

Kjell Flagstad

► Planbeskrivelse

Detaljregulering Loftsgårdsteigen 298/1, Sel kommune

PlanID 05170228

Oppdragsnr.: 5183492 Dokumentnr.: 004 Versjon: D02 Dato: 2019-10-21



Planbeskrivelse

Detaljregulering Loftsgårdsteigen 298/1, Sel kommune

Oppdragsnr.: **5183492** Dokumentnr.: **004** Versjon: **D02**

Oppdragsgiver: Kjell Flagstad
Oppdragsgivers kontaktperson: Kjell Flagstad
Rådgiver: Norconsult AS, Skansen 2E, NO-2670 Otta
Oppdragsleder: Line Brånå Bergum
Fagansvarlig: Line Brånå Bergum
Andre nøkkelpersoner: Janne Trøstaker
Fred Morten Kolden

D02	2019-10-21	For gjennomgang hos Sel kommune	LIBBE	OLASP	LIBBE
D01	2019-09-19	For godkjenning 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	4
2	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Planstatus	6
2.2.1	<i>Reguleringsplan for Mysusæter sentrum</i>	6
2.2.2	<i>Kommuneplanens arealdel</i>	6
2.3	Dagens situasjon	8
2.4	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	8
2.5	Skogbruks- og landbruksinteresser	9
2.6	Landskap	9
2.7	Kulturminner og kulturmiljø	10
2.8	Skred og flom	10
2.9	Friluftsliv og rekreasjon	11
2.10	Infrastruktur	11
3	Beskrivelse av planforslaget	12
3.1	Arealbruk	13
3.1.1	<i>Bebyggelse</i>	14
3.1.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	14
3.1.3	<i>Landbruks-, natur, og friluftsliv samt reindrift</i>	15
3.1.4	<i>Hensynssoner</i>	15
4	Virkninger av plan	17
4.1	Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger	17
4.2	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	17
4.3	Skogbruks- og landbruksinteresser	18
4.4	Landskap	18
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	19
4.6	Skred og flom	19
4.7	Friluftsliv og rekreasjon	20
4.8	Næringsliv og sysselsetting	20
4.9	Risiko og sårbarhet	20
5	Planprosess og medvirkning	21
5.1	Oppstartsmøte	21
5.2	Merknader til varsel om oppstart	21
6	Vedlegg	24

1 Bakgrunn

Detaljregulering for Loftsgårdsteigen 298/1 fremmes av Norconsult AS på vegne av grunneier Kjell Flagstad. 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 F19. Det planlegges for 3 nye hyttetomter.

Planen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven gjeldende fra 1. juli 2009, og er utarbeidet i henhold til Sosi-versjon 4.5.

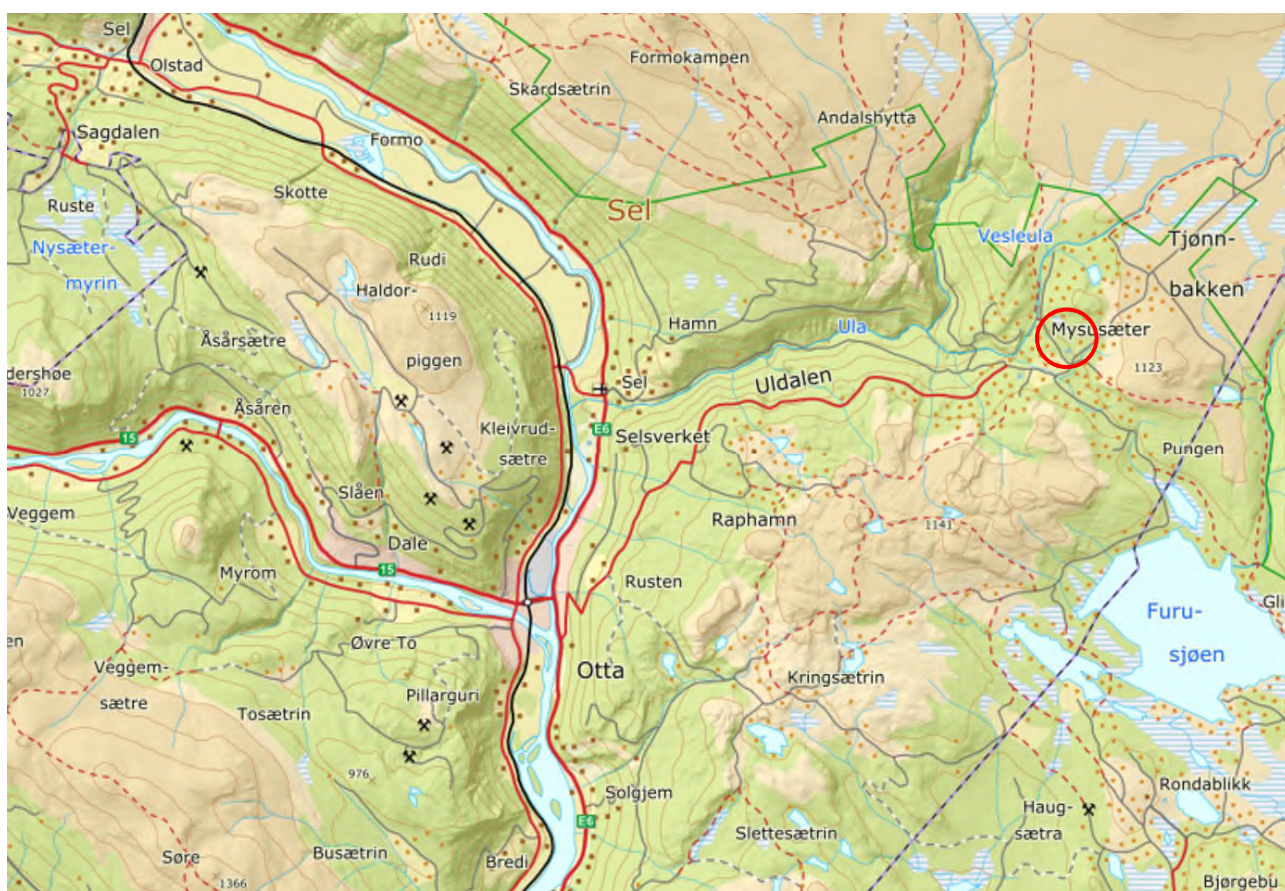
Planen består av:

- ✓ Plankart
- ✓ Planbestemmelser
- ✓ Planbeskrivelse
- ✓ Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- ✓ Flomberegning og overvannshåndtering
- ✓ VA-plan

2 Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Mysusæter, i Sel kommune og omfatter deler av eiendom gnr. 298 bnr. 1, jf. kartutsnitt figur 1. Planområdet på ca. 5,5 dekar ligger nord-vest for Rondane Fjellstue med atkomst fra Ulvangsvegen, angitt som F19 i kommuneplanens arealdel. Planavgrensningen sammenfaller med vedtatt kommuneplan for den aktuelle eiendommen, men er justert i sør for innregulering av nødvendig areal for å sikre atkomst fra Ulvangsvegen.



Figur 1. Oversiktskart som viser beliggenhet.

Planområdet ligger i ei vestvendt li, med bekk som renner gjennom området. Planområdet ligger på oversiden/nordsiden av Ulvangsvegen, og atkomst til hyttefeltet er planlagt tilknyttet denne der det i dag står en bom. Mysusæter er en hytte- og setergrend, og det er både nyere og eldre hytter av ulik standard. Mysusæter har et godt turterreng med fine muligheter for fotturer i området, både sommer og vinter.

2.2 Planstatus

2.2.1 Reguleringsplan for Mysusæter sentrum

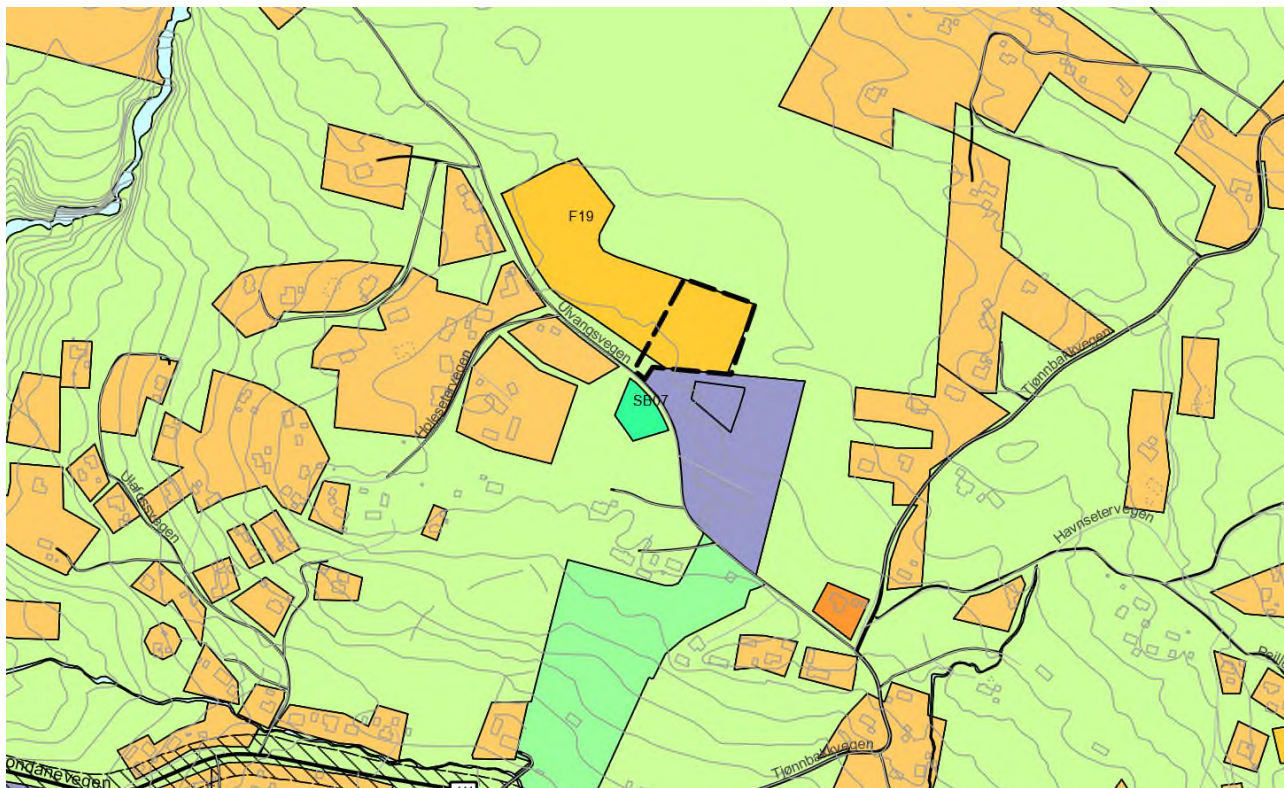
Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Mysusæter sentrum, vedtatt 25.06.03. Aktuelt areal er i reguleringsplanen angitt som jord/skog samt at en mindre del av arealet er angitt som forretning/reiseliv. Det går i tillegg en skiløype i sørlig del av eiendommen. Skiløype er angitt på plankartet.



Figur 2. Kartutsnitt viser planområde angitt med stipla linje og gjeldende reguleringsplan for Mysusæter sentrum. Kilde: Kommunens innsynsløsning.

2.2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av Sel kommunestyre 20.06.16. Planområdet er avsatt til framtidig fritidsformål angitt som F19. Området ligger innenfor hensynssone Randområder til nasjonalparker/landskapsvernområde og gjennomføringssone med krav om felles planlegging. Området ligger videre innenfor detaljeringssone H910, som angir at reguleringsplan Mysusæter sentrum fortsatt skal gjelde.



Figur 3. Kartutsnittet viser område F19 i kommuneplanens arealdel. Planområdet er angitt med stiplet linje. Kilde: Kommunens innsynsløsning.

Iht. bestemmelsene i arealdelen 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.

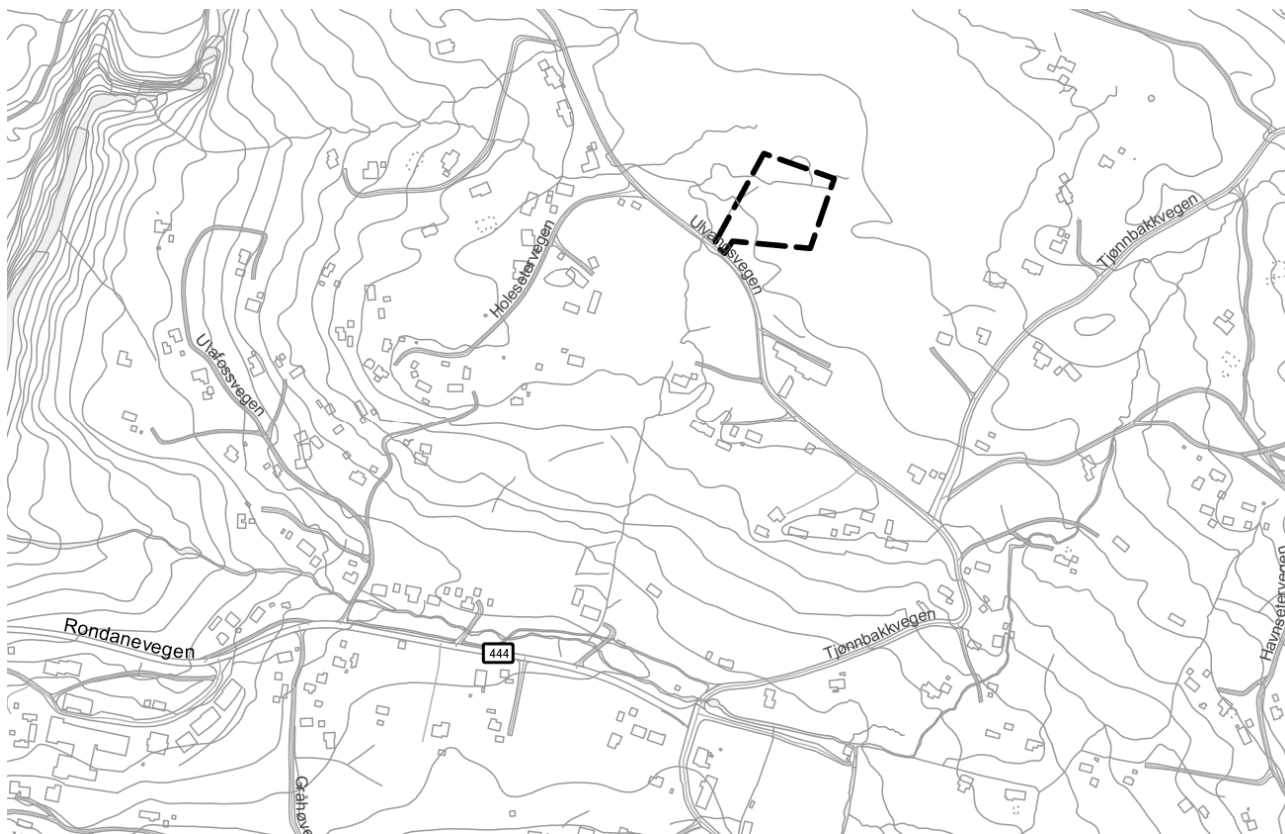
Byggeområde F19 omfatter deler av eiendom gnr/bnr 328/1 og 298/1 med en angitt ramme for 10 hyttetomter. Området er videre angitt med gjennomføringssone, som innebærer et krav om utarbeidelse av felles reguleringsplan for deler av to eiendommer. Med bakgrunn i at Selsverket Sameige som eier av gnr/bnr 328/1 ikke ønsker å utarbeide reguleringsplan for sitt areal, har spørsmål om regulering bare for eiendom 298/ vært drøftet i Sel formannskap 30.04.18. Sel kommune har gitt åpning for at det kan utarbeides en egen plan for byggeområde på eiendom gnr/bnr 298/1, under forutsetning av at reguleringen skal sikre gode felles løsninger med hensyn til en eventuell senere regulering og utbygging på naboeiendommen gnr/bnr 328/1.

Det har med bakgrunn i dette vært dialog med Selsverket Sameige, og reguleringsplanen for 298/1 vil legge til rette for muliggjøring av felles løsninger for begge eiendommene. På bakgrunn av drøftinger med Selsverket Sameige legges det til grunn for videre arbeid at 3 hytter anlegges på eiendom gnr/bnr 298/1 og de øvrige 7 hyttetomtene kan reguleres på eiendom gnr/bnr 328/1 (Selsverket Sameige sin eiendom).

Oppstartsmøte er gjennomført med Sel kommune den 17. september 2018. På oppstartsmøtet ble forutsetninger og retningslinjer for det videre planarbeidet gjennomgått og avklart.

2.3 Dagens situasjon

Atkomst til området er via Rondanevegen Fv. 2628, som tar av fra E6 sør for Otta. Videre fra sentralt på Mysusæter følges Tjønnebakkvegen fram til krysset Tjønnebakkvegen/Ulvangsvegen. Ulvangsvegen følges frem til bom på Ulvangsvegen. Avkjøring til planlagte hytter er tenkt før bommen og anlegges på eiendom 298/1 i sin helhet. Vegene er i dag brøytet frem til planområdet.



Figur 4. Kartutsnittet viser Rondanevegen, Fv. 444, Tjønnebakkvegen og Ulvangsvegen. Planområdet er angitt med stippla linje.

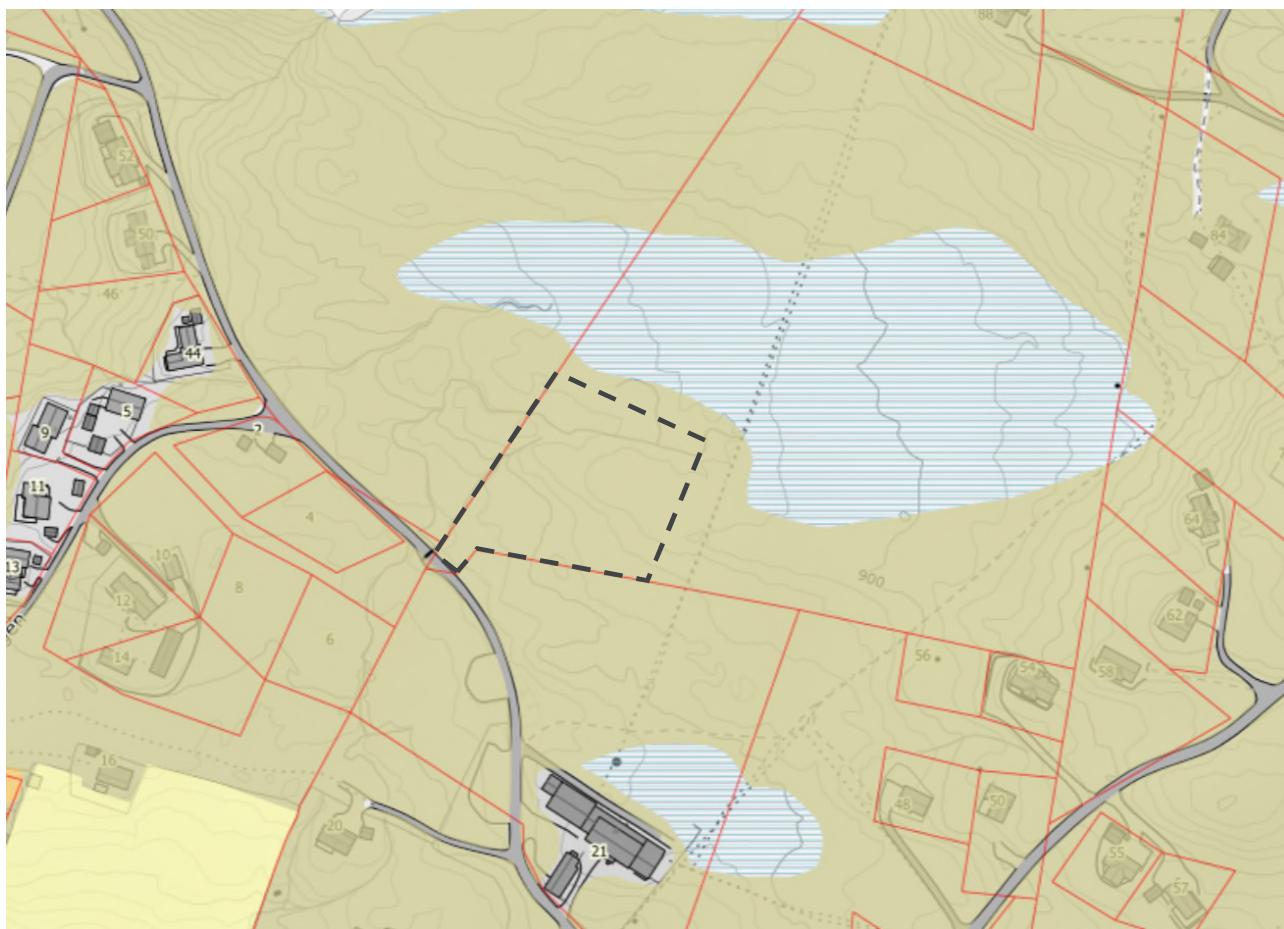
2.4 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Planområdet ligger i en svak helling i et område med hytter, setre og turistvirksomhet sentralt på Mysusæter. Vegetasjonen 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.

2.5 Skogbruks- og landbruksinteresser

Planområdet har noe glissen lauv og barskog. Aktuelt planområde er i henhold til Nibio's kartløsning *Kilden* angitt som mark som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon. Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet, og heller ikke dyrkbar mark. 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. Innenfor beitelaget er det for beiteår 2017 registrert 592 sau og lam samt 28 storfe sluppet. Sau pr. km² er angitt til 5.



Figur 5. Planområdet er angitt som åpent jorddekt fastmark. Stiplet linje viser planområdet. Kilde: Kilden.

2.6 Landskap

Området ligger vestvendt og solrikt til, og strekker seg fra 893 m.o.h til 898 m.o.h. Planlagte hytter vil ligge i en slak skråning med naturlige ujevnheter og forholdsvis flate partier. Nord for planområdet finnes det myrområde og fuktige partier som er preget av vegetasjon som er typisk for myrområder.



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

2.7 Kulturminner og kulturmiljø

Oppland fylkeskommune har i september 2018 gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ikke gjort funn av kulturminner på området, og undersøkelsesplikten jf. kulturminnelovens § 9 anses som oppfylt.

2.8 Skred og flom

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

2.9 Friluftsliv og rekreasjon

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, og er åpent i helger og skoleferier. Vinterstid kjøres det opp fine skiløyper, som gir et løypenettverk med forbindelser til løyper på bl.a. Høvringen, Raphamn og Kvamsfjellet. Det er opparbeidet skiløype som krysser nedre del av planområdet. Løypa er mye brukt og en del av et større løypenett.

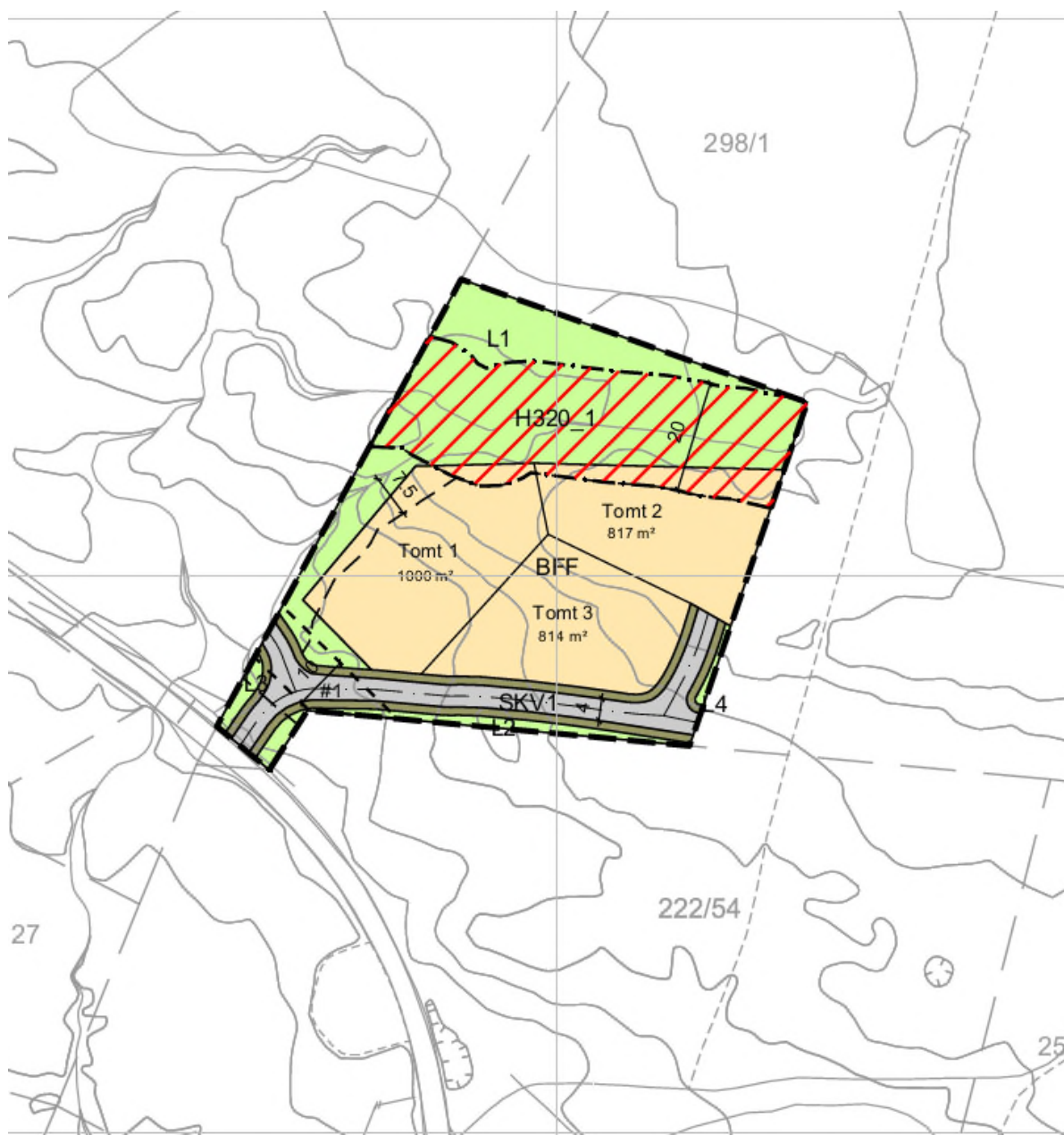
Det har vist seg å være store interessekonflikter knyttet til skiløyper og vinterbrøyting av veger på Mysusæter. Dette fordi flere av skiløypene i dag er anlagt på hovedvegene. Særlig gjelder dette Ulvangsvegen og Furusjøvegen. Det er startet et arbeid med å vurdere muligheter for og konsekvenser av alternative skiløyper på Mysusæter i nært samarbeid med brukerinteresser og rettighetshavere. Videre brøyting av Ulvangsvegen vil kunne aktualisere seg ved alternativ løypetrase i området.

2.10 Infrastruktur

Ulvangsvegen grenser mot planområdet, og gir gode muligheter for atkomst fra denne inn til hytter på arealet. Det er etablert vann og avløp både sør og øst for planområdet, som gir gode 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. Bruk av alternative energiløsninger som jordvarme, energibrønner osv. vil være tiltak som kan vurderes. Det legges allikevel til grunn at slike tiltak vil være mer naturlige ved større utbygginger. Alternative energiløsninger vurderes derfor på et individuelt grunnlag og ikke i forhold til planforslaget.

3 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger i området innenfor de rammene kommuneplanens arealdel legger opp til. I planforslaget legges det opp til 3 nye tomter som er regulert til fritidsbebyggelse. Det er planlagt atkomst fra Ulvangsvegen. Planforslaget følger bestemmelsene til arealdelen.



Figur 7. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart.

3.1 Arealbruk

Planområdet utgjør 5,5 dekar. Av dette inngår de ulike arealformålene med følgende bruk:

Reguleringsformål		Areal i daa
1121	Frittliggende fritidsbebyggelse	2,6
2011	Kjøreveg	0,5
2019	Annen veggrunn- grøntareal	0,3
5110	Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift	2,1



Figur 8. Bildet viser planområdet sett fra Ulvangsvegen. Foto: Norconsult.

3.1.1 Bebyggelse

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 120 m². Hovedbygningen kan maksimalt være 100 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 tomta. 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 samhörighet med omgivelsene. Materialer som naturstein, treverk, skifer og torv er eksempler som er ønskelige.

3.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Atkomst til hyttefelt i planområdet blir ny avkjøring fra Ulvangsvegen rett før bommen. Atkomsten til hyttene er regulert med en bredde på 4m. Annet trafikkareal til disse vegene gir rom for skrånings- og fyllingsutslag. Biloppstilling til nye hytter forventes løst på den enkelte tomt.



Figur 9. Bildet viser Ulvangsvegen med planområdet til høyre for vegen. Atkomst er planlagt før bom. Foto: Norconsult.

Det går i dag oppkjørt skiløype som krysser nedre del av planområdet. Det pågår for tiden en prosess, med involvering av rettighetshavere og andre brukerinteresser for å se på ulike alternativer for skiløypene. I dette området sees det bl.a. på muligheter for å legge skiløypa ovenfor de planlagte hyttene. Dersom dette blir resultatet, vil atkomst til planlagte hytter kunne brøytes uten å komme i konflikt med skiløype. Dersom atkomstvegen til hyttene ikke brøytes, ligger det vinterparkeringsplass i umiddelbar nærhet (på Gjetsiden seter) som kan nyttes.

Med bakgrunn i at dette ennå ikke er avklart angis den eksisterende skiløypetraseen som bestemmelsesområde i planforslaget. Dette sikrer hensynet til eksisterende løypetrasé, men åpner samtidig for at adkomstveg kan brøytes dersom skiløype legges om.

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

Det er utarbeidet en VA-plan for området som legger føringer for tilknytning og dimensjonering av vann- og avløpsløsning. Vann og avløpsløsninger skal være i henhold til anbefalte løsninger i planen. Det er her blant annet lagt opp til mulighet for videreføring av VA-anlegg for en eventuell utbygging i nærområdet.

3.1.3 Landbruks-, natur, og friluftsliv samt reindrift

Alt øvrig «grøntareal» er regulert til LNFR-område.

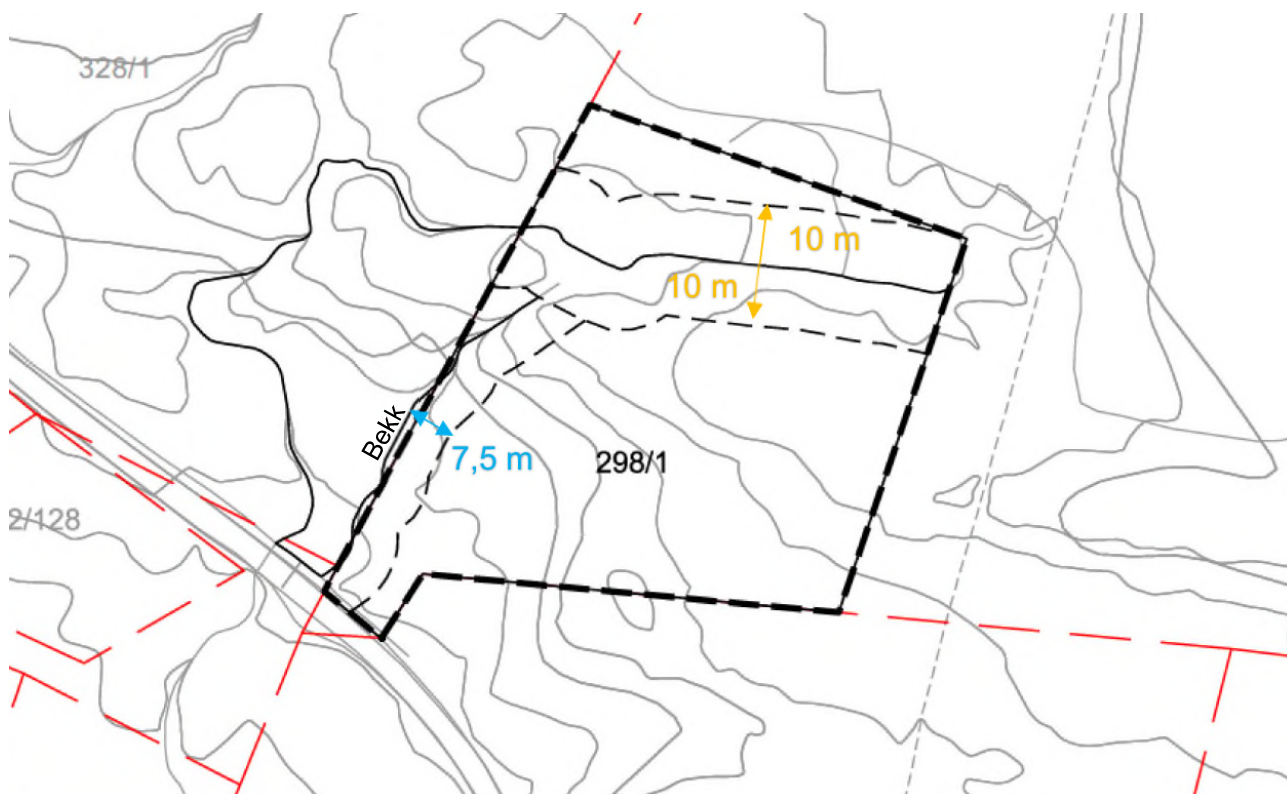
3.1.4 Hensynssoner

3.1.4.1 Faresone Flom

Med bakgrunn av at det går noen bekkedrag i dette området, er det i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en flomberegning og plan for overvannshåndtering i området, *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.

De viktigste hensynene i notatet oppsummeres i det følgende:

- Myra må ikke punkteres, og grunnarbeid i området må ikke påvirke den naturlige avrenningen i området. Her fokuseres det særlig på at et 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 foreslås en byggegrense på 7,5 m fra flomløp. 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 anbefales å settes til 10 meter, men med mulighet for flomsikringstiltak innenfor byggegrense. Bekken må ikke snevres inn eller få dårligere avrenningsforhold. Byggegrensene fremgår av figur 10 på neste side.



Figur 10. Byggegrensene er synliggjort innenfor planområdet. Kilde: Flomberegning og overvannshåndtering, Norconsult 10.04.19

- Det er ikke kjent hvor stor stikkrenne som går gjennom Ulvangsvegen. Hva som er ønsket effekt er avgjørende for hvilke dimensjoner som kan anbefales. Det er mulig å bruke deler av overside veg til fordrøingsområde, og ha en liten stikkrenne som «struper» vannføringen for å holde igjen vannmengder med hensyn til nedstrøms avrenning. Tilsvarende kan det etableres terskler som holder igjen vannet lengre oppstrøms i bekken, for å oppnå samme effekt med mindre fare for skade på vegen. Det er også mulig å ha en større stikkrenne som takler større vannmengder, men som da ikke vil holde igjen eller fordrøye avrenning ved store nedbørhendelser. Det er foreløpig ikke ansett som et stort behov med fordrøingsanlegg, men det er muligheter for etablering av dette ved senere anledning. Generelt oppfordres det til å utbedre grøfter i området. Alternativt kan det også etableres en forsenkning på vegen så vannet kan renne over vegen og til bekken, og ikke komme på avveie mot eksempelvis Rondane Fjellstue.
- Analysene viser at overvann fra selve tomtene også drenerer til bekken, og at grøfter og stikkrenne må tåle denne belastningen. Det skal tilstrebes en nær naturlig avrenning, altså ingen økning av avrenningshastighet. Lokale overvannstiltak bør gjennomføres på hver tomt, og det kan etableres dypdrenering i veggrøft for å infiltrere og fordrøye noe avrenning.
- Det er viktig at vannveiene holdes åpne og at en unngår rør med mindre det er helt nødvendig (eksempelvis stikkrenner under veg).

Med bakgrunn i Notatet er det innarbeidet en *Faresone Flom* på 10 meter til hver side ut fra bekkestreng. I planbestemmelsene er det innarbeidet bestemmelser med hensyn til overvann. Det vises ellers til notatet *Flomberegning og overvannshåndtering* for ytterligere detaljer.

4 Virkninger av plan

4.1 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

En ser for seg en regulering i tråd med kommuneplanens arealdel. Området var i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende arealdel til kommuneplan konsekvensutredet med hensyn til gjeldende formål. Det er ikke kjente verdier eller kvaliteter i området som krever særlige hensyn og utbyggingen vurderes ikke ha vesentlige virkninger på miljø eller samfunn. Det er ikke lagt føringer i forhold til krav om konsekvensutredninger i kommuneplanens arealdel. 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.

4.2 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Det er ingen kjente registreringer innenfor planområdet i Miljødirektoratets naturbase. Området og planlagte bruk er vurdert ut ifra naturmangfoldloven av 19 juni 2009 som angitt under:

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 foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene Artsdatabanken og Naturbasen i og i nærheten av planområdet av betydning for planlagte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig.

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.

Ettersom den foreslåtte reguleringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter vesentlig, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre behandlingen av planforslaget.

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. 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.

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. Planbestemmelsene hensyntar krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at bebyggelse tilpasses terrenget.

4.3 Skogbruks- og landbruksinteresser

Planlagte arealbruk berører ikke dyrka eller dyrkbar mark. Planområdet er angitt som åpen jorddekt fastmark.

Området benyttes i en viss grad til beiting. Areal som går tapt til utmarksbeite vil tilsvare bebygd og inngjerdet areal samt 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. Iht. *Kilden* er det angitt 5 sau pr km². Et beitetrykk på 5 saueenheter pr km² gir en lav dyretetthet på dette utmarksbeite. Utvikling av hytteområdet med tre hyttetomter vil således være av mindre betydning for den beitebruken vi finner her. Virkningene anses for å være små da det er store tilgjengelige arealer i omkringliggende område, som også er angitt som godt beite.

4.4 Landskap

Planområdet ligger sentralt på Mysusæter. Tilgrensende planområde ligger Rondane Fjellstue, og på sørsiden av Ulvangsvegen ligger et etablert hyttefelt.

Planlagte hytter faller godt inn i landskapet og påvirker landskapsbildet i liten grad. Planbestemmelsene sikrer at området i minst mulig grad skal endre karakter.

Planlagte hytter anses ikke å gi store visuelle virkninger i fjern- eller nærvirkning. Fritidsboligene vil være av mindre størrelse og karakter enn Rondane Fjellstue, som ligger nært inntil. Reguleringsbestemmelsene legger for øvrig føringer for materialbruk og byggeskikk.



Figur 11. Flyfoto over området. Planområdet er angitt med rød sirkel. Kilde Google Maps.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er i forbindelse med Oppland fylkeskommune sin befaring av området ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Arealene inngår heller ikke i noen form for registrert kulturlandskap. Med bakgrunn i at planområdet er befart med hensyn til kulturminner uten at det er gjort funn, 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 (flom, skred, steinsprang og jord- og flomskred) eller område for reelle naturfarer. Terrenget har i stor grad jevn helling, og er ikke av skredfarlig karakter.

Det går en bekk i planområdet, og med bakgrunn i dette er det gjennomført flomberegning og analyse med hensyn til flom. I henhold til utarbeidet Notat *Flomberegning og overvannshåndtering* er det avsatt en 20 meter bred flomfaresone. Det planlegges ikke inngrep i vassdragene og det forventes ikke at planlagte tiltak har innvirkning på flomsituasjonen i eller i nærheten av planområdet. Det østre flomløpet innenfor planområdet kan modifiseres noe, hvis det inngår i en solid veggrøft ved siden av atkomstvegen til tomtene. Byggegrense mot denne er satt til 7,5 m fra flomløp. Stikkrenner skal dimensjoneres for minimum 200 års flom pluss klimapåslag, 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 ivaretatt i planforslaget.

4.7 Friluftsliv og rekreasjon

Nærområdet er brukt til rekreasjon og friluftsliv. Sør for planområdet ved Gjetsiden seter er det tilrettelagte vinterparkeringsplasser for hytter uten vinteratkomst og for utfart. Det blir preparert skiløyper og går skutertransport med utgangspunkt i parkeringsplasser sentralt på Mysusæter, med forbindelser bl.a. til hyttedestinasjoner i nærheten i tillegg til rundløyper rundt Mysusæter.

De planlagte hyttene planlegges som høystandard hytter og ligger sentralt på Mysusæter. Det vil være aktuelt å brøyte fram til disse hyttene. Vinterbrøyting av adkomstveg til planområdet vil i tilfelle berøre skiløype som er anlagt langs Ulvangvegen. Brøyting av atkomstveg vil i såfall måtte avklares med løypelaget da dette vil innebære en kryssing av løypa. Vinterparkering kan også løses på tilrettelagte parkeringsplasser i nærområdet. Dersom resultatet av det pågående arbeidet med omlegging av løypetraseer i området medfører omleggelse av skiløype, så vil planforslaget ikke komme i berøring med friluftinteressene.

4.8 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.

4.9 Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i forslag til reguleringsplan for Loftsgårdsteigen, 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 (jf. § 4.3).

På bakgrunn av kjent dokumentasjon og opplysninger, er det ikke gjort funn av hendelser med uakseptabel risiko innenfor planområdet. 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.

4.10 Oppsummering

Framlagte plan er en detaljregulering av Loftsgårdsteigen. Reguleringsplanen legger opp til 3 nye hyttetomter. Det legges til rette for hytter med høy standard. Tiltaket utnytter etablert infrastruktur som veg, elforsyning samt vann og avløp. Tiltaket berører ikke viktige naturverdier eller jordbrukets interesser i særlig grad. 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 17.09.18 med representanter fra Sel kommune og Norconsult.

Oppstart av planarbeidet for planlagte hytter ble annonsert i GD 18.11.18 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 24.10.18 med for frist for innspill 30.11.18.

5.2 Merknader til varsel om oppstart

I forbindelse med oppstartsvarket kom det inn følgende merknader.

Avsender, dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer
Statens vegvesen, 07.11.18	Statens vegvesen har ikke merknader til varselet. Planområdet berører ikke riks- eller fylkesveg.	Tas til etterretning
Oppland fylkeskommune, 19.11.18	Regionalenheten har ingen vesentlige merknader i forbindelse med oppstart av planarbeidet og vil eventuelt komme tilbake med ytterligere uttalelser i forbindelse med høring.	Tas til etterretning
Løypelaget for Mysusæter og Raphamn v/Geir Saastad, 19.11.18	Vinterbrøyting inn til planområdet vil medføre at regulert løypetrase må legges om. Det må innhentes tillatelse til dette fra berørte grunneiere, og det kan påløpe noen kostnader med å rydde ny trase.	Det pågår et arbeid for å avklare muligheter for alternative skiløypetraseer på Mysusæter. Det sees bl.a. på muligheter for å legge skiløypa som krysser planområdet, lenger opp i terrenget. Traseen angis med bestemmelsesområde som åpner for brøyting av adkomstveg dersom skiløypetraseen legges om.
Sel idrettsråd, 26.11.18	Sel Idrettsråd har ingen innvendinger mot planen, men vil understreke at det ved reguleringsarbeider tas hensyn til stiger og skiløyper slik at disse ikke forringes.	Tas til etterretning
NVE, 24.10.18	Generelt brev ved varsel om oppstart. Vises til krav til sikkerhet mot flom erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning	Tas til etterretning

	av faren. Hensynet til klimavurderinger skal også vurderes. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.	
Mattilsynet, 30.11.18	Mattilsynet har ingen merknader til det igangsatte arbeidet.	Tas til etterretning.
Oppland fylkeskommune ved kulturarvenheten, 30.11.18	Har ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. Gjør oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.	Tas til etterretning. Bestemmelse vedrørende eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner blir innarbeidet i planbestemmelsene. Oppland fylkeskommune har gjennomført befaring av området, og det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner. Forholdet til kulturminner ansees som avklart.
Fylkesmannen i Oppland, 11.12.18	Fylkesmannen beklager forsinket innspill ved oppstart. <i>Planfaglige innspill</i> Planforslaget er ikke i tråd med reguleringsplan som gjelder for området, og i utgangspunktet da heller ikke i tråd med kommuneplanens arealdel hvor hensynssone 910 er lagt på området. Hensynssone 910 innebærer at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde og da kan ikke kommuneplanens arealdel vise noe annet formål enn det som er i reguleringsplanen som fortsatt skal gjelde. Fylkesmannen har tidligere gjort Sel kommune oppmerksom på denne feilen i kommuneplanens arealdel.	Ved at området er avsatt i kommuneplanens arealdel, er det lagt noen føringer for fremtidig arealbruk. Det er ingen tvil om intensjonen med at et utbyggingsområde er vist i arealdelen er at området skal kunne utbygges og at det utarbeides en reguleringsplan for dette området. Denne reguleringsplanen vil erstatte gjeldende reguleringsplan for dette området. Det vil være aktuelt for

	Fylkesmann registrerer ellers at oppstartvarslet bare omfatter ca. en tredel av arealet som er avsatt, F19. Har merket seg begrunnelsen for dette, men oppfordrer likevel kommunen og tiltakshaver til å legge til rette for en helhetlig utnyttning av område F19. Det bør allerede nå vurderes felles eller samordnet tilkomst og utforming av område F19. Om mulig eller hensiktsmessig bør varslet utbygging også sees i sammenheng med tilgrensende område SB07 i sør. <i>Miljøvern hensyn</i> Fylkesmannen viser til forventninger til kommunal arealplanlegging på planoppland, se https://www.planoppland.no/no/Nasjonale-foringer1/Fylkesmannens-forventningsbrev/. Konkret for dette området forventer Fylkesmannen at det tas tilstrekkelige landskapshensyn og til at det bygges i et relativt åpent fjellterreng. Vi forventer videre at energiløsninger for området blir vurdert ut fra hensyn til klima og energieffektivitet jf. statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Tilrettelegging for vannbåren varme, lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard bør vurderes. <i>Landbrukshensyn</i> Vi viser til forventningsbrevet og har ingen landbruksfaglige merknader til planleggingen utover dette.	kommunen å se på bruken av hensynssone 910 ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. En vedtatt plan vil nødvendigvis medføre endring av gjeldende plan for det aktuelle arealet. Det har i utgangspunktet vært ønskelig med en helhetlig plan for området, og det har vært dialog med sameiget. Men så lenge sameiget ikke ønsker å utarbeide plan for sitt areal vil det ikke være riktig å utarbeide en plan for dette arealet. Det vil likevel i dette planforslaget legges opp til løsninger, med tanke på eventuelle felles løsninger for naboeiendommen. Det vil ikke være naturlig å legge opp til fellesløsninger for boligareal SB07 sør for Ulvangsvegen. Omfanget av planen er vurdert som for liten til at alternative energikilder vurderes i planforslaget. Innspillet tas til etterretning.
--	--	--

6 Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000 (A3-format), datert 19.09.19
2. Reguleringsbestemmelser
3. Risiko- og sårbarhetsanalyse
4. Forberegninger og overvannshåndtering
5. VA-plan, datert 09.11.19