....	21
	Hensynssone – Friluftsliv H530.....	21
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	22
6.3.1	Bebyggelsens høyde.....	22
6.3.2	Grad av utnytting	22

6.3.3	Antall bustader	22
6.4	Boligmiljø/bokvalitet	22
6.5	Parkering	22
6.6	Tilknytning til infrastruktur.....	22
6.7	Trafikklosnig	22
6.7.1	Kjøreatkomst.....	22
6.7.2	Utforming av veger	23
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse	23
6.7.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	23
6.8	Planlagte offentlige anlegg.....	23
6.9	Universell utforming	23
6.10	Uteoppholdsareal /friluftsområder	23
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	23
6.12	Kulturminner	23
6.13	Plan for vann- og avløp	24
6.14	Plan for avfallshenting	24
6.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	24
6.16	Rekkefølgebestemmelser	24
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	24
7.1	Overordna planer.....	24
7.2	Landskap	24
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	25
7.4	Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfoldlova	25
7.5	Vassdrag	25
7.6	Rekreasjonsinteresser / frifluktsliv	26
7.7	Trafikkforhold	26
7.8	Sjekkliste ROS	26
7.9	Teknisk infrastruktur	29
7.10	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	29
7.11	Konsekvenser for næringsinteresser	29
7.12	Interessemotsetninger.....	30
7.13	Avveining av virkninger	30
8	Avsluttende kommentar	30
9	Vedlegg – Bilder fra området	31

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for etablering av fritidsboliger og infrastruktur innenfor et område som er avsatt til formål fritidsbolig i overordna plan. Planområdet har en størrelse på 130 dekar og tilrettelegger for frittliggende hytter med store tomter og mye uberørt terrenget i mellom. Det legges opp til ca 45 nye tomter innenfor planområdet. Her er 13 hytter fra før – så rundt 60 hytter totalt innenfor området på 135 daa. Tomtene ligger i kupert terrenget som heller mot sør / sørvest ned mot Nysætervatnet. Alle har fin utsikt, gode solforhold og området har flotte turområder både sommer og vinter.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Tilrettelegge for fritidsboliger i samsvar med gjeldende kommunedelplan.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er grunneierne av de største teigene innenfor planområdet, gbnr 60/1, 59/23, 59/2, 59/3 og 58/1.

Kommunen ønsker at hele området F17B i kommuneplanen skal tas med i planarbeidet. Eier av 58/3 har gitt beskjed om at han ikke ønsker eiendommen sin regulert på nåværende tids-punkt, og eier av 58/4 har ikke kommet med tilbakemelding, så disse er derfor ikke tatt med.

2.3 Tidlige vedtak i saken

Nærings- og utviklingsutvalet tilråd i vedtak 31.1.2022 at det meldes oppstart på heile området F17B. Utvalet er open for at planområdet i vidare planprosess kan bli redusert i storleik. Ute-latte område kan bli endra fra byggeområde til fri/naturområde i neste rullering av kommune-planen.

2.4 Utbyggingsavtaler

Ingen

2.5 Krav om konsekvensutredning

Med bakgrunn i at man følger formål i overordna plan er det vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Oppstartsmøte med kommunen var gjennomført 22.03.21.

Grunneiere, naboer, offentlige instanser og øvrige interesser er varslet via Altinn og epost 12.05.22. Kunngjøring om oppstart i «Nytt i Uka» 18.05.22.

Innkomne innspill etter varsel om oppstart:

Avsender	Merknad	Tiltak
Statens vegvesen	Ingen- legger til grunn at kommuneplanens retnings-linjer (spes §2.4 rekkefølge-krav infrastruktur) følges	Rekkefølgekrav i samsvar med kommuneplan
MR fylkeskommune	Beskrive om kryss fv60-kv Nysætervegen støtter gjel-dende krav N100 Ta med tekst ang automatisk freda kulturminne	Viser til notat kryssvurde-ring utarbeida av Asplan Viak, datert 17.11.23.Sam-mendrag tatt inn i planomta-len kapittel 5.8 Tekst ang kulturminne tatt med.

	Områder som innbyr til frileik blir tatt vare på	Mange frileiksområder innenfor grøntområder/naturformål
Årim	Den enkelte abonnent må sørge for å bringe husholdningsavfall til fellespunkt for hytterenovasjon	Presisert i planomtale og bestemmelser
Mattilsynet	Plan for drikkevann og avløp må følge planforslag	VA-rammeplan følger plan
59/23 Stig Ole Borgundvåg	Grense for 59/23 må måles inn og registreres korrekt i plankartet	Utført
NVE	Skred , flom og overvann må vurderes og beskrives	Vurdert i planomtale
Statsforvalteren	Vurdere tolegrense for hyttebygging rundt Nysætervatnet. I størst mulig grad unngå å bygge ned myr – spesielt djup myr. Legge til rette for samanhengende grønstruktur for friluftsliv. Landskapstilpasning og minst mulig inngrep ifm hyttebygging. Utgreie påvirkning på Nysætervatnet som recipient. ROS analyse må utarbeidast.	OK Lagt stor vekt på å unngå myr. Grønnstruktur mellom tomter Strenge regler for terrengingrep og bevaring av eksisterende terreng Nysætervatnet: Det etableres renseanlegg – utgreing av avløpssituasjonen i planbeskrivelse. Miljøundersøkelse utføres av Sykkylven Kommune sommeren 2023. ROS sjekkliste og vurderinger i planbeskrivelse
58/1 Ola Arne Ramstad	Ønsker at 58/1 sitt areal innenfor F17B blir omfattat av planen	Areal tatt med
58/3 og 15 Tor Helge Ramstad (og deleier av 58/20)	Krever å bli utelatt fra reguleringsprosessen nå. Krever at arealet som ikke blir regulert nå får uendra status videre ved rullering av kommuneplanen.	Utelates. I følge kommunen kan ein risikere at dette arealet blir lagt ut som friluftsområde i den komande kommuneplanprosessen.
58/20 Stranda energi	Ønsker veg til lukehus i samarbeid med 59/2 dersom det blir bygd veg til eventuelle tomter ned mot vatnet.	Stikkveg til lukehus lagt inn fra p_SKV4
Aasta Vasstrand, 56/25	Reguleringsplanen må sikre : Bestemmelse om god avstand til kommune-grensen, nærmeste hytter , og kvadratmeter og høyde regulering på planlagte hytter.	Skildra i plankart, planomtale og bestemmelser

--	--	--

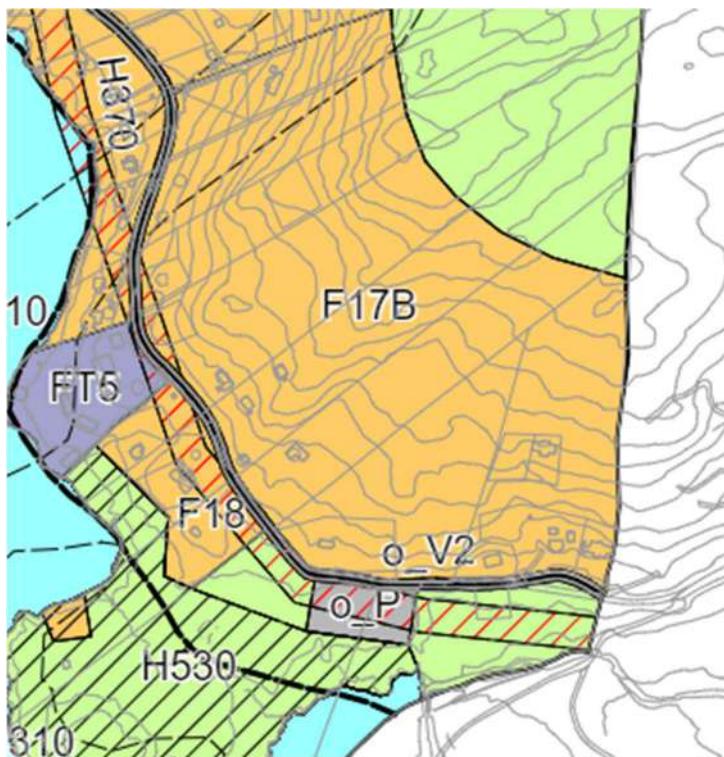
Innkomne innspill ved offentlig ettersyn av 1. planforslag:

Avsender	Merknad	Tiltak

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Området er omfattet av 15282013001 - Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet, vedtatt 26.05.2014. Det aktuelle arealet er avsett til «Fritidsboliger» og «LNFR». Deler av arealet er også omfattet av hensynssone «H530 – Omsyn til friluftsliv» og «H370 – Høyspenningsanlegg».



Figur 1. Utsnitt av gjeldende kommunedelplan

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Ingen

4.3 Tilgrensende planer

PlanID 2006004 Nysætervatnet

PlanID 2019014 Kommuneplanen sin arealdel – Stranda Kommune



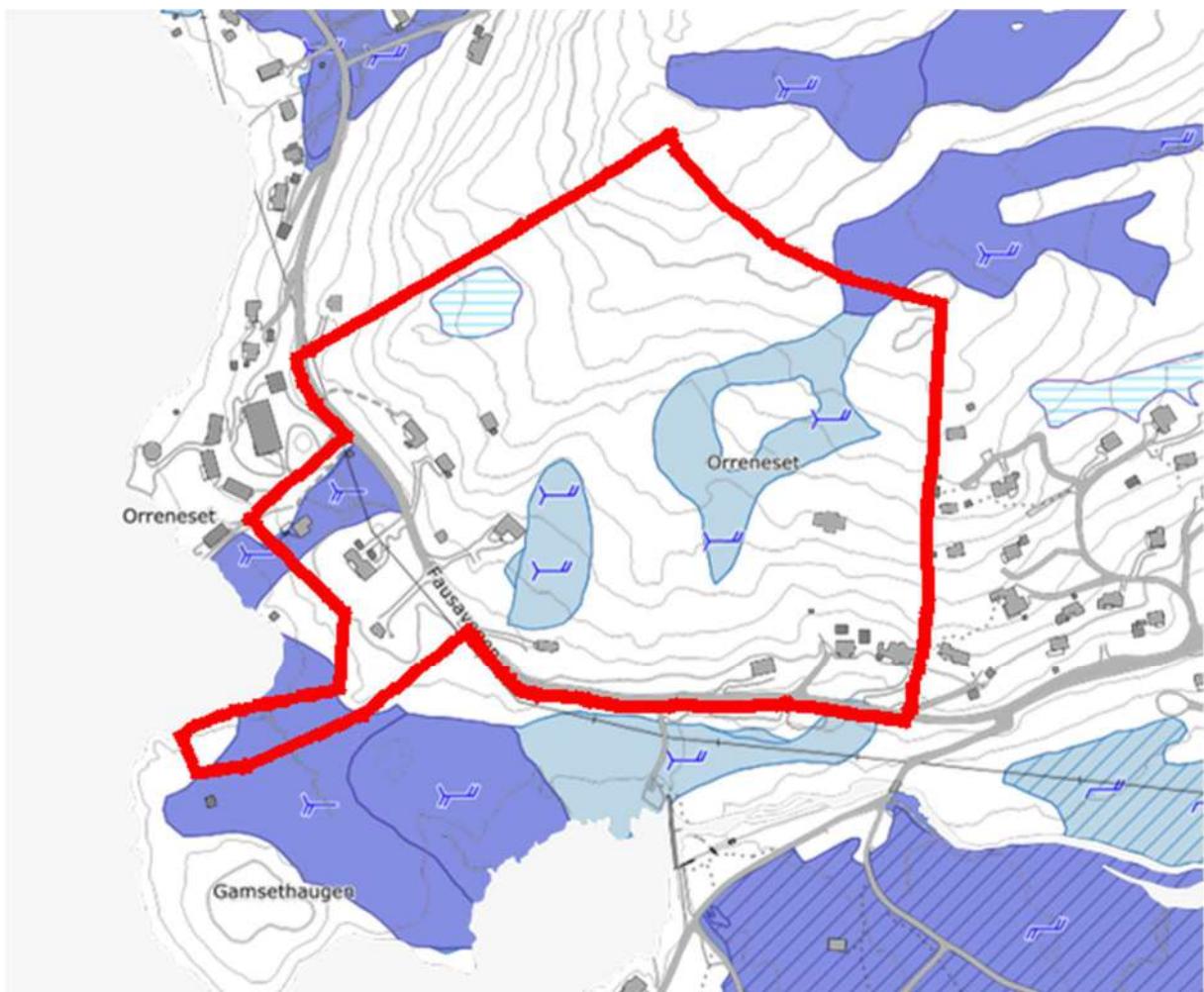
4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- PBL- plan og bygningsloven
- SOSI-standarden
- Teknisk forskrift TEK17
- Veileder for naturmangfaldsloven kap II
- Samfunnstrygghet i kommunens arealplanlegging
- Statlige retningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Planområdet ligger ved Orreneset på østsida av Nysætervatnet-hovedsakelig på østsida av Fausavegen. 3 nye tomter mellom vegen og vatnet – resten i lia nord for vegen. Grenser til kommunegrensa mot Stranda kommune i øst.
- Avgrensing i samsvar med avgrensing av F17B og F18 i kommunedelplanen, og i tillegg ei stripe av H530 for adkomst til tomt ved Nysætervatnet. Størrelse 135 daa.



Figur 2. Avgrensning for planforslaget.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

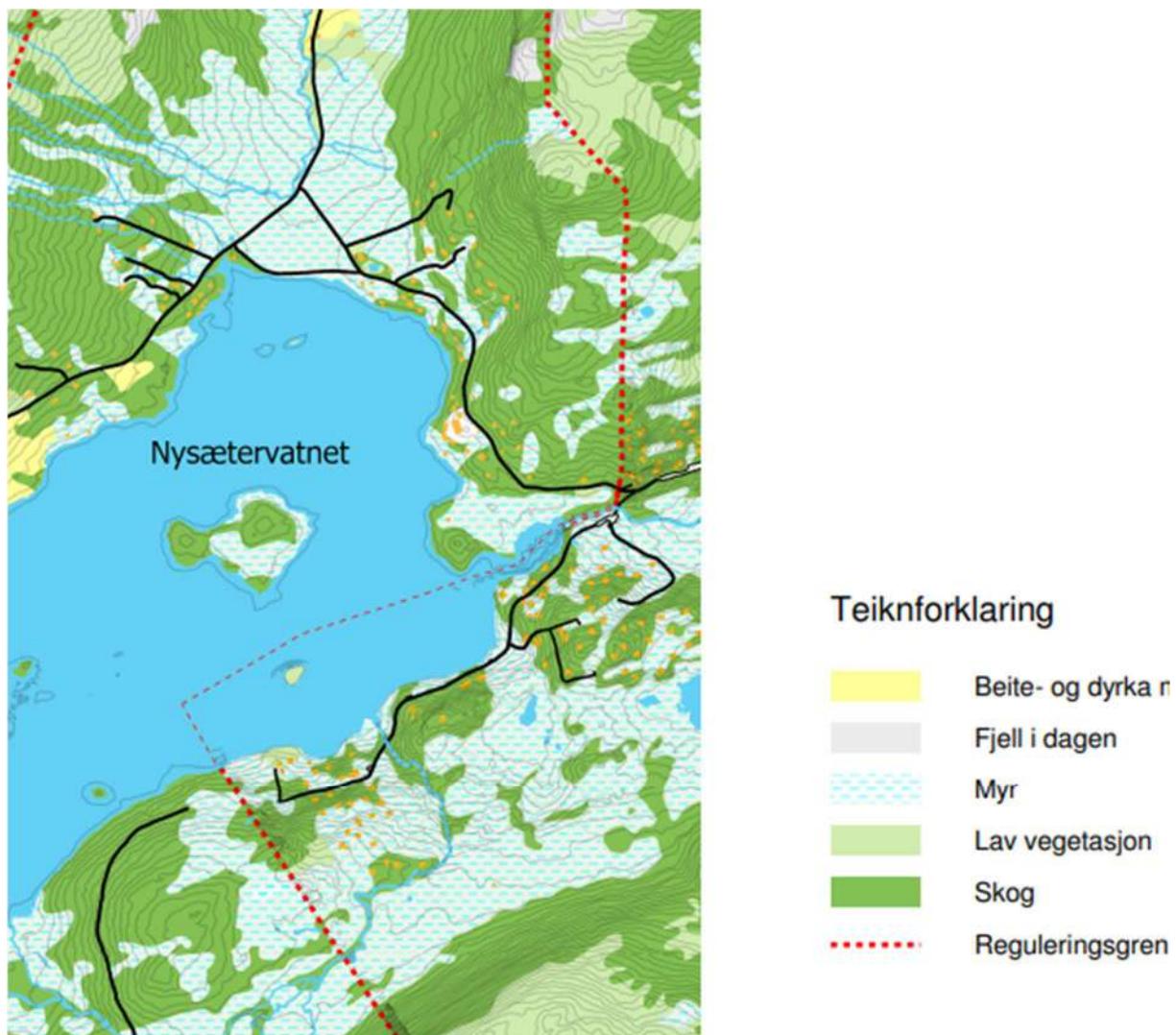
Det er spredt utbygd med hytter innenfor planområdet langs Fausavegen. Det er etablert stikkveger fra Fausavegen til hver enkelt tomt. Innenfor tilgrensende område på østsida av planområdet (i Stranda kommune) er det regulert og utbygd med spredt fritidsbebyggelse og felles adkomstveger tilsvarende som planlegges her.

5.3 Stedets karakter

Området består av frittliggende fritidsboliger i tradisjonell stil med saltak, samt naturområder. Området benyttes som beiteområde, friluftsområde og skisport.

5.4 Landskap

Topografi og landskap – kupert skogsterreng med innslag av myr. Terrenget heller i sørvestlig retning mot Fausavegen og Nysætervatnet, og strekker seg fra kote +338 til kote +409. Det er svært gode solforhold og utsiktsforhold.



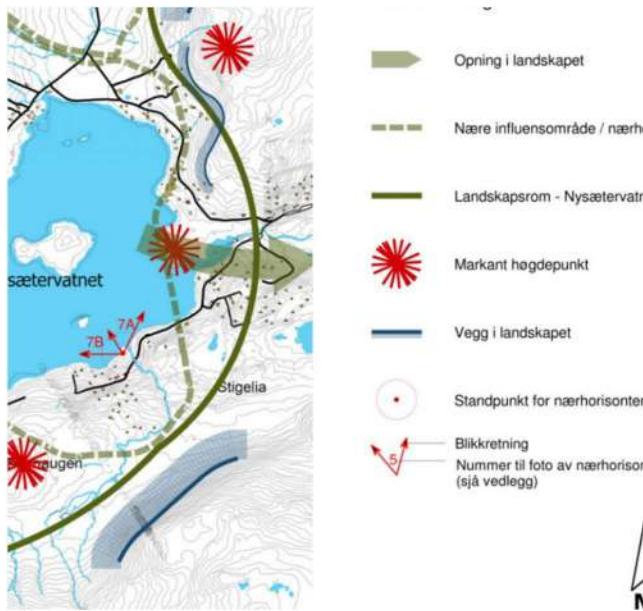
Figur 3 Planområdet består av kupert skogsterreng med innslag av myr



Figur 4. Landskapet er preget av kupert terreng med spredt skog og innslag av myr



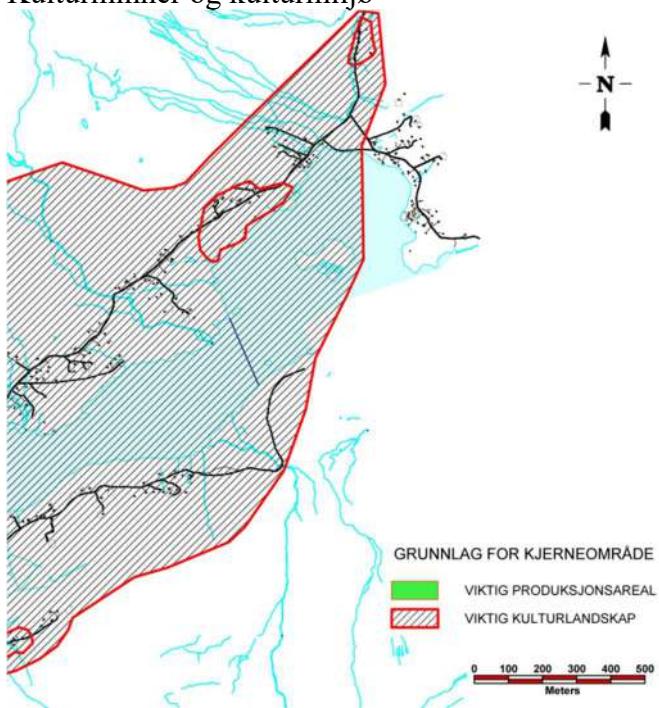
Figur 5. Grunn myr med eksisterende hytte (E15) til venstre



Figur 6. Utsnitt temakart landskap.

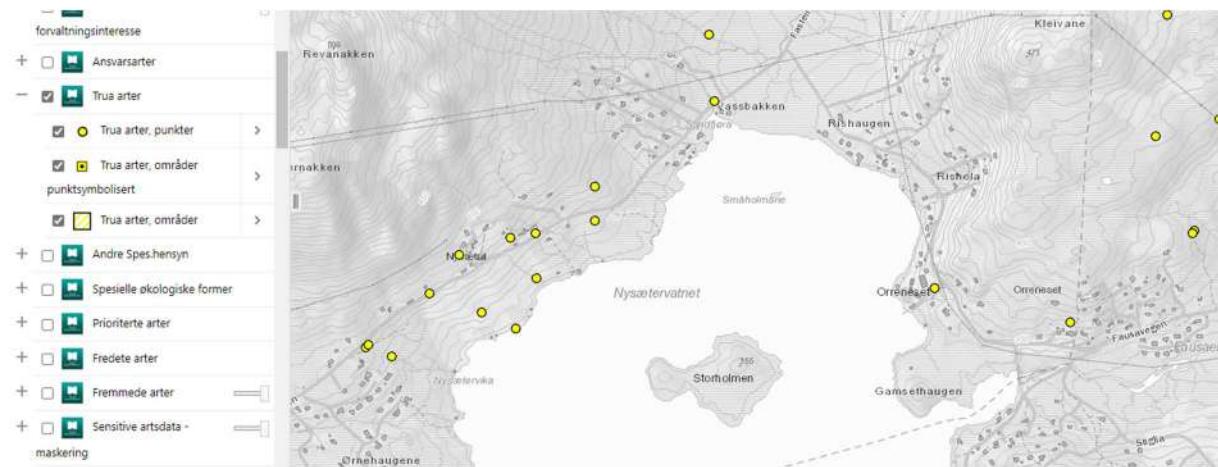
«Vegg i landskapet» markert nord på figur 6 er delvis innanfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø



Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier

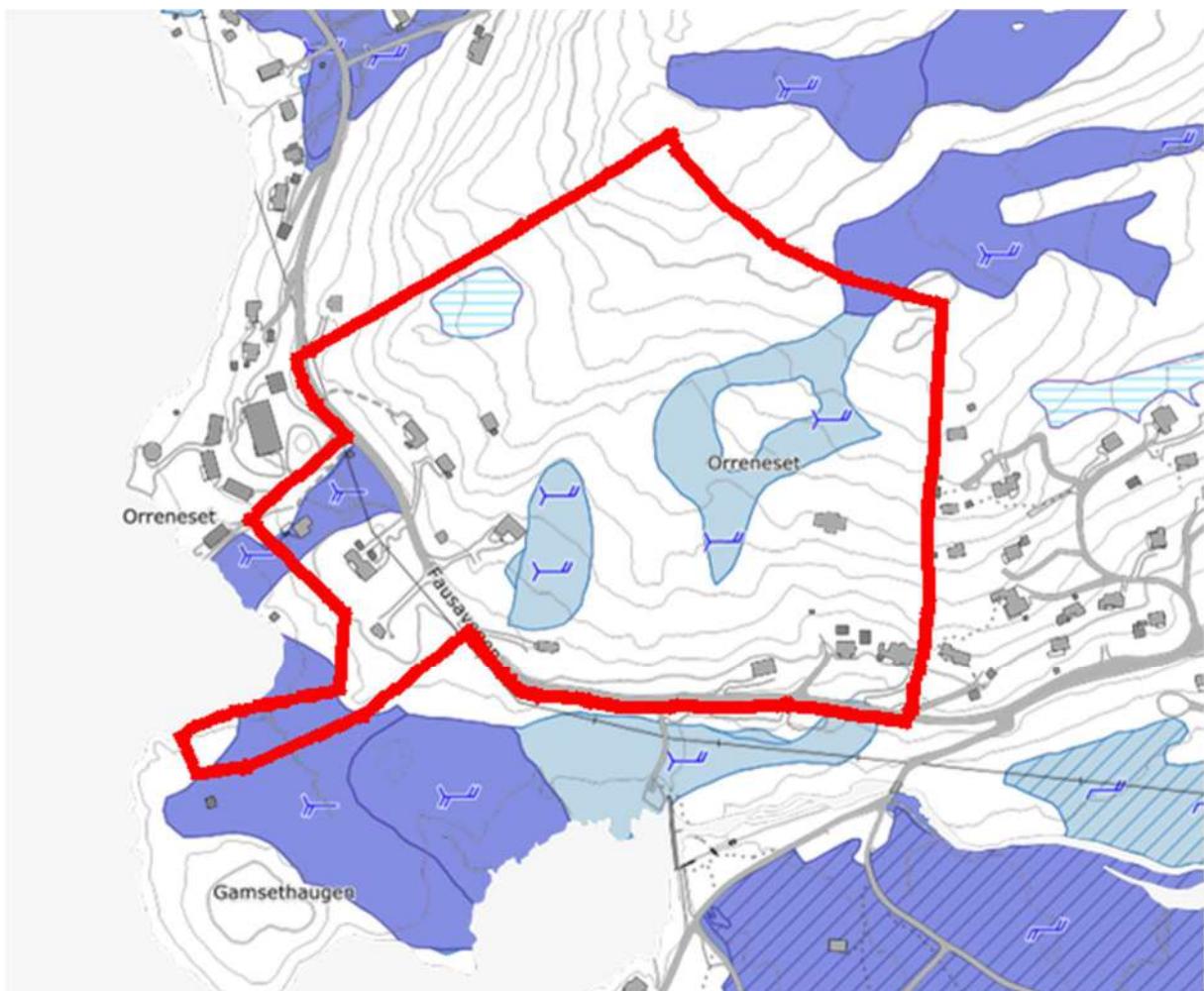


Artsforekomster i område – Artsdatabanken har registrert et punkt innenfor planområdet markert trua art (sterkt trua). Funnopplysninger: Solblom – Arnica Montana L.

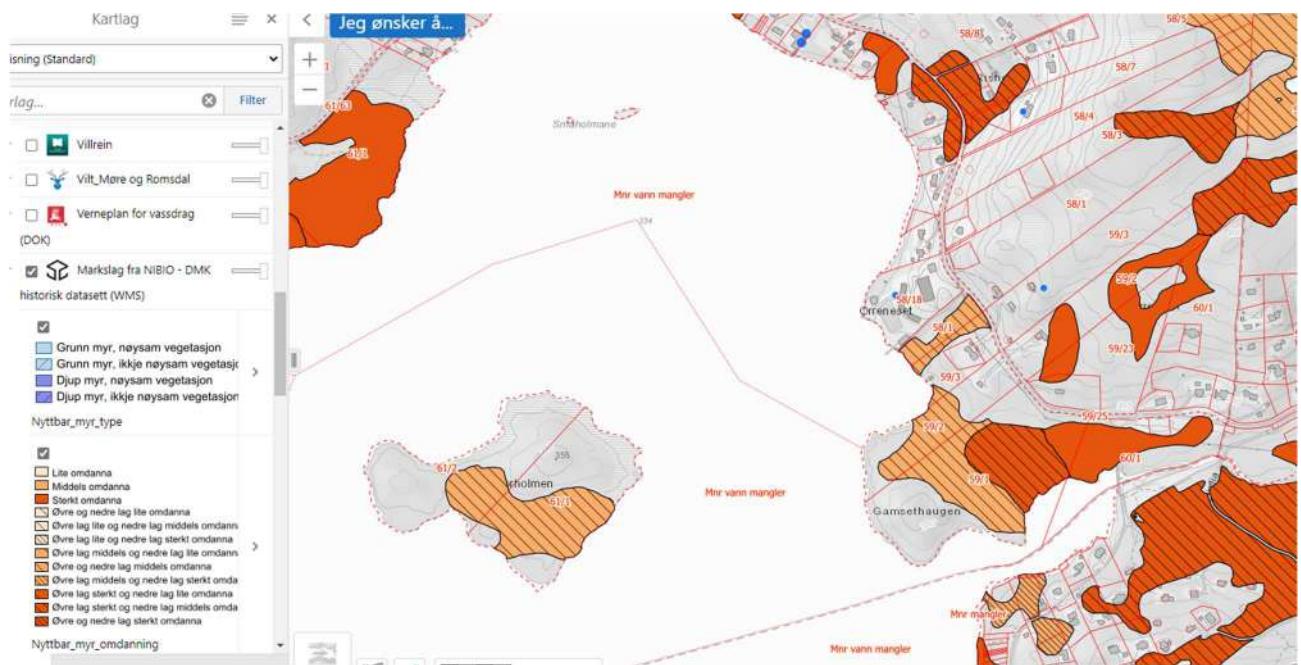
Det er ellers ikke registrert verna naturtyper eller trua verken av dyr/planter innenfor planområdet. Ved utarbeidelse av kommunedelplan for areal rundt Nysætervatnet er det utført en konsekvensutredning som konkluderer med at det ikke foreligger spesielt stort biologisk mangfold, eller spesielle naturverdier innenfor planlagte hytteområder.

Det er myr/våtmark innenfor det aktuelle området med varierende tykkelse og omdanningsgrad:

- Ved vatnet er lokalisert djup myr med mer enn 100cm torvlag – øvre lag middels omdanna, nedre lag sterkt omdanna.
- På oppsida av Fausavegen grunn myr med mindre enn 100cm torvlag, nøysam vegetasjon, sterkt omdanna.



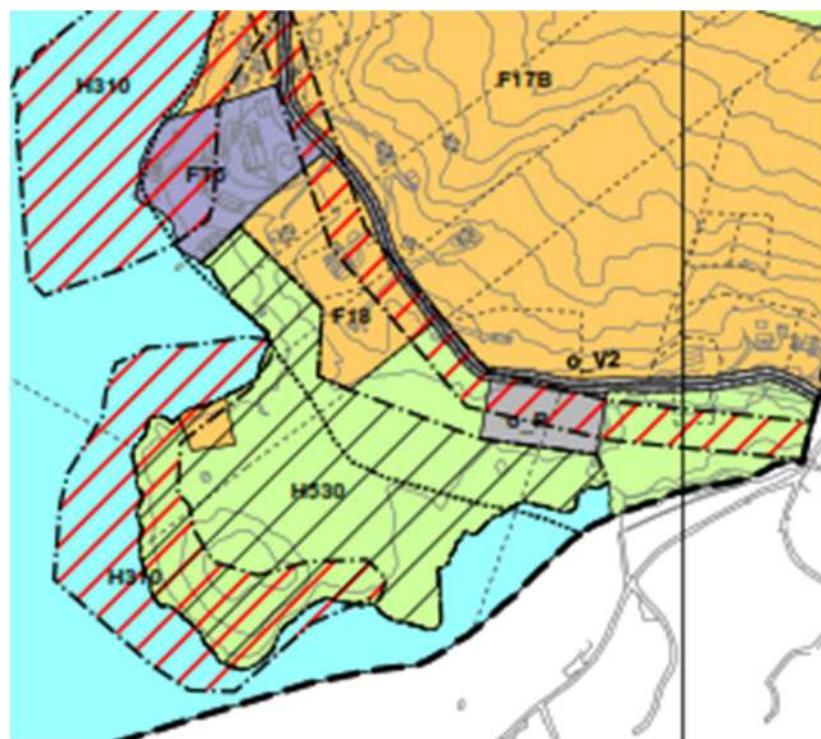
Figur 7. Grunn myr – lys blå farge. Dyp myr – mørkere blå farge.



Figur 8. Omdanningsgrad for myrforekomsten

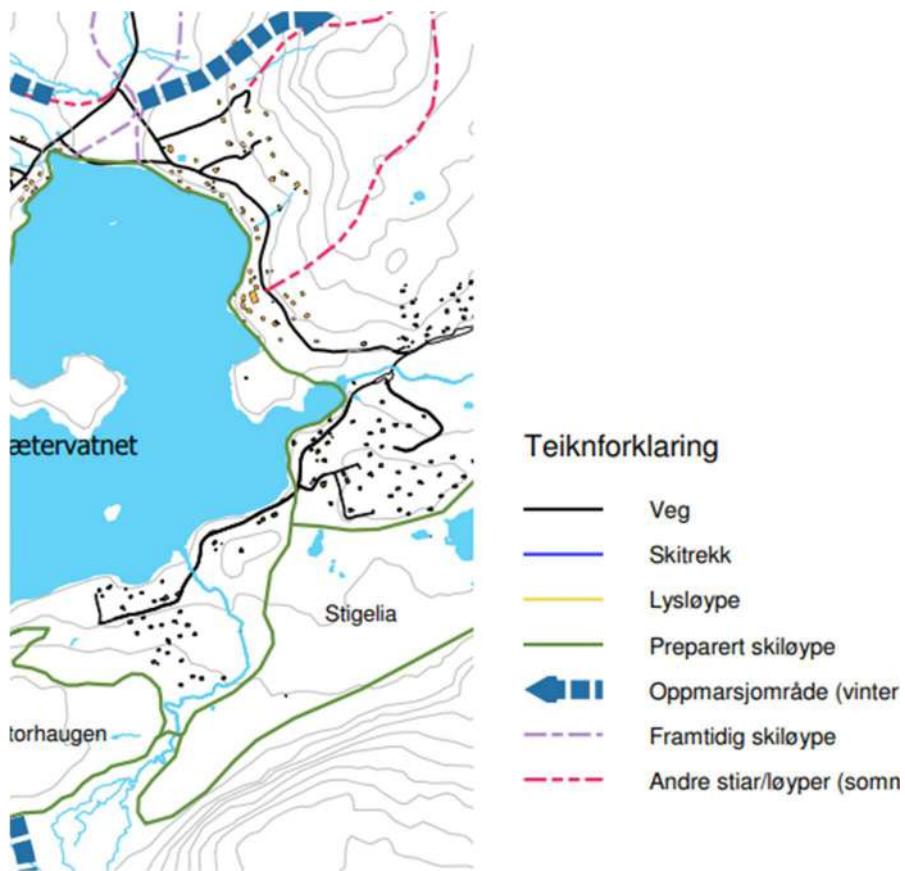
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er registrert omsynssone (H530) for friluftsliv i kommunedelplanen. Området benyttes for rekreasjonsaktiviteter som fjellturer, ski (løypetrase ved H530), fiske o.l. Tiltak for tilrettelegging av friluftsliv tillates innenfor hensynsssona, øvrige tiltak skal dokumentere hensyn til friluftsinteresser før gjennomføring.



Figur 9. Hensynssone H530 i gjeldende kommunedelplan.

Det er registrert en sti fra Orreneset misjonssenter og oppover i terrenget.



Figur 10. Utsnitt fra temakart friluftsliv - vedlegg til kommuneplan

5.7 Landbruk

Planområdet brukes som beiteområde. Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet.

5.8 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – adkomst via Fausavegen -enten via Nysætervegen eller Fasteindalen
- Vegsystem – Fausavegen går igjennom planområdets vestre del. Ellers ingen vegsystem, bare korte stikkveger til enkelhytter.
- Trafikkmengde – hovedsakelig trafikk til og fra hytteområdene.
- Ulykkessituasjon – ingen registrerte
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – ingen etablerte g/s veger – men på grunn av begrenset trafikkmengde og lav fart oppleves det trygt å gå / sykle langs Nysætervegen og Fausavegen.

Krysset Nysætervegen – FV60

Eksisterande kryssutforming tilfredsstiller ikke krav etter håndbok N100.

Asplan Viak as har på vegne av Sykkylven kommune utarbeida et notat kryssvurdering Nysætervegen – FV60 datert 17.11.23. Foreslalte tiltak for utbedring av kryss er som følger:

- Det bør ryddes for vegetasjon i siktlinja på vestsida av krysset. Det anbefales også vidare analyse av sidetereng for å vurdere om dette bør

senkast for bedre siktforhold. Det bør vurderast om skilta for retningsmarkering kan flyttast for å optimalisere siktforholda.

- Oppstramming av kurve på vestsida av kryss for å forbedre vinkel mellom primær- og sekundærveg samt redusere hastigheten gjennom krysset.
- Skilt og oppmerking. Anbefales å innføre skilt 202 vikeplikt på begge sider av Nysætervegen. Eventuelt også skilt 204 stopp i krysset. Oppmerking bør utbedres både for fv.60 og Nysætervegen i krysset.

Syklyven kommune meiner at krav til utbetringar av krysset ikkje må takast inn som rekkefølgjekrav i planar som er i tråd med forventa utbygging i kommunedelplanen frå 2014.

5.9 Barns interesser

Det er ved forhåndskonferanse avklart at det ikke er ønskelig med lekeplasser ved Nysæterområdet. Barns interesser ivaretas av tilgjengelig skogsterreng og nærhet til Nysætervatnet, langrennsløype og alpinanlegg. Mulighetene for lek og aktivitet er svært gode for barn ved å benytte naturlige omgivelser.

5.10 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – ikke relevant
- Barnehagedekning – ikke relevant

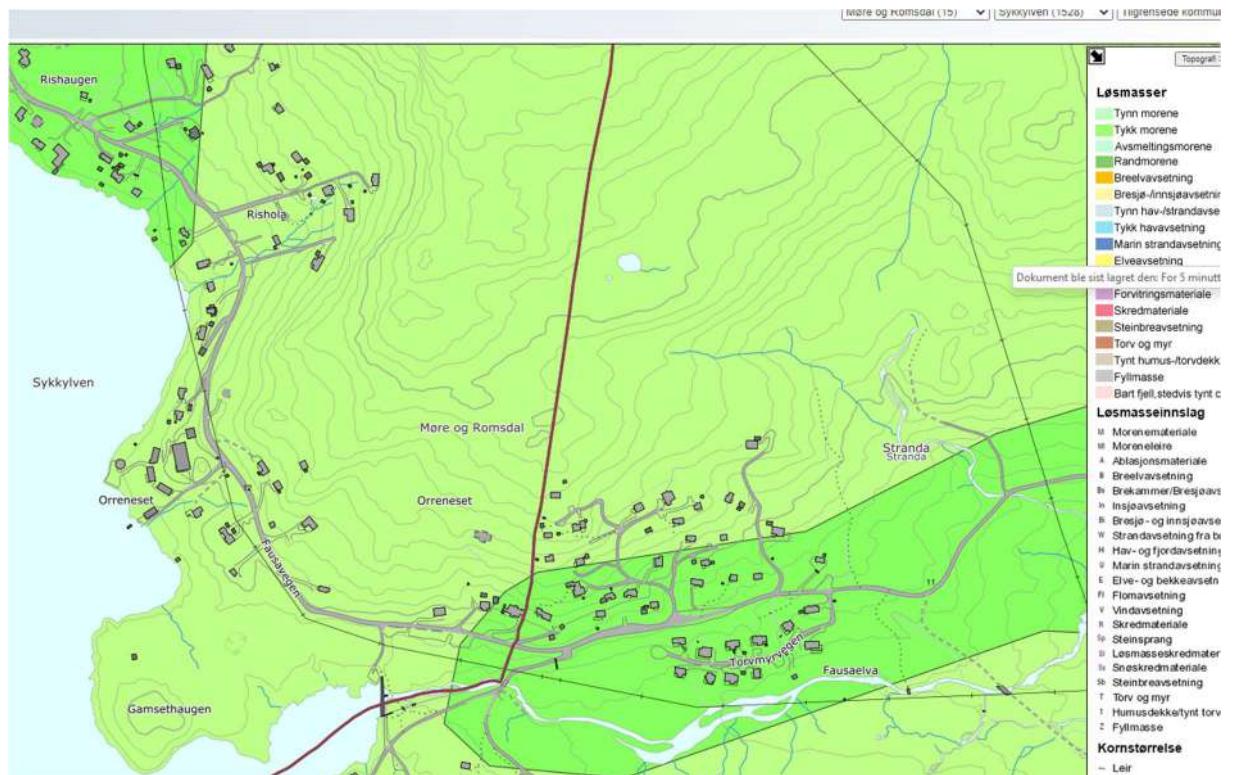
5.11 Universell tilgjengelighet

Ingen spesielle tiltak

5.12 Teknisk infrastruktur

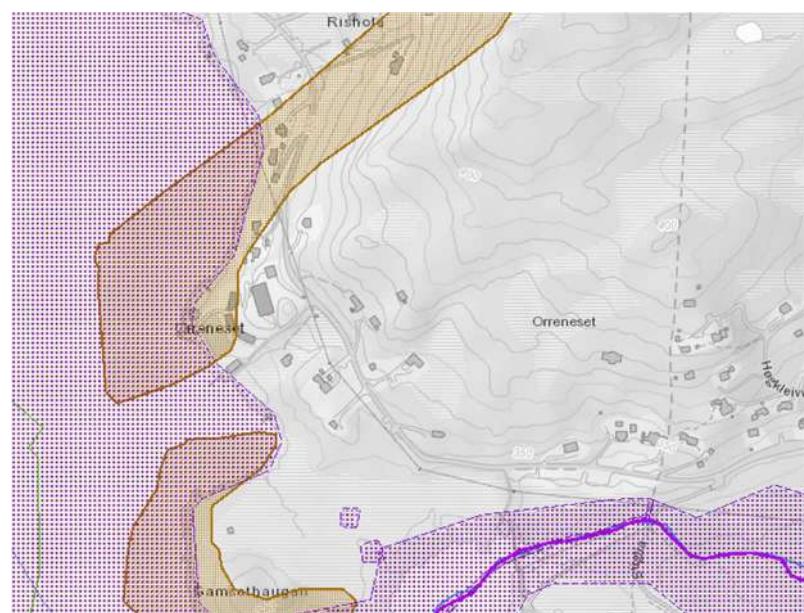
- Det er ikkje offentlig vassforsyning eller avløpsanlegg tilgjengelig for utbyggingsområdet. Ein del tomter fradelt gbnr. 60/1 har etablert felles vassforsyningasanlegg basert på borebrønn i fjell. Øvrige hytter innenfor planområdet har anlegg knyttet til den enkelte eiendom (brønn/borebrønn, minireseanlegg, tett tank, biologisk toalett).
- Strømforsyning: Høyspentforsyning er ikke tilstrekkelig. Framføring av strøm til feltet blir etablert i samsvar med plan fra Straumen nett.

5.13 Grunnforhold



Figur 11. Løsmassekart fra NGU. Område består av tynn morene over fjellgrunnen.

5.14 Flom- og skredfare



Figur 12. Utsnitt fra NVE – aktsomhetskart.

Område nærmest vatnet nord for Gamsethaugen er markert som aktsomhetsområde for steinskredfare (brun farge)- og flomskredfare (lilla farge) i NVE's kartbaser. Arealet er lagt inn som ras- og skredfare (H310) i kommunedelplanen.

Etter innskrenking av planområdet på grunn av at grunneiere 58/3 og 58/4 ikke ønsker å delta i reguleringsprosessen på nåværende tidspunkt ligger hele planområdet utanfor fareområde snøskred.

Kristian Trandal, fagansvarleg byggesak Sykkylven kommune seier i epost av 15.8.23 om snøskred og steinsprang ved tomt T16 ved vatnet der det i kommuneplanen er merka fareområde:

«Omsynsona stammar frå aktsemdsone for snøskred og steinsprang (frå NGI). Det er ein kjent sak at denne omsynsona ikkje alltid representera reell fare, men heller er ein peikepinn på at ein bør vurdere det nærmare. I dette høvet ligg hyttetomta langt utanfor dei nyare aktsemsonene for snøskred og steinsprang (ref. NVE Atlas). Dette i seg sjølv er ein klar indikator på at slik naturfare ikkje finnast i dette området. I tillegg så ligg denne hyttetomta delvis utanfor aktsemsona (NGI) noko som indikerer at dette vil vere utløysingsområde og ikkje utløpsområde for potensiell fare for snøskred/steinsprang. Det gir lite mening når den ligg like ved vatnet og det er relativt flatt terrenget i området. Kort oppsummert er det ikkje reell fare for snøskred eller steinsprang i området, og ingen vidare undersøkingar er nødvendig for å utelukke denne naturfaren for denne hyttetomta.»

5.15 Støyforhold og luftforurensning

Ingen støyproblemer eller kilder til luftforurensing

5.16 Luftforurensing

Ingen kilder til luftforurensing i nærområdet

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Planen legger til rette for fritidsboliger med infrastruktur som adkomstsveger, vannforsyning og avløpsanlegg.

Det er lagt opp til store tomter og godt med grøntareal. Adkomstveger og tomter er plassert slik at det blir minst mulig terrengeinngrep. Inngrep i myr unngås i størst mulig grad. Ingen tomter er lagt på myr – vegareal er delvis i berøring med myr. Skjæringer og fyllinger skal re-vegeteres med stedlig vegetasjon. Det er mye grøntareal mellom tomtene for å sikre gode boforhold og fortsatt god tilgang til friluftsområder for allmennheten.

PLANKART og TEGNFORKLARING

Planområdet har et totalt areal på 135 daa. Arealet er fordelt på de ulike reguleringsformålene slik som vist i tabellen nedanfor.

Formål	Areal	Andel (av landarealet)
§ 4 – Bebyggelse og anlegg		
BFF - Fritidsbebyggelse	68 daa	51%
BVA – Avløpsanlegg	0,73 daa	1%
SEL - Energianlegg	0,085daa	0%
§ 5 – Samferdsel og teknisk infrastruktur		
f/p SKV - Kjøreveg	11,6 daa	9%
SGV - Annen veggrunn	4,8 daa	4%
Parkering	0,5 daa	0%
§ 6 – LNF-formål		
LF - Friluftsformål	47,5 daa	36%
§ 7 – Sikrings-, Fare-, og Hensynssoner		
Frisiktsone	0,68 daa	
Høyspenningsanlegg	6,75 daa	
Flomfare	0,62 daa	
Friluftsliv	3,8 daa	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

BFF - Fritidsbebyggelse

Område for oppføring av fritidsboliger med tilhørende parkeringsareal, adkomstveg, andre bygg som for eksempel garasje, annekser og bod.

Regulerte tomter T1 og T2 er plassert like bak en «vegg» i terrenget markert i kommuneplan. Det er lagt inn byggegrenser på disse tomtene for å forhindre bygging for langt fram mot kanten. Bygninger skal plasseres med minst mulig terrenginngrep og skal utføres i jordfarge med torvtak. Det vurderes at planforslaget ivaretar denne terrenghomasjonen på en god måte.

BVA - Vann- og avløpsanlegg

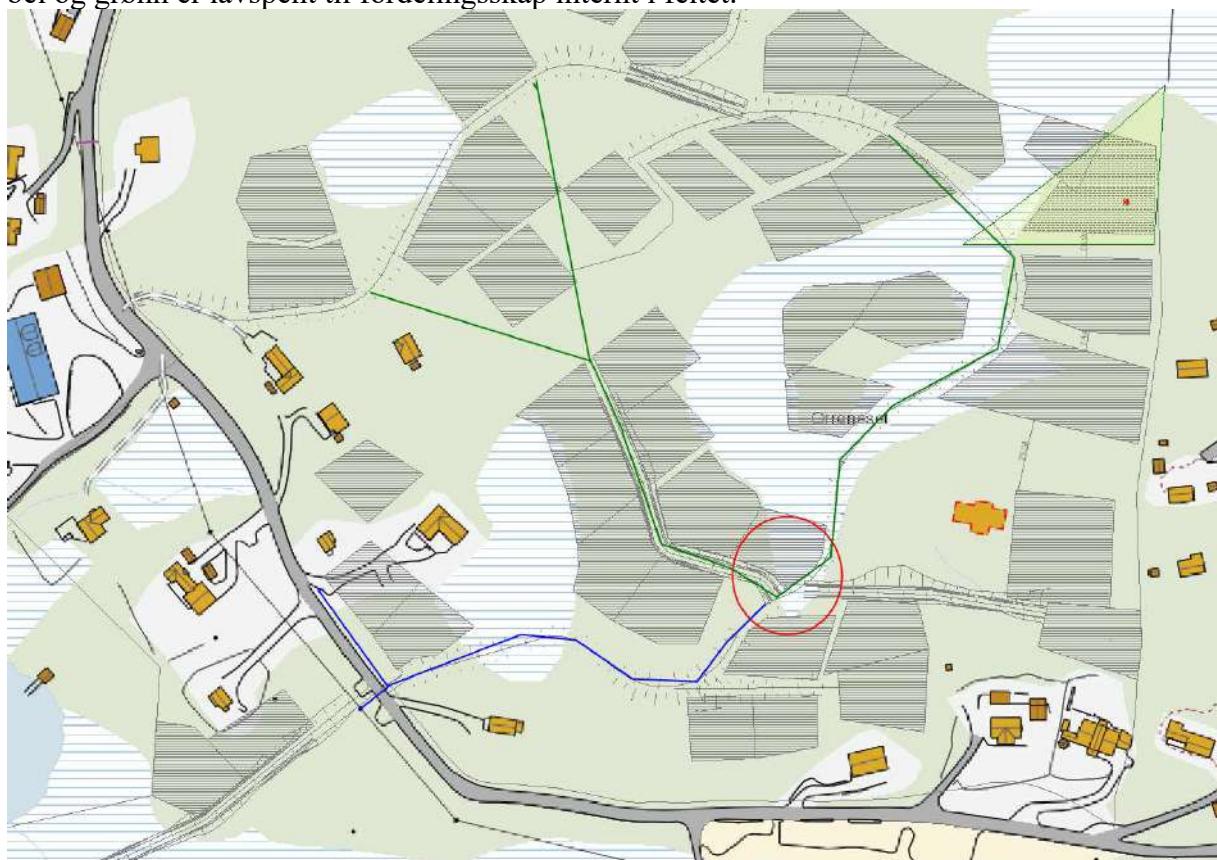
Areal for renseanlegg for spillvann. Innenfor arealet skal det etableres spillvannsrenseanlegg. Antatt plassering av borebrønn før grunnvann med pumpehus er markert i VA-rammeplan som punkt VF1 til VF5.

BE Energianlegg

Areal for etablering av ny nettstasjon for strømforsyning til feltet.

Høgspentforsyning til feltet er planlagt som kabelgrøft langs Fausavegen fra nettstasjon 110 Rishaugen, lengde på grøft er omlag 1000m.

110 Rishaugen er i dag utvekslingspunkt på høgspent mellom Straumen Nett i Sykkylven og Tindra Nett i Stranda. Straumen Nett ønsker å flytte utvekslingspunkt fra 110 Rishaugen til ny nettstasjon i feltet. Ny forsyning til Tindra nett vi då bli tilkopla eksisterande stolpe ved avkjøring til feltet. Bakgrunn for flytting av utvekslingspunkt er at 110 Rishaugen må ha ei omfattande og kostbar ombygging for å få forsynt ny H17-B om ein ikkje flyttar utvekslingspunktet. På kartutsnitt neste side er planlagt nettstasjon ved rød ring, blå strek er høyspentkabel og grønn er lavspent til fordelingsskap internt i feltet.



SKV - Kjøreveg

Arealet omfatter regulert areal for avkjørsler og adkomstveger/samleveger i planområdet.

O_SKV1 er eksisterende kommunal veg Fausavegen inkludert sideareal. Formålgrenser tilsvarer avgrensing i kommuneplan.

P_SKV2 til 4 er nye adkomstveger / samleveger. Disse har bredde 4 meter inklusiv skulder. P_SKV2 til 4 skal byggast etter vegklasse 3, normal for landbruksveg. Både p_SKV2 og 3 har største stigning brattare enn vognormalen. Maksimal stigning p_SKV2 er 18,9% og p_SKV3 er 16% på det brattaste. Det er vurdert at p_SKV2 er for bratt til å kunne brukast på glatt føre og hytter med tilknytning til denne skal derfor ha mulighet for vinterparkering på p_SPP1 ved

Fausavegen. P_SKV3 er vurdert til å være godt brukbar også om vinteren med god brøyting og eventuelt strøing.

Kjøreveg som vert etablert over myr djupere enn 2 meter skal utførast ved «hermetisering». Myra skal ikkje gravast ut men hermetiserast og komprimerast akkurat under vegkroppen ved at det blir lagt ut armeringsnett og grus oppå eksisterende myr.

SGV - Annen veggrunn, grøntareal

Areal for vegutslag (fyllinger, skjæringer) og sideareal til veg. Fyllingar og skjæringer tilstel- last med lokale masser.

SPP - Parkering

Der er regulert inn parkeringsplass p_SPP1 for tomt T1 til T8 ved Fausavegen. Parkeringa kan benyttes vinterstid, då adkomstvegen er bratt og kan være vanskelig å bruke på glatt føre.

Det er også regulert inn en parkeringsplass p_SPP2 aust for tomt T18. Denne skal benyttes for parkering for tomt T16 då adkomstvegen til denne ikkje skal brøytast om vinteren på grunn av at den krysser skiløypa.

Det er i kommuneplanen innregulert ein offentleg parkeringsplass på sørsida av Fausavegen. Denne er tenkt nytta som parkering for dei som vil nyte området men ikkje har fritidsbustad. Tiltakshavarane meiner denne er unødvendig stor (90X45 meter) og er redd for at den blir svært skjemmande for området. I samsvar med komunedelplanen §2.4 skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å stette rekkefølgekravet som går på utbygging av offentleg infrastruktur som veg og parkeringsplassar i samsvar med kommuneplanen. Kommunen kan gje fritak for rekkefølgekravet før det er gjennomført.

LNA Naturområde

Areal innenfor formålet skal framstå som naturlig og uberørt. Det kan ikkje utførast inngrep som endrer vegetasjon og terrengform. Det kan legges ledninger for strøm / vann / avløp over området, men det skal da tilstella slik det var før inngrepet for å ivareta naturen og friluftsin- teressene i hyttefeltet. Det kan etableres borehull for grunnvann med pumpehus innenfor om- rådet. Desse må leggast inn mot anna infrastruktur i området. Myrområder kan ikkje kryssast med ledninger/grøfter.

Hensynssone - Frisiktzone

Hensynssone for ivaretakelse av frisikt ved avkjørsler.

Hensynssone – Høyspentanlegg H370

Hensynssone 15 meter på kvar side av senterlinje for høgspent. Tiltak i sonen avklares med ledningseier.

Hensynssone – Friluftsliv H530

Omfatter turområde og skiløypetrase. Tiltak for tilrettelegging av friluftsliv kan tillates. Andre tiltak innenfor sonen skal dokumentere hensyn til friluftsinteresser før gjennomføring.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter.

Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter.

Måles fra gjennomsnittlig eksisterande terrenget rundt bygninga.

6.3.2 Grad av utnytting

Maksimal utbygging pr tomt 300 m² BRA.

6.3.3 Antall bustader

Det er 13 eksisterande hytter innenfor planområdet, og i tillegg 2 eksisterande tomter som ikkje er bebygd. På nye tomter er det lagt opp til frittliggende fritidsbustader med ein bueining pr tomt – 43 nye tomter.

6.4 Boligmiljø/bokvalitet

Alle tomter får god størrelse med gode sol og utsiktsforhold og nærhet til Nysætervatnet og flotte turområder året rundt.

6.5 Parkering

Det skal etableres parkeringsplass for 2 biler på egen tomt.

Parkering kan skje på egen adkomstveg så lenge det er innenfor eiendomsgrensa.

Det skal etableres to private parkeringsplasser p_SPP1 og p_SPP2 som hovedsakelig er ment for bruk vinterstid for hytter med bratt adkomst.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det blir bygd 2 adkomstvegar til planområdet aust for Fausavegen – med tilkomst frå denne – p_SKV2 og p_SKV3. Det blir også bygd ein adkomstveg til tomtene mellom vatnet og Fausavegen samt til lukehus Stranda energi – p_SKV4. Denne vil ikke kunne vinterbrøytast lengre enn ned til skiløypetraseen.

I samband med veg p_SKV4 har Stranda energi ved Ola Raknes har presisert i epost mai 2023 at lukehuset står føre ei oppgradering som krev tilgang med bil med kran for å få utført arbeidet. Vegen vil bli lite brukt og dei er inneforstått med at den ikkje kan brukast om vinteren. Det var også i 2020 søkt om å bygge anleggsveg til lukehuset i ein annan og lengre trase som berørte meir myr. Kommunen var positive til dette, men Statsforvaltaren fraråda dispensasjon og rådde til å finne ein trase som unngår myra i størst mogleg grad. Både kommunen og statsforvaltaren sa då at «tiltaket vil ikkje gje særleg negative verknader for skiløypa, i og med at vegen ikkje skal vinterbrøytast». Vegen som no er lagt inn i reguleringsplanen er betydeleg kortare og berører mindre myr samtidig at det er forutsett at bygging vert gjort ved komprimering av myra som medfører mindre konsekvens for myra sine fordrøyningseigenskapar for vatn og gir betydeleg mindre co₂ utslepp enn vanlig utgraving og oppfylling.

6.7 Trafikklosning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilkomst fra kommunal veg Fausavegen o_SKV1 via 3 nye avkjørsler.

De fleste avkjørsler til eksisterende hytter beholdes uforandret. Unntak for 58/30, 58/110, 59/9 og 59/13 som får adkomst via ny veg.

6.7.2 Utforming av veger

- Alle nye samle- og adkomstveger får bredde 4 meter inkl skulder og er prosjektert som landbruksveg vegklasse 3.
- Stigningsforhold: Veg p_SKV3 får største stigning på 16%. Veg p_SKV2 får største stigning på 18,9% og vil ikke kunne nyttast ved glatt føre.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Felles veger opparbeides fortløpende og skal være ferdig opparbeidet fram til den enkelte tomt før igangsettingstillatelse bygg.

6.7.4 Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Felles adkomstveger vil ikke bli fradelt og ligger på det enkelte hovedbruk den går over. Drift og vedlikehold fordeles på brukerne etter nærmere avtale.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen

6.9 Universell utforming

Ingen spesielle krav eller tiltak.

6.10 Uteoppholdsareal /friluftsområder

Planen legger opp til frittliggende hytter på store tomter. Man vil få godt med privat uteoppholdsareal på egen tomt. Det er ikke lagt opp til felles uteområder / samlingsplasser. Tomtene ligger spredt i terrenget med korridorer som gir tilgang til tur/ friluftsområdene. Arealet som ikke er tomt eller vegareal skal være uberørt utmarksareal som i dag (reguleringsformål GN – naturområde).

Adkomstveg til tomt 16 og lukehus Stranda energi – p_SKV4 - skal ikke vinterbrøytast av hensynet til friluftslivinteressene (skiløypetrase) innenfor arealplanens hensynssone H530. Det er regulert inn parkeringsplass ved Fausavegen, som benyttes vinterstid.

Sti fra Orreneset misjonssenter og oppover i terrenget: Reguleringsforslaget legger opp til at ny adkomstveg over gnr 58/1 kan følges første 300 meter før man går over til eksisterende sti. Det er regulert inn LNFR-område mellom tomtene for å sikre adkomst til terrenget i øvre del av hyttefeltet.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Bestemmelsene setter begrensinger til hvor mye av tomta som kan gjerdes inn slik at beitemulighetene opprettholdes. Maks 200 m² av tomta kan gjerdes inn.

6.12 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Det blir innarbeidet i planbestemmelsene at funn av noe som kan være et automatisk freda kulturminne skal meldes til kulturavdelinga i Fylkeskommunen for avklaring.

6.13 Plan for vann- og avløp

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med planforslaget. Denne beskriver eksisterende og planlagte vann- og avløpssystemer. Rammeplanen viser også plassering for borehull grunnvann, spillvannsrenseanlegg og ledningssystemer.

6.14 Plan for avfallshenting

Avfall bringes til felleskontainer ved kryss Fausavegen / Nysætervegen.

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er lagt stor vekt på å unngå nedbygging av myr. Alle tomter er lagt utanfor myr, og vegar er så langt det er mulig også lagt utanom myr.

Ved krysning av myr må det sikrast at inngrep blir så små som mulig og at stikkrenner får tilstrekkelig kapasitet. Det skal ikke gjøres inngrep i myr utover det som går fram av planforslaget. Ved bygging av veg over myr med dybde større enn 2meter skal nyttast «hermetisering» som skildra i punkt 6.2.

6.16 Rekkefølgebestemmelser

- VA-rammeplan skal godkjennes før eigengodkjenning av planen. Utslippstillatelse må foreligge før bygging av avløpsanlegg starter.
- Veg, vann og avløp skal leggast fram til den enkelte tomt før igangsettingstillatelse bygg.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordna planer

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplanen for området rundt Nysætervatnet. Det avvikes fra planen på noen punkter:

- Det er planlagt adkomstveg nærmere Nysætervatnet enn 70 meter (pkt. 6.1, føresegner i kommunedelplan). Vegen gjelder imidlertid adkomst til tomt T16 som er planlagt på areal avsett til fritidsboliger i kommunedelplanen, og får også en avstikkar til lukehus Stranda energi som har behov for kjøreadkomst i samband med vedlikehold. Vegen skal ikke krysse oppkjørt skiløype og kan ikke vinterbrøytast lenger enn ned til 10 meter fra skiløypa.
- Det er planlagt etablering av 2 nye spillvannsrenseanlegg (BAV1 og 2). Lokaliseringa er valgt på nedsida av Fausavegen, slik avløpet kan førast til anlegget via gravitasjon på avskjærende spillvannsledninger for dei fleste hyttene.

7.2 Landskap

Utbygging av veganlegg og opparbeiding av tomter for fritidsboliger vil påvirke landskapet i området ettersom det i stor grad består av urørt natur. Det er sett krav til terrengbehandling i detaljreguleringsplanens bestemmelser for å ivareta vegetasjon og topografi. Det er også sett krav til bygningers form, plassering, materialbruk og farge, med hensikt å begrense utbyggingens påvirkning på landskapet. Utbyggingen vil føye seg fint inn i landskapet og etter vår mening ikke ha stor negativ innvirkning. Reguleringa er i samsvar med kommuneplanen.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Ettersom det ikke er noen kjente freda kulturminner innenfor planområdet antas planen å ha liten innvirkning på kulturmiljø. Det er innarbeidet i planens bestemmelser at dersom det avdekkes noe som kan være automatisk freda kulturminne, skal kulturavdelingen til fylket kontaktes.

7.4 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfoldlova

Naturmangfoldlova kapittel 2 har til hensikt å ivareta naturtyper, artsmangfold og økologiske prosesser. Her er ikke registrert viktige eller verna naturtyper, men planområdet består av natur med verdifulle element som er typiske for området (skogsmyr). Ved utbygging av teknisk infrastruktur og fritidsboliger vil delar av desse områda bli påvirkta. Det er innregulert areal med LNA-formål der naturen skal bevarast for å ivareta naturverdier, biologisk mangfold og viltinteresser. Det er lagt vekt på å unngå nedbygging av myr. Det er også innarbeida i reguleringssplanens føresegner at ubebygd del av tomter skal beholdast urørt. Adkomstveger, ledningstrasear og hyttetomter er så langt det har latt seg gjøre planlagt utenfor myr. Planen vil påvirke naturen i området, men i begrensa grad.

7.5 Vassdrag

Planområdet har i dag utsipp til Nysætervatnet frå 5 fritidsbustader via felles spillvannsrenseanlegg. Utbygging iht. reguleringsplanen vil auke belastninga til resipienten då det skal byggast 40-50 nye hytter. Det er forutsett etablering av 2 nye spillvannsrenseanlegg. «Forskrift om utslepp frå separate avløpsanlegg, Sykkylven kommune» (§5) og forurensningsforskriften (§13-7) stiller krav til høg renseeffekt for anlegga, og utsleppa frå planområdet vil ikke utgjere ein stor belastning for resipienten isolert sett. Med bakgrunn i stor byggeaktivitet i hyttemarkedet i området har Sykkylven Kommune utført miljøundersøking av vatnet sommer/haust 2023. Resultatet viser en viss påvirkning fra avløpsvatn, men miljøstandaren er fortsatt svært god og i tilstandsklasse 1.

Nysætervatnet er kategorisert som en sterkt modifisert vannforekomst, da innsjøen er regulert. Miljømålet for sterkt modifiserte vannforekomster er etter §5 i vannforskriften minst *godt økologisk potensiale* og *god kjemisk tilstand* (tilstandsklasse 2). Miljøundersøkelser i Nysætervatnet sommer/høst 2023, utført av Multiconsult for Sykkylven Kommune, viser at økologisk potensiale for innsjøen på nåværende tidspunkt er i tilstandsklasse 1 – *svært god*. Klassifiseringen viser derfor at vannforskriften §12 på nåværende tidspunkt ikke gjør seg gjeldende, da miljømålene for Nysætervatnet er ivaretatt.

Undersøkelsene viser også at konsentrasjonene av total-fosfor er innenfor miljømålene (tiltaksklasse 2), men har økt fra 3,6 - 4,1 µg/l til 6,8 µg/l fra forrige kartlegging i 2013. De økte verdiene må sees i sammenheng med økt belastning av avløpsvann fra fritidsboliger og er derfor relevant ettersom planlagt utsipp fra F17B og F18 vil føre til en ytterligere økning. Økt belastning av fosfor kan aksepteres dersom vannforskriften (§5) legges til grunn, ettersom konsentrasjonen må være >10 µg/l for å være i strid med miljømålet for innsjøen. Resultatene av miljøundersøkelsen indikerer ellers god innblanding og fortynning av næringssalt som er med på å opprettholde god vannkvalitet.

Tålegrensa for Nysætervatnet som resipient for avløpsvann bør vurderes/utredes i overordnede planer. Vurdering av totalbelastning, og hvor vidt utsipp fra hyttefeltet ved F17B og F18

er akseptabelt, henger sammen med øvrige utbygging i området, og bør ikke vurderes isolert sett opp mot miljømålet for innsjøen.

7.6 Rekreasjonsinteresser / frifluftsliv

Hyttefeltet er planlagt nær skiløypetraser, alpinanlegg og ligg nær fjellområder med gode turmuligheter. Skiløypetraseen og turområde H530 i gjeldende kommunedelplan er sikra i plankartet ved hensynssone for friluftsliv. Det er avsett areal til naturområde mellom tomtene i feltet for at området skal framstå som skånsomt utbygd og gje gode muligheter for fri ferdsel til fjellet.

7.7 Trafikkforhold

Nysætervegen og Fausavegen har god standard som adkomstveger til hytteområdet. Begge veger er asfaltert og vil tåle den auka trafikkbelastninga godt. Den auka trafikkbelastninga er venta då området er regulert til utbygging i komunedelplanen.

I følgje notat angåande kryssvurdering Nysætervegen -FV60 (omtalt i kapitel 5.8) er det behov for nokre utbetringar her men kommunen meiner dette ikkje må takast inn som rekkefølgekrav i planar som er i tråd med komunedelplanen frå 2014.

7.8 Sjekkliste ROS

Naturgitte forhold	Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	J	N ei	Kommentar
		a	X	
	b Er området utsett for større fjellskred?		X	
	c Er det fare for flodbølgjer som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d Er det fare for utglidning av området (ustabile grunnforhold)?		X	
	e Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		X	
	f Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyming i kjellar osb?		X	
	g Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		X	
	h Er området sårbart for ekstremervêr/stormflo medrekna ei ev. havnvåstigning som følge av endra klima?		X	

	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Om-gjev-nad	Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
b	Er det terrenghformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X	
c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågareliggende område?		X	
d	Anna (spesifiser)?			

Vass-for-syning	Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?	X		
b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatn, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X	
c	Anna (spesifiser)?			

Kraft-for-syning	Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a Er området påverka av magnetfelt over 0,4µT frå høgspentlinjer?		X	
b	Er det spesiell klatrefare i høgspentmaster?		X	
c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X	
d	Anna (spesifiser)?			

Sam-ferd-sel	Er det knytt risiko til følgjande element?	J a	N ei	Kommentar
	a Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		X	
b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		X	
c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X	
d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		X	
e	Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
Miljø/ Land- bruk	a Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		X	
	b Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		X	
	c Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		X	
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
Er om- rådet på- verka/ for- ureina frå tidle- gare bruk	a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X	
	b Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?		X	
	c Industriverbsemdunder aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbranning, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d Anna (spesifiser)?			

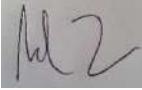
	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
Brann /uluk- kes- be- red- skap	a Har området mangefull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X		
	b Har området dårlige tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		X	
	c Anna (spesifiser)?			
	d			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
Sår- bare objekt	a Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området:		X	
	- elektrisitet,			
	- teletenester?			
	- vassforsyning?			
	- renovasjon/avløp?			
	b Er det spesielle brannobjekt i området?		X	
	c Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		X	
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
Verk- semnds risiko	a Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X	

	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemder (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	X	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærliken som kan representere ein fare?	X	
	d	Anna (spesifiser)?		

Ulov-leg verk-semد	Er det knytt risiko til følgjande element?	J	N	Kommentar
		a	ei	
	a Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terror-mål?	X		
	b Finst det potensielle sabotasje-/terror-mål i nærliken?	X		
	c Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den 1.2-2023 av sign:  Arild Karlsen _____

Kommentarer funn i sjekkliste:

- Problem knytt til vassforsyning og avløp i området: Va plan legger til rette for fellesløysingar for vassforsyning og reinseanlegg for avløp.
- Mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk): sløkkevatn vert forutsett dekt ved hjelp av brannbil med tank. Det skal gravast ned tank for etterfylling av brannbil innanfor planområdet. Størrelse, plassering og type påfyllingspunkt skal avklara med brannvesenet. Det blir god avstand mellom hyttene så det antas å være liten spredningsfare.

7.9 Teknisk infrastruktur

Det er ikkje offentleg vassforsyning eller avløpsanlegg tilgjengeleg. Planen vil derfor utløyse behov for etablering av VA-anlegg (ledningstrasear, vassforsyningsanlegg, spillvassrenseanlegg). Løysningane er nærmare omtalt i VA-rammeplan for området.

Det blir oppført ny nettstasjon og fordelingsskap for straum innanfor utbyggingsområdet. Ny nettstasjon blir dimensjonert slik at maksimal belasting pr hytte kan være 25KW.

7.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen er et privat initiativ og vil finansierast av grunneigarane. Ingen negative økonomiske konsekvensar for kommunen, derimot auka inntekter gjennom anleggsbidrag, eigedomsskatt og auka skatteinntekt gjennom større aktivitet for næringslivet.

7.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Konsekvensene ved tiltaket er auka aktivitet for lokale firma i forbindelse med utbygging. Det gjeld både ved etablering av felles infrastruktur (veg, VA, strøm), og ved bygging av fritidsbustader. Utbygginga vil også føre til auka aktivitet for nærliggande skianlegg, som skiløyper og alpinanlegg og sannsynligvis for dagligvare og detaljhandel.

7.12 Interessemotsetninger

Statsforvalteren har innspill i forbindelse med planoppstart som går på i størst mulig grad unngå å bygge ned myr – spesielt dju myr. Legge til rette for sammenhengende grøntstruktur for friluftsliv. Landskapstilpasning og minst mulig inngrep ifm hyttebygging. Utgreie påvirkning på Nysætervatnet som recipient. Alle desse punkta er lagt stor vekt på under utarbeidelse av planforslaget.

Myr unngås i størst mulig grad. Det er lagt opp til store tomter og store og samanhengende grøntareal som gir god tilgang til friluftsområder. Det er sett føresegner som skal sikre god terrengtilpasning og minst mulig inngrep for alle tiltak.

Når det gjeld Nysætervatnet som recipient er det forutsett felles godkjent renseanlegg med utslepp til Nysætervatnet. Kommunens planlagte recipientundersøkelser i Nysætervatnet vil kunne ligge til grunn når tilstanden og kapasiteten som recipient for nye hytter skal vurderes.

7.13 Avveining av virkninger

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplanen, arealet er avsett til fritidsbustader. Utbygginga vil påvirke naturen og landskapet i området, men i begrensa grad, då det er regulert inn mykje areal for grøntstruktur, samt innarbeida krav til utforming av terrengeinngrep og bygg. Planforslaget vil tilgjengeligjere Nysæterområdet for fleire hytteeigarar og være eit positivt bidrag for kommunen og lokalt næringsliv.

8 Avsluttende kommentar

Planforslaget legg tilrette for utbygging i samsvar med overordna plan. Løysingar og begrensingar i planen bidrar til å minimere innvirkning på naturmangfoldet og landskapet. Vegar og hyttetomter er plassert i terrenget på bakgrunn av befaring og innmåling for å skape minst mulige inngrep. Fellesanlegg for vatn og avløpshåndtering med serviceavtale gjer drifta tryggare og meir miljøvennlig enn dagens situasjon med mange private enkeltanlegg.

Planen legg til rette for at fleire kan oppfylle drømmen om fritidsbolig i eit naturskjønt område med fantastiske friluftsopplevelingar heile året. Næringsgrunnlaget for skidestinasjonen Sunnmørsalpane skiarena Fjellsætra blir styrka.

9 Vedlegg – Bilder fra området



Figur 13. Fausaveien eksisterende situasjon. Lokalisering for kryss til veg p_SKV3.







