



## SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2023/131-19

Saksbehandler:  
Anna G. Raanaa Evjen

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2025/3	11.02.2025	Formannskapet

### Detaljreguleringsplan Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1

#### Vedlegg

- 1 Plankart Sameie-teigen, 04.07.2024
- 2 Planbestemmelser Sameie-teigen, 19.11.24
- 3 Planbeskrivelse Sameie-teigen, 19.11.24
- 4 ROS-analyse Sameie-teigen, 19.11.2024
- 5 Overordnet VA-plan 101, foreløpig 17.06.2024
- 6 B02 HYD-001 Flom- og overvannsvurdering, 06.02.2024
- 7 B02 HYD-002 Overvannsplan
- 8 B01 HYD-004 Tverrsnittberegning
- 9 B02 HYD-003 Tverrsnittberegning
- 10 Alle merknadene samlet.pdf

#### Saksdokumenter (ikke vedlagt):

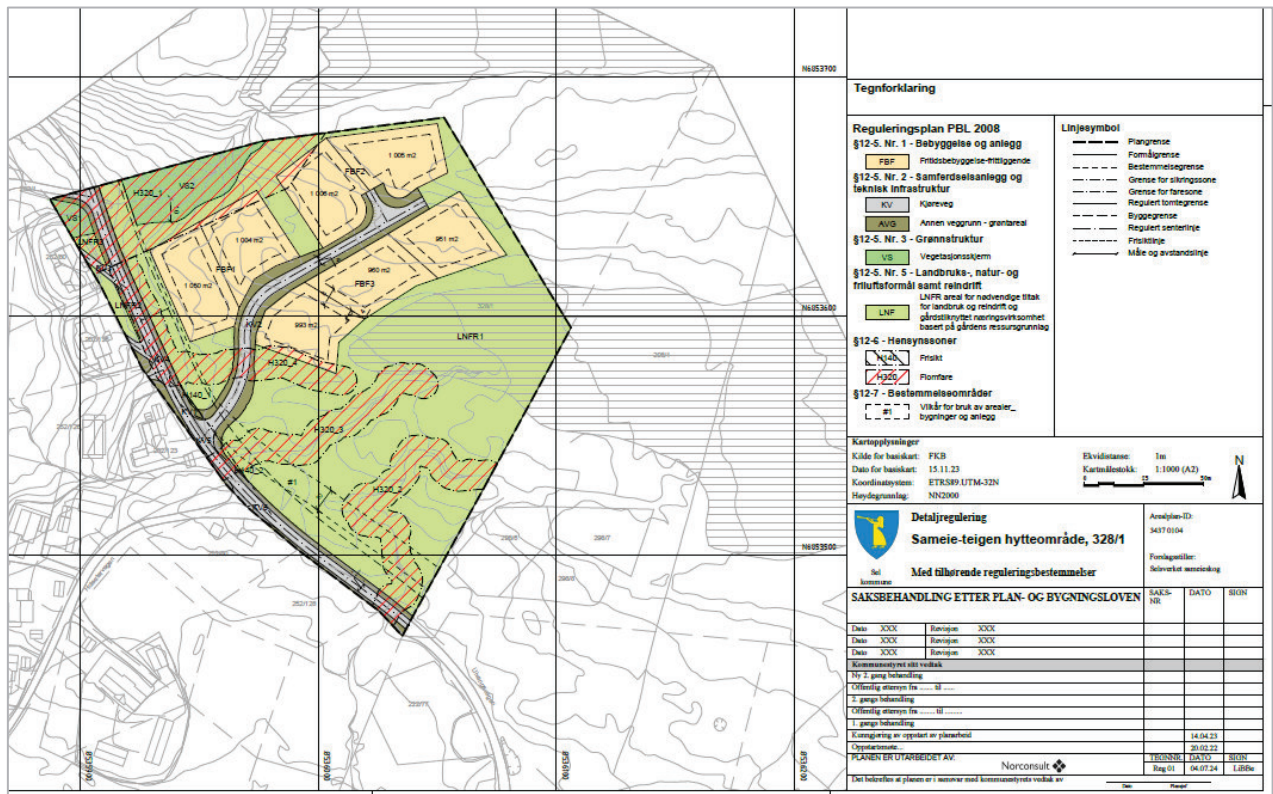
1. Sel formannskap sak 2023/81, 19.09. 2023, fastsetting av planprogram
2. Fastsatt planprogram detaljregulering for Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1.

#### Saksutredning

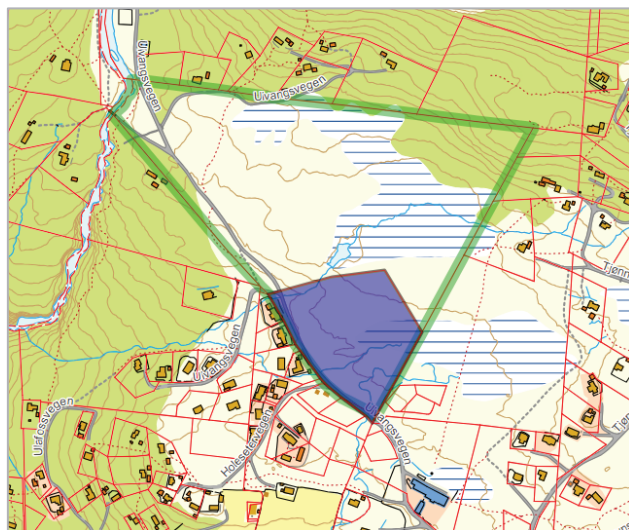
Selsverket sameieskog er hjemmelshaver av eiendommen gbnr. 328/1 og forslagstiller av planen. Norconsult er plankonsulent og har utarbeidet planprogram og nå forslag til detaljregulering for del av eiendommen gbnr. 328/1.

Planområdet er på totalt 27 dekar. I tillegg til gbnr. 328/1 omfatter det også et mindre areal tilhørende gbnr. 252/1 (ved vegbom Ulvangsvegen). Planområdet ligger nordvest for Rondane fjellstue og på østsiden av Ulvangsvegen. Plangrensen følger fritidseiendommenes eiendomsgrenser på sør-vestsiden av Ulvangsvegen til plangrensen krysser bekk som har sitt opphav i en tidligere settefiskdam, myrområde nord for planområdet.

Området planlegges for sju nye tomter til fritidsformål med felles atkomstveg fra Ulvangsvegen, høgstandard fritidsbebyggelse med veg, vatn og avløp mv.



Planforslag



Kartutsnitt viser teig av gbnr. 328/1 merket med grønt omriss og planområdet for Sameie-teigen markert med blå farge.

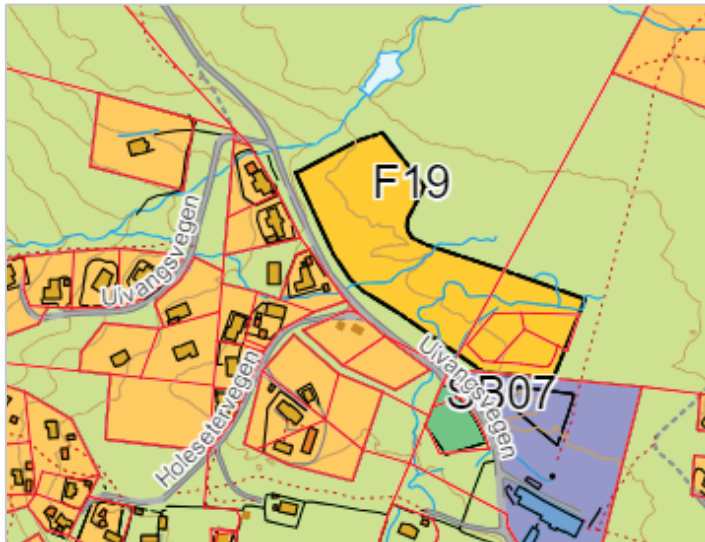
### Planstatus og overordnede planer

Kommuneplanens arealdel, vedtatt av Sel kommunestyre 20.06.16

I arealdelen er planområdet benevnt som F19 avsatt til framtidig fritidsformål.

Området ligger innenfor hensynssone Randområder til nasjonalparker/landscapsvernområde og Gjennomføringszone med krav om felles planlegging for eiendommene gbnr. 328/1 og gbnr. 298/1 med en utbyggingsramme på totalt 10 tomter.

Videre ligger området i detaljeringssone H910, reguleringsplan skal gjelde. Dette er motstridende til avsatt arealbruk for F19 i kommuneplanen der intensjonen er at arealet skal utbygges til fritidsformål med krav om utarbeiding av reguleringsplan.



Utsnitt av plankart kommuneplanens arealdel viser utbyggingsområde F19.

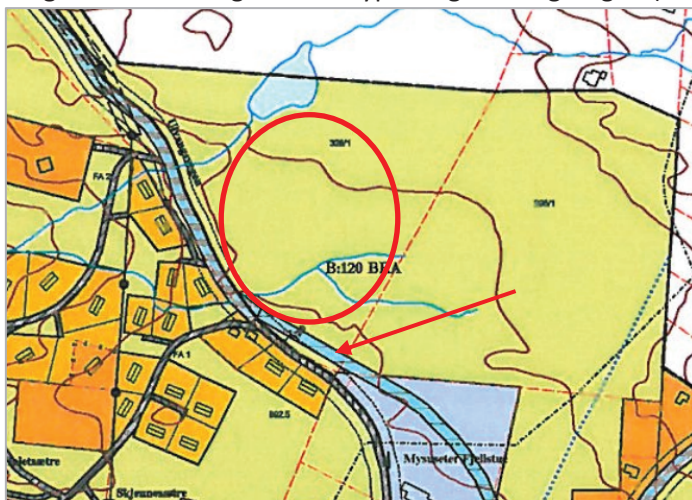
Krav om felles planlegging ble drøftet i Sel formannskap 30.04.18. Formannskapet åpnet da for at det kunne utarbeides to separate reguleringsplaner for eiendommene.

Detaljreguleringsplan for Loftsgårdsteigen, gnr. 298 bnr. 1, med tre tomter, ble vedtatt 11.05.2020. Pr. januar 2025 er tomtene fradelt, men verken infrastruktur eller tomter er utbygd.

Reguleringsplanen for Loftsgårdsteigen la til rette for felles løsninger for begge eiendommene med felles atkomstveg fra Uvangsvegen og mulig framtidig videreføring av va-ledninger fra Loftsgårdsteigen mot (øst dvs. til Sameie-teigen). Men på grunn av flere bekkedrag og vannsig fra myrområde er det gått bort fra denne løsningen som i sum vurderes som negativ for naturverdier og av hensyn til flomproblematikken.

#### Reguleringsplan for Mysusæter sentrum, vedtatt av Sel kommunestyre 25.06.2003

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Mysusæter sentrum og er regulert til jord- og skogbruk. Det er regulert skiløype langs Uvangsvegen (i sør-østlige del av nytt planområde).



Utsnitt av reguleringsplan for Mysusæter sentrum. Område for ny reguleringsplan og eksisterende skiløype er markert med hhv. rød sirkel og rød pil.

#### Regional plan for Rondane og Sølknletten

Planområdet er i regional plan avsatt som utviklingszone (sone 3), som åpner for fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder. Ifølge bestemmelsene bør ny utbygging skje med krav om reguleringsplan.

#### **Planprogram**

Oppstartsmøte for detaljreguleringen ble gjennomført 22.03.2023.

Foreslått utbygging er bare delvis i samsvar med overordnet plan mht. avgrensning av område F19. Av hensyn til bekker og myrområder legger planforslaget opp til at deler av det nye hyttefeltet flyttes til mer egnet byggegrunn dvs. bort fra bekker og myrområder. På bakgrunn av dette må reguleringsplanen ha planprogram og konsekvensutredes.

Planprogram er utarbeidet og ble fastsatt av Sel formannskap sak 2023/81, 19.09.2023.

### ***Innkommne merknader til varsel om planoppstart 14.04.2023***

Ved varsel om planoppstart kom det inn 12 innspill. De er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen under kapittel 4 Prosess og Medvirkning, og pkt. 4.4, merknader til oppstart av planarbeid. Merknadene er vurdert og kommentert ved fastsetting av planprogrammet.

### ***Temaer som er vurdert***

#### Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Arealene innenfor planområdet er definert som åpen fastmark og myr. Området er tresatt, men regnes ikke som skogsareal. Det er spredte enkelttrær av gran med innslag av bjørk som dominerer utenfor myra. Feltsjiktet domineres av lyng, dvergbjørk, einer og vierkratt i fuktigere drag i deler av planområdet. Vegetasjonen ble i 1987 beskrevet som blåbærgranskog, rishei og grasmyr i forbindelse med beitekartlegging. Det er ikke registrert myrareal som vil bli omdisponert som følge av planforslaget.

#### Skogbruks- og landbruksinteresser

Det er registrert dyrkbar mark innenfor plangrensen. Disse arealene er potensielt dyrkbare og ligger sammenfallende med registrert myr. Nydyrking av myr er ikke tillatt med noen særlige unntak, jf. Forskrift om nydyrking. Planforslaget innebærer ingen reell omdisponering eller nedbygging av jordbruksarealer eller dyrkbar mark. Området er en viktig del av utmarksbeite for Mysusæter og Kampen beitelag.

#### Kulturminner og kulturmiljø

Innlandet fylkeskommune gjennomførte befaring på planområdet i forbindelse med tilgrensende reguleringsplan for Loftgårdsteigen. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner, og det er heller ikke registrert kulturmiljøer i eller i nærheten av planområdene. Det er ingen fjernmålte laserregistreringer i området. Et skyggerelieff basert på laserdata gir ingen indikasjoner på strukturer som kan være interessante i kulturminnesammenheng. Meldeplikten etter kulturminneloven er innarbeidet i planbestemmelsene.

#### Skred

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet.

#### Flom og overvann

Det er utarbeidet en egen "Flom- og overvannsvurdering" for planområdet. Den sammenfattes med at *"Området er ikke utsatt for fare fra overvann eller flom fra oppstrøms. Byggegrensen på de planlagte tomtene er utenfor aktsomhetsområde for flom i nordlige delen av området. Ved å beholde denne som reell faresone for flom i reguleringsplanen er dette sikkert i henhold til TEK 17. Overvannet internt på planområdet må håndteres slik at avrenningen ikke øker og det er sikre flomveier. Overvannsplanen er vedlagt. Byggegrensa på tomtene må være utenfor hensynssonene i endelig plan."* Rapporten har forslag til bestemmelser og hensynssoner som er innarbeidet i planbestemmelser og plankart.

#### Friluftsliv og rekreasjon miljøforhold, mm.

Mysusæter er et populært utfartssted både sommer og vinter, med mange stier og skiløyper. Det er viktig at eksisterende løyper sikres. Eksisterende skiløype innover Ulvangen er mye brukt og er en del av et større løypenett. Løypa vil krysse atkomstvegen inn i hyttefeltet. Skiløypetraseen er sikret med en bestemmelsessone der hensynet til skiløypa skal vektlegges.

### Terrengtilpasning og landskapsvirkning

På sørsiden av Ulvangsvegen er det et etablert hyttfelt, mens det øst for planområdet er regulert tre nye hyttetomter som ikke er utbygd. Planområdet er sør-vestvendt, har en slak helning og ligger ca. 900 meter over havet. Foten av åsen nord for planområdet er utbygd med fritidsbebyggelse. Setrene på Mysusæter er omkranset med omfattende hytteutbygging som har foregått over mange år og etablering av nye hyttetomter vil ikke oppfattes som et nytt element i en litt større landskapsammenheng, selv om dette området her ikke er bebygd fra før.



Utsikt ned på planområdet fra øst/Berget. Planområdet er markert med rødt midt i bildet.

Kilde: saksbehandlers bilde

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ulvangsvegen ligger innenfor planområdet. Det skal etableres ny atkomstveg til hyttfeltet ca. 120 m innenfor bommen i Ulvangsvegen. Biloppstilling for minimum to biler skal løses på hver enkelte tomt. Det er etablert kommunalt vann og avløpsnett sør for planområdet som gir tilknytningsmuligheter. Høydebasseng på Mysusæter sikrer tilstrekkelig vanntrykk og mengde til å forsyne hyttene både mht. drikkevann og brannvann. Det skal etableres brannhydrant i planområdet. Strøm er tilgjengelig i området.

### Konsekvensutredning, KU

Det er utarbeidet KU for planforslaget med formål å se på virkningene av det planlagte tiltaket for temaene friluftsjnteresser, naturressurser – jordbruk, naturmangfold, landskap og kulturminner. Tabellen under er en sammenstilling av konsekvensene ved gjennomføring av planforslaget.

Tabell 2. Sammenstilling av konsekvenser for de ulike utredningstema for 0-alternativet og hovedalternativet.

Utredningstema	0-alternativet	Hovedalternativet
Friluftsjnteresser	Noe negativ konsekvens (-)	Noe negativ konsekvens (-)
Naturressurser - jordbruk	Ubetydelig konsekvens (0)	Ubetydelig konsekvens (0)
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens (-)	Noe negativ konsekvens (-)
Landskap	Ubetydelig /Noe negativ konsekvens (0/-)	Ubetydelig /Noe negativ konsekvens (0/-)
Kulturminner	Ubetydelig konsekvens (0)	Ubetydelig konsekvens (0)

Plankonsulent skriver at "Virkningene av planforslaget vurderes å være noe 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."

## ROS-analyse

Iht. plan- og bygningslovens § 4-3, samfunnssikkerhet og risiko og sårbarhetsanalyse, er det gjennomført ROS-analyse av planområdet.

Forutsetninger og avgrensninger som er gjeldende for denne ROS-analysen;

- analysen er en overordnet og kvalitativ grovanalyse.
- den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette brukes av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
- omfatter farer for tredjeperson, og tap av stabilitet og materielle verdier
- vurderingene er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet
- tar for seg forhold knyttet til driftsfasen (ferdig løsning), dersom ikke helt spesielle forhold knyttet til anleggsfasen som vil ha betydning for driftsfasen avdekkes
- omhandler enkelthendelser, ikke flere uavhengige og sammenfallende hendelser

Konklusjon og oppsummering av tiltak:

Planområdet fremstår generelt som lite sårbart. Det er gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av temaer som gjennom fareidentifikasjon fremsto som relevante;

- flom i vassdrag
- ekstremnedbør/overvann
- skog-/lyngbrann

Ingen av disse ble vurdert til å ha forhøyet sårbarhet, og det ble derfor ikke gjennomført risikoanalyser.

På bakgrunn av gjennomførte fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering er det identifisert risikoreduserende tiltak. Tiltakene er sammenfattet i tabell på neste side og må følges opp i det videre planarbeidet.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy eller annet
Flom i vassdrag	Motvirke økt eller endret avrenning mot bekker og sørge for tilstrekkelig dimensjonering av vegkrysning, og godt vedlikehold.	Hensynssone er innarbeidet på plankartet.  Tiltak er forankret i planbestemmelsene.
Ekstremnedbør/overvann	God lokal håndtering av overvann på hver tomt og langs veg, tilstrekkelig dimensjonering av stikkrenner, og godt vedlikehold forutsettes.	Overvannsplan følger planforslaget.  Tiltak forankret i planbestemmelsene.
Skog-/lyngbrann	Det er ingen hensiktsmessige risikoreduserende tiltak som kan minske risikoen for skog/lyngbrann.  Det forutsettes at nødetatene har forsvarlig beredskap og at tilstrekkelig sløkkevannskapitet blir etablert i forbindelse med VA-utbyggingen.	Ingen spesiell oppfølging. Inngår eventuelt i SHA plan til entreprenør med hensyn til forhøyet fare for å starte skogbrann i anleggsfasen.

ROS-analysen i sin helhet følger planforslaget.

## **Planbestemmelser**

Sammen med plankart styrer planbestemmelsene arealbruk og utnytting av de ulike arealformålene.

Utdrag av planbestemmelsene:

- ✓ *Generelle bestemmelser:* byggegrenser mot Ulvangsvegen og naboeiendom, tilknytningsplikt til kommunalt ledningsnett for vann og avløp, renovasjon, tekniske anlegg, belysning, solcellepanel tillates mv.
- ✓ *Frittliggende fritidsbebyggelse:* inntil tre bygninger i en etasje, plasseres i tunform, totalt bruksareal maksimalt 120 m<sup>2</sup>, maksimalhøyder på terrenginngrep og grunnmur, mønehøyde, saltak, møneretning skal følge terrengkotene, minst to parkeringsplasser pr. hyttetomt, mv.

- ✓ *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*: viser til Håndbok N100, terrenginngrep skal gjennomføres mest mulig skånsomt, skjæringer og fyllinger tilsåes med stedegen vegetasjon mv.
- ✓ *Kjøreveg*: reguleringsbredde veg 4 meter, stikkrenner og grøfter, mv.
- ✓ *Annen veggrunn*: areal for å ivareta vegens funksjon, snølagring, kan etableres atkomst til den enkelte tomt over annen veggrunn, mv.
- ✓ *Vegetasjonsskjerm*: skjermingsbelte/område mot vassdrag, skal ikke avskoges, skjøtsel og forsiktig tynning tillates, mv.
- ✓ *Landbruk- natur og friluftslivsformål, samt reindrift, LNFR*: tiltak som ikke er knyttet til landbruksnæringa eller som ikke har formål å legge til rette for natur- og friluftformål er ikke tillatt, areal skal opprettholde sitt preg som beite- og skogsområde, areal ligger over vernskoggrensen, mv.
- ✓ *Sikringsone, frisikt*: sikthindrende gjenstander over 50 cm tillates ikke (gjelder ny atkomstveg)
- ✓ *Faresone – flomsone*: bebyggelse kan ikke oppføres før området er tilstrekkelig sikret mot flom
- ✓ *Bestemmelsessone skiløype*: hensynet til skiløype skal vektlegges, terrenginngrep, brøyting må skje i samråd med løypelaget, mv.
- ✓ *Kulturminner*: plikt til å melde funn til Innlandet fylkeskommunes kulturvernavdeling.

Det er satt egne vilkår for gjennomføring mht. opparbeiding av veg, vann og avløp og håndtering av overvann.

## **Vurdering**

### Kommunalt avløpsnett

Pr. januar 2025 er det kapasitetsutfordringer på den kommunale avløpsledningen, Mysusæterledningen fra Mysusæter til Selsverket. Det innebærer at det inntil videre ikke kan gis tillatelse til påslipp av avløpsvann til ledningen.

Kommunen har i 2024 gjennomført flere tiltak for å undersøke og bedre kapasiteten på avløpsledningen; montert avløpsmålere for å ha kontroll på mengde avløp hovedledning Uldalen, tiltak for å begrense innlekkasje fra grunnvann og overvann, reparere og skiftet komponenter, kamerakjøring av ledningsnett mv. Arbeidene med ledningen fortsetter i 2025.

Resultatene av alle tiltakene vil være bestemmende for videre tiltak på avløpsledningen og når påslipp kan tillates igjen.

### Kommuneplanens arealdel

Nye områder for fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan ble vedtatt i kommuneplanens arealdel for Sel kommune, 2016-2025. Omsøkt detaljregulering for del av F19 er ett av områdene. Del av F19 er godkjent for utbygging i detaljregulering for Loftsgårdsteigen 298/1. Saken her gjelder resterende del av F19, tilgrensende eiendom – teig av 328/1.

Planområdet ligger ca. 900 m.o.h., sør-vestvendt og solrikt og skal ha atkomst fra eksisterende veg Ulvangsvegen. Planområdet tar i bruk urørt mark, men ligger inntil og kan sees på som en utvidelse av allerede utbygd / godkjent hytteområde. Atkomstveg er flyttet i forhold til tidligere planlagt felles atkomstveg med Loftsgårdsteigen 298/1 for å unngå bekke- og myrdrag sør i planområdet. Tilsvarende er hyttetomtene også lagt utenom myrområder og bekke- og myrdrag. Areal som ikke foreslås regulert til infrastruktur og hyttetomter foreslås regulert til grønnstruktur, LNF-formål samt hensynssoner for flom. Dette vil være med å sikre at disse områdene ikke bygges ned.

## **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Sel formannskap, som kommunens utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag, å legge detaljregulering for Sameieiteigen hytteområde, gbnr. 328/1, ut til høring og offentlig ettersyn.

I henhold til pbl. § 12-10, 1. ledd, skal høringsperioden være på minimum seks uker.

## **Formannskapetets behandling av sak 3/2025 i møte den 11.02.2025:**

### **Behandling**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak**

Sel formannskap, som kommunens utvalg for plansaker, vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag, å legge detaljregulering for Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1, ut til høring og offentlig ettersyn.

I henhold til pbl. § 12-10, 1. ledd, skal høringsperioden være på minimum seks uker.