

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING FOR FAUSKELIA - GNR
3 BNR 10, 75-77, 92- 94 - SYKKYLVEN KOMMUNE

Jf. plan- og bygningsloven, §12-8 og §12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Fauskelia, gnr 3 bnr 10, 75-77, 92- 94 – Sykkylven kommune.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

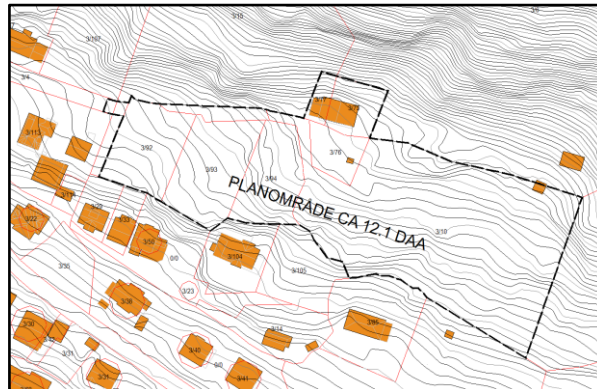
Planområdet er i kommunedelplanen for Sentrum - Ikornnes avsatt til «bustader-nåværende». Planområdet er plassert innenfor Reg.Plan for Ullavik - Fauske I fra 1979.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende boligformål, eneboliger. I tillegg vil man legge til rette for lekeplass og adkomstveg.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 9.12.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.sykkylven.kommune.no under «Høyringer».

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 10.02.2021.



www.proess.no
proESS AS
Brusdalsvegen 20
6011 ÅLESUND
post@proess.no

pro **ESS**

Til offentlige instanser

Ålesund: 06.01.2021

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING FOR FAUSKELIA - GNR 3 BNR 10, 75-77, 92- 94 - SYKKYLVEN KOMMUNE

Jf. plan- og bygningsloven, §12-8 og §12-14 gjøres det kjent at det er startet opp privat reguleringsarbeid for Fauskelia, gnr 3 bnr 10, 75-77, 92- 94 – Sykkylven kommune.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planområdet er i kommunedelplanen for Sentrum - Ikorntnes avsatt til «bustader-nåværende». Planområdet er plassert innenfor Reg.Plan for Ullavik - Fauske I fra 1979.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende boligformål, eneboliger. I tillegg vil man legge til rette for lekeplass og adkomstveg.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvens-utredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig.

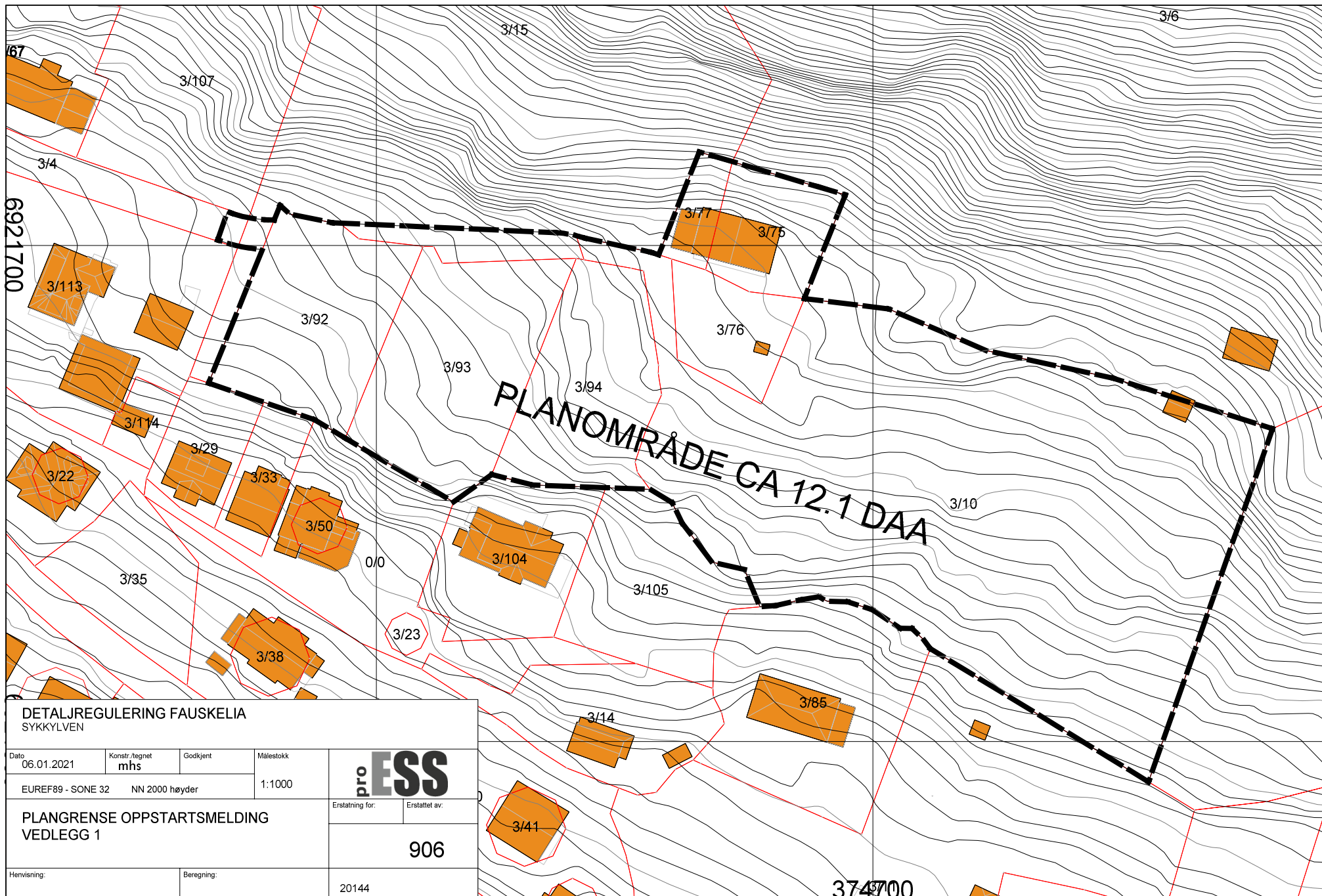
Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen 9.12.2020. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.sykkylven.kommune.no under «Høyringer».

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av forslagsstiller. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 10.02.2021.

Med vennlig hilsen
proESS AS

Maria Havnegjerde Skylstad

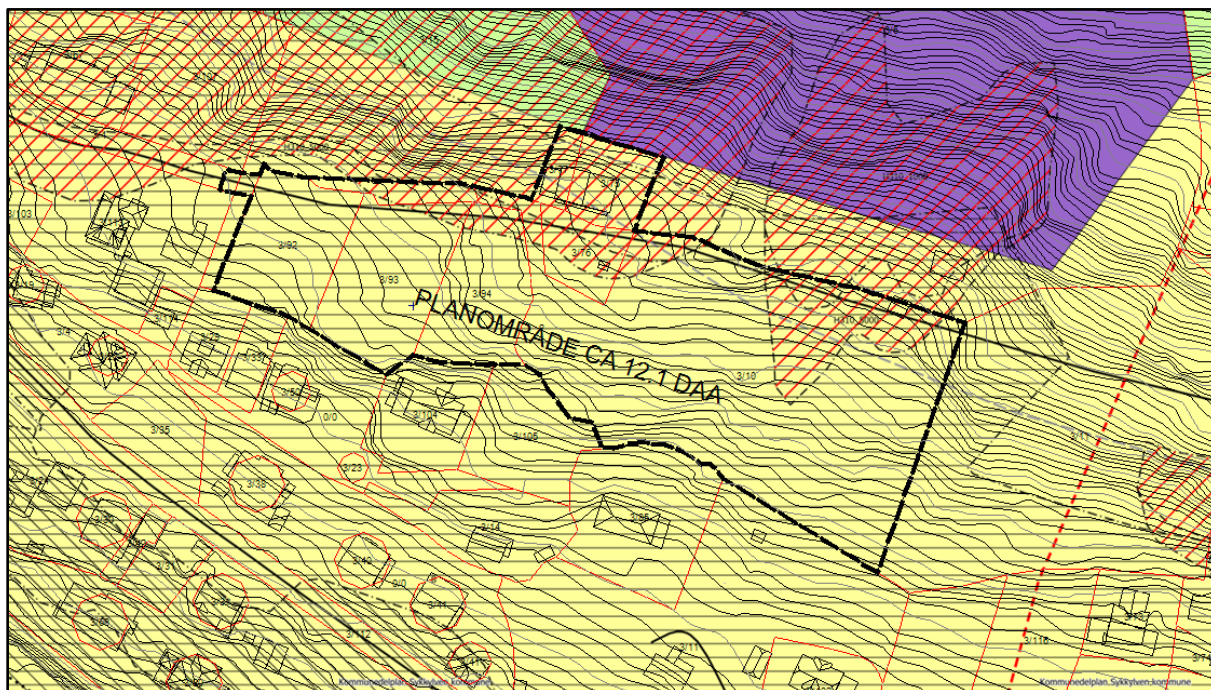
Vedlegg: A: Kart som viser planbegrensning ift. grunnkart.
 B: Kart som viser planbegrensning ift. gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan
 C: Kart som viser planbegrensning ift. ortofoto og oversiktskart
 D: Referat oppstartsmøte



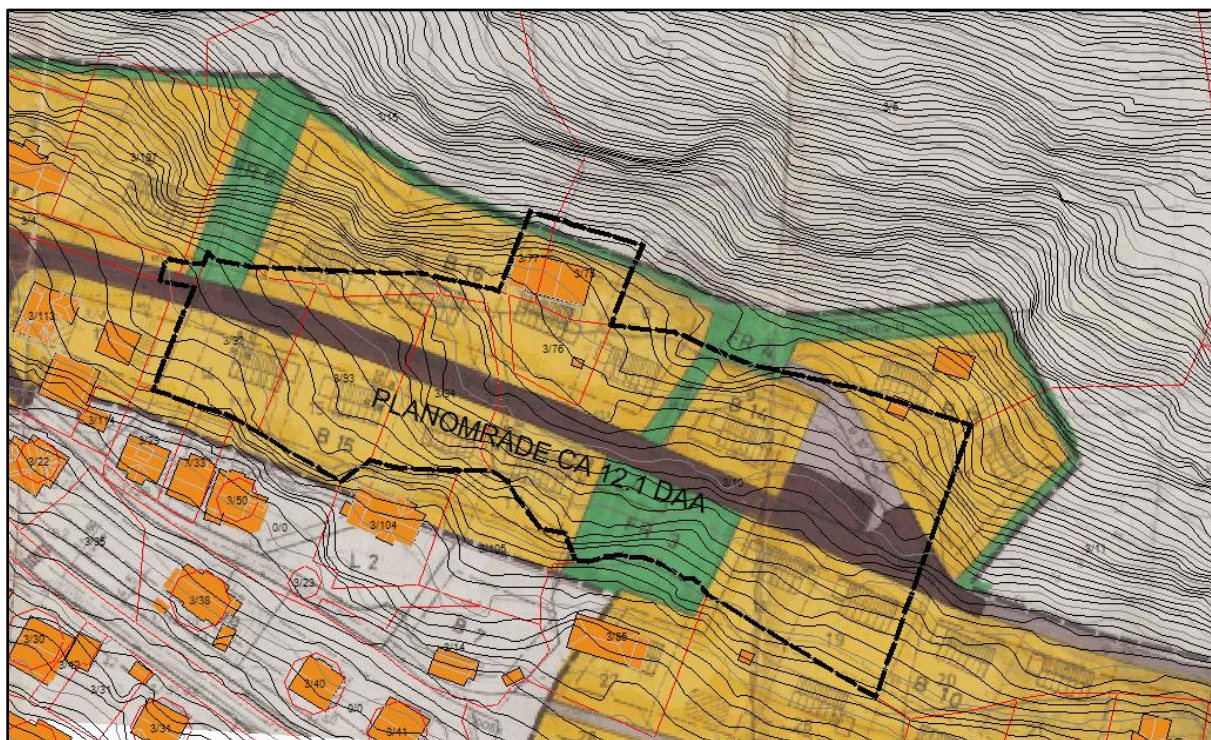
DETALJREGULERING FAUSKELIA			
SYKKYLVEN			
Dato	Konstr./tegnet	Godkjent	Målestokk
06.01.2021	mhs		1:1000
EUREF89 - SONE 32		NN 2000 høyder	
PLANGRENSE OPPSTARTSMELDING		Erstatning for:	
VEDLEGG 1		Erstattet av:	
Henvising:		Beregning:	
		20144	

proESS

906



Figur 1 Planområde med stiplet linje sett mot gjeldende kommunedelplan



Figur 2 Planområde med stiplet linje sett mot gjeldende reguleringsplan.



Figur 1 Planområde med stiplet linje sett mot ortofoto



Figur 2 Planområdet er vist med pil og avmerket i oversiktskart



Saksnamn: Detaljregulering for Fauskelia	
Planid: 15282020006	
Møtestad: Teams	Møtedato: 09.12.2020
Deltakarar: Forslagsstillar: Ole Valderhaug m.fl Kontaktperson: Ole Valderhaug ole@valderhaug.net Fagkunnig plankonsulent: proESS v/Maria Skylstad	Frå kommunen Arild Sunde Rinnan (Arealplanleggar) Njell Hoftun (Samfunnsplanleggar) Kristian Trandal (Fagleiar byggesak) Andre: Bastian Skogvold Mathias Hovet Kenneth Hjellegjerde Nils Gunnar Hjellegjerde Per Magne Drotninghaug (Sykkylven Energi)
1. Bakgrunn for å starte opp planarbeidet (Her skal det kome fram kva som er forslagstillaren sin intensjon med planarbeidet)	
Forslagsstillar ønskjer å tilrettelegge for bustader i området. Frittliggande småhusbebyggelse (einebustad). Ein ser for seg bygg med underetasje pluss 1 eller 2 etasjar. Planområdet skal få tilkomst frå eksisterande privat veg «Fauskelia». Det er for området ein gjeldande reguleringsplan frå 1979. Reguleringsplan for Ullavik- Fauske I. Vegføring i denne planen avviker noko frå det som er lagt opp til i kommunedelplanen for området. Frådeling av nye tomter og ønskja utnytting av nokre av dei eksisterande tomtene i området stemmer ikkje overens med reguleringsplanen. Kommunen har difor stilt krav om at området må omregulerast før nye bygge og deletiltak skal kunne gjennomførast i området.	
2. Utdyping av tema som vart drøfta på møtet (som ikkje blir omtalt i punkt 4)	
Bustadtype: I planinitiativet blir det nevnt at både frittliggande og konsentrert bebyggelse er aktuelt for området. Det blir imidlertid opplyst om fra plankonsulent at teksten konsentrert bebyggelse er kommet inn i planinitiativet ved en feil, og er ikkje vurdert som aktuelt for planområdet. Av nye bustader innanfor planområdet er tenkt 3 einebustader på området som i dag er 3/10 og 3 bustader på dei allereie frådelt tomtene 3/92, 3/93 og 3/94. 6 bustader totalt.	
Avgrensing av området: I forkant av oppstartsmøtet har det vore drøftingar mellom kommunen og forslagsstillarane om kvar plangrensa skal gå. Dette grunna at kommunedelplanen legg opp til at vegen «Fauskelia» skal	

fortsette i retning mot Åsvegen for å også betjene avsett byggeområde der. Det er også avsette byggeområder på 3/15 og 3/6, men disse ligg i stor grad innanfor kartlagde faresoner for skred som vanskeleggjer utnytting av områda.

Kommunen vurderer at området vidare mot Åsvegen er utfordrande å få til ei utbygging grunna svært bratt terreng og at 3/15 og 3/6 vil krevje rassikring for å kunne takast i bruk. Ei avgrensing som den er satt i planinitiativet kan difor akseptast av kommunen, men det er viktig at grunneigarar som har interesser i områda mot Åsvegen blir informert om planane slik at dei kan gjer vurderingar av sitt område opp mot planprosessen som no skal gjennomførast.

Representantar for eigedomen 3/15 har vore kontakta av forslagstillar og dei har vore positiv til dei føreståande planane for området. Eigar av 3/11 har tidlegare vore i dialog med forslagsstillar, men har ikkje ytra ønske om å delta i prosjektet vidare.

Gebyr til kommunen:

Gebyr til kommunen med planområde på omtrent 11,5 daa med 2020 gebyrsats: omtrent 30 000 kroner.

3. Planføresetnader

skal fyllast ut av kommunen

Reguleringsplanform

- ☒ Detaljregulering
☐ Områderegulering

Følgjande overordna planar (fylkesplanar, arealdel til kommuneplanen, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar mm.) har konsekvensar for planområdet:

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15282017004	16.12.2019	Kommunedelplan for Sentrum-Ikornnes 2019-2029	Bustad

Planen vil erstatte delar av følgjande planar (reguleringsplanar, utbyggingsplanar mm.):

PlanID	Godkjent	Plannamn	Formål (som blir berørt)
15281979001	04.05.1979	Reg.plan for Ullavik-Fauske I	Veg, bustad og park, turveg, leik
15281994002	09.06.1994	Reg.endring for Ullavik/Fauske I-I, Botolfplassen	Veg

Er det i gang anna planarbeid i nærområdet?

- ☐ Ja
☒ Nei

Merknader:.....

Vil planforslaget samsvare med overordna plan?

- ☒ **Ja**
☐ **Nei**

Merknader: Området er avsett til bustad i overordna plan

**Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing/planprogram?
 (Jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar - KU)**

- ☐ **Ja**
☒ **Nei**
- Fell planen inn under KU § 2 → skal konsekvensutgreiast
 - Fell planen inn under KU §§ 3 og 4 → skal konsekvensutgreiast
 - **NB!** Dersom planen fell innunder § 3, men ikkje innunder § 4, skal dette gå fram av varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet, jf. KU § 5

Merknader:.....

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer:**Rikspolitiske retningslinjer, jf. pbl.85 § 17-1 første ledd**

- ☐ for samordna areal- og transportplanlegging
☒ for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging
☐ for verna vassdrag

Statlege planretningslinjer, jf. pbl.08 § 6-2

- ☐ for klima- og energiplanlegging i kommunane
☐ differensiert forvalting av strandsone langs sjøen
☐ samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
☐ klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Merknader:.....

4. Krav til kunngjering om oppstart av planarbeid

Kopi av referatet frå førehandskonferansen skal sendast regionale myndigheiter med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagstillar skal varsle oppstart av planarbeidet, jf. pbl § 12-8. Høyringsfristen skal vere på minst 4 veker. Kunngjeringa skal også publiserast på kommunen si heimeside (kopi av annonseteksten skal sendast til kommunen).

Kunngjering om kva brev og annonse skal innehalde:

Merknader:

- Førebels planavgrensing skal avklarast i

SYKKYLVEN KOMMUNE

- Oversiktskart, avmerka planområde - Kart 1:1000 – 1:5000 med planavgrensing - Orientering om planforslaget, gjeldande og framtidig planstatus og formål	førehandskonferansen - Dokument skal sendas til kommunen for publisering på heimeside - Skal annonseras i Sykkylvsbladet. For hytteplanar skal det også annonseras i Sunnmørsposten.
---	--

5. Tema i planprosessen, med kommentar frå kommunen

Følgjande forhold skal utgreiast i samband med planarbeidet.
 Detaljering av vurderingstema går fram i vedlagd sjekkliste for innhald i planframlegget.
 Tema som ikkje er kommentert i dette referatet kan likevel vere viktige i reguleringa. Ev. behov for utgreiingar skal vurderast av planleggjar i den konkrete reguleringssak.

1. Barn og unge sine interesser	Det må settes av eit tilfredsstillande leikeareal og andre friområde i planområdet. Sjå krav i kommunedelplanen sine føresegner punkt 2.1.7. Kommunen ønskjer at planleggar/forslagstiller går lenger enn minimumskrava satt i kommunedelplan når det kjem til å tydeleggjere kvalitet på leikearealet for å skape ein god leikeplass som er innbydande og inspirerande for barn og unge. For eksempel i type leikeapparat, utforming av område osv. Leikeplassen må vere sikra tilfredsstillande sol- og støyforhold. Skal vere rekkjefølgjekrav når leikearealet skal vere ferdig opparbeidd. Nærleikeplass: Forslagstillarane ser for seg å videreutvikle eit område som i dag nyttast til lek og opphald med ein gapahuk til nærleikeplass. Denne ligg i det nordaustlege hjørnet av planområdet. Kommunen er positiv til at dette område vidareutviklast sjølv om dette betyr at nokre bustader i planområdet får lenger veg til leikeområde enn dei 50 metera som er satt som krav i kommunedelplanen. Kvartalsleikeplass: Ballplass og Ullavik skule ligg 300-400 meter frå planområdet. Planområdet ligg også nær skog som gir naturlege leikeområder. Må utgreiast i planomtalen.
2. Universell utforming/tilgjengelegheit	Planen må følgje krav satt i byggt teknisk forskrift
3. Eldre sine interesser	Ingen merknad
4. Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar, skogbruksinteresser	Ikkje relevant
5. Naturmangfald	Ingen merknad
6. Kulturlandskap og kulturminne	Fylkeskommunen kan stille krav om arkeologisk

SYKKYLVEN KOMMUNE

	registrering
7. Strandsone, sjø og vassdrag	Ingen merknad. Renn det bekker gjennom området?
8. Miljøvernfarevurderingar	Ingen merknad
9. Samfunnstryggleik og beredskap	Mindre delar av det nordlege foreslåtte planområde ligg i skredsone med sannsyn 1/1000 og 1/5000. Desse områda må inn med omsynssone og knyttast føresegnar til seg. No er ikkje tiltak i tryggleiksklasse 3 aktuelt her, men bør avklare med NVE/Fylkesmannen om 1/5000 årssona likevel skal vises i plankartet. Delar av området ligg innanfor aktsemdsone for marin leike. NVE anbefalar at det blir stillt krav om ansvarsområde geoteknikk (RIG) i byggesaker for desse områda (omsynssone med tilhøyrande føresegnar?)
10. Veg og vegtekniske forhold, trafikktryggleik	Ein må søke å finne best mogleg plassering av vegtrase for vegstrekket som ein i planinitiativet beskriver som utfordrandre på grunn av at terrenget er svært bratt (fortsettelse av vegen «Fauskelia»). Vegen vil over eit kortare strekk vere over 10% stigning. På oppstartsmøtet vart det skissert at framtidig tilkomstveg mest truleg ville oppfylle kravet som er sett i kommunedelplanen som seier at: <i>«Av beredskapsomsyn skal nye vegar ha maksimum stigning 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m kan stinginga aukast til 12%.»</i> I planen må veg og trafikktryggleik i og utanfor området beskrivast og vurderast.
11. Kommunaltekniske anlegg (vass, straum, avløp, renovasjonsteknisk plan)	Utarbeide ein VA-rammeplan (etter VA-norm Sunnmøre). Sykkylven energi opplyser om at det er god kapasitet på avløpsleidningane i nærleiken til feltet. Ledningane er stort sett private fram til Fauskevegen der kommunal ledning ligg. Det er lagt fram vatn i nærleiken av området men dimensjonen på desse må utvidast for å oppfylle slokkevatnkapasitet (dim. 160 mm). I planprosessen skal det utarbeidast ein VA-rammeplan som skal følgje planforslaget til høyring, denne må innehalde korleis ein tenkjer seg å løyse vatn, avløp og overvatn i planområdet. Sykkylven energi vil vurdere denne va-planen. Sykkylven Energi må kontaktast for å avklare kapasitet og framføring av straum.
12. Klima og energi	Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

13. Folkehelse (støy, ureining, m. v.)	Ingen kjende problem med støy og anna forureining i området.
--	--

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

- Plankart (PDF-plankart og det skal leveras feilfri SOSI-fil ved 1. gongs offentleg ettersyn og etter eigengodkjenning)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Plankart rev. (dato)»
- Reguleringsføresegner (jf. pbl § 12-7)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Føresegner rev. (dato)»
- Planomtale (jf. pbl § 4-2)
 - Namning av dokument: «(planid) – (plannavn) - Planomtale rev. (dato)»
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (jf. pbl § 4-3) evt. ROS-sjekkliste (Fylkesmannen) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Utfylt sjekkliste for innhald i planframlegget (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- Kopi av kunngjeringsannonse, varselbrev og adresseliste
- Kopi av innkomne merknader
- Ev. illustrasjonar (terrengmodell, 3D- illustrasjonar, landskapsanalyser...)

7. Oppstart av planarbeidet – tilråding frå kommunen

- ☒ Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet
- ☐ Kommunen er usikkert om oppstart kan tilrådest
- ☐ Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet

Grunngjeving: Området er allereie regulert til bustad og er sett av til bustadareal i overordna plan. Gjeldande reguleringsplan kan vere vanskeleg å bygge etter, så kommunen er positiv til at området blir vurdert på nytt i ny plan for å finne gode løysinger mtp bustadar og infrastruktur.

8. Vidare framdrift

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for gjennomføring av planen?

- ☐ Ja
- ☐ Nei
- ☒ Ikkje avklart på dette tidspunktet
- ☒ Avgrensing av planområdet er avklart
- ☒ Kommunen sender forslag til plannamn og plan-ID til plankonsulenten etter konferansen (Sjå øvst første side)
- ☒ Det er ikkje tilfredsstillande kvalitet på eigedomsgrensene i planområdet. Forslagstillar bør stadfeste grensene slik at ein er sikker på at plangrensa følger reelle eigedomsgrenser.

SYKKYLVEN KOMMUNE

- ☒ Kommunen oppfordrar forslagsstillar å leggje til rette for aktiv medverknad i planprosessen.
- ☒ Det kan vere ønskeleg med eit ekstramøte der ev. innkomne merknader, plankonsulenten sine førebels skisser og forslag vert gjennomgått
- ☒ Forslagsstillar er gjort kjent med reguleringsplanprosessar (illustrasjon) (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- ☒ Forslagsstillar er gjort kjent med sakshandsamingsfristar (sjå kommunen si heimeside under «Reguleringsplan»)
- ☒ Forslagsstillar er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ for handsaming av reguleringsplanar. (sjå heimesida til kommunen)

- Kommunen leverer vedlegga til dette dokumentet til følgjande e-postadresse:
maria@proess.no

9. Stadfesting

Under førehandskonferansen er utgreiingsbehov for planarbeidet opplyst så langt det har vore mogleg på dette tidspunktet. Liste over krav til plan er delt ut under konferansen saman med ev. kommunale vedtekter og retningslinjer.

Innkomne merknader, ev. krav frå myndigheiter til planen, vil kunne føre til endring av prosjektet eller til framdrift av prosjektet.

Dato: 16.12.2020

For kommunen: 

Referatet er godkjent og motteke (dato): 16.12.20

For forslagsstillar: Maria H. Skygstad
PLANKONSULENT

proESS AS

Vedlegg:

- Fauskelia_For plankonsulenter. Liste over høyringspartar ved varsel om planoppstart i Sykkylven kommune