



**Fjord**  
kommune

# Planomtale for Hyttfelt Seljehaugen, GBNR 143/1 Detaljregulering

---

PlanID	202202
Saksnummer	20/5559
Datering av planomtale	
Dato for kommunestyret sitt vedtak	
Dato for siste revidering	

---

## Innhald

1.	Samandrag.....	5
2.	Bakgrunn .....	5
2.1	Fjord kommune .....	5
2.2	Formål med planen .....	6
2.3	Forslagsstillar, plankonsulent og eigeforhold. ....	6
2.4	Krav om konsekvensutgreiing .....	6
3.	Planprosessen.....	7
3.1	Varsel om oppstart, planprogram og medverknad .....	7
4.	Planstatus og rammeføretnadar .....	8
4.1	FNs berekraftmål.....	8
4.2	Statlege planretningslinjer, rammar og føringar.....	8
4.2.1	Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.....	8
4.2.2	Statlege retningslinjer for samordna- bustad- areal og transportplanlegging.....	8
4.2.3	Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.....	9
4.3	Vassforskrifta.....	9
4.4	Naturmangfaldlova.....	9
4.5	Regionale planar og strategiar .....	9
4.5.1	Fylkesplan for bærekraftfylket Møre og Romsdal 2021 – 2024.....	9
4.5.2	Regional plan for vassforvaltning i Møre og Romsdal vassregion 2022 – 2027.....	10
4.6	Kommunale planar .....	10
4.6.1	Energi- og klimaplan 2021-2030 Fjord kommune .....	10
4.6.2	Kommuneplanen samfunnsdel 2021-2033 .....	10
4.6.3	Kommunedelplanen – arealdel .....	10
4.6.4	Kommunedelplan for Nørdalen: Føresegner og retningslinjer .....	11
4.6.5	Føresegner frå kommunedelplanen.....	11
4.7	Reguleringsplanar .....	14
5.	Omtale av planområdet og situasjonen i dag .....	16
5.1	Plassering.....	16
5.2	Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk .....	17
5.3	Landskap.....	18
5.4	Naturverdiar og landbruk .....	19
5.4.1	Storelva.....	19
5.4.2	Fagrappport naturmangfald .....	20
5.5	Kulturminne og kulturmiljø .....	21

5.6	Barns og unges interesser .....	21
5.7	Universell utforming.....	21
5.8	Rekreasjonsverdi og uteområde .....	22
5.9	Trafikkforhold .....	23
5.10	Støy.....	24
5.11	Teknisk infrastruktur .....	25
5.12	Vatn og avløp.....	25
5.13	Renovasjon .....	26
5.14	Grunnforhold.....	27
5.15	Skredfare .....	27
5.15.1	Kartlegging av faresoner og avgjerande skog for faresonene.....	29
6.	Planforslaget.....	30
6.1	Planlagt arealbruk.....	30
6.2	Reguleringsformål .....	32
6.3	Oversiktskart .....	33
6.4	Bygningars plassering og utforming .....	35
6.5	Trafikkløysing.....	36
6.6	Skiløypetrase .....	36
6.7	Parkering .....	36
6.8	LNFR areal og landbruksformål .....	37
6.9	Naturformål.....	38
6.10	Myr .....	38
6.11	Natur- og kulturmiljø.....	39
6.12	Vassdrag .....	40
6.13	Tilknytning til infrastruktur.....	41
6.14	Plan for vatn- og avløp .....	41
6.15	Plan for overvatn.....	42
6.16	Plan for avfallshandtering .....	42
6.17	Miljøoppfølging .....	42
6.18	Universell utforming.....	42
6.19	Støy.....	43
6.20	Risiko og sårbarheit – omsynssonar og sikringssoner .....	44
6.21	Leikeplass.....	45
6.22	Rekkjefølgjeføresegner.....	45
7.	Verknadar av planforslaget .....	46

7.1	Overordna planar .....	46
7.2	Landskap og estetikk .....	46
7.3	Kulturminne og kulturmiljø .....	46
7.4	Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldslova .....	46
7.5	Landbruk.....	46
7.6	Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser. ....	47
7.7	Trafikkforhold.....	47
7.8	Teknisk infrastruktur .....	47
7.9	Klimatilpassing.....	47
7.10	Økonomiske konsekvensar for kommunen.....	48
7.11	Konsekvensar for næringsinteresser .....	48
7.12	Interessemotsetningar .....	48

#### Dokumentoversikt:

1.	Plankart	29.09.2023
2.	Føresegner	28.09.2023
3.	Innspill ved varsel om oppstart	20.04.2023
4.	Kommentarer til innspill	20.09.2023
5.	ROS-analyse	20.09.2023
6.	Tomteinndelingsplan og terrengsnitt	27.09.2023
7.	Fagrappport naturmangfold	08.09.2023
8.	Skredfarevurdering	15.03.2023
9.	Plan for vann avløp og overvann	05.09.2023
10.	Prosjektert veg	04.09.2023
11.	Hyttetomt eksempel	23.11.2022
12.	Utnyttet utbyggingsareal	15.09.2023

# 1. Samandrag

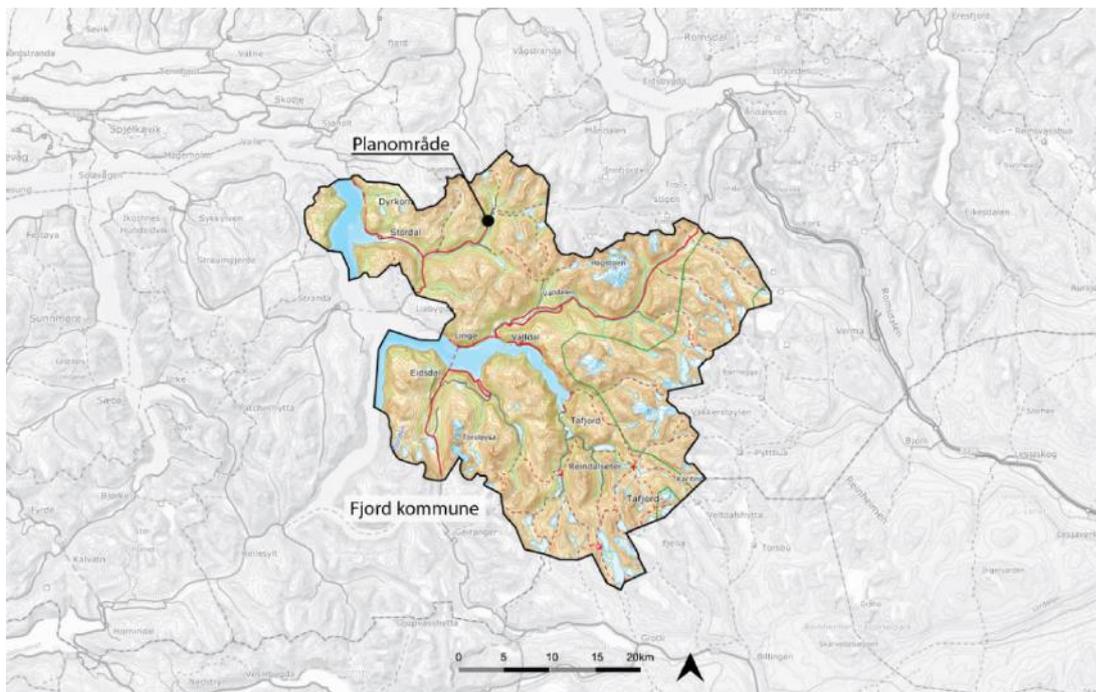
Reguleringsplanen for hyttefelt Seljehaugen skal leggja til rette for fritidsbustad i Fjord kommune. Utbyggingsområdet er i nærleiken til Overøye Alpinanlegg som er omtalt som eit kjerneområdet for utbygging i Nørdalen. Planen foreslår utbygging innanfor areal avsett til fritidsbustad i overordna plan og mesteparten av planen består av uregulert grunn på detaljregulerings nivå. Innanfor planområdet er det tre hyttetomter i dag og tiltakshavar har òg sitt gardsbruk (utan drift) innanfor planområdet. Ny plan legg til rette for totalt 76 hyttetomter, der 3 av dei er eksisterande tomter og vidareførte. Planen legg vekt på dei naturlege kvalitetane i området og omsyn til terreng og miljø ligg til grunn for plassering og utforming av hytteområdet. Omsyn til skred og naturmangfald har òg vore førande for utforminga av området og har redusert utbyggingsarealet som er avsett i kommunedelplanen arealdel.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Fjord kommune

Fjord kommune vart etablert ved den landsomfattande kommunereforma i 2020. Då vart tidlegare Norddal og Stordal kommune samanslått til Fjord kommune. Kommunen er lokalisert omkring Tafjorden som er ein av Storfjordens indre armar. Fjord kommune grensar til Ålesund i nordvest, Vestnes i Nord, Rauma i nord og aust, Skjåk i søraust og Stranda i Sør.

Kommunen har i dag ei befolkning på 2505 innbyggjarar (SSB, 2022). Forventa befolkningsutvikling i kommunen viser ein svak negativ utvikling fram mot 2030, der det er estimert at kommunen vil ha ei befolkning på 2469 innbyggjarar. Kommunen har nesten like mange hytter som bustader med 998 hytter og 1137 bustader. I tillegg inngår stor delar av kommunen i Reinheimen nasjonalpark og Fjord fekk status som nasjonalparkkommune i 2020. Primærnæringa i kommunen er jordbruk og Fjord er den nest største kraftkommunen i Møre og Romsdal.



Figur 1: Fjord kommune, kartunderlag frå [Norgeskart](#)



### 3. Planprosessen

#### 3.1 Varsel om oppstart, planprogram og medverknad

I tråd med Plan- og bygningslova er det lagt opp til medverknad i planprosessen. Dette i form av møte med kommunen, annonsar i offentlege media og varslingsbrev. Det vart varsla om oppstart 29.03.2022.

I samband med Fjord kommune vart det utarbeida ein varslingsliste for naboar, råka partar og offentlege mynder. Vidare har det vore gjennomført synfaring på planområdet saman med grunneigar.

Prosessen har følgd ordinære rutinar for varsel om oppstart av planforslaget i samsvar med plan- og bygningslova Kap. 5. Innspela som har komma inn frå offentlege instansar og privatpersonar er lagt ved som vedlegg med kommentarar.

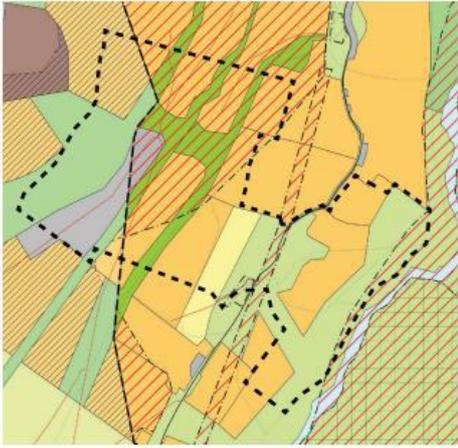
Reel skredfare og naturverdiar har vore viktig å kartleggja i planleggingsprosessen. Dette har redusert det opphavlege utbyggingsareal avsett i overordna plan. I tillegg har planområdet blitt redusert for å ikkje komma i konflikt med vassdragsbeltet tilhøyrande Storelva.

Før planforslaget vart sendt inn til 1. gongs handsaming har tiltakshavar og plankonsulent presentert hovudtrekka i planen for kommunen. Kommunen fekk moglegheit til å komma med innspel og det var m.a. oppmoda til å setja av areal til leikeplass i planen. Dette gjer område meir attraktivt for barnefamiljar og tilbyr rekreasjonsmoglegheiter utan om vinterhalvåret.

#### Planprosess

21.03.2022	Planinitiativ
29.03.2022	Oppstartsmøte
12.05.2022	Varsel om oppstart
06.09.2023	Orienteringsmøte med Fjord kommune

**KIBSGAARD – PETERSEN**  
arkitekter og planleggere



**KUNNGJØRING**  
**OPPSTART PRIVAT DETALJREGULERING FOR GNR 143 BNR 1 I FJORD KOMMUNE**

**Seljehaugen, Overøye**  
På vegne av grunneiere varsles det etter Plan- og bygningsloven § 12-8 om oppstart av detaljreguleringsplan for gnr. 143, bnr. 1 i Fjord kommune. 29.03.2022 ble det gjennomført oppstartsmøte med Fjord kommunes planavdeling.

Avgrensning av planområdet er vist på kartutsnittet over og tilsvarer grunneiers eiendom. Området er ca. 495 daa stort, men kan bli noe justert ifbm. planprosessen.

Formålet med planarbeidet er å utvikle området med hyttefelt i tråd med intensjonene i arealdelplan for Nørddalen, datert 04.06.2020.

Kunngjøringen med vedlegg er tilgjengelig på kommunens webside: [fjord.kommune.no](http://fjord.kommune.no)

Kommentarer/merknader til planarbeidet skal være skriftlig og sendes innen 09.06.2022 til Kibsgaard-Petersen AS, Grimmergata 2, 6002 Alesund eller til [firmapost@k-p.no](mailto:firmapost@k-p.no)

Figur 3: Kunngjøring - varsel om oppstart

## 4. Planstatus og rammeføresetnader

### 4.1 FNs berekraftsmål

I denne reguleringsplanen blir delmål 15 som omhandler «livet på land» svært relevant. Det handler om å «beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold» (Utenriksdepartementet, 2016).



Figur 4: FNs bærekraftsmål, illustrasjon fra [Last ned grafikk \(fn.no\)](https://www.fn.no/)

### 4.2 Statlege planretningslinjer, rammar og føringar

I referat frå oppstartsmøte datert 06.04.2022 vart det oppgitt kva retningslinjer som er relevant for planarbeidet. Det vart òg opplyst om andre relevante forskrifter ved varsel om oppstart av Statsforvaltaren.

#### 4.2.1 Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing

Formålet med planen er å bidra til reduksjon i klimagassutslepp, auka miljøvennleg energiplanlegging og tilpassa samfunnet mot klimaendringane igjennom klimatilpassing i planlegging. Retningslinjene viser til verkemidlar som tiltak imot avskoging, auka opptak av CO<sub>2</sub> i skog og andre landareal, meir effektiv energibruk og miljøvennleg energiomlegging. Klimatilpassing som tek omsyn til framtidig klima, er avgjerande for bærekraftig utvikling.

#### 4.2.2 Statlege retningslinjer for samordna- bustad- areal og transportplanlegging.

Utdrag frå planen: «Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser». (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022). Samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og trafikkavvikling er relevant ved planlegging av arealbruk og transportsystem.

Bl.a. er punkt 4.7 i retningslinjene er relevant for planarbeidet. «I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter». (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022).

### 4.2.3 Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag

*Retningslinjene gjelder følgende deler av det enkelte verneobjekt avgrenset slik:*

- *vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse,*
- *andre deler av nedbørfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi. (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022)*

Retningslinjene set nasjonale mål for forvaltning av verna vassdrag, der eit av måla er å: «Unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbildet, naturvern friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø». Nedbørfelt som er knytt til elva kan ha ei betydning for vassdraget. Delar av nedbørfeltet som har betydning for verneverdien av vassdraget kan vere areal knytt til zoologi, botanikk, geologi, kulturhistorie, landskapsbilete eller friluftsliv.

### 4.3 Vassforskrifta

*«Formålet med denne forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene». (Klima- og miljødepartementet, Olje- og energidepartementet, 2021) § 12 i vassforskrifta gjelder for ny aktivitet og inngrep i tilknytning bl.a. vassdrag.*

### 4.4 Naturmangfaldlova

*«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».*

### 4.5 Regionale planar og strategiar

#### 4.5.1 Fylkesplan for bærekraftfylket Møre og Romsdal 2021 – 2024

Planen har utgangspunkt i FN sine bærekraftsmål med fire langsiktige utviklingsmål:

1. Møre og Romsdal skal vere eit føregangsfylke på samarbeid
2. Møre og Romsdal skal bli miljøfylket nr. 1
3. Møre og Romsdal skal vere eit attraktivt og mangfaldig fylke der folk vel å bu
4. Møre og Romsdal skal ha eit internasjonalt og leiande næringsliv og ein innovativ offentleg sektor.

Utdrag frå utviklingsmål 2:

*«Dette inneber ei ambisiøs klimasatsing minst i tråd med Parisavtalen, at samfunnet er klimarobust og godt rusta for klimaendringane, at fylket har lukkast med det grønne skiftet og meir bruk av fornybar energi. Arealplanlegginga på land skal bidra til strengare jordvern, meir naturmangfald, sikre kulturminne og kulturlandskap og bidra til å auke naturens karbonlagring». (Møre og Romsdal fylkeskommune, 2021).*

#### 4.5.2 Regional plan for vassforvaltning i Møre og Romsdal vassregion 2022 – 2027

Utdrag frå planen: «*Det viktigaste planen gjer er å fastsette miljømål i kyst, innsjø, elv og grunnvatn. Planen oppgir miljømålet for alt vatn, både i elvar, innsjøar, kystvatn og grunnvatn.... Miljømåla er essensielle i planarbeidet, og dannar grunnlaget for tiltak for både forbetre vassmiljøet, beskytte det mot forverring og sørge for ei berekraftig bruk av vassressursane*». (Møre og Romsdal fylkeskommune, 2022)

### 4.6 Kommunale planar

#### 4.6.1 Energi- og klimaplan 2021-2030 Fjord kommune

Fjord kommune har mål om 40 prosent reduksjon i klimagassutsleppa sine innan 2030 samanlikna med 2009. Innan 2023 skal utsleppa vere kutta med 20 prosent. Mål for arealbruk, stadutvikling og bygg omhandlar m.a. at nedbygging av karbonbinande areal som skog, myr og jordbruksmark skal kraftig reduserast. Bevaring av nemnt areal er eit av fleire tiltak for å nå måla i planen.

Nedbygging av dyrkbar mark, skog, og myr vil ofte for negative konsekvensar for naturmangfaldet. Myr tek fleire tusen år å byggja opp og må i stor grad bevarast. Sånn sett er dette arealet som ikkje kan erstattast.

#### 4.6.2 Kommuneplanen samfunnsdel 2021-2033

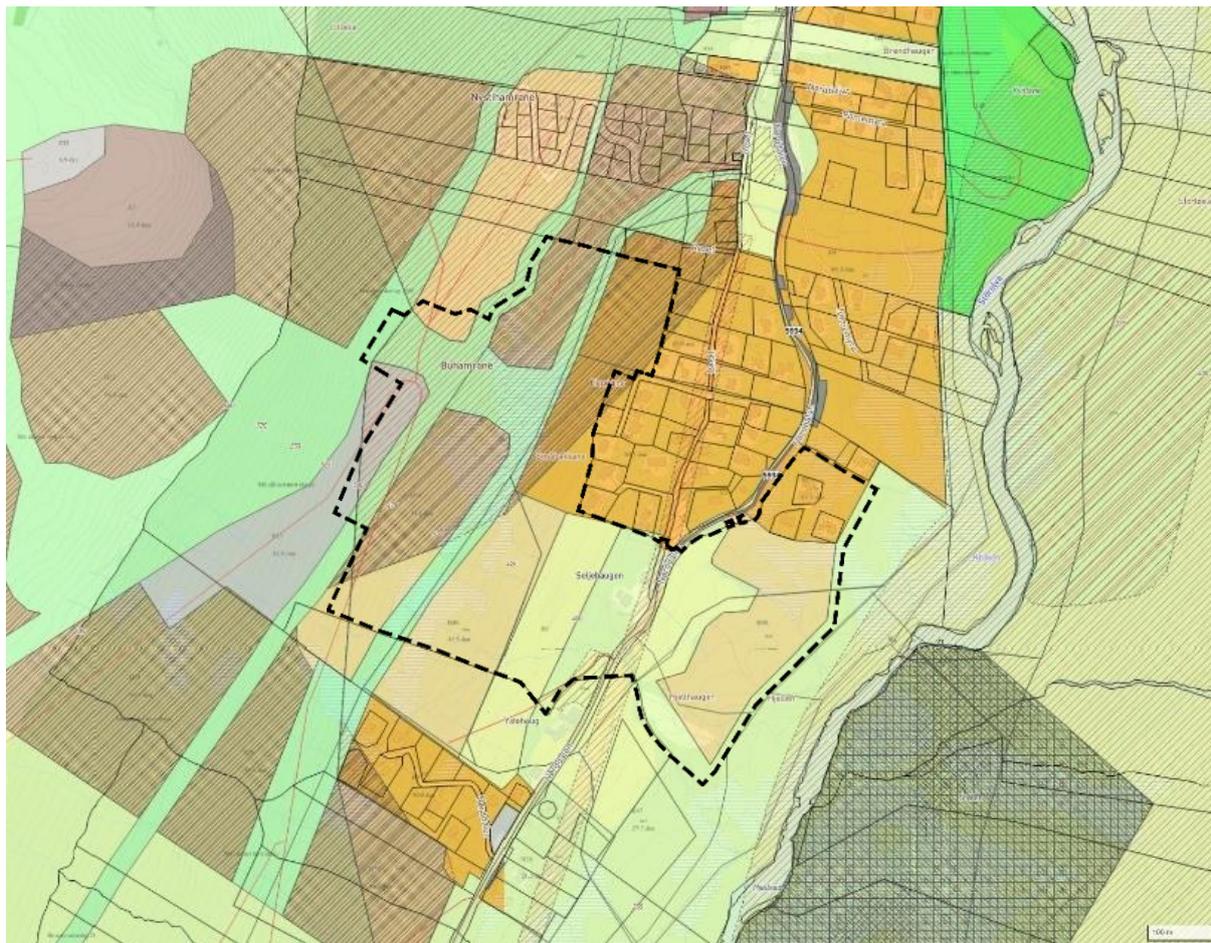
Ved involvering av innbyggjarar, næringsliv, frivillige og kommunen og utvikling av samfunnet blir det arbeid mot visjonen «Gode vekstvilkår». I kommunedelplanens samfunnsdel er det sett fire langsiktige hovudmål:

1. *Vidareutvikle det gode livet*
2. *Arbeide saman om ei balansert forvaltning av naturen*
3. *Skape gode vekstvilkår for eit berekraftig næringsliv – miljømessig, sosialt og økonomisk*
4. *Vere ein handlekraftig og innovativ kommune som utviklar framtidsetta tenester*

(Fjord kommune, 2021)

#### 4.6.3 Kommunedelplanen – arealdel

I gjeldande kommunedelplan vedteken 04.06.2020 er området avsett til fritidsbusetnad, bustadområde, parkeringsplass, LNF-område og idrettsanlegg/skiløype. Området omfattast òg av faresone for ras og skred, og faresone for høgspenkablar og ei omsynssone for bevaring av naturmiljø som tek for seg slåttemark areal.



Figur 5: utsnitt frå gjeldande kommunedelplan

#### 4.6.4 Kommunedelplan for Nørdalen: Førsegner og retningslinjer

Vedteke 24.04.2020. Planen tek for seg Nørdalen, der målet til planen er å leggja til rette for skiløyper og hyttefelt i tilknytning alpinanlegget, og dessutan sikra LNF område.

Førsegnerne til planen legg føringar for detaljreguleringsplan. Det blir m.a. stilt krav til at reguleringsplanen skal omtale aktuelle emnar som klimatilpassing, miljøkvalitet, samfunnstryggleik, etablering av fritidsbustader og handtering av landbruks-, natur og fritidsområde (LNF).

Gjeldande kommunedelplan legg fram ei rekkje føringar ved etablering av nye fritidsbustader i kap. 6, §§ 6.1 – 6.6. Det er stilt krav til utnytting, utforming og materialbruk, utslepp, drikkevassforsyning, tilknytning til infrastruktur og overvatnhandtering.

#### 4.6.5 Førsegner frå kommunedelplanen

I dette kapittelet blir det vist til relevante førsegner for område for fritidsbustader frå gjeldande kommunedelplan.

### § 6.1 Generelt for fritidsbustader

Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt. Bygningane skal plasserast i tunform, og maksimalavstand mellom bygningar er 8 m. Det er kun tillatt med 1 bueining pr. tomt. Tilleggsbygg kan vere uthus, anneks, garasje.

For utbyggingsområde skal totalt bebygd areal (BYA) ikkje overstige 20 % av tomtestorleiken, opp til maksimalt 200 m<sup>2</sup>. Største bygg kan maksimalt vere 150 m<sup>2</sup> BYA.

**Retningslinjer:**

Eigedoms- eller festetomter skal normalt ikkje ha større areal enn 1 dekar.

**§ 6.3 Utforming og materialbruk**

Alle bygningar skal ha saltak (ikkje forskjøre saltak) med takvinkel mellom 22-34 grader. Saltaket skal ha mønet parallelt med høgdekotene og i bygninga si lengderetning. Andre takformer og takvinklar kan tillatast etter individuell vurdering gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

Taktekke skal vere naturmateriale (torv, stein eller tre). Denne setninga bør skrivast om, f.eks. Solselleanlegg kan tillatast dersom desse er diskre utforma og ikkje forstyrrar omgevnadane. Kommune er planmynde og vil rettleie dersom tiltaket vert søknadspliktig.

Hovudfarge på bygningane skal vere i mørke naturfargar. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annan farge som harmonerar med hovudfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovudbygninga.

Mønehøgde over gjennomsnitt planert terreng skal ikkje overstige 6,5 m. Det skal kun byggast i 1 etasje, men oppstugu og hems er tillatt. Bruksarealet på hems kan maksimalt utgjere inntil 50% av bruksarealet i 1. etasje.

Terrasse og grunnmurhøgde skal ikkje overstige gjennomsnittleg 60 cm over planert terreng.

Alle bygningar skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt. Mest mogleg av tomt og vegetasjon skal takast vare på, slik at tomte har naturpreg. Tomtene skal kun ha stadeigen vegetasjon. Bruk av asfalt, belegningstein i betong og liknande på tomte er ikkje tillate.

Terrasse utgjere maksimalt 34% av husets bruksareal (BRA).

Inngjerding av fritidshus er ikkje tillate. Det kan likevel setjast opp gjerde framfor inngangspartiet slik at beitedyr vert hindra i å kome inn ved inngang og evt. terrasse.

Utandørs radio- og tv- antenner og liknande innretningar skal ha diskre fargeval og plasserast med omtanke. Flaggstenger er ikkje tillate å oppføre.

Straumaggregat skal monterast i tilstrekkeleg støydempa aggregathus slik at det ikkje vert til plage for andre.

Tilførsel og fordeling av straum skal skje ved jordkabel.

**Retningslinjer:**

Terrasse bør avtrappast etter terrenget for å unngå høge pilarar. Det vert elles anbefalt å etablere uteplass direkte på bakken med steinsetting (naturstein).

**§ 6.4 Bestemmelsar om utslepp for nye og eksisterande hytter/fritidsbustadane**

Felles avløpsanlegg for eit område skal nyttast. Hyttene/fritidsbustadane skal tilknyttast offentleg nett når dette evt. vert bygt ut. Tett tank kan unntaksvis/mellombels nyttast dersom ein stettar fylgjande krav:

- Toalettet skal vere vassparande
- Tanken må vere minimum 6 m<sup>3</sup>
- Tanken skal tømast kvart år.
- Tanken skal ikkje plasserast meir enn 6 m lavare og ikkje meir enn 40 m frå vegen den skal tømast frå.
- Bestemmelsane i føreseger for tøming av slamavskiljar, tette oppsamlingstankar for avlaupsvatn m.v. vert følgde.

### **§ 6.5 Drikkevassforsyning**

Drikkevassforsyning skal sikrast slik at ein får eit hygienisk trygt drikkevatn til hus og hytter/fritidsbygningar.

### **§ 6.6 Tilknyting til infrastruktur**

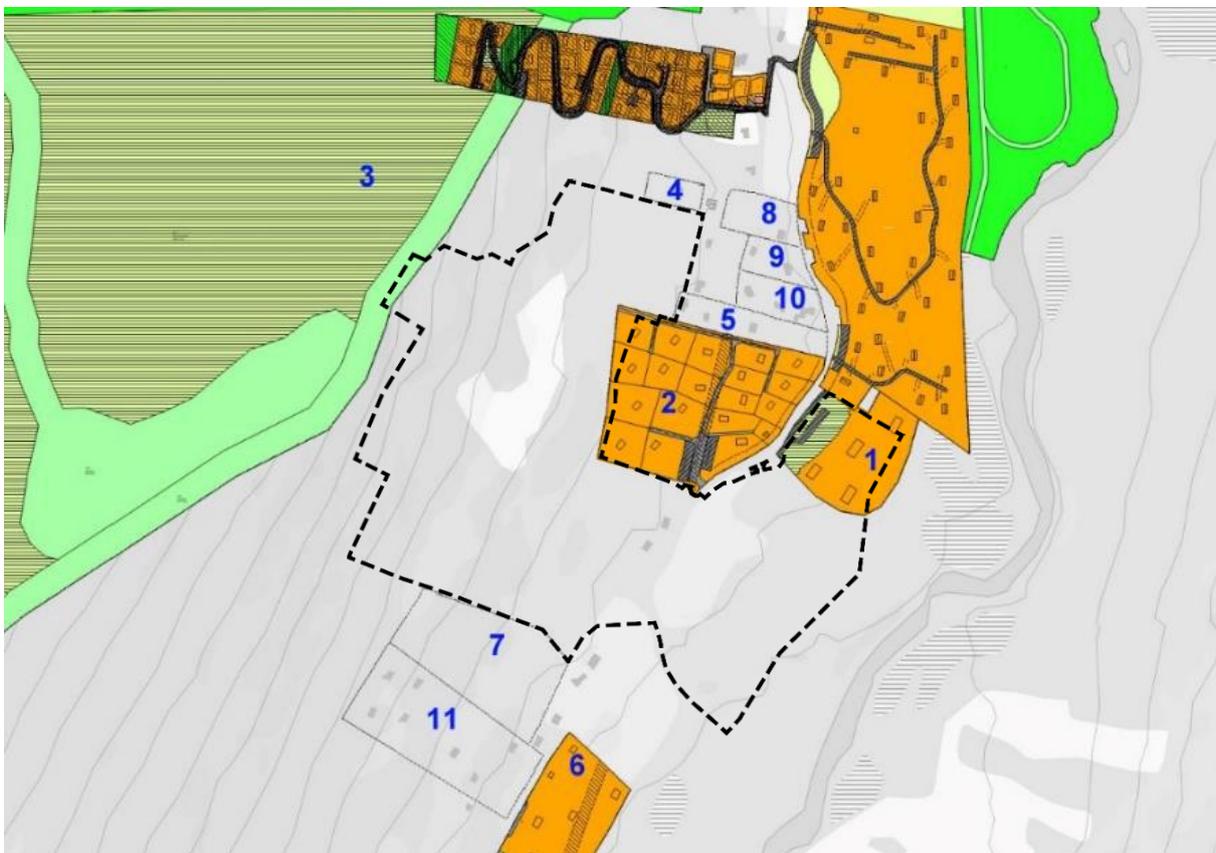
PBL 2008 § 27-1 og 27-2 skal gjelde fullt ut for fritidsbustadar i heile planområdet i samsvar med § 30-6.

#### 4.7 Reguleringsplanar

Området er i dag stort sett uregulert på detaljplannivå og gjeldande arealplan stiller krav om detaljregulering før tomteutskilling kan godkjennast. Eldre reguleringsplanar, bebyggelsesplanar og disposisjonsplanar er framleis gjeldande, men arealdelplanen gjeld framfor eldre planar dersom dei ikkje samsvarer. Tilsvarande vil framtidige planar reguleringsplanar, utbyggingsplanar, og disposisjonsplanar gjaldt framfor arealdelplanen «Kommunedelplan for Nørddal: føresegner og retningslinjer».

Ny plan vil erstatta deler av eksisterande reguleringsplanar «Hyttfelt H7-Sjeljehaugen – 2001» og «Hyttfelt H8-seljehaug – 1988»). Plangrensa følgjer eksisterande tomtegrenser i området og etablerte tomtegrenser vil ikkje bli endra på av planen. Gjeldande reguleringsplanar og disposisjonsplanar i området er følgjande:

1. Hyttfelt H8-Seljehaug – 1988
2. Hyttfelt H7, Seljehaugen – 2001
3. Reguleringsplan for alpinanlegg Overøye – 2000
4. Disposisjonsplan for Storløsette – 1976
5. Disposisjonsplan for 3 hytter (gnr. 144 bnr. 7) – 2016
6. Hytteområde H26 Almås-Seljehaug – 1998
7. Disposisjonsplan for hyttfelt gnr. 143, bnr. 2 og 5 – 1987
8. Disposisjonsplan for 3 hytter på gnr. 144 bnr. 11 i Stordal – 1979
9. Disposisjonsplan for 2 hytter på gnr. 144 bnr. 1 – 1992
10. Disposisjonsplan for 3 hytter på Overøye. Gnr. 144 bnr. 8-9 – 1978
11. Disposisjonsplan for hytteområde på gnr. 143 bnr. 4 i Stordal – 2016



Figur 6: Reguleringsplanar og planområdet. Plangrensa strekk seg ikkje utanfor tomtegrensa til tiltakshavar.

**Reguleringsplan: hyttefelt H8-Selejehuag**

Planen omfattar fritidsbusetnad (oransje), friluftslivsområde (grøn), felles avkøyring (grå) og felles parkeringsplass (grå).

Slik området er opparbeidd i dag er det ikkje teke omsyn til reguleringsformåla. To av dei utbygde hyttetomtene ligg innanfor friluftslivsareal. Felles avkøyring og parkering er ikkje opparbeidd og området har avkøyring utanfor plangrensa.

I kommunedelplanen er friluftslivsområdet, parkeringa og avkøyringa regulert til fritidsbusetnad.



Figur 7: Reguleringsplan «hyttefelt H7 - Seljehaugen». Utsnitt frå Kommunekart

**Reguleringsplan: Hyttefelt H7 - Seljehaugen**

Planen omfattar fritidsbusetnad med tilhøyrande køyreveg og parkering. Ny reguleringsplan vil følgja eksisterande tomtegrense og erstatta delar av planen som ligg utanfor tomtegrensene.



Figur 8: Reguleringsplan «hyttefelt H7 - Seljehaugen». Utsnitt frå Kommunekart

## 5. Omtale av planområdet og situasjonen i dag

### 5.1 Plassering

Planområdet er vist på kartutsnittet under. Planområdet er lokalisert på Seljehaugen som er i Nørdalen i Fjord kommune. Planområdet ligg på vestre side i dalføret og er generelt bratt. Nord og sør for planområdet er det fleire hyttefelt, mot vest ligg Sandefjellet og mot aust renn Storelva. Opphaveleg planområde tok for seg heile tomte til tiltakshavar og heile tomte inngjekk i oppstartsvarselet. I løpet av planprosessen vart planområdet redusert for å vise omsyn til Skredfare, naturmangfald og vassdragsbeltet tilhøyrande Storelva.

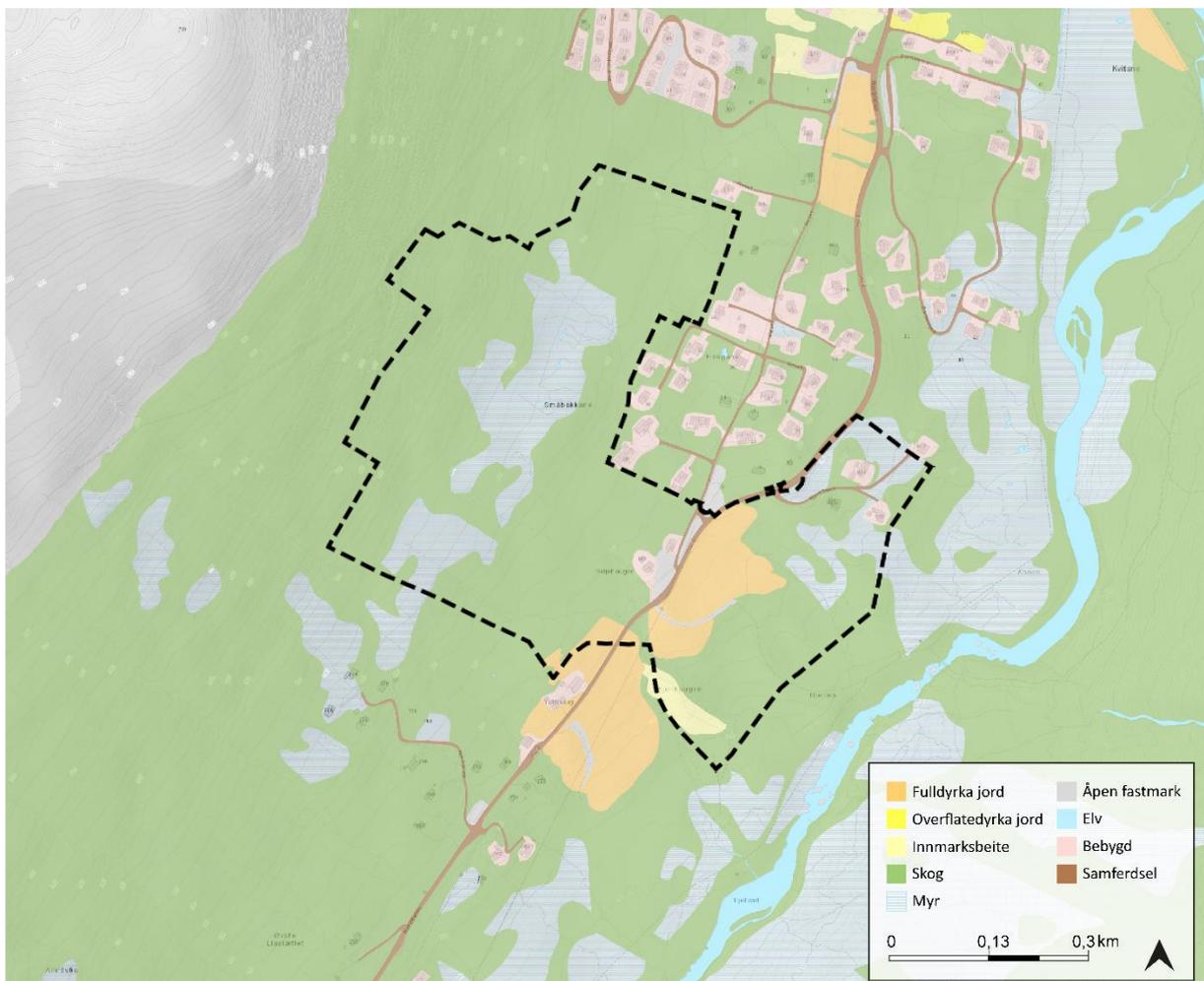


Figur 9: Ortofoto av planområdet

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Mykje areal består av delvis urørd natur i form av skog og myr, i tillegg er det ein del jordbruksareal innanfor planområdet. Tiltakshavar sin fritidsbustad med tilhøyrande gardsbygg ligg langs ved fylkesvegen. Det er òg tre andre hyttetomter innanfor planområdet med gnr./bnr. 143/27, 143/28, 143/29.

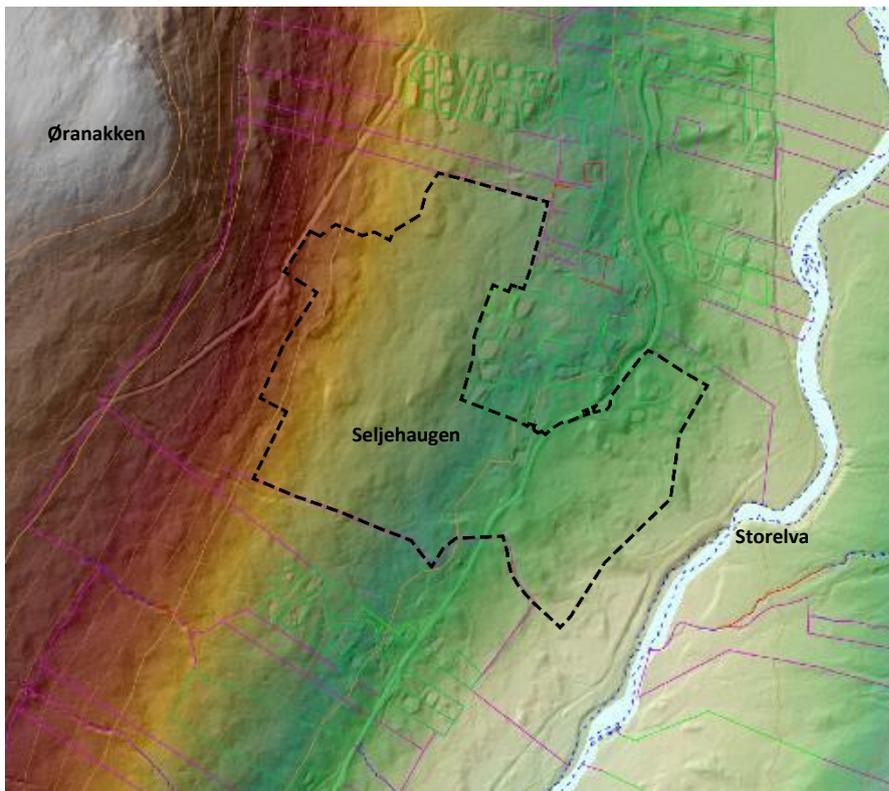
Bygga i dalen er hovudsakleg hytter og gardshus. Nord for planområdet ligg alpínsenteret Arena Overøye, noko som har truleg vore ein driv for utbygging av fritidsbustader i området. Sør-aust for planområdet renn Storelva som er eit verna vassdrag. Det går òg ein trasé for høgspenteleidningar igjennom planområdet frå sør til nord.



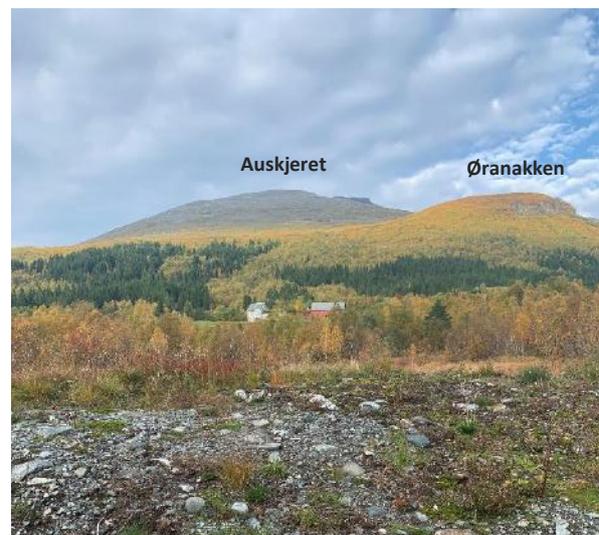
Figur 10: Kategorisering av areal

### 5.3 Landskap

I innspel datert 02.06.2022 frå Statsforvaltaren i Møre og Romsdal vart det oppfordra til å visa omsyn til landskapet i planlegginga, sidan hytter ofte blir plassert i eksponert terreng. Planområdet ligg på den sørvendte sida i dalføret frå ca. kote 540 til 360. Planområdet er svært kupert og dekt av vegetasjon i form av skog og myr- og våtmarksområde. Det ligg naturleg til små bekker innanfor planområdet som renner ned til Storelva. Frå Øranakken (750 moh.) har det tidlegare gått snøskred mot planområdet.



Figur 11: Høgare terreng er indikert med raudt og kvit og lågare terreng er indikert med grønt. Kartutsnitt henta frå: <https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/>



Figur 12: Bilete frå synfaring 28.09.2022, biletet til venstre er teke nordover i dalføret mot Dyrdalstinden, biletet til høgre er teke vestover mot Sandefjellet.

## 5.4 Naturverdiar og landbruk

I dag består det meste av planområdet av skog-, myr- og landbruksareal og eit område er av naturtypen «slåttemark». Denne naturtypen har ein svært stor verdi og bør bevarast. Myr er svært karbonholdig og bør bevarast. I samband med planarbeidet har det blitt utarbeidd ein fagrapport av Ecofact AS «*Fagrapport naturmangfold ved bygging av hyttefeltet på Seljehaugen i Fjord kommune*». Rapporten opplyser om bl.a. viktige naturverdiar og arter i planområdet.

### 5.4.1 Storelva

Elva ligg øst for planområdet og er eit vernet vassdrag. Elva er kategorisert som verneverdig i NVE sine temakart, sjå lenke: [NVE Verneplan for Vassdrag](#). Storelva spela betydeleg rolle for naturmangfaldet, dyre- og plantehabitat, og setjar sitt preg på friluftslivet i området.

«RPR for verna vassdrag» set av eit vassdragsbelte på 100 meter langs sidene på elvar som Storelva. Elva skal ein teke omsyn til sidan planområdet ligg i nedbørsfeltet tilhøyrande Storelva. Bekker som renn igjennom planområdet har utløp til Storelva.

Med tanke på erosjon frå mindre bekker innanfor planområdet opplyste NVE i sitt innspel datert 09.06.2022 følgande: «*jf. TEK17 § 7-2. For bekker vil det i de fleste tilfeller gi tilfredsstillende sikkerhet å regulere byggegrense 20 m på hver side dersom reell fare ikke er vurdert*».

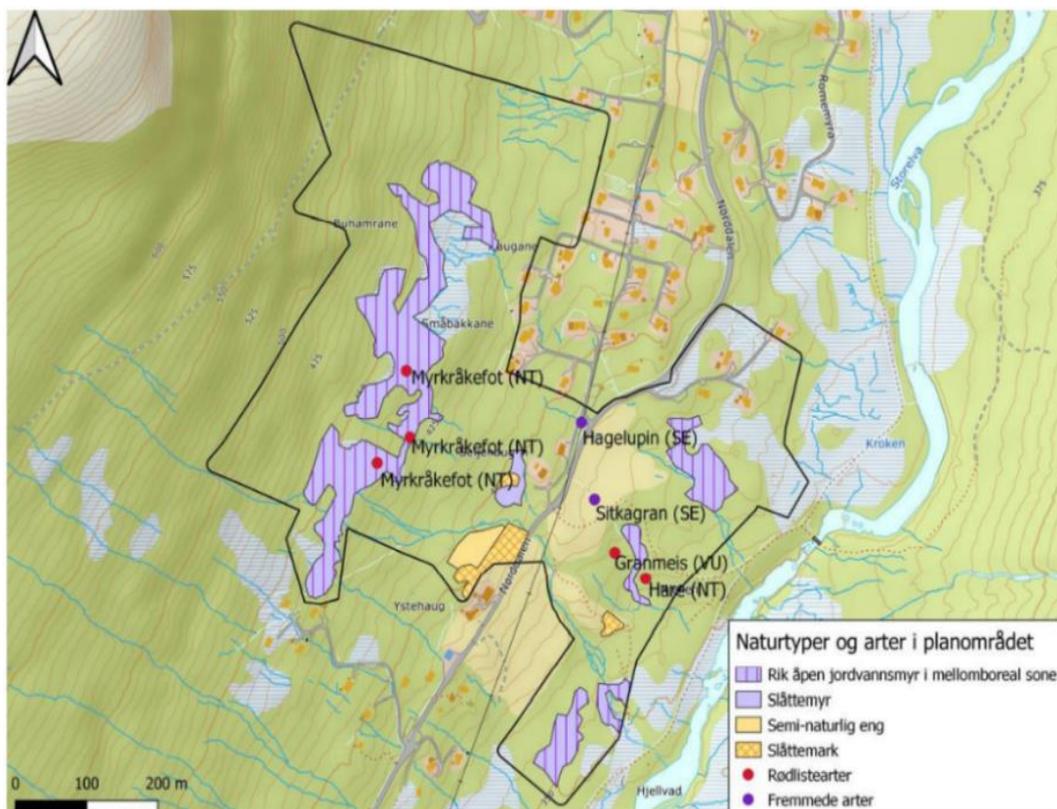


Figur 13: Storelva, bilete frå synfaring i 28.09.2022

### 5.4.2 Fagrapport naturmangfold

Fagrapporten tek for seg eit større område enn planområdet, sjå figuren under. Ved artsundersøkelse vart det registrert myrkråkefot (NT), granmeis (VU) og hare (NT) i området. Tidlegare har det vore registrert storsporve (EIN), og hvitkurle (VU) i området. Naturtypar i området er kategorisert som rik open jordvannsmyr i mellomboreal sone, slåttemyr (EIN), semi-naturlig eng (VU) og slåttemark (CR). Dette er verdifullt naturareal som skal bevarast. Så lenge tiltak ikkje kjem i konflikt med registrerte naturtypar direkte vil planen ha «ubetydeleg påverknad» i området. I rapporten kjem det fram at inngrep inntil myr kan medføra endra hydrologiske forhold og i det tilfellet blir påverknaden vurdert til «forringet» eller «sterkt forringet». Rapporten legg fram nokon skadereduserande tiltak i samband med etablering av hytteområda.

- *Alle inngrep bør gjennomførers i god avstand fra myrene i planområdet slik at ikke hydrologien påvirkes, og myrene tørker ut».*
- *Hogging av gamle trær og gadd (stående døde trær) bør begrenses mest mulig. Døde og gamle trær som må hogges, kan legges ut i terrenget som kompensierende tiltak. Disse vil være verdifulle for organismer som er avhengig av død ved.*
- *For å hindre forstyrrelse av fugleliv i hekketiden bør anleggsarbeid foregå utenom perioden april-juni.*
- *Det bør gjennomføres bekjempelse av fremmede arter der de forekommer i planområdet.*
- *Det bør være en klausul i hyttekontraktene med forbud mot innplanting av fremmede arter rundt hyttene.*
- *Gjenoptakelse av skjøtsel i lokaliteter med semi-naturlig mark vil være positivt for biologisk mangfold i planområdet.*

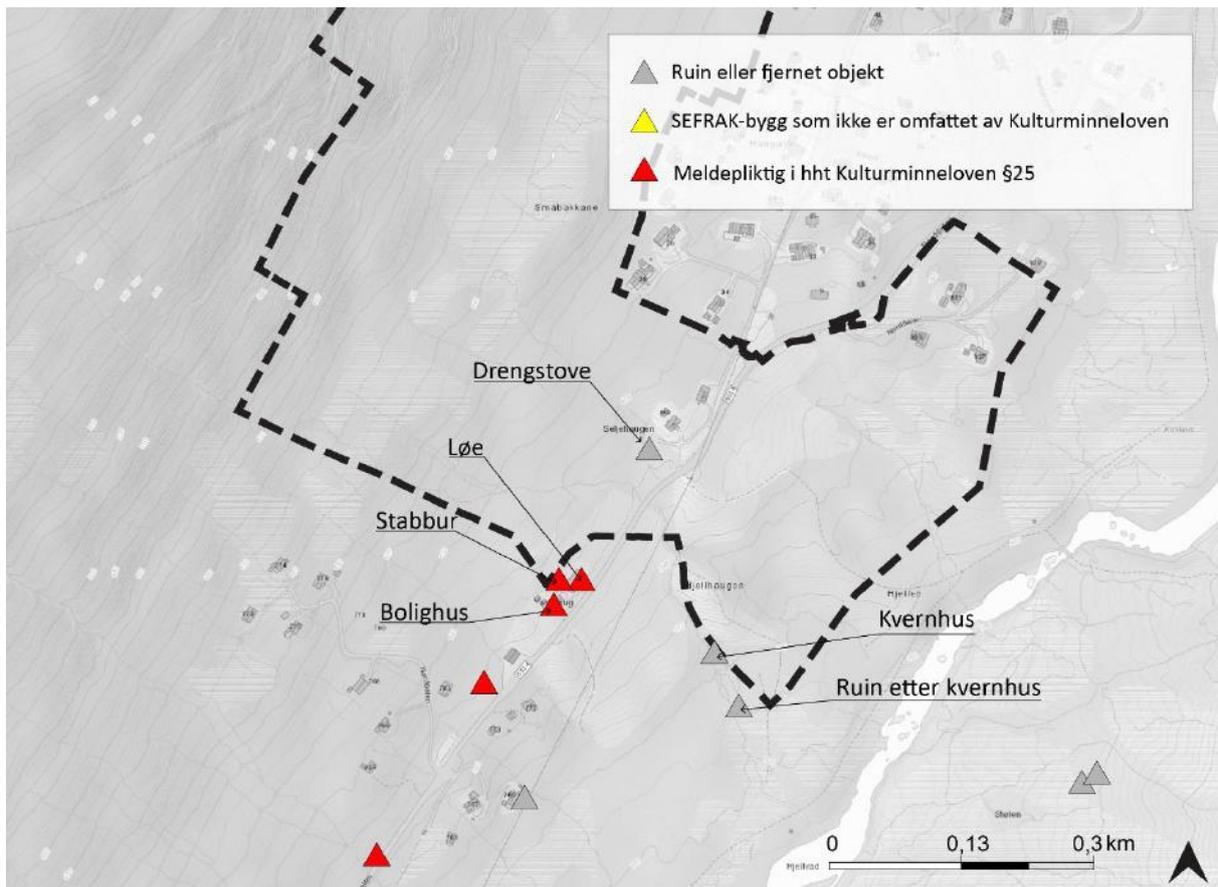


Figur 14: Kart over naturtypar, raudlistarter og framandarta. Utsnitt henta frå «fagrapport naturmangfold» av Ecofact AS som er lagt ved som vedlegg.

## 5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne blir registrerte på nettsida: [Naturbase kart \(miljodirektoratet.no\)](https://naturland.no). I planområdet ligg det fleire SEFRAK-bygg. SEFRAK registreringane omfattar gardstunet på Ystehaug, som er i dag godt halde ved like. Stabburet på gardstunet kan mogleg daterast tilbake til mellomalderen, og står då på lista frå fylkeskommunen over moglege mellomalderbygningar. Bygg frå perioden 1537 til 1650 kan erklærast automatisk freda jf. Kulturminnelova §4.3.

I tillegg ligg det 3 SEFRAK registrerte ruinar innanfor eigedommen til gnr. 143/1. Fylkeskommunen påpeika i sitt innspel datert 09.06.2022 ved oppstart at: «Disse må sees i sammenheng med det flotte kulturlandskapet og det SEFRAK-registrerte gardstunet som ligger på Ystehaug, Seljehaug».



Figur 15: SEFRAK-registrerte bygg og ruiner

## 5.6 Barns og unges interesser

Planområdet ligg i nærleik til skiløyper, naturterreng og fleire fjelltoppar. I tillegg ligg Arena Overøye alpinanlegg ca. 1 km unna. I dag er det lagt til rette for skiløyper frå hytteområdet til alpinanlegget på vinterstid. Dette sikrar ein bilfri passasje i området som også kan nyttast til rekreasjonsbruk.

## 5.7 Universell utforming

Planområdet er i dag svært kupert og det er ikkje lagt til rette for universell utforming. Området er stort sett skog, myr og utmark. I planarbeidet er det lagt fokus på å bevare landskap og natur, men med nødvendige tilkomstvegar. Det vil uansett vere mogleg å utforme den einskilde tomte med fokus på universell utforming og tilpassing i nødvendig grad frå eigen parkeringsplass.

## 5.8 Rekreasjonsverdi og uteområde

I Miljødirektoratet sitt naturbase kart inngår planområdet som ein del av friluftslivsområde «Langsetrane-Overøye-Almåslia». Friluftsområdet er kategorisert som eit «svært viktig friluftslivsområde», sjå lenke [Naturbase kart \(miljodirektoratet.no\)](https://naturbase.kart.miljodirektoratet.no). Kartlegginga av området tek for seg dalføret i Nørdalen. Friluftslivsområdet er eit hytteområde med tursti, skiløype, alpinanlegg og er opparbeidd for sykkel. Det er registrert at området har ein stor brukarfrekvens med mange opplevingskvalitetar.

Nærleik til alpinanlegget skapar gode moglegheiter for rekreasjon i området. På vinterstid preparerast det skiløyper i hytteområdet som kan bli nytta av alle. Dette medfører at ein ikkje er avhengig av bil for å komma seg på ski. Trasen blir sett på som ein gode for hytteområdet og bør bevarast og vidareutviklast som ein del av hytteområdet. I gjeldande kommunedelplan er det satt av areal til skiløyetrase i planområdet. I dalen er det fleire turruter som leiar innover fjellandskapet til m.a. Øvstedal, Storvatnet og Valldalsætra. Det er òg moglegheit for toppstur til Ørastolen, sjå figuren under.



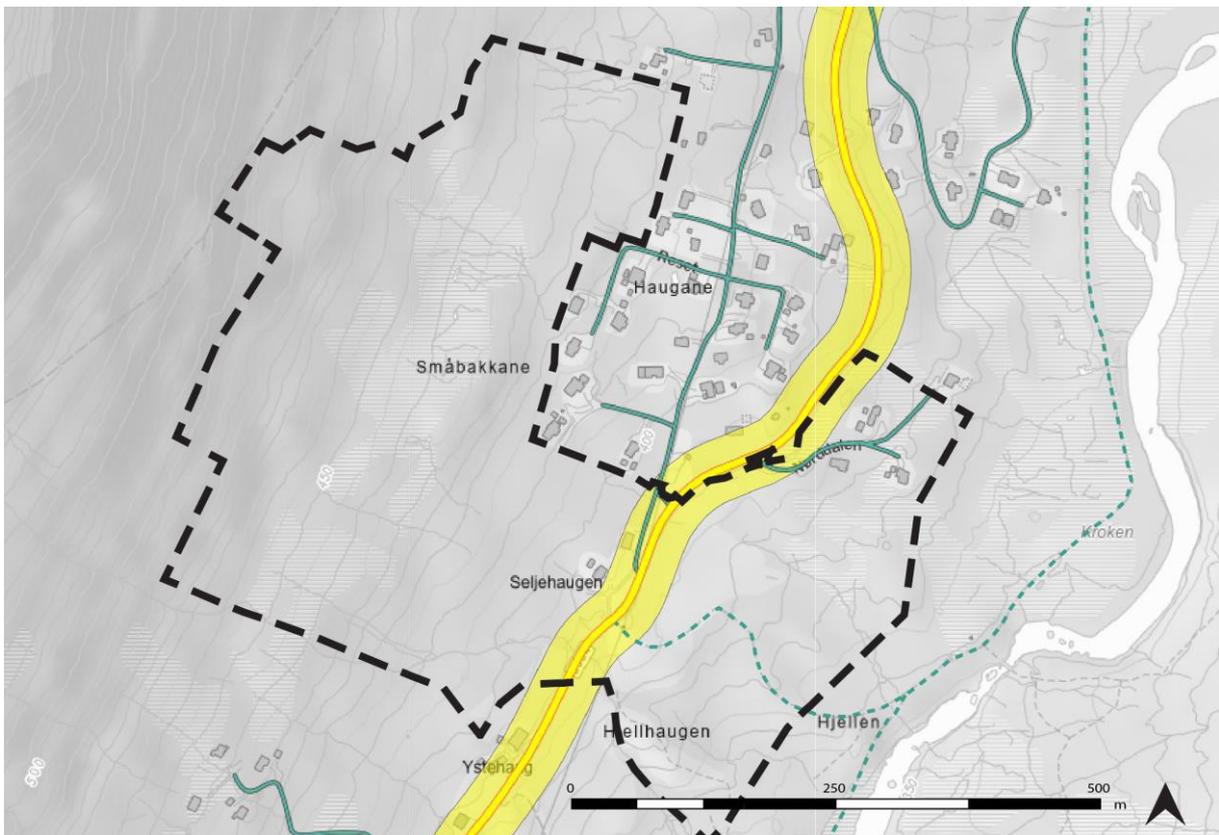
Figur 16: Turruter i området. Blå linje markerer vinterløyper. Raud linje markerer sommarstiar. Basert på kart frå [UT.no](https://ut.no) | Kart

## 5.9 Trafikkforhold

Eksisterende hyttefelt har i dag tilkomst frå Fylkesveg 5934. Vegen sin funksjon er å gi tilkomst til alpinanlegget, fritidsbustader og turområde. Vegen har på strekninga fartsgrensa 80 km/t, er utan fortau og ender inst i dalføret. Dette medfører at det ikkje er gjennomfartstrafikk i området og vegen har ein låg ÅDT på 320 køyretøy. Det er ikkje registrert trafikkulykker i området i følgje Statens vegvesens vegkart, sjå lenke [Vegkart \(vegvesen.no\)](https://vegvesen.no).

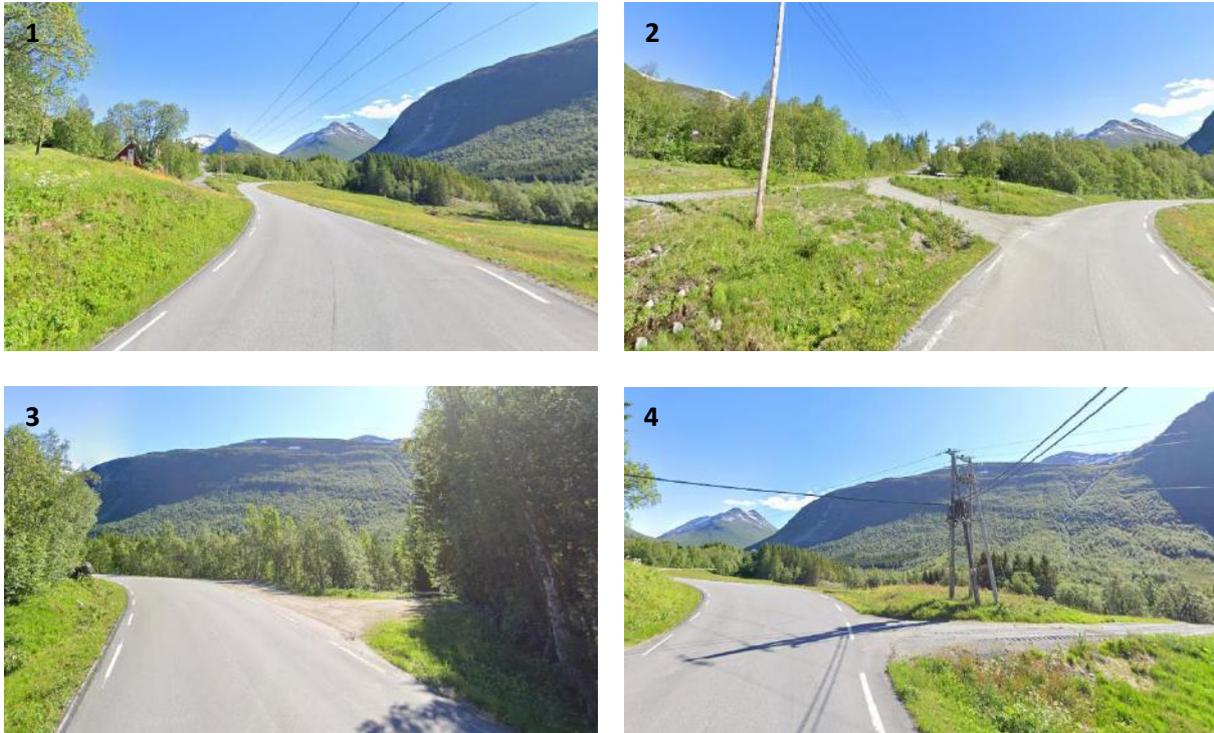
I innspel datert 09.06.2022 frå fylkeskommunen ble det opplyst om følgende: «Fylkesvegen er i rammeplan for avkjørsler og differensierte byggegrensar gitt holdningsklasse «mindre streng» og en byggegrense på 30 meter målt fra senterlinje fylkesveg. I denne holdningsklassen skal antallet direkteavkjørsler til vegene være begrenset, og valg av plassering av avkjørsler må vurderes nøye med tanke på framtidige utviklingsmuligheter. Der forholdene ligger til rette for det kan tilkomst vises til nærmeste eksisterende avkjørsel».

På kartutsnittet under er fylkesvegen vist med gul linje og privat veg er vist med grøn. Det er òg ein traktorveg/turveg som førar ned til Storelva vist med grøn stipla linje. Byggjegrensa frå fylkesvegen er vist med gult felt.



Figur 17: kartutsnittet viser vegnett og byggegrensane tilhøyrande fylkesvegen, kartgrunnlag frå: [GisLink karttjeneste](https://gislink.karttjeneste.no)

Bileta under viser vegforholda, bilete 2 viser avkøringa som vil gi tilkomst til utbyggingsområdet vest for fylkesvegen. Bilete 3 og 4 viser avkøringane som vil gi tilkomst til utbyggingsområdet aust for fylkesvegen.



Figur 18: Bilete henta frå google Earth.

### 5.10 Støy

Vegen har ein låg ÅDT og den generelle byggjegrensa på 30 meter tilhøyrande fylkesvegen medfører at nye bygg blir oppført utanfor støysona til fylkesvegen. Støy er vurdert til å ikkje påverke nye hytteområde i vesentleg grad på grunn av avstanden frå nye hytter til fylkesvegen.



Figur 19: Støykart henta frå [Støysoner for riks og fylkesveger \(arcgis.com\)](https://arcgis.com).

### 5.11 Teknisk infrastruktur

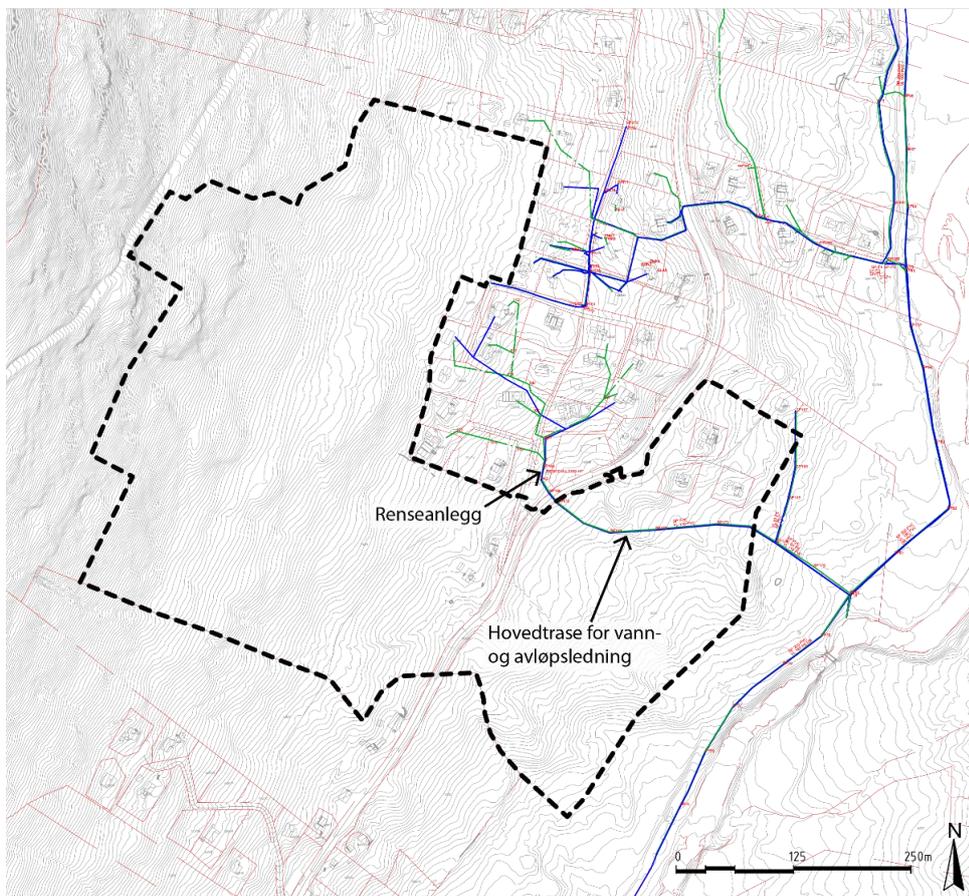
I dag går det høgspenkablar igjennom planområdet i nord-sør retning. Traseen kjem ikkje i konflikt med areal avsett til fritidsbustad i overordna plan. Sidan planområdet er lite utbygd er det ikkje etablert nettstasjonar eller kabelskap innanfor planområdet.



Figur 20: Høgspenktlinjer i planområdet

### 5.12 Vatn og avløp

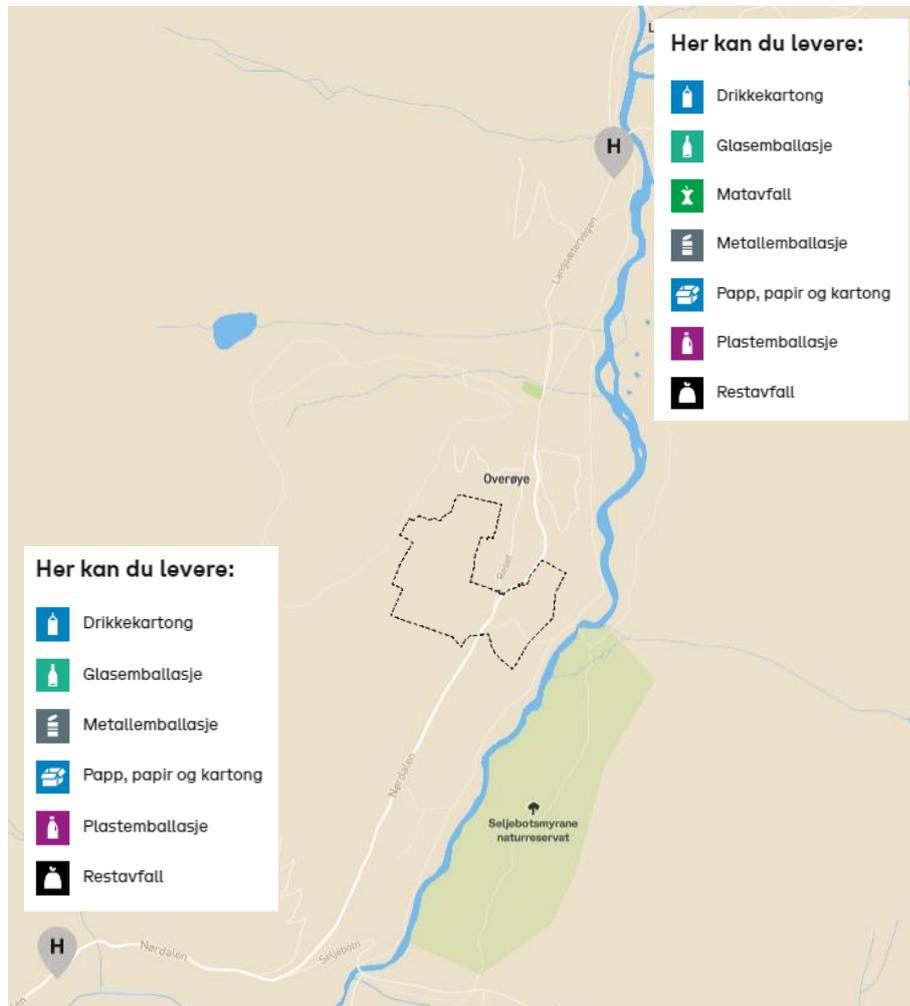
På figuren under er vass og avløpsleidningsnett vist. Hovudtrasé for både vatn og avløp for eksisterande hyttefelt går gjennom planområdet. Det er òg eit reinseanlegg like utanfor planområdet tilhøyrande eksisterande hyttefelt.



Figur 21. Vass- og avløpsleidningsnett. Blå markerer vassledning og grønn markerer avløpsledning.

### 5.13 Renovasjon

Både nord og sør for planområdet ligg det i dag returpunkt for hytter. Det er abonnenten sjølv som må ta med seg avfallet til returpunkt. Sjå figuren under for kva avfall som kan leverast til returpunktka. Anna avfall som ikkje kan bli levert til returpunktka kan leverast til ein miljøstasjon. Næraste miljøstasjon er i Stordal.



Figur 22: Punkt markert med H viser næraste returpunkt, kartutsnitt frå: <https://sortere.no/kart/kommune/Fjord>



Figur 23: Bilete viser avfall som kan leverast til miljøstasjonen i Stordal. Utsnitt frå: <https://sortere.no/kart/kommune/Fjord>



området må det utførast tryggingstiltak. For snøskred er det mest aktuelle tiltaket å etablere støtteforbygningar i løseområde.

#### Delområde B og C

Områda vart ikkje friskmeldt mtp. snøskred, dette basert på tidlegare skredfarevurdering (2021). Det er kartlagt spor etter nyleg snøskredaktivitet nordvest for delområda og utført modellering tilseier at skred med skadepotensiale kan nå planområdet. Det er òg myr innanfor delområde B og C. Sidan områda omfattar både skredfare og verneverdig naturareal har planområdet blitt redusert.

#### Delområde D

Nesten heile delområde D vart friskmelde etter ei detaljert skredfarevurdering. Modelleringsresultat viser at sørpeskred som losnar frå myrområdet nordvest for planområdet kan få ei lita utbreiing innanfor planområde. Faresona gjeld ved bekken som renn sørvest langs plangrensa, sjå Figur 26 for faresoner for skred.

#### Konklusjon

Delar av planområdet ligg innanfor varsemdområde for snøskred, steinsprang og jord- og flaumskred. Fritidsbustad er kategorisert som tryggleiksklasse S2, der nominelle årlege sannsynet for skred skal ikkje overstiga 1/1000 ifølgje TEK17 § 7-3.

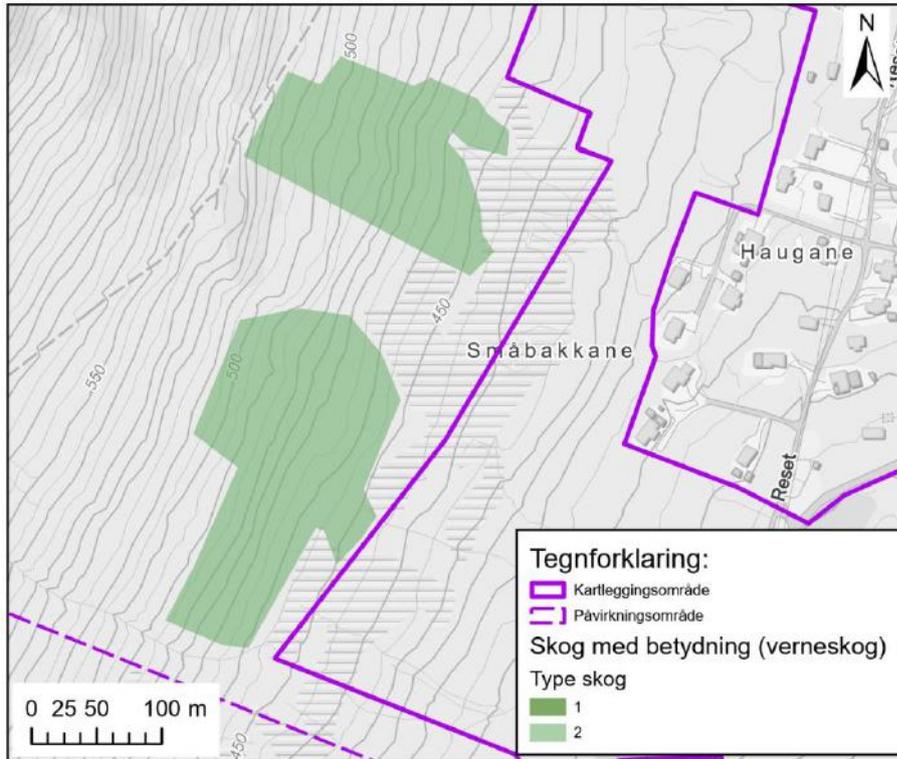
Norconsult AS har på oppdrag av tiltakshavar utført ei skredfarevurdering, sjå vedlagt rapport «skredfarevurdering for Seljehaugen», datert 15.03.2023. Rapporten viser til område som oppfyller og ikkje oppfyller krav til sikkerheit mot skred for sikkerheitsklasse S2.

Rapporten vurderer at heile kartleggingsområdet har tilstrekkeleg sikkerheit mot steinsprang, steinskred, jordskred, og flaumskred då den årlege nominelle sannsynet for desse skredtypene blir vurderte til å vere mindre enn 1/1000.

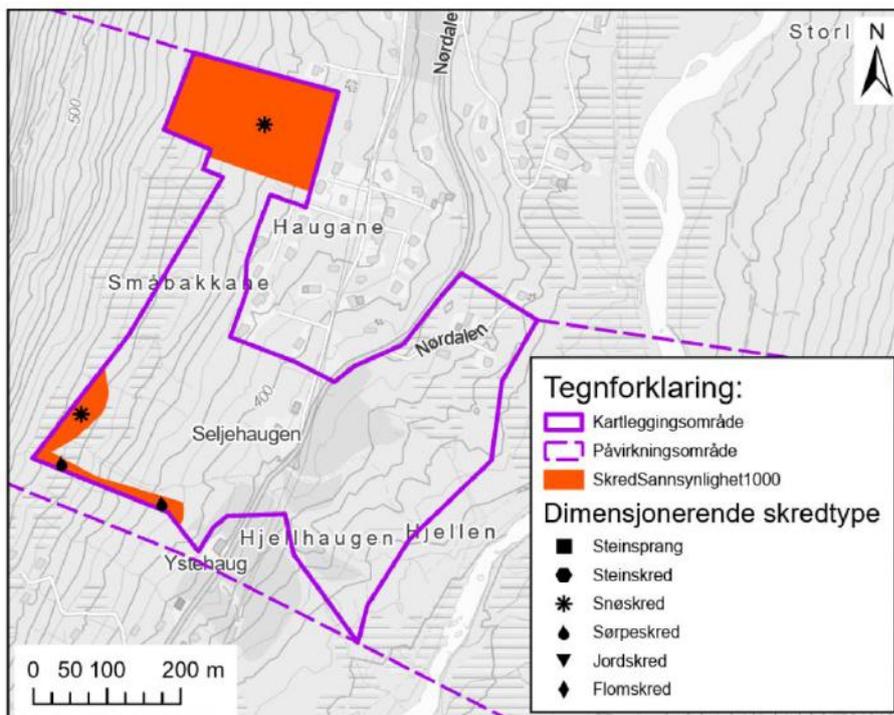
Rapporten vurderer at delar av kartleggingsområdet ikkje har tilstrekkeleg tryggleik mot snøskred og sørpeskred då det nominelle årlege sannsynet blir vurdert til å vere større enn 1/1000. Faresoner for følgjande skredtypar er utarbeidd.

Skogområdet nord-vest i planområdet er avgjerande for faresonene. «Vi vurderer at skogen vil ha en bremsende effekt på snøskred tilsvarende 1000 års hendelse for dette området» (Norconsult AS, 2023). Ein viktig føresetnad for faresonene skal gjelda er at skogområdet blir verna.

## 5.15.1 Kartlegging av faresoner og avgjerande skog for faresonene



Figur 25: Skog med betydning for faresonene, utsnitt frå rapport «Skredfarevurdering fra Seljehaugen», utarbeidde av Norconsult AS.

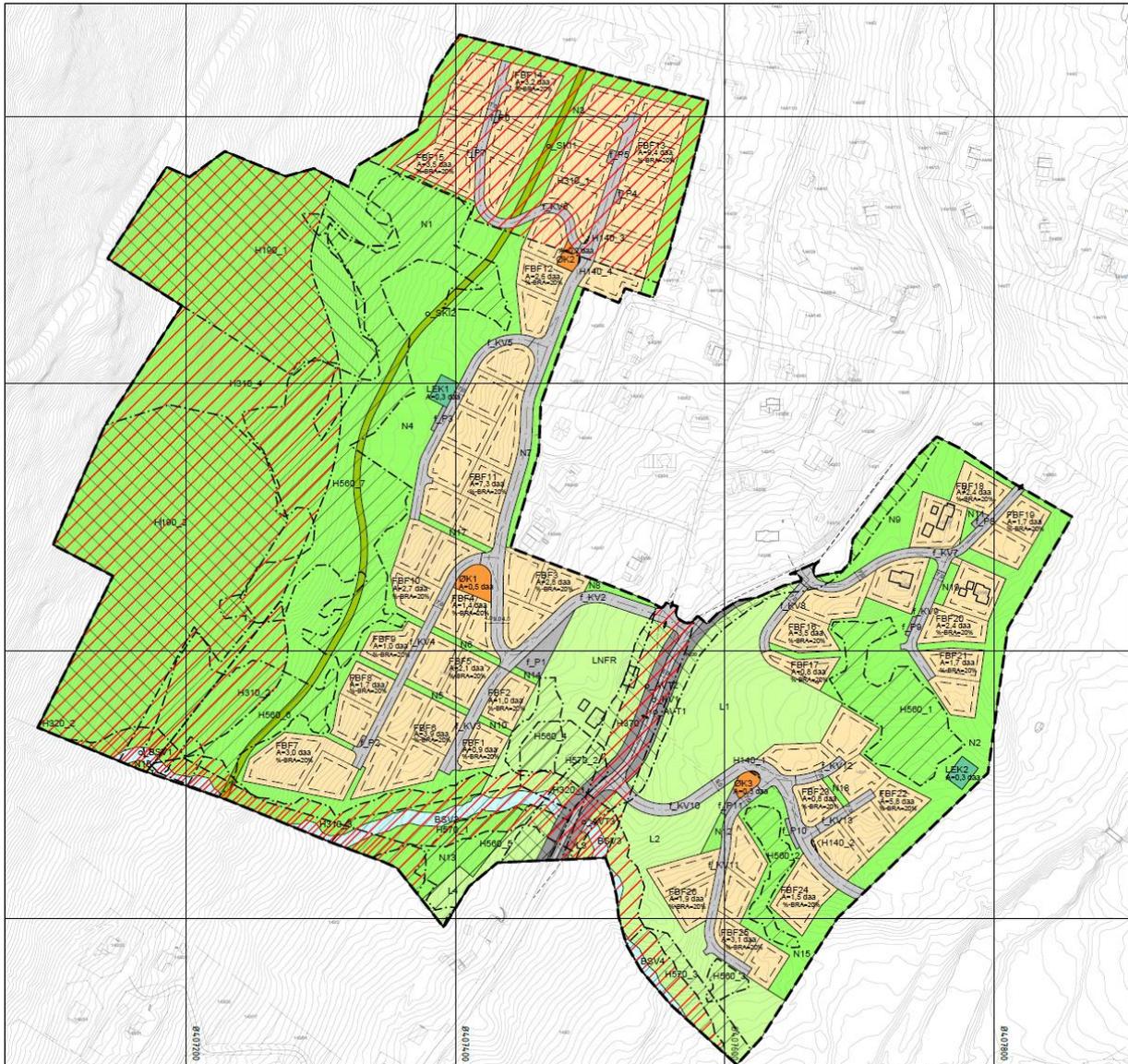


Figur 26: Faresonekart for kartleggingsområdet. utsnitt frå rapport «Skredfarevurdering seljehaugen», utarbeidde av Norconsult AS.

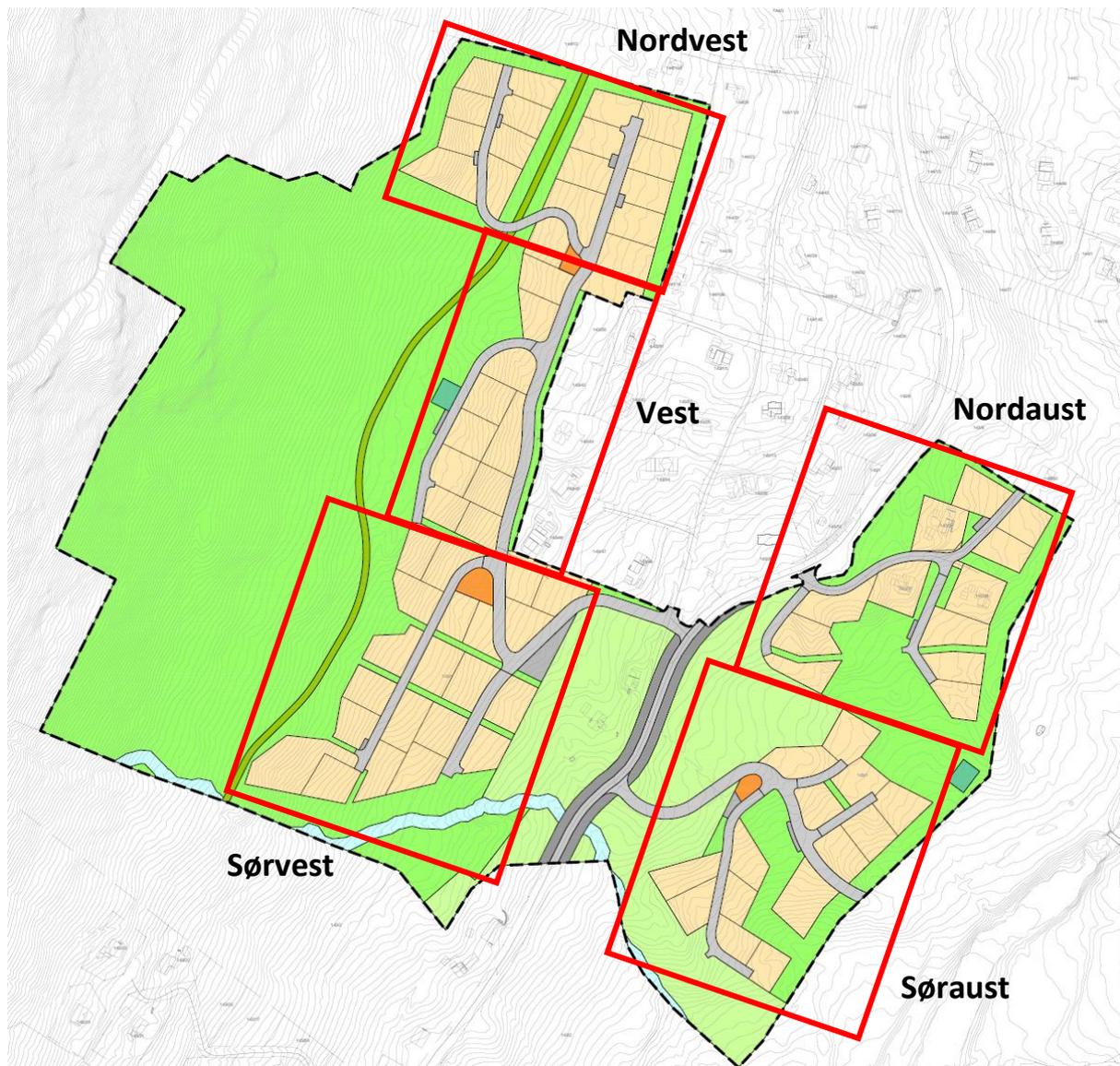
## 6. Planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legg til rette for nye hyttetomter innanfor areal avsett til fritidsbustad i overordna plan. Eksisterande hyttetomter innanfor planområdet er vidareført. Det blir òg lagt til rette for pumpestasjonar, reinseanlegg og nødvendig infrastruktur. Verdifulle natur- og kulturområda har blitt kartlagt og er markert med omsynssone på plankartet.



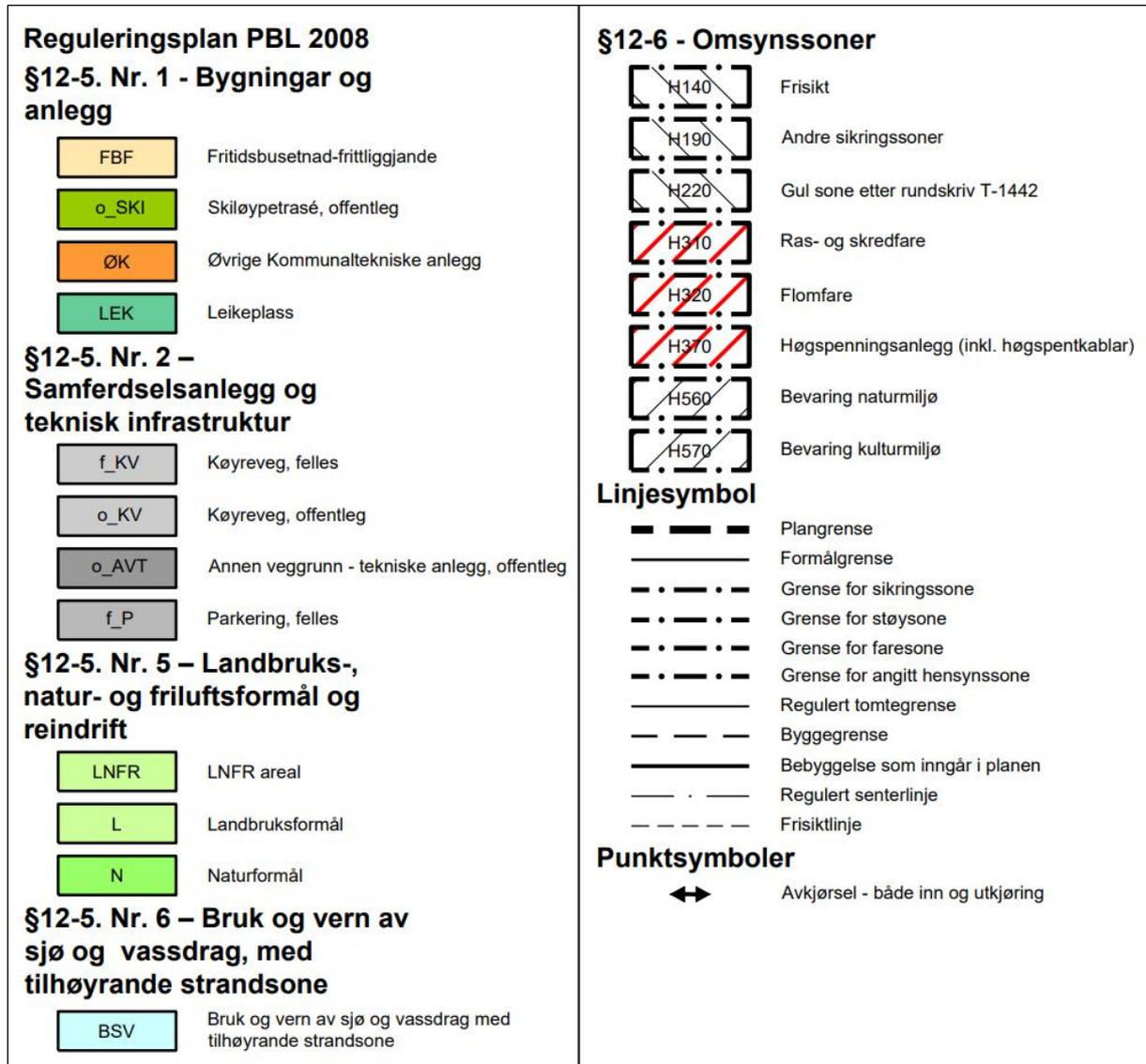
Figur 27: Plankart



Figur 28: Plankart med kun reguleringsformål. Figuren markerer utbyggingsområdene innenfor planområdet.

## 6.2 Reguleringsformål

Sjå figuren til under for reguleringsformåla. Planområdet er hovudsakeleg regulert til naturformål, fritidsbusetnad og tilhøyrande infrastruktur.

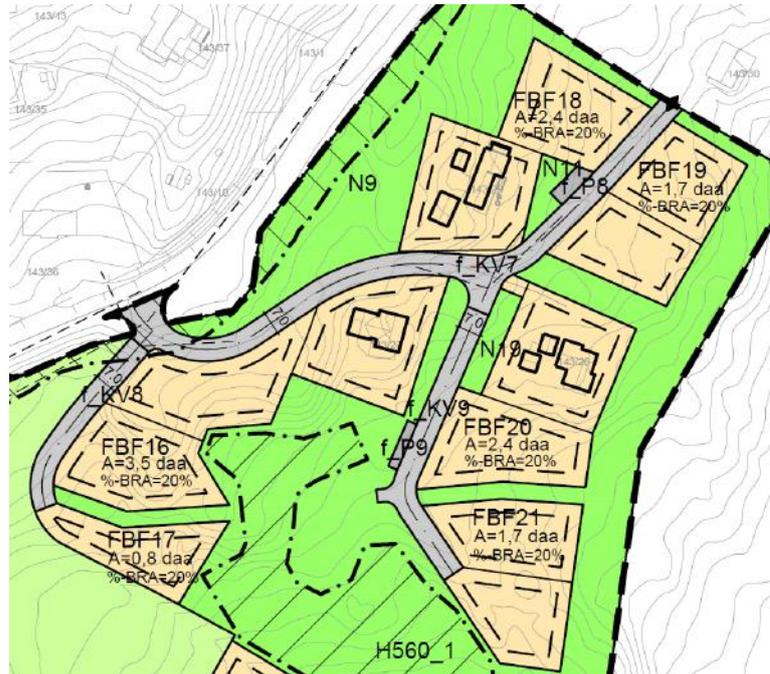


Figur 29: Tegnforklaring til plankartet

### 6.3 Oversiktskart

#### Utbyggingsområde – nordaust

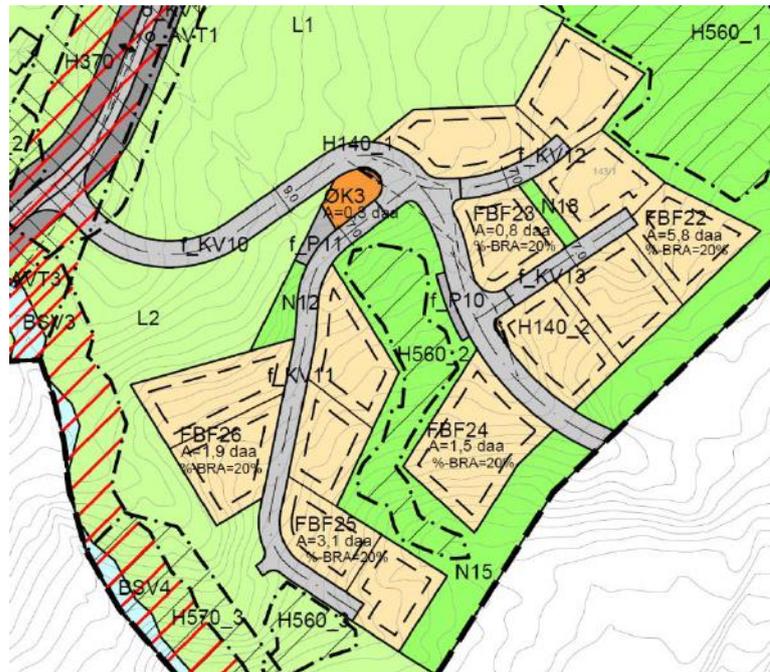
Innanfor området er eksisterande veg og hyttetomter vidareført. Naturformålet deler området opp slik at alle tomter grenser til grøntareal. Det blir lagt til rette for 9 nye tomter der 4 av dei er knyta til eksisterande veg. Totalt har området 12 hyttetomter i tillegg gir vegen tilkomst til hyttetomt (143/30) nord for planområdet.



Figur 30: Planområde nordaust

#### Utbyggingsområde – søraust

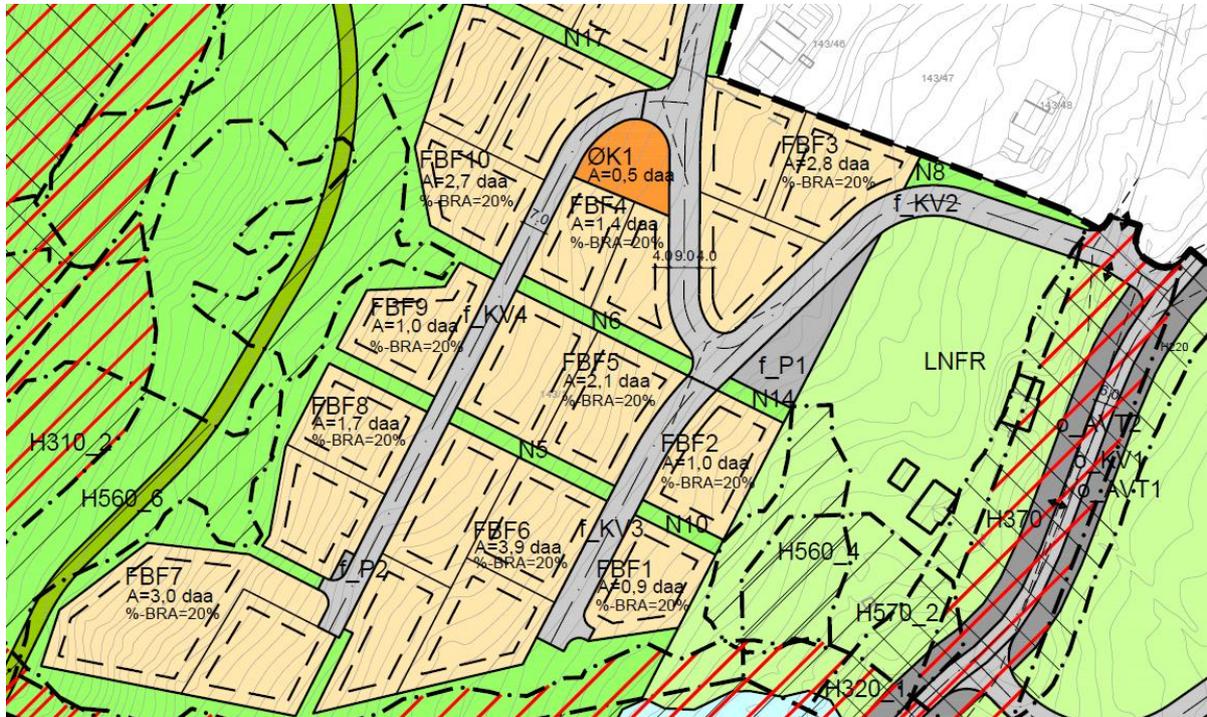
I dag er det ein traktorveg frå fylkesvegen og ned til Storelva. Regulert veg følgjer løpet til traktorvegen og gir tilkomst til nytt hytteområde. Myrareal og vegtrase deler opp området og dei aller fleste hyttene grensar til naturområda. Det er òg sett av areal til nytt kommunalteknisk anlegg som skal betjene området. Totalt er det regulert inn 14 tomter i området vist på kartutsnittet til høgre.



Figur 31: Planområdet søraust

### Utbyggingsområde – sørvest

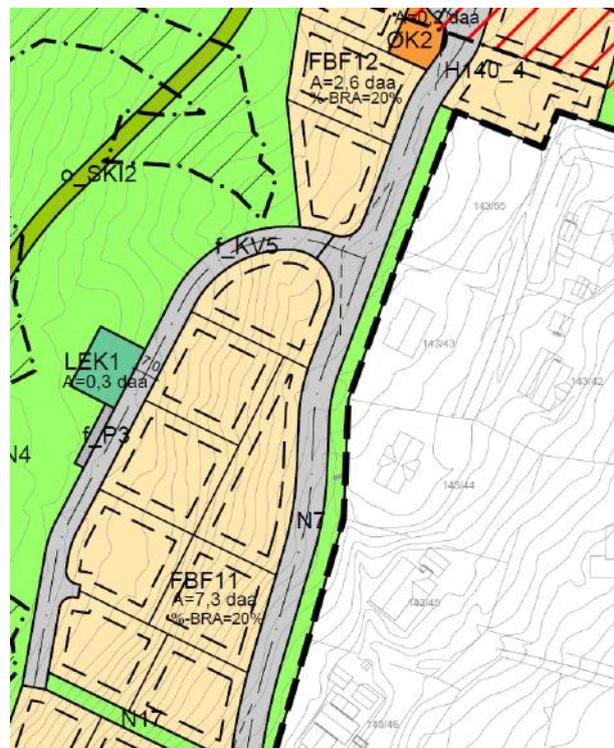
Det største feltet består av totalt 21 tomter. Hytteområdet er plassert unna bekken som renn sør for utbyggingsområdet. Dette for å sikra god avstand til flaumsona til bekken. Hyttetomter er òg plassert unna myrområda i vest. Det er regulert inn kommunalteknisk anlegg sentralt i området som skal betjene hytteområdet. Det er òg regulert inn felles parkering enkelte plassar i hyttefeltet.



Figur 32: Utbyggingsområde sørvest

### Utbyggingsområde – vest

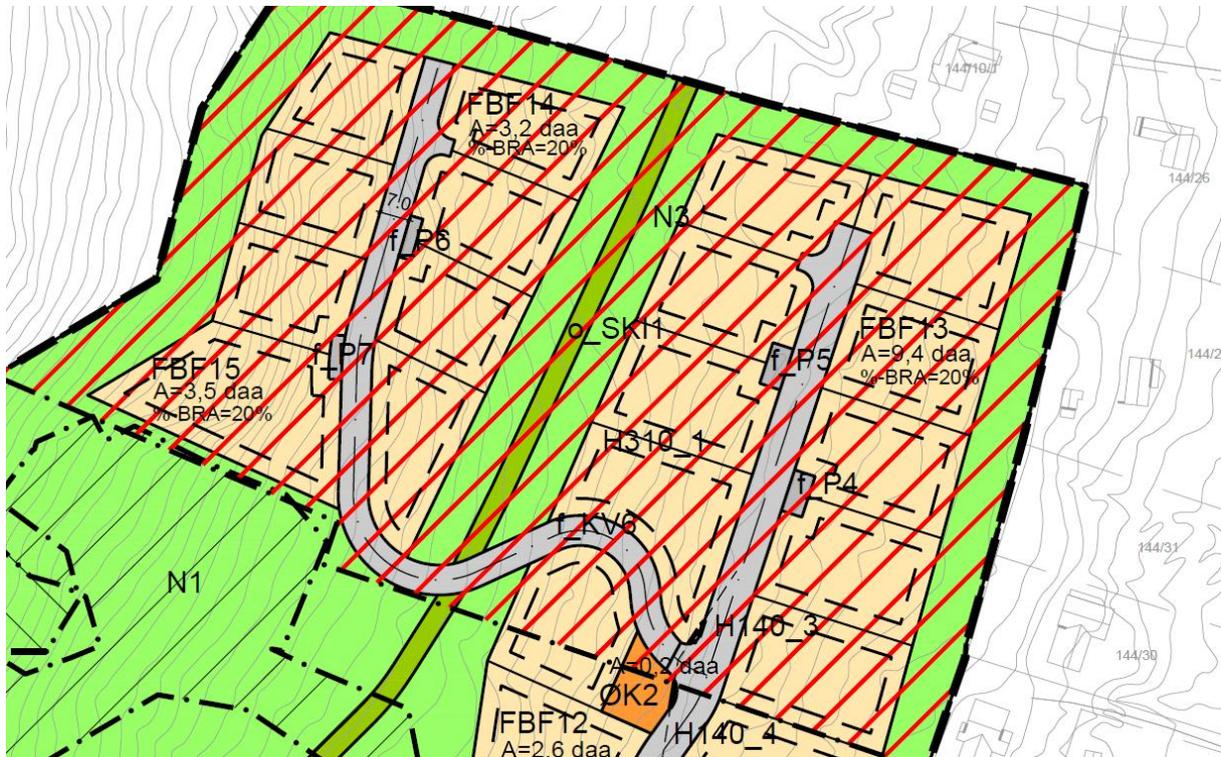
Området består av 11 tomter. Terreng og bevaring av naturområde har vore førande for utforminga av fritidsbustadtomter. Veg og grøntareal skaper ein vis avstand til eksisterande hyttetomter aust for området. Det er òg regulert inn leikeplass i området.



Figur 33: Utbyggingsområde vest

### Utbyggingsområde – nordvest

Totalt ligg det 18 tomter innanfor skredutsett område. Før tomten kan bli bygd ut, må godkjend sikringstiltak vere på plass. Det er stilt rekkefølgekrav til sikringstiltak for område innanfor skredsona. Nær hyttetomtene er det regulert inn skiløypetrasé som fører mot alpinanlegget i nord. Det er òg sett av areal til kommunalteknisk anlegg.



Figur 34: Planområdet nordvest

### 6.4 Bygningars plassering og utforming

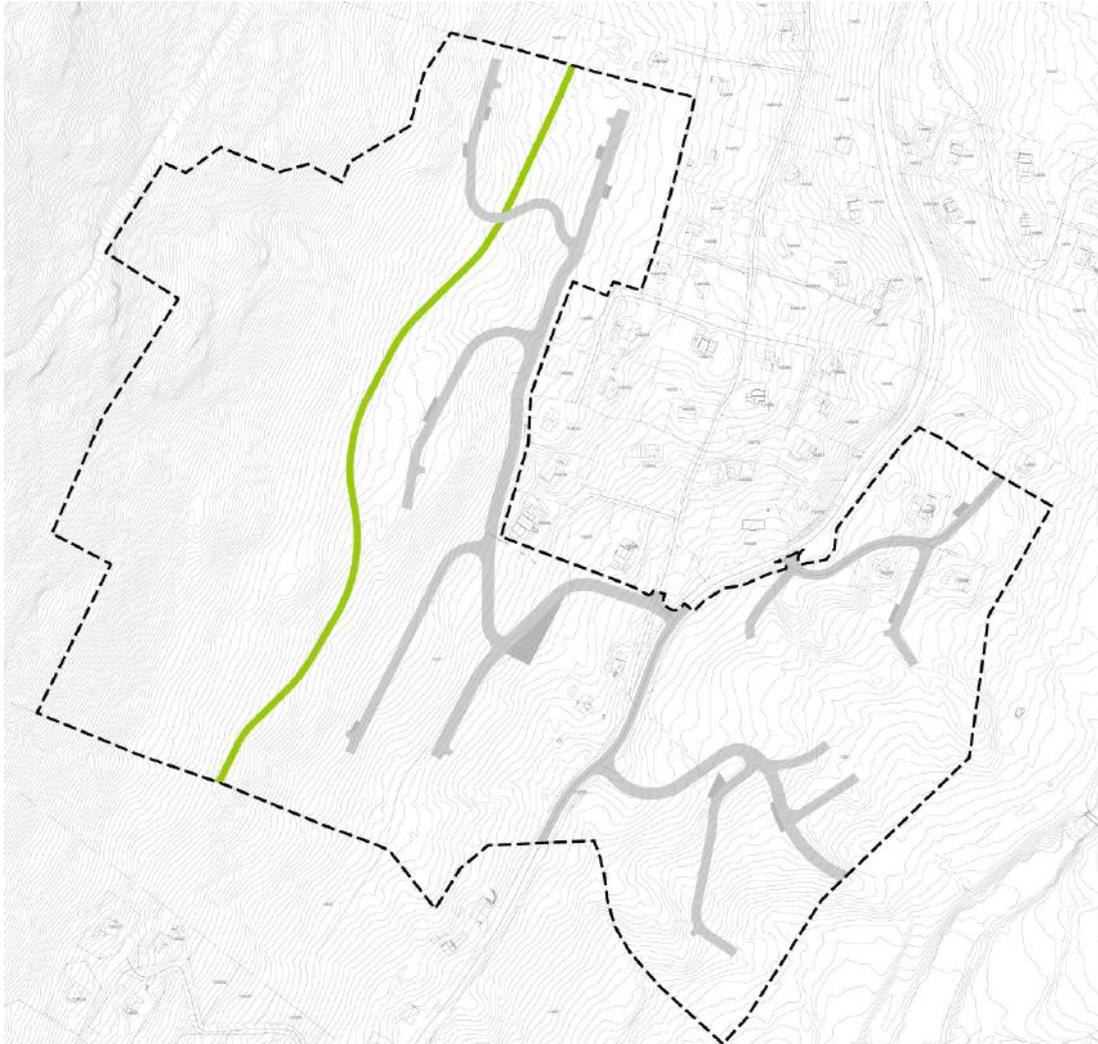
Planforslaget vidarefører eksisterande hyttetomter og bygg. I dag er det allereie etablert tre utbygde hyttetomter innanfor planområdet. Gardstunet langs fylkesvegen er òg vidareført. Overordna plan sett føringar og krav til byggeskikk i området. Planforslaget vidarefører intensjonane i overordna plan.

- Bygg skal utformast og plasserast slik at minst mogleg bearbeiding av terrenget vert naudsynt.
- Størrelsen på terrasse skal ikkje overstige 34% av husets bruksareal.
- Det kan plasserast inntil 4 bygningar pr. tomt, men berre ein buening pr tomt.
- BYA skal ikkje overstiga 20% av tomtestoreika opp til 200 m<sup>2</sup>. Største bygg kan vere 150m<sup>2</sup>.
- Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22-34 grader. Taket skal ha mønet parallelt med høgdekotane. Taktekke skal vere i naturmateriale
- Mønehøgda kan maksimalt vere 6.5 meter over gjennomsnitt planert terreng. Bygg kan berre ha ein etasje, men oppstugu og hems er tillate.
- Hovudfarge på bygningane skal vere i naturfaga.

Planforslaget har delt opp utbyggingsarealet i 26 FBF-område og det blir regulert ca. 72 daa fritidsbusetnad. Innanfor FBF-områda er det lagt til rette for totalt 76 tomter der tre av dei er eksisterande hyttetomter og 18 er i skredutsett område. Dei fleste tomtenes har ein storleik på under 1 daa. Organiseringa av tomtenes har vore definert ut ifrå omsyn til naturmangfald, landskap og terreng. Det er lagt stor vekt på å ta vare på verdifulle naturområda innanfor planområdet.

## 6.5 Trafikkløysing

Planforslaget nyttar eksisterande avkøyringar frå fv. 5934 for å gi tilkomst til nye hytteområde. Hytteområdet vest for fylkesveg vil få tilkomst frå avkøyringa som i dag er brukt av eksisterande hyttefelt på Seljehaugen. Hyttefelt aust er i to delar og får derfor tilkomst frå to forskjellige avkøyringar frå fv. 5934. Fylkesvegen er regulert som offentlig veg. Andre veger er regulerte som felles (private) veger. Føresegnene angir kva veger som tilhøyrar dei ulike områda. Sidan planområdet ligg i bratt terreng har vegane vore prosjekterte for å sjå på stigningsforhold og kurvatur. Prosjekterte veger er teikna av Norconsult AS i samråd med plankonsulent. Prosjekterte veger er lagt ved som vedlegg.



Figur 35: Regulert køyreveg, skiløypetrásé og parkering

## 6.6 Skiløypetrásé

Planforslaget legg til rette for skiløypetrásé som kan bli brukt av alle. Traseen går frå sør mot alpinanlegget nord for planområdet.

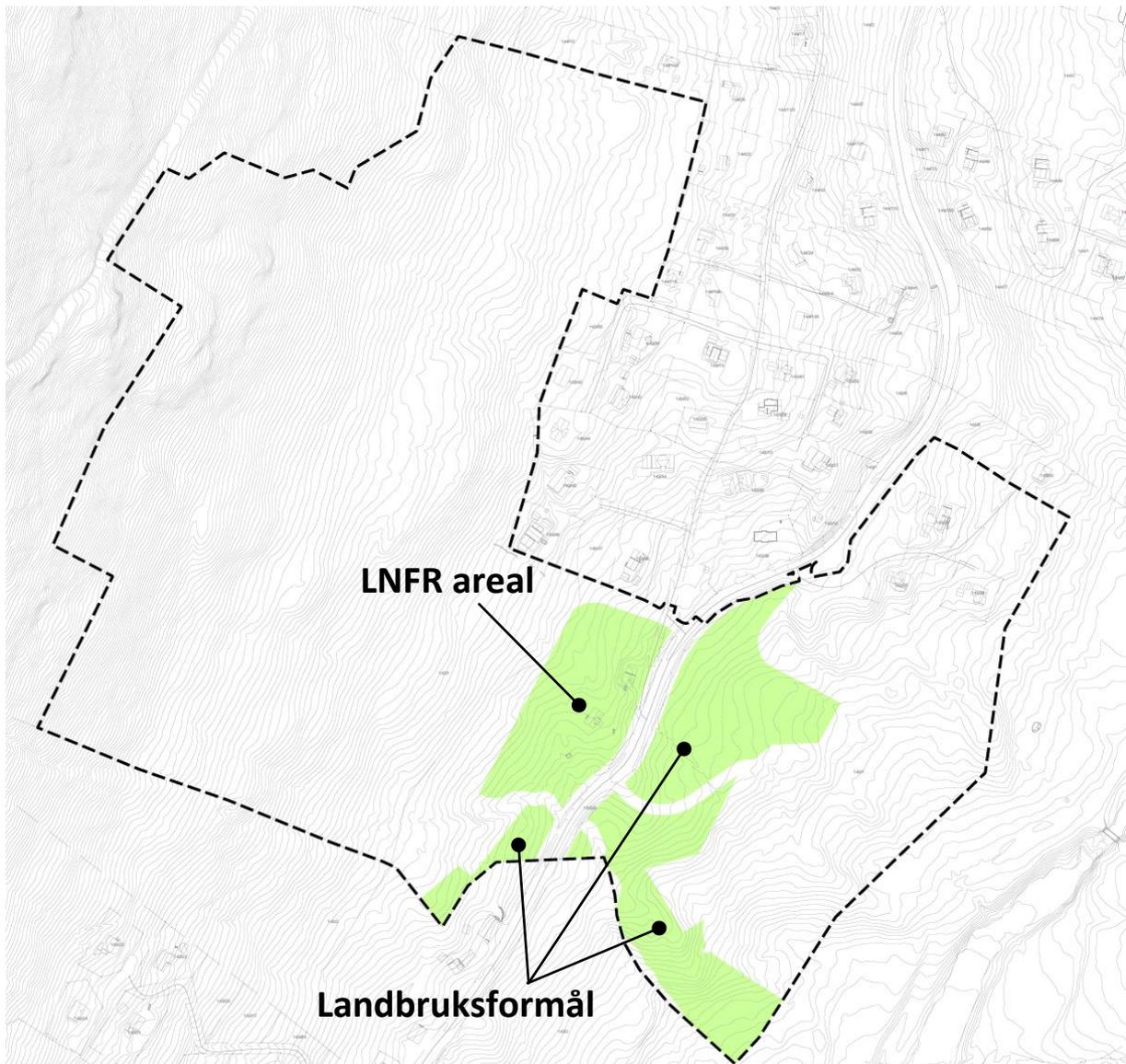
## 6.7 Parkering

Planen vidarefører parkeringsnorm frå kommunedelplanens føresegner. I føresegnene blir det satt av to parkeringsplassar pr. hytte/fritidsbusetnad. Det er også regulert inn felles parkeringsareal innanfor planområdet.

## 6.8 LNFR areal og landbruksformål

Landbruksformålet sikrar og definerer landbruksarealet i området tydelegare enn i overordna plan. Innanfor formålet er det tillate med tradisjonelt jordbruk. Det kan berre oppførast bygg og installasjonar som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

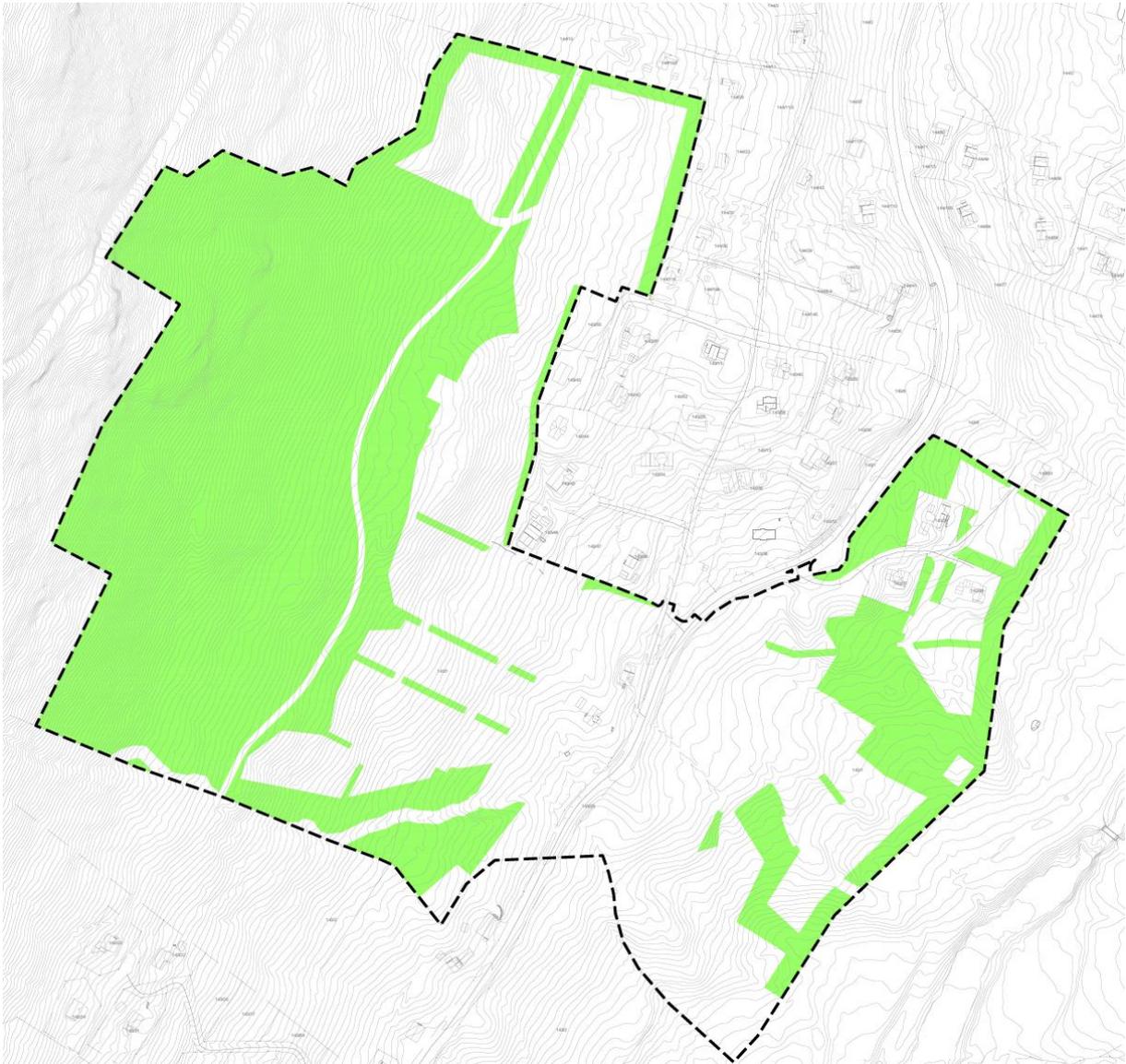
LNFR arealet er vidareført frå overordna plan. Innanfor formålet er det i dag eit gardsbruk utan aktiv gardsdrift. Føresegnene legg til rette for at eksisterande gardsbruk kan haldast ved like.



Figur 36: Regulert landbruksformål og LNFR areal

## 6.9 Naturformål

Areal innanfor naturformålet i planen vil det vere mogleg å nytte til rekreasjon. Føresegnene stiller krav tilhøyrande naturformål. Verdifullt naturareal har blitt kartlagt og sikra med omsynssone i plankartet. Sjå vedlagt rapport «*Fagrapport naturmangfold ved bygging av hyttefeltet på Seljehaugen i Fjord kommune*» av Ecofact AS for nærare vurdering av naturmangfald i området.



Figur 37: Regulert naturformål

## 6.10 Myr

Ein del av planområdet består av verneverdig myrareal. For å bevare myra er myrområda sikra med omsynssone i plankartet med tilhøyrande føresegner. Det er ikkje tillate å gjere inngrep innanfor og like ved myrområda og planlagde tiltak skal ikkje redusere vasstanden til myrane i området. Dette gjeld òg ved opparbeiding av veg og grøftar.

### 6.11 Natur- og kulturmiljø

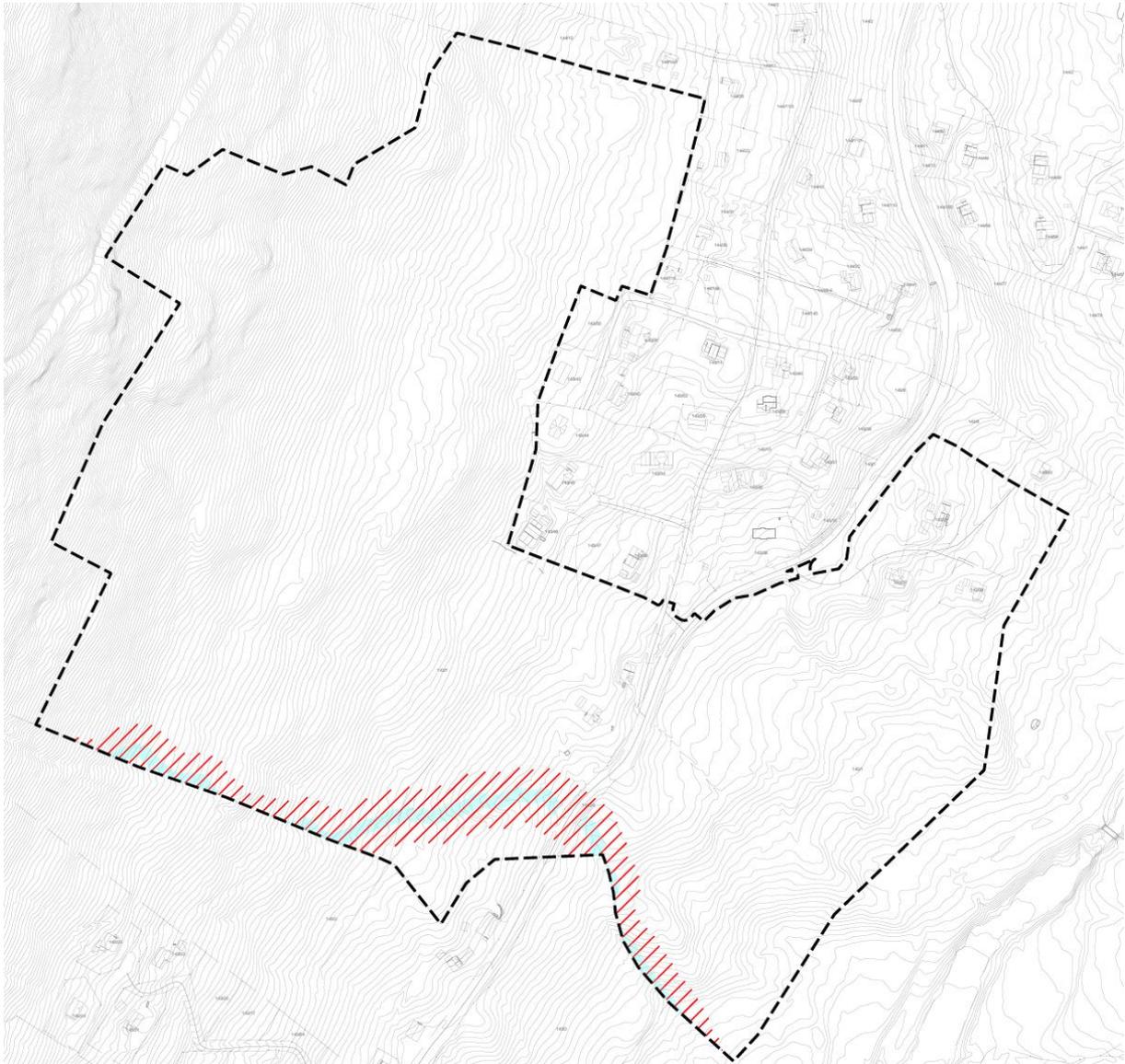
Verneverdig naturmiljø og kulturlandskapet rundt SEFRAK-registrerte bygg og ruinar er sikra med omsynssone på plankartet. Om det skulle bli avdekkja kulturminne under arbeidet som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar tiltakshavar å stoppa arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommune for avklaring jf. Kulturminnelova § 8, andre ledd. Det er plikta til ein tiltakshavar å underretta den som skal utføra arbeidet om dette, og står sjølv ansvarlege for at det blir overhalde. Natur- og kulturmiljøet blir teke vare på av føresegnene, sjå «§ 4 felles føresegner» og «§ 9 føresegner til omsynssoner» i planføresegnene.



Figur 38: Omsynssoner for naturmiljø og kulturmiljø

## 6.12 Vassdrag

Nye tiltak vil liggje utanfor vassdragsbeltet på 100 meter frå Storelva. Det er òg sett av ei buffersone på sidene av ein mindre bekk i området. Ved å halda avstand til bekk og elv i område tek ein vare på den naturlege kantvegetasjon langs vassdraga. Tilhøyrande vassdrag sørvest i planen er det regulert inn ei faresone for flaum. Nye tomter er planlagde utanfor flaumsona.



Figur 39: Bekk og kantsone er markert med blå og faresone for flaum er markert med raud skravur.

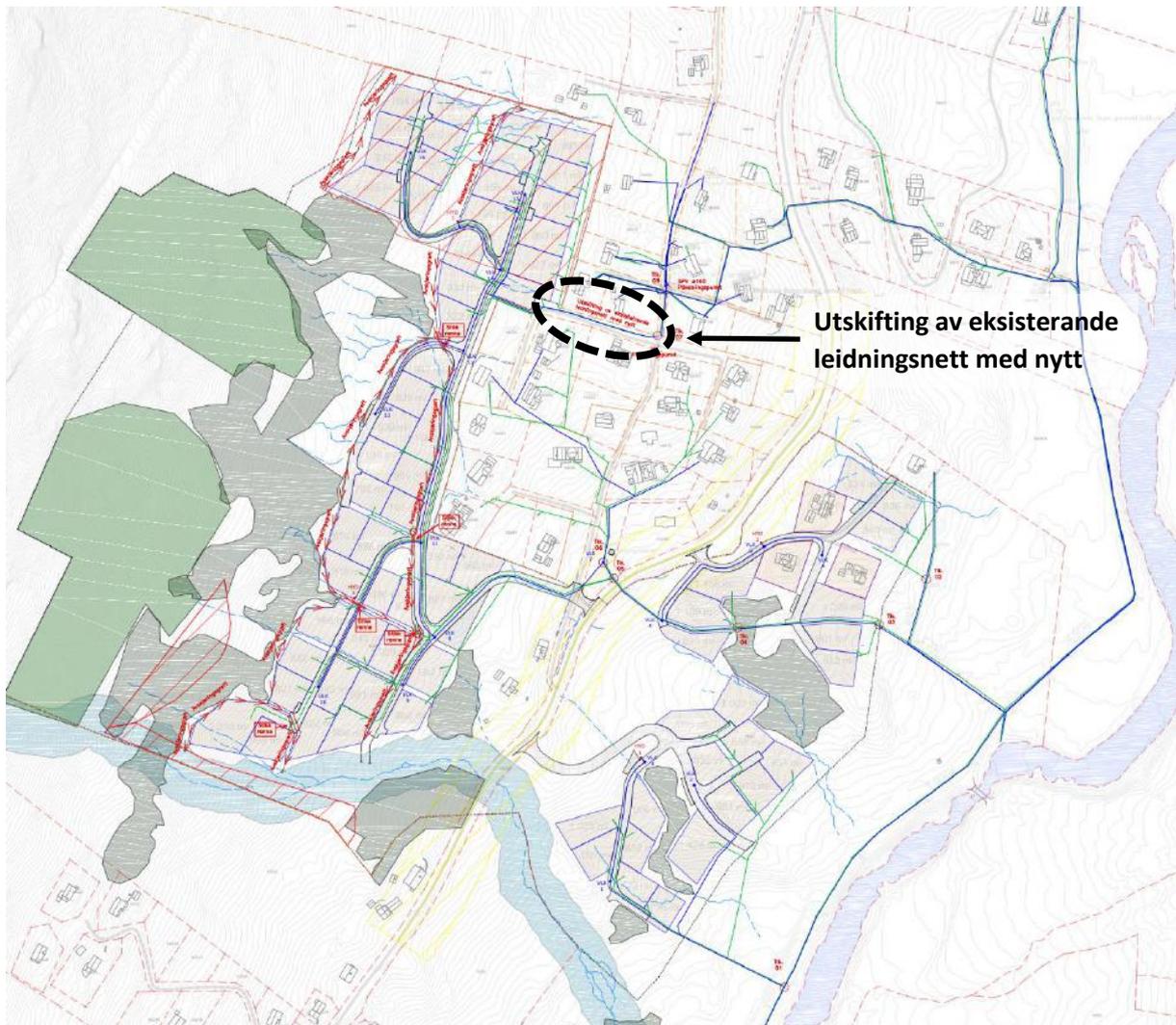
### 6.13 Tilknytning til infrastruktur

I møte 07.08.2023 mellom plankonsulent og Nordvestnett var det einigheit om å setja av areal til tekniske installasjonar sentralt i utbyggingsområdet. Videre var det vurdert at nye fritidsbusetnader nordaust i planen skulle bli kopla på eksisterande nett i området. Det er derfor ikkje sett av areal til tekniske installasjonar for utbyggingsområdet nordaust i planen. Viser til plankartet for plassering av kommunaltekniske anlegg.

### 6.14 Plan for vatn- og avløp

Viser til vedlagd VA-rammeplan utarbeidd av Riksheim Consulting AS. Nytt VA anlegg blir kopla saman med eksisterande anlegg som i hovudsak ligg utanfor planområdet. Planen tek omsyn til eksisterande leidningsnett og nye tomter er plassert unna eksisterande leidningstrasé.

For å oppnå tilstrekkeleg vassforsyning blir det utført nokre tiltak. Det blir etablert ringleidning for å ta vare på kapasitet for sløkkevatn. I tillegg blir det installert trykkaukeanlegg ved to tilkoplingspunkt. Kommunalt leidningsnett for avløpssystem blir antekt å ha tilstrekkeleg kapasitet forutan ein leidningstrasé som må skiftast ut, sjå figuren under.



Figur 40: Utsnitt frå VAO-plan, utarbeidd av Riksheim Consulting AS.

### 6.15 Plan for overvatn

Viser til vedlagd VA-rammeplan utarbeidd av Riksheim Consulting AS. Overvatn skal behandlast i samsvar med prinsippet om lokal overvasshandtering på eigen eigedom. Grunnforholda medfører at overvatn frå bygg og veg blir fordrøyd i grunnen før det når Storelva. Likevel legger planen til rette for avskjeringsgrøftar i overkant av nytt hyttefelt. Avskjeringsgrøftene vil bidra til å føre overvatn unna og gjennom utbyggingsområdet.

### 6.16 Plan for avfallshandtering

I innspel datert 07.06.2022 frå Årim vart det nemnt at «*Avfallet må vere emballert etter ÅRIM sine retningslinjer. Avfall som ikkje får plass i oppsamlingseining må abonnenten bringe til miljøstasjon*».

Det har òg blitt halde møte 07.08.2023 mellom Årim og plankonsulent angående løysning for renovasjon. Renovasjonsløysningen vil vere at abonnenten sjølv skal ta med seg avfallet til ein av Årim sine returpunkt. Det er i dag etablert to returpunkt for hytteavfall i Nørdalen.



Figur 41: Returpunkt sør for planområde.

### 6.17 Miljøoppfølging

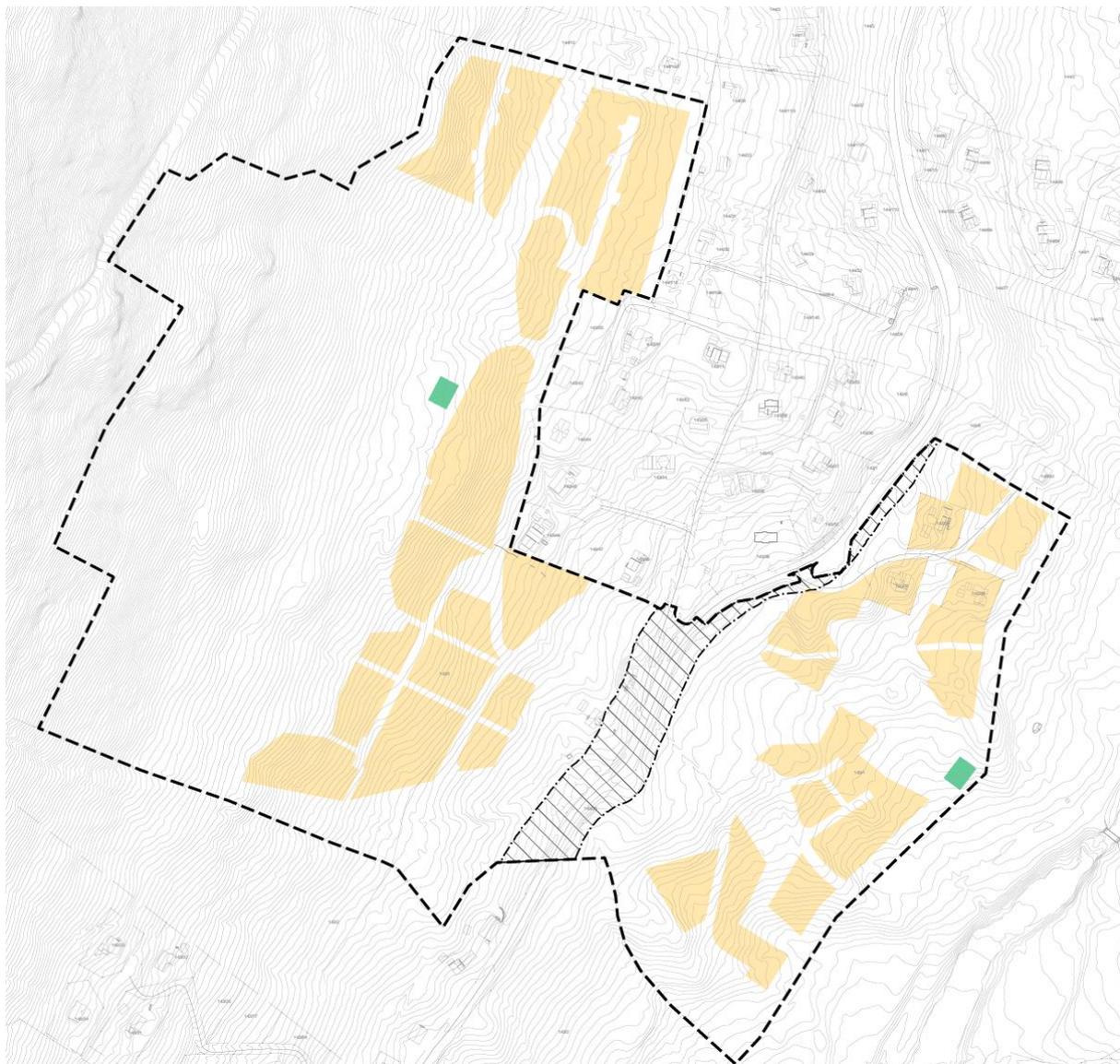
TEK 17 tek vare på miljøomsyn i form av krav til avfallsplan og val av sertifiserte produkt. Planforslaget legg til rette for ei fortetting og utviding av hyttefelt og tek i bruk allereie opparbeidd infrastruktur. Ved å utvikla og fortetta der det allereie er hyttetomter hindrar ein ytterlegare spreing av hytteområde.

### 6.18 Universell utforming

Bevaring av eksisterande landskap og naturmiljø medfører at det ikkje er satt nokre særskilde tiltak for universell utforming. Planen inneheld ikkje offentlege gangveggar eller andre formål som krev universell utforming. Planen opnar for at kvar enkelt hytteeigar kan opparbeida sin hytte og uteopphaldsareal i samsvar med UU-krav om dette er ønskeleg.

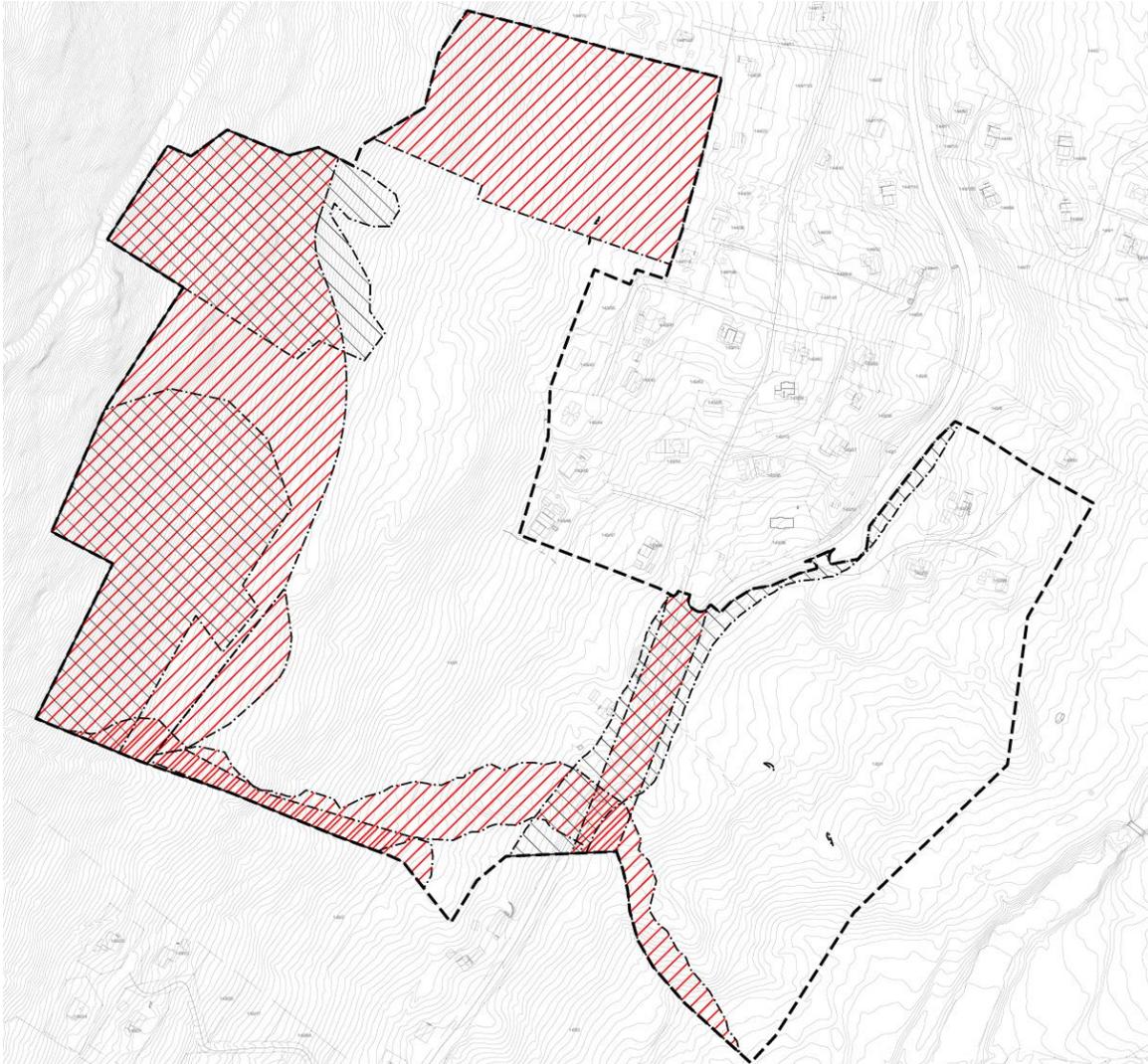
## 6.19 Støy

Støykartlegging av veg etter «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442». Det er vurdert at det ikkje er behov for støyreducerande tiltak ettersom regulert utbyggingsareal er utanfor støysona til fylkesvegen.



Figur 42: Regulert støysoner (svart skravur) i forhold til regulert fritidsbusetnad (gul) og leikeplass (grøn).

## 6.20 Risiko og sårbarheit – omsynssonar og sikringssoner



Figur 43: Regulerte omsynssonar og sikringssoner

### Ras- og Skredfare

Det er regulert inn omsynssone der det er ras- og skredfare. I tillegg er det regulert inn sikringssone for å verne skogområdet nordvest i planområdet.

Delar av planområdet er skredutsette. Område som ikkje oppfyller krav til tryggleik mot skred i bratt terreng for tryggleiksklasse S2 er markert på plankartet med omsynssone. Vern av skogområda nordvest i planområdet er ein viktig føresetnad for at resterande område oppfyller krav til tryggleik mot skred i bratt terreng for tryggleiksklasse S2, jf. TEK17. For utbyggingsområdet lengst nord i planområde må avbøtande tiltak mot skred vere på plass før området kan bli utbygd og teke i bruk som hytteområde. Sjå vedlagt rapport «Skredfarevurdering for Seljehaugen» av Norconsult AS for utredning av skredfare.

### Sikringssone

Sona tek for seg skogområdet nord-vest i planområdet. Skogen er verna grunna den vil ha ein bremsande effekt på snøskred i området. Omsynssonene til skred gjeld berre ved vern av skogområda.

**Flaumfare**

Frå bekk er det satt av ein 20 meter bred omsynssone for flaum. Det ligger ingen hyttetomter innanfor flaumsona til bekk.

**Høgspenningsanlegg**

Gjennom planområdet går det i dag høgspentkabel i sør-nord-retning.

**Gul støysone iht. T-1442**

Det er regulert inn støysone frå fylkesvegen. Sona kjem ikkje i konflikt med utbyggingsareal.

**Bevaring naturmiljø**

Formålet er å verne dei verdifulle naturområda som myrareal. Naturområda er merka med omsynssone i plankartet. Myrareal lagrar karbon og er ein leveplass for mange dyr og insekt. Myr tek òg opp store mengder nedbør som kan frigjerast i tørre periodar. For å verne naturmangfaldet og sikra lagring av karbon skal ikkje myr byggas ned. Tiltak skal heller ikkje medføra at myrområda blir drenert.

**Bevaring Kulturmiljø**

Formålet er å verne ruinar og kulturlandskapet merka med omsynssone. *«Ruinane representerer ein positiv og historisk kvalitet ved området og skal bevarast for kommande generasjonar. De skal takast vare på og blir ikkje tillate å fjerna eller flytta. Det er ikkje tillate med inngrep i terreng og vegetasjon innanfor omsynssona utover skjøtsel for å halda kulturlandskapet i hevd».* (fylkeskommunen, 2022)

**6.21 Leikeplass**

I samråd med Fjord kommune er det sett av to område til leikeplass. Ein på kvar side av fylkesvegen. Det er ikkje stilt krav til opparbeiding av leikeplassane sidan planområdet skal bli nytta til fritidsbustad. Områda kan både vera ein møteplass og ein leikeplass for næraste hytteområde og opparbeidast om dette er eit ønske. Dette sikrar areal til lek og rekreasjon i planen som kan vere attraktivt for barnefamiljar. I tillegg kan området fungera som ein sosial møtestad i hyttefeltet.

**6.22 Rekkjefølgjeføresegner**

Føresegnene stiller rekkjefølgjekrav til planen:

- Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbusetnader før tilkomstvegane er opparbeida fram til aktuell fritidsbustadtomt.
- Det kan ikkje gis bruksløyve for nye fritidsbusetnader før dei er tilkøpla vatn- og avløpsnett.
- Før tomter innanfor skredutsett sone kan bli bygd ut skal tryggingstiltaket mot skred vere opparbeidd.
- Det kan ikkje gis løyve til tiltak før utbyggingsavtale mellom Fjord kommune og private utbyggjarar er inngått.

## 7. Verknadar av planforslaget

### 7.1 Overordna planar

Planen er i tråd med ynskja utvikling. Det leggst til rette for fritidsbustader i nærleik til alpinanlegget. Bevaring av viktig naturmiljø innanfor planområdet har redusert utbyggingsområdet. Dette har ført til at noko av arealet som var avsett til fritidsbustad i overordna plan er no regulert til naturformål.

#### Bustadfelt B2

Bustadfelt B2 i kommunedelplanens arealdel er ikkje vidareført. Området er omregulert til fritidsbustad og naturformål. Det er i dag ingen bustader innanfor dette området og arealet er ikkje brukt til landbruksverksmed eller funksjonar for allmenn interesse. I innspel frå Fylkeskommunen vart det frårådt å vidareføre bustadområdet i reguleringsplanen. Dette på bakgrunn av «*statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging*» og trafikksikkerheit.

Ved å regulera delar av bustadfeltet B2 til fritidsbustad sikrar ein meir utbyggingsareal i nærleik til alpinanlegget. Alpinanlegget er omtalt som kjerneområdet for utbygging i Nørdalen. Nytt område for fritidsbustad kan bli sett på som ei utviding av eksisterande hyttefelt. Dette legg opp til ei fortetting i hytteområdet framfor å spreia utbyggingsområdene ytterlegare. Endringa i arealformålet frå bustad til fritidsbustad og naturformål er vurdert til å vere noko positiv sidan fritidsbustader tek opp mindre plass i landskapet. Det er òg lite sannsynleg at det blir regulert eit bustadområdet på Seljehaugen i framtida.

### 7.2 Landskap og estetikk

Overordna plan set krav og føringar for etablering av fritidsbustader. Veger og hytter er plasserte etter terreng for å redusera utslaget på skjeringar og fyllingar. Alpinanlegget og allereie etablerte hyttefelt gir uttrykk for at området er eit hytteområde. Planområdet opnar for ein tett hytteutbygging med mindre tomter. Det er vurdert at ny utbygging vil endra landskapet noko, men det store landskapsbiletet vil bli teke vare på. Føresegnene legg føringar for at hyttene skal harmonera med landskapet, noko som gir eit heilskapleg preg for området og god samanheng mellom natur og hytte.

### 7.3 Kulturminne og kulturmiljø

Utbyggingsareal kjem ikkje i konflikt med kjende kulturminne eller kulturmiljø. Kjende kulturminne i området er sikra med omsynssone i plankart. Planføresegnene stiller òg krav ved mogleg funn av nye kulturminne.

### 7.4 Forholdet til krava i kap. II i Naturmangfaldslova

Utbyggingsareal har blitt tilpassa registrerte naturtypar i området. Ecofact AS har på oppdrag av tiltakshavar gjort ei vurdering av naturmangfaldet i området. Sjå vedlagt rapport «*Fagrapport naturmangfald ved bygging av hyttefeltet på Seljehaugen i Fjord kommune*». Så lenge tiltak ikkje rårar registrerte naturtypar direkte vil planen ha «ubetydeleg påverknad» i området. Det er òg viktig at nye tiltak held ein vis avstand til myrareal slik at myrane ikkje blir drenerte for vatn.

### 7.5 Landbruk

Alle hyttetomter ligg innanfor avsett utbyggingsområde i kommunedelplanen for Nørdalen. For å få tilkomst til hyttefeltet er det nødvendig å etablere veg gjennom LNFR område. Køyreveg f\_KV10 følgje etablert traktorveg innanfor LNFR område og er foreslått som tilkomstveg for hyttefelt mot søraust. Ny køyreveg f\_KV2 går gjennom LNFR område og gir tilkomme til hyttefelt i vest.

## 7.6 Rekreasjonsbruk og barn og unges interesser.

Området byr på naturopplevingar og skiløypetrasé legg til rette for vinteraktivitet. Det er òg sett av areal til leikeplass i planen, men det er ingen rekkefølgekrev til opparbeiding av arealet. Leikeplassformålet sikrar areal til leikeplass om dette blir eit ønske. Fleire hytter kan medføre auka bruk av natur- og friluftslivsområda i nærleiken. Det er likevel vurdert at planforslaget ikkje vil ha betydelege konsekvensar for eksisterande friluftsliv og verdifullt naturområde.

## 7.7 Trafikkforhold

Planforslaget nyttar eksisterande avkøyringar frå fylkesvegen. Planen bruker òg eksisterande vegar innanfor planområdet. Talet på nye hytter kan medføre auka trafikkmengd i området. Skitrasé kan fungera som ein bilfri passasje for felta nord for fylkesvegen. For felta sør er det i dag sti langs Storelva som kan bli nytta som ei attraktiv rute i området.

## 7.8 Teknisk infrastruktur

Viser til vedlagt VA-rammeplan av Riksheim Consulting AS. For å oppnå tilstrekkeleg vassforsyning blir det etablert ringleidning og trykkaukeanlegg. Planforslaget medfører at leidningstrasé utanfor planområdet må utvidast. Spillvatn blir ført mot kommunalt reinseanlegg.

## 7.9 Klimatilpassing

Gjennom planområde går det mindre flaumbekker. Flaumvatn frå snøsmelting og styrtregn som går i desse bekkene blir avleidde av avskjeringsgrøfter og leia til resipient med god kapasitet. Planforslaget legg til rette for bevaring av myrareal og vegetasjon som vil bidra til å fordrøye overvatn.



Figur 44: Klimaprofil Møre og Romsdal

### **7.10 Økonomiske konsekvensar for kommunen**

Det er vurdert at planforslaget ikkje gir nokre særlege økonomiske konsekvensar for kommunen.

### **7.11 Konsekvensar for næringsinteresser**

Reguleringsplanen vil medføra utbygging og behov for lokal arbeidskraft. Alpinanlegget som ligg i nærleiken kan ha nytte av fleire fritidsbustader i nærområdet ettersom dette medfører fleire potensielle brukarar med kort veg til alpinanlegget.

### **7.12 Interessemotsetningar**

Nye hyttetomter i nærleiken til etablerte hyttetomter kan vere ei interessemotsetning. Det kan vere skepsis til meir biltrafikk i området, i tillegg til ønske om urørd natur rundt seg. Bevaring av myrareal og naturmangfaldet har redusert utbyggingsarealet betydeleg og det har derfor blitt lagt til rette for færre hyttetomta enn det utbyggingsområdet viste i overordna plan legger til rette for.