



Utskrift av møtebok

Dato: 15.11.2019

Arkivsak: 2018/985-6

Saksbehandler:
Ingunn Synstnes
90269957

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
120/19	Formannskapet	03.12.2019

Detaljregulering Loftgårdsteigen

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- 5 Flomberegning og overvannshåndtering
- 6 VA-plan

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Innspill til varsel om igangsetting av planarbeid

Saksutredning:

Norconsult har på vegne av Kjell Flagstad, grunneier, utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for Loftgårdsteigen gnr. 298 bnr.1 på Mysusæter. Bakgrunnen for planarbeidet er å legge til rette for tre nye fritidstomter sentralt på Mysusæter.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

1. Plankart 1:1000 i A2
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet delutredninger:

5. Flomberegning og overvannshåndtering
6. VA-plan

Avgrensningen på detaljregulering Loftgårdsteigen sammenfaller med vedtatt kommuneplan, men er justert i sør for innregulering av nødvendig areal for å sikre adkomst fra Ulangsvegen.

Planprosess

- Det ble varslet oppstart av planarbeidet 18.11.18
- Frist for innspill til oppstarts varsel 30.11.18

Innkommne merknader til planoppstart

Etter varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn åtte innspill til oppstartsvarselet. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen under kapittel 5, merknader til varsel om oppstart.

Vurdering

Området ligger på Mysusæter, vestvendt og solrikt til, og strekker seg fra 893 m.o.h. til 898 m.o.h. Planområdet ligger i en svak helling i et område med hytter, setre og turistvirksomhet sentralt på Mysusæter. Område er på ca. 5,5 dekar, og ligger nord-vest for Rondane Fjellstue med adkomst fra Ulangsvegen. Nord for planområdet er det et myrområde og fuktige partier som er preget av vegetasjon som er typisk for myrområder.

Område F19 omfatter i kommuneplanens arealdel, deler av eiendommene gnr. bnr. 328/1 og 298/1 med en angitt ramme for 10 hyttetomter. Området er videre angitt med gjennomføringssone, som innebærer et krav om utarbeidelse av felles reguleringsplan for disse to eiendommene. Eier av gnr.328 bnr.1, Selsverket Sameigeskog, ønsket ikke å utarbeide reguleringsplan for sitt areal. Derfor ble spørsmålet om reguleringsplan kun for gnr.298 bnr.1 drøftet i Sel formannskap 30.04.18. Formannskapet åpnet for at det kan utarbeides en reguleringsplan for kun gnr.298 bnr.1, under forutsetning av at reguleringen sikrer gode felles løsninger med hensyn til en eventuell senere regulering og utbygging på naboeiendommen gnr.328 bnr.1.

Reguleringsplanen for 298/1 legger til rette for felles løsninger for begge eiendommene mht. vei og VA. Grunneierne er blitt enige om at 3 hytter reguleres på eiendom gnr. 298 bnr.1 (Flagstad sin eiendom) og 7 hyttetomtene kan reguleres på eiendom gnr. 328 bnr. 1 (Selsverket Sameigeskog sin eiendom).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ulangsvegen grenser mot planområdet. Atkomst til hyttefeltet blir via en ny avkjøring fra denne rett før bommen i Ulangsvegen. Biloppstilling skal løses på den enkelte tomt.

Det er etablert vann og avløp både sør og øst for planområdet som gir tilknytningsmuligheter. Det er etablert et nytt høydebasseng på Mysusæter som vil sikre tilstrekkelig vanntrykk og mengde til å forsyne hyttene i området. Høydebassenget vil også sikre vann i forhold til å ha nok kapasitet til brannslukking.

Strøm er tilgjengelig i området.

Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Vegetasjonen i område består av vier, einer, lyng, lauv og bartrær samt noen myrområder langs bekk. Det foreligger ingen registrerte spesielle natur- eller biologisk mangfoldkvaliteter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert forekomster av spesielle arter.

Skogbruks- og landbruksinteresser

Planområdet har noe glissen lauv og barskog. Det er ikke dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet. Det ligger en myr i overkant av området. Innenfor området er beitet angitt for å være godt. Området er en viktig del av utmarksbeite for Mysusæter og Kampen beitelag.

Kulturminner og kulturmiljø

Oppland fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ikke gjort funn av kulturminner i området.

Skred og flom

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet. Det går to bekkestrenger helt eller delvis gjennom området.

Friluftsliv og rekreasjon

Mysusæter er et populært utgangspunkt for turer både sommer og vinter, med mange stier og skiløyper. Det er opparbeidet en skiløype som krysser nedre del av planområdet. Løypa er mye brukt og er en del av et større løypenett. Planen sikrer en trasee for skiløypa gjennom området. Det er viktig at eksisterende løype sikres, samtidig som det er startet et arbeid med å vurdere mulighetene og konsekvensene av å legge om skiløypa.

Planbestemmelser

I kommuneplanens arealdel går det fram at tomter kan tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg skal ikke overstige 100 m² BRA. Området skal ikke ha hyttetomter over 1 daa. Dette er tatt inn i planbestemmelsene.

Hensynssoner

Faresone Flom

Det går noen bekkedrag i området. Det er utarbeidet en flomberegning og plan for overvannshåndtering i området, vedlegg Flomberegning og overvannshåndtering, notat Norconsult 10.04.19. Notatet legger blant annet føringer for hvor nært man kan bygge inntil eksisterende myr- og bekkedrag på eiendommen.

Myra må ikke punkteres, og grunnarbeid i området må ikke påvirke den naturlige avrenningen i området. Det vestre bekkeløpet er hovedløp, mens det østre er mer et tørrlagt flomløp. Det legges opp til at det østre flomløpet kan modifiseres noe, hvis det inngår i en solid vegggrøft ved siden av adkomstveg til tomtene. Det vestre bekkeløpet skal det unngås unødvendige inngrep i. Ved grunnarbeider på stedet må det fortløpende vurderes om grunnvannsnivået eller myra påvirkes, og om nødvendig gjøre avbøtende tiltak. Dette kan være en mindre flomvoll eller dypdreneringsgrøft på oversiden av tomtene, ved avsatt byggegrense eller innenfor denne.

Byggegrensen mot bekk er satt til 10 meter, men med mulighet for flomsikringstiltak innenfor byggegrense.

Grøfter og stikkrenner må tåle overvann fra tomtene som også drenerer til bekken.

Det er viktig at vannveier holdes åpne, og at en unngår rør med mindre det er helt nødvendig.

Det er utarbeidet et planforslag for tre fritidstomter på Mysusæter i samsvar med kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren mener planforslaget er bra utredet og at det er utført de nødvendige delutredningene for området.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Sel formannskap å sende forslag til detaljregulering for Loftgårdsteigen på høring og offentlig ettersyn.

Behandling i Formannskapet - 03.12.2019:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 03.12.2019:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Sel formannskap å sende forslag til detaljregulering for Loftgårdsteigen på høring og offentlig ettersyn.

Rett utskrift
05.12.19

Solveig Viktoria Olstad
Sign.