



Innhold

1.	Sammendrag av planforslaget	4	5.11.4	Våtmarker, vassdrag og myrområder	15
2.	Bakgrunn	5	5.11.5	Vann, avløp og overvann	15
2.1	Hensikten med planen	5	5.11.6	Forhold rundt naturmangfoldloven	15
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	8	5.11.7	Snøskred og steinsprang, og jord- og flomskred	15
2.3	Tidligere vedtak i saken	8	6.	Beskrivelse av planforslaget	16
2.4	Krav om konsekvensutredning	9	6.1	Planlagt arealbruk	16
3.	Planprosessen	9	6.2	Reguleringsformålene gjennomgås og beskrives	16
3.1	Medvirkningsprosess	9	6.3	Bebyggelse og anlegg	16
3.2	Varsel om oppstart	9	6.3.1	Fritidsbebyggelse - frittliggende (FF)	16
3.3	Planprogram	9	6.3.2	Skiløypetrase	22
4.	Planstatus og rammebetingelser	10	6.3.3	Kommunaltekniske anlegg	22
4.1	Overordnede planer	10	6.3.4	Naust	22
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	10	6.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	24
5.	Beskrivelse av planområdet	11	6.4.1	Veg/kjøreveg/traktorveg	24
5.1	Beliggenhet	11	6.4.2	Parkering	24
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11	6.4.3	Rørgate	24
5.3	Stedets karakter	11	6.5	Grønnstruktur	24
5.4	Landskap	13	6.6	Landbruks-, natur- og friluftsmål	24
5.5	Trafikkforhold	13	6.7	Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone	24
5.6	Barns interesser	13	6.8	Hensynssoner	25
5.7	Tilgjengelighet	13	6.8.1	Ras- og skredfare (H310)	25
5.8	Teknisk infrastruktur	13	6.8.2	Høyspenningsanlegg (H370)	26
5.9	Støyforhold	13	6.8.3	Hensyn friluftsliv (H530)	26
5.10	Luftforurensing	13	6.8.4	Bevaring naturmiljø (H650)	26
5.11	Utredningstemaer i planprogrammet	14	6.8.5	Bevaring kulturmiljø (H570)	27
5.11.1	Friluftsområder og skiløypetraseer	14	6.8.6	Bevaring etter lov om kulturminner (H730)	27
5.11.2	Automatisk freda kulturminner	14	6.9	Bebyggelsens omfang og grad av utnytting	27
5.11.3	Jord-/skogbruk	15	6.10	Boligmiljø/bokvalitet (uteoppholdsareal)	27
			6.11	Barns interesser	27
			6.12	Tilknytning til infrastruktur, offentlig nett	27
			6.13	Planlagte offentlig anlegg	27

6.14	Miljøoppfølging	28
6.15	Universell utforming	28
6.16	Plan for avfallshenting	28
6.17	Rekkefølgebestemmelser	28
6.18	Utredningstemaer i planprogrammet	28
6.18.1	Friluftsområder og skiløypetraseer	28
6.18.2	Omregulering fra jord-/skogbruk til hytteområder	28
6.18.3	Våtmarker, vassdrag og myrområder	28
6.18.4	Forhold rundt Naturmangfoldloven	28
6.18.5	Vann, avløp og overvann	28
7	Forenklet konsekvensutredning	29
7.1	Overordnede planer	29
7.2	Landskap	29
7.3	Stedets karakter	29
7.4	Estetikk	30
7.5	Forholdet til naturmangfold	30
7.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	30
7.7	Trafikkforhold	30
7.8	Kulturminner	30
7.9	Jordressurser/landbruk	31
7.10	Teknisk infrastruktur	31
7.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
7.12	Konsekvenser for næringsinteresser	31
7.13	Interessemotsetninger	31
7.14	Konklusjon	31
8	Formålstabell med arealoversikt	32
9	Vedleggsoversikt	32
10	ROS-analyse	33

Planmalen er basert på Kommunal- og moderniseringsdep. sin sjekkliste for planbeskrivelse.

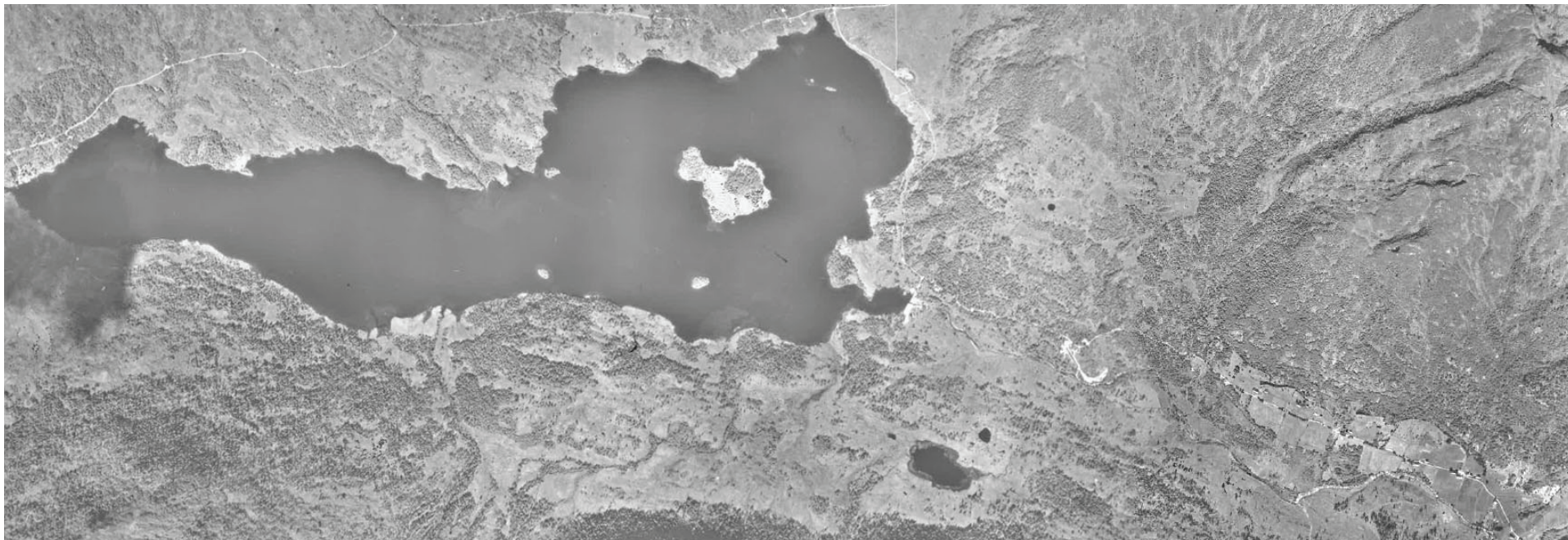
1. SAMMENDRAG AV PLANFORSLAGET

Reguleringsplan for Fausadalen hytteområde skal legge til rette for en utvidelse av hyttebebyggelse i Fausadalen i Stranda kommune. Mesteparten av planen består imidlertid av å regulere allerede regulert område fra 2006 for å tilpasse planen til faktiske forhold. Innenfor gjeldende plangrense var det i 2006-planen regulert totalt 207 hytter/tomter. I ny plan vil antall hyttetomter på planområdet øke med 88 til totalt 295 tomter. Dette er inkludert et delområde i Fausalia som i prosessen ble tatt ut av planområdet. Pr. i dag er ca. 165 tomter bebygde. De nye hyttefeltene vil være en naturlig forlengelse av allerede regulerte felt.

Planen legger vekt på områdets stedegne, naturlige kvaliteter, og hensynet til terreng og miljø ligger til grunn for plassering og utforming av hyttefeltene. Hensyn til ras, flom og naturmangfold har vært premissgivende. Suppleringen av hyttefelt er i større grad tenkt som mindre grender bestående av en gruppe hytter tilknyttet samme infrastruktur og landskap. Målet er å legge til rette for et enhetlig hyttemiljø som ivaretar lokal og tradisjonell byggeskikk, og som fungerer som rekreasjons- og friluftsområde for allmennheten alle årstider.



Flyfoto ca. 2018



Flyfoto ca. 1950

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Gjeldende reguleringsplan i området er "Reguleringsplan for Nysætervatnet" fra 2006. Denne planen gir føringer for utvikling av hyttebygging med tilhørende infrastruktur.

I årene fra 2006 og frem til i dag er hytteområdene blitt utviklet videre. Det viser seg at blant annet at interne vegføringer og hytteplasseringer ikke lar seg gjennomføre slik som tenkt i gjeldende plan. Dette ut ifra topografi og stedlige forhold. Kommunens byggesaksavdeling opplever også mange søknader om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Fausadalen Grunneigarlag ønsker nå sammen med Stranda kommune å få "ryddet opp i" gjeldende plan slik at denne blir riktig i samsvar med eksisterende forhold. En del av feltet i Fausalia er tatt ut av planen. I tillegg vil reguleringsbestemmelsene bli justert slik at behovet for å søke dispensasjon i nesten hver eneste byggesak ikke blir nødvendig.

Samtidig med justering av gjeldende plan ønsker grunneierlaget å se på muligheten for en mindre utvidelse av eksisterende hyttefelt der dette er naturlig, og eventuelt nye hyttefelt der landskap og naturmiljø tillater det. Nye felt er planlagt ute i marka ved hjelp av befaringer. Det er gjort GPS-innmålinger og utarbeidet lengdeprofiler av naturlige veitraseer for best mulig å ivareta naturlig terreng.



Eksisterende reguleringsplan fra 2006 m/ stedsnavn.



Nytt plankart, 2021.

Å gå gjennom alle endringene i planen i denne planforslaget vil være svært omfattende, så i beskrivelsen av planforslaget er hovedtrekkene av endringene presentert.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Fausadalen Grunneigarlag er tiltakshaver og initiativtaker for revidering av gjeldende plan. I tillegg er Blindheim Eiendom AS som eier av en større teig innenfor området også med. Det er i alt 7 tiltakshavere og planarbeidet er koordinert av grunneierlagets formann Steinar Aanning sammen med plankonsulent Kibsgaard-Petersen AS.

Grunneierlaget har sterke interesser for hele Fausadalen og ønsker en styrt utvikling av området. De er aktive i den jevnlige utviklingen av området og ønsker å bevare de verdiene som er skapt i hytteområdet. De jobber også aktiv med oppgradering av renseanlegg og hovedvegen til Fausadalen.

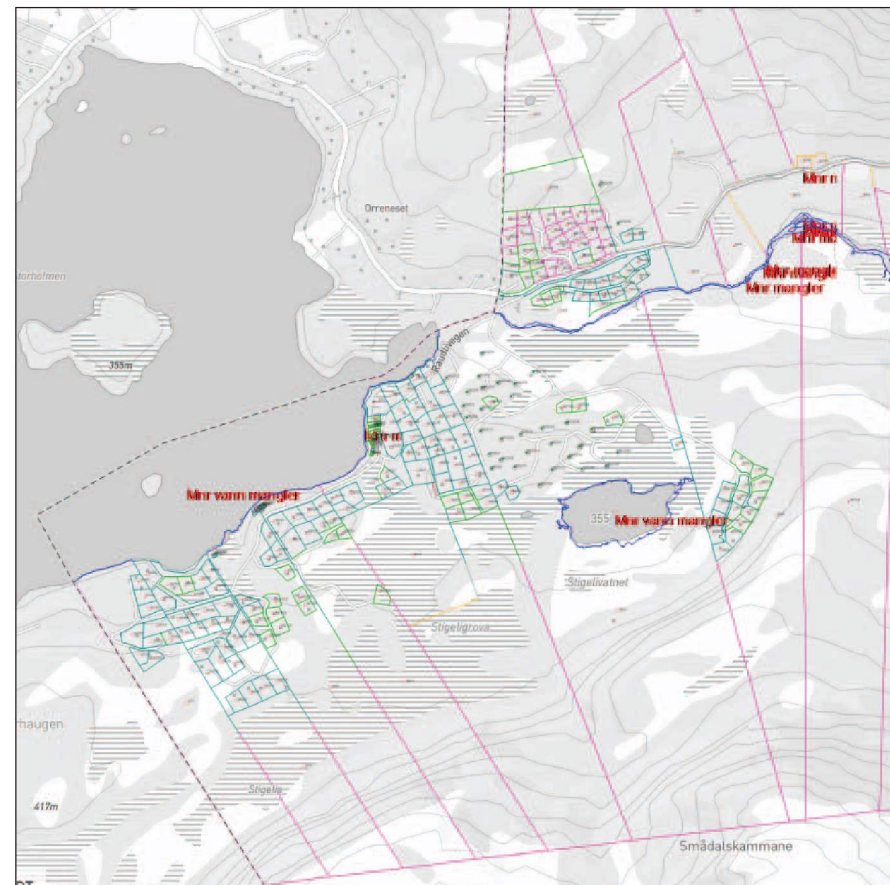
Hyttefeltene i Fausadalen består av frittstående hytter med relativt store tomter. I motsetning til andre hyttefelt både i Stranda kommune og f.eks. Bjorli, ønsker grunneierlaget å fortsette denne typologien. Det vil ikke bli planlagt leiligheter, sammenhengende hytterekker eller store inngrep i terrenget.

Grunneierlaget ser på denne planprosessen som en endelig plan for hytteområdene i Fausadalen. De har ønske om at det gjennom denne prosessen legges klare og riktige føringer for utviklingen av området.

Planfremmer: Fausadalen Grunneigarlag v/ Steinar Aanning
Plankonsulent: Kibsgaard-Petersen A

2.3. Tidligere vedtak i saken

24.01.2019 vedtok Fast Utval for Plansaker i Stranda kommune oppstart av «detaljregulering Hyttefelt Fausadalen». I vedtaket ber FUP om at det bli gjennomført en samlet reguleringsendring for hele planområdet. Planområdet er derfor definert til å være tilsvarende gjeldende plan "Reguleringsplan for Nysætervatnet".



Eiendomskart

Langs kommunegrensa mellom Sykkylven og Stranda kommune, ser vi at gjeldende plan ikke er helt sammenfallende. I denne planprosessen vil det dette bli rettet opp slik at den nye planen vil følge denne grensa.

2.4 Krav om konsekvensutredning

I forbindelse med oppstartsmøtet med Stranda kommune ble det vurdert om reguleringsendringen vil utløse krav om konsekvensutredninger. Ved varsel om oppstart kom Møre og Romsdal fylkeskommune og Fylkesmannen med innspill. På generelt grunnlag ble det også der stilt spørsmål om planendringen kunne utløse krav om konsekvensutredning. Fylkeskommunen mente at det etter deres vurdering ville utløse krav til planprogram og konsekvensutredning.

I samråd med Stranda kommunes planavdeling ble det derfor først laget et planprogram og nå i den endelige planbeskrivelsen følger en forenklet konsekvensutredning. I konsekvensutredningen er generelle temaer gjennomgått i tillegg til de temaene som ble vurdert som særskilt viktige i planprogrammet.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess

I tråd med Plan- og bygningsloven legges det opp til medvirkning i planprosessen. Dette i form av møter med kommunen, annonser i offentlige media og varslingsbrev. Videre har det vært gjennomført befaringer på planområdet sammen med Fausadalen Grunneigarlag.

3.2 Varsel om oppstart

Fast utval for plansaker (FUP) i Stranda kommune vedtok i møte 24.1.2019 at detaljregulering av Hyttefelt Fausadalen kunne igangsettes. Oppstart av planarbeid ble annonsert 22.2.2019 i Sunnmørsposten og på kommunens hjemmesider. I tillegg ble det sendt varsel til eiere av hytter, grunneiere og offentlige instanser. Ved fristens utløp har vi mottatt innspill fra både private hytteeiere, hytteforeninger, kommunale instanser og offentlige etater. På bakgrunn av innspill ble det utarbeidet et planprogram. Planprogrammet ble vedtatt av FUP i møte 22.08.2019.

3.3 Planprogram

Møre og Romsdal fylkeskommune krevde i sitt innspill at det ble utarbeidet et planprogram som listet opp kunnskapsgrunnlaget, hva man trenger mer kunnskap om og hvilke metoder som skal brukes for å skaffe denne kunnskapen.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal krevde konsekvensutredning dersom utbygging i LNF-områder var av omfattende grad. Det ble derfor laget et planprogram med sju temaer som skulle utdypes nærmere gjennom planprosessen:

- *Friluftsområder og skiløypetraséer*
- *Automatisk freda kulturminner*
- *Omregulering fra jord-/skogbruk til hytteområder*
- *Våtmarker, vassdrag og myrområder*
- *Forhold rundt Naturmangfoldloven*
- *Vann, avløp og overvann*
- *Snøskred og steinsprang, og jord- og flomskred*

Temaene er redegjort for i kapittel 6 i denne planbeskrivelsen.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, Miljøverndepartementet, 2005.

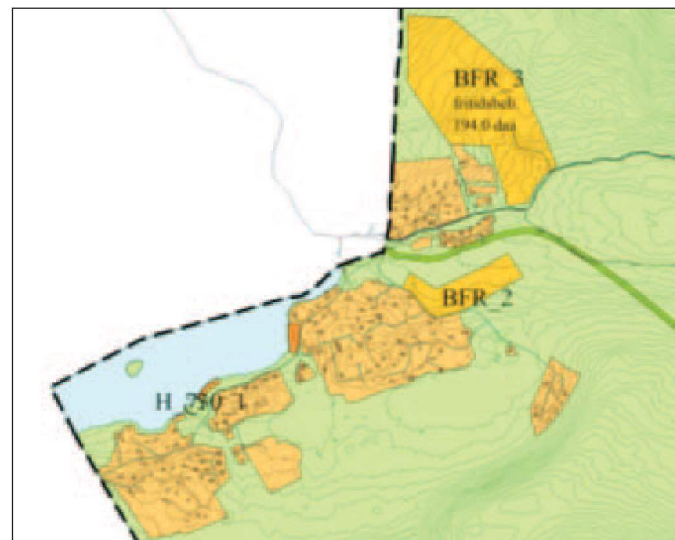
Kommuneplanens arealdel

Det er igangsatt et arbeid med kommuneplanens arealdel 2019-2031. Dette arbeidet foregår parallelt med planprosessen for Hyttefelt Fausadalen. Kibsgaard-Petersen as har på vegne av Fausadalen Grunneigarlag kommet med innspill til arealplanen. Det bes der om at arealplanens forslag til nye utbyggingsfelt avventes inntil detaljreguleringsprosessen er over. Kibsgaard-Petersen foreslår at arealplanen disponerer hele planområdet Nysætervatnet med formål «Fritidsbebyggelse» med krav om detaljreguleringsplan før utbygging. Temaer som rasfare, våtmarker, vassdrag, skiløyper m.m. vil da være utredet, og de eksisterende hytteområdene kan fremdeles utvikles frem til ny detaljplan er på plass.

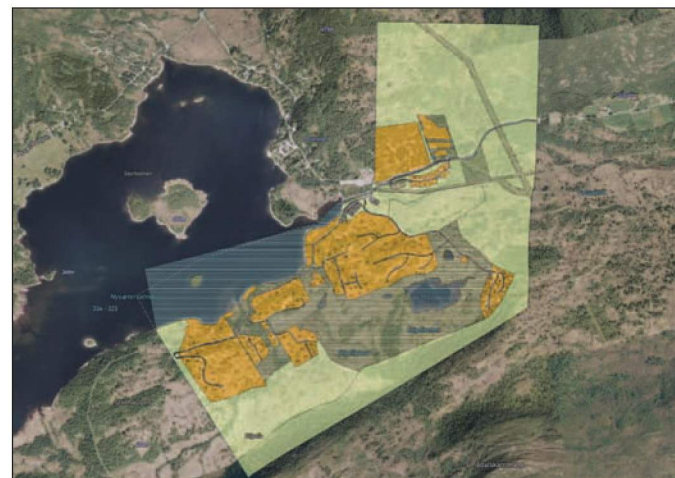
Tilstøtende areal på Sykkylven-sida er i kommuneplanens arealdel 2013-2025 avsatt til Friluftsområde og LNFR, med stedvise faresoneområder for ras og skred.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Nysætervatnet, godkjent 10.05.2006 (planid 1525_2006004). Planområdet har ingen tilgrensende planer.



Kartutsnitt kommuneplanens arealdel.



Flyfoto med gjeldende reguleringsplaner.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Fausadalen ligger i Stranda kommune, i enden av Nysætervannet som tilhører både Stranda og Sykkylven kommune. Dalen ligger ca. 250 meter over havet, mellom Orreneset (Sykkylven kommune) i vest og Storfjorden (Stranda kommune) i øst. Planområdet ligger om lag 100 meter høyere, ca. 350 meter over havet. Planområdet begrenses naturlig av kommunegrensa i vest, og Smådalskammane i sør med fjellryggen i øst.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

I gjeldende reguleringsplan er områdene avsatt til Jord- og skogbruk (grønt areal) og Friluftsområde i vassdrag og på land (skravert areal). Tilstøtende arealer består av delvis urørt natur og delvis utbygd med tradisjonelle og høystandard fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Lenger øst er det gårdsdrift og dyrka mark. I tillegg er det regulert naustbebyggelse. Om vinteren går det skitrasé gjennom planområdet.

5.3 Stedets karakter

Selve Fausadalen består av gårdsbebyggelse tett inntil Fausavegen på begge sider. Dalen oppleves vid og luftig med Nysætervannet i vest, med svak nedstigning østover mot fjorden. Dalen er en kontrast til hytteområdene rundt skitrekket i andre enden av Nysætervannet.

Mens området rundt Fjellsætra i vest har høy tetthet av hytter, avtar tettheten jo lenger øst man kommer. Planområdet som skal reguleres ligger i området mellom selve dalen og grensa til Sykkylven kommune. Landskap, tomtestørrelser og begrensede bygningsvolumer gjør likevel at området ikke oppleves som tettpakket, selv om eldre, enkeltstående hytter etter hvert også her har blitt en del av større hyttefelt. Hyttene er i hovedsak tradisjonelle trehytter med dempet fargepalett og torvtak, og ligger godt i terrenget.





Planområdet ligger ved enden av Nysætervatnet i slutten av den vide dalen. Foto til venstre er tatt fra skitrekket på Sætrefjellet, Sykkylven kommune, med utsikt østover til Fausadalen. Foto under er tatt østover fra Lafjellet, Sykkylven kommune. Hytteområdet rundt det lille vannet i midten (Sætervatnet) er kjent som Fjellsætra. Fra avkjøringa fra Sykkylvsvegen til Fjellsætra og til enden av Fausadalen er det omlag 9 km.



Foto under er tatt fra befaring i marka høsten 2019. Egnede hytteområder ble vurdert ut utifra terreng, solforhold og eksisterende hyttefelt og infrastruktur.





5.4 Landskap

Terrenget er kupert, og preges av myr- og våtmarksområder med hauger, koller og tuer. Av vegetasjon finner vi mye furu og løvtrær. Gjennom området går mindre elver og bekker hvor vegetasjonen er ekstra frodig. Sør for Stiglivatnet markerer de skogkledde Smådalskammane seg, som ender opp i Roaldshornet (1230 moh.).

5.5 Trafikkforhold

Eksisterende hyttefelt rundt Nysætervannet kobles i dag på Fv. 73 (Dalevegen) i Ramstaddalen et stykke nord for hyttefeltet, og på Fv. 60 (Sykkylvsvegen) ved Drotninghaug et stykke sørvest for hyttefeltet. Innenfor planområdet har de ulike hyttefelte felles atkomstveger som er tilknyttet Fausavegen (kommunal veg). Om våren er det utfordringer med tele i enkelte strekninger som fører til dårlige kjøreforhold. Områdene sør for Fausavegen har begrenset tilgang for ferdsel ved hjelp av elektrisk bom.



5.6 Barns interesser

På planområdet er det turterreng og skiløype, og skitrek 5,5 km unna.

5.7 Tilgjengelighet

Det er ikke tilrettlagt for universell tilgjengelighet innenfor planområdet.

5.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende vannforsyning baserer seg på borebrønner. Spillvannsløsning baserer seg på tette tanker. Det er avfallspunkt ved Fausaskiftet.

5.9 Støyforhold

Det er ikke kjent at området er særlig utsatt for støy.

5.10 Luftforurensing

Det er ikke kjent at området er særlig utsatt for luftforurensing.



5.11 Utredningstemaer i planprogrammet

5.11.1 Friluftsområder og skiløypetraséer

Områdene rundt Nysætervatnet er et regionalt viktig friluftsområde som er svært mye brukt hele året. Vinterstid prepareres et omfattende løypenett for skigåing, og det er tilrettelagt med blant annet bruer, nedlegging av små rør i elver, og rydding av skog. I 2006-planen ble det regulert en skitrasé gjennom området. Denne stemmer imidlertid ikke med løypa slik den blir preparert vinterstid av Sunnmørsalpane Skiarena. Løypa er en del av ei om lag 1 mil lang skiløype rundt Nysætervatnet. For turgåere uten hytte er p-plasser ved skisenteret på Fjellsætra og ved krysset Nysætervegen-Fasteindalen-Fausavegen ofte utgangspunkt for skituren, ellers er løypa lett tilgjengelig fra hytteeiendommene på fjellet.



Sommerstid er det i området rundt Fausadalen mange fine toppturer, f. eks. Skjortnesegga i nord og Skurdahornet og Trollvardegga i sør, men ikke så mange med direkte avgang fra selve planområdet. Om sommeren er det også fine muligheter ved Nysætervatnet, både roing, fiske, padling og bading er populære aktiviteter her. Det er ikke lagt til rette for samme runde rundt vannet som på vinteren, og alternativet er å gå langs vegene på hver side av Nysætervatnet. Det mangler likevel en kobling mellom Sykkylven-sida og Stranda-sida på området sør for vannet.

5.11.2 Automatisk freda kulturminner

Det er tidligere registrert et jernvinneanlegg i planområdet ved Raudegrova. I planprosessen ble det også avdekket en ny slagforekomst og et kullfremstillingsanlegg. Kartleggingen er omtalt i kap. 6.18.2.



Foto tatt vestover fra gården Stigane i Fausadalen.

5.11.3 Jord-/skogbruk

Innenfor planområdet drives det ikke jord- eller skogbruk, men området blir brukt til beiting. Videre innover Fausadalen er det aktiv gårdsdrift.

5.11.4 Våtmarker, vassdrag og myrområder

Planområdet ligger i et landskap preget av hyttebygging blant kupert terreng med en del vegetasjon. Områdene som ikke er utbygd med til hytter og infrastruktur er relativt intakt. I Naturbase vises ei avgrensning av verdifull rikmyr oppe i Fausalia, mens området ved Stigelivatnet er et sammenhengende myrkompleks med varierende rikhet.

5.11.5 Vann, avløp og overvann

Iht. til krav fra Stranda kommune om plan for vann, avløp og overvann er dette utarbeidet av Norconsult. Rapporten ligger til grunn for planen.



Foto fra Kvitblikhaugen og Stigelivatnet.

5.11.6 Forhold rundt Naturmangfoldloven

Planområdet inneholder myrer, furu, bjørk, gråor, og litt andre tresorter, samt ulike typer lyng. Noen områder er påvirket av beiting. Kartlegging av naturmangfoldet vil vise hvilke arter og områder som er verdifulle og viktig å ta vare på.

5.11.7 Snøskred og steinsprang, og jord- og flomskred

Deler av planområdet er i følge NVEs aktsomhetskart utsatt for alle typer skred, men det er ikke registrert skred som har truet planområdet. Det er utarbeidet en fagrapport til reguleringsplanen, se kap. 6.18.7.

6. BESKRIVELSE AV REGULERINGSPLANEN

6.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen tilrettelegger for både utvidelse av eksisterende hyttefelt og etablering av nye. I tillegg legges det til rette for pumpestasjoner, renseanlegg og nødvendig infrastruktur. For utforming av hyttefelt, tomtegrenser, plassering av hytter og veger har eksisterende terreng og landskap vært førende. Utgangspunktet har vært gjeldende reguleringsplan for ny regulering. Planområdet er på 2374,4 daa.

6.2 Reguleringsformålene gjennomgås og beskrives

I dette kapittelet følger en kortfattet gjennomgang av de ulike delområdene samt andre arealformål i planen.

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFF	Fritidsbebyggelse-frittliggende (annen eierform)
o_BST	Skiløypetrasé (offentlig formål)
BKT	Kommunalteknisk anlegg (annen eierform)
BUN	Naust (annen eierform)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_SV	Veg (felles)
o_SKV	Kjøreveg (offentlig formål)
f_SPA	Parkering (felles)
SAI	Andre tekniske infrastrukturtraseer (annen eierform)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

f_GT	Turveg (felles)
------	-----------------

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

GN	Naturformål (annen eierform)
----	------------------------------

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

o_VNV	Naturområde i sjø og vassdrag (offentlig formål)
-------	--

§12-6 - Hensynssoner

H310	Ras- og skredfare
H370	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
H530	Hensyn friluftsliv
H560	Bevaring naturmiljø
H570	Bevaring kulturmiljø
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymbol

---	Grense for faresone
---	Grense for angitt hensynssone
---	Grense for båndleggingssone
---	Planens begrensning
---	Formålgrense
---	Regulert tomtegrense
---	Planlagt bebyggelse

6.3 Bebyggelse og anlegg

6.3.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

Planområdet består av 49 BFF-områder fordelt på delområdene Raudlia, Raudlihaugen og Stigeligrova, Kvitblikhaugen, Stiglia og nedre Fausalia og Fausalia øst. Det er imidlertid flytende overganger mellom delområdene, så hytter som naturlig hører sammen i et felt kan bestå av flere BFF-områder. Det reguleres totalt 444,7 daa fritidsbebyggelse bestående av 295 tomter. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er 1,5 daa.

Regulering av både eksisterende og nye tomter kan deles inn i 4 kategorier, eventuelt være en blanding av disse:

1. **Justering** innenfor allerede regulerte hyttefelt der feltene reguleres iht. faktiske forhold og nye tomter tilpasses terreng og landskap.
2. **Supplering** av tomter innad eksisterende hyttefelt.
2. **Utvidelse** av allerede regulerte hyttefelt.
3. **Nytt** utbyggingsområde.

Eksisterende byggeskikk er videreført med blant annet krav til materialer, taktyper og farger. Det er ikke tillatt med verken hytter i rekke/kjede eller leiligheter da dette bryter med den tradisjonelle byggestilen i området og vil medføre for store terreng- og landskapsinngrep.

Organiseringen er ment å gi delområdene særpreg med naturlige kvaliteter. Det er forsøkt å organisere hyttene i mindre grender slik at urørt natur blir mest mulig sammenhengende. Samtidig gis hyttetomtene en størrelse slik at en oppnår private soner på egen eiendom. Tomtenes tilgang på natur og utsikt er ilagt stor vekt.

Avgjørende for hyttefeltenes avgrensning er fare for skred og naturmangfold. Her ligger faglige råd og vurderinger til grunn, jf. rapportene fra hhv. Hole Geo AS og Natur & Samfunn AS.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- BFF Fritidsbebyggelse-frittliggende (annen eierform)
 - o_BST Skolepatrias (offentlig formål)
 - BKT Kommunalteknisk anlegg (annen eierform)
 - BUN Naust (annen eierform)
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- f_SV Veg (felles)
 - o_SKV Kjøreveg (offentlig formål)
 - f_SPA Parkering (felles)
 - SAI Andre tekniske infrastrukturtraseer (annen eierform)
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- f_GT Turveg (felles)
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
- GN Naturformål (annen eierform)
- §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
- o_VNV Naturområde i sjø og vassdrag (offentlig formål)

§12-6 - Hensynssoner

- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingszone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert kottengrense
- Planlagt bebyggelse

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stranda kommune
Dato for basiskart: 16.08.2019
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:4000
0 100 200m



Stranda kommune

Detaljregulering
Nysætervatnet

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ansøker-ID:
1525_Forslag
Forslagstittel:
Fasudalen Grunneierlag

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon
Dato	Revisjon
Dato	Revisjon

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kinnføring av oppstart av planarbeid

Oppstarturtime:

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

KIBSGAARD PETERSEN

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

17 21.02.2019 KG
962 06.02.2019 KG
TEKNSK DATO SIGN
10.09.2021

Raudlia



Innenfor dette området er det i hovedsak regulert veger og grøntarealer iht. slik vegtraseene i stor grad er anlagt og tomtene skilt ut i dag. Det er lagt inn grøntkorridorer som deler inn området i mindre hyttefelt samtidig som det skaper sammenhengende grøntkorridorer. De utvidede feltene knytter seg til opparbeidet veg. Hyttetomtene innenfor det justerte feltet er plassert i skråninger langs skogkledde rygger for ikke at nye hytter skal dominere i landskapet.

Raudlihaugen og Stigeligrova



Sørliche del av Raudlihaugen var i eksisterende regulering plassert i et vått skogområde. Tomtene er nå justert til å omkranse dette området slik at myrene, bekkene og vegetasjonen her bevares mest mulig. Det er pr. i dag oppført éi hytte på området. Feltet utvides noe sørover. Veger som går til justert og utvidet hyttefelt går ut fra av allerede anlagt veg.

Ved Stigeligrova reguleres et nytt hyttefelt med tilkomst fra Oshaugen i nord. Hyttene er organisert rundt en kolle som er viktig å bevare som urørt landskapselement. Noen av hyttene ligger innenfor hensynssone skred, men i sone der fritidsbebyggelse tillates.



Foto tatt nordover fra Kvitblikhaugen, her kommer nye hytter. Stiglia til venstre.



Tjernet ved innkjøringa til Stiglia.



Vegen som fører til Stiglia og Kvitblikhaugen. Nytt felt kommer rett frem og til venstre for vegen.



Den skogkledd kollen ved Stigligropa rett frem. Kollen er et fremtredende landskapselement i et område med ellers mye myr.

Kvitblikhaugen



Regulert og delvis utbygd hyttefelt på Kvitblikhaugen utvides vestover med fire nye tomter. Disse får tilgang via ny veg nedenfor eksisterende hyttefelt. Grunneier har vegrett til det utvidede området. På lik linje med resten av Kvitblikhaugen ligger nye tomter innenfor hensynssone skred, men sikkerhetsklassen tillater oppføring av fritidsbebyggelse.

Stiglia

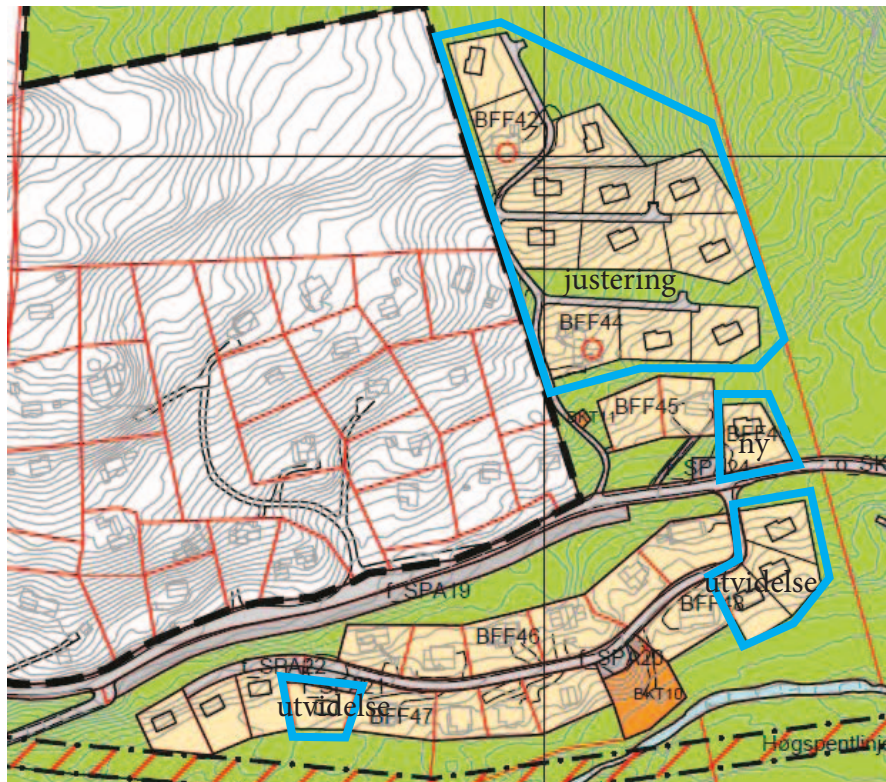


Fra vegen som fører opp til områdene Stiglia og Kvitblikhaugen reguleres nye hyttefelt ut ifra fire nye avkjørsler. Stigielva skiller fysisk det østligste feltet fra de øvrige.

Det reguleres også ei ny tomt rett sør for tjernet ved Stiglia.

Stiglia-feltet består hovedsakelig av festetomter, men det foreslås fire nye tomter innenfor allerede regulert hyttefelt. I tillegg reguleres det inn grøntarealer iht. reelle forhold.

Nedre Fausalia og Fausalia øst



Ved eksisterende hyttefelt langs Torvmyrvegen sør for Fausavegen reguleres tre nye tomter ved innkjøringen samt en innfyllingstomt. Det legges også inn éi ny tomt på nordsida av veien. Lenger nord justeres allerede regulert felt tilpasset faktiske forhold. I Fausalia forøvrig reguleres atkomstvegen og grøntstrukturen slik det er i dag, og tomtegrenser reguleres iht. tidligere utarbeidet bebyggelsesplan for feltet.



Utsikten nordvestover mot Stiglivatnet, sett fra Kvitblikhaugen.



Stiglielva som renner fra Stiglivatnet gjennom nytt hyttefelt.

6.3.2 Skiløypetrasé (o_BST)

Det legges til rette for skiløypetrasé gjennom planområdet, basert på innspill og dialog med Stranda kommune, Sykkylven kommune og innspill fra Sunnmørsalpane Skiarena. I forhold til 2006-planen er traséen flere steder mer i tråd med slik løypa faktisk prepareres. Den regulerte traséen er dimensjonert etter standard i Sykkylven kommune og gir dermed et helhetlig løypenett rundt hele Nysætervatnet. Planen legger også til rette for en sløyfe rundt Stigelivatnet med en forlengelse østover til plangrensa. Dette muliggjør en fremtidig trasé videre innover Fausadalen, til fjellpartiet i sør og en kobling mot Stranda skisenter, iht. kommuneplan.

Ved interessekonflikter mellom hyttetomter, vegføringer, terreng og skiløyper er de landskapsmessige kvalitetene vektlagt. Regulert trasé er lett tilgjengelig fra alle tilliggende hyttefelt på planområdet, men med nok avstand til eiendommene slik at skituren gir best mulig naturopplevelse. Utbygging vil ikke være til hinder for gode naturopplevelser i Fausadalen eller områdene rundt Nysætervatnet.

Der skiløypa går langs vannkanten er den regulert som hensynssone friluftsliv. Deler av skiløypa tillates gruslagt som gir muligheter for sammenhengende turveg rundt vannet også når snøen er borte.

6.3.3 Kommunaltekniske anlegg (BKT)

Eksisterende pumpestasjoner reguleres inn på kartet. I tillegg reguleres nytt renseanlegg ved den store p-plassen rett etter avkjøringa fra Fausavegen. Denne er felles for hele planområdet.

6.3.4 Naust (BUN)

Naustområdene fra 2006-planen videreføres, men nye tilkomstveger og p-areal reguleres inn. Maks. tillatt BYA = 25 m², og skal utføres i tradisjonell stil. Det tillates ikke å innrede naustene for rom til varig opphold.



Fra kommunegrensa i vest sett nordover mot Raudlia.



Fra kollen ved Stiglia sett østover mot Kvitblikhaugen.

Skiløype er regulert som o_BST1-7
(grønn trasé). Sort, prikket linje viser hvor
planen åpner for gruslagt helårs turveg
(BST1 og BST5).



6.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.4.1 Veg/kjøreveg/traktorveg (f_SV, o_SKV)

Fausavegen, som går gjennom planområdet fra Orreneset til Fausadalen, reguleres som offentlig kjøreveg. Øvrige veger reguleres som felles (private) veger. Bestemmelsene angir hvilke veger som tilhører de ulike delområdene. Noen regulerte veger fra 2006-planen er regulert bort til fordel for nye eller justerte iht. faktiske forhold. Langs eksisterende rørgate reguleres traktorvegen som i dag. Nye vegtraséer er vurdert etter befaring av grunneierlaget v/ leder og Stranda Anleggsservice AS. Norconsult har utarbeidet lengdeprofiler for disse. Nye veger følger terrenget i størst mulig grad uten for mange knekkpunkter/stigningsendringer i vertikalen. Maksstigning for vegklasse 3 landbruksveg er 12% og er benyttet på de bratteste partiene. Til én tomt er stigning 14%.

6.4.2 Parkering (f_SPA)

Det stilles krav om min. 1 biloppstillingsplass på egen eiendom. I tillegg tilrettelegges det for gjesteparkering tilknyttet enkelte delområder. Noen av disse parkeringene er videreført fra 2006-planen.

6.4.3 Rørgate (SAI)

Nysætervatnet er et reguleringsmagasin hvor det går et vannrør fra ei demning helt øst på vannet til Fausa II kraftverk. Denne rørtraséen reguleres som rørgate slik den er vist i grunnkartet. Første del av rørgata går under bakken, men plankartet viser kun den delen som går over terreng.

6.5 Grønnstruktur

Turveg (f_GT)

Det reguleres turveg smellom hyttefeltene på Raudlia. Denne turvegen baserer seg på en sti som går der i dag og er kun stadfesting av eksisterende forhold.

6.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Naturformål (GN)

I tidligere plan var det ingen logisk sammenheng mellom hvilke arealer som var regulert naturformål og hva som var landbruksformål. I ny plan reguleres grøntarealene i sin helhet som naturformål som er de faktiske forhold. Det drives ikke land-/jordbruk på området i dag. Innenfor naturformålet tillates det fortsatt beiting.



6.7 Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

Naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV)

Nysætervatnet og Stiglivatnet samt tre tjern reguleres til naturformål. Langs deler av vannkanten til Nysætervatnet er det regulert hensynsone friluftsliv der skiløypa går vinterstid. Det er ellers ikke tillatt med permanente konstruksjoner i strandsona verken i forbindelse med skiløypa eller annet.

6.8 Hensynssoner

6.8.1 Ras- og skredfare (H310)

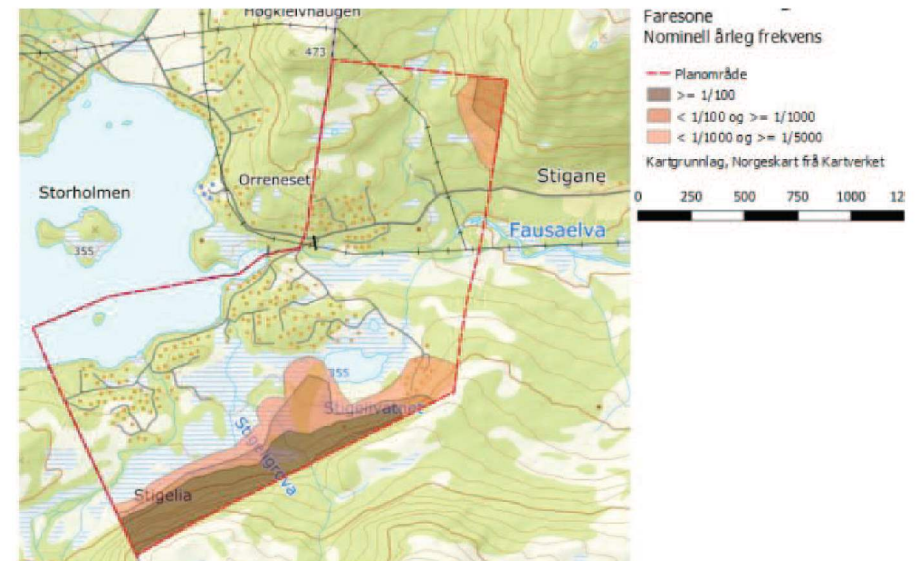
Høsten 2019 ble det utført befaringer på planområdet av Hole Geo AS, v/ Jarle Hole. Kartleggingen ble utført for å vurdere om tomter til fritidsboliger innenfor planområdet oppfyller gjeldende trygghetskrav i Byggteknisk forskrift (TEK 17) angående skred- og flomfare. Vurderinger i fagrapporten, datert 20.11.2019, er lagt til grunn i reguleringen.



Raudlia og Stiglia der det kan løsne snøskred.

Snøskred

Ut ifra vurderinger som er gjort om snøskred kan det være potensiale for mindre snøskred i områdene Raudlia, Stiglia og Ormenakken. Det er størst sannsynlighet for at snøskred vil forekomme i Raudlia på grunn av lite skog.



Faresone for skred.



Faresone for flom.

Steinsprang/steinskred

Det ble ikke observert spor etter aktive steinsprang/steinskred som har nådd planområdet, og det er lite sannsynlig at dette vil forekomme i området.

Jord- og flomskred

Et eventuelt utløp av store jord- og flomskred vil være ned dalføret til Stigligrova, men det er liten sannsynlighet for dette. Faresonekartet viser at deler av planområdet av avgrensninger på bruk av areal med hensyn til skredfare.

Flom

Flom kan forekomme over de arealene som er merket på kartutsnittet under. Stigligrova og Raudberggrova kan flomme over de dypeste myrområdene der disse grøftene renner gjennom de flate myrområdene. De fleste eiendommene ligger utenfor flomfare, men hyttene nærmest elveleiene kan være utsatt i en 200-årsflom. Bekken i Fausalia renner i forholdsvis godt definert elveløp slik at det er lite sannsynlighet for at denne vil flomme over.

Kvikkleire

Siden planområdet ligger mer enn 300 moh. det ikke aktuelt å vurdere dette (nve.no).

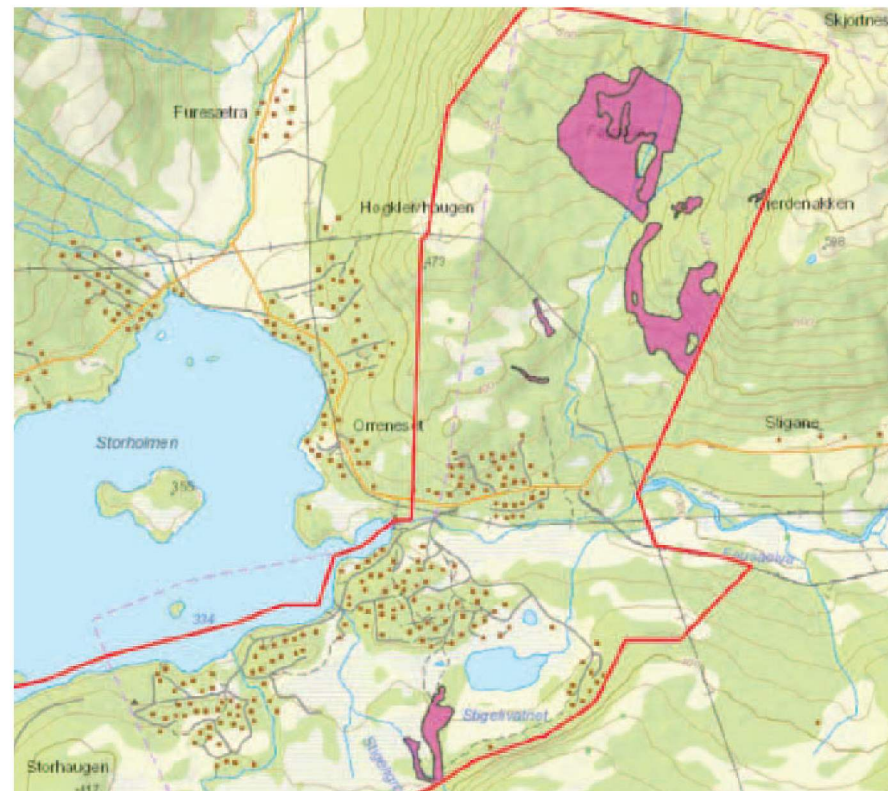
6.8.2 Høyspenningsanlegg (H370)

Gjennom planområdet går det i dag høyspentmaster i nord-sør-retning og i øst-vest-retning. Disse traséene er videreført fra 2006-planen.

6.8.3 Hensyn friluftsliv (H530)

På de delene av skiløypa som går i strandsona reguleres skiløypa som hensynssone friluftsliv. Dette for å unngå å regulere noe i strandsona og som skiller regulert naustområde fra vannet.

6.8.4 Bevaring naturmiljø (H560)



Av de markerte feltene på kartutsnittet over ligger to innenfor planområdet, øverst i Fausalia og i Stiglia. Ved Stiglia er det registrert flomskogsmark. Området blir i dag brukt som tuområde, noe som forstyrrer dyrelivet. I rapporten er delområdet gitt lav kvalitet. Begge feltene innenfor er regulert som hensynssone naturmiljø og utbygging på disse baveringsområdene er ikke tillatt.

6.8.5 Bevaring kulturmiljø (H570)



På bakgrunn av tilbakemelding fra fylkeskommunen legges en hensynsone om i området mellom hyttefeltene ved og rundt Raudlihaugen for å ivareta et sammenhengende kulturmiljø. Kun eksisterende veger går gjennom disse områdene. Nye tiltak tillates ikke.

6.8.6 Bevaring etter lov om kulturminner (H730)

Det er utarbeidet arkeologisk rapport, datert 23.01.2020, som er lagt til grunn for denne planen.

Det er gjort funn av to automatisk freda kulturminner på området, disse ble kartlagt i ei arkeologisk registrering 30.07-02.08.19. Områdene det gjelder er en ny slagggforekomst i elva og et kullfremstillingsanlegg ved Raudlihaugen. Begge kulturminnene er inntegnet på plankartet som båndlagte områder (H730) med tilhørende bestemmelser.

6.9 Bebyggelsens omfang og grad av utnyttning

Ved utbygging og oppføring av nye hytter skal landskapstrekk, terrengformasjoner og store trær søkes bevart slik at områdets naturlige kvaliteter bevares. Det tillates maksimalt 4 bygninger på ett bruksnummer, og disse skal plasseres rundt et tun på tomte. Samlet bygd areal (BYA) per tomt skal ikke overstige 250 m² fordelt på maks. 4 bygninger. Bestemmelsenes § 3 angir ellers krav til materialer, takform og fargebruk.

6.10 Boligmiljø/bokvalitet (uteoppholdsareal)

Hyttefeltene ligger fredelig til i vakker natur, med frisk luft og gode solforhold. Naturen er tett innpå. Relativt store tomter sørger for at en oppnår privatliv på egen eiendom. Bestemmelsene legger føringer på at feltene skal bygges i tradisjonell stil, noe som gir et helhetlig preg og en fortsettelse av den stilen som finnes i det eksisterende miljøet.

6.11 Barns interesser

Reguleringsplanen tar hensyn til eksisterende landskap og tilgang til naturopplevelser, i form av både vegetasjon, dyr- og fugleliv og fysisk aktivitet året rundt. Forutenom dette er det ingen tiltak som er direkte rettet mot barn og unge ut over turveger, skiløyper og nærhet til skitrekk.

6.12 Tilknytning til infrastruktur, offentlig nett

Planområdet er allerede tilknyttet Fausavegen, denne er offentlig. Nye eller utvidete felt skjer i forlengelse av private veger. Nye hytter kobles til eksisterende løsning for vannforsyning. Det tillates oppført pumpestasjon eller trafo innenfor angitte områder på området.

6.13 Planlagte offentlige anlegg

Fausavegen og skitraséen reguleres som offentlig formål. Det er ellers ingen formål som er regulert offentlig.

6.14 Miljøoppfølging

TEK17 ivaretar miljøhensyn i form av krav til avfallsplan og valg av sertifiserte produkter. Fortetting og utvidelse av allerede utbygd hytteområder med opparbeidet infrastruktur vurderes å være en miljøvennlig strategi for ny bebyggelse i dette landskapet.

6.15 Universell utforming

Pga. eksisterende terreng og ønsket om å bevare mest mulig naturlig landskap, gjøres det ingen særskilte tiltak for universell utforming.

6.16 Plan for avfallshenting

I samråd med ÅRIM vil eksisterende avfallsbrønner på Fausaskiftet bli benyttet. Her er det tilrettelagt for kildesortering av alle avfallstyper.

6.17 Krav til samtidig opparbeidelse, rekkefølgebestemmelser

Det gis ikke brukstillatelse for nye fritidsboliger før tilkomstveger til de enkelte eiendommene er opparbeidet, jf. § 10.1.

6.18 Utredningstemaer i planprogrammet

6.18.1 Friluftsområder og skiløypetraséer

Temaet er beskrevet i kap. 6.3.2.

6.18.2 Automatisk freda kulturminner

Temaet er beskrevet i kap. 6.8.6

6.18.3 Omregulering fra jord-/skogbruk til hytteområder

Ingen av arealene som i 2006-planen er regulert til jord-/skogbruksareal (L) er dyrket mark i dag. Når disse nå omreguleres til fritidsboliger (BFF) med tilhørende infrastruktur medfører planen i realiteten ingen tap av eksisterende jordbruksareal.

6.18.4 Våtmarker, vassdrag og myrområder

Det er gjort befaringer høsten 2019 og våren 2020, utført av Natur og Samfunn. I tillegg er det utført undersøkelser i regi av Miljødirektoratet sommeren 2020, og er en offisiell kartlegging som er lagt til grunn for konsekvensutredning om naturmangfold. På bakgrunn av denne er det utarbeidet plankart med tilhørende bestemmelser. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor utbyggingsområdene. Ingen av hyttefeltene med tilhørende infrastruktur vil berøre viktige våtmarker, rikmyrer, truet vegetasjon eller truede fugle- og dyrearter, jf. kap. 6.8.4.

Overordnede elve- og bekkeløp med langsgående frodig vegetasjon langsmed har vært avgjørende for plassering av hyttefelt og er i størst mulig grad ivaretatt i planen.

6.18.5 Forhold rundt Naturmangfoldloven

Reguleringsplanen støtter seg på vurderinger i fagrapport fra Natur og Samfunn AS. Det er ikke registrert fremmede arter på planområdet. Veksellende myrområder og skog har viktige landskapsøkologiske funksjoner i flere sammenhenger, men trolig er området i dag så påvirket av eksisterende hyttefelt at de nærmeste områdene sin funksjon for skogsfugl er deølagt. Området har nok også noe redusert verdi for fugl og pattedyr.

6.18.6 Vann, avløp og overvann

Norconsult AS har tidligere utarbeidet avløpsplan for 2006-planen og har laget en ny for denne reguleringsplanen. Planen har i stor grad ivaretatt naturlige myrområder, elveleier og bekker samt bevart større skog- og grøntområder.



7. FORENKLET KONSEKVENsutredning

7.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til hyttefelt, men utstrekningen er uklar. Ny arealplanen er under arbeid, og formålene kan tilpasses denne reguleringsplanen. Dersom ny arealplan ikke justeres i henhold til denne planen vil det ha negativ konsekvens da arealplanen ikke viser de faktiske forhold. Reguleringsplanen vil da være i strid med overordnet plan. I dialog med kommunen vil ny arealplan avsetter formål iht. denne planen. Dette vil ha positiv konsekvens.

Konklusjon: Positiv

7.2 Landskap

Det er tatt hensyn til koller, tuer, eksisterende trær og naturlige elver og bekker. Det er lagt føringer på hyttenes form og fargebruk slik at de ikke skal dominere i landskapet. Nye vegtraseer er regulert etter terreng. Alle inngrep vil medføre irreversible endringer i landskapet. For kulturlandskapet vil det være positivt at området ikke gror igjen. Reguleringsområdet er en liten del i et større landskap som strekker seg om lag 1 mil fra Storfjorden og Fausa i øst til Velledalen i vest. Hele landskapet preges fra før av hytteutbygging og infrastruktur. Med denne reguleringsendringen vil landskapet endres i noe grad, men det store landskapsbildet vil bli ivaretatt.

Konklusjon: Ubetydelig

7.3 Stedets karakter

Stedets karakter er tett knyttet opp til naturen. Både eksisterende og nye hyttefelt og hytter er plassert på terrengets premisser. Forholdsvis store tomter og begrenset utnyttingsgrad gjør at området fortsatt oppleves som frittstående hytter i naturen og ikke hytter i en hytteby. Dalen er

allerede utbygd med hytter, og planen er en stadfesting av dette samt en videreutvikling av dagens situasjon. Stedet må vurderes ut ifra det store hytteområdet som Fausadalen er en del av og som er beskrevet i forrige punkt 'landskap'. Stedets karakter vil endres i noe grad, men endringen vil foregå over tid.

Konklusjon: Ubetydelig

7.4 Estetikk

Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen får tradisjonelt utseende. Eksisterende byggeskikk i planområdet videreføres slik at området får en helhetlig estetisk utforming. Det tillates ikke rekkehus eller leilighetsbygg innenfor planområdet. Dette gjør at bebyggelsen i større grad kan tilpasses landskapet, og falle naturlig inn omgivelsene. Planen legger opp til romslige tomter som muliggjør best mulig tilpassing til terreng. Dette, sammen med bestemmelser på estetisk utføring av ny bebyggelse, vil ha positive konsekvenser.

Konklusjon: Positiv

7.5 Forholdet til naturmangfold

Det vises til konsekvensutredning av naturmangfold datert 08.09.2020.

Stiglia

De planlagte tiltakene vil bare marginalt komme i direkte berøring med det registrerte område. Egenskapene ved ei flomskogsmark er for det meste ødelagt fra før og nærheten til eksisterende hyttefelt vil være med på å opprettholde denne situasjonen. En tenker da på at området er ryddet for død ved og i dag blir brukt som oppholdssted for hytteiere i området. Dette medfører en konsekvens tilsvarende ubetydelig.

Konklusjon: Ubetydelig

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Det er i dag Sunnmørsalpane Skiarena som sørger for skiløyper i området, både på Sykkylven-sida og Stranda-sida. Traséen er utarbeidet på bakgrunn av innspill fra Sykkylven kommune og Sunnmørsalpane Skiarena underveis i planarbeidet. Noen steder er løypa endret fra tidligere års løyper for å legge til rette for nye hyttetomter og veger.

Det er lagt vekt på at løypene ikke skal komme for nær hytter eller veger, slik at tur- og naturopplevelsen for skigåere skal bli best mulig. Planen sikrer en forutsigbar skitrasé og muliggjør en videre utvidelse østover med ei ny skiløype i urørt natur. Bestemmelsene tilrettelegger også for gruslagt turveg for deler av traséen. Planen medfører mindre vesentlige endringer i løypenettet. Planen stadfester flere steder de faktiske forholdene og legger til rette for nye traséer som er lett tilgjengelig for folk.

Konklusjon: Positiv

7.7 Trafikkforhold

Reguleringen tilrettelegger for i underkant av 100 nye fritidsboliger. Dette vil medføre økt trafikk og slitasje på vegene og økt behov for vedlikehold. Det er lagt opp til parkering på egen grunn i tillegg til gjesteplasser som gjør at det ikke parkeres langs vegen. Vinterstid kan snømengder gi vanskelige kjøreforhold på smale veger. Planen er imidlertid i stor grad en stadfesting av eksisterende forhold og retter opp feil fra den tidligere planen. Konsekvensen av planen vil være noe negativ for temaet.

Konklusjon: Noe negativ

7.8 Kulturminner

I reguleringsarbeidet er det avdekket funn av to kulturminner hvor av det ene er automatisk freda. De historiske funnene er dokumentert i en rapport. Reguleringsplanen har sikret funnstedene samt et større om-

kringliggende areal i form av hensynssoner med forbud mot nye tiltak. Planen vil ikke medføre noen vesentlige endringer.

Gjennom sikring av kulturminnene på plankart og i bestemmelser har reguleringsplanen positive konsekvenser for temaet.

Konklusjon: Positiv

7.9 Jordressurser/landbruk

Nye hyttefelt vil ikke gå på bekostning av eksisterende landbruk. Planen regulerer faktiske forhold og medfører ingen vesentlige endringer. Det aller meste av planområdet er fortsatt regulert som landbruks-, natur- og friluftsmål, der naturformål utgjør 1529,1 daa av planområdets totale areal på 2374,4 daa. Dette er om lag 300 daa mer landbruks-, natur- og friluftsområde enn i planen fra 2006. Stadfestingen av faktisk forhold vil ha noe positiv konsekvens.

Konklusjon: Noe positiv

7.10 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet plan for vann og avløp for hele området.

Konklusjon: Ubetydelig

7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eksisterende veg (Fausavegen) gjennom planområdet er i offentlig eierskap og vedlikehold av vegen er kommunens ansvar. Øvrige veger innenfor planen reguleres som felles formål (privat) og vedlikeholdsansvar påligger grunneier. Noe mer vedlikehold vil kunne påregnes pga. økt hytteutbygging. Utvikling av området som hytte- og turområde vil gi positive økonomiske virkninger for kommunen.

Konklusjon: Positiv

7.12 Konsekvenser for næringsinteresser

Reguleringsplanen vil medføre utbygging og behov for lokal arbeidskraft. Videre vil utbyggingen kunne gi økte besøkstall hos skisenteret. Planen vil slik ha positive innvirkninger på næringsinteressene i området.

Konklusjon: Positiv

7.13 Interesse motsetninger

Det kan være en interesse motsetning mellom nye hyttebyggere og eiere av allerede etablerte hytter som ønsker at planområdet med eksisterende vegetasjon skal være urørt. Det vil også kunne være skepsis til økt biltrafikk og støy. På den andre siden er det i grunneierlagets interesse å videreutvikle området som attraktivt hytteområde og samtidig rette opp i reguleringstekniske forhold som i 2006-planen var feil.

7.14 Konklusjon

I en totalvurdering av konsekvensene har planen positiv virkning.

8 Formålstabell med arealoversikt

Tabellen til høyre viser planområdet arealer fordelt på de ulike formålene.

9 Vedleggsoversikt

Kapittel 10 i denne planbeskrivelsen inneholder ROS-analyse. Øvrige vedlegg som følger med reguleringsplanen er:

1. Plankart, 10.09.2021
2. Reguleringsføresegner, 10.09.2021
3. Innspill fra offentlige instanser ved oppstart
4. Innspill fra naboer og private instanser ved oppstart
5. Kommentarer til innspill ved oppstart
6. Arkeologisk rapport, Møre og Romsdal fylkeskommune
7. Vurdering av skred- og flomfare, Hole Geo
8. Konsekvensutredning tema naturmangfold, Natur og Samfunn
9. VA-rammeplan, Norconsult
10. Lengdeprofiler veg, Norconsult

Arealtabell - 10.09.2021	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (49)	444,7
1420 - Skiløypetråse (8)	45,2
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (11)	4,1
1589 - Uthus/naust/badehus (3)	7,1
Sum areal denne kategori:	501,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (15)	56,4
2011 - Kjøreveg	7,1
2080 - Parkering (23)	10,8
2180 - Andre tekniske infrastrukturtraseer	1,2
Sum areal denne kategori:	75,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (2)	0,4
Sum areal denne kategori:	0,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5120 - Naturformål (38)	1529,1
Sum areal denne kategori:	1529,1
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (8)	268,3
Sum areal denne kategori:	268,3
Totalt alle kategorier: 2374,4	

10 ROS-analyse

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i saker etter plan- og bygningsloven

Namn på tiltak/plan: Reguleringsplan for Fausadalen, Stranda kommune

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	<i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>			
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?	x		Se vedlagt skred- og flomfarevurdering, datert 20.11.2019
	B Er området utsett for større fjellskred?		x	Se vedlagt skred- og flomfarevurdering, datert 20.11.2019
	c Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		x	
	d Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		x	
	e Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		x	Se vedlagt skred- og flomfarevurdering, datert 20.11.2019
	f Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyming i kjellar osv?		x	
	g Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		x	
	H Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?		x	Se vedlagt skred- og flomfarevurdering, datert 20.11.2019
	I Treng det takast særskilte omsyn til radon?		x	
	j Anna (Spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Omgjevnad	a Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?	x		Nysætervatnet er regulert, dette er merket i strandsona
	b Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		x	
	c Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?		x	
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Vass-forsyning	a Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?		x	
	b Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		x	
	c Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Kraft-forsyning	a Er området påverka av magnetfelt over 0,4μT frå høgspenlinjer?		x	
	b Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		x	
	c Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		x	
	d Anna (spesifiser)?			

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

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Miljø/Landbruk	a Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		x	
	b Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		x	
	c Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		x	Regulerte jordbruksareal endres til naturformål iht. faktiske forhold
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		x	
	b Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		x	
	c Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		x	
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Brann/- ulukkes- beredskap	a Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		x	
	b Har området dårlige tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		x	Øverste hyttefelt i Fausalia nås med turveg, denne opparbeides som anleggsveg og kan benyttes av utrykkingskjøretøy sommerstid.
	c Anna (spesifiser)?			

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

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Verksemds- risiko	a Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		x	
	c Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		x	
	d Anna (spesifiser)?			

	Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Ulovleg verksemd	a Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		x	
	b Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		x	
	c Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den 22/01 - 2001 av sign: _____