

# STRANDA KOMMUNE

## SAKSPAPIR

Saksbehandlar: Gabriela Habostad

Arkivsak: 20/13

Styre, råd, utval:	Møte dato:	Saknr.:
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	27.05.2024	031/24
KOMMUNESTYRET	18.06.2024	059/24

### Detaljregulering for Fausadalen hytteområde - Egengodkjenning

#### Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde.

#### Tilråding som vedtak frå FAST UTVAL FOR PLANSAKER, 27.05.2024 - 031/24

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde.

#### 18.06.2024 KOMMUNESTYRET

#### Møtebehandling:

Steinar Aanning erklært ugild og gjekk frå i saka - 24 voterande  
Settevaraordførar Jan Ove Tryggestad

#### Vedtak samrøystes

#### KOM - 059/24 Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde.

#### 27.05.2024 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

#### Møtebehandling

Steinar Aanning erklært ugild i saka - Ole Jørgen Sve møtte som vara i saka.  
Hans Roar Emdal vart valt som møteleiar i saka.

#### Tilråding til kommunestyret mot 1 røyst

#### PLA - 031/24 Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde.

## SAKSUTGREIING

Forslag til detaljreguleringsplan ligg no føre og er klart for eigengodkjenning i Stranda Kommune.

### **Bakgrunn for saka**

Fausadalen ligger i Stranda kommune, ved enden av Nysætervatnet, som tilhører Stranda og Sykkylven kommune.

Den gjeldande reguleringsplanen i området, "Reguleringsplanen for Nysætervatnet" frå 2006, viser seg å ikkje kunne gjennomførast slik som planlagt med tanke på interne vegar og plassering av hytter. Fausadalen grunneigarlag ynskjer med denne planen å justere den gjeldande planen slik at den samsvarar betre med eksisterande forhold. Bakgrunnen for saka er å leggje til rette for detaljregulering av Fausadalen hytteområde på sørvestsida av Nysætervatnet.

- Aktører:
  - Planfremmer: Fausadalen Grunneigarlag v/Steinar Aanning.
  - Plankonsulent: Kibsgaard-Petersen AS.

Oppstart av plan arbeid ble annonsert 22.02.2019.

Første gongs offentlig ettersyn og høringa datert den 28.08.2019.

Andre gongs offentlig ettersyn og høring datert den 27.10.2023.

### **Saksopplysningar**

#### **Planforslaget:**

Detaljreguleringsforslaget for Fausadalen hytteområdet er utarbeid av Kibsgaard-Petersen AS på vegne av Fausadalen grunneigarlag. Hensikten med planen er å leggje til rette for fritidsbustader, og forslagsstillaren har ansvaret for planen.

Den nye planen erstattar ein stor del av detaljreguleringa for Nysætervatnet, med planID 2006004. Reguleringsplanen for Nysætervatnet frå 2006 og seinare endringar planla 245 tomter. I planprosessen er eit område i Fausalia med 36 godkjende tomter teke ut av planområdet og blir regulert etter den gjeldande reguleringsplanen frå 2006. Det betyr at innanfor planområdet som no blir regulert, er totalt 209 tomter godkjente etter dagens reguleringsplan, og mange er bygde ut allereie. Det er lagt til 27 nye tomter i ny plan, som gir ein total på 236 tomter innanfor det nye planområdet. Planen omhandlar eksisterande og framtidig vass- og avløpssituasjon, samt konsekvensane av utbygginga. Adekvat tryggleik mot ras og skred er sikra i føresegnene, og flomsoner og vassdrag er teken med på plankartet.

Etter vurdering er det konkludert med at tomtene ikkje kjem i konflikt med viktige våtmarksområde eller område av betydning for fuglelivet, i samsvar med fagrapportane.

1. **Planforslaget som skal handsamast, består av:**
  - a. Plankart
  - b. Reguleringsføresegner
  - c. Plandokument for detaljregulering
  - d. Arkeologisk rapport
  - e. Vurdering av skred- og flaumfare
  - f. Konsekvensutredning tema naturmangfold
  - g. VA-rammeplan

- h. Flomvurdering
- i. Trafikknotat
- j. ROS-analyse

2. **Arealformål i plan:**

- a. Fritidsbebyggelse-frittliggende
- b. Skiløypetrase, offentlig
- c. Øvrige kommunaltekniske anlegg
- d. Uthus/naust/badehus
- e. Veg, felles
- f. Kjøreveg, offentlig
- g. Parkering, felles
- h. Andre tekniske infrastrukturtraseer
- i. Turveg, felles
- j. Naturformål, offentlig
- k. Naturområde i sjø og vassdrag, offentlig

3. **Hensynssoner:**

- a. Ras- og skredfare
- b. Flomfare
- c. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- d. Hensyn friluftsliv
- e. Bevaring naturmiljø
- f. Bevaring kulturmiljø
- g. Båndlegging etter lov om kulturminner
- h. Båndlegging etter andre lover

4. **Formålet med reguleringa:**

- a. Formålet med reguleringa er å leggje til rette for:
  - i. Nye hyttetomtar
  - ii. Ny veg
  - iii. Parkeringplassar

Skiløypetrase

**Forhold til overordna planar:**

Det foreslåtte planforslaget er i samsvar med overordna kommunens arealplan vedtatt 23.06.2021, med planID 2019014. Området er hovedsakelig avsett til fritidsbustader med formål fritidsbebyggelse, i tillegg til tilgrensande tiltak og infrastruktur. Omsynssonene som er definert i overordna planar er inkludert i detaljreguleringsplanen.

**Tidlegare handsaming av planen:**

Oppstart av planarbeid ble annonsert den 22.02.2019.

1.gangs høring: Planforslaget ble i FUP vedtatt den 22.11.2021 og sendt på 1. gongs høring. Det kom inn total 22 merknader, deriblant fem innsigelser knyttet til temaer trafikk, konsekvensutredning, vassdrag, og ROS-analyse av flom- og skredfare.

2. gangs høring: På bakgrunn av merknader/innsigelser ble planen bearbeid. Den ble lagt på 2. gongs høring og kom 15 merknader. fylkeskommunen trakk sin innsigelse, men Statsforvalter og NVE oppettholdt deler av sine.

Viktige myrområder ble dermed forandret arealformål fra bustader til grønn areal.

**Endringane etter første gongs ettersyn er slik:**

Etter første gangs ettersyn kom det totalt 22 merknader og uttalar. Desse er grundig beskrevet i vedlegg til saka.

#### **Motsegn frå Statsforvaltar datert 17.02.2022:**

Planforslaget synleggjer ikkje verknadane av planlagde tiltak for vassdrag og Nysætervatnet som resipient, truga arter og myrområde i konsekvensutgreininga og planomtalen, jamfør plan og bygningslova § 4 – 2 og Forskrift om konsekvensutgreining §§ 6 og 17, jamfør Rundskriv T-2/16 punkt 3.7.

ROS-analysen tilfredsstillar ikkje utgreiingskravet i plan- og bygningslova §§ 4-3 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2. eventuell flaum- og erosjonsfare må sikrast gjennom planleggingsverkemidlane, arealføremål, omsynssone m.v.

Planen følgjer ikkje opp avdekka risiko og sårbarheit tilfredsstillande gjennom planleggingsverkemidlane som sikrar tilstrekkeleg tryggleik mot avdekka skredfare, jf. Pbl. § 4-3 og 28-1 og TEK17 § 7-3.

#### **Motsegn frå NVE datert 31.01.2022:**

Flaum, erosjon og overvatn, i følge aktsemdskart for flaum i NVE Atlas er fare for flaumfare i område. Derfor er viktig å bevare myra i området.

Skredfare i bratt terreng, Det er områder som ligg i snøkred og steinsprang (NGI) og jord- og flaumskred. Hole Geo har gjort ei vurdering av reell skredfare i planområdet, men reguleringsføresegner sikrar ikkje tilstrekkeleg i samsvar med krava i TEK17 §7-3.

*Vassdragmiljø, vi kan ikkje sjå at det er gjort nokon vurderingar eller sett krav til kantvegetasjon langs vassdrag i planframlegget og det burde sett krav i føresegnene.*

*Energianlegg, denne type anlegg har konsesjon etter energilova og er unnateke handsaming etter pbl. Slike større høgspenningslinjer og skal regulerast med omsynssone H740 Bandlegging etter anna lovverk, jf. pbl § 11-8 d.*

#### **Fylkes kommunen datert 03.02.2022:**

Vassforvaltningsplanen skal leggjast til grunn for verksemda til regionale organ og for kommunal og statleg planlegging og verksemd i samsvar med pbl. §8-2 og vassforskrifta §29.

*Trafikktryggleik og trafikkavvikling i kryss frå fv. 60 og fv. 5916 ligg føre med heimel i pbl. §4-2.*

#### **Uttalelse fra Mattilsynet datert 07.01.2022:**

Etablering av felles vassforsyningssystem, det må ikkje leggjast til rette for enkeltløysingar der ein kan bore brønner på eiga tomt.

Plan- og bygningsloven § 27-1 er klar på at bygningar ikkje må oppførast eller takast i bruk med mindre det er forsvarlig tilgang til hygienisk drikkevatt i tristekkeleg mengde.

*Det er registreringsplikt for alle vassforsyningar som forsyner frå og med 2 husstandar eller hytter.*

*Det er utarbeid VA-plan av Norconsult som omtaler overordna løysingar for vatn, spillvatn og overvatn. Eksisterande vassforsyning baserer seg på borebrønner og er planlagt samme løysing for nye hytter og plassering ikkje gjort greie for.*

*Mattilsynet forventar at der blir gjort prøvepumping og utført faglege vurderingar for å vurdere dei optimale Va-plan.*

#### **Endringane etter andre gongs ettersyn er slik:**

Innsigelse frå NVE(17.11.2023), Møre og Romsdal fylkeskommunen (21.12.2023) og en administrativ tilbakemelding frå Stranda kommune (09.04.2024)

Det har kommet i totalt 15 merknader etter andre gongs ettersyn, de fleste er imøtekommet eller tatt til orientering.

#### **Motsegn frå NVE datert 17.11.2023:**

Erosjon og overvann: Opprettheld motsegn pga. manglende avklaring for flom og erosjon.

Kommentarar: Hensynsone for flomfare (H320) er no angitt på plankartet med tilhørende i reguleringsføresegner § 8.2 -*Flaumfare, 200-årsflaum*.

Skredfare i bratt terreng: Opprettheld motsegn inntil føresegna sikrer tilstrekkeleg tryggleik iht. TEK17 §7-3.

Kommentarar: Skredfare i bratt terreng § 8.1 er no oppdatert.

- **Motsegn frå Statsforvaltar datert 21.12.2023.**

Skredfare i bratt terreng: Skredfare etter NVEs sin vurdering.

Kommentarar: Se kommentarar over.

Tiltak for Vassdrag og Nysætervatnet: Planforslaget synleggjør ikkje verknadane av planlagte tiltak for vassdrag og Nysætervatnet som resipient og har motsegn inntil dette er redegjort for.

Kommentarar: Det er planlagt etablering av avløpsanlegg med rensing, dette vil føre til reduksjon av forurensing til Nysætervatnet og til grunnvannet.

Se i reguleringsføresegner § 9.2 *Vatn- og avløp*.

Delområde D,J,I og K og skade myra: Delområde D,J, I og K samt tre hyttetomter sør på Raudlihaugen er lagt til våtmarksområdet. I tillegg skal det sikrast at myra vil ikkje blir skadd ved opparbeiding av skiløypa.

Kommentarar: Samtlige delområder og de tre hyttene er omregulert til naturformål. Se ny plankart som vedleg, samt reguleringsføresegner punkt § 6.1 – *Naturformål*.

Vedr. Skiløypetrasè er det lagt inn ytterligere begrensing i reguleringsføresegner § 3.21 og § 3.23.

### **Endrigane etter kommune sin tilråding ser slik:**

Kibsgaard og Pettersen har leverte eit forslag til reguleringsføresegner og plankart basert på motsegner i andre gang ettersyn, og ønsket kommune sin tilråding.

### **Stranda kommune administrativ tilbakemelding datert 08.04.2024:**

Delområde K og I kan ikkje fjernes frå reguleringsplankartet: Midlertidig løysning var å fjernet områder K og I frå reguleringsplan forslaget i sin helskap.

Kommentarar: Delområdet K og I kom inn igjen i reguleringsplan som formål naturområde, med unntak av ei eksisterande fritidsbustad med tilhøyrande avkomsveg.

Sikra at myra område vil bevart i sin helhet: Det virket ikkje å ha blitt svart ut til Statsforvalter sin motsegn.

Kommentarar: Etter kommunen sin tilråding har det kommet nye reguleringsføresegner som ytterlegare avgrensar og tilpassar skiløypetrasè i med hensyn til myrområder.

Fritidsbustad formål: Stranda Kommune tilrådte at formål fritidsbustad skal være i samsvar til kommuneplan og i samråd for rettleier om planlegging av fritidsbustader frå Kommunal- og dистриksdepartement.

SK sine tilrådingar er slik:

Plassering i forhold til veg/terreng SK sin tilråd: Bygningar skal plasserast slik at møneretning på hovudvolum følgjer terrenget si hovudform.

Frittliggende fritidsbustad FBF –1 stk fritidsbustad på maks 160 m<sup>2</sup> opnar for berre ein brukseining per tomt. Dette må kome klart fram i føresegna.

Det kan berre byggast 3 bygg per tomt, avgrensa til 40 m<sup>2</sup> per bygg for anneks/uthus og garasje. Oppmoding om å respektere og verne om vassdragsbelte langs vatn og vassdrag til allmenn ferdsel med å regulere enten eit grønt belte eller byggelinje langs vatnet.

Alle hytter, både eksisterande og nye, skal knytast til felles privat avløpsanlegg innan 5 år etter endeleg godkjenning av planen.

Kibsgaard-Petersen har tatt hensyn til alle tilråd frå SK og har oppdater reguleringsføresegners i §1.13, §3.1, §3.3, §3.4, §3.5, §3.12, §3.17, §3.26 §6.1, §8.1 §9.2

### **Samla vurdering:**

Planforslaget er grundig gjennomarbeidd og tek vare på nødvendige omsyn.

Planen legg til rette for forutsigbare rammevilkår for vidare utvikling av fritidsbustader i Fausadalen ved Nysætervatnet, noko som vil vere av stor betydning for friluftsliv både om vinteren og sommaren. Kommunen legg vekt på at det eksisterer ein reguleringsplan frå 2006 i området, der den nye planen legg til rette for vidare utvikling i tråd med retningslinjene for planlegging av fritidsbustader. Denne planen er lagt til grunn for sluttbehandling og forslag til vedtak i saka.

Naturen rundt Nysætervatnet og innanfor planområdet består i stor grad av våtmark. Myr og våtmark er ein naturtype som vert gradvis nedbygd over heile Norge, og som er heim for mange dyre- og plantearter. I tillegg lagrar myr karbon i torva, noko som fører til store utslepp når den vert grava opp. Ifølgje ein fagrapport frå Natur og Samfunn AS, er det ikkje registrert viktige naturtypar innanfor utbyggingsområda, og utbygging av nye fritidsbustader vil ikkje påverke viktige våtmarker, rikmyrer, trua vegetasjon eller truga fugle- og dyrearter.

Den eksisterande skiløypetraseen innanfor planområdet er mykje brukt og er ein del av Nysæterrunden. Løypa som går over vatnet til Sykkylven kommune vil få ein støttevoll i vatnet ved demninga for å sikre trygg kryssing for tråkkemaskiner.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilråd kommunedirektøren at planforslaget for detaljregulering av Fausadalen hyttefelt blir vedteke.

### **Vedlegg:**

<b>Dok.dato:</b>	<b>Vedlegg:</b>	<b>Dok.ID</b>
21.05.2024	Vedlegg a. - Plankart Fausadalen	387236
22.05.2024	Vedlegg b. - Reguleringsføresegner Fausadalen hytteområde	387731
21.05.2024	Vedlegg c. - Planbeskrivelse Fausadalen hytteområde	387241
07.05.2024	Vedlegg d. - Arkeologisk rapport, Møre og Romsdal fylkeskommune	386753
07.05.2024	Vedlegg e. - Vurdering av skred- og flomfare, Hole Geo AS	386754
07.05.2024	Vedlegg f. - Konsekvensutredning tema naturmangfold, Natur og samfunn AS	386755
07.05.2024	Vedlegg g. - VA-rammeplan	386757
07.05.2024	Vedlegg h. - Flomvurdering	386758
07.05.2024	Vedlegg i. - Trafikknotat	386759
07.05.2024	Vedlegg j. - ROS-analyse	386760

07.05.2024	Vedlegg k. - Supplerande konsekvensutredning	386756
07.05.2024	Vedlegg 1 - Følgebrev	386748
21.05.2024	Vedlegg 2 - Andre gongs offentleg ettersyn og høyring	386761
07.05.2024	Vedlegg 3 - Merknader 2. gangs høring	386751
07.05.2024	Vedlegg 4 - Kommentarer til merknader	386752
22.05.2024	Vedlegg 5 - Anmodning om trekking av motsegn	387734
22.05.2024	Vedlegg 6 - Merknader fra More og Romsdal Fylkeskommune	387729
22.05.2024	Vedlegg 7 - Kommentar Fylkeskommunen	387735
22.05.2024	Vedlegg 8 - Statsforvaltaren opprettheld motsegn	387732
22.05.2024	Vedlegg 9 - NVE opprettheld motsegn	387733