

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJERSEMFJELLET, PLANID 0137
28.10.2025

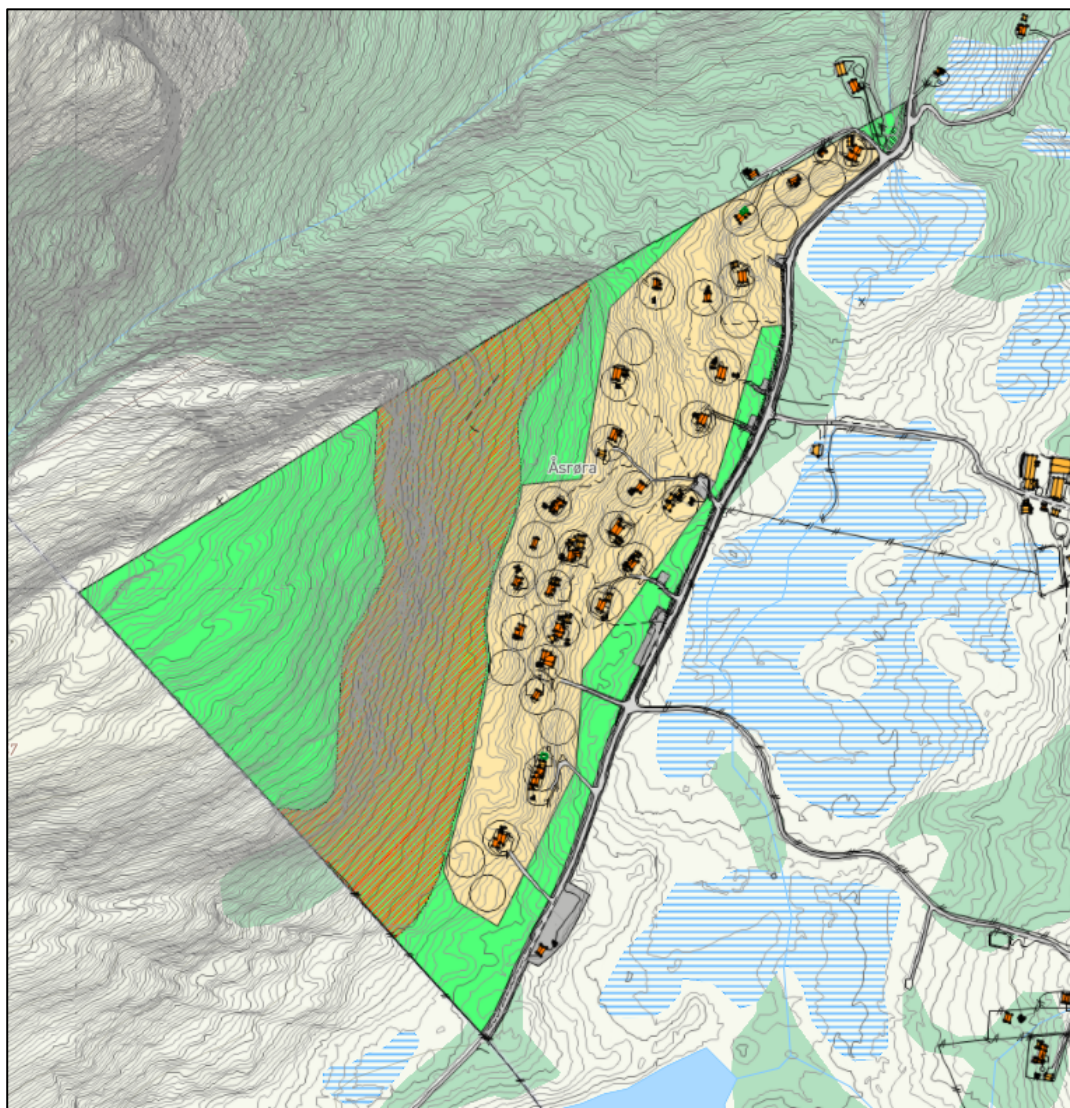
PLANOMTALE



1 Bakgrunn

Forslagsstillar: Byggmester Paul Morten Medhus
på vegne av Kjersem grunneigarlag
Plankonsulent: Ing. Jostein Bø

Reguleringsplan for Kjersemfjellet hytteområdet vart først vedtatt 1975. Planen gav rom for 24 hytter, av desse var 20 nye.
Det vart seinare gjort ei reguleringsendring som vart gjort gjeldande frå 2016.



Gjeldande reguleringsplan

Denne reguleringsendringa gav rom for nokre fleire hyttepunkt i området.

Grunngjevinga for ønsket om ei ny planendring er at gjeldande plan legg opp til ein lav hyttestandard. I dag er det naturlege ønsket ei større hytte, med større terrasse og med fasilitetar som straum, vatn og avlaup. Dette er innarbeidd i dette forslaget.

2 Planstatus

Kommuneplanens arealdel

Gjeldande kommuneplanens arealdel vert vedtatt i 2015.

Denne viser at gjeldande reguleringsplan skal gjelde, og utan andre merknader for området.

I dei generelle føresegnene for fritidsbygg/hytter står det følgjande:

«Utbygging av nye hytteområde <10 daa krev reguleringsplan, der utnyttingsgrad (BYA) og utbyggingshøgde er fastsett. Planen må syne tilfredsstillande biloppstillingsplass, anten vist i plankart for hytteområde eller ved grunneigaravtale viss plassering er utanfor planområdet. Ved detaljregulering skal det leggast vekt på estetikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø. For hytteområde skal det leggast til rette for avløps- og avfallsløysingar i samsvar med til ei kvar tid gjeldande regelverk.»

Reguleringsplanar

Gjeldande reguleringsplan vart vedtatt 28.01.2015.

Plankartet viser plassering av hyttepunkt, avkøyrslar og parkering langs kommunevegen, og eit fareområde for skred ovanfor utbyggingsområdet.

Utanom utbyggingsområdet er areala regulert til friluftsføremål.

Føresegnene gir følgjande føringar for bygging av hytter i § 3:

- *Nye fritidsbustader skal plasserast med senterpunkt innanfor dei viste sirklane i plankartet.*
- *Fritidsbustadane kan førast opp i ein etasje med storleik inn til BYA=60 m², inkl. eventuell utvendig terrasse på inn til 15 m².*
Anneks/uthus kan førast opp med storleik inn til BYA=15m².
- *Bygningar skal ha saltak, med takvinkel mellom 22-35 grader.*
- *Val av materialar og storleik på vindu skal tilsvare den tradisjonelle byggemåten i området. Det skal brukast matte fargar med taktekking av torv, skifer, tretak eller shingel.*
- *Bygningane skal tilpassast terrenget slik at det ingen stader blir høgare mur eller stolpefundamentering enn 1,0 m.*
- *Dagens terreng skal oppretthaldast inn til bygning, dvs. at det skal vere naturleg vegetasjon og ikkje eanleggast plen eller tilplantast med framande plantar/vegetasjon.*
- *Det skal ikkje leggast inn vatn eller avlaup. Forbrenningsdo, muldo eller liknande kan tillatast.*
- *Det skal ikkje brukast straumaggregat til straumforsyning.*
- *Det kan ikkje etablerast gjerde rundt hyttene på stølen.*
- *Desse reglane skal gjelde også for eksisterande fritidsbustader så langt dei passar.*
- *Frå parkeringsplass kan det opparbeidast gangveg fram til fritidsbustaden. Denne skal avgrensast til 1,0 m breidde ferdig planert.*

Denne reguleringsplanen omfatta også opparbeidd parkeringsplass for turfolk ved varmestua like ved kommunegrensa i sør.

Andre planar

Det er ikkje utarbeidd andre planar etter plan- og bygningslova eller anna lovverk som fastset eller påverkar arealbruken i området.

Andre arealbruksinteresser

- Landbruksinteressene i området er svært avgrensa, då både bruken og potensialet som jord- eller skogbruksressurs er liten. Grunnen i området tilhøyrrer fleire gardsbruk, også gardsbruk i drift. Området er av desse ikkje brukt som utmarksbeite i dag.
- Landbruksinteressene i området er først og fremst knytt til inntektene dei einskilde bruka kan få frå hytteutbygging.
- På andre sida av dalen ligg Kjersemsetra, ca 550 m unna i luftline. Seterdrifta er lagt ned.
- Stall Kjersem er også etablert ikkje langt frå Kjersemsetra. Der er det etablert inngjerda beite for hest.
- Friluftslivsinteresser. Kjersemfjellet er ein del av eit større tur- og friluftsområde, som er viktig både lokalt og regionalt, både sommar og vinter. Det er tilrettelagt med både parkeringsplass, toalett og varmastue ved kommunegrensa. Om vinteren blir det merka og trakka skiløyper, og sommarstiar er merka.
- Kulturminne. Innanfor planområdet er det ikkje registrert faste kulturminne som er automatisk freda, eller funn av slike. Jfr. Riksantikvarens register i Kulturminnesøk. Det er heller ikkje registrert kulturminne frå nyare tid her. Den nedlagte Kjersemsetra er i dag område for fritidsaktivitet og hytter, med nokre SEFRAK-registrerte bygningar.
- Naturmangfald. Det er i Vestnes gjort naturmangfaldsregistreringar i fleire omgangar. Resultatet av desse er tatt inn i Miljødirektoratets Naturatlas. Følgjande er registrert i denne:
 - Myggblom – enkelregistrering 1958
 - Rødstilk – enkeltregistrering 2022. Registreringa er svært nær eksisterande hytte, men representerer ikkje eit viktig habitatområde.
 - Skogen i bratta ovanfor hytteområdet er registrert som naturskog.

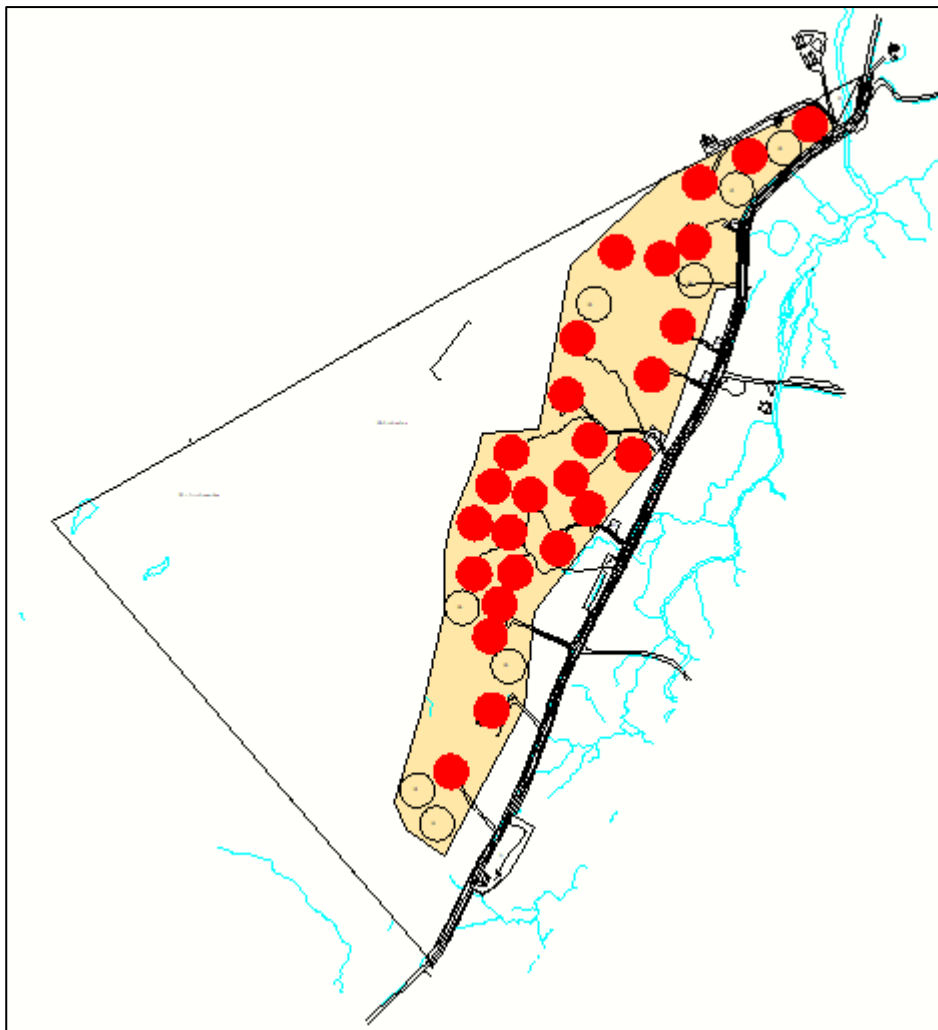
Utover dette er det ikkje registrert biotopar eller utvalde naturtyper innanfor planområdet,

3 Planområdet

Planområdet ligg heilt sør mot kommunegrensa til Ålesund kommune på Kjersemfjellet, og er omlag 275 daa stort.

Planen ligg innanfor eit område som er sterkt prega av draget i tidlegare isbrear som går sør-vest/nord-aust.

Det regulerte utbyggingsområdet for hytter ligg på nord-vestsida av kommunevegen, opp mot det brattare terrenget i bakkant.



Det er i dag 26 hytter innanfor dei regulerte hyttepunkta i planen. Mange av desse har fått tilbygg i fleire omgangar, og såleis blitt større enn det som i utgangspunktet var tenkt. Fleire har også avlaupsløysing som er registrert for tømning i kommunen.

Det er i seinare år lagt fram straum i området.

Dette legg generelt til rette for ein meir tidsaktuell standard for hyttene, som er hovudgrunnen til at ein ønskjer å endre gjeldande reguleringsplan.

Hytteområdet ligg med fall mot aust. Det er etter kvart vakse til med meir lauvskog, mest fjellbjørk, i området. Mot sør og delvis i nordenden er det myrlendt område.

Bak og ovanfor hytteområdet er terrenget brattare opp mot fjellkammen, som strekkjer seg opp til ca 540 m.o.h..

Hyttebruken i området er sterkt knytt til tur- og friluftsområdet på Kjersemfjellet, og dei tilretteleggingane som er gjort for dette. Det er pr. dato ikkje registrert konflikter eller uheldige situasjonar mellom hyttebruken og det øvrige friluftslivet.

Tilkomsten til området er etter kommunevegen som går mellom Vaksvika og Tresfjord. Denne er open heile året fram til kommunegrensa.

Inn til kommunegrensa er det eit statleg sikra friluftsområde som er opparbeidd til parkeringsplass, og det er bygd varmestue og toalett på arealet.



4 ROS-analyse

Det er brukt Statsforvaltaren si sjekklister som utgangspunkt for ROS-analysen.

Klima-tilpassing		Innehold analysen vurderinger knytt til klimatilpassing?	Skriv svaret (alle punkt er ikke like aktuelle i alle planar)
	a	Er kunnskapen skildra i «Klimaprofil Møre og Romsdal» nytta i ROS-analysen?	Så langt det passar
	b	Er klimatilpassingsdelen i «Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing» nytta i ROS-analysen?	Så langt det passar
	c	Vurderer ROS-analysen om klimaendringar gjev eit endra risiko- og sårbarheitsbilete, og er denne vurderinga synleggjort?	Ja
	d	Vurderer ROS-analysen korleis omsynet til eit endra klima kan varetakast, og er denne vurderinga synleggjort?	Ja
	e	Legg ROS-analysen til grunn høge alternativ frå nasjonale klimaframskrivingar når den vurderer konsekvensar av klimaendringar?	Ja. Det er nytta klimapåslag, og krava i TEK17 er lagt til grunn.
	f	Er det lagt vekt på gode heilskaplege løysingar og varetaking av økosystem og areal med verdi for klimatilpassing, som òg kan bidra til auka kvalitet i uteområde?	Så langt det er mogleg
	g	Tek planen omsyn til behovet for opne vassvegar, blågrøne strukturar, og forsvarleg overvasshandtering?	Ja
	h	Vurderer planen varetaking, restaurering eller etablering av naturbaserte løysingar? (Grunngje om dersom naturbaserte løysingar veljast vekk.)	Takvatn og overflatevatn blir ført til terreng. Kravet til minireinseanlegg er at avrenninga kan førast til terreng eller infiltrerast

Naturgitte forhold		Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?	X		Jfr. skredundersøking
	b	Er området utsett for større fjellskred?		X	
	c	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?		X	
	d	Er det fare for område-skred av kvikkleire?		X	
	e	Er området utsett for flaum og/eller erosjon? Inkluder naudsynt klimapåslag.		X	
	f	Er området utsett for stormflod? Inkluder havnivåstigning og bølgepåverknad i vurderinga.		X	
	g	Kan utbygginga endre eksisterande risiko for omkringliggande område?		X	

	H	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekkar, overfløyning i kjellar, osb?		X	
	i	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?	X		Naturleg vegetasjon kan brenne. Ikkje skjedd så langt
	j	Anna (Spesifiser)?		X	

Verksemd--risiko		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar planen storulukkeverksemd eller farlege anlegg?		X	
	b	Er det storulukkesverksemdar/farlege anlegg i nærleiken som kan utgjere ein risiko for planområdet?		X	
	c	Anna (spesifiser)?		X	

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

Brann/-ulukkes-beredskap		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?	X		Sløkkevatn må hentast frå elv
	b	Har området dårleg tilkomst for naudetatar?		X	
	c	Anna (spesifiser)?		X	

Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyning i lågareliggande område?		X	
	d	Anna (spesifiser)?		X	

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

		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
--	--	--	----	-----	-----------

Sårbar e objekt	a	Medfører bortfall av kritisk infrastruktur spesielle ulemper for området?		X	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		X	
	d	Anna (spesifiser)?		X	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Samferd dsel	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, t.d. som følge av naturhendingar?		X	Tilkomst frå to kantar
	e	Anna (spesifiser)?		X	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Miljø/ Landbr uk	a	Vil planen/tiltaket bli råka av, eller forårsake ureining i form av lyd, lukt eller støv?		X	
	b	Vil planen/tiltaket bli råka av, eller kan skape fare for akutt eller permanent ureining?		X	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?		X	
	d	Anna (spesifiser)?		X	

		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
Er områ det påverk a/ ureina frå tidlega re bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringar etc.?		X	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålrensing, skipsverft, gartneri etc.?		X	
	d	Anna (spesifiser)?		X	

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

Vurderingane i denne ROS-analysen er gjort i lys av at dette er ei reguleringsendring av eit tidlegare og i stor grad utbygd område.

Klima og klimaprofil

Klimaprofil for Møre og Romsdal vart utarbeidd i 2017.

I planarbeidet og naturfarevurderingane er det lagt til grunn aktuelle framskrivingar av endringar i klimaet.

Reint faktisk legg ein til grunn at eksisterande vegetasjon skal takast i vare. Dette både for å redusere faren for skred, og for at vegetasjonen skal ta opp så mykje vatn/avrenning som mogleg.

I tillegg til at fjellskogen er viktig for fuglelivet i området.

Slik utbygginga er gjort til no, og det avgrensa omfanget planen gir for vidare utbygging, vurderer ein at området er rimeleg robust i forhold til framtidig klimapåverknad. Det mest sårbare punktet er vel der kommunevegen ligg lågast, og dersom kapasiteten på stikkrenner viser seg å bli for små vil vegen kunne bli oversvømt.

Med dei vindretningane som er rådande i området, og at klimaendringane truleg vil føre til mindre snømengder, vurderer ein at faren for snøskred også vil bli mindre.

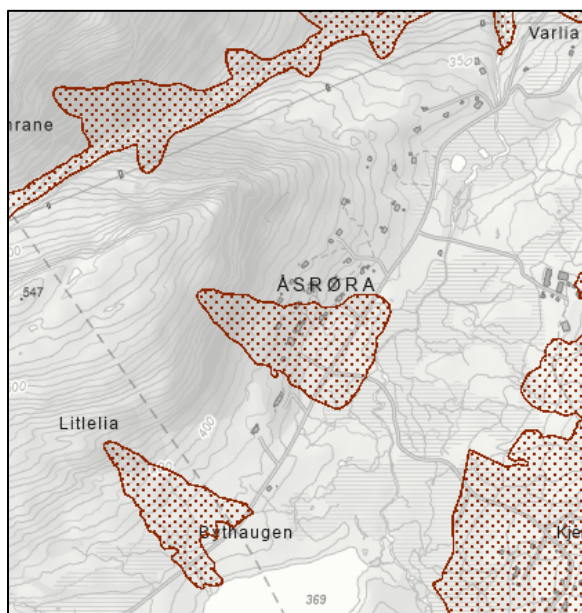
Meir nedbør kan føre til endra risiko for steinsprang, men dette er tatt omsyn til i planutforminga med grunnlag i skredvurderingane gjort av Skred AS (2025).

Dei utbyggingsmessige inngrepa innanfor planområdet er som nemnt langt på veg gjennomførte. Sjølv om planen gjev rom for totalt 34 hytter, og området ligg nært skoggrensa, er vegetasjonen/skogen mellom hyttene ivaretatt, og vil såleis både skape livd mot vind og binde grunnen. På denne måten er landskapspåverknaden avgrensa, og tolegrensene mot klimaendringane er oppretthaldne.

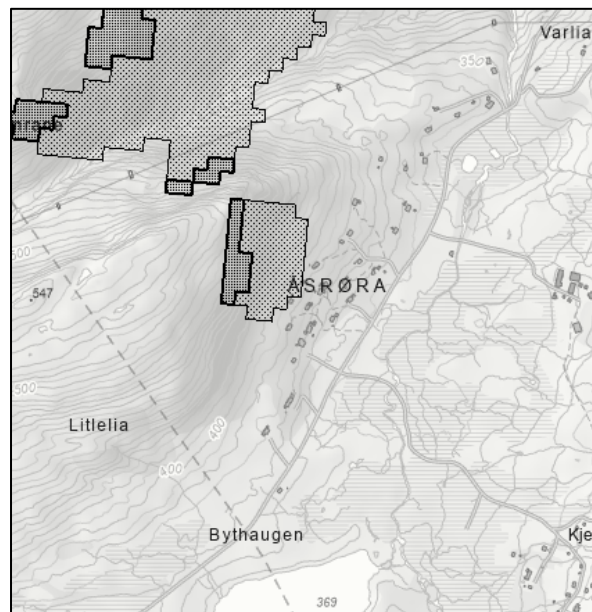
Overvatn og avrenning er ikkje lagt i rør, men går i terrenget og følgjer dei naturlege siga. Det er ikkje heilårsbekkar i planområdet.

Snø-, flaum-, jords-/eller steinskred

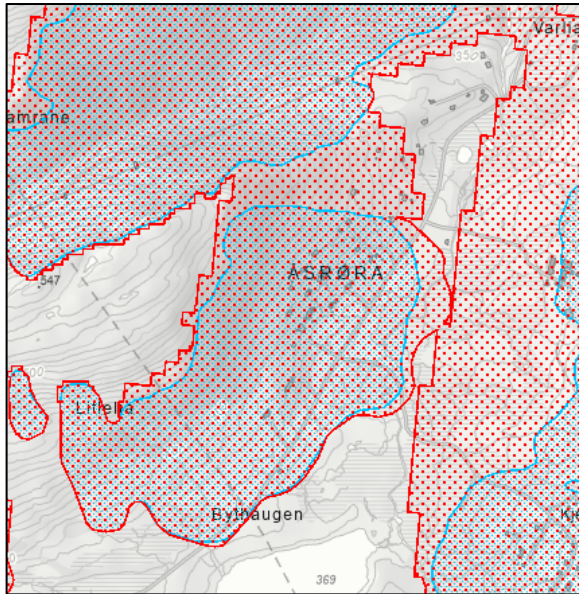
I NVE har registrert desse fare-/aktsemdområde som vedkjem planområdet:



Aktsemdskart for jord- og flaumskred



Aktsemdskart for steinsprang



Aktsemdskart snøskred

Skred AS har utarbeidd rapporten «Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng», datert 27.06.2025.

Rapporten konkluderer med at sannsynlegheita for steinskred, snøskred, jordskred, flaumskred og sørpeskred er større enn 1:1000, altså innanfor TEK17 sine krav.

For steinsprang er faregrensa utvida litt inn i tidlegare regulert hytteområde. Resultatet er at ei festetomt, 18/13/3, med påståande hytte ligg innanfor. For denne hytta er sannsynlegheita at steinsprang kan skje oftare enn 1:1000, og ligg såleis ikkje innanfor krava til tryggleik i TEK17.

Det er i rapporten forutsett at eksisterande skogvegetasjon ovanfor hyttene blir ståande, og at det med fordel kan gjerast litt plukkhogst/skjøtsel for å oppretthalde det vernet skogen gir.

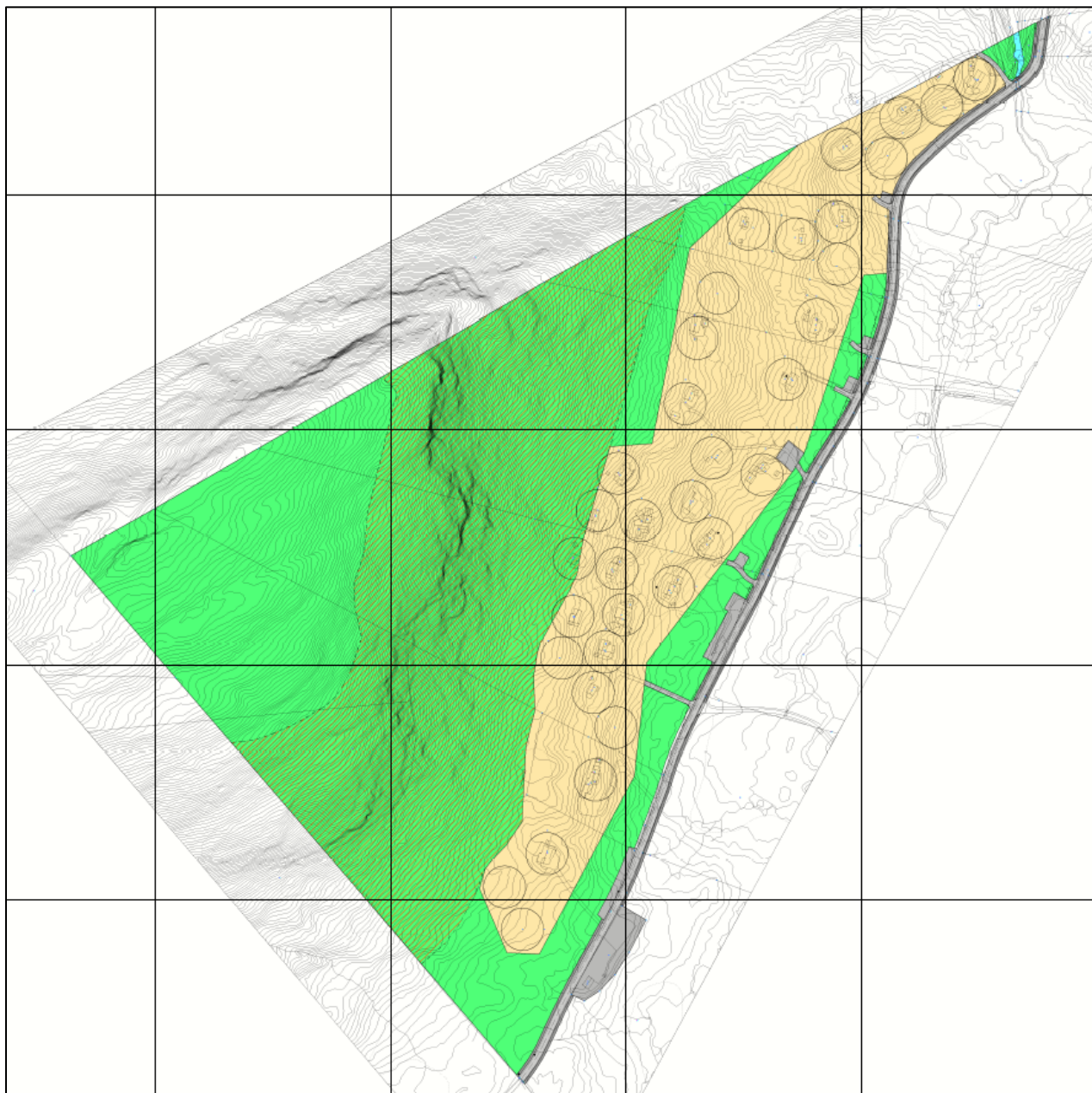
Ny faresoneavgrensing er tatt inn i plankartet.



5 Planen

Ny plan tek utgangspunkt i tidligere vedtatt reguleringsplan. Plangrensa og reguleringsformåla er ikkje endra. Regulert hytteområde er tilpassa/avgrensa i forhold til ny faresonegrense. Tal hyttepunkt er uendra.

Reguleringsføresegnene er endra med omsyn på storleiken på hyttene og teknisk standard. I tillegg er føresegnene for fareområdet endra med omsyn på vegetasjonen



Nytt planforslag

Verknad av planen:

Det kan førast opp inn til 8 nye hytter i området, dei same som i gjeldande reguleringsplan.

Hyttene kan førast opp i inntil 120 m² BYA i ein etasje. Det kan godkjennast kjellar når mur over terreng ikkje overstig 1,5 m.

Det settast opp uthus på inn til 20 m² BYA.

Det kan leggst inn elektrisk straum og vatn.

Avlaup skal etablerast som minireinseanlegg av godkjent type, enkeltvis eller fleire i fellesskap.

Parkering.

Det skal ikkje parkerast på/langs kommunevegen. Parkering skal skje på opparbeidde plassar i tråd med planen eller på eigen grunn.

Planen har innarbeidd dei parkeringsplassane som er gjeldande reguleringsplan. I tillegg har ein lagt inn plass for ca 30 nye parkeringsplassar i området ved varmestua. Dette for å kunne legge til rette for framtidig auka aktivitet i området.

Naturfare

På eksisterande hyttetomt, gnr. 18 bnr. 13 ftnr. 3, kan det ikkje gjennomførast nye byggetiltak utan at det blir dokumentert tilstrekkelege sikringstiltak mot steinsprang.

Vegetasjon

Ovanfor hytteområdet kan det ikkje skje hogst. Det er ein føresetnad at denne blir oppretthalden slik at den reduserer faren for snø- og steinskred, og steinsprang. Nødvendig skjøtselshogst for å sikre denne verknaden, kan gjerast.

Oppsummert vidarefører reguleringsplanen prinsippa i gjeldande plan, men er oppdatert på to punkt:

- Hyttestorleik og standard er endra og tilpassa meir etter dagens forventningar og krav. Føresegnene avspeglar også endringar som over tid har skjedd ved dei eksisterande hyttene i området.
- Planen er tilpassa nye vurderingar av moglege naturfarar/skredfarar i området. Dette er tilpassingar som også ville gjort seg gjeldande ved behandling av eventuelle enkeltsaker etter gjeldande plan.

Forslagsstillaren vurderer at endringane er så avgrensa og konkrete, at dei ikkje fører til nedbygging av nye areal eller på annan måte er til hinder for vidare utvikling av friluftslivet.

Planendringa opnar for ein betring av standarden på hyttene slik at endå fleire, i alle aldersgrupper, kan nytte Kjersemfjellet til rekreasjon og friluftsliv.

Planendringa bør såleis kunne godkjennast.
