



**DETALJREGULERING FOR DRABLØSMARKA
F25 I KOMMUNEDELPLAN FOR AREALA KRING NYSÆTERVATNET
SYKKYLVEN KOMMUNE - AREALPLANID: 15282022003**



Figur 1 Planområdets plassering i terrenget

Planbeskrivelse
25.01.24, rev 09.04.24

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Bakgrunn	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning?	5
3	Planprosessen	5
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
4	Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan).....	5
4.1	Overordnede planer	5
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3	Tilgrensende planer	7
4.4	Temaplaner.....	7
4.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	7
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1	Beliggenhet	7
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Stedets karakter	9
5.4	Landskap	11
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.6	Naturverdier	12
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
5.8	Landbruk	16
5.9	Trafikkforhold	16
5.10	Barns interesser	18
5.11	Sosial infrastruktur	19
5.12	Universell tilgjengelighet	19
5.13	Teknisk infrastruktur	19
5.14	Grunnforhold.....	20
5.15	Støyforhold.....	20
5.16	Luftforurensing	21
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	21
5.18	Næring	22
5.19	Analysen/ utredninger.....	22
6	Beskrivelse av planforslaget.....	22
6.1	Planlagt arealbruk.....	22
6.1.1	Reguleringsformål.....	22
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	23
6.2.1	Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	23
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	23
6.3.1	Bebyggelsens høyde.....	23
6.3.2	Grad av utnyttning (veileder) Forskrift.....	23
6.3.3	Utnyttingsgrad i forhold til vurderinger i kommunedelplanen:	23
6.4	Antall boliger, leilighetsfordeling	24
6.5	Boligmiljø/bokvalitet	26
6.6	Parkering	26
6.7	Tilknytning til infrastruktur.....	27

6.8	Trafikkløsning	27
6.8.1	Kjøreatkomst.....	27
6.8.2	Utforming av veger	28
6.8.3	Krav til samtidig opparbeidelse	29
6.8.4	Varelevering.....	29
6.8.5	Tilgjengelighet for gående og syklende	29
6.8.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	30
6.9	Planlagte offentlige anlegg.....	30
6.10	Miljøoppfølging	31
6.10.1	Ivaretakelse av myrområder.....	31
6.10.2	Regulerte kantsoner til bekker	32
6.10.3	Omlegging bekker:.....	32
6.10.4	Grønne passasjer - buffersoner	35
6.10.5	Terrengbehandling	35
6.10.6	Svartelistede arter.....	35
6.10.7	Tomtestørrelser	35
6.11	Universell utforming	36
6.12	Uteoppholdsareal.....	36
6.13	Lekeplasser.....	36
6.14	Ivaretakelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon	36
6.15	Turveier	36
6.16	Atkomst og tilgjengelighet.....	36
6.17	Sesongbruk.....	36
6.18	Landbruksfaglige vurderinger	36
6.19	Kollektivtilbud	36
6.20	Kulturminner	37
6.21	Sosial infrastruktur	37
6.22	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.....	37
6.23	Plan for avfallshenting-/søppelsug	38
6.24	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	38
6.24.1	Skredfare	38
6.24.2	Flomfare.....	39
6.25	Rekkefølgebestemmelser	41
7	Konsekvensutredning	41
8	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	41
8.1	Overordnede planer	41
8.2	Landskap	41
8.3	Stedets karakter	42
8.4	Byform og estetikk.....	43
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	43
8.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	43
8.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	46
8.8	Uteområder.....	46
8.9	Trafikkforhold.....	46
8.9.1	Krysset mellom fv60 og Nysætervegen.....	47
8.10	Vegforhold	48
8.11	Trafikkøkning/reduksjon.....	48
8.12	Kollektivtilbud	49
8.13	Barns interesser	49
8.14	Universell tilgjengelighet	49

8.15 Energibehov – energiforbruk	49
8.16 ROS	49
8.17 Beredskap og ulykkesrisiko	50
8.18 Jordressurser/landbruk	50
8.19 Landbruk	50
8.20 Teknisk infrastruktur	50
8.21 Trafo	50
8.22 Økonomiske konsekvenser for kommunen	50
8.23 Konsekvenser for næringsinteresser	50
8.24 Klimatilpasning – klimaendringer.....	50
8.24.1 Samfunnssikkerhet og beredskap:.....	50
8.24.2 Flomfare:.....	51
8.24.3 Skredfare:	51
8.24.4 Vannforvaltning og overvann:	51
8.24.5 Naturmiljø og friluftsliv:.....	51
8.24.6 Landbruk:.....	52
8.24.7 Bygg og anlegg:	52
8.24.8 Infrastruktur og samferdsel:	52
8.25 Interessekonflikter.....	52
8.26 Avveining av virkninger	52
9 Innkomne innspill	53
9.1 Innspill til oppstart detaljregulering	53
10 Avsluttende kommentar	58

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av fritidsboliger i et område som er avsatt til fritidsboliger i kommunedelplanen. Området er allerede delvis utbygget. Det er planlagt slakkere utnyttingsgrad enn generelt på Fjellsætra. Planen hensyntar myrområder i stor grad, disse arealene er videreført i plankartet med hensyssone. Samme forhold gjelder for bekker, som har fått innregulert 5 meter kantsoner der dette er praktisk mulig. Naturfarer som er nødvendig å utrede er vurdert og omtalt i notat av fagpersoner, og nødvendige faresoner er innregulert i plankartet. I tillegg er det lagt vekt på at området skal videreføre store grønne arealer som gjør det mulig for allmennheten å ferdes i naturområder innenfor planområdet også etter utbygging.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Planforslaget tilrettelegger for etablering av nye fritidsboliger, utbedring av eksisterende vegsystem, samt etablering av nytt teknisk anlegg i et område som er avsatt til fritidsboligformål i kommunedelplanen for areala kring Nysætervatnet. Arealet er delvis utbygget med eksisterende fritidsboliger.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er en gruppe sammensatt av grunneiere innenfor planområdet. Plankonsulent er proESS AS. Planområdet har ellers mange forskjellige grunneiere.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort vedtak i saken tidligere.

2.4 Utbyggingsavtaler

Generell utbyggingsavtale for å styrke infrastruktur i området vil bli gjennomført i samsvar med overordnede vedtak.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planområdet er avsatt til fritidsboligformål i overordnet plan. Det er med grunnlag i dette vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt pr post til grunneiere, naboer og gjenboere 13.05.22. Samme dag ble oppstartsmelding med vedlegg oversendt til offentlige instanser. Planarbeidet ble varslet med kunngjøring i Sunnmørsposten og Nyss samme dag.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

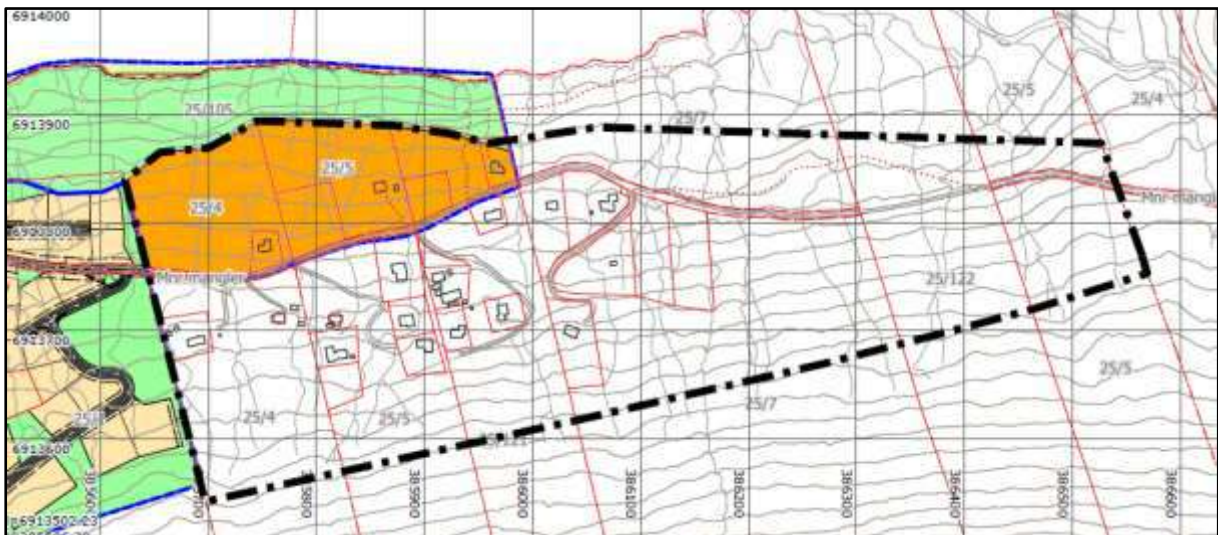
- Fylkeskommunale planer
- Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner



Figur 2 Gjeldende kommunedelplan tilrettelegger for eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse.

Planområdet er avsatt til fritidsboligformål i gjeldende Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet fra 26.5.2014 (Figur 2). Formålet er delt i 2 typer fritidsboligformål, og er definert i kommuneplankartet. Den lyse fargen definerer eksisterende fritidsboligformål og den mørke fargen definerer fremtidig fritidsboligformål. Lengst sør er det tatt inn en stripe av LNFR - areal med hensikt å sikre mulighet for tilrettelegging for tilkomst til skogsarealene i sør.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



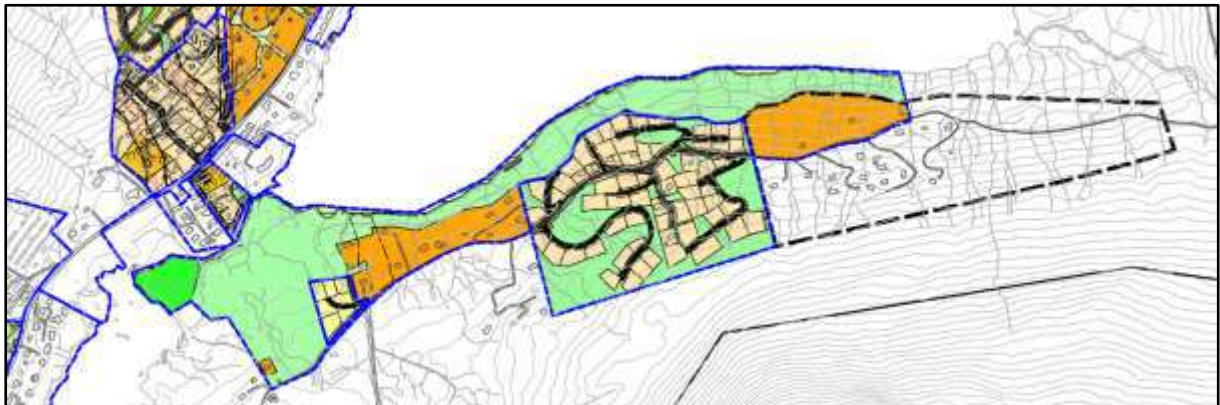
Figur 3 Nordvestlig del av planområdet er allerede regulert, men kommunen har anbefalt at området inkluderes i planområdet fordi tilhørende føresegner ikke lenger er gjeldende.

Nordvestlig del av planområdet er regulert, og plankartet (Figur 3) er gjeldende pr i dag. Dessverre er ikke de tilhørende planføresegnene juridisk gjeldende lenger, fordi de refererer til den nå opphevede reguleringsplanen for Nysæterområdet (opphevet 2014). Kommunen anbefalte derfor at området inkluderes i planen og reguleres på nytt.

4.3 Tilgrensende planer

Vest for planområdet, med felles grense, er planen «Detaljregulering for F24 ved Nysætervatnet» fra 15.02.21. Denne planen tilrettelegger for fritidsboliger samt vegsystem og naturområder.

Nord for planområdet, gjelder «Reguleringsendring for Nysætervatnet, Lysløype fra 11.02.2008. Planen tilrettelegger hovedsakelig for fritidsboliger og lysløype. Nordvestlige del av planområdet er del av eksisterende reguleringsplan, men blant annet siden gjeldende plan har bestemmelser som viser til en opphevet plan, er dette området inkludert i planen.



Figur 4 Kartillustrasjonen viser Gjeldende plankart i nærrområdet.

4.4 Temaplaner

- Klimaprofil Møre og Romsdal
- Kantsoner langs vassdrag – Sykkylven kommune
- Regional vassforvaltningsplan
- Vannforskriften
- Vannressursloven

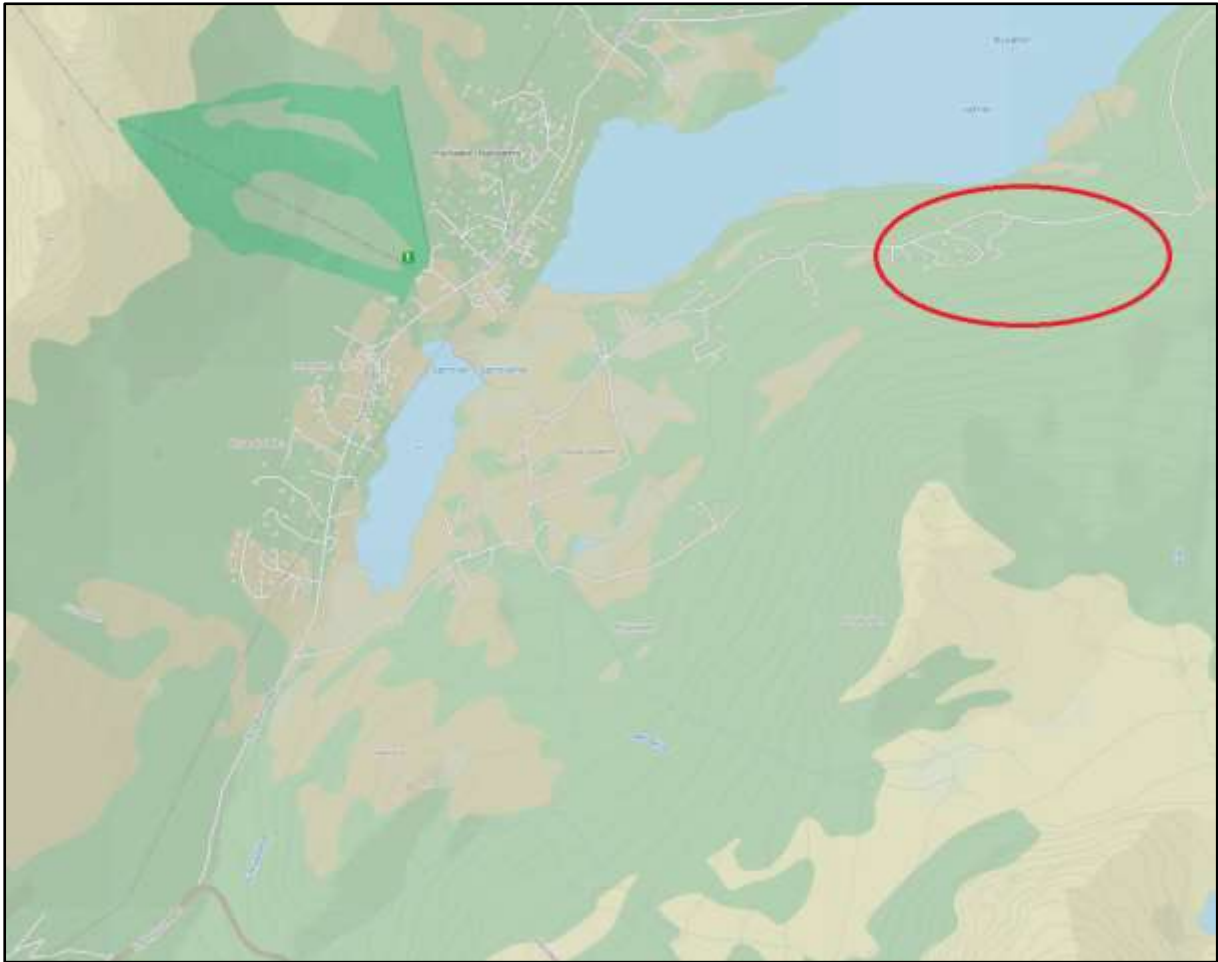
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Naturstrategi for våtmark 2021

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

- Beliggenhet
Planområdet er plassert langs sørøstlige del av Nysætervatnet, ca 1.5 km i luftlinje fra alpinanlegget (Figur 5).



Figur 5 Kartutsnittet viser planområdets plassering i forhold til omgivelsene. Skisenteret er plassert rett vest for planområdet.

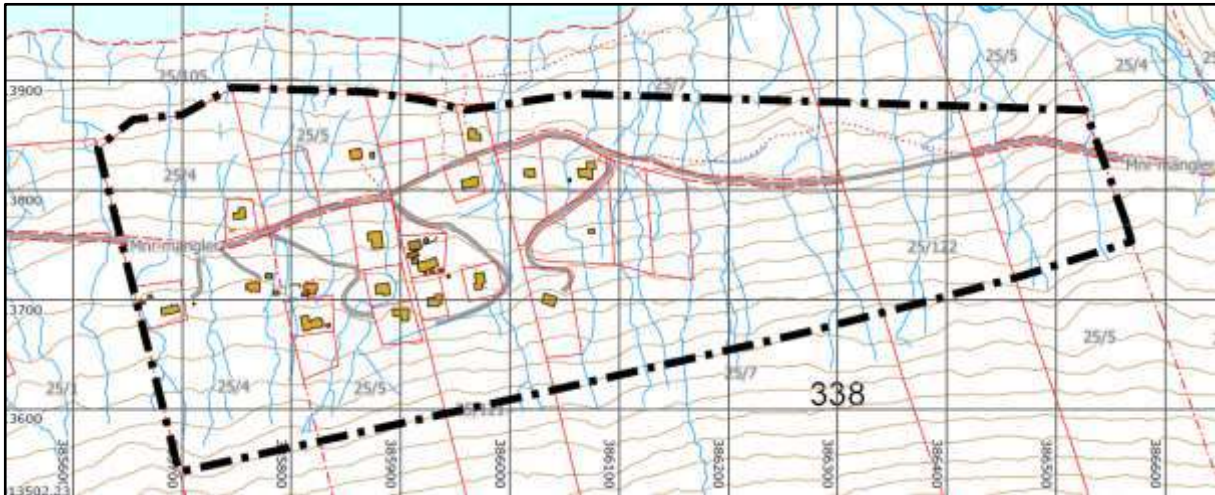
- Avgrensning og størrelse på planområdet
Planområdets størrelse er på ca 221 dekar.



Figur 6 Planområdets avgrensning samsvarer i stor grad med kommuneplanen. I sørlig grense er det foreslått en tilpasning for tilrettelegging for tilkomst til skogsarealene i sør.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Som det fremgår av grunnkartet, så er vestlig del av planområdet allerede utbygget med i underkant av 20 stk fritidsboliger. Det er etablert flere adkomstveier i området (Figur 7).



Figur 7 Kartutsnittet viser med oransje farge eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.3 Stedets karakter

- Struktur. Ingen spesiell struktur eller byform, området er bebygget med frittliggende fritidsboliger som er plassert i eksisterende terreng, og med variabel avstand mellom bygningene. Plasseringen for de fleste bygningene ser ut til å samsvare med en målsetning om å oppnå landlige kvaliteter, med romslighet som fellesnevner.
- Estetikk/byform: Eksisterende bebyggelse i planområdet består av tradisjonelle fritidsboliger med vilkårlige plasseringer uten spesiell struktur i bebyggelsesmønsteret (Figur 8, 9, 10).



Figur 8 Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.



Figur 9 Eksisterende bebyggelse innenfor området.



Figur 10 Eksisterende bebyggelse innenfor området .

5.4 Landskap

- Topografi og landskap
Planområdet er plassert like sør for Nysætervatnets sørøstlige del, i en nordvendt helling. Nysætervatnet er naturlig nok plassert i det laveste området av dalen, og terrenget stiger omkring vannet.



Figur 11 Planområdets plassering er illustrert med rød linje. Planområdet sett fra vest.

- Solforhold
Planområdet er plassert ved foten av Fitjakollen som har en høyde på 734 meter. Terreng høyde i planområdet er ca 350-400 meter, slik at kollens høyde blir ca 360 meter i praksis. Kollen påvirker derfor ikke solforholdene negativt i veldig stor grad. Mot vest er terrenget åpent, hvilket tilrettelegger for kveldssol i sommermånedene.
- Lokalklima – Området er snørikt vinterstid, og er en velkjent vintersportsdestinasjon. Sommerstid skiller ikke klima seg i særlig grad fra resten av kommunen.
- Estetisk og kulturell verdi. Eksisterende bebyggelse er fritidsboliger i tradisjonell norsk byggeskikk.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

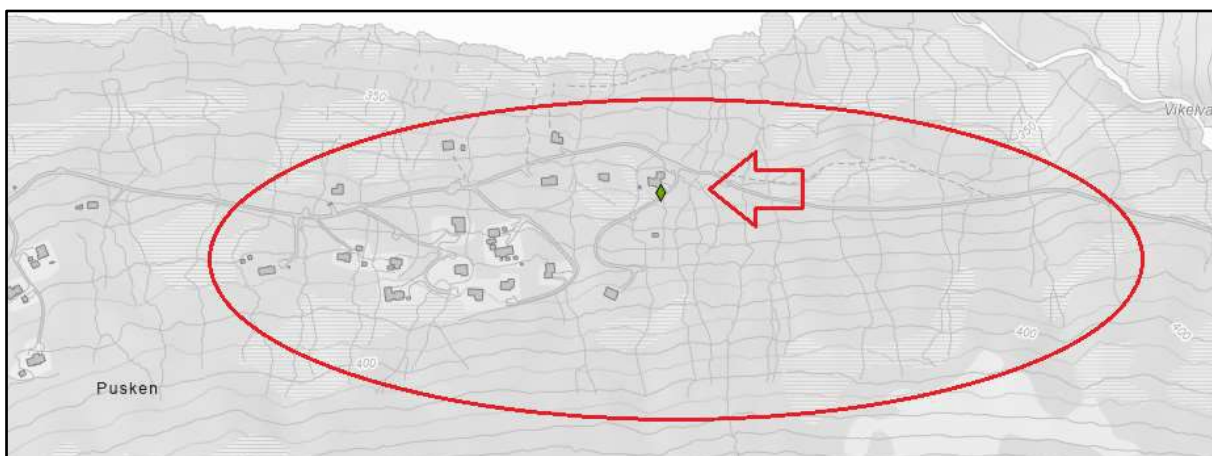
Det er ingen registreringer i offentlige databaser av kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygninger (Figur 12).



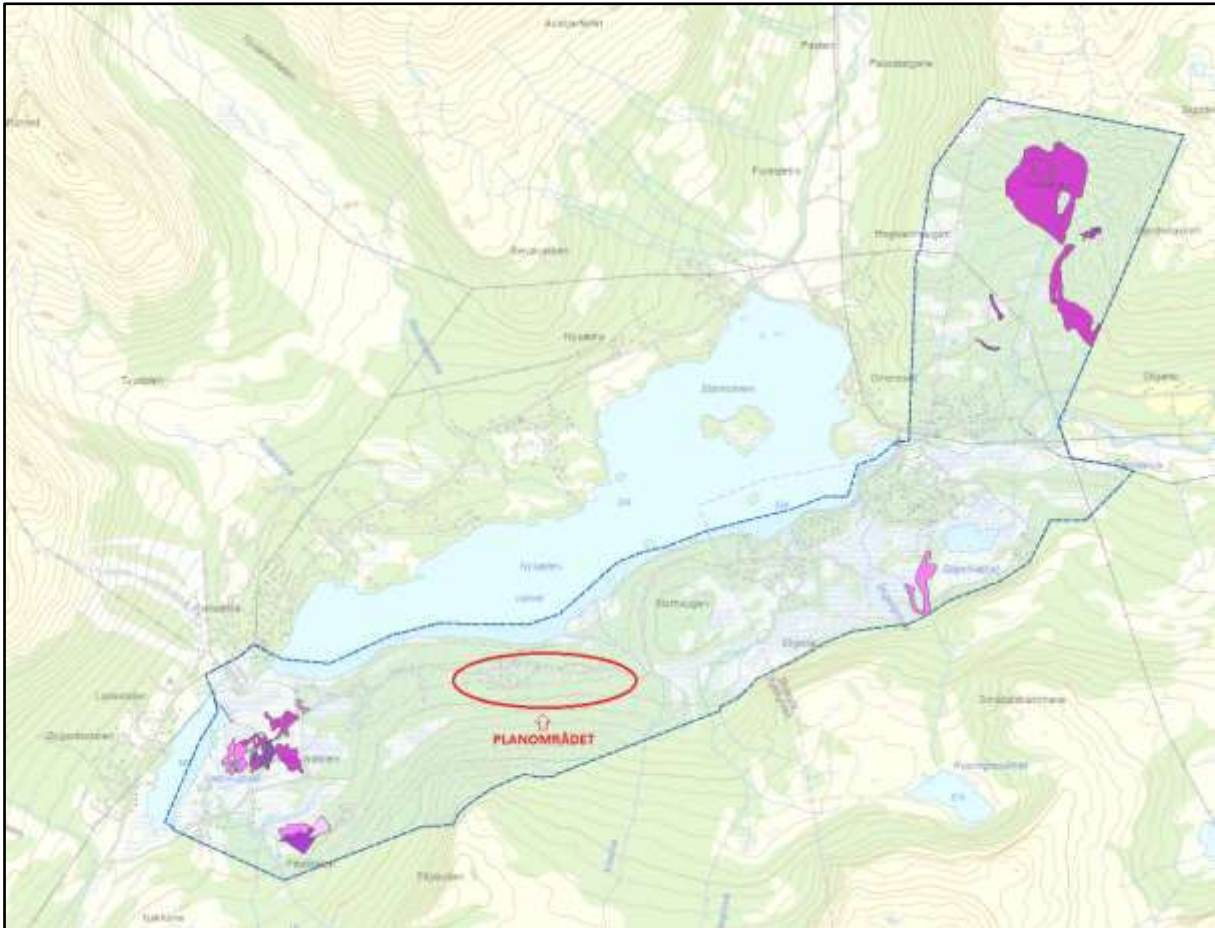
Figur 12 Kartutsnittet viser at det ikke er registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

5.6 Naturverdier

Artsforekomster i område – Det er ikke registrert rødlistede arter eller verdifulle naturmiljø innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert fremmede arter sitkagran og buskfuru innenfor planområdet (Figur 13).



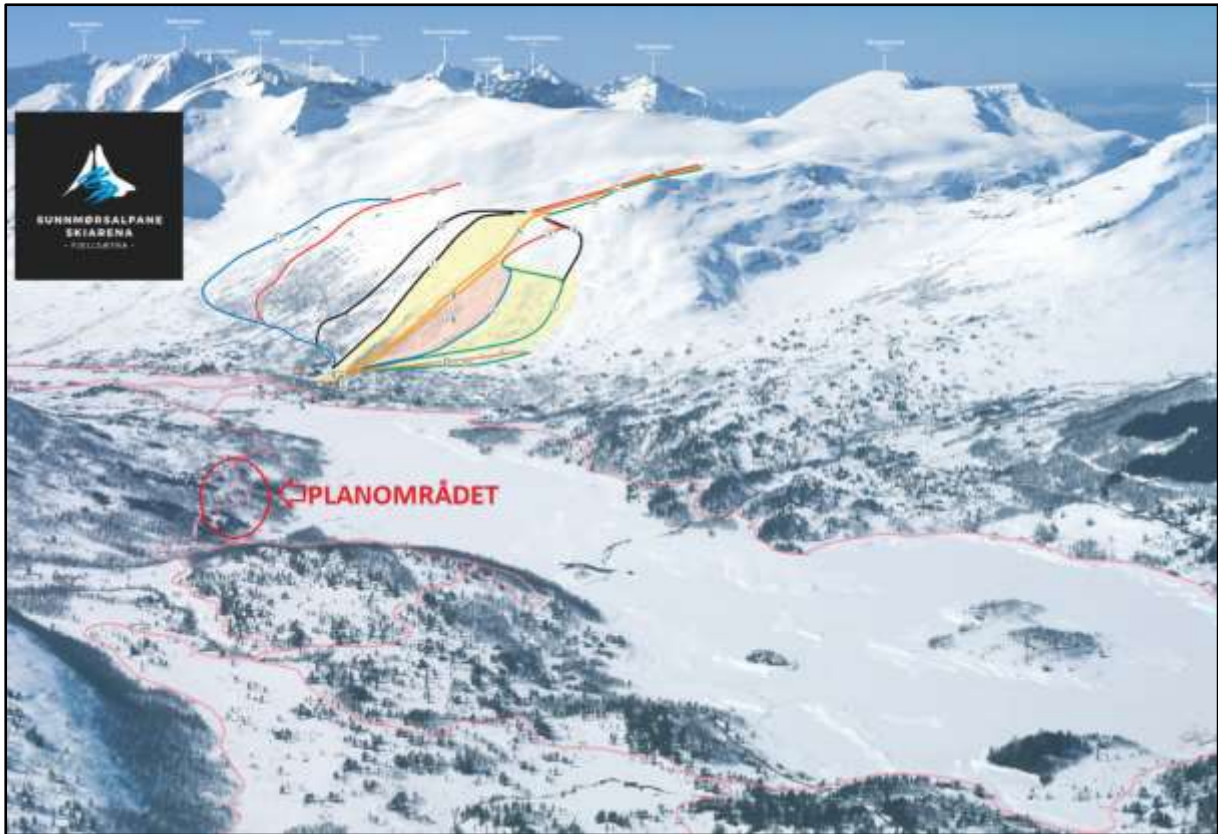
Figur 13 Fremmed art sitkagran er registrert plassert omtrent midt i planområdet. I tillegg har Statsforvalteren opplyst om at området også har registrert buskfuru innenfor planområdet.



Figur 14 Planområdet er innenfor dekningsområdet som er utredet etter Miljødirektoratets instruks, NIN-Natur i Norge. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

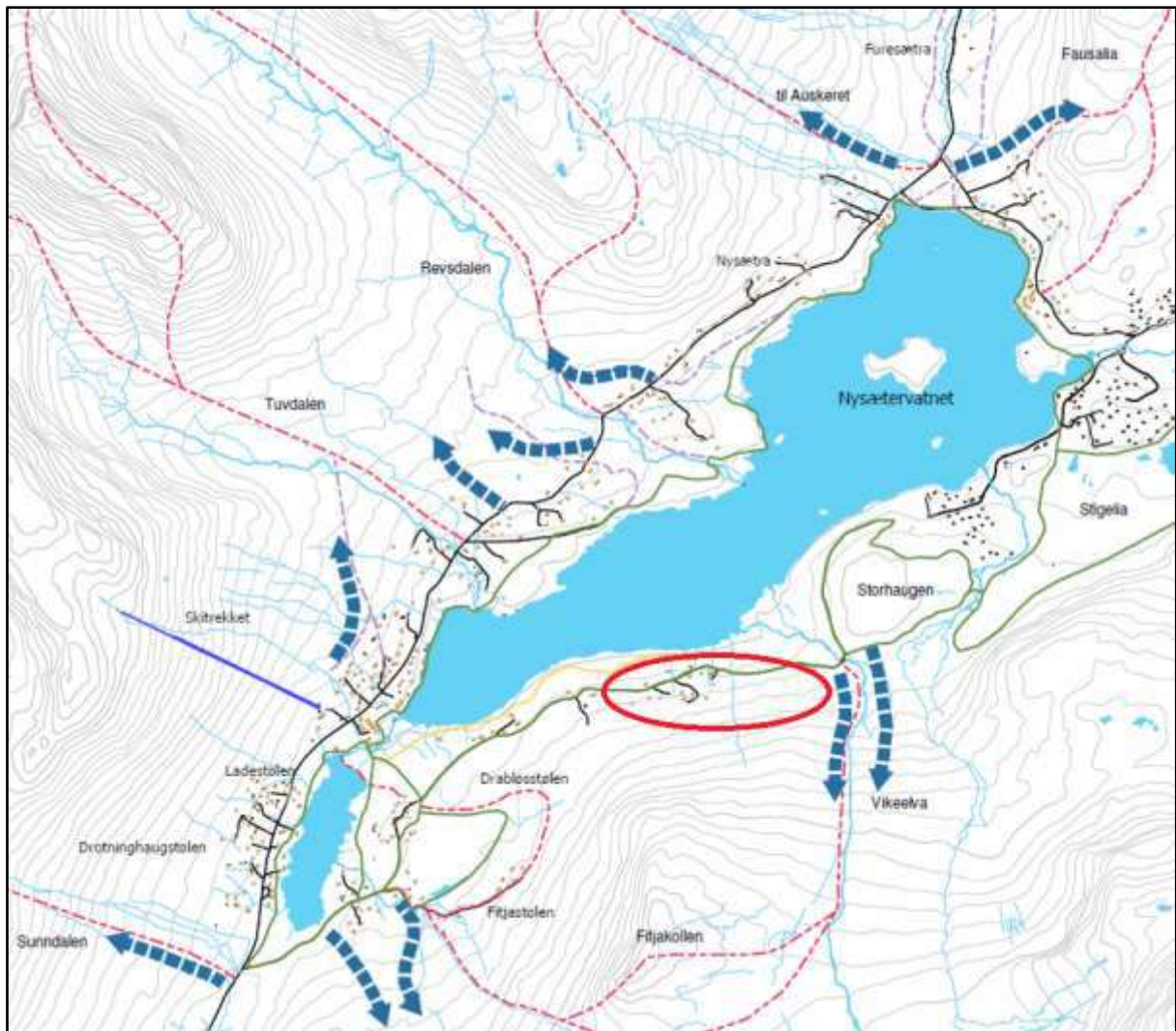
Planområdet er plassert like ved skisportsanlegg med oppkjørte løyper i bakke og oppkjørte løyper til langrenn. Topptur til fjellene i nærheten er populært. Sommerstid kan Nysætervannet brukes som rekreasjonsområde med båt, SUP, kajakk etc, og toppturer sommerstid er også en mulighet, i tillegg til turer i terrenget i nærområdet. Det er ingen toppturer som har sin start innenfor planområdet jf. fig. 17.



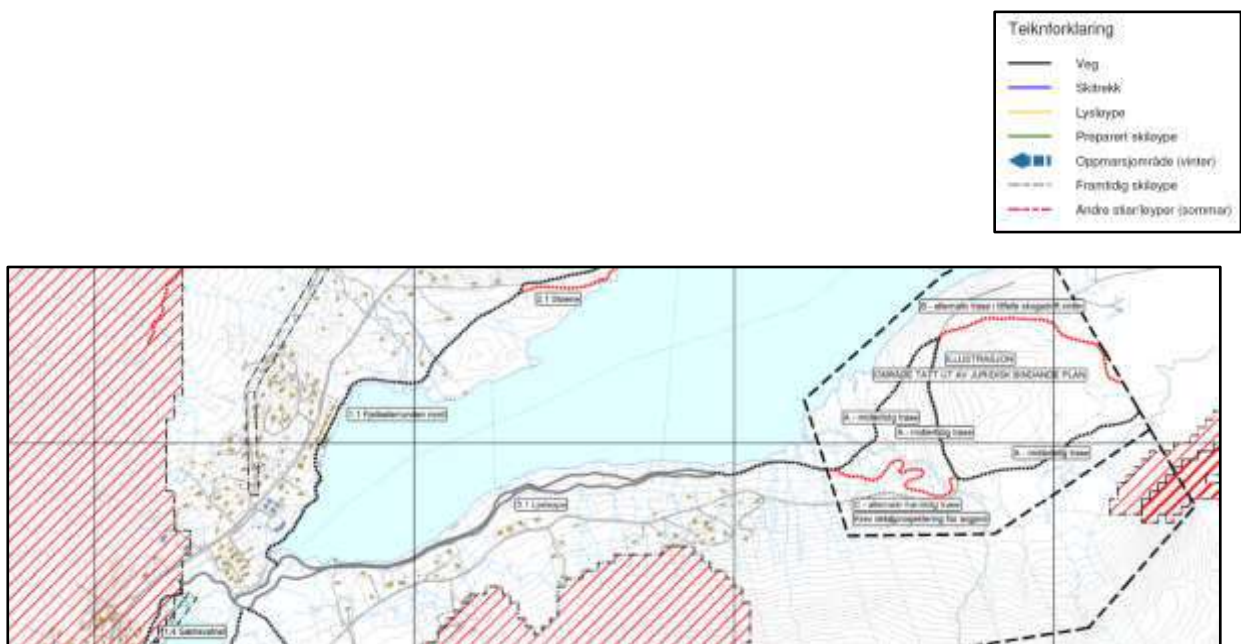
Figur 15 Løypekart fra skisenterets website. Planområdet avmerket med rød sirkel.



Figur 16 Løypekart fra skisporet.no



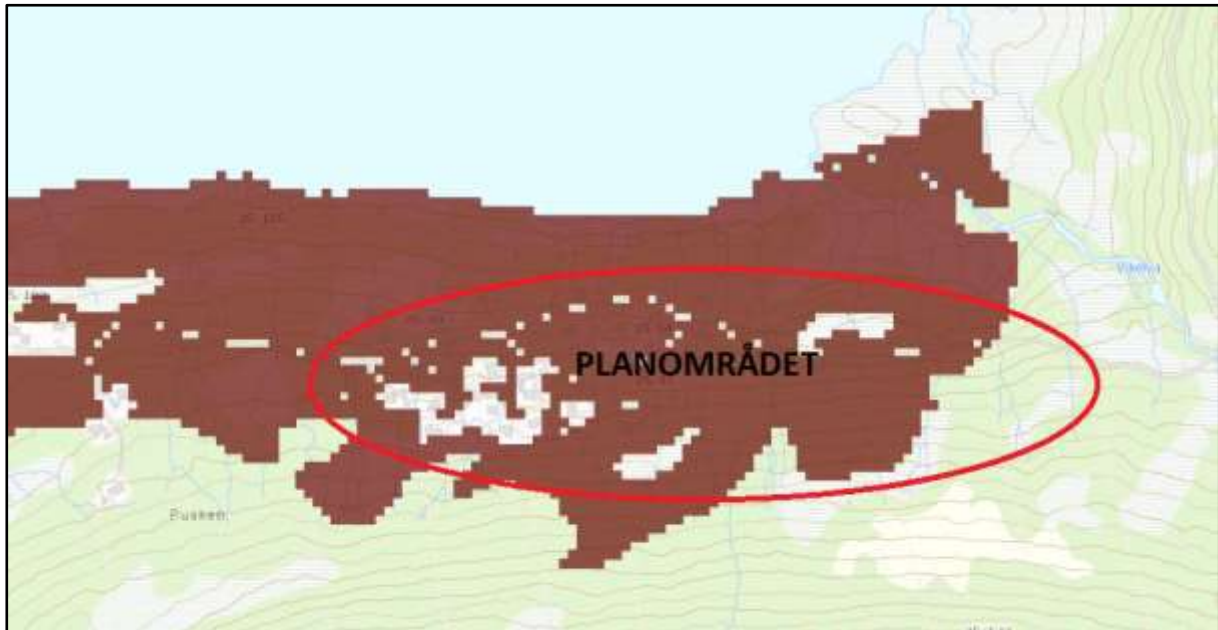
Figur 17 Kartillustrasjon fra Reguleringsplan for områda kring Nysætervatnet – Temakart – Friluftsliv



Figur 18 Utsnitt av kommunens løypeplan

5.8 Landbruk

Planområdet er pr i dag i bruk som utmarksbeite for sau. I offentlige databaser er store deler av arealet registrert som areal med «dyrkbare jord» (Figur 19).



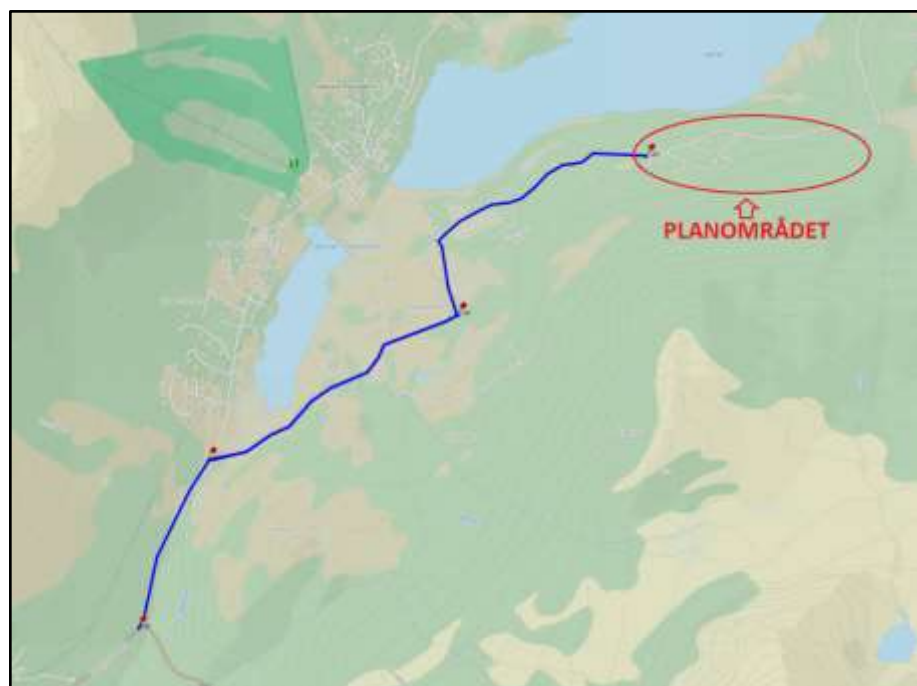
Figur 19 Brun skravur viser areal som er registrert med dyrkbare jord.

5.9 Trafikkforhold

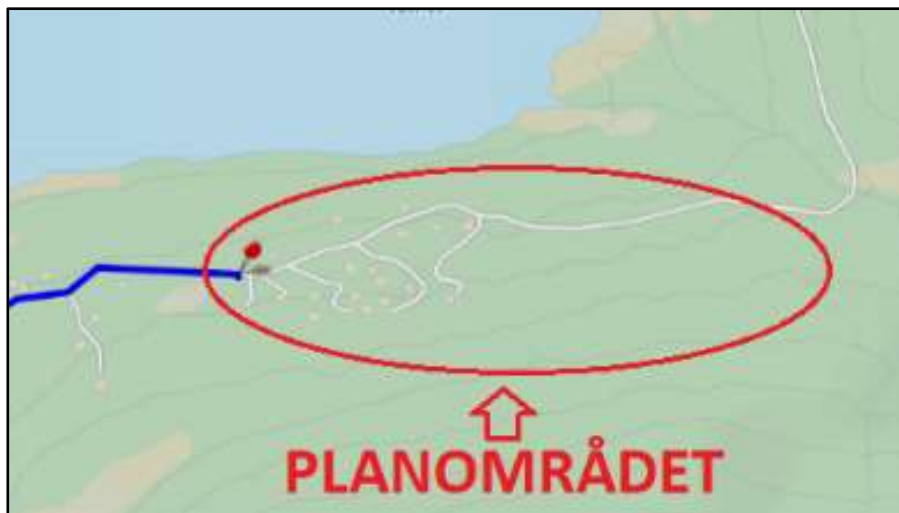
- Kjøreatkomst

Fra fylkesveg 60, som har 80 km fartsgrense, er det avkjørsel til Fjellsætra i en krapp yttersving. Etter ca 770 meter på kommunal veg Nysætervegen, som har 50 km fartsgrense, tar man av til høyre og følger eksisterende private veg, som har 30 km fartsgrense, ca 2.6 km frem til planområdet.

Figur 20 – Blå strek markerer kjøreveg til planområdet med start i kryss mellom Nysætervegen og FV 60 i sør.



- Vegsystem –
 Internt i planområdet eksisterer det pr i dag en privat veg i sørvest-nordøst retning. Innenfor planområdet er det ellers etablert private veier som gir adkomst til fritidsboligene. Vegdekke på veiene er grus. I østlig del av planområdet er vegstandarden lav.



Figur 21 Eksisterende vegsystem.



Figur 22 Illustrasjonen viser fotos sammenstilt med oversiktskart som viser hvor fotos er tatt. Illustrasjonen følger planforslaget i eget vedlegg.

- Trafikkmengde –
 Vurderes å være lav på bakgrunn av at antall fritidsboliger er mindre på sørsiden enn på nordsiden av Nysætervatnet. I tillegg er det slik at fritidsboligene normalt har en sjeldnere samtidig bruk og ellers et kjøremønster der man ikke har spesielle «rush-tider». Unntaket kan være påskehøytiden, da mange kan forventes å benytte fritidsboligene samtidig. Det er ingen registrerte ulykker i nærheten av planområdet.

- Ulykkesituasjon –
 Det er registrert 2 ulykker nær krysset ved avkjørselen til Nysætervegen (Figur 23). Som det fremgår av kartet (Figur 24) er registrerte ulykker i nærområdet langs fylkesvegen generelt plassert på forskjellige vegparti, og med grunnlag i sistnevnte, vurderes det at avkjørselspunktet er tilsvarende ulykkes utsatt som øvrige deler av fylkesvegen i



Figur 23 Kartutsnittet viser konkret plassering for de 2 ulykkene nær avkjørselen til Nysætervegen.

nærområdet. Det er registrert en ulykke i selve krysset. Denne er registrert med ulykkeskode «Påkjøring av parkert kjøretøy på høyre side».

Det er registrert en ulykke like øst for krysset. Dette var et enslig kjøretøy som kjørte utfor veien.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter.

I dagens situasjon er det ingen spesielle trafikksikringstiltak langs tilkomstveien til planområdet.

- Kollektivtilbud.

Pr. i dag er det etablert bussstopp ved krysset mellom fylkesvegen og Nysætervegen.

5.10 Barns interesser

Det er ikke regulert inn eller etablert lekeplasser i nærområdet til planområdet pr i dag. Mulighet for fritidsaktiviteter ved skisenteret og i langrennsløyper vinterstid,



Figur 24 Oversikt over registrerte ulykker i nærområdet til tilkoblingspunkt for Nysætervegen.

samt nærhet til Nysætervatnet, fjell og store naturområder, bidrar til at barn og unge vil ha gode muligheter for å utfolde seg fysisk i nærområdet, selv om det ikke finnes etablerte lekeplasser.

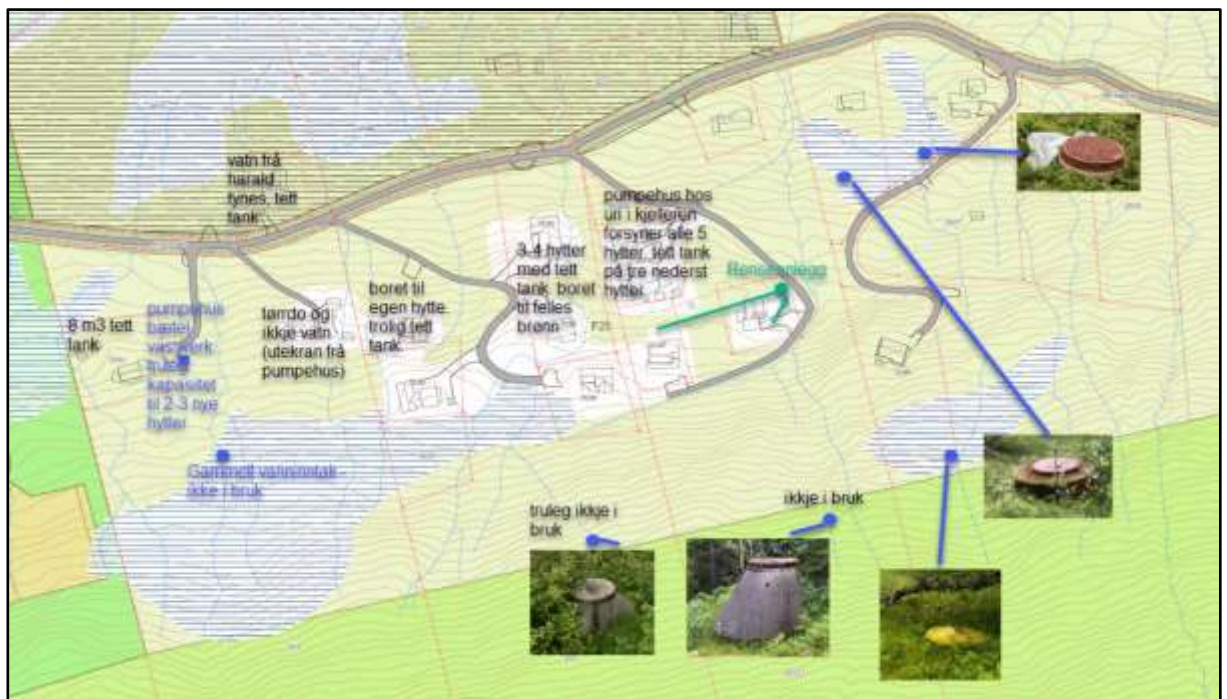
5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Ikke relevant for planen.
- Barnehagedekning - Ikke relevant for planen.

5.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet er ikke etablert på arealer i eksisterende situasjon så vidt vi er kjent med.

5.13 Teknisk infrastruktur



Figur 25 Kartillustrasjonen viser dagens situasjon for vann og avløp innenfor planområdet. Illustrasjonen følger også i eget vedlegg.

- Vann og avløp – Det er pr i dag ikke etablert hverken kommunalt avløp eller kommunalt eller felles renseanlegg som fremtidige fritidsboliger kan koble seg til. Eksisterende fritidsboliger har hver for seg egne avløpsanlegg. Fritidsboliger som pr i dag har innlagt vann, får dette fra egen eller felles brønn i nærheten (Figur 25).
- Trafo – Straumen Nett AS (tidligere Sykkylven Energi AS) er ansvarlig for energitilførselen i området. De har informert om at området kan ha begrenset kapasitet, men at kapasitet er avhengig av omfang av utbygging. Figur 26 viser ledningskart over eksisterende eltilførsel for planområdet.
- Det strekker seg en høyspentlinje gjennom nærområdet, på nordsiden av Nysætervatnet. Ledningskart (Figur 27) viser trasé for høyspentnett.



Figur 26 Kartutsnittet viser eksisterende eltilførsel for planområdet.



Figur 27 Kartutsnittet viser eksisterende høyspentnett i området.

- Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. – Det er ikke muligheter i dette området for tilkobling til offentlige eller private løsninger for alternativ energi.

5.14 Grunnforhold

- Stabilitetsforhold – Området er ikke plassert under marin grense og har ikke aktsomhetszone for marin leire.
- Ledninger – kun lokale

5.15 Støyforhold

Planområdet er plassert nær natur og i god avstand til fylkesvegen. Trafikk i nærområdet er hovedsakelig trafikk til og fra fritidsboliger og ski-destinasjonen, og det vurderes at planområdet ikke er berørt av vegtrafikkstøy eller støy fra industri.

5.16 Luftforurensing

Ingen kjente kilder til luftforurensing. ÅDT er lav og ingen kjente kilder til forurensing fra industri.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Rasfare- Planområdet har flere aktsomhetssoner. Ved Nysætervatnet er det registrert en aktsomhetssone for flomfare. I vestlig del av planområdet er det aktsomhetssone for jord- og flomskred, samt snøskred. Det er ellers definert noen snø- og steinskredområder innenfor planområdet (brun skravur). Skredfaren er i forbindelse med planarbeidet utredet konkret av skredkonsulent. Rapporten er vedlagt planforslaget, og plankartet har fått flere faresoner med grunnlag i rapporten.



Figur 28 Kartutsnittet viser aktsomhetssoner i og ved planområdet.

- Flomfare – Aktsomhetssonen berører planområdets nordvestlige hjørne.
- Vind – Ingen spesielle forhold. Bygninger skal etableres slik at de tåler de forventede værforholdene ei området.
- Støy – Ingen spesielle utfordringer.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen – Ingen spesielle utfordringer.
- Beredskap og ulykkesrisiko – nærmeste legesenter ligger i Sykkylven sentrum, ca 22,6 km fra planområdet. Nærmeste sykehus er i Ålesund. Brannstasjonen ligger i kommunehuset i Sykkylven.
- Andre relevante ROS tema:
Overvannsvurdering: Aktsomhetskartet for flom i NVE Atlas fanger ikke opp de små vassdraga. Endring i avrenningsmønsteret som følge av utbygging, kan representere en potensiell risiko for flom, erosjon og overvann innenfor planområdet og kartlegging av avrenningslinjer i og ved planområdet er nødvendig. Utbygging gir større andel tette flater som kan føre til større avrenningsfart og større mengder overvann. Potensielt kan også ny bebyggelse representere sperring

av eksisterende flomvannveier. Disse forholdene kan føre til flomvann/overvann ved bygninger og på uønskede steder. Vi viser til punkt 8.24.2 og 8.24.4 som gir vurdering i forhold til flomfare og omtale av hvordan overvann blir håndtert i planforslaget.

5.18 Næring

Det er ingen næringsaktiviteter som blir berørt av planforslaget.

5.19 Analyser/ utredninger

Det er utført skredfarevurdering i forbindelse med planarbeidet. Planforslaget tar for seg kartlegging av mindre vassdrag og omlegging av bekker jf. punkt 6.10.3, 8.24.2 og 8.24.4.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

<p>Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)</p> <p>FBF Fritidsbustadar - frittliggende</p> <p>f_VA Vann- og avløpsanlegg, felles</p> <p># Føresegnområde</p> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)</p> <p>f_KV Køyreveg, felles</p> <p>Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)</p> <p>5120 Naturformål landbruk</p> <p>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)</p> <p>6610 Naturområde i sjø og vassdrag</p>	<p>Omsynssoner (PBL § 12-6)</p> <p>H140 Frisikt H140</p> <p>H310 Ras- og skredfare H310</p> <p>H560 Bevaring naturmiljø H560</p>
--	---

Figur 29 Illustrasjonen viser tegnforklaringen som er tilknyttet plankartet. Her er reguleringsformålene innenfor plankartet definert.

6.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	Areal	Andel % (av landarealet)
Fritidsbustadar – frittliggende - 1121	85555	38.7
Vann- og avløpsanlegg, felles - 1540	632	0.3
Køyreveg, felles - 2011	22548	10.2
Naturformål - 5120	72589	32.9
Naturområde i sjø og vassdrag- 6610	39636	17.9
Total	220960	100.0

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

- Fritidsbustadar – frittliggande – Areal i plankartet som kan bebygges med frittliggende fritidsboliger.
- Vann- og avløpsanlegg, felles – Areal i plankartet som kan bebygges med anlegg for vann og avløp.
- Kjøyreveg, felles – Areal for kjøreveger, eksisterende og/eller fremtidige.
- Naturformål – Areal som skal videreføres som naturformål.
- Naturområde i sjø og vassdrag – Areal som skal ha funksjon som kantsone til bekker.
- Frisikt – Skravur – viser areal som ikke kan dekkes med gjenstander eller bygninger. Skal ivareta trafiksikkerheten og fri sikt.
- Ras og skredfare H310 – Areal som ikke kan bebygges på grunn av skredfare.
- Bevaring naturmiljø H560 – Areal som har myrgrunn pr i dag og som er planlagt videreført for fremtiden.
- Føresegnområde – Areal som har tilknyttede føresegner. Her brukt for å stille krav til hvordan bekker skal omlegges.



Figur 30 Plankartet slik det foreligger i planforslaget.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planføresegnene stiller samme begrensninger til bebyggelsens høyde som kommunedelplanen, dvs 5 meter gesimshøyde og 7 meter mønehøyde.

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

- BYA, BRA, %-BYA eller %-BRA

Planføresegnene stiller samme begrensninger til utnytting som kommunedelplanen, dvs bruksareal pr tomt kan utgjøre maks 300 m², og største enkeltbygg kan være maks 150 m² bruksareal. I tillegg har plankartet en begrensning på 35 % BYA.

6.3.3 Utnyttingsgrad i forhold til vurderinger i kommunedelplanen:

Kommunedelplanen sier følgende om hvor sterk utnyttelse av arealene som er vanlig i Fjellsæterområdet:

Kommunedelplan for areala kring Nysætervatnet – PLANOMTALE : side 22:

«I Fjellsæterområdet er det vanleg å bruke gjennomsnittleg 2,3 da areal per hytte. Talet er henta frå dei gjeldande bygnadsplanane. 2,3 da samsvarar tomter på ca. 1 da og inkluderer også vegareal, felles areal og grøntområde. Ein går difor inn for å nytte 2,3 da per hytte for å berekne tal på moglege hytter innanfor dei nye hytteområda.»

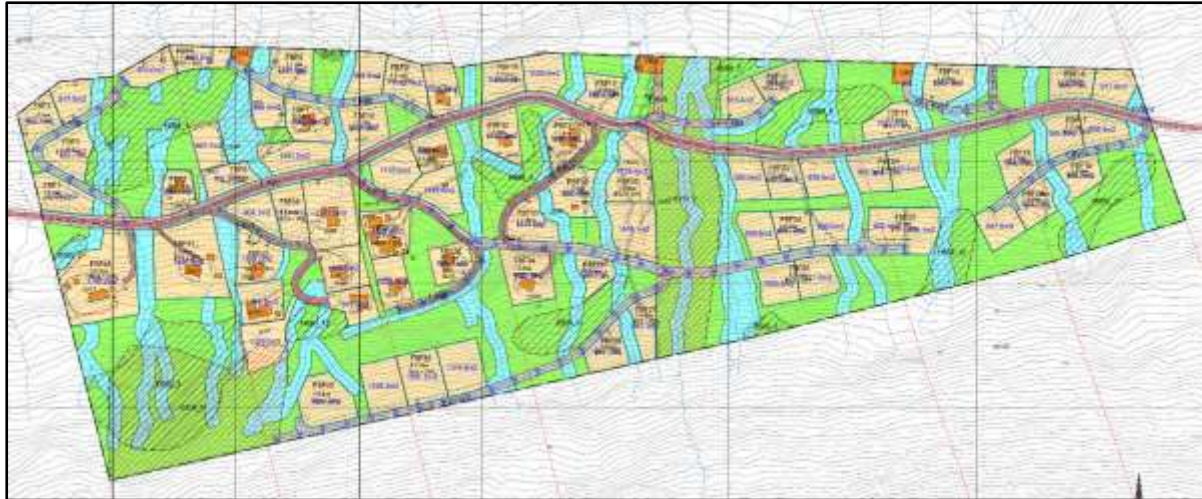
Dersom man foretar en øvelse for å sammenligne hvilken tilrettelegging man har utført i planområdet sammenlignet med utdraget fra planomtalen over, får man følgende resultat:

- Man legger til grunn regulert areal som er avsatt i kommuneplanen til fritidsboligformål for F25, hvilket har en størrelse på ca 204 300 m² inkludert alle planformål, herunder veier, naturformål og fritidsformål. Planforslaget tilrettelegger for etablering av totalt 75 tomter for fritidsboliger (hvorav 18 er etablert pr i dag, dvs 57 nye fritidsboliger). Beregningen (204 300 m²/75) gir ved slik beregning en utnyttelse på 2.724 m² pr fritidsboligtomt. Dette betyr at foreslått reguleringsplan gir en slakkere utnyttelse enn de fleste andre fritidsboligområder på Fjellsætra, som har et gjennomsnitt på 2.3 dekar pr fritidsboligtomt.
- Legger man til grunn hele planområdet i samme type beregning, som har en størrelse på 220.959 m², gir dette en utnyttelse på 2946 m² pr fritidsboligtomt, alle planformål inkludert.

Sett i forhold til at hoveddelen av planområdet er avsatt til utbyggingsformål i overordnet plan, vurderes det at planforslaget gir en moderat utbygging, sammenlignet med øvrige utbyggingsareal på Fjellsætra.

6.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Plankartet viser totalt 75 tomter for fritidsboliger. Pr i dag er det bygget 18 fritidsboliger i området, i tillegg til at det pr i dag er fradelt 4 tomter som ikke er utbygget. Planen tilrettelegger dermed for 57 nye fritidsboliger.



Figur 31 Tomteplanen slik den foreligger i planforslaget.

Tomteplanen følger planforslaget i eget dokument og viser arealstørrelser for nye tomter. De fleste tomtene har en størrelse på ca 1 dekar. Noen er litt mindre pga at myr er hensyntatt. Noen er litt større, sistnevnte gjelder hovedsakelig eksisterende bebygde tomter (Figur 32).



Figur 32 Vestlig del av planområdet. Her er de eksisterende fritidsboligene plassert. Viser her kun halve planområdet for bedre lesbarhet.



Figur 33 Østlig del av planområdet. Denne delen av planområdet er ikke bebygd pr i dag. Viser her kun halve planområdet for bedre lesbarhet.

6.5 Boligmiljø/bokvalitet

- De fleste tomtene er planlagt med rikelige tomtestørrelser, de fleste tomtene er ca 1 dekar. Noen er litt mindre av hensyn til myrområder (i nordvest), og noen er større. Sistnevnte gjelder hovedsakelig eksisterende eiendommer/tomter, men også topografi har påvirket dette forholdet.
- Solforhold - Planområdet er plassert i nordvendt helling ved foten av Fitjakollen som har en høyde på 734 meter. Siden terrenghøyde i planområdet er ca 350-400 meter, blir kollens høyde ca 360 meter i praksis. Kollen påvirker derfor ikke solforholdene negativt i veldig stor grad. Mot vest er terrenget åpent, hvilket tilrettelegger for kveldssol i sommermånedene.

6.6 Parkering

- Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall. Planføresegnene tilrettelegger for at det skal etableres 2 p-plasser pr boenhet på egen grunn, og at vegene skal kunne vinterbrøytes.
- Kommunedelplanen stiller krav til at i områder der det kun er sommerveg til tomtene, må det i tillegg til biloppstillingsplass ved hytte etableres vinterparkering ved nærmeste brøytet veg. Forholdet til parkering og vinterbrøyting avklares senest i forbindelse med byggesøknad innenfor planområdet.

6.7 Tilknytning til infrastruktur

Det eksisterer en kjørevei gjennom planområdet pr i dag, og denne skal i fortsettelsen benyttes som kjørevei i planområdet og skal gi tilknytning til alle internveier i planområdet. Det fremgår av fotos under at vegens standard i østlig del er lavere enn ellers, og at det i dette området er behov for en heving av standarden (Figur 34).



Figur 34 Illustrasjonen over viser standarden på eksisterende veger. Det fremgår av fotos at vegens standard i østlig del er lavere enn ellers, og at det i dette området er behov for en heving av standarden. Fotomontasjen følger planforslaget i eget vedlegg.

6.8 Trafikkløsning

6.8.1 Kjøreatkomst

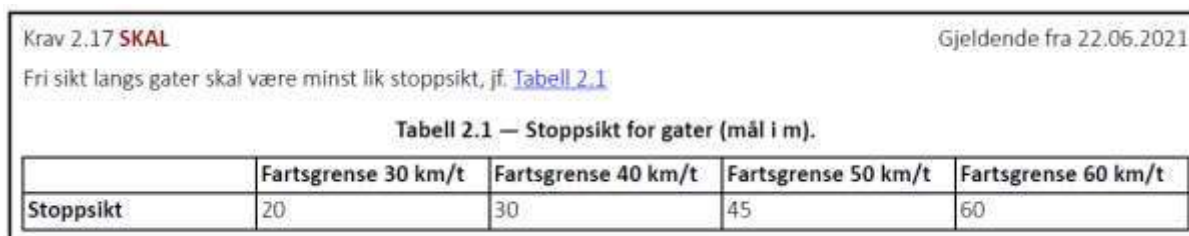
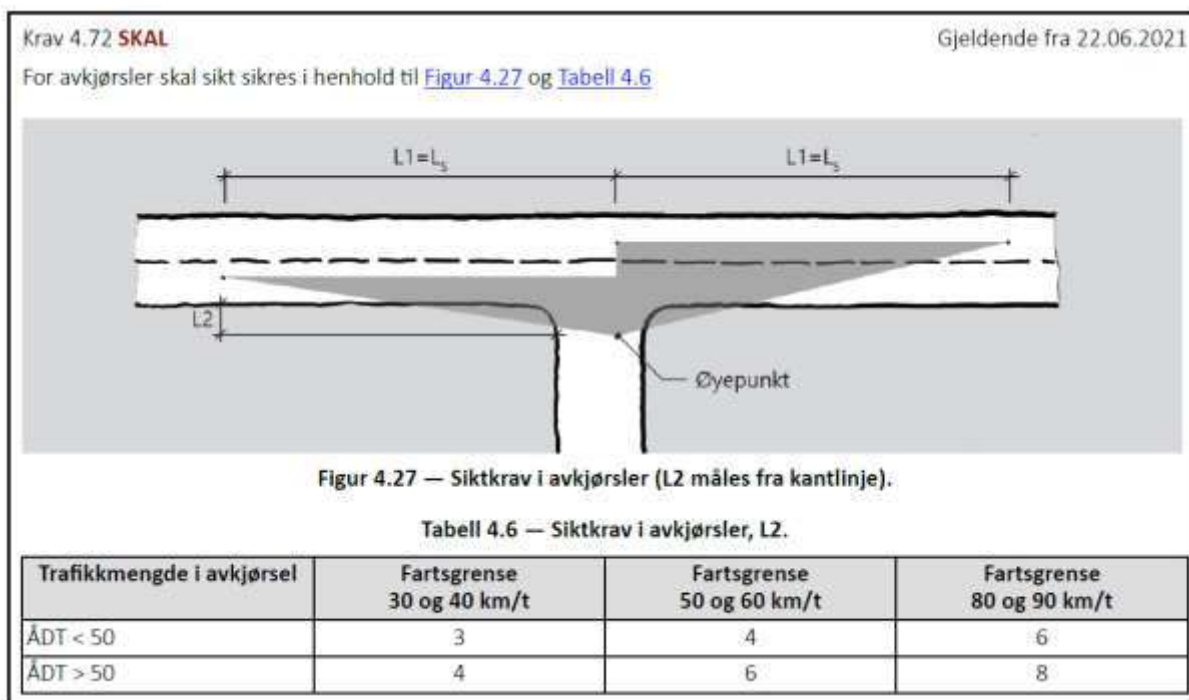
Tilknytning til overordnet vegnett – Tilknytning for den private vegen til kommunal veg
 Nysætervegen, skjer ca 2.9 km lenger vest. Kommunal veg er tilknyttet fv60 ca 800 meter lenger vest. Krysset mellom Nysætervegen og fv60 er nærmere vurdert under punkt 8.9. Alle veger i planområdet er tenkt som private veger. Nye beboere vil dermed følge Nysætervegen de første 800 meter, og vil deretter følge felles kjørevei – Dravlausskogvegen, frem til planområdet.



Figur 35 Nye beboere i området følge Nysætervegen ca 800 meter før man tar av til høyre inn på felles kjørevei, Dravlausskogvegen.

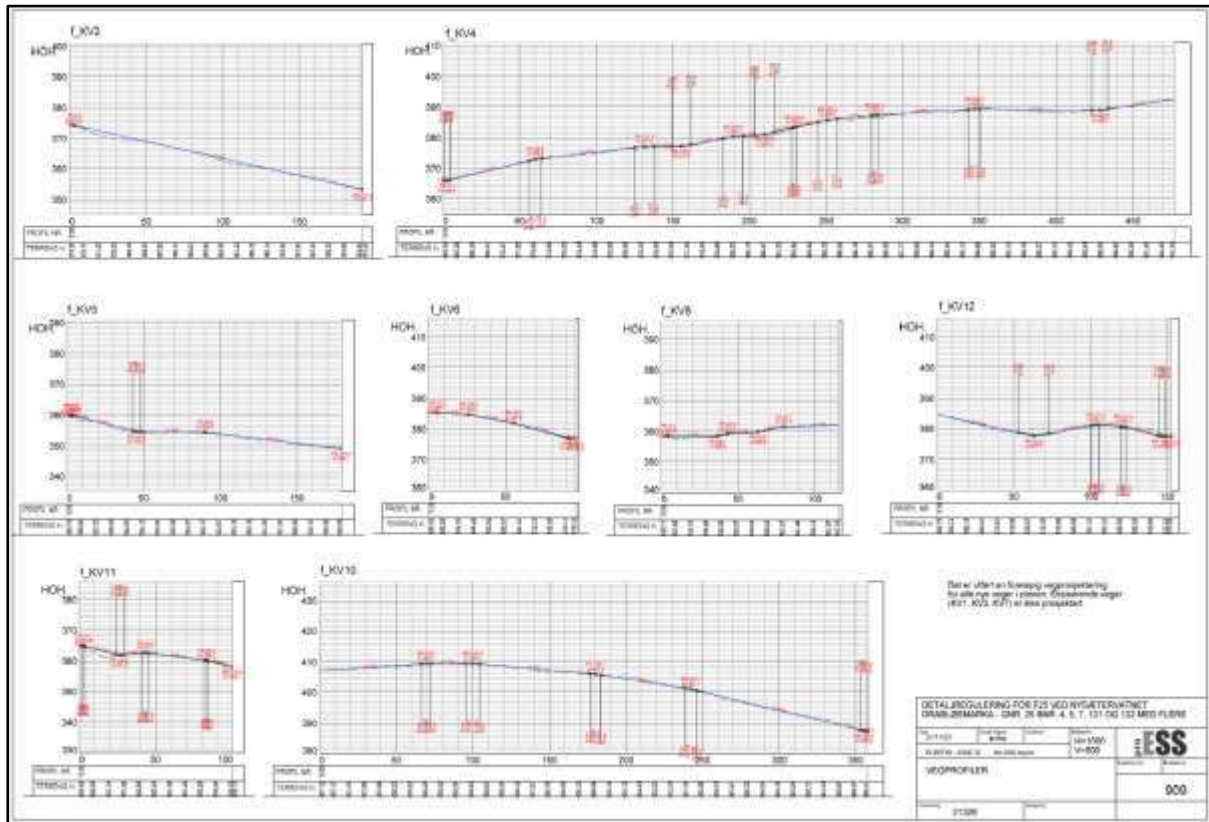
6.8.2 Utforming av veger

- Bredder og stigningsforhold
 - f_KV1: Hovedvegen gjennom planområdet er f_KV1. Dette er eksisterende veg som skal gi tilkomst til alle enheter i planområdet. Reguleringsbredde er 10 meter total bredde, inkludert vegskulder og grøfteareal.
 - f_KV4 er en veg som skal gi tilkomst til ca 20 tomter, og denne vegen er regulert med 8 meter total bredde, inkludert vegskulder og grøfteareal.
 - Øvrige regulerte veger, dvs. f_KV2, f_KV 3, f_KV5, f_KV6, f_KV7, f_KV8, f_KV9, f_KV10, f_KV11, f_KV12 er regulert med 6.0 meter bredde inkludert vegskulder og grøfteareal.
- Frisikt er regulert i plankartet. Beregning av frisikt er utført med grunnlag i beregnet ÅDT og fartsgrense. Det er tatt utgangspunkt i at fartsgrense er 30 km/t for alle vegene i planområdet. f_KV4 er regulert med frisikt 4 x 20, men de øvrige veiene er regulert med frisikt 3 x 20 jf. krav i Statens vegvesens håndbok N100 (Figur 36).



Figur 36 Illustrasjoner over fra Statens vegvesens håndbok N100

Det er utarbeidet veiprofiler som viser hvordan vegene kan etableres (figur 37). Vegprofilene følger planforslaget i eget vedlegg, sammen med kartvedlegg. Det er utarbeidet vegprofiler for regulerte fremtidige veger, men ikke for eksisterende veger.



Figur 37 Vegprofilene over følger planforslaget i eget vedlegg, sammen med kartoversikt.

6.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse

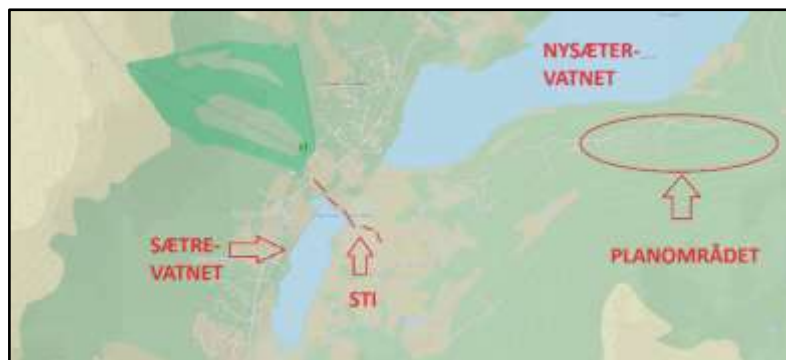
Det er stilt rekkefølgekrav som sikrer at tilkomstveg og parkeringsplass for nye fritidsboliger skal være ivaretatt før det kan gis brukstillatelse. Det er også stilt krav til at f_KV1 skal oppgraderes før nye fritidsboliger kan etableres øst for H310_2.

6.8.4 Varelevering

Ikke relevant for planen.

6.8.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Løypekart viser at det finnes gangmuligheter mellom Nysætervatnet og Sætervatnet (Figur 38). Ut over dette er det ikke planlagt tilrettelegging for myke trafikanter. Det er lav fartsgrense på alle veiene og det er ikke forventet stor samtidig trafikk.



Figur 38 – Gangpassasje/sti er avmerket i kartet.

6.8.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Alle adkomstveier etter avkjøring fra Nysætervegen er private, og bruksretten er regulert ved private avtaler.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Planføresegnene har rekkefølgekrav som imøtekommer kommunedelplanens § 2.4 vedr. infrastruktur:

Planføresegnene for Drabløsmarka, § 9.2:

«9.2 – Veganlegg:

Før det kan gis løyve til tiltak skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet i kommunedelplanens §2.4. Kommunen kan då gje fritak frå rekkefølgekravet før det er gjennomført.»

Kommunedelplanens § 2.4, utdrag:

«2.4 Rekkefølgekrav (§11-9 nr 4)

Infrastruktur

Areal til sommar- og vinterparkering for hytter skal avklarast ved detaljregulering. Vegar, veganlegg, planar for straum og felles anlegg for vatn og avløp skal vere etablert innanfor kvart enkelt område i samband med detaljregulering.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve til tiltak for vass- og avløpsanlegg skal tekniske planar for desse vere godkjent av kommunen, og godkjent utsleppsløyve skal ligge føre. Ny omkøyringsveg rundt Dravlausstølen skal vere etablert før vidare utbygging kan skje innanfor felte F22, F24 og F25.

Det vert ikkje gjeve løyve til ny utbygging, før offentleg veg- og parkeringsplassar innan planområdet til Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet har fått utvida kapasitet og oppgradert standard.

Kommunal veg, Nysætervegen, skal min. støtte krava som for samleveg, sa3 iht Svv Hb N100, for strekning med enfelts veg ei vegbanebreidde på 4 m, med 3 m køyrebane og 0,5 m skulder, alternativt for strekning med tofelts veg med ei vegbreidde på 6,5 m breidde, med 2 vegbaner på 2,75 m og skuldre på 0,5 m. Bruksklasse for begge BK 10. Fast dekke. Eventuelle kryssingspunkt i høve regulerte skitrasear, skal vere sikra med skibruer eller liknande.

Parkeringsplassane innanfor tilsvarende kommunedelplanområde skal vere ferdig utbygde med fast dekke, samt ev. ordningar for betaling av p-avgift.

Intensjonen i dette rekkjefølgjekravet kan stettas ved å inngå ein avtale med Sykkylven kommune om bidrag som sikrar gjennomføring av rekkjefølgjekravet.»

Ved å stille rekkefølgekrav i denne planens §9.2, sikres det at intensjonen i kommunedelplanens §2.4 blir ivarettatt.

6.10 Miljøoppfølging

6.10.1 Ivaretagelse av myrområder

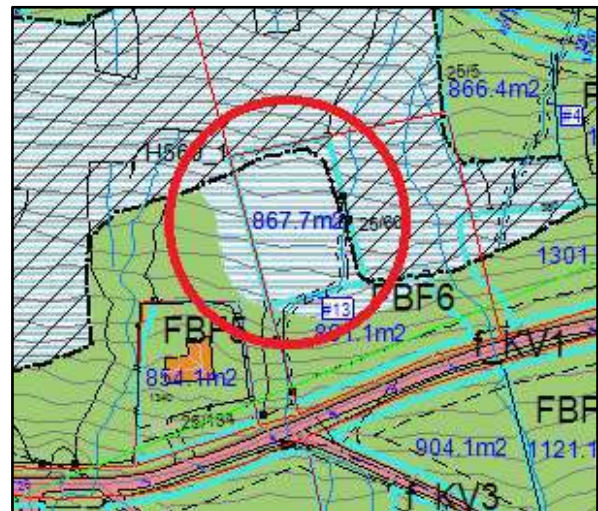
Plankartet har innregulerte hensynssoner som sikrer at myrareal ikke kan bebygges. På denne måten sikrer planen at myrområder videreføres for fremtiden. Planen viderefører dermed eksisterende situasjon når det gjelder myrområder, også etter utbygging. Ved foreslått løsning for myrareal i området vurderes det at regjeringens strategi for ivaretagelse av myrområder – «Naturstrategi for Våtmark» er ivaretatt i planleggingen.



Figur 39

Myrareal er avmerket i grunnkartet med stripet lys blå farge (Figur 39). Denne arealtypen er regulert i plankartet med hensynssone H560 – Bevaring naturmiljø. Eksisterende vanntilførsel til myrområdene vil være uendret etter gjennomføring av planen. Sistnevnte er sikret i planføresegnene.

Det er gjort noen få unntak fra regelen om at myrområder ikke skal tilrettelegges for utbygging. Dette er gjort med grunnlag i at det finnes noen fritidsboligtomter som allerede var fradelt som fritidsboligeiendom før planoppstart, og hvor det var planlagt fremtidig utbygging, før oppstart av planarbeid (Figur 40 og 41).



Figur 40 gbnr 25/60 videreføres med tilrettelegging for fritidsbolig, og hensynssonen for myr er tilpasset slik at den ikke er i konflikt med tomten.

Dette unntaket gjelder eiendommene gbnr 25/60 og 25/87, og plankartet har med grunnlag i ovennevnte ikke regulert inn hensynssone for myr innenfor disse 2 tomtene. Planføresegnene sikrer imidlertid at overvannshåndtering og evt. omlegging av bekker i forbindelse med utbygging, ikke skal føre til endringer i myrområdene som bekken opprinnelig tilfører vann til.

6.10.2 Regulerte kantsoner til bekker

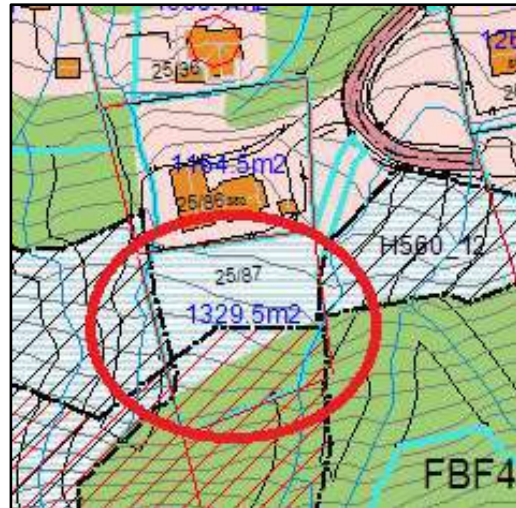
Planen ivaretar kommunens retningslinjer (samt ivaretar overordnede retningslinjer) ved å regulere inn 5 meter kantsoner til de aller fleste av bekkene som skal videreføres, selv om flere av bekkene muligens ikke har vannføring gjennom deler av sommerhalvåret. Det finnes noen få unntak i plankartet for eiendommer som er fradelt eller utbygget allerede, hvor eksisterende forhold er til hinder for regulert kantsoner. For sistnevnte tilfeller sikrer imidlertid planføresegnenes § 4.1 at det også her skal etableres en kantsoner til bekkene, selv om arealet ikke er regulert til kantsoner.

6.10.3 Omlegging bekker:

- Bekker som er tilrettelagt for omlegging, er merket i plankartet med føresegnområder. I «Temakart bekker» som følger planforslaget i eget vedlegg, er bekker som er planlagt omlagt markert med rosa stiplet linje (Figur 42, 44, 45). Forslag til løsning for omlagt bekkeløp, fremgår av rødt stiplet linje.



Figur 42 – a «Temakart bekker» - Rosa stiplet linje markerer bekker som er planlagt omlagt. Rød llinje markerer forslag til omlagt bekk. Lys grønn stiplet linje markerer bekk som er omlagt tidligere. Blå stiplet linje markerer bekk som ikke har plass til kantsoner på grunn av eksisterende bebyggelse eller fradeling. «Temakart bekker» følger planforslaget i eget vedlegg.



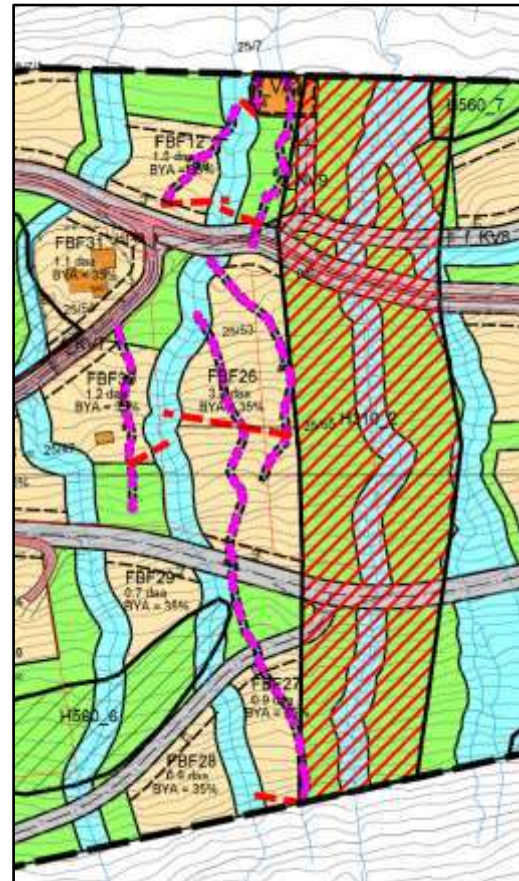
Figur 41 gbnr 25/87 er plassert i myrområde men er allerede fradelt som fritidsboligtomt. Hensynssonen for myr er derfor fjernet for denne tomten. Faresone for skredfare strekker seg over sørlige del av denne tomten.



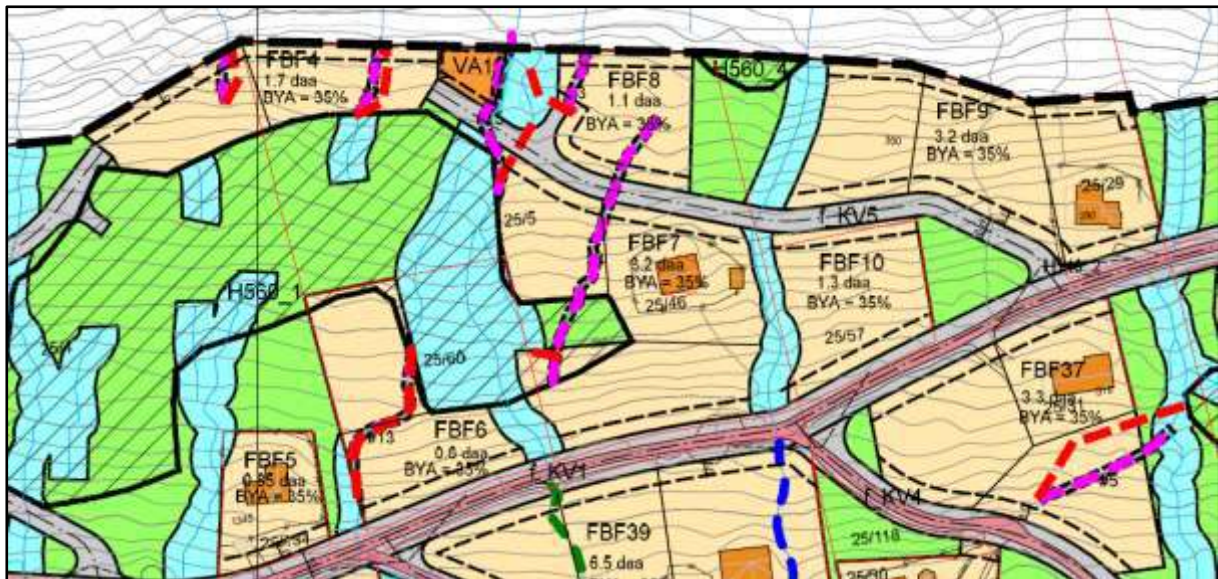
Figur 43 Grønn stiplet linje markerer bekk som er omlagt tidligere.



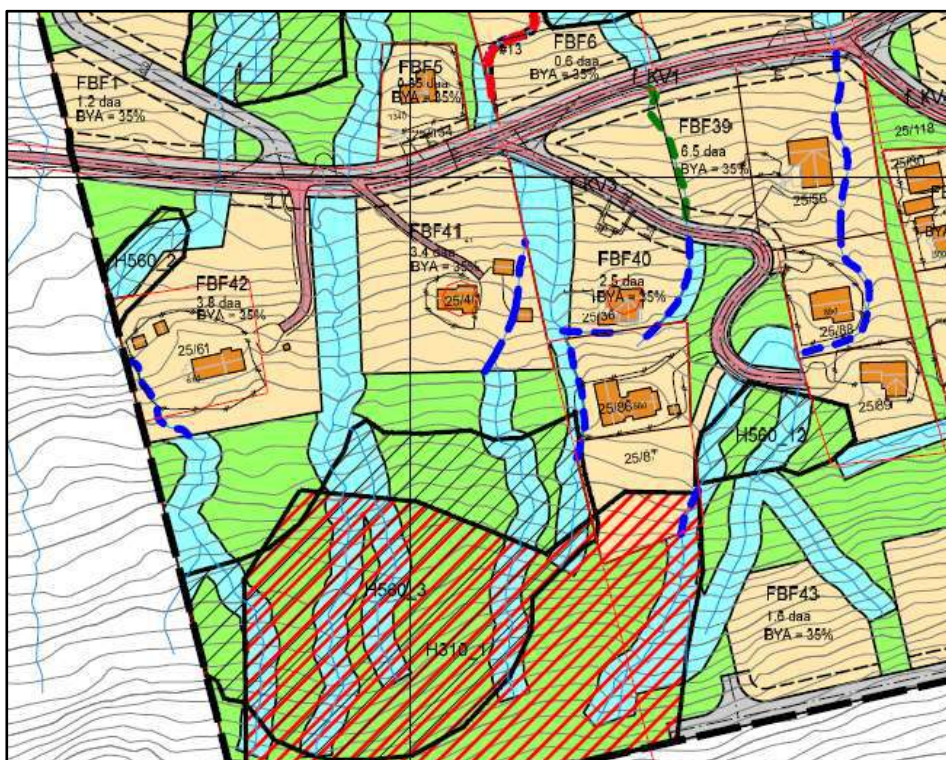
Figur 44 Bekker som er planlagt omlagt i øst, og forslag til løsning markert med rød stiplet linje.



Figur 45 Planlagt omlagging bekker sentralt i planområdet er markert med stiplet rosa linje, og forslag til løsning markert med rød stiplet linje.



Figur 46 – Rosa stiplet linje markerer bekker som er tilrettelagt for omlegging i nordvest, og forslag til løsning markert med rød stiplet linje.

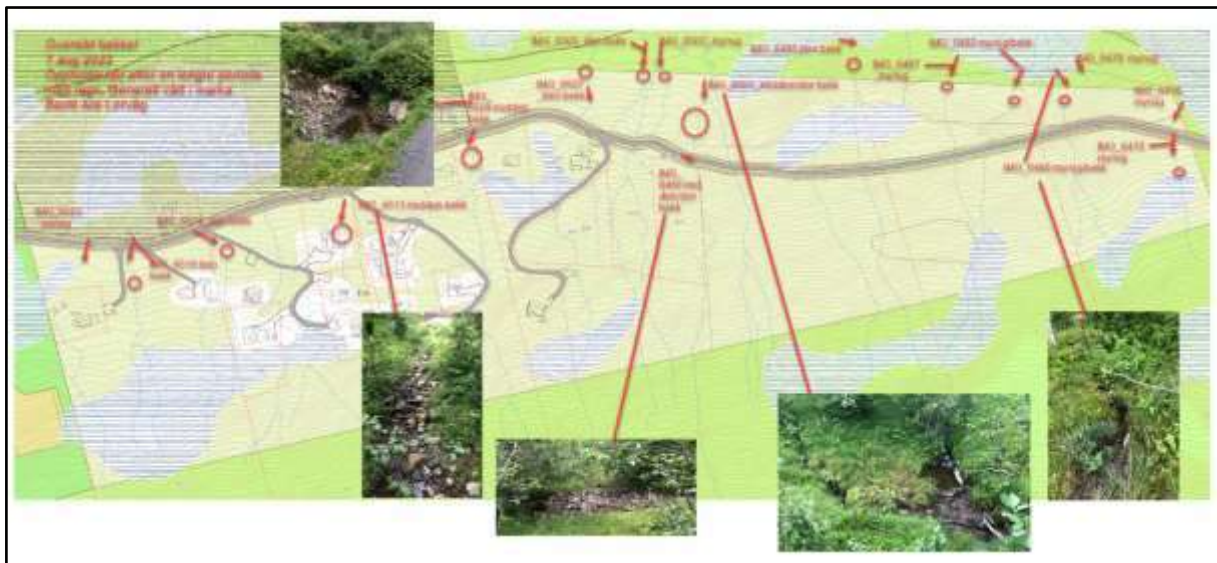


Figur 47 Blå stiplet linje viser bekker som ikke har regulerte kantsoner fordi de er plassert tett ved eksisterende fritidsboliger eller innenfor fradelt tomt.

- Planføresegnene sikrer at bekker som blir omlagt fremdeles vil lede vannet til myrområdet hvor vannet opprinnelig var ledet til, fra naturens side (Figur 46).
- Bekkene som er planlagt omlagt (rosa stiplet linje) starter alle i terrenget (Figur 42, 44, 45), enten innenfor plangrensen eller like utenfor, og antas å være dannet som naturens egen overvannshåndtering for høyereliggende terreng. I forbindelse med

utbygging på tomter med planlagt omlagt bekk, vil overvann på vanlig måte bli fordrøyd lokalt på tomta.

- En bekk er markert med grønn stiplet linje i temakart bekker (Figur 43). Denne bekken er omlagt pr i dag.
- Noen bekker er markert med blå stiplet linje i temakartet (Figur 47). Dette er bekker som er plassert innenfor eksisterende tomter og/eller nær eksisterende bebyggelse, og det er derfor ikke plass til en ordinær kantsone. Planbestemmelsene stiller likevel krav om at alle bekker skal ha en kantsone jf. Planføresegner § 4.1, siste avsnitt.



Figur 48 Fotodokumentasjon av flere bekker viser at vannføringen er liten sommerstid. Illustrasjonen følger planen i eget vedlegg, sammen med nummererte fotos av alle bekkene langs f_SKV1.

6.10.4 Grønne passasjer - bufferzoner

Det er innregulert grønne passasjer i plankartet mellom byggeområder. I tillegg til å ivareta myrområder, er grønne arealer ment å utgjøre en buffer mellom fritidsboligtomtene, i tillegg til at de gir passasje for alle tomter både i nord-sør retning og i vest-øst-retning.

6.10.5 Terrengbehandling

Planbestemmelsene har føresegn §3.3 som sikrer god terrengbehandling, samt sikrer at vegetasjon og grønne areal ikke blir påvirket negativt av utbyggingen.

6.10.6 Svartelistede arter

Svartelistede arter som sitkagran og buskfuru/alpefuru har krav i planføresegnes § 3.11 om håndtering i utbyggingsfasen for å unngå spredning.

6.10.7 Tomtestørrelser

Alle tomter har en rikelig størrelse i plankartet, og sikrer at det er mulighet for rom og natur mellom fritidsboligene. Den minste tomten har et areal 728 m² fordi den er plassert mellom to bekker og har fått regulert et areal på hver side til kantsone for bekkene, i tillegg til at den

er plassert mellom myrareal og vegareal. Øvrige tomter har en størrelse på mellom 854 m² og 3788 m². Som nevnt tidligere har noen av de eksisterende tomtene regulert med et større areal enn de fleste tomtene som blir definert ved denne planen.

6.11 Universell utforming

Tek17 stiller ikke krav til universell utforming for fritidsboliger med en boenhet, og derfor stilles det ikke krav til universell utforming i denne planen.

6.12 Uteoppholdsareal

Ingen spesielle krav blir stilt til uteoppholdsareal med grunnlag i at planlagt bebyggelse er frittliggende på store tomter og med naturen tett på. Arealstørrelse på tomter er ca 1 dekar, og planføresegnene stiller krav til maksimalstørrelse på bebyggelse. Summen av dette legger forholdene til rette for store private uteareal på hver eiendom.

6.13 Lekeplasser

Det er ikke planlagt lekeplasser innenfor planområdet. Naturen vil ha funksjon som lekeplass.

6.14 Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon

Planføresegnene stiller krav til ivaretagelse av naturlig terreng i § 3.3 Terrengbehandling og § 4.1 Fritidsbustadar FBF.

6.15 Turveier

Oppkjørte skiløyper i nærområdet om vinteren kan som regel brukes til fottur om sommeren. I tillegg finnes stier og dyretrakk i terrenget. Gode muligheter for toppturer både sommer og vinter for de litt mer øvede.

6.16 Atkomst og tilgjengelighet.

Mellom tomtene er det regulert inn grønne tverrforbindelser for at naturområdene skal kunne nås fra alle tomtene på en enkel måte.

6.17 Sesongbruk

Området vil ha særdeles gode kvaliteter vinterstid med oppkjørte langrennsløyper og nærhet til skitrekk og toppturdestinasjoner. Sommerstid kan aktuelle fritidsaktiviteter være kano, kajakk eller paddleboard, bading, turer i skog og mark, fjellturer, toppturer.

6.18 Landbruksfaglige vurderinger

Tilkomstvegen som er plassert lengst sør i plankartet, f_KV10, er tenkt som en kombinert tilkomstveg til fritidsboliger og fremtidig landbruksveg til å ta ut tømmer fra skogområder sør for planområdet hvis det viser seg å være behov for dette. f_KV13 er også regulert for å gi tilgang til området nord for planområdet, for å ta ut tømmer etc.

6.19 Kollektivtilbud

Bussholdeplass er plassert ved fylkesvegen, og det blir ingen endringer som følge av dette planforslaget.

6.20 Kulturminner

Krav i planføresegnenes § 3.8 om at fylkeskommunen blir varslet dersom utbygger oppdager kulturminner under opparbeiding.

6.21 Sosial infrastruktur

Ikke relevant for planforslaget

6.22 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett



Figur 49 VA-rammeplanens kartvedlegg (følger som eget vedlegg til VA-rammeplanen)

VA-rammeplanen er utarbeidet av Norsk Miljøservice AS, og beskriver at området skal sikres vannforsyning ved å bore etter brønner, inntil 4 stk. Videre beskrives det at overvann skal fordrøyes naturlig på tomte, og hvordan spillvann skal ledes til 3 større renseanlegg. Brannvann skal håndteres ved etablering av buffertank for slukkevann. Omlegging av bekker er også nevnt og bekrefter at alle bekker som legges om skal ende i samme område som i dag. Ovennevnte er nærmere beskrevet i VA-rammeplanen, som følger planforslaget i eget vedlegg. Det har vært dialogmøte med kommunen i forbindelse med utarbeiding av VA-rammeplanen.

Sammendraget sier følgende:

«Det blir på F25 lagt opp til bruk av fellesgrøfter for vatn, avløp og strøm i området. Det er lagt opp til Ø160 spillvann i hoved grøft og Ø110 til kvar enkelt hytte. Kum for inspeksjon vil bli plassert hensiktsmessig. For vann til hyttene så blir det brukt DN63 som hovedrør og DN40 i samlestokker og DN32 med varmekabel til hver enkelt hytte. Overvannet blir ledet ut i terreng og stikkrenner skal ha overkapasitet for å takle klimaendringene med dei større støtbelastningene som dette medfører.

VA-Rammeplanen er laget slik at om eksisterende hytter i delområdene ønsker innlagt vatn og avløp så kan dette gjennomføres med enkle grep ved utbygging. Her må hver enkelt hytte betale seg inn i det nye VA-Anlegget med en gitt andel.

Dei hyttene som har godkjent utslipps løyve med egne brønner og avløpsanlegg kan vidareføre dette, men har også muligheten til å kjøpe seg inn i det nye va-anlegget.»

6.23 Plan for avfallshenting- /søppelsug

Renovasjonsordning for fritidsboliger er etablert på 2 punkt i nærheten av planområdet. Det sørligste punktet heter Sætrelia, og her kan det leveres drikkekartong, glassemballasje, matavfall, matemballasje, papp, papir og kartong, plastemballasjer, restavfall. Det nordligste punktet er plassert ved skisenteret (Figur 50).

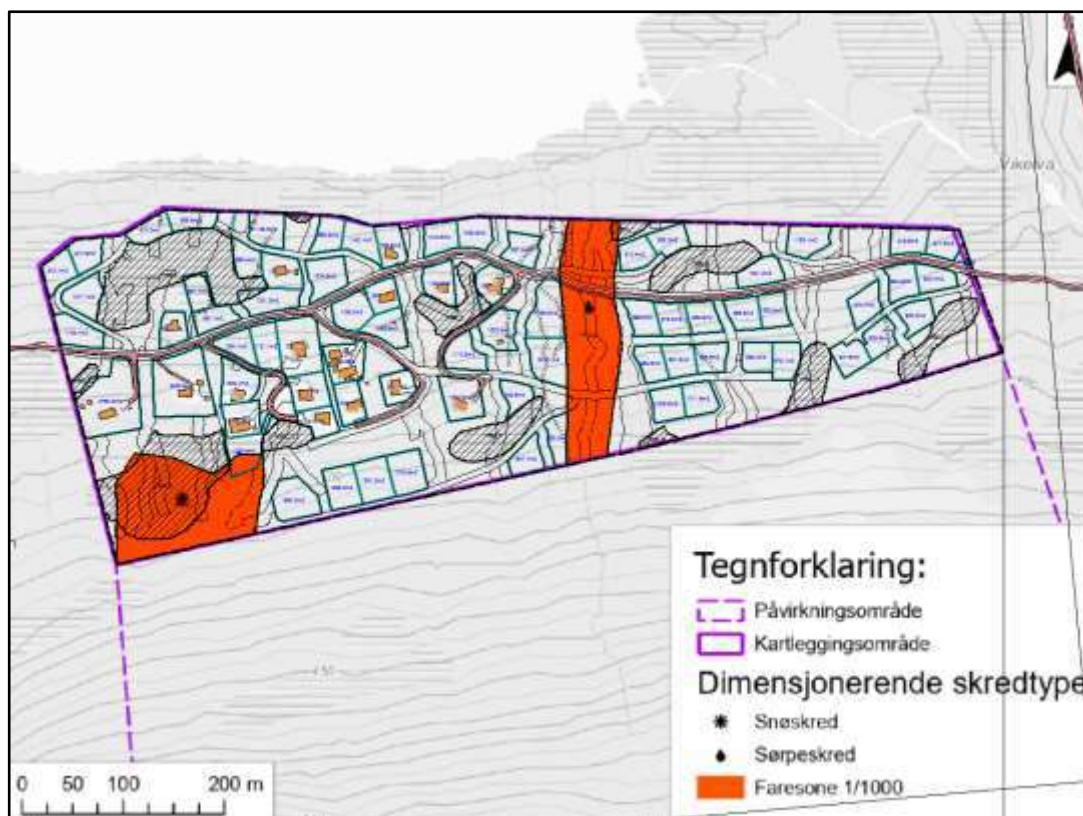


6.24 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Figur 50 Plassering for returpunkt for hytter er markert med «H» i Årims kart.

6.24.1 Skredfare

Skredfaren er utredet og notatet følger planen i eget vedlegg. Skredfarevurderingen har definert et utløpsareal for snøskred i planens sørvestlige hjørne. Sentralt i planen, langs en bekk, er det definert et areal som har faresone for sørpeskred. Begge arealene er definert i plankartet med faresone, og har tilhørende planføresegner.

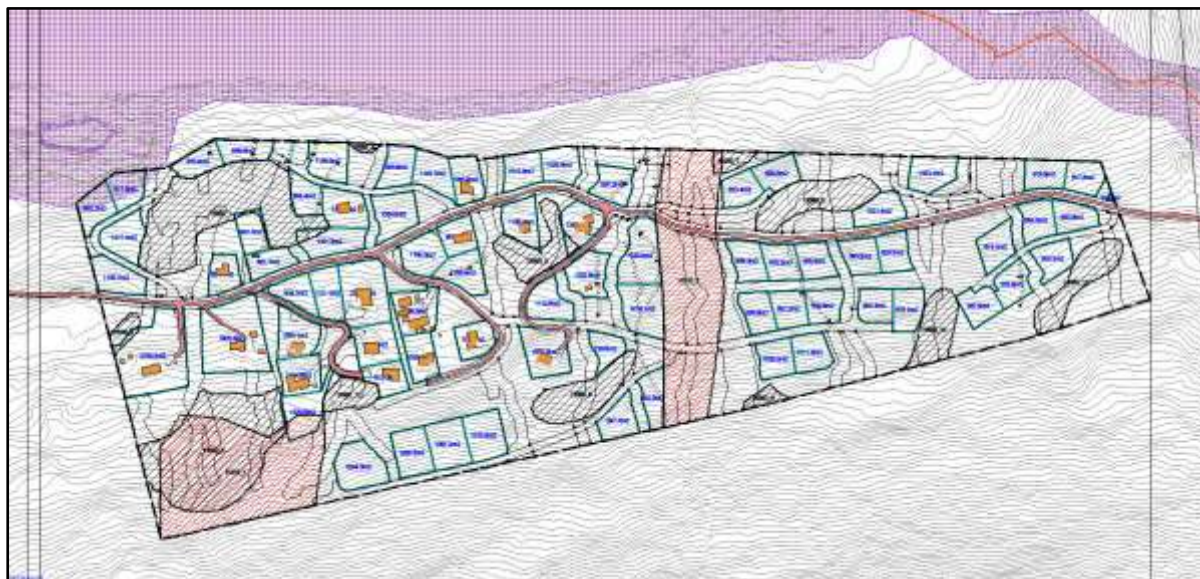


Figur 51 Rød farge markerer areal som har faresone for snøskred i sørvestlig hjørne og sørpeskred langs en bekk sentralt i området.

6.24.2 Flomfare

Flomfare er definert ved aktsomhetskart i offentlige databaser. Aktsomhetssoner er ofte dimensjonert rikelig, og representerer areal hvor det skal vurderes om det har flomfare i praksis.

Planarbeidet har foretatt en vurdering av aktsomhetssonen for flomfare. Det vurderes at den fremstår som ulogisk i forhold til eksisterende terrengs topografi og omgivelsene ellers. Aktsomhetssonen strekker seg fra kote 352 i plangrensen i nordvest, til kote 357 i sørlig del av aktsomhetssonen.



Figur 52 Flomfare fra Nysætervatnet. Sonen berører planområdet i nordvestlig hjørne av planområdet.

Det som er ulogisk med denne aktsomhetssonen er at terrenget innenfor aktsomhetssonen har samme kotehøyde som byggeområder i øst. Men i øst er det ikke aktsomhetssoner. Det er derfor ikke sannsynlig at Nysætervatnet kan gi flomfare innenfor den aktsomhetssonen som er plassert innenfor planområdet. I så fall ville alt areal med samme kotehøyde langs Nysætervatnet hatt flomfare. Det finnes heller ingen bekker i dette området som kan forklare hvorfor det skal være en aktsomhetssoner for flomfare her.

Nysætervatnet er et regulert vann, og konsesjonen fra 1952 beskriver at øvre kotehøyde for Nysætervatnet er kote +333.8. Høydekote for normalvannstand for Nysætervatnet er pr i dag kote +337.22. Høydeforskjell mellom normalvannstand og planområdets laveste kotehøyde er ca 14.8 meter.

1.	
Reguleringsgrensene er følgende:	
For nedre del av Nysætervatn:	
Øvre kote	333,80 m o. h.
Nedre kote	320,80 »
Reguleringshøyde	<u>13,00 m</u>
For øvre del av Nysætervatn:	
Øvre kote	333,80 m o. h.
Nedre kote	326,80 »
Reguleringshøyde	<u>7,00 m</u>

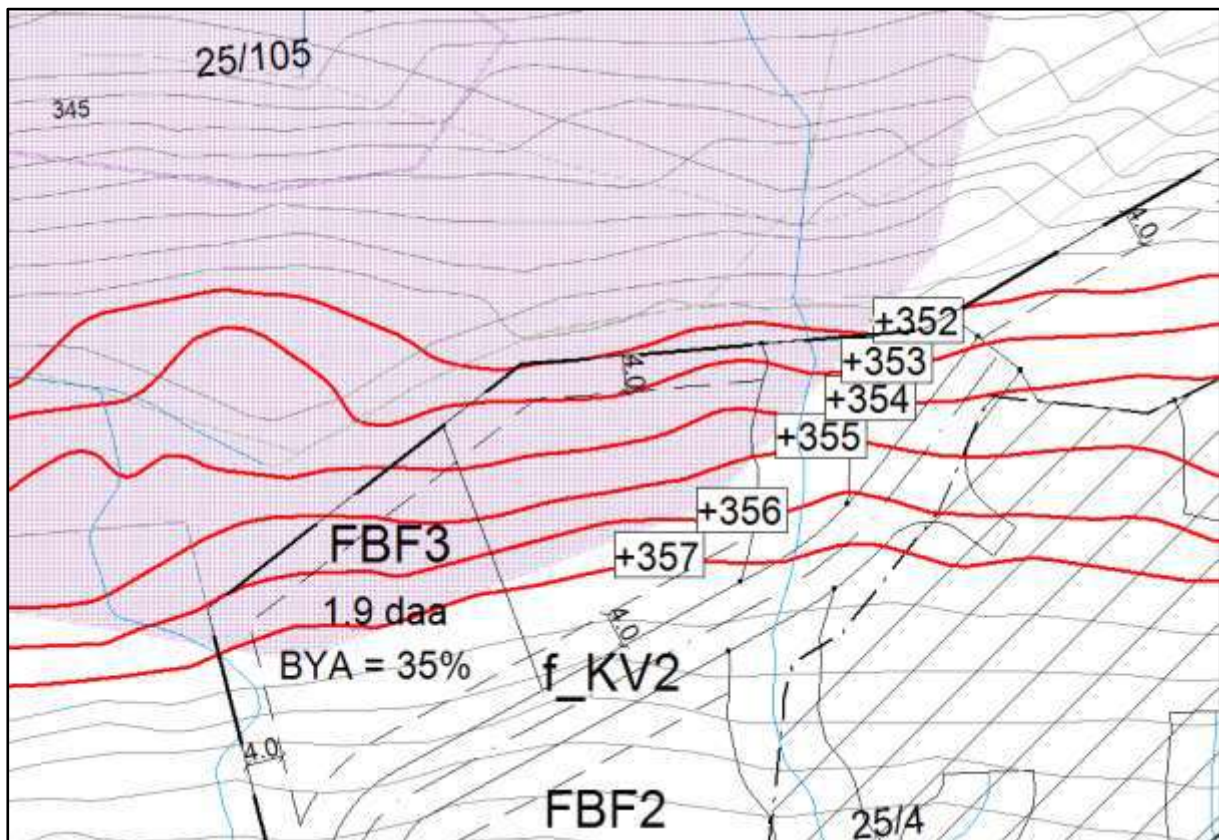
Figur 53 utklipp fra gjeldende konsesjonsdokument fra 08.05.1952.

Vi viser til figur 52, som markerer hvilken del av planområdet som har aktsomhetszone for flomfare. Figur 54 og 55 viser med fremhevede røde linjer de høydekotene som har kotehøyde 352-til 357, og som strekker seg østover innenfor planområdet. Figur 55 viser nærbilde av aktsomhetssonen og dokumentasjon av høydekotenes høyder innenfor aktsomhetssonen.

Vår konklusjon er at aktsomhetssonen for flomfare innenfor planområdet må være definert ved en feil. Vi har med grunnlag i denne vurderingen, foreslått å ikke regulere aktsomhetssonen i plankartet.



Figur 54 Kartutsnittet viser at samme høydekoter som har aktsomhet for flomfare i planrådets nordvestlige hjørne, ikke har aktsomhetszone for flomfare lenger øst.



Figur 55 Kartutsnittet viser hvilke høydekoter som er berørt av aktsomhetssonen for flomfare.

6.25 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav til etablering av VA-anlegg, avtale om økonomisk bidrag til veganlegg, og etablering av parkeringsplasser.

7 Konsekvensutredning

7.1 Det vurderes at planen ikke utløser utredningsplikt etter forskrift om konsekvensutredninger. Dette fordi planområdet i all hovedsak følger kommuneplanens avgrensning for fritidsboligbebyggelse, og fordi utbygging er planlagt i tråd med kommuneplanen.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1 Overordnede planer

Planområdet samsvarer med formålsgrense for fritidsboliger i gjeldende kommunedelplan med unntak av en stripe med LNF-formål langs sørlig plangrense. Sistnevnte stripe er inkludert i planområdet fordi det er ønske om å etablere en kombinert adkomstveg her, som skal gi tilkomst både til fritidsboligtomter, og samtidig gi tilkomst for grunneierne til skogområdene i sør, slik at det blir mulig å ta ut tømmer i fremtiden.

Kartutsnittet (Figur 56) viser at planområdet samsvarer i stor grad med overordnet plan, med et tillegg av LNF-område langs sørlig grense, for å gi plass til en kombinert adkomstveg



Figur 56 Kommuneplanen sammenstilt med plangrense.

og tømmerveg. Dette er planlagt slik for at overordnet regulering skal samsvare så godt som mulig med detaljreguleringen og intensjonen for vegen som plasseres i dette området.

8.2 Landskap

Vegene som er planlagt i området medfører ikke store terrengendringer, men skal tilpasse seg landskapet i så stor grad som mulig. Samme forhold gjelder for fritidsboligområdene.

Tomtene er romslige, og det er stilt strenge krav til terrengetilpassing for alle nye fritidsboliger. Det er grunn til å anta at alle fritidsboliger kan etableres med god terrengetilpassning.

«3.3 – Terrenghandling

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadene blir så små som mogleg, og utbygging skal tilpassast terrenget, vegetasjon og naturlege tilhøve så langt råd er. Om mogleg skal større trær innafor tomte ivaretakast ved utbygging (gjeld ikkje Sitkagran og Buskfuru jf. § 3.11). Vegetasjon og grønne areal skal stå urørt i så stor grad som mogeleg.

Areal som blir påverka av utbygginga, slik som del av tomt som ikkje vert nytta til bygg eller parkering, vegskjeringar- fyllingar og teknisk infrastruktur elles, skal tilordnast ved at stedegen vegetasjon skal tas vare på og leggast tilbake, evt. tilsåing med stadeigen vegetasjon.

Tomter i området skal byggast ut skånsamt, der ein så langt som mogleg tek vare på eksisterande vegetasjon i dei ikkje-bygde delane av tomte.

Ved bygging av fritidsbustad skal fyllingshøgde ikkje vere større enn 1,5 meter og skjeringshøgde ikkje større enn 2,0 meter.

Synlege grunnmurar og pilarar skal ha maks 50 cm høgde over planert terrenget. Avstand mellom terrasse og terrenget kan vere maks 80 cm.

Det skal leggast vekt på å minimalisere skråningar og fyllingar. Skråningar kan settast i stand med mur i naturmateriale.

Figur 57 Planføresegn § 3.3

8.3 Stedets karakter

På grunn av at tomtene er å anse som større, vil det bli mulig å tilpasse nye fritidsboliger i stor grad til eksisterande terrenget. Det er grunn til å tro at fremtidig bebyggelse vil bli utformet på en tilsvarende måte som eksisterande bebyggelse, som virker å være motivert av landlige boideal. Eks. er tomtene store, og bebyggelsen er plassert i terrenget slik at det blir mulig å ivareta private arealer ved egen fritidsbolig og naturlig vegetasjon kan videreføres som buffer mellom byggene. Samme forhold vil også gjelde for den fremtidige bebyggelsen.

8.4 Byform og estetikk

Bebyggelsen hverken har eller vil bli etablert etter et spesielt mønster over større areal. Tomteplanen som følger planforslaget viser at tomter er planlagt med romslige størrelser, og med stor grad av grønne arealer mellom tomtenes plassering. Tomter er plassert i mindre grupper, og størrelsen på de fleste tomtenes er så romslig at det blir mulig å videreføre en stor grad av eksisterende vegetasjon mellom byggene.



Figur 58 Tomteplanen viser en stor grad av variasjon i tomtenes plassering og mønster, og med stort innslag av grønne bufferområder mellom byggeområdene.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det finnes ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet, og forholdet vurderes derfor ikke nærmere.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

I saker der det fattes vedtak etter plan- og bygningsloven som berører naturmangfold, skal en forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formler, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8.(kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.»

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

8.6.1 Biologisk mangfold: I planprosessen er det foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må tas hensyn til ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for biologisk mangfold innenfor planområdet, dvs. om naturmangfold blir påvirket av utbygging. Det er ikke gjort registreringer eller funn som tilsier at naturmangfoldet vil påvirkes negativt som følge av utbyggingen.

8.6.2 Fremmede arter: Databasen Miljøstatus viser at planområdet har registreringer av fremmede arter som er uønsket å videreføre. For å sikre at fremmede arter ikke blir spredd i forbindelse med graving i området, er det lagt inn en planføresegn som håndterer dette forholdet:

*«3.11 – Naturmangfold – Fare for spreiding av framande artar – svartelista artar
Det er registrert sitkagran (*Picea sitchensis*) og buskfuru/alpefuru (*Pinus mugo*) i planområdet. Handtering av massar i anleggsfasen skal gjennomførast på ein slik måte at framande artar ikkje blir spreidd. Det er høve til å fjerne alle forekomstar av sitkagran og buskfuru innanfor planområdet.»*

8.6.3 Viltinteresser: Området har begrenset størrelse og er plassert nær eksisterende bebyggelse. Det er derfor forventet at utbygging ikke vil medføre påvirkning i særlig grad overfor viktige viltinteresser.

«§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Siden området er lett tilgjengelig for eventuell kartlegging av verdier, vurderes valgt metode som tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

8.6.4 Økologisk funksjon: Området er avsatt til fritidsboligformål i gjeldende plan. Deler av området er allerede utbygget med fritidsboliger. Planforslaget stiller krav til god terrengtilpasning, videreføring av eksisterende vegetasjon mellom bebyggelsen i så stor grad som mulig, etablering av høygradig renseanlegg for svartvann og gråvann. I tillegg er tomtene planlagt med romslige størrelser og en stor grad av grønne regulerte bufferområder mellom tomtene.

Nesten alle arealer som har myrgrunn, er regulert med hensynssone, og skal videreføres som myrområde. Unntak fra dette er beskrevet under punkt 6.10.1. I noen tilfeller er det gitt aksept for omlegging av bekker, men det er stilt strenge krav til at bekkene skal ledes til samme sted som de opprinnelig har gitt tilførsel av vann. Det har vært gjennomført flere

befaringer i planområdet for å skaffe seg oversikt over bekker og myrområder, og det er laget en oversikt over hver av bekkene i området ved hovedadkomstvegen. Det vedlegges kartskisse og fotos med ID for hver bekk som er fotografert i vedlegg 7.



Figur 59 kartskisse som har avmerket bekkeløp og punkt av bekk som er fotografert. Fotos og kart er knyttet sammen med IDnr.

Det er dermed tatt flere hensyn for å ivareta økosystemet ved planlagt tilrettelegging. Det vurderes at planlagt bruk av planområdet ikke vil endre mer enn hva som er akseptabelt for påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skaden på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging. Dette både på grunn av hensyn som er tatt i planen ved innregulering av store tomter, mange grønne bufferområder, strenge krav til terrengtilpasning og rensing av avløpsvann, ivaretagelse av myrområder ved vern mot bygging og ivaretagelse av uendret vanntilførsel til myrområdene, selv om enkelte bekker er planlagt med en mindre omlegging. Vurdert i forhold til at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan blir det derfor ikke kostnader ut over tiltakene som er nevnt over i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Det vurderes at planlagt utnytting er i tråd med overordnede planer, siden både gjeldende plan og kommunedelplanen legger til rette for ny bebyggelse i planområdet. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Som nevnt er planområdet plassert like ved skisportsanlegget med oppkjørte løyper i bakke og oppkjørte løyper til langrenn.

Topptur til fjellene i nærheten er populært. Sommerstid kan Nysætervatnet brukes som rekreasjonsområde med båt, SUP, kajakk etc, og toppturer sommerstid er også en mulighet, i tillegg til turer i terrenget i nærområdet. Virkning av den planlagte utbyggingen i forhold til rekreasjonsbruk, vil bli at flere får mulighet til å benytte rekreasjonstilbudene i nærområdet.

Planen vurderes til å ikke påvirke skiløypa i særlig grad. Denne er plassert rett nord for planområdet, langs Nysætervatnet. Ved studie av turkart, så er det ingen turstier eller skiløyper som har trase gjennom planområdet, og plankartet har derfor ingen innregulerte turstier, men har mange grønne arealer mellom tomtene som tilrettelegger for ferdsel på kryss og tvers innenfor planområdet.

8.8 Uteområder

Uteområdene innenfor planområdet er planlagt slik at det blir romslige arealer innenfor de fleste tomtene, og det er planlagt mange grønne bufferområder internt i feltet, som også vil gi mulighet til å bevege seg på kryss og tvers innenfor og gjennom byggeområdet til fots eller på ski. Det er i planføresegnene gitt strenge krav til videreføring av eksisterende terreng og vegetasjon, og det er tungt vektlagt at nye veger skal etableres med så små terrenginngrep som mulig. Virkning for uteområder vurderes å være akseptable ved at natur og terreng skal videreføres uten store inngrep, og bygninger skal etableres uten store terrenginngrep.

8.9 Trafikkforhold

Den nye bebyggelsen vil gi økt trafikk på Nysætervegen og på felles kjøreveg, Dravlausskogvegen. Fra kryss ved Nysætervegen og frem til kryss mot Dravlausskogvegen, er det ingen bebyggelse som er tilknyttet vegen. Koblingspunktet mellom Nysætervegen og Dravlausskogvegen vurderes som oversiktlig og med tilfredsstillende trafiksikkerhet. Den planlagte utbyggingen vurderes å ikke påvirke trafiksikkerheten på Nysætervegen i særlig grad.

Videre registreres det at det er få fritidsboliger langs felles adkomstveg Dravlausskogvegen. Denne delen av vegen har en



Figur 60 Koblingspunkt mellom Nysætervegen og Dravlausskogvegen mot planområdet.



Figur 61 Avmerkning av tilkomstveg mellom fylkesvegen og planområdet med blå linje.

lengde på ca 2.1 km. Veggen er forholdsvis rett i lengre strekninger, men har forholdsvis smal vegbredde. Dravlausskogvegen har ca 3 meter vegbredde for hoveddelen av veggen, mens vegbredde er etablert med ca 4 meter vegbredde på et nytt vegstykke, forbi Dravlausstølen. Sistnevnte del av veggen har mange etablerte møteplasser, mens øvrig del av veggen er tilrettelagt for at eksisterende avkjørsler skal benyttes som møteplasser. Den smale vegbredden medfører at veggen kan være krevende å kjøre på, men den har likevel en positiv virkning i forhold til trafikkfare, fordi den innbyr til sakte fart for kjørende, og dermed blir det mindre risiko for alvorlige ulykker. Under forutsetning av at brøyting blir utført forsvarlig og tilrettelegger for nødvendig antall møteplasser, vurderes adkomstvegen som forsvarlig for den planlagte utbyggingen.

Avkjørsler direkte til Dravlausskogvegen (f_KV1) innenfor planområdet, er ønskelig å redusere i den grad det er mulig. Det er derfor gitt en føresegn som stiller krav til at tomtene som grenser både til f_KV1 og annen intern veg, ikke skal etablere avkjørsel fra f_KV1 uten at avkjørsel fra internvegen ikke er hensiktsmessig. Det er også stilt krav til at tomter som skal ha direkte avkjørsel til f_KV1, skal etablere felles avkjørsel med nabotomta hvis dette er mulig i forhold til terrengforskjeller. Vedlegg 19 viser kart med avmerking av hvilke tomter som må ha direkte avkjørsel til f_KV1, og hvilke som har mulighet til avkjørsel fra internveg i området.

Østlig del av Dravlausskogvegen har lav standard. Det er gitt rekkefølgekrav som sikrer at vegstandarden i østlig del av f_KV1 blir heva, før det kan etableres nye fritidsboliger øst for H310_2.

Vedlikehold av Dravlausskogvegen vest for planområdet, blir i dagens situasjon utført ved behov, av grunneierlaget for vegstrekningene. Siden dette er en felles privat veg, er det naturlig at alle brukere av veggen, inkludert nye boenheter innenfor planen for Drabløsmarka, i fremtiden bidrar økonomisk til nødvendig vedlikehold og oppgradering av veggen, slik at den tåler den forventede økte trafikken. Bidraget må være forholdsmessig, og må fordeles på eksisterende og nye boenheter i og utenfor planområdet, dvs. alle som bruker veggen.

8.9.1 Krysset mellom fv60 og Nysætervegen

Fylkeskommunen har i innspill til oppstart stilt krav om at planen «beskriver om gjeldende tekniske krav til kryss jf. N100 kan bli oppfylt for krysset mellom fv60 og Nysætervegen.»

ÅDT for sørvestgående trasé er oppgitt til 1850 og ÅDT for østgående trase er oppgitt til 1500 (Vegvesen.no). Det vurderes at Sykkylvsvegen kan plasseres i kategori 3.3.4 HØ1 - Øvrige hovedveger, ÅDT < 4 000 og fartsgrense 80 km/t, og krysset vurderes som en avkjørsel.

Ved kontroll av horisontal geometri for Fjellsætervegskiftet, er det beregnet at tilkoblingen mellom Sykkylvsvegen og Nysætervegen i dag har en indre radius på 6 meter. Lastebiler i kjøretretning fra øst som skal svinge inn på Nysætervegen må kjøre etter kjøremåte B, dvs kjøretøyet må bruke deler av motgående kjørefelt i den veg/gate kjøretøyet svinger inn i.

I forhold til trafikkfare knyttet til dette forholdet, vurderes det at Nysætervegens sørlige del er oversiktlig for kjørende i retning mot fv60, og at det ikke er knyttet stor trafikkfare til at

lastebiler fra øst må benytte kjøremåte B ved innkjøring til Nysætervegen (Figur 62). Videre vurderes det at krysset sannsynligvis ikke trafikkeres i stor grad av lastebiler i den perioden det er mye trafikk her, dvs. i vinterhalvåret, og at det er sannsynlig at lastebiltrafikk i stor grad er knyttet til anleggsvirksomhet i forbindelse med etablering av nye veger og fritidsboliger gjennom sommerhalvåret, når det mer sannsynlig er lite trafikk i krysset.

I forhold til fremtidig behov for oppgradering av krysset til en vegstandard der lastebiler fra øst kan benytte kjøremåte A, vises det til planbeskrivelsens punkt 8.22. Dette punktet beskriver at planføresegnene har rekkefølgekrav som sikrer at hver fritidsboligenhet skal inngå avtale om økonomisk bidrag til kommunen, som skal gå til vedlikehold og opparbeiding av veger i nærområdet, før det kan gis tillatelse til tiltak (planføresegnene §9.2). Det vurderes at inntekten kommunen får fra dette rekkefølgekravet, vil kunne defineres som finansiering for den type oppgradering som er nødvendig i denne avkjørselen, for at lastebiler skal kunne benytte kjøremåte A, dersom vegmyndighetene vurderer at dette er nødvendig for at trafikksikkerheten i krysset skal være tilfredsstillende i fremtiden (Figur 63).



Figur 62 Illustrasjonen viser at lastebil må kjøre etter kjøremåte B ved innkjøring til Nysætervegen fra øst ved eksisterende situasjon, dvs ved radius 6.0.



Figur 63 Illustrasjonen viser at kjøremåte A vil kunne benyttes for lastebil dersom krysset hadde en indre radius på 9.0.

8.10 Vegforhold

Planen tilrettelegger for en utbedring av eksisterende hovedadkomstveg til, gjennom og innenfor hele planområdet, og det er stilt rekkefølgekrav som sikrer gjennomføringen av oppgraderingen. Vegtrase for eksisterende felles adkomstveger blir sikret juridisk ved at vegtraseene blir innregulert i plankartet. Det blir tilrettelagt for nye vegtraséer hvilket åpner for nye tomter innenfor området.

8.11 Trafikkøkning/reduksjon

Siden dette er et byggeområde for fritidsboliger, foreligger det ikke standardiserte måter for å beregne estimert fremtidig trafikk. Bruksfrekvens varierer betydelig gjennom året og er også variabel for forskjellige hytteområder. Det man kan anta, er at trafikken vil være størst i helgene, og at det vil bli en topp i påskeferien. Plankartet viser som nevnt 75 tomter for

fritidsboliger, hvorav 18 fritidsboliger er etablert i dagens situasjon. Planen tilrettelegger dermed for 57 nye fritidsboliger. Det er å anta at trafikk vil relatere seg til kjøring til og fra fritidsboligen med 1 biltur ankomstdagen og 1 biltur avreisedagen. Noen ganger er det flere biler til hver fritidsbolig, samtidig som man antar at ikke alle gjennom året benytter seg av fritidsboligen den samme helga. I tillegg vil det i perioder bli foretatt kjøreturer til og fra skisenteret. Samtidig kan det tenkes at mange av de som ønsker å etablere seg i dette området, ikke er spesielt opptatt av å benytte seg av skisenterets tilbud. En ser i utgangspunktet for seg at trafikkmengden gjennom året vil være begrenset for området, selv med full utbygging med 57 nye fritidsboliger.

8.12 Kollektivtilbud

Bussholdeplass er plassert i Fjellsætervegskiftet. På grunn av at avstanden mellom Sykkylvsvegen og planområdet er så mye som 2.9 km, er det å anta at de fleste disponerer bil for å ta seg frem til fritidsboliger i planområdet.

8.13 Barns interesser

Planen har ikke tilrettelagt spesielle arealer for barn, og en tenker at barn i dette området vil benytte seg av naturen som lekeplass, og ellers skisenteret og aktiviteter sammen med familien.

8.14 Universell tilgjengelighet

Planen tilrettelegger ikke for bebyggelse som har krav om universell tilgjengelighet jf. TEK17, og det er ikke stilt krav ut over kravene i TEK17. Forskriften har unntak for fritidsboliger som etableres for kun en boenhet, hvilket denne planen tilrettelegger for (Figur 64). (Veiledning til TEK17, §1-2, annet ledd.)

Bestemmelsen gjør unntak fra en del krav i forskriften for frittliggende boligbygning inntil 30 m² bruksareal (BRA) med en boenhet i én etasje uten kjeller og for fritidsbolig med én boenhet. Det er gitt unntak fra en del bestemmelser i kapittel 8 Opparbeidet uteareal, kapittel 12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk og kapittel 13 Inneklima og helse.

Det er bygningens totale oppvarmede BRA som er avgjørende for hvilke energikrav som gjelder i kapittel 14. Boligbygning og fritidsbolig etter denne bestemmelsen har ulike energikrav i kapittel 14. For frittliggende boligbygning inntil 30 m² BRA gjelder energikravene i § 14-5 første ledd. For fritidsbolig med én boenhet gjelder kravene i § 14-5 annet eller tredje ledd.

For fritidsbolig med flere boenheter og boligbygninger som ikke omfattes av denne bestemmelsen, gjelder forskriften i sin helhet.

Figur 64 Utdrag fra veiledning til TEK17, §1-2, annet ledd.

8.15 Energibehov – energiforbruk

Energibehovet vil avhenge i stor grad av hvor mye energi strømleverandøren kan tilby i området, og hvordan det tilrettelegges for å møte behovet for økt kapasitet.

8.16 ROS

Plankartet har innregulert en definert faresone for skredfare og sørpeskred med tilknyttede planføresegner som sikrer at faresonene ikke kan bebygges. Med dette vurderes det at forholdet til risiko og sikkerhet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

8.17 Beredskap og ulykkesrisiko

Beredskap og ulykkesrisiko – Ved normal fart er det ca 25 min kjøretid mellom brannstasjon og legekontor, og virkning i forhold til beredskap er lik for dette området som for andre utkantområder. Det nevnes også at kjøretid fra Stranda sentrum er ca 17. min.

8.18 Jordressurser/landbruk

Planområdet er pr i dag ikke i bruk som landbruksareal, men i offentlige databaser er store deler av arealet registrert som areal med «dyrkbare jord». Virkning av planlagt utbygging vil bli at arealet nærmest fritidsboligene ikke lenger vil kunne defineres som dyrkbare jord. Myrområdene kan ikke opparbeides som dyrka mark uten å medføre et ugunstig klimautslipp.

8.19 Landbruk

Skogdrift er en form for landbruksdrift, og planen tilrettelegger for etablering av tilkomstveg som har fått en trasé som hensyntar at den skal fungere som landbruksveg, f_KV10. Denne vegen skal sikre at det blir mulig å ta ut tømmer fra utmarka sør for planområdet. Vegene som leder til f_KV10 er f_KV4 og f_KV1 (Dravlausskogvegen), og skal i praksis også benyttes som landbruksveg.

8.20 Teknisk infrastruktur

Vanntilførsel vil kunne sikres ved å etablere felles eller privat brønn. Avløp vil håndteres ved å stille krav til etablering av renseanlegg som imøtekommer renskravene for området/resipienten.

8.21 Trafo

Straumen nett er ansvarlig høyspentlinjen gjennom nærområdet, og kapasitet for eltilførsel må vurderes i forhold til når det blir behov for forsterkning i området.

8.22 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planføresegnene har rekkefølgekrav som sikrer at hver boenhet inngår avtale om økonomisk bidrag, før det kan gis tillatelse til tiltak. Bidraget skal gå til vedlikehold og opparbeiding av veger i nærområdet.

9.2 – Veganlegg: Før det kan gis løyve til tiltak skal det inngåast avtale med kommunen om økonomisk bidrag for å støtte rekkefølgekravet i kommunedelplanens §2.4. Kommunen kan då gje fritak frå rekkefølgekravet før det er gjennomført.

8.23 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen spesielle konsekvenser for næringsinteresser.

8.24 Klimatilpasning – klimaendringer

Klimaet vårt er i endring og generelt kan dette medføre endringer i forhold til dagens situasjon. Planområdet er vurdert i forhold til følgende aktuelle forhold:

8.24.1 Samfunnssikkerhet og beredskap:

Brannstasjon og legevakt er plassert med noe avstand til byggeområdet, og dersom vegen blir sperret av flom, finnes det ikke omkjøringsvei, unntatt en mindre del av vegen rundt Dravlausstølen. Det finnes flere bekker som krysser vegen, og kulverter og broer bør ha

tilfredsstillende sikkerhetsmargin for flomfare. Skred kan også ramme fremkommeligheten innenfor planområdet. Klimaendringer vurderes til å kunne påvirke tilgjengeligheten for beredskap for dette planområdet, men det vurderes samtidig at klimaendringer vil utgjøre færre trusler mot fremkommeligheten til sørsiden av Nysætervatnet enn for områdene på nordsiden av vannet, som har en betydelig tettere utbyggingsforekomst.

8.24.2 Flomfare:

Naturlig vegetasjon og terreng, myrområder og bekker håndterer overvann i området pr i dag, og den store andelen bekker og myrområder vil bidra til at området vil være rustet til å tåle de forventede klimaendringene med økte nedbørsmengder og nedbørshyppighet inkludert styrtregn. Planføresegnene stiller krav om at overvann skal fordrøyes lokalt på tomta. Planføresegnene stiller videre krav til at omlegging av bekker ikke skal føre til at vann ender et annet sted enn hvor det ender i dag. Det vurderes med dette at planen sikrer at det ikke blir endring i avrenningsmønsteret som følge av utbygging. Med grunnlag i ovennevnte vurderes det at planområdet vil kunne håndtere de fremtidige klimaendringene med den planlagte overvannsløsningen.

Aktsomhetszone for flomfare, som er knyttet til selve Nysætervatnet, berører nordvestlig hjørne av planområdet. Det er omtalt i punkt 6.24.2, at aktsomhetssonen på uforklarlig vis når mye høyere i terrenget her enn ellers i nærområdet, og at denne synes å være ulogisk i forhold til terrengets topografi, samt med hensyn til at Nysætervatnet er regulert, og vannet vil gå over demningen på kote 337 moh. Man kan ikke se at det finnes andre kilder til aktsomhetssonen enn Nysætervatnet. Vår konklusjon er at planområdet ikke vil være utsatt for flomfare fra Nysætervatnet på grunn av klimaendringer.

8.24.3 Skredfare:

Planområdet har trygg byggegrunn, og er plassert over marin grense. Noen arealer i plankartet har faresone for skredfare. Skredfare knytter seg både til snøskred og sørpeskred. Det er regulert inn 2 faresoner for skredfare i plankartet med grunnlag i konkret skredvurdering hvor klimaendringer er hensyntatt, og med dette vurderes det at klimaendringer ikke vil påvirke skredfaren i området ut over faresonene som er regulert i plankartet.

8.24.4 Vannforvaltning og overvann:

VA-planen definerer hvordan overvann skal håndteres, og det er vurdert at planlagt overvannsløsning vil være tilfredsstillende, også etter at klimaendringer er hensyntatt. Planføresegner sikrer at overvann fordrøyes lokalt på tomta, og at omlegging av bekker ikke fører til at vannet ender et annet sted enn pr i dag.

8.24.5 Naturmiljø og friluftsliv:

Det vurderes at den planlagte utbyggingen ved denne planen, ikke vil påvirke forholdet til naturmiljø, myrområder og bekker i stor grad. Dette fordi planen i stor grad tilrettelegger for videreføring av eksisterende myrer og bekker, som forventes å kunne håndtere fremtidige klimaendringer på en god måte ved å samle opp vann fra terrenget og lede det videre til myrene og deretter til Nysætervatnet. Plankartet har en forholdsvis stor grad av grønne arealer som ikke skal bebygges, og det er gitt strenge krav til at utbygging skal foregå på en skånsom måte og videreføre eksisterende vegetasjon og terreng i så stor grad som mulig,

også innenfor tomtene. Med dette vurderes det at naturmiljø med vegetasjon, dyr og fugler vil ha gode muligheter i området, selv om området blir utbygget.

Plankartet har ellers avsatt rikelige arealer med grønne formål som vil gjøre det mulig for friluftsmennesker å ferdes gjennom området på kryss og tvers uten å bevege seg på privat areal, og friluftsliv vurderes å ikke bli negativt påvirket av klimaendringene.

8.24.6 Landbruk:

Området har ikke vært benyttet til landbruksformål, selv om deler av arealet er registrert med dyrkbar jord. Området har muligens vært del av et større område for utmarksbeite, og i den sammenheng så er det mulig at det våte myrarealet kan øke i omfang eller bli våtere som resultat av klimaendringer, og med dette kan gi negativ virkning i forhold til arealer som kan defineres som dyrkbar jord.

8.24.7 Bygg og anlegg:

Plankart og planføresegner sikrer at bygninger ikke kan etableres på en slik måte at de kan utsettes for fare fra naturpåkjenninger. Krav i teknisk forskrift ivaretar sikkerheten for byggverk hva angår tekniske anlegg. Man vurderer at planlagte bygg og anlegg ikke forventes å bli negativt påvirket av klimaendringer.

8.24.8 Infrastruktur og samferdsel:

Internt i området så er det en del av f_KV1, f_KV4 og f_KV10 som har faresone for sørpeskred. Vegareal i planområdet, øst for denne faresonen, kan bli påvirket dersom klimaendringer fører til økt forekomst av sørpeskred, ved at vegen kan bli stengt av skredmasser. Som nevnt i punkt 8.24.1, så vil infrastruktur og samferdsel ellers kunne bli påvirket negativt av naturfarer langs tilførselveger frem mot planområdet, som også har flere faresoner som krysser vegen.

8.25 Interessemotsetninger

Innspill til planarbeidet gir uttrykk for at området ikke bør utbygges blant annet fordi naturen er viktig for fugl og dyr, samt viktig som utmarksbeite. I den forbindelse viser planforslaget til at kommunen har bestemt i overordnet plan at dette planområdet er egnet for utbygging med fritidsboliger. En vil også nevne at man i planarbeidet har lagt vekt på å regulere området på en slik måte at myrområder og bekker blir videreført i så naturlig form som mulig, selv om området blir utbygget, og det er også lagt vekt på store tomter og liten grad av terrengendringer i forbindelse med utbygging.

8.26 Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for utbygging innenfor et område som kommuneplanen har definert som areal for fritidsboliger. Det er ikke avdekket biologisk mangfold, utvalgte naturtyper eller rødlistede arter innenfor planområdet.

Kommunen har uttrykt at de på generelt grunnlag nå ønsker en roligere/mildere utnytting av områdene på Fjellsætra. I planomtalen til kommunedelplanen er det definert at det er vanlig å bruke gjennomsnittlig 2.3 dekar pr hytte i Fjellsæterområdet, når alle planformål inkluderes beregningsgrunnlaget.

Dersom man foretar tilsvarende øvelse for å sammenligne hvilken tilrettelegging man har utført i planområdet sammenlignet med vurderingen hentet fra planomtalen over, får man til resultat 2.724 m² pr fritidsbolig når man legger til grunn arealet som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen. Dersom man legger til grunn hele planområdet blir resultatet 2946 m² pr fritidsboligtomt. Vi viser til nærmere omtale vedr. disse forholdene under planbeskrivelsens punkt 6.3.3.

Det vurderes med grunnlag i ovennevnte at planforslaget gir en moderat utbygging, sammenlignet med øvrige utbyggingsareal på Fjellsætra. Samtidig vurderes planen å ivareta flere viktige forhold, som videreføring av eksisterende myrområder, og sikring av kantvegetasjon for bekker ved regulert formål for kantsone der dette er mulig. For de få bekkene som er planlagt omlagt i forbindelse med utbyggingen, stilles det strenge krav til omleggingen ved at vannet må ledes dit det opprinnelig ville tatt veien, slik at vannmengde i myrområdene ikke blir endret.

Med grunnlag i planforslagets planmessige forutsetninger, vurderes det at utbygging som følge av planforslaget, vil gi akseptable virkninger, også vurdert i forhold til naturens behov for ivaretagelse, innenfor et byggeområde som er avsatt i kommunedelplanen til etablering av fritidsboliger.

9 Innkomne innspill

9.1 Innspill til oppstart detaljregulering

Statsforvalteren i Møre og Romsdal:

I utgangspunktet bør en unngå utbygging i myr blant annet pga. dens evne til lagring av karbon. Ut over dette må en unngå inngrep som endrer vanntilsig og vannbalanse pga. negativ påvirkning for myrarealene.

Det er registrert siktagran og buskfuru. Disse er vurdert til å ha negativ innvirkning på naturmangfoldet, og en bør vurdere grep for å fjerne forekomsten.

Hytter må tilpasses landskap og en bør la mye av vegetasjonen og grønne areal stå urørt. Bestemmelser må ta for seg lysforurensning.

En må i planbeskrivelsen utrede viktige friluftsområde, og sikre turstier etc. i og gjennom planområdet.

Påpeker at Statsforvalteren i lang tid har vært bekymra for Nysætervatnet som resipient. En må utrede utbyggingen sin påvirkning på Nysætervatnet, spesielt ift. avløpsvannet til Nysætervatnet. Dersom dette ikke er tilstrekkelig utført, varsler de motsegn til planforslaget.

Det påpekes at det er mange små bekker i området. Det må opprettholdes ett naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med årsikker vannføring. Dette må sikres i plankartet med egnesoner.

Ber ellers om at området nærmest Nysætervatnet bør ha lavere utnyttelsesgrad og redusert størrelse på hytter, blant annet pga. landskapsvirkning mot vannet og allmenne interesser/ unngå privatisering i sona langs Nysætervatnet.

Det må utarbeides en ROS-analyse der en inkluderer også tar for seg klimaendringer og hvilke effekter og konsekvenser disse vil gi.

Åpne vannveger og forsvarlig overvannshåndtering blir viktige tema i planarbeidet.

Kommentar:

Planforslaget hensyntar myrområdene og har definert nesten alt myrareal som naturformål med hensynssone 560 – «Bevaring naturmiljø». Kun unntaksvis er det foreslått å tillate bebyggelse i en liten del av myrområdene, og da kun på allerede fradelte fritidsboligtomter. Planføresegnene stiller krav til at dersom bekker blir omlagt, skal vannet likevel ledes dit det opprinnelig ville renne, slik at vanntilsg til myra forblir uendret etter utbygging.

Planføresegnenes § 3.11 stiller krav til hvordan fremmede arter skal håndteres i anleggsfasen:

Planføresegnenes § 3.3 stiller blant annet krav til at utbygging skal tilpasses terreng, vegetasjon og naturlige forhold så langt mulig, og strenge krav til terrengbehandling er spesifisert i denne paragrafen.

Forholdet til lysforurensing er regulert i § 3.4.

Når det gjelder viktige friluftsområder innenfor planområdet, så har man ikke funnet at det eksisterer spesielt viktige areal eller turstier i dag innenfor planområdet. Man har imidlertid lagt vekt på å sikre allmennhetens ferdsel gjennom området ved å regulere inn grønne buffersoner både i nord-sør retning og vest-øst-retning i den grad dette er mulig. Eksisterende tomter i vestlig del av planområdet definerer ellers plankartet i dette området når det gjelder tomtearealer og grønne passasjer/bufferområder.

Nysætervatnet som resipient blir ivaretatt i samsvar med utslippskravene ved tilrettelegging i VA-rammeplanen.

Alle bekker i planområdet som er definert i grunnkartet har fått regulert en 5 meter bred kantsone på begge sider. Det finnes unntak, der bekkens ene side ikke har regulert kantsone. Sistnevnte skyldes at eksisterende bebyggelse eller fradelinger er plassert/utført på en slik måte at det ikke er plass til regulert kantsone. Planbestemmelsene § 4.1, 6. avsnitt, stiller likevel krav til etablering av kantsone der dette er mulig, selv om reguleringsformålet mangler.

Planområdet har en slakkere utnytting enn gjennomsnittet av fritidsboligområder på Fjellsætra pr i dag. Vi viser til nærmere omtale under punkt 8.25 i denne planbeskrivelsen.

ROS sjekklister følger planforslaget, i tillegg til omtale i planbeskrivelsen, herunder også omtale av virkning av klimaendringer.

Planen legger vekt på at vannveger skal være åpne også etter utbygging. Kun få bekker er planlagt endret på, dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsens punkt 6.10.3. Planføresegnene stiller krav til at overvann skal fordrøyes lokalt på tomta, og stiller også krav til at omlegging av bekker ikke fører til at vannet ender annet sted enn pr i dag.

Møre og Romsdal fylkeskommune:

Viktig at en med hensyn til trafiksikkerhet og god trafikkavvikling beskriver og vurderer om gjeldende tekniske krav til kryss er/blir oppfylt for kryss fylkesveg 60/ kommunal veg Nysætervegen. Evt. tiltak må tas med som rekkefølgekrav.

Ingen krav til arkeologisk registrering, da de anser området med lite potensiale for funn av automatisk freda kulturminne. Ber likevel om at det tas med bestemmelse som sikrer hvordan en skal håndtere evt. funn ved utbygging.

Kommentar: I forhold til spørsmål om tekniske krav for krysset fylkesveg 60/ kommunal veg Nysætervegen, viser vi til omtale i planbeskrivelsens punkt 8.9.1, som viser at lastebiler må benytte kjøremåte B ved innkjøring på Nysætervegen med høyresving, dvs fra øst. Når det gjelder spørsmål vedr. om rekkefølgekrav for utbedring av krysset kan knyttes til dette konkrete planforslaget, så vurderes det at kravet om tilstrekkelig forholdsmessighet mellom krav og plan ikke vil være til stede dersom det stilles et slikt krav for denne planen.

Vi ønsker i den sammenheng å henvise til saker om rekkefølgekrav som har vært behandlet i domstolene, og som fastsetter at rekkefølgekrav og reglene om utbyggingsavtaler må tolkes i samsvar med hverandre, slik at bestemmelser og uttalelser om hva det kan inngås utbyggingsavtaler om, også blir relevant for fastsettelsen av hvilke rekkefølgekrav som kan tas inn i en reguleringsplan.

Vi viser til at departementet har foreslått visse endringer i plan- og bygningsloven hvor det ble foreslått visse presiseringer for å sikre at nødvendighetskriteriet blir ivaretatt ved planbehandling. Dette fremkommer av høringsnotatet (s. 153):

«Forslaget viderefører kravet om at infrastrukturtiltaket må være nødvendig for at den aktuelle eiendommen skal kunne bygges ut. Det må, som etter gjeldende rett, være en direkte og saklig sammenheng mellom infrastrukturtiltaket som skal etableres og den konkrete utbyggingen. Det må fortsatt også foretas en forholdsmessighetsvurdering. Det må foretas en vurdering av forholdet mellom det infrastrukturtiltaket utbygger skal besørge og bekoste og den konkrete utbyggingen»

Vi viser videre til departementets høringsnotat hvor det under omtalen av forholdsmessighetskravet (s. 156) vises til at den private forpliktelsen må stå i forhold til den konkrete utbyggingen.

Slik vi vurderer en eventuell oppgradering av dette krysset, så er dette et tiltak som ikke er nødvendig for at den planlagte fritidsboligutbyggingen skal kunne gjennomføres, samtidig som at belastningen som de nye fritidsboligenhetene vil påføre krysset, vil være betydelig mindre enn belastningen fra eksisterende fritidsbebyggelse og skisenterets kunder pr i dag.

Vi viser derfor til planbeskrivelsens punkt 8.22 – Økonomiske konsekvenser for kommunen, der det beskrives at planføresegnenes § 9.2 stiller rekkefølgekrav som sikrer at hver boenhet inngår avtale om økonomisk bidrag, før det kan gis tillatelse til tiltak. Bidraget skal gå til vedlikehold og opparbeiding av veger i nærområdet, og det vurderes at en eventuell utbedring av dette krysset vil kunne finansieres med disse midlene i regi av kommunen som tiltakshaver.

Når det gjelder forholdet mellom utbygging og arkeologi, så viser vi til planføresegnenes § 3.8 - Automatisk freda kulturminne, som stiller krav dersom det blir oppdaget noe som kan være automatisk freda kulturminne.

NVE:

Området må kartlegges ift. snø- og steinskred, samt jord og flomskred. Evt. fare må reguleres med hensynsoner. Viser til at området innehar en del mindre vassdrag og bekker i myrområdet, og at en må se dette i sammenheng med utredning ift. flom, erosjon og overvann. Evt. tiltak må innarbeides i plankart/planmateriellet. Påpeker ellers det samme som Statsforvalteren ift. dette med vannressurslova og vegetasjonsbelte tilliggende bekker med årssikker vannføring.

Videre må en vurdere allmenne interesser i planforslaget som eks. fiskens fri tilgang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, hensyn til kultur og landskap, jordvern hensyn til flom og skred osv.

Kommentar: Det er foretatt kartlegging av skredfare i vedlagte skredfarevurdering fra Norconsult, og som følge av denne er det regulert inn 2 faresoner for skredfare innenfor planområdet. Vi viser til nærmere omtale under punkt 6.22 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.

Når det gjelder flomfare og bekker i planområdet, så beskriver rammeplan for VA hvordan en ser for seg å håndtere overvann, og planføresegnene stiller krav til at overvann på hver enkelt tomt fordrøyes naturlig på tomta. Det er planlagt at bekker generelt skal videreføres som åpne og at vannet skal ledes til samme område som i dagens situasjon. Sistnevnte gjelder også for de få bekkene som er planlagt omlagt. Planføresegnene stiller krav til at omlegging av bekker ikke skal føre til endra tilførsel av vann til myrområdene og ellers skal lede vannet til samme bekk/område som i dagens situasjon.

Selv om noen av bekkene ikke nødvendigvis har vann gjennom hele sommeren, har de fleste bekkene fått innregulert kantsone med 5 meters bredde. Dette er nærmere omtalt under planbeskrivelsens punkt 6.10.2.

Vedr. allmenne interesser, så er det planlagt omlagt noen få bekker, dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsens punkt 6.10.3. Bekkene som er planlagt omlagt er små og har så liten vannføring i perioder av det er lite sannsynlig at fisk kan overleve der. Det vurderes at planlagt omlegging av disse bekkene ikke vil påvirke allmenne interesser som fiskens frie gang, allmenn ferdsel, naturvern, biologisk mangfold, vitenskapelig interesse, hensyn til kultur og landskap, jordvern, hensyn til flom og skred etc.

Statens Vegvesen: Forutsetter at bestemmelser og retningslinjer følges i planleggingen, og fremhever særlig kommunedelplanens bestemmelse § 2.4 vedr. rekkefølgekrav til infrastruktur.

Kommentar: Planføresegnene § 4.1 stiller krav om opparbeiding av 2 p-plasser på egen tomt og rekkefølgekrav §9.3 sikrer opparbeiding av parkeringsplassene. Rekkefølgekrav §9.1 sikrer opparbeiding av VA anlegg, og rekkefølgekrav § 9.3 sikrer etablering av veiadkomst og parkeringsplass for hver enkelt fritidsbolig. Det stilles krav til terrengbehandling i § 3.3, og §8.2.1 og 8.2.2 stiller krav til faresoner for snøskred og sørpeskred.

Årim:

Viser til at hytteierne må selv bringe søppel til fellespunkt for hytterenasjon.

Kommentar: Planbeskrivelsens punkt 6.21 omtaler hvor Årims oppsamlingspunkt for hytterenasjon er plassert.

Torill Myren, gbnr. 25/54:

Ønsker at en i planprosessen deler fra en tomt, gbnr. 25/54, og har lagt ved kart som viser hvordan denne ønskes delt.

Kommentar: Fradeling av en tomt som ønsket har vært vurdert i planarbeidet, men siden det aktuelle arealet er del av et myrområde, er det ikke mulig å regulere en boligtomt her. I tillegg er bekkens kantsone regulert inn, hvilket fører til at resterende areal får en smal og mindre gunstig form. Innspillet er ikke imøtekommet.

Kenneth Hjellegjerde, gbnr. 25/47:

Ønsker at det for deres tomt, gbnr. 25/47, legges til rette for 3 stk hyttetomter.

Kommentar: Deling til 3 tomter har vært vurdert i planarbeidet, men bekker og kantsoner til bekker medfører at det er mindre byggeareal tilgjengelig enn først antatt. I vurdering er det også vektlagt at kommunen ønsker en roligere/mildere utnytting av områdene på Fjellsætra. Planforslaget har innregulert 2 tomter innenfor eiendommen.

Fredrik Sigurdh: Mener at planområdet innehar de siste naturskogsområdene i kommunen, og at her også er urskog i området. Tar for seg flere arter som benytter området og som nå miste sitt habitat. Innspillet kan forstås dit at det ikke er ønskelig med utbygging i planområdet.

Kommentar: Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen og dertil så må det forventes utbygging i området. Det vises ellers til omtale i planbeskrivelsens punkt 6.10 som beskriver hvordan myrområder og bekker skal ivaretas innenfor planområdet. Det vises også til punkt 6.3.3 som beskriver at området skal utbygges med slakkere tetthet enn øvrige områder i Fjellsæterområdet. Planforslaget dokumenterer at utbygging er planlagt på en forholdsvis skånsom måte for naturen, og slik at deler av naturlige funksjoner vil videreføres også etter utbygging, hvilket kan gi en positiv virkning for natur og dyreliv i et utbyggingsområde som dette.

10 Avsluttende kommentar

Planforslaget hensyntar mange av området eksisterende verdier, ved å videreføre myrområder, videreføre de fleste bekkene med regulerte kantsoner, samt sikre at omlagte bekker ikke endrer på vanntilførselen til myrområdene. Videre sikrer planforslaget at naturfarer blir hensyntatt, samt at det videreføres store grønne arealer innenfor området. Regulerte tomter er store, i tillegg til at utnyttelsen er slakkere enn ellers på Fjellsætra. Området passer for mennesker som har ønske om en fritidsbolig som er plassert i landlige omgivelser, og med naturen tett på.

Ålesund, 25.01.24, rev 09.04.24
proESS AS