



Utskrift av møtebok

Dato: 04.10.2018

Arkivsak: 2017/929-18

Saksbehandler:
Anna G. Raanaa Evjen
91246845

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
116/18	Formannskapet	20.11.2018

Detaljreguleringsplan Høgsetra hyttefelt

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU)
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

1. Oppstartvarsel av planarbeid og høring av planprogram, 02.12.17
2. Innspill til planprogram
3. Fastsatt planprogram, Sel formannskap sak 33/18, 13.03.18

Saksutredning

Detaljreguleringsplan for Høgsetra berører to eiendommer;

- gnr. 194 bnr. 1 og 2, hjemmelshaver Petter Faulstad
- gnr. 194 bnr. 5 og 6, hjemmelshaver Frans Fuchs

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Høgsetra i Nedre Heidal.

Forslag til detaljreguleringsplan er utarbeidet av Norconsult AS og består av;

- Plankart, A2-format i målestokk 1:2000
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

I kommuneplanens arealdel for Sel kommune 2016-2020, vedtatt av Sel kommunestyre 20.06.16, ble det avsatt utbyggingsområde for framtidig fritidsbebyggelse på Høgsetra, F27. Innenfor et areal på 16,6 da åpnes det opp for det kan fradeles 10 tomter. Det ble satt krav om reguleringsplan.

Før oppstart av planarbeid ble varslet ble Sel formannskap orientert om at det pga. ulendt terreng og 20 m byggegrense til bekk som renner gjennom planområdet, ikke var tilstrekkelig areal for 10 hyttetomter innenfor det avsatte området i arealdelen. Innenfor avsatt område ville det kun være plass til ca. 3-4 hyttetomter. Med bakgrunn i dette ga formannskapet aksept for at plangrensen kunne utvides i forhold til utbyggingsområdet avsatt i arealdelen. Plangrensen ble også utvidet for å omfatte atkomstvei til hyttefeltet. Planområdet utgjør nå ca. 56,5 da.



Kartutsnittet viser område avsatt i arealdelen (oransje F27), 20 m buffer langs bekken og plangrense for reguleringsplan (stiplet linje).

Ettersom reguleringsplanen går utover det avsatte arealet i arealdelen, utløser den 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.

Oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble varslet 02.12.17 og sendt til offentlige høringsinstanser og berørte parter med uttalelsesfrist 15.01.18.

Planprogram for detaljreguleringsplan for Høgsetra hyttefelt ble fastsatt av Sel formannskap i sak 33/18, 13.03.18.

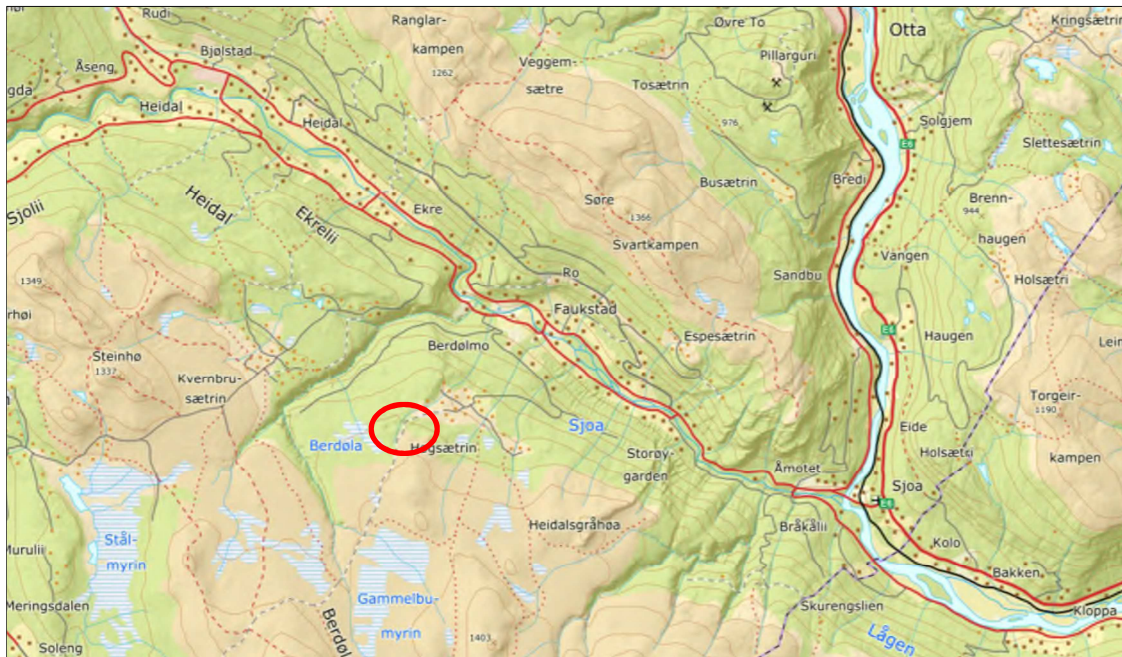
Kort beskrivelse av planområdet, planforslaget

- Planområdet har et areal på ca. 56,5 da.
- Planforslaget skal legge til rette for utbygging av et hyttefelt med gode kvaliteter, lokalisering av hytter tilpasses terrenget. Estetiske hensyn skal ivaretas med tanke på utforming av bebyggelsen. For å redusere inngrepene og i størst mulig grad bevare urørt natur, har målet vært å samle flest mulig hytter i ett område.
- Planområdet ligger ca. 1000 m.o.h., området er nordvendt og noe småkupert. I sør, vest og nord består terrenget av høyder. Terrenget går ned mot bekkedrag og myrlendt område. Hyttefeltet ligger ca. 700 m fra nærmeste seter på Høgsetra.
- Grønndalsbekken renner gjennom planområdet. Den har utløp i Sjoa ca. 2,5 – 3 km nedstrøms planområdet. Området inngår i nedslagsfeltet for det varig verna vassdraget Sjoa.
- Planområdet ligger 1-2 km fra Bergdøla naturreservat. Tiltaket er ikke vurdert å komme i konflikt med vernebestemmelsene for reservatet.
- Det er ikke registrert spesielle arter eller biologisk mangfoldverdier i eller i nærheten av planområdet. Det foreligger ingen registreringer i Naturbasen eller Artsdatabanken.
- Området ligger i et større leveområde for hjortevilt og skogsfugl. Ifølge Sel og Vågå landbrukskontor betraktes all skog i Sel generelt som viltområde for elg/hjort/rådyr. Storparten av Sel kommune er leveområde for hønsefugl.
- Planområdet ligger innenfor vernskoggrensen.
- Det er ikke dyrka mark i det aktuelle området. Arealet angitt som åpen fastmark nær seterområdet er oppgitt som areal egnet for oppdyrking. Arealene ellers er i hovedsak skogkledd, og er en del av et større område som benyttes av beitedyr. I hovedsak er dette sau, men også noe storfe er sluppet innenfor beiteområdet.
- Arealene innenfor planområdet er i hovedsak klassifisert som uproduktiv skog på åpen jorddekt fastmark. Mindre arealer er klassifisert som skog med lav bonitet.
- Oppland fylkeskommune har vurdert planområdet mht. automatisk fredete kulturminner. De ser det ikke som nødvendig å foreta kulturminneregistrering. Det er gode LIDAR-data

for området som bl.a. viser en grop, trolig kullgrop, like utenfor planområdet i nord. Kulturminneloven § 8 gjelder mht. den generelle aktsomhetsplikten.

- Skred og flom; I følge skredatlas.no foreligger det ikke fare for skred, steinsprang eller jord- og flomskred. Ingen kjente farer for samfunnssikkerheten.
- Området brukes som et nærrekreasjonsområde, i hovedsak for brukere av setre og hytter i området, samt lokalbefolkning. Det finnes ingen kartlagte friluftsområder på Høgsetra. Det går imidlertid flere stier og ferdselsveger ut fra seterområdet, deriblant Gamle Mugseterveg som brukes som turveg i dag, og som er en merket tursti. Gamle Mugseterveg er en ferdselsforbindelse mellom Nedre Heidal / Høgsetra og setrene i Murudalen. En liten del av den gamle vegen går gjennom planområdet og er planlagt som atkomst til hyttene.
- Det er ikke kjent spesielle verdier for barn og unges oppvekstsvilkår i området, utover den generelle bruken av området i rekreasjonssammenheng.
- Infrastruktur; Hyttefeltet vil få atkomst fra fylkesveg 257 ved Faulstad, videre fylkeveg 440 og Høgsetervegen ca. 6 km til Høgsetra. Veg opp til Høgsetra er brøytet, men det planlegges ikke brøyting til det nye hyttefeltet. Parkering til nytt hyttefelt skal skje på eksisterende vinterparkeringsplass på Høgsetra.

Det er ikke strøm, kommunalt vann eller avløpsnett på Høgsetra. Det planlegges heller ikke dette til nytt hyttefelt. Det skal etableres felles drikkevannskilder, men det skal ikke legges inn vann i hyttene.



Oversiktskart som viser planforslagets plassering.



Kartutsnitt som viser planområdet.

Frittliggende fritidsbebyggelse

Kommuneplanens arealdel har gitt bestemmelse for utnyttingsgrad mv..

Det legges opp til at hver eiendom kan utnyttes med totalt bruksareal (BRA) på inntil 100 m², enkeltbygg inntil 80 m², maksimalt tre bygninger. Planforslaget legger videre opp til at annekst skal ha maksimalt BRA på 30 m². Mønehøyde maksimalt 5 m, grunnmurshøyde maksimalt 1 m. Saltak 23-30 grader, hovedmøneretningen skal følge terrengkotene.

Videre er det satt krav om materialbruk, form og farge.

Vannforsyningsanlegg

Det er avsatt to områder for felles vannforsyningsanlegg. Her skal det borres etter vann og tilrettelegges for to tappepunkt. Det skal ikke legges inn vann i hyttene.

Kjøreveg

Atkomst fra Høgsetra til hytteområdet planlegges etter Gamle Mugsetervegen som pr. i dag ikke er registrert som kjøreveg. Den Gamle Mugsetervegen er den gamle setervegen/ferdselsvegen mellom Nedre Heidal / Høgsetra og Mugsetrene i Murudalen. Kjøreveg skal opparbeides med stikkrenner og grøfter dimensjonert for 200-årsflom med klimapåslag.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Består av nødvendig areal utenom trafikkarealet (vegskråning, snølagring mv.).

Etter at veg er ferdigstilt skal dette arealet så langt det er mulig tilsåes med stedegen vegetasjon.

Vegetasjonsskjerm - grønnstruktur

Vegetasjonsskjermen langs Grøndalsbekken skal ha en bredde på 10 m på hver side av bekkeløpet. Formålet er å ta vare på kantsonen til bekk jf. Vannressurslovens § 11.

Det tillates ikke hogst (mindre skjøtsel, tynning er tillatt) eller terrenginngrep som kan forringe skjermen.

Vegetasjonsskjermen vil inngå som grøntareal og som en del av friluftsområdet.



Bildet viser deler av Gamle Mugsetervegen, som planlegges opprustet til atkomstveg. Foto Norconsult AS

Landbruk-, natur- og friluftsliv samt reindrift.

Området er en del av vernskogen (skog som verner lavereliggende skog og bebyggelse og som vern mot naturskader) og skal så langt det er mulig opprettholde preget som beite- og skogsområde. Skogen skal skjøttes etter bestemmelser om vernskogforvaltning for Sel kommune.



Bildet viser fjellbjørkeskog i området. Foto: Norconsult AS

Konsekvensutredning av planforslaget, KU

Det er utarbeidet KU for planforslaget med formål å se på virkningene av det planlagte tiltaket for miljø, naturressurser og samfunn. Tabellen under er en sammenstilling av konsekvensene ved gjennomføring av planforslaget.

Sammenstilling av konsekvenser av planforslaget og 0-alternativet				
Tema	0-Alternativ		Utbyggingsalternativ	
Naturmangfold	Ubetydelig	0	Lite negativ	-
Kulturminner og kulturmiljø	Ubetydelig	0	Ubetydelig	0
Friluftsliv	Ubetydelig	0	Lite positiv	+
Landskap	Ubetydelig	0	Lite negativ	-
Forurensing	Ubetydelig	0	Lite negativ	-
Jordressurser	Ubetydelig	0	Lite negativ	-
Beredskap og ulykkesrisiko	Ubetydelig	0	Ubetydelig	0
Sum	Ubetydelig	0	Lite negativ	-

Risiko og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse

Det er gjennomført en ROS-analyse som følger planforslaget.

På bakgrunn av kjent dokumentasjon og opplysninger, er det ikke gjort funn av hendelser med uakseptabel risiko innenfor planområdet. Det er ikke avdekket særskilte forhold som må kommenteres eller iverksettes tiltak mot. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Vurdering

Nye områder for fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan ble vedtatt i kommuneplanens arealdel for Sel kommune, 2016-2025. Omsøkt detaljregulering, F27, er ett av disse. Planområdet er utvidet bl.a. med bakgrunn i terreng og bekk som går gjennom planområdet.

Hyttefeltet vil ikke bli synlig fra setrene på Høgsetra, men vil kunne sees fra hyttebebyggelsen nedunder Snauskallen.

Turstier og rekreasjonsområde

Det går tursti/gammel ferdselsveg gjennom planområdet som planlegges oppgradert og brukt som atkomstveg til fritidseiendommene. Dette vil naturlig føre til at veg og område som tas i bruk til bebyggelse og anlegg endrer karakter. Noe av «urørt-kvaliteten» vil bli borte ved at deler av ferdselsvegen bygges til bilveg. Det er derfor viktig av anleggsarbeid utføres så skånsomt som mulig. Det er viktig at den gjennomgående turveg opprettholdes. Totalt sett vurderer rådmannen inngrepene til å gi mindre konsekvenser for rekreasjon i området.



Bilder fra planområdet oktober 2018.



Plan- og bygningslovens kapittel 27, tilknytning til infrastruktur

Plan- og bygningsloven stiller i §§ 27-1 og 27-2 krav til vannforsyning og avløp;

Pbl. § 27-1 sier bl.a. at «Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.»

I planbestemmelsene VII om opparbeiding av veg, vannposter foreslo forslagstiller i bokstav a) ordlyden «Veg og vannforsyning skal opparbeides for tomter som naturlig hører sammen før igangsettingstillatelse gis.»

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens bestemmelser mener rådmannen denne ordlyden må endres til «Veg og vannforsyning skal opparbeides for tomter som naturlig hører sammen før delingstillatelse gis.» Forslagstiller har gjort endringene i bestemmelsene som her legges fram for behandling.

I reguleringsbestemmelsen kapittel VII om opparbeiding av veg, vannposter lyder bokstav c) som følger; «Det er ikke tillatt å legge inn vann. Som privetløsning tillates biologisk toalett.»

Pbl. § 27-2 sier bl.a. at «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven.»

I denne planen legges det ikke opp til at det skal legges inn vann. Det er derfor ikke stilt krav om felles avløpsplan for planområdet.

I planbestemmelsene er det en egen bestemmelse som skal sikre at avløp vil bli ivaretatt for hele planområdet dersom vann ønskes lagt inn på et seinere tidspunkt, bokstav d);

«Dersom det på et senere tidspunkt planlegges innlagt vann innenfor planområdet må det utarbeides felles vann og avløpsplan for hele planområdet.»

Sel kommunestyre vedtok i sak 58/18, 29.10.18, lokal «Forskrift for utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse mv.»

I forskriftens § 8 er det krav om helhetlig vurdering av områder «For grupper av bolig og/eller fritidsbolig/hytter med et antall av 7 eller flere, der avstanden mellom hver eiendom ikke overstiger 100 meter, skal avløpsforholdet for området være helhetlig vurdert og avklart før nye utslipp eller vesentlige økning av eksisterende utslipp kan tillates. Der det er hytter i klynge skal det alltid søkes og løse tilkoblingen i felleskap før andre løsninger søkes. Også bolig og fritidsbolig/hytter uten innlagt vann skal tas med i betraktningen.»

Dette vil sikre en helhetlig planlegging av avløpsløsning for området.

Samlet vurdering

Etter en gjennomgang av innkomne saksdokumentene mener rådmannen at forslag til detaljreguleringsplan for Høgsetra bør kunne sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Etter plan- og bygningslovens § 12-10, behandling av reguleringsplanforslag, skal høringsperioden være på minst seks uker. Med bakgrunn i jule- og nyttårshøytiden som vil komme i høringsperioden bør høringsperioden være minimum sju uker etter kunngjøring.

Rådmannens forslag til vedtak:

Sel formannskap vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Høgsetra hyttefelt ut til høring og offentlig ettersyn.

Høringsperioden settes til minimum sju uker etter kunngjøring.

Behandling i Formannskapet - 20.11.2018:

Gro Lillesæter stiller spørsmål vedrørende habilitet på bakgrunn av eierinteresser til hytte i nærområdet. Formannskapet fant henne inhabil og hun fratrådte behandling av saken.

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 20.11.2018:

Sel formannskap vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Høgsetra hyttefelt ut til høring og offentlig ettersyn.

Høringsperioden settes til minimum sju uker etter kunngjøring.

Rett utskrift

26.11.18

Solveig Viktoria Olstad

Sign.