# Stranda Kommune

# Sakspapir

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saksbehandlar: Gabriela Habostad | Arkivsak: | 20/13 |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Styre, råd, utval:** | **Møte dato:** | **Saknr.:** |
| KOMMUNESTYRET | 21.11.2024 | 144/24 |

## Egengodkjenning - Detaljregulering for Fausadalen hytteområdet

**Kommunedirektøren si tilråding:**

1. Kommunestyrevedtak 059/24 vert gjort om inkje.
2. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde med reguleringsføresegner  datert 16.10.2024 med rev B 06.11.2024, plankart datert 06.11.2024, og planbeskrivelse rev B. datert 06.11.2024

**21.11.2024 KOMMUNESTYRET**

**Møtebehandling**  
  
Steinar AAnning erklært ugild i saka - **Samrøystes**

Settevaraordførar vart Jan Ove Tryggestad - **Samrøystes**  
  
**24 voterande i saka**  
**Vedtak samrøystes**

**KOM - 144/24 Vedtak**

1. Kommunestyrevedtak 059/24 vert gjort om inkje.
2. I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 vedtek Stranda kommune detaljreguleringsplan for Fausadalen hytteområde med reguleringsføresegner  datert 16.10.2024 med rev B 06.11.2024, plankart datert 06.11.2024, og  planbeskrivelse rev B. datert 06.11.2024

**SAKSUTGREIING**

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

**Bakgrunnen for ny behandling av Reguleringsplan for Fausadalen hyttefelt**

Stranda kommune fekk brev frå NVE den 23.07.2024 og frå Statsforvaltaren den 29.07.2024 om at motsegnene etter andre gongs høyring ikkje var trekt og godkjenning av detaljregulering for Fausadalen hytteområde vart difor ikkje gyldig. Difor må saka no handsamast på nytt i kommunestyret.

**Bakgrunn for saka**

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

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

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

Oppstart av plan arbeid ble annonsert 22.02.2019.

Første gongs offentleg ettersyn og høyringa datert den 28.08.2019.

Andre gongs offentleg ettersyn og høvring datert den 27.10.2023.

**Saksopplysningar**

**Planforslaget:**

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

Den nye planen erstattar ein stor del av detaljreguleringa for Nysætervatnet, med planID 2006004. Reguleringsplanen for Nysætervatnet frå 2006 og seinare endringar planla 245 tomter. I planprosessen er eit område i Fausalia med 36 godkjende tomter teke ut av planområdet og blir regulert etter den gjeldande reguleringsplanen frå 2006. Det betyr at innanfor planområdet som no blir regulert, er totalt 209 tomter godkjente etter dagens reguleringsplan, og mange er bygde ut allereie. Det er lagt til **25** nye tomter i ny plan, som gir ein total på **234** tomter innanfor det nye planområdet. Planen omhandlar eksisterande og framtidig vass- og avløpssituasjon, samt konsekvensane av utbygginga. Adekvat tryggleik mot ras og skred er sikra i føresegnene, og flomsoner og vassdrag er teken med på plankartet.

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

1. **Planforslaget som skal handsamast, består av:**
   1. Plankart
   2. Reguleringsføresegner
   3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning
   4. Arkeologisk rapport
   5. Vurdering av skred- og flaumfare
   6. Konsekvensutredning tema naturmangfald
   7. Supplerande konsekvenserutredning
   8. VA-rammeplan
   9. Flomvurdering
   10. Trafikknotat
   11. ROS-analyse
2. **Arealførmål i plan:**
   1. Fritidsbebyggelse-frittliggende
   2. Skiløypetrase, offentlig
   3. Øvrige kommunaltekniske anlegg
   4. Uthus/naust/badehus
   5. Veg, felles
   6. Kjøreveg, offentlig
   7. Parkering, felles
   8. Andre tekniske infrastrukturtraseer
   9. Turveg, felles
   10. Naturformål, offentlig
   11. Naturområde i sjø og vassdrag, offentlig
3. **Hensynssoner**:
   1. Ras- og skredfare
   2. Flomfare
   3. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
   4. Hensyn friluftsliv
   5. Bevaring naturmiljø
   6. Bevaring kulturmiljø
   7. Båndlegging etter lov om kulturminner
   8. Båndlegging etter andre lover
4. **Formålet med reguleringa:**
   1. Formålet med reguleringa er å leggje til rette for:
      1. Nye hyttetomtar
      2. Ny veg
      3. Parkeringsplassar
      4. Skiløypetrase

**Forhold til overordna planar:**

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

**Tidlegare handsaming av planen:**

Oppstart av planarbeid ble annonsert den 22.02.2019.

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

2. gangs høyring: På bakgrunn av merknader/innsigelser ble planen bearbeidet. Den ble lagt på 2. gongs høyring og kom 15 merknader. fylkeskommunen trakk sin innsigets, men Statsforvalter og NVE opprettheldt deler av sine. Viktige myrområdet ble dermed forandre arealformål frå bustader til grøn areal.

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

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

* **Motsegn frå  Statsforvalter datert 17.02.2022:**

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

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

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

* **Motsegn få NVE datert 31.01.2022:**

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

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

*Vassdragmiljø,  vi  kan  ikkje  sjå  at  det  er  gjort  nokon  vurderingar  eller  sett  krav  til kantvegetasjon langs vassdrag i planframlegget og det burde sett krav i føresegnene.Energianlegg, denne type anlegg har konsesjon etter energilova og er unnateke handsaming etter pbl. Slike større høgspenningsliner og skal regulerast med omsynssone H740 Bandlegging etter anna lovverk, jf. pbl § 11-8 d*.

* **Fylkes kommunen datert 03.02.2022:**

Vassforvaltningsplanen  skal  leggast  til  grunn  for  verksemda  til  regionale  organ  og  for kommunal og statleg planlegging og verksemd i samsvar med pbl. §8-2 og vassforskrifta §29.Trafikktrygleik og trafikkavvikling i kryss frå fv. 60 og fv. 5916 ligg føre med heimel i pbl. §4-2.

* **Uttalelse frå Mattilsynet datert 07.01.2022:**

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

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

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

*Det er utarbeid VA-plan av Norconsult som omtaler overordna løysingar for vatn, spillvatn og overvatn.*

*Eksisterande vassforsyning baserer seg på borebrønnar og er planlagt same løysing for nye hytter og plassering ikkje gjort greie for.*

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

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

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

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

* **Motsegn frå NVE datert 17.11.2023:**

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

*Kommen tatarar:* Hensynnsone for flaumfare (H320) er no angitt på plankartet med tilhøyrande i reguleringsføresegner § 8.2 – Flaumfare, 200-årsflaum.

*Skredfare i bratt terreng:* Opprettheld motsegn inntil føresegna sikrar tilstrekkeleg tryggleik iht. TEK 17 §7-3.

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

* **Motsegn frå Statsforvalter dater 21.12.2024**

*Skredfare i bratt terreng:* Skredfare etter NVEs sin vurdering.

*Kommentarar:* Se kommentarer over.

*Tiltak for Vassdrag og Nysetervatnet:* Planforslaget synliggjør ikkje verknadane av planlagte tiltak for vassdrag og nysetervatnet som resipient og har motsegn inntil dette er redegjort for.

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

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

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

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

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

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

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

**Stranda kommune administrativ tilbakemelding datert 08.04.2024:**

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

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

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

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

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

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

Frittliggande fritidsbustad FBF –1 stk fritidsbustad på maks 160 m2 opnar for berre ein brukseining per tomt. Dette må kome klart fram i føresegna.

Det kan berre byggast 3 bygg per tomt, avgrensa til 40 m2 per bygg for anneks/uthus og garasje.

Oppmoding om å respektere  og verne om vassdragsbelte langs vatn og vassdrag til allmenn ferdsel med å regulere enten eit grønt belte eller byggelinje langs vatnet.

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

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

**ENDRNIGANE ETTER KOMMUNESTYREMØTE 18.06.2024 – 059/24**

Stranda kommune har sendt både NVE og Statsforvaltaren brev om å trekke motsegn den 02.08.2024 (vedlegg a).

NVE trekker motsegn den 30.08.2024 (vedlegg 12), men Statsforvaltaren ba administrasjon om møte for å avklare viktigheita med å kontrollere grunnlaget på VA-planen og eventuelt inngrepet i Nysetervatnet og Fausaelva.

Etter avklaringsmøte har konsulent forandra på føresegnene den 17.10.2024 slik: (vedlegg 16)

*Byggjeområde for andre kommunaltekniske annlegg*

*3.22 Ved etablering av felles reinseanlegg skal utslepp gå til fjorden via Stranda Energi si røyrgate.*

*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone*

*7.2 -Utslepp Nysætervatnet eller Fausaelva skal vere resipient for avløpsvatn. Rekkjefølgjekrav.*

*9.2 -Vatn-og avløp*

*Før det gis bruksløyve for nye fritidsbustader innanfor planområdet skal eigedomen vere tilknytt felles reinseanlegg.*

Brev frå Statsforvaltaren datert 03.11.2024 (vedlegg17) trekker motsegna frå samfunnstryggleik og klimmatilpassing men når det gjelder motsegn knytt til vassdrag og myr, kjem  Statsforvaltaren med forslagstekst som kan komme i føresegner for å sikre at verken Nysetervatnet eller Fausaelva skal vere resipient for avløpsvatn. Og at det ikkje skal gjevast igangsetjingsløyve til nybygg før vilkåra for bortledning av avløpsvatn være sikra og i samsvar med forurensningsloven.

I tillegg anbefalte Statsforvaltaren sterkt å fjerne tomtene FBF53 og FBF29, som kjem i konflikt med allmenninteressene langs vassdraget og naturmangfaldet på grunn av ein av tomta er lagt på eit areal der det i dag er ein dam.

**Siste endringer i Reguleringsplanen**

**Føresegner:**

**Vassdrag**

*7.2 - Utslepp*

*Verken Nysærervatnet eller Fausaelva skal vere resipient for avløpsvatn.*

*9.2 - Vatn- og avløp*

*Igangsettingsløyve til fritidsbustadar kan ikkje gis før vilkårar i plan- og bygningslova §27-2 og forureiningsforskrifta del 4 er oppfylt.*

**Natur- og miljøvern: Føresegner for skiløypetrase er suplert med ny paragraf:**

*3.25  Det er ikkje tillete med inngrep som graving av grøfter eller andre tiltak som bidreg til drenering. Det skal vere frosen mark og tilstrekkeleg med snø når trakkemaskina går i terrenget.*

**Plankart**

Deg to omtalte tomtene FBF53 og FBF29 er tatt ut av planen i tråd med Statsforvaltaren si tilråding.

**Planbeskrivelse med konsekvensutgreiing**

Tekst og figurer i planbeskrivelsen er oppdatert iht. dei siste endringane.

**Statsforvaltaren i Møre og Romsdal trekker motsegn i brev datert 11.11.2024**

**Vurdering**

**Samla vurdering:**

Planforslaget er grundig gjennomarbeidd og tek vare på nødvendige omsyn.

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

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

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Vedlegg: Dok.dato:** | **Vedlegg:** | **Dok.ID** |
| 12.11.2024 | Vedlegg 1. Plankart Fausadalen hytteområde | 401947 |
| 19.11.2024 | Vedlegg 2. Reguleringsføresegner Fausadalen hytteområde | 401948 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning | 401949 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 4. Arkeologisk rapport, Møre og Romsdal fylkeskommune | 401975 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 5. Vurdering av skred- og flomfare, Hole Geo AS | 401976 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 6. Konsekvensutredning tema naturmangfold, Natur og samfunn AS | 401977 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 7. Supplerande konsekvensutredning, Miljøfaglig Utredning AS | 401978 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 8. Flomvurdering, Norconsult AS | 401980 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 9. Ros-analyse | 401982 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 10. Trafikknotat, Norconsult AS | 401981 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11. VA-rammeplan | 401979 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.1. Søknad om utsleppsløyve 100 hytter, Asplan Viak | 401953 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.2. Vedtak om rammeløyve | 401954 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.3. Vedtak om utsleppsløyve | 401955 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.4. Revidert søknad utslepp 200 hytter, Asplan Viak | 401956 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.5. Revidert rammesøknad, Asplan Viak | 401957 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.6. Vedtak om utsleppsløyve 200 hytter | 401958 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.7. Løyve gitt til hytte | 401959 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.8. Søknad om ansvarsrett, Stranda Anleggsservice AS | 401960 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.9. Søknad om ansvarsrett, Sykkylven Rør AS | 401961 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.10. Søknad om igangsetting, Asplan Viak | 401962 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.11.Vedtak om igangsetting - etappe 1 | 401963 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.12.Vedtak om utsleppsløyve 200 hytter | 401964 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.13. Varsel om oppstart, Nysætervatnet Avløp | 401965 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.14. Uttalelse Norconsult | 401966 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.15. Notat Provar | 401967 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.16. NuDisc-R-01 | 401968 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.17. OPERATION & MAINTENANCE GUIDELINES FOR KEE NuDisc® - R | 401969 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 11.18. Referanseliste, Rense og miljøteknikk AS | 401970 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 12. NVE trekker motsegn - Detaljregulering for Fausadalen hytteområde | 401971 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 13. Statsforvaltaren Trekket motsegn - Detaljregulering for Fausadalen hytteområde | 401944 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 14. Ber om tilbaketrekking av motsegn | 401945 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 15. Følgebrev om trekking av motsegn (2) | 401946 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 16. Følgebrev trekking av motsegn | 402023 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 17. Statsforvaltaren - Svar på førespurnad om trekking av motsegn (2) | 401951 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 18. Epost fra Kommune direktør - Oppfølging etter møte | 401952 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 19. Merknader fra offentlig høring, del 1 | 401972 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 20. Merknader fra offentlig høring, del 2 | 401973 |
| 12.11.2024 | Vedlegg 21. Merknader fra offentlig høring, del 3 | 401974 |