

Grunneiere

► Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune

PlanID 34370100

Vedtatt av Sel kommunestyre 28.10.2024, sak 69/24

Oppdragsnr.: **5187427** Dokumentnr.: **004** Versjon: **D04** Dato: **2024-04-15**



Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune

Oppdragsnr.: **5187427** Dokumentnr.: **004** Versjon: **D04**

Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune
Oppdragsnr.: 5187427 Dokumentnr.: 004 Versjon: D04

Oppdragsgiver: Grunneiere
Oppdragsgivers kontaktperson: Torkil Mikkelsen
Rådgiver: Norconsult AS, Skansen 2E, NO-2670 Otta
Oppdragsleder: Line Brånå Bergum
Fagansvarlig: Line Brånå Bergum
Andre nøkkelpersoner: Ola Aspeslåen, Jorhild Bjerkeng Scherjon

D04	2024-04-15	For vedtak	JORSCH	LIBBE	LIBBE
D03	2022-05-18	For bruk	LIBBE	OLASP	LIBBE
D01	2022-01-26	For gjennomgang hos oppdragsgiver	LIBBE	OLASP	LIBBE
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	6
2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	7
2.1	Beliggenhet og planavgrensning	7
2.2	Planstatus	8
2.2.1	<i>Reguleringsplan for Mysusæter sentrum</i>	8
2.2.2	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	9
2.3	Dagens situasjon	10
2.4	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	10
2.5	Skogbruks- og landbruksinteresser	11
2.6	Landskap og vegetasjon	11
2.7	Kulturminner og kulturmiljø	11
2.8	Skred og flom	12
2.9	Friluftsliv og rekreasjon	12
2.10	Infrastruktur	13
3	Beskrivelse av planforslaget	14
3.1	Arealbruk	15
3.1.1	<i>Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF</i>	16
3.1.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	16
3.1.3	<i>Grønnstruktur</i>	16
3.1.4	<i>Landbruks-, natur, og friluftsliv samt reindrift, L</i>	17
3.1.5	<i>Hensynssoner</i>	17
4	Virkninger av plan	19
4.1	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger	19
4.2	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	19
4.3	Skogbruks- og landbruksinteresser	21
4.4	Landskap	21
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	25
4.6	Skred og flom	25
4.7	Friluftsliv og rekreasjon	25
4.8	Barn og unges interesser	26
4.9	Næringsliv og sysselsetting	27
4.10	Risiko og sårbarhet	27
4.11	Oppsummering	27
5	Planprosess og medvirkning	28
5.1	Oppstartsmøte	28
5.2	Varsel om oppstart av planarbeid	28

Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune
Oppdragsnr.: **5187427** Dokumentnr.: **004** Versjon: **D04**

5.3	Merknader til varsel om oppstart	28
6	Vedlegg	29

1 Bakgrunn

Detaljregulering for Furusjøen hyttefelt fremmes av Norconsult AS på vegne av grunneiere av eiendommene gnr/bnr 253/22, 253/25, 253/93 samt deler av gnr/bnr 253/107 og 253/106 i Sel kommune. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på Mysusæter.

Planforslaget er i tråd med gjeldende arealdel til kommuneplan for Sel kommune, der aktuelt utbyggingsområde er avsatt som fritidsbebyggelse, angitt som felt F10 hvor det er angitt en utbyggingsramme på 15 tomter. Det planlegges for 9 nye hyttetomter innenfor reguleringsplanen.

I planbeskrivelsen gjøres det rede for formål og hovedinnhold i reguleringsplanen samt virkningene av reguleringsplanen.

Planen består av:

- ✓ Plankart
- ✓ Planbestemmelser
- ✓ Planbeskrivelse
- ✓ Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- ✓ Oppsummering av innkomne merknader i forbindelse med varsel om oppstart
- ✓ Overvannsvurdering
- ✓ Flomvurdering
- ✓ VA-plan

2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet ligger på Mysusæter, i Sel kommune og omfatter eiendommene gnr/bnr 253/22, 253/25, 253/93 samt deler av gnr/bnr 253/107 og 253/106. Området som er lokalisert på Mysusæter på fjellet øst for Otta i Sel kommune, og har en størrelse på ca. 34 dekar. Planområdet ligger sentralt på Mysusæter, øst for butikken og parkeringsplassen i Mysusæter sentrum. Området ligger innenfor arealet som er angitt som F10 i kommuneplanens arealdel.

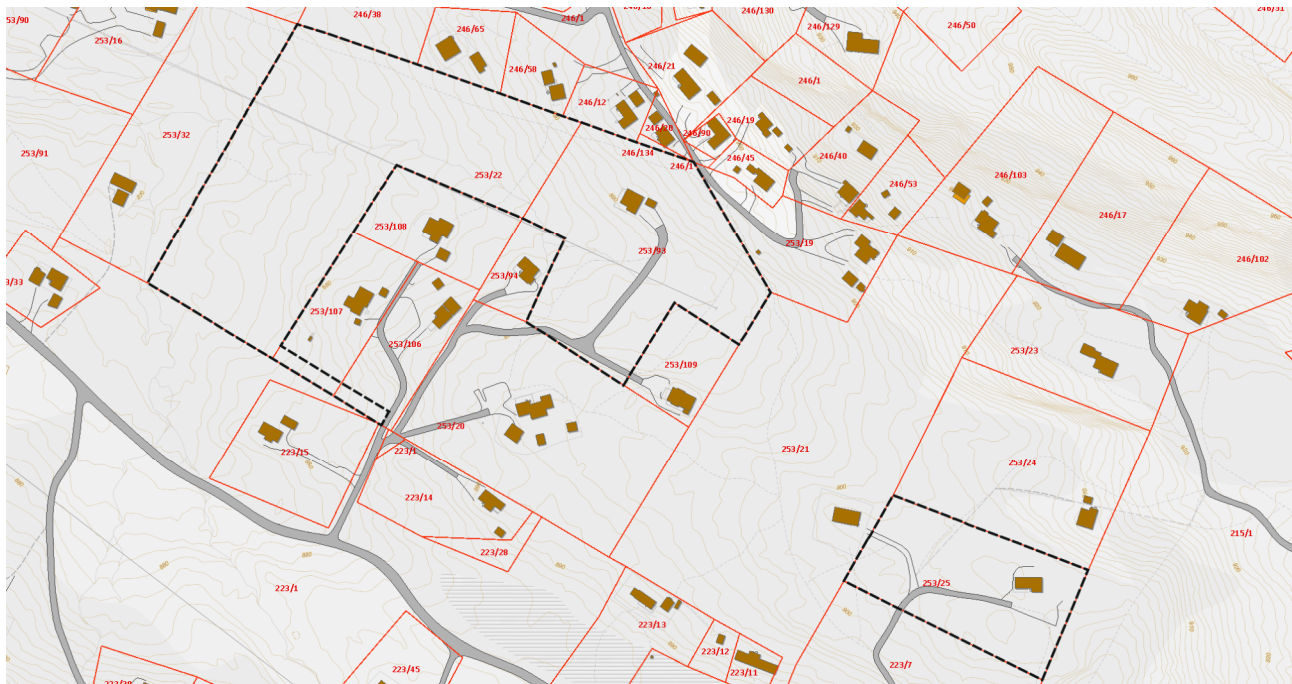


Figur 1. Oversiktskart som viser beliggenhet.

Planavgrensningen omfatter deler av F10 i kommuneplanens arealdel samt nødvendig areal for å sikre atkomst frem til eksisterende samleveg fra Furusjøvegen.

For nye hytteområder er det i kommuneplanens arealdel satt krav om reguleringsplan. Ved oppstartsmøte med Sel kommune den 02.06.20 var intensjonen å få til en felles plan for hele området. I prosessen viste det seg å være utfordrende å få til en felles plan med alle de fire grunneiendommene, og spørsmål om frafallelse av krav om felles reguleringsplan ble fremmet til Sel kommune. Med bakgrunn i dette har Formannskapet i Sel kommune i møte den 28.01.20, sak 11/20 i sitt vedtak gitt dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan, slik at det kan utarbeides reguleringsplan for deler av utbyggingsområdet F10.

Planområdet er noe begrenset i forhold til plangrense ved varsel om oppstart. I forhold til plangrense ved varsel om oppstart innebærer ikke det gjeldende planområdet sammenkobling mellom de planlagte utbyggingsfeltene eller den del av eiendom 253/25 som i etterkant av varsel om oppstart er ervervet til eiendom 223/7. Planområdet er med bakgrunn i dette delt i to separate flater.



Figur 2. Kartutsnittet viser plangrense for de to arealene som utgjør reguleringsplanområdet.

2.2 Planstatus

2.2.1 Reguleringsplan for Mysusæter sentrum

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Mysusæter sentrum, vedtatt av Sel kommunestyre 25.06.03 og reguleringsplan for Mysusæter vedtatt 17.10.88. Deler av planområdet er i gjeldende reguleringsplan angitt som område for fritidsbebyggelse med tilhørende atkomst samt jord/skog.



Figur 3. Kartutsnittet viser gjeldende reguleringsplaner og foreslåtte plangrense er vist med rød linje.
Kilde: Kommunens kartløsning.

2.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplan for Sel ble vedtatt 20.06.16. Området ligger innenfor hensynssone *Randområder til nasjonalparker/landskapsvernområde*. Det er videre angitt gjennomføringssone, som innebærer et krav om utarbeidelse av felles reguleringsplan for eiendommene innenfor F10. Området omfattes også av detaljeringssone H910, som angir at reguleringsplan Mysusæter sentrum fortsatt skal gjelde. Området er imidlertid avsatt som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, noe som legger føringer for fremtidig arealbruk. Området reguleres med bakgrunn i arealbruken angitt i arealdelen.



Figur 4. Kartutsnittet viser område F10 i kommuneplanens arealdel. Planområdet er angitt med svartstiplet linje.
Kilde: InnlandsGIS.

Planleggingen av dette området legger til grunn føringene i kommuneplanens arealdel. Ihht bestemmelsene i arealdelen går det fram at tomter kan tillates utbygd med inntil 200 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 120 m². Terrassen/plattinger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg. Terrasser/plattinger skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Hyttetomter skal ikke overstige 1 daa.

Byggeområde F10 omfatter eiendommene 253/21, 253/22, 253/93 og 253/25 med en angitt ramme for 15 hyttetomter.

2.3 Dagens situasjon

Arealet ligger blant eksisterende hytter sentralt på Mysusæter. Atkomst til området er via Rondanevegen Fv. 2628, som tar av fra E6 like sør for Otta. Videre fra sentralt på Mysusæter følges Furusjøvegen fram til vegavkjørsler som er atkomst til hyttene som ligger i området.



Figur 5. Bildet er tatt fra sør og viser deler av området, som ligger øst for butikken og parkeringen på Mysusæter.
Foto: Norconsult

2.4 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Vegetasjonen består av markdekke med, lyng, einer og vierarter med innslag av barskog med i hovedsak gran. Området er i NIBIO's kartløsning *Kilden* registret som Rishei, som er typisk næringsfattig og intermediær mark med moderat vannforsyning. Det foreligger ingen registrerte spesielle natur- eller biologisk mangfoldkvaliteter innenfor planområdet i Miljødirektoratet sin kartløsning *Naturbasen*. Det er heller ikke registrert forekomster av spesielle arter i henhold til kartportalen *Artskart*. Mysusæter, med unntak av område øverst på Tjønnbakken ligger i sone 3, utviklingssone, i Regional plan for Rondane-Sølnkletten. Området har stor samfunnsmessig betydning, samtidig som deler av den er biologisk leveområde for villrein.

2.5 Skogbruks- og landbruksinteresser

Aktuelt planområde er i henhold til *Kilden* angitt som åpen grunnlent fastmark, dvs mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon. Grunnforholdene består av et tynt vegetasjonsdekke i henhold til NGU's løsmassekart. Planområdet har noe innslag barskog. Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet, og heller ikke arealer som egner seg til dyrkbar mark.

Innenfor området er beitet angitt som godt. Området er en viktig del av utmarksbeite for Mysusæter og Kampen beitelag. I henhold til NIBIO's kartløsninger *Kilden* er det innenfor beitelaget for beiteår 2020 registrert 796 sau og lam samt 58 storfe sluppet på beite. Sau pr. km² er angitt til 7.

2.6 Landskap og vegetasjon

NIN- registreringene angir området som et relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse. Planområdet ligger i en svak helling i et område med hytter. Sentralt på Mysusæter ligger det dessuten setre og turistvirksomhet i tillegg til hytter. Området ligger vestvendt og solrikt til, og strekker seg fra 870 m.o.h til ca 905 m.o.h. Planlagte hytter vil ligge i en slak skråning med naturlige ujevnheter og forholdsvis flate partier med omkringliggende fjell/åser. Det går et bekkedrag gjennom området som reguleres og et bekkedrag utenfor området sørvest for planområdet.



Figur 6. Beliggenheten er angitt med rød sirkel. Kilde: Google Maps.

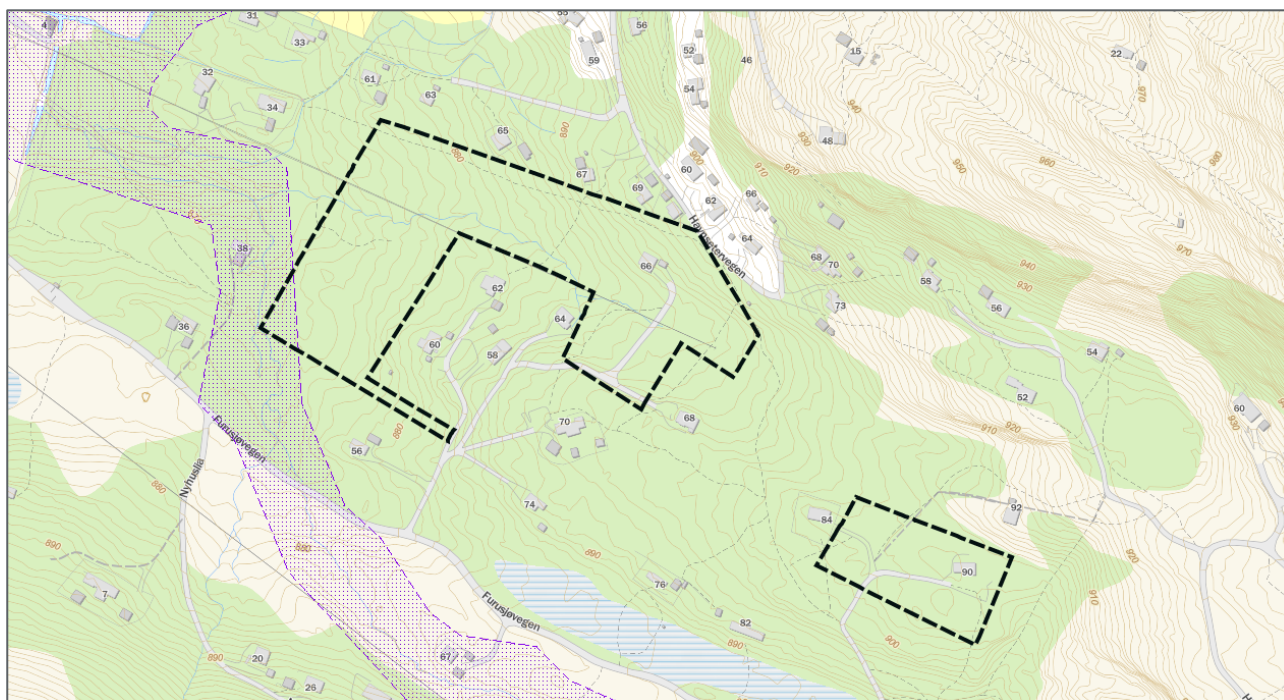
2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor aktuelt planområde. Innlandet fylkeskommune er varslet om planlagte regulering, og har ikke kjennskap til at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det foreligger gode LIDAR-data for området som er gjennomgått, hvor det ikke fremgår

spor etter kulturminner. Fylkeskommunen har ved varsel om oppstart gitt tilbakemeldinger om at de ikke ser behov for å gjennomføre en befaring i forbindelse med planarbeidet.

2.8 Skred og flom

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred i planområdet. Det går bekkestrenger helt eller delvis gjennom området. Aktsomhetskart for flom berører sørvestlig hjørne av planområdet.



Figur 7. Utsnittet viser aktsomhet flom. Planområdet er angitt med svart stiplet strek. Kilde: InnlandsGIS

2.9 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet ligger inntil friluftsområder som blir benyttet av lokalbefolkningen og hyttebeboere både sommer- og vinterstid.

Mysusæter er et godt utgangspunkt for turer både sommer og vinter. I nærområdet finnes gode muligheter for både korte og lange fotturer. Mysusæter skianlegg med skitrekk ligger på sørvest-siden av dalføret. Vinterstid kjøres det opp fine skiløyper, som gir et løypenettverk med forbindelser til løyper på bl.a. Høvringen, Raphamn og Kvamsfjellet. Det er ikke regulert stier eller løyper innenfor planområdet i hverken gjeldende reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel. Det er ikke registret kartlagte eller statlig sikret friluftsområder eller tur- og friluftsruter innenfor planavgrensningen.

Det er interessekonflikter knyttet til skiløyper og vinterbrøyting av veger på Mysusæter. Dette fordi flere av skiløypene i dag er regulert på hovedvegene. Særlig gjelder dette Ulvangsvegen og Furusjøvegen. Det er startet et arbeid med å vurdere muligheter for og konsekvenser av alternative skiløyper på Mysusæter i nært samarbeid med brukerinteresser og rettighetshavere. Pr. i dag er Furusjøvegen ikke er brøytet.

2.10 Infrastruktur

Det går kommunalt vann og avløp i området, som gir gode tilknytningsmuligheter. Det er dessuten etablert et nytt høydebasseng på Mysusæter, som vil sikre tilstrekkelig vanntrykk og mengde til å forsyne hyttene i området. Høydebassenget vil også sikre vann med tanke på nok kapasitet til brannslukking.

Det er ikke kjent annen energiforsyning i området enn via el-nettet og vedfyring. Eksisterende kilder for energiforsyning legges til grunn også for ny bebyggelse i planforslaget. Den enkelte tiltakshaver kan med fordel vurdere alternativer som jordvarme, energibrønner, varmepumper, solceller o.l. som energikilder. Det legges allikevel til grunn at slike tiltak vil være mer naturlige ved større utbygginger av hyttefelt. Fortetting basert på tradisjonelle hytter med romslig areal rundt er ikke egnet for fellesløsninger da kostnadene blir for store. Gjennomføring av planen vil også kunne foregå over en lengre periode og det vil derfor være vanskelig å sette krav om en bestemt energiløsning som binder for fremtiden. Alternative energiløsninger vurderes derfor på et individuelt grunnlag.

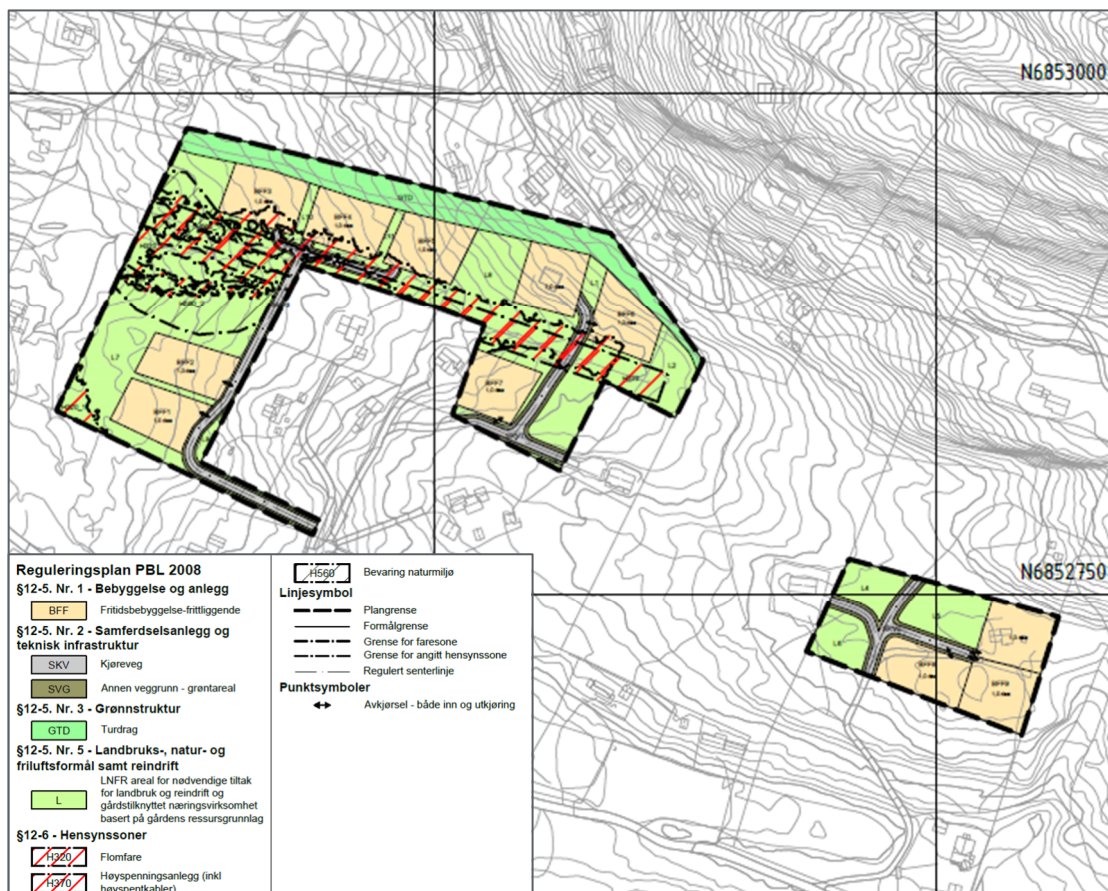
Fv 2628 Rondanevegen går opp til den store parkeringsplassen på Mysusæter. Fra denne benyttes Furusjøvegen som atkomst frem til privat veg inn i feltet. Vinterstid er det vinterparkering på parkeringsplassen som benyttes.

3 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger i området innenfor de rammene kommuneplanens arealdel legger opp til. Planforslaget legger til grunn bestemmelsene til arealdelen.

F10 angir framtidig område for fritidsbebyggelse på ca. 60 daa, med en ramme for 15 hyttetomter. Med bakgrunn i at reguleringsområdet nå begrenses til å omfatte kun deler av utbyggingsområdet, er planområdet på ca. 34 daa. Det er lagt til grunn en utbyggingsramme på 9 nye hyttetomter for eiendommene som inngår i planforslaget. Til grunn for det videre arbeidet er følgende fordeling av hyttetomter lagt til grunn:

Gnr/Bnr	Antall nye hyttetomter
253/22	5
253/93	2
253/25	2
253/21 (ikke medtatt i denne reguleringsplanen)	(6)
Totalt nye hyttetomter	9 - I denne reguleringsplanen (15- Totalt innenfor F10)



Figur 8. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart.

3.1 Arealbruk

Planområdet utgjør ca. 34 dekar. Av dette inngår de ulike arealformålene med følgende bruk:

Reguleringsformål		Areal i daa
1121	Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF	11,0
2011	Kjøreveg, SKV	2,1
2019	Annen veggrunn- grøntareal, SVG	1,4
3030	Turdrag/sti/skiløype, GTD	3,4
5110	Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift, L	16,1
SUM		34,0



Figur 9. Bildet viser planområdet angitt med rød sirkel. Foto: Norconsult.

3.1.1 Frittliggende fritidsbebyggelse, BFF

Feltene angitt som BFF er avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse. Dette gjelder to eksisterende hytter i planområdet samt 9 nye tomter for fritidsbebyggelse angitt som BFF1-9.

Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 5 meter målt fra topp grunnmur. Grunnmurhøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og denne skal ikke overstige 1 meter. Hovedmøneretning skal følge terrengkotene.

Samlet bruksareal (BRA) kan maksimalt være 200 m². Hovedbygningen kan maksimalt være 120 m² BRA. Anneks og uthus kan hver for seg være inntil 30 m². Bruksarealet kan fordeles på opptil 3 bygninger som plasseres i tunform med maksimalt 8 m mellom bygninger.

Planen har som mål å legge til rette for utbygging av et hyttefelt med gode kvaliteter, hvor lokalisering av hytter er tilpasset terrenget. Hovedhyttas møneretning skal følge høydekotene. Det stilles krav til detaljert situasjonsplan med tverrprofil av tomte og tiltaket.

Estetiske hensyn skal ivaretas med tanke på utforming av hyttene i feltet. Det lagt føringer i planbestemmelsen om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen og at den underordner seg naturpreget i området. Hyttebebyggelsen bør for øvrig utformes i materialer, farger og formspråk som har sammenheng med omgivelsene. Materialer som naturstein, treverk, skifer og torv er eksempler som er ønskelige.

3.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomst til nye fritidsboliger vil ha utgangspunkt i fra to eksisterende veger som tar av fra Furusjøvegen. Atkomsten til hyttene er regulert til kjøreveg (SKV) med en bredde på 4m. Annen veggrunn- grøntareal (SVG) gir rom for skrånings- og fyllingsutslag. Biloppstilling til nye hytter skal løses på den enkelte tomt.

Det pågår et arbeid for å finne løsninger for alternativ trase for skiløypa som i dag følger Furusjøvegen.. Dette forholdet har imidlertid ikke innvirkning på planforslaget. Parkeringsplassen på Mysusæter benyttes dersom ikke det åpnes for brøyting av Furusjøvegen.

Renovasjon løses sentralt på Mysusæter, som en del av renovasjonsordningen til øvrige hytter og setre i Mysusæter-området. Renovasjonspunktet ligger i dag på parkeringsplassen ved butikken, litt vest for planområdet.

Tilknytning til vannforsyning og avløpsanlegget i området ligger til grunn for reguleringsplanen. Infrastrukturen er etablert ved at det i området ligger kommunalt vann- og avløpsanlegg. Det er utarbeidet en VA-plan for området som legger noen overordnede føringer for tilknytning av vann- og avløpsløsning, utarbeidet av Norconsult 16.04.24. VA-planen følger reguleringsplanen som vedlegg.

3.1.3 Grønnstruktur

Nordlig del av planområdet er regulert til turdrag/sti/skiløype. Turdraget/sti/skiløype sikrer bevegelsesmuligheter og fremkommelighet for allmennheten gjennom hytteområdet mellom eksisterende bebyggelse i nord og planlagt bebyggelse i denne reguleringsplanen.

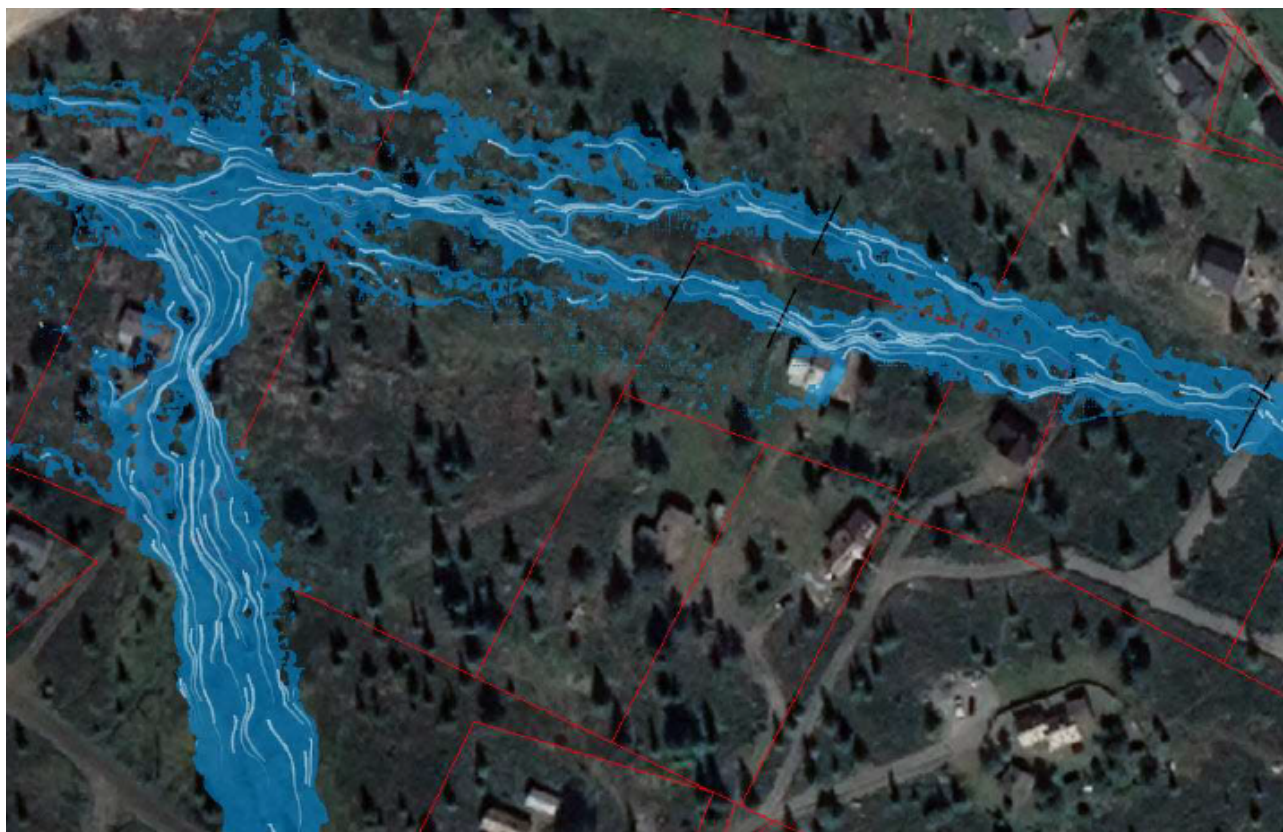
3.1.4 Landbruks-, natur, og friluftsliv samt reindrift, L

Alt øvrig «grøntareal» er regulert til LNFR-område. Områdene sikrer blant annet tradisjonell landbruksvirksomhet og fri ferdsel i området.

3.1.5 Hensynssoner

3.1.5.1 Faresone Flom, H320

Med bakgrunn av at det går noen bekkedrag i dette området, er det i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en flomvurdering og plan for overvannshåndtering i området, *Flomvurdering- Norconsult 17.07.21 og Overvannshåndtering- Norconsult 16.08.21*. Notatene legger blant annet føringer for hvor nært man kan bygge inntil eksisterende bekkedrag og hvordan overvann skal håndteres innenfor planområdet.



Figur 10. Flomutbredelse med strømlinjer (hvite linjer) angitt for 200-års flom med 40% klimapåslag.
Kilde: Flomutredning Mysusæter, Norconsult 15.07.21

Med bakgrunn i flomvurderingen er det innarbeidet en *Faresone Flom (H320)* som legger til grunn 200-års flom med 40% klimapåslag. I planbestemmelsene er det innarbeidet bestemmelser med hensyn til flom/overvann. Det vises ellers til notatene *Flomvurdering og Overvannsvurdering* for ytterligere detaljer.

3.1.5.2 Faresone Høyspenningsanlegg, H370

Hensynssonen følger høyspent i planområdet. Det er ikke tillatt å oppføre nye bygninger innenfor sonen. Det er avsatt en hensynssone på 15m. Byggeforbudssonen utgår dersom høyspentlinjen graves ned eller legges om.

3.1.5.3 Angitt hensynssone Bevaring naturmiljø, H560

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det gjort en kartlegging av biologisk mangfold på Mysusæter. Hensynssonen er bevaring av naturmiljø og er angitt som H560_1 og H560_2 på plankartet. Bestemmelsene angir at det ikke er tillatt å sette i gang tiltak som kan ødelegge eller vesentlig redusere kvaliteten av naturverdiene.

4 Virkninger av plan

4.1 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Forslagstiller har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven § 6, 7 og 8 (i kraft 01.07.2017)*.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding: b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Planarbeidet omfatter utbygging av fritidsbebyggelse innenfor et område som i gjeldene kommuneplan er avsatt til fritidsbebyggelse. Planlagte tiltak fremgår ikke av vedlegg I. Tiltaket faller ikke inn under §6.

§ 7. omhandler tiltak og planer etter annet lovverk. Planlagte tiltak skal ikke behandles etter annet lovverk.

§8. Planer skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Pkt a) omfatter tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan, da kommuneplanens arealdel angir formålet fritidsbebyggelse. Dette er konsekvensutredet i overordnet plan og §8 kommer derfor ikke til anvendelse, til tross for at tiltaket fremgår av vedlegg II.

Reguleringsarbeidet faller ikke under forskriftets §6 og §7. §8 kommer heller ikke til anvendelse. Med bakgrunn i dette, vurderes det at utarbeidelse av detaljregulering i dette tilfellet ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning av juni 2017. Dette er videre avklart i oppstartsmøte med Sel kommune.

4.2 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

I forbindelse med reguleringsarbeidet er det foretatt en kartlegging av naturverdier i planområdet (Biofokus rapport 2023-104). Feltarbeidet ble utført 19.09.2023.

Arbeidet har omfattet kartlegging av:

- Utvalgte naturtyper i henhold til *Naturmangfoldloven* og *Forskrift om utvalgte naturtyper*.
- Rødlistede naturtyper i henhold til Norsk rødliste for naturtyper 2018 (Artsdatabanken 2018)
- Forekomster av og funksjonsområder for rødlistearter og andre forvaltningsrelevante arter. Rødlistekategorier følger gjeldende norsk rødliste (Artsdatabanken 2021). Se vedlegg 1 for forklaring av kategorier.
- Andre naturverdier som bør hensyntas.

Det ble kartlagt to naturverdier. Et av områdene er naturtype av sterkt intermediær til kalkrik myr. Det andre området er myr/kildepåvirket mark som er funksjonsområde for den rødlistede arten fjell-lundmose (*Brachythecium turgidum*) som er vurdert til sårbar (VU) på norsk rødliste for arter.

På bakgrunn av det som framkom i rapporten, er disse områdene ivaretatt gjennom hensynssoner. Det er foretatt noen justeringer av arealformål, bla tilpassing av tomtegrensene slik at de ikke kommer i berøring med naturverdiene. VA-plan er også omarbeidet, slik at planlagte ledningstrase legges utenom disse områdene.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til Naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Det er et krav i lovgivningen at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene Artsdatabanken og Naturbasen i eller i nærheten av planområdet av betydning for planlagte tiltak. Det foreligger ingen registreringer på viktige eller svært viktige viltområder og naturtyper eller rødlistearter i området. Rishei er den vanligste av alle vegetasjonstypene i lågfjellet i strøk med moderate nedbørsmengder. Artstallet er som regel lavt i disse vegetasjonstypene.

Det ble stilt krav om kartlegging av artsmangfold før viderebehandling av planforslaget. Kravet stilles på bakgrunn av hjemmel i Naturmangfoldlovens § 8, krav om tilstrekkelig kunnskap før vedtak fattes og § 9 Føre-var-prinsippet, konsekvensene tiltaket kan ha for naturmangfoldet. I den forbindelse ble det foretatt en utredning på biologisk mangfold. Det vurderes at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget gir et tilstrekkelig grunnlag for beslutning om framtidig arealbruk i denne reguleringsplanen.

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Det er ikke registrert arter med vernehensyn innenfor planområdet. I forbindelse med kartleggingen av naturmangfold er det påvist to naturverdier. Reguleringsplanforslaget tar hensyn til disse. Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil utløse risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Etter § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Planlagte bebyggelse ligger i område avsatt til utviklingsområde, nær områder for villrein. Utbygging innenfor planområdet vil føre med seg noe mer aktivitet i nærområdet. I det store bildet utgjør planforslaget en liten del av den totale andelen av fritidsboliger på Mysusæter og i kommunen for øvrig. Den økte aktiviteten fra planområdet alene vil derfor være liten. Det planlagte prosjektet vurderes å få marginal påvirkning for den samlede belastningen for økosystemet. En kjenner ikke til annen vesentlig belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket. Økosystemet vurderes ikke å ta varig skade av tiltaket. Det vurderes at planforslaget ikke medfører større virkning på naturmangfoldet utover planområdet.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt.

Det er å anta at planlagte tiltak i henhold til denne planen ikke vil føre til vesentlig skade i dag eller vil gjøre det fremover. Tiltaket vil ikke føre med seg slik skade på naturmangfoldet at vurdering av kostnader ved miljøforringelse blir relevant.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut ifra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper.

En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget. All aktivitet skal utføres i henhold til tillatelse gitt av offentlig myndighet. Det vurderes at prinsippene ikke har relevans utover planforslagets generelle bestemmelser som skal ivareta hensynet til naturen og omgivelsene. Det planlegges ikke tiltak hvor det vil foreligge behov for å begrense eller unngå skader på naturmangfoldet.

Samlet vurdering

På bakgrunn av gjennomført kartlegging av biologisk mangfold vurderes kunnskapsgrunnlaget å gi tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for framtidig arealbruk. Naturverdiene sikres gjennom hensynssoner. Samlet sett vurderes tiltaket ikke å ha stor negativ påvirkning av naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet. Ut fra dette anses ikke tiltaket å være lokalisert i eller komme i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjøre en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.

Ut ifra en samlet vurdering kan vi ikke se at tiltaket kommer i strid med Naturmangfoldloven.

Det er positivt for naturmangfold at fortetting i planområdet velges fremfor samme antall nye hytter i ubebygde områder. Fortetting i planområdet gir mindre samlet belastning og lavere mengde nedbygd areal.

Ved den foreslåtte fortettingen brukes mye av den eksisterende tekniske infrastrukturen, og landskapsinngrepene konsentreres fremfor å utvides arealmessig. Det blir fortsatt igjen en god del naturmark innenfor planområdet og det er mye utmark i nærområdet og kommunen for øvrig med samme kvaliteter som planområdet.

4.3 Skogbruks- og landbruksinteresser

Planlagte arealbruk berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Planområdet er angitt som åpen grunnlent fastmark. Planforslaget innebærer således ikke arealavgang av jordbruksareal. Arealene innenfor plangrensen inngår i tradisjonell utmarksbeite. Areal som går tapt til utmarksbeite vil tilsvare bebygd areal og vegareal. Dette innebærer at noe areal blir utilgjengelig som beite ved planlagte utbygging. Generelt er utmarksområder i dag preget av gjengroing som følge av bl.a. redusert beitetrykk. Omfanget av omdisponeringen av beitearealer er ganske små og vurderes å gi små negative konsekvenser for utmarksbeite totalt sett. Virkningene anses for å være små da det er store tilgjengelige arealer i omkringliggende område, som også er angitt som godt beite. Planforslaget vurderes å få minimale konsekvenser for skogbruks- og landbruksinteresser.

4.4 Landskap

Hyttene er plassert inn i et landskap med mye bakenforliggende terreng. Utbyggingen følger landskapsrommet, og vil ikke endre dette. Området er lavtliggende, og utbyggingen vil således ikke gi silhuettvirkninger.

Virkningene av planforslaget er at landskapet endres fra å være delvis bebygd til å bli mer bebygd. Planlagte hytter og vegfremføringer vil således påvirke landskapsbildet noe, da mer areal endres fra grønt til

utbygging. En utbygging av hyttefeltet vil således gi noe nær- og fjernvirkning. Størst eksponering vil være mot dalsiden i sør. Fortetting gir mindre negativ landskapsvirkning samlet sett sammenlignet med samme antall hytter i ubebygde områder.

Plan og bestemmelser er et godt styringsverktøy for å skape en landskapstilpasset fortetting i planområdet. Planbestemmelsene sikrer at området i minst mulig grad skal endre karakter. Reguleringsbestemmelsene ivaretar flere hensyn som demper landskapsvirkningen da de blant annet legger føringer for materialbruk og byggeskikk, og bebyggelsens utforming i form av mørke tak samt mørke og matte farger på vegger bidrar til en mindre fjernvirkning.



Figur 11. Flyfoto over området. Området for planlagte utbygging er angitt med rød sirkel. Kilde Google Maps.

Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune
Oppdragsnr.: 5187427 Dokumentnr.: 004 Versjon: D04



Figur 12. Bildet viser området vest i reguleringsplanen hvor syv av de nye fritidstomter planlegges. Foto: Norconsult

Planbeskrivelse

Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt, Sel kommune
Oppdragsnr.: 5187427 Dokumentnr.: 004 Versjon: D04



Figur 13. Bildet viser det østlige området i reguleringsplanen hvor det planlegges to nye fritidstomter. Foto: Norconsult



Figur 14. Vestlig del av planområdet sett fra Furusjøvegen. Foto: Norconsult

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjennskap til at planen kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Innlandet fylkeskommune har vist til at de har gode LIDAR-data fra dette området, og at dataene ikke viser anomalier som kan være spor etter kulturminner. Fylkeskommunen har derfor ikke behov for å gjennomføre en befaringsav det innmeldte området i forbindelse med det kommende arbeidet med reguleringsplanen. Arealene inngår heller ikke i noen form for registrert kulturlandskap. Med bakgrunn i dette, har planlagte hytter i området liten virkning i forhold til kulturminner. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer stans i arbeid dersom kulturminner påvises under byggearbeidet.

4.6 Skred og flom

Planområdet inngår ikke i noen form for kartlagt aktsomhetsområde for skred, steinsprang og jord- og flomskred. En mindre del i sør-vestlig hjørne av planområdet er angitt som aktsomhetsområde for flom. Terrenget har i stor grad jevn svak helling, og er ikke av skredfarlig karakter.

Det går en bekk i planområdet, og med bakgrunn i dette er det gjennomført flomvurderinger. I henhold til utarbeidet Notat *Flomvurderinger* er det avsatt en flomfaresone langs bekk. Det planlegges ikke inngrep i vassdragene eller bebyggelse innenfor flomsone og det forventes ikke at planlagte tiltak har innvirkning på flomsituasjonen i eller i nærheten av planområdet. Kjøreveg skal i henhold til bestemmelsene opparbeides med stikkrenne/platebru eller lavbrekk og grøfter som hensyntar flom, jf. planbestemmelsene.

Det er egne bestemmelser med hensyn til overvann, hvor det er krav om fordrøyning på egen tomt, så det ikke blir raskere avrenning enn ved naturtilstand. De beredskapsmessige forholdene anses som godt ivarettatt i planforslaget.

4.7 Friluftsliv og rekreasjon

Fortetting har fordeler og ulemper i fht. rekreasjon og friluftaktiviteter ved hver hytte slik at opplevd rekreasjonsverdi /usjenanse i høysesonger kan gå noe ned. Samtidig har kommunen valgt å ta et grep for å styre hytteutbyggingen i fjellområdene gjennom fortetting fremfor en svært spredt utbygging.

Planområdet ligger sentralt plassert på Mysusæter hvor nærområdet er brukt til rekreasjon og friluftsliv. Planområdet har kort avstand til skiløyper vinterstid og turstier sommerstid. Det er ikke angitt på turkart eller merket noen stier eller skiløyper innenfor planområdet. Det går imidlertid et turdrag nord i planområdet, hvor eksisterende vann- og avløp er anlagt. Dette er lagt inn som turdrag/sti/skiløype i reguleringsplanen, noe som sikrer tilkomst gjennom planområdet og fra planområdet og til omkringliggende rekreasjonsmuligheter. I oppstartsmøtet fremgår det at tverrsti fra Havnsetervegen til Furusjøvegen må ivaretas. Etter oppstart er planområdet endret og eiendom gnr/bnr 253/21 hvor stien krysser inngår nå ikke i reguleringsplanen.

Tilgjengeligheten til stier og løyper vurderes som god fra planområdet, og utbyggingen vil ikke komme i konflikt med eksisterende stier eller løyper. Ferdskorridor gjennom planområdet i nord opprettholdes.



Figur 15. Foto viser området nord i reguleringsplanen som er regulert til turdrag/sti/skiløype. Foto: Norconsult

4.8 Barn og unges interesser

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Forslagstiller er ikke kjent med at barn og unge bruker areal innenfor planområdet til lek eller andre fritidsaktiviteter. Området slik det fremstår i dag består av mye busker og vier, og er ikke tilrettelagt for barn og unge. Det er gode muligheter for aktiviteter og uteopphold som lek i snø og på barmark i naturlig terreng og i skiløyper utenfor planområdet. Planforslaget vurderes dermed ikke å ha negativ virkning for barn og unges interesser i forhold til dagens bruk av området.

Planområdet ligger i nærheten til store friluftsområder og det oppfattes av den grunn som unødvendig å avsette egne areal til lekeplass i planforslaget. Det vurderes som positivt at det er gjenværende natur i tilknytning til fritidseiendommene, slik at lek i fri natur er lett tilgjengelig.

Det vil på alle tomtene være mulig å legge til rette for gode uterom, og sammen med omkringliggende friluftsområder, tur og løypenett vurderes barn og unges interesser som godt ivaretatt.

4.9 Næringsliv og sysselsetting

Utbygging gir økt aktivitet for håndverkere og entreprenører i området. Hyttebygging gir økt sysselsetting i anleggsperioden og bidrar til økt lokal handel. Tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av kommunens investeringer i infrastruktur.

Gjennomføring av planforslaget vil også kunne gi positive virkninger for næringsinteresser og servicefunksjoner knyttet til Mysusæter sentrum og skisenteret ved bidrag til økning av omsetningen.

4.10 Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i forslag til reguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget. Denne skal etterkomme plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør

Flomfare ved ekstremnedbør er sannsynlig. Det er identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Omfanget og konsekvensgrad vurderes her til svært lav og det er lite sannsynlig at en flom i dette området vil kunne føre til skader på bygg eller infrastruktur, så sant utbyggingen skjer i henhold til planbestemmelser og føringer i utarbeidede notater om flom og overvann.

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart. Det vises for øvrig til ROS-analysen som følger planforslaget for detaljer.

4.11 Oppsummering

Framlagte plan er en detaljregulering av Furusjøvegen hyttefelt. Planområdet er satt av til utbygging i overordnede planer og tiltaket er dermed i samsvar med det som omgivelsene har ansett som forventet arealbruk. Reguleringsplanen legger opp til 9 nye hyttetomter. Det legges til rette for hytter med høy standard. Tiltaket utnytter etablert infrastruktur som veg, elforsyning samt vann og avløp. Samfunnsøkonomisk vil utbyggingen også bli billigere fordi eksisterende infrastruktur i stor grad kan benyttes.

Virkningen på natur og landskap blir mindre i geografisk utbredelse ved en mer konsentrert utbygging som fortetting. Tiltaket berører ikke viktige naturverdier eller jordbrukets interesser i særlig grad. Virkningen for rekreasjon/friluftsliv anses å være begrenset.

Planforslaget vurderes å ha få og ikke tungtveiende negative virkninger. Gjennomføring av planforslaget vil bidra til et utvidet tilbud innen fritidseiendommer på Mysusæter. Samlet vil planlagte tiltak ikke gi virkninger som tilsier at planen ikke bør godkjennes.

5 Planprosess og medvirkning

5.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 04.06.20 med representanter fra Sel kommune og Norconsult. Det er lagt til grunn de føringer som fremkom i oppstartsmøtet. Planområdet er endret i etterkant av oppstartsmøtet og omfatter et mindre område (en eiendom er tatt ut) og derav et mindre antall hyttetomter.

5.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet for planlagte hytter ble annonsert i GD 15.10.20 og på nettsidene til Sel kommune og Norconsult. Det ble sendt ut varsel i form av brev til registrerte grunneiere i tilknytning til planområdet, samt offentlige myndigheter den 15.10.20 med for frist for innspill 30.11.20. Foreliggende planforslag omfatter kun de eiendommene hvor det tilrettelegges for fritidsboliger i denne omfang, samt atkomst fra eksisterende veg.

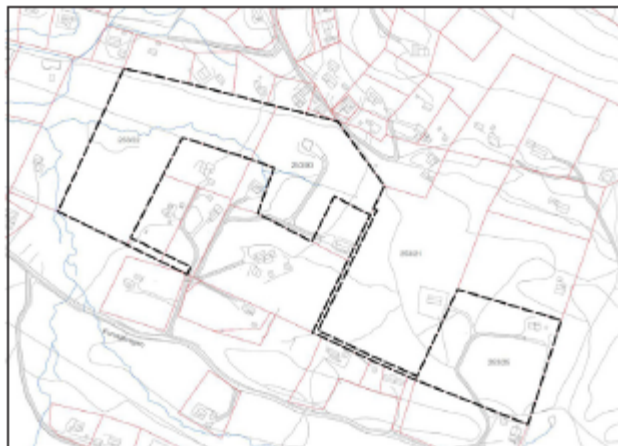
5.3 Merknader til varsel om oppstart

Det kom inn 20 innspill i planprosessen, hvorav 4 er fra instanser/myndigheter og øvrige fra private eller lag og foreninger. Merknadene i forbindelse med varsel om oppstart er gjengitt og kommentert i et eget vedlegg som følger planforslaget.

Varsel om oppstart av detaljregulering for Furusjøvegen hyttefelt på Mysusæter, Sel kommune

I henhold til pbl §§§ 12-3 og 12-8 kunngjøres det herved oppstart av detaljregulering for hyttetomter på eiendom gnr/bnr 253/22, 253/25, 253/93 på Mysusæter i Sel kommune. Planen omfatter også deler av 253/107, 253/106 og 253/21.

Planområdet ligger innenfor areal avsatt til framtidig fritidsbebyggelse angitt som F10 i kommuneplanens arealdel. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for inntil 9 nye hyttetomter. Planområdet ligger sentralt på Mysusæter, øst for parkeringsplassen på nordsiden av Furusjøvegen.



Kommentarer og spørsmål angående det igangsatte planarbeidet rettes til Norconsult AS, Skansen 2E, 2670 Otta innen 30.11.20. Utfyllende informasjon finnes på vår hjemmeside: www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer/

Norconsult 

6 Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:2500 (A3-format)
2. Reguleringsbestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Oppsummering av innkomne innspill i forbindelse med varsel om oppstart
5. Flomvurdering
6. Overvannshåndtering
7. VA-plan