



## Utskrift av møtebok

Dato: 06.03.2018

Arkivsak: 2017/929-10

Saksbehandler:

Marianne Martin

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

### **Detaljreguleringsplan Høgsetra hyttefelt - Fastsettelse av planprogram**

#### **Vedlegg:**

- 1 Forslag til planprogram

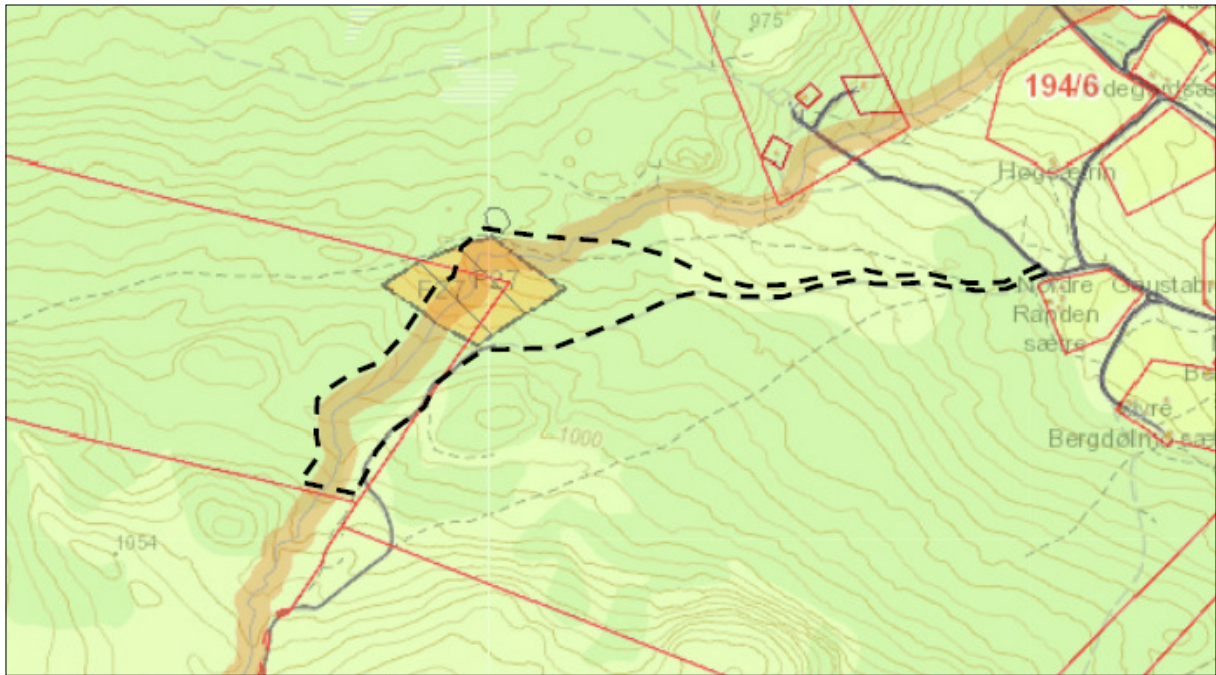
#### **Andre dokumenter i saken (ikke vedlagt):**

- 1 Innkomne innspill ved oppstart og til planprogrammet

#### **Saksopplysninger:**

På vegne av grunneiere Petter Faukstad og Frans Fuchs har Norconsult AS varslet oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Høgsetra hyttefelt. Oppstart av planarbeidet og høring av planprogram ble varslet 02.12.17 og sendt til offentlige høringsinstanser og berørte med uttalelsesfrist 15.01.18. Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Høgsetra i Heidal.

I kommuneplanens arealdel er det avsatt et område på ca. 16 dekar hvor det kan tilrettelegges for opptil 10 hyttetomter på Høgsetra. Før det ble varselet oppstart av planarbeidet ble det orientert i formannskapet at det ikke var tilstrekkelig areal for 10 hyttetomter innenfor avsatte areal i arealdelen. Dette var grunnet ulendt terreng og 20 m byggegrense til en bekk som renner tvers igjennom planområdet. Innenfor det avsatte arealet ville det kun vært plass til ca. 3-4 hyttetomter. Med bakgrunn i dette er plangrensen i reguleringsplanen utvidet i forhold til utbyggingsområdet avsatt i arealdelen (Figur 1). Plangrensen er også utvidet for å vise atkomstvei til hyttefeltet.



Figur 1: Kartutsnittet viser område avsatt i arealdelen (oransje), 20 m buffer langs bekken og plangrense for reguleringsplan (stiplet linje)

Ettersom reguleringsplanen strekker seg utover det avsatte arealet i arealdelen, utløser planen krav om konsekvensutredning (KU) etter vedlegg 1, nr. 25, jf. § 6 i forskrift om konsekvensutredning. I forbindelse med KU-plikt er det krav om planprogram. Planprogrammet gir føringer for det videre arbeidet med planen og beskriver:

- Formålet og bakgrunnen for planarbeidet
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene
- Omfanget av planarbeidet og behovet for utredninger

I forbindelse med oppstart av reguleringsplanen og høring av planprogrammet er det kommet inn 7 innspill. Noen av uttalelsene omhandler det forestående planarbeidet. Disse innspillene tas med videre til utarbeidelse av planforslaget. De resterende innspillene omhandler i hovedsak utbygging av hyttefeltet på Høgsetra og aktuelle utredningstemaer.

For mer utfyllende opplysninger om planprogrammet vises det til vedlagt forslag til planprogram.

### **Vurdering:**

I det følgende kommer en oppsummering og vurdering av de innkomne innspillene.

➤ **Magnus Olasveen, brev datert 06.12.17**

Er ikke for utbygging av hyttefelt på Høgsetra, da dette vil medføre graving og skape mye forstyrrelser i områder som har verdifulle økosystemer og dyreliv. Ny infrastruktur vil bare skape problemer og ubalanse. Bjønnråket, ulvshaugene og flere minner vil bli visket bort. Sats heller på å lage bedre forhold for telefon der oppe, som er et mer sentralt problem.

Kommentar:

*Utbyggingsplanene er avklart i kommuneplanens arealdel. Merknaden medfører ikke endringer av planprogrammet og tas til etterretning.*

➤ **NVE, brev datert 02.01.18**

Generelt brev ved varsel om oppstart. Vises til krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Vises til NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* og vedlagte sjekklister som skal brukes ved utarbeidelse av planforslag. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring. Arealbruken må tilpasses klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn, men dette endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt.

Kommentar:

*Innspillet gjør det ikke nødvendig med endring i planprogrammet.*

➤ **Statens vegvesen, brev datert 08.01.18**

Statens vegvesen har ikke merknader til at arealet med 10 hytter utvides i tråd med kommuneplanen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 440, før det kan gis byggetillatelse innen planområdet. I forbindelse med det kan det bli stilt krav om utbedring av avkjørselen. Det kan ev. sendes en samlet søknad for alle 10 hyttene innen planområdet.

Kommentar:

*Det skal søkes om utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 440. Som en del av planbeskrivelsen skisseres forventet økt trafikkmengde som følge av tiltaket. Merknaden medfører ikke endringer av planprogrammet.*

➤ **Mattilsynet, region øst, brev datert 09.01.18**

Mattilsynet minner om Plan og bygningslovens § 27- 1 og Drikkevannsforskriftens §§

5, 12 og 26. Viser også til Nasjonale mål for vann og helse, fastsatt av regjeringen 22. mai 2014. Det må dokumenteres at det er mulig å skaffe hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, før det reguleres inn bebyggelse i området. Dokumentasjonen må inneholde fastsatte beskyttelsestiltak i og rundt kilden, fastsatt aktivitetsbegrensninger i nedslagsfelt og tilsigsområde, samt dokumentasjon på at kildene/vannforsyningene til enhver tid kan levere vann av drikkevannskvalitet og i tilstrekkelige mengder.

Kommentar:

*Etter samtale m/mattilsynet 06.02.18, kan det i rekkefølgebestemmelser fremgå at krav om at dokumentasjon i forhold til mengde og kvalitet på drikkevann må foreligge før fradeling av tomter. I tillegg må sikringstiltak av vannkilden avklares i planprosessen. Innspillet tas med videre til utarbeidelse av planforslag.*

➤ **Rolf Kåre Flatmo og Anett R. Flatmo Olasveen, brev datert 13.01.18**

Merknaden omfatter ulike forhold som de ber om at hensyntas i den videre behandlingen og vurderingen av om salg av hyttetomter og hyttebygging på Høgsetrene i Sel kommune er å anbefale. Merknaden berører følgende forhold;

**Overordnede planer for hyttebygging** fra kommunens side. Savner opplysninger om en overordnet plan for en eventuell hyttebygging på Høgsetrene og viser til at det tidligere ikke ble tillatt hyttebygging av hensyn til seterstulen. Mener at det kan utarte seg en presedens for senere prosjekter og søknader om salg av hyttetomter dersom det i forkant ikke er vedtatt en fullstendig plan for hvordan dette evt. skal bli til slutt.

**Bevaring av inntakt/gammel seterstul**

Mener størrelse på 100m<sup>2</sup> med enkeltbygg på inntil 80m<sup>2</sup>, er store hytter sammenliknet med eksisterende bebyggelse og det vises i den sammenhengen til rivingssak på seterstulen.

**Muligheter for forurensning av drikkevannskilde**

Presiserer at setrene på Høgsetra benytter bekkevann som vannforsyning/drikkevann, og at det er derfor svært viktig at den nevnte "bufferen" på 20 meter til hver side av bekken overholdes. Mener dette medfører reduksjon av antall hyttetomter enn det er plass til innenfor det angitte området. Dersom det fortsatt er et ønske om å selge 10 hyttetomter, blir dette en helt ny sak og det må behandles og konsekvensutredes helt på nytt. Noe som sannsynligvis vil medføre at hyttetomtene kommer enda nærmere egen seter og den opprinnelig gamle seterstulen.

**Bruk/oppgradering av eksisterende veier** og finansiering av evt. oppgradering

Det foresettes at dette er oppgradering av vegen inn mot Snauskallen og ikke Gamle

Mugseterveien. Dette er en gammel kjerreveg mellom Høgsetrene og Mugsetrene, som det er svært lite ønskelig at omgjøres til bilveg. Mener at 10 hyttetomter vil medføre økte kostnader pga. økt behov for oppgradering av veg og brøyting med tilhørende behov for finansiering. Ser ikke øvrige fordeler ved at det blir økt trafikk og byggeaktivitet rett forbi deres eiendom.

### **Natur- og kulturminneverdier**

Mener området ikke er spesielt undersøkt for natur og kulturminnekvaliteter. I tillegg finnes det stier og råk som må bevares, eksempelvis "Bjønnråket".

#### Kommentar:

*Innholdet i merknaden berører i liten grad planprogrammet, men stiller spørsmål ved etablering av hytteområde på Høgsetra og bruk av vegen. Hyttebygging på Høgsetra i dette området er avklart i forbindelse med kommuneplanens arealdel, der utbyggingsområde for fritidsbebyggelse ligger i vedtatt plan. Området er benevnt som F27, og omfatter 10 hyttetomter. Overordnede vurderinger er gjort i forbindelse med arealdelen.*

*Utnyttelsesgrad er avklart i arealdelen. Planlagte hytteutbygging ligger i god avstand fra dagens seterbebyggelse. Rivingssak omfattet etter det forslagstiller kjenner til ulovlig oppført bebyggelse.*

*Innspillet vedr. bekkevann som vannforsyning/drikkevann tas til etterretning og vurderes i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.*

*Det blir utarbeidet en detaljplan for området med påfølgende konsekvensutredning. Hyttetomter vil etableres innenfor kunngjorte planområde, og vil således ikke komme nærmere seterstulen. Gamle Mugsetervegen planlegges brukt som adkomst for framtidige bebyggelse. Å etablere enda en ny veg frem til området vil innebære ytterligere terrenginngrep.*

*I sitt innspill til arealdelen var styret i veganlegget Høgseteren positiv til hyttetomter på Høgseterene. Bakgrunnen for dette var at flere hytteeiere innebærer flere å dele utgiftene på, som igjen gjør at veien blir bedre vedlikeholdt.*

*Kulturminneenheten hos Oppland fylkeskommune har vurdert potensialet for kulturminner og mener det ikke er behov for ytterligere befaring av området.*

### ➤ **Oppland fylkeskommune, brev datert 16.01.18**

Oppfordrer til mer aktiv medvirkning dersom forslagsstiller ser at det kan være behov

for kommunikasjon utover de formelle høringsrundene.

Det vises til Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse og listes opp enkelte råd i denne for hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen og sikre verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø. Fylkeskommunen viser til at å benytte tverrfaglig fagkompetanse vil være et godt utgangspunkt for å lage en plan som ivaretar de nevnte områdene og bidrar til å nå målet om en bærekraftig utvikling.

### **Kommentarer til planprogrammet**

#### Kapittel 2 Rammebetingelser

I tillegg til de nevnte føringene anbefales det at Miljøverndepartementets veileder Planlegging av fritidsbebyggelse (2005) legges til grunn i det videre planarbeidet.

#### Kapittel 4 Utredningsbehov

Innspill til nytt utredningstema, vassdrag. Det vises til at planområdet inngår i nedslagsfeltet til Sjoa, som er et varig verna vassdrag og at regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021 er gjeldene for området med fastsatte miljømål for vannforekomstene i vannregionen.

Mener det er bra at planprogrammet oppgir en buffersone mot Grønndalsbekken på 20 meter på hver side, men at det bør i planen avsettes en konkret bredde på kantvegetasjonen (jf. vannressursloven § 11) og knyttes bestemmelser opp mot bevaring av denne.

Det må i det videre planarbeidet gjøres vurderinger av overvannshåndtering, og mulighet for eventuell avrenning til bekken.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø Viser til en grop, trolig kullgrop, like utenfor planområdet i nord. Kulturarv har ingen ytterligere merknader til saken.

#### 4.4 Landskap

Det vil være særlig viktig å vurdere tiltakets synlighet i både nær- og fjernvirkning, ved for eksempel bruk av enkle 3D-modeller. Hensynet til bevaring av vegetasjon, material- og fargebruk bør vurderes særskilt opp mot dette temaet. Også terrengtilpasning og størrelser/volum betraktninger er tema som bør utredes her.

#### Kommentar:

*Behov for mer aktiv medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen. Innspillene i forhold til gode råd med hensyn til planlegging av fritidsbebyggelse tas til etterretning og vurderes i forbindelse med utarbeidelse av planutkast.*

*Merknad i forhold til kompetanse tas til etterretning. Medfører ikke endringer av planprogrammet.*

*Veilederen det vises til tilføres under punktet nasjonale føringer i kapittel 2 i planprogrammet.*

*Planlagte tiltak forventes ikke å komme i direkte eller indirekte berøring/konflikt med vann og vassdrag i området. Ser ikke at det er behov for å endre planprogrammet. Temaet vil omtales nærmere i planbeskrivelsen. Merknad i forhold til bevaring av kantvegetasjonen medfører ikke endringer i planprogrammet, men tas med videre som innspill i forhold til utarbeidelse av plan.*

*Av planprogrammet går det fram at håndtering av overvann beskrives og at det gjøres overordnede vurderinger i forhold til avrenning.*

*Tiltaket vil vurderes i forhold til nær- og fjernvirkning i konsekvensutredningen. Øvrige hensyn vil vurderes opp mot temaet, som en naturlig del av konsekvensutredningen. Det vurderes at planprogrammet er dekkende i forhold til temaet landskap.*

➤ **Fylkesmannen i Oppland, brev datert 25.01.18**

Vi viser til tidligere innspill til kommuneplanens arealdel, for planområdet og til generelt brev av 19.10.15 vedr. forventinger til kommunal planlegging i Oppland. Fylkesmannen mener at planprogrammet i all hovedsak fanger opp de tema som er relevante å utrede innenfor deres ansvarsområde.

Atkomsten til planområdet går gjennom dyrkbart areal så det må derfor lages en arealoppgave. Konsekvenser som beslag av beiteareal og virkning for beitedyras trekkveger må utredes. Husdyrs bruk av arealer bør kartfestes og en må søke løsninger som sikrer de beste beitearealene og at areal som ikke blir bygd ned fortsatt kan brukes til beite.

Fylkesmannen uttrykte skepsis til planområdet allerede ved høring av kommuneplanen og frarådte. Mener det primært ligger større binding i arealavgrensingen i kommuneplanen enn det skisserte antall hytter (10). Ber kommunen ta dette med seg i den videre behandlingen. Mener kommunen også bør gå i dialog med tiltakshaver om et utbyggingsområde som knytter seg tettere inn mot eksisterende utbygging på Høgsetra samt se på arealutnytting i utbyggingen, noe som sannsynligvis vil innebære redusert tap av INON-områder.

Fylkesmannen kunne ønsket vassdragshensyn som eget tema, selv om det er lagt klare føringer på et vassdragsbelte uten inngrep på 20 m. Forutsetter likevel at sikring av vannstreng under og etter utbygging samt ivaretagelse av kantvegetasjon i ei romslig sone utredes og defineres.

Er enige i at landskapshensyn er helt sentrale i utbyggingen av hytter. Minner om at hensynet også må følges opp ved framføring av veg og evt. annen infrastruktur.

Kommentar:

*Forventingene og tidligere innspill til arealdelen tas til etterretning. Arealregnskap vises som en del av konsekvensutredningen. Av planprogrammet går det fram at konsekvensene for arealene som beiteområde synliggjøres.*

*Tiltakshaver har hatt ønske om et utbyggingsområde nærmere eksisterende bebyggelse, men av hensyn til seterbebyggelsen har dette av kommunen ikke vært vurdert som aktuelt. Utgangspunktet for utarbeidelse av plan er derfor i det området hvor det er innregulert et utbyggingsområde.*

*Det vises til vurdering av merknad fra Oppland fylkeskommune vedr. vassdrag. Vassstreng og ivaretagelse av kantvegetasjon sikres i planforslag. Innebærer ikke endringer av planprogram. Landskapshensyn er allerede et tema angitt i planprogrammet. Merknadene innebærer ikke endringer av planprogrammet*

På bakgrunn av merknadene som kom inn i høringsfasen er det foretatt noen få tilføyelser. Følgende tilføyelser er gjort:

- Veileder T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse* (2005) er tilføyet under kapittel 2 Rammebetingelser.
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016-2021 er tilføyet under kapittel 2 Rammebetingelser.

Det reviderte planprogrammet tar for seg viktige og sentrale utredningstemaer og danner rammene for det videre arbeidet med reguleringsplanen. Ettersom det kun er foretatt mindre justeringer etter høringsperioden, ser ikke rådmannen behov for ny høring. Rådmannen anbefaler derfor at formannskapet fastsetter forslaget til planprogram for detaljreguleringsplan Høgsetra hyttefelt.

**Rådmannens forslag til vedtak:**



I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 fastsettes planprogram for detaljreguleringsplan Høgsetra hyttefelt.

**Behandling i Formannskapet - 13.03.2018:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Formannskapet - 13.03.2018:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 fastsettes planprogram for detaljreguleringsplan Høgsetra hyttefelt.

Rett utskrift  
15.03.18

Solveig Viktoria Olstad  
Sign.