



SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2023/131-12

Saksbehandler:
Anna G. Raanaa Evjen

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2023/81	19.09.2023	Formannskapet

Detaljreguleringsplan for Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1 - fastsetting av planprogram

Vedlegg

- 1 Forslag til planprogram Sameieteigen hytteområde til fastsettelse datert 08.06.2023, fra Norconsult, mottatt 17.08.2023
- 2 Alle merknadene samlet, fra Norconsult, mottatt 17.08.2023
- 3 Oppsummering av merknader med kommentarer, fra Norconsult, mottatt 17.08.2023
- 4 Referat fra oppstartsmøte detaljreguleringsplan for Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1, 22.03.2023

Saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Planinitiativ, fra Norconsult, 19.01.2023
2. Referat fra oppstartsmøte detaljreguleringsplan for Sameie-teigen hytteområde, 22.03.2023
3. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram, fra Norconsult, 14.04.2023
4. Uttalelse fra Kjetil Flaatedal og Anne Flo, 23.04.2023
5. Uttalelse fra Statens vegvesen, 02.05.2023
6. Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat, 22.05.2023
7. Uttalelse fra Mattilsynet, 25.05.2023
8. Uttalelse fra Naturvernforbundet, 30.05.2023
9. Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune, 31.05.2023
10. Uttalelse fra Lars Erik Aarstad, 31.05.2023
11. Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet, 07.06.2023
12. Oppsummering av innkomne innspill og uttalelser fra Norconsult, 17.08.2023

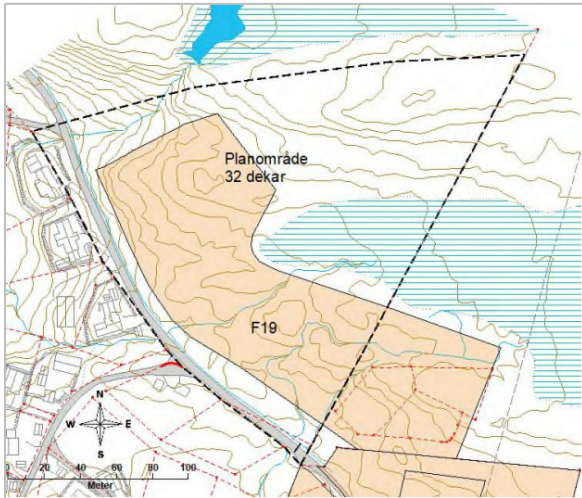
Saksutredning

Norconsult AS avd. Otta er engasjert av Selsverket sameieskog, hjemmelshaver av gbnr. 328/1, til å utarbeide detaljreguleringsplan for Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1, med planprogram for en teig på Mysusæter. Planområdet er på snaut 32 daa. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med høy standard og atkomstveg. Føringsene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for utbyggingen.

Det ble gjennomført oppstartsmøte for planprosessen 20.02.2023 der representanter for grunneier, plankonsulent og kommune deltok. Norconsult varslet oppstart av planarbeid og høring av planprogram i brev av 14.04.2023.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Mysusæter, på østsiden av Ulvangsvegen nord for Rondane Fjellstue (222/54) og omfatter deler gbnr. 328/1 og gbnr. 252/1. Plangrensen følger fritidseiendommens eiendomsgrenser sørvest for Ulvangsvegen til plangrensen krysser bekken som har sitt opphav i en gammel settefiskdam nord for planområdet.



Plangrensen vises med svart stiplet linje.
Utbyggingsområde F19 fra kommuneplanens arealdel er markert med gulaktig farge.
Kilde: Forslag til planprogram, Norconsult

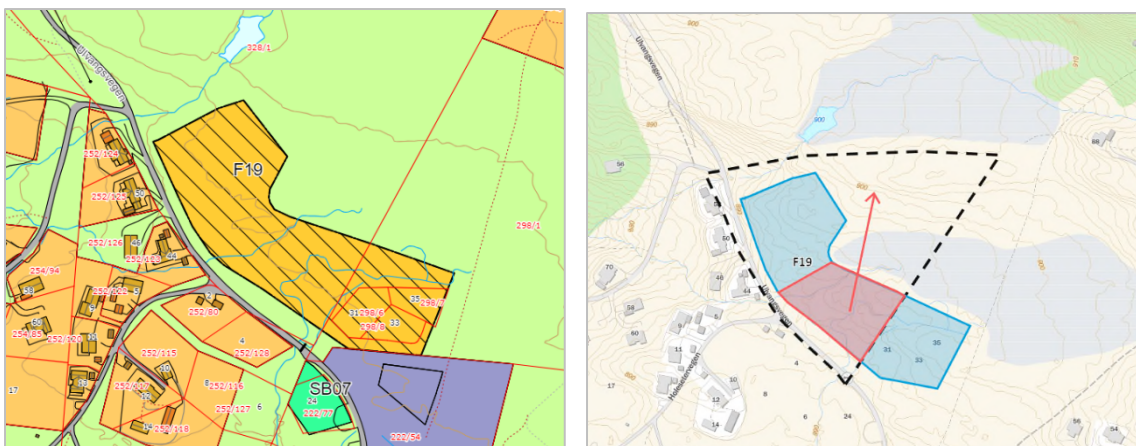


3D-kart med flybilde av nærområdet. Rondane Fjellstue ses midt i bildet. Omriss av planområdet er markert med rød strek og rød pil. Kilde:3D kommunekart.no, forslag til planprogram, Norconsult

Overordnet planstatus

Varslet utbygging er en del av område F19 vedtatt i kommuneplanens arealdel 20.06.2016. Her er F19 avsatt til utbyggingsområde med et areal på 17 daa og 10 nye tomter til fritidsbebyggelse. Østre del av F19 er regulert i detaljreguleringsplan Loftsgårdsteigen, gbnr. 298/1, vedtatt 11.05.2020, der det er lagt til rette for 3 nye hyttetomter. Detaljreguleringsplan for Sameie-teigen hytteområde planlegges for resterende kvote, dvs. 7 nye tomter for fritidsbebyggelse.

Plankonsulent foreslår at planområdet utvides til ca. 32 daa og at deler av utbyggingsområdet F19 tas ut og flyttes mot nord fordi planlagt lokalisering er dårlig egnet til utbygging pga. bekker og myrdrag.



Kart til venstre er utsnitt av kommuneplanens areadel med område F19 (gult skravert felt). Kart til høyre viser forslag til plangrense med svart stiplet strek. Den røde delen av F19 vurderes som mindre egnet for utbygging, og foreslås flyttet til ryggen mellom myrområdene.

I kommuneplanens areadel ligger foreslått planområde innenfor hensynssone randområder til nasjonalparker/landscapsvernrområde. Videre ligger det innenfor Regional plan for Rondane – Sølnekletten i sone 3, utviklingszone i randområdene til Rondane.

Planprogram

Planområdet omfatter et vesentlig større areal enn område F19 og omfatter både opprinnelig og nytt areal. I kommuneplanarbeidet ble det gjort en overordnet konsekvensutredning, KU, for område F19, men KU til en reguleringsplan er mer detaljert og skal være knyttet til de konkrete tiltakene som skal gjennomføres innenfor planområdet.

"Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven § 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017)." er gjennomgått. Omtrent halvparten av de planlagte tomtene med tilhørende infrastruktur ønskes flyttet til areal nord for F19 (rødt område på kart over). Deler av utbyggingsarealet blir med det ikke i samsvar med overordnet plan, og tiltaket kommer inn under forskriftens § 6 bokstav b) og vedlegg I, nr. 25, reguleringsplaner som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Forslag til planprogram har følgende temaer for videre utredning i planprosessen:

- Friluftsliv – skiløyper og allmenne interesser
- Naturressurser - jordbruk
- Naturmangfold
- Landskap
- Kulturminner

Norconsult sendte i brev 14.04.2023 varsel om oppstart av detaljregulering og høring av planprogram til berørte grunneiere, naboer, organisasjoner og offentlige instanser.

Annonse om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram ble kunngjort i Gudbrandsdølen Dagingen, Norddalen og på kommunens hjemmeside med frist 31.05.2023 for å komme med innspill/merknader.

Vurdering

Planprogram, plan- og bygningslovens § 4-1 og § 12-9

For alle planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides planprogram. Hensikten med planprogram er å legge til rette for et godt planlagt arbeid og legge føringer for det videre arbeidet med planen:

- ✓ Beskrive formålet og bakgrunnen for planarbeidet

- ✓ Planprosessen, organisering og medvirkningsmuligheter, nasjonale og regionale føringer
- ✓ Omfanget av planarbeidet, vurdere behov for utredninger av temaer som er aktuelle for vedkommende plan.

Fastsettelse av planprogrammet er et prosessledende vedtak som ikke kan påklages.

Ved høring av forslag til planprogram gis det en mulighet til å komme med innspill og synspunkter til planarbeidet. Ved høringen kom det inn 12 innspill. De enkelte innspillene er referert og kommentert nedenfor. Alle innspill og oppsummeringen fra plankonsulent er lagt ved saken.

Sel Idrettsråd, 19.04.2023

De understreker at det er svært viktig å sikre allmenn ferdsel jfr. "Allemannsretten" og "Friluftsløven". Det må tas hensyn til verdien området har for fritidsaktivitet, folkehelse og rekreasjon for alle brukere av området. Skal det lages klopper eller bruer gjennom området, må sameiet ha ansvaret for tilrettelegging og framtidig vedlikehold. Dette må komme tydelig fram i planen.

- ✓ Skiløyper må sikres trase i planområdet ikke bare for nær framtid, men også for langt fram i tid slik at en har handlingsrom for en trygg og god skiløypetrase som alle kan ha nytte av.
- ✓ For sommerhalvåret må det sikres adkomst til eksisterende og framtidige stier gjennom planområdet, både til fots og med sykkel. Dette må tas hensyn til gjennom f.eks. friareal, tydelig merking og vedlikehold av gjennomgående "ruter" for å kanalisere trafikken der det er hensiktsmessig til terrenget i og rundt planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Kommunedirektøren mener òg det er viktig å sikre tilgjengelighet gjennom området både på kortere og lang sikt, sommer og vinter.
- Det er ikke mulig å hjemle ansvar i en reguleringsplan til en gitt part. Dette kan løses f.eks. med privatrettslige avtaler.

Kjetil Flaatedal og Anne Flo (nabo 252/125), 23.04.2023

- ✓ Valg av trase for adkomstveg går ikke fram av kartet. Ber om at det tas hensyn til terrenget slik at inngrep blir skånsomme, tilpasses terrenget, veg med flat profil og rett kotehøyde, ta hensyn til vegetasjon. Avgrening til høyre etter bom er antatt foretrukket.
- ✓ Skiløype; ny veg vil krysse etablert trase. Ber om redegjørelse for hvordan eksisterende løype blir god nok å krysse på ski.
- ✓ Ber om redegjørelse for traseer for vann/avløp/el-kabler mv. Det er ikke akseptabelt at det etableres over privat eiendom. Dette foreslås gjort ifm. bekkedrag og ned til veg i nord-vest.
- ✓ Ber om redegjørelse for hvordan utbygger vil påse ny bebyggelse harmonerer rimelig med eksisterende bebyggelse (utforming, material- og fargevalg og takteking).

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre helhetlig sammenheng med etablert og framtidig sti og løypenett. Skiløypen(-e) må sikres med tilstrekkelig bredde og bestemmelser innenfor rammene til plan- og bygningsloven.
- Planbestemmelsene vil avklare og gi føringer for tiltak som kan tillates i planområdet.

Statens vegvesen, 02.05.2023

- ✓ Statens vegvesen har ingen merknader. Tilkost til området er fra fylkesveg og videre privat veg.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknaden tas til etterretning.

Mysusæter vel, 12.05.2023

Deres overordnede mål er å ivareta hytteeierne interesser. I hytteundersøkelsen fra 2019 oppgir medlemmer følgende;

- ✓ 90 % søker ro og stillhet, 85 % søker naturopplevelser, 80 % ønsker å drive friluftsliv, 75 % søker nærhet til høyfjellet, 70 % søker fysisk aktivitet, 60 % søker livskvalitet, 80% ønsker å oppgradere hytta innen fire år (60% bærer vann, 30% har ikke innlagt strøm), 91% bruker turstinettet og 92 % bruker preparerte skiløyper

De har innspill til planprogram og pkt. 4, skiløyper og andre allmenne interesser:

Plangrep:

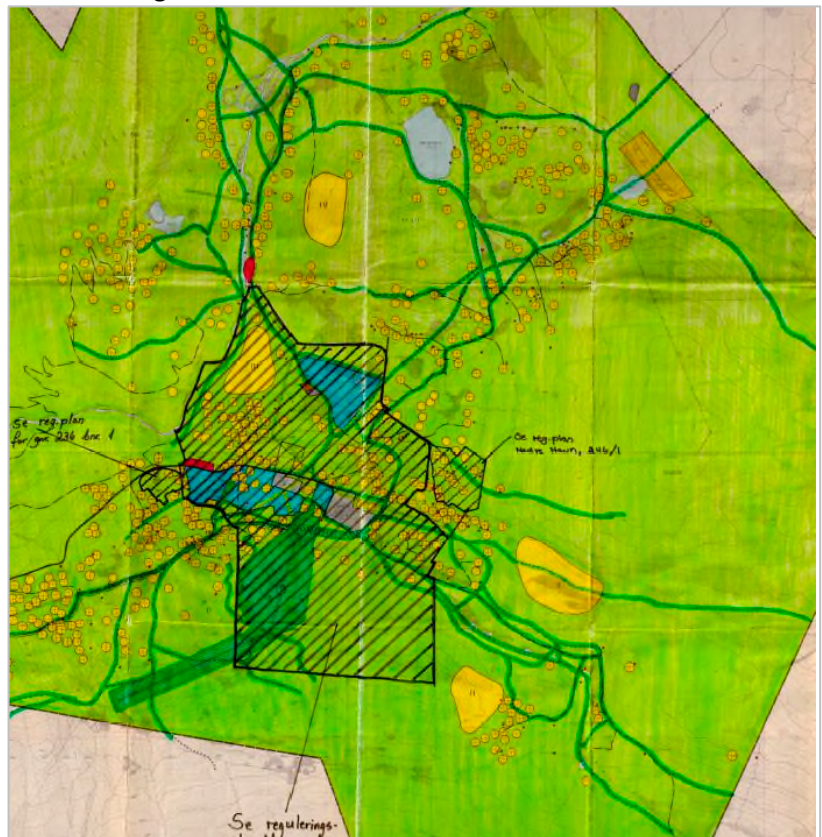
Mysusæter er utviklet over 100 år, ulike felt er bygget ut på ulike tidspunkt uten å følge en helhetlig plan og vegnettet framstår rotete og gjennomhuller hele Mysusæter. Gjennom de siste 15 årene har det vært diskusjon om brøyting av vegger der saken gikk helt til høyesterett. De antar at utbygger ser for seg vinterbrøyta veg i hyttefeltet. Det bør stilles krav om å utrede et plangrep der tomtene samles langs kun en adkomstveg fra Ulvangsvegen da denne delen av vegen alt er brøytet. Adkomst fra Tjønnbakkvegen vil kunne hindre dagens skiløype og føre til en unødig kryssing av skiløype.

Tilgjengelighet for skiløpere:

- ✓ 92 % av hytteeierne bruker preparerte skispor. En enkel sjekk på antall biler på p-plassene viser at hyttefolket i svært liten grad reiser på hytta dersom det ikke er preparerte skispor.
- ✓ Hvor viktig er tilgang til løypenettet? Sitat fra Eiendomsmegler 1 på Lillehammer: *"preparerte skispor rett forbi hytta er avgjørende for å få solgt lett og få en god pris"*. Alle nye hyttefelt på Sjusjøen må tilrettelegges med nye skiløyper slik at brukerne kan spenne på seg skiene ved hytta: *"å legge en løype gjennom et nytt hyttefelt er svært viktig for særlig de unge"*.

Skiløypetraseer gjennom feltet:

- ✓ Arealplanen fra 1988 har hatt en svært god intensjon og legger til grunn et helhetlig godt grep ift. stier og løyper. Dette prinsippet blir svært viktig å holde fast ved inn i fremtiden.
- ✓ Vellet er opptatt av at skiløypa som er regulert langs Ulvangsvegen opprettholdes og styrkes.
- ✓ I tråd med føringene i planen fra 1988, må det utredes om skiløype gjennom feltet fra Loftsgårdsjordet til skiløype på Ulvangsvegen lenger vest, og om den kan legges slik at kryssing av veg unngås, se på muligheten for skiløype helt nord for planområdet fra Tjønnbakkvegen til den delen av Ulvangsvegen som er skiløype i vest, jfr. utsnitt av reguleringsplan fra 1988.
- ✓ "Foreningen skiløyper på Mysusæter" har som formål å lage skiløype utenfor Ulvangsvegen, men det er ikke gitt at det er en trase som endelig reguleres eller at vegen tillates brøytet. Foreslått trase er svært bratt og uegnet for pulk og eldre. Omlegging av løype gjennom feltet må utredes med tanke på fortsatt tilknytning til den del av Ulvangsvegen som i dag er skiløype til Kolbotn bru.



Helhetlig løypenett må sikres gjennom plan og utbyggingsavtale:

- ✓ Helhetstenkning for sti- og skiløypetraseer er nødvendig for å sikre sammenhengende stier og skiløyper, både de regulerte og framtidige. Ved utbygging av nye felt, må gjeldene reguleringsbestemmelser videreføres.
- ✓ Det er imidlertid like viktig at traseen sikres gjennom f.eks. at grunneier gir grunn til skiløype i utbyggingsavtale og at det stilles krav om opparbeiding av ev. nye skiløyper gjennom feltet før utbygging av tomtene tillates igangsatt for å unngå at en grunneier en gang i framtiden kan nekte løypepreparering.

Friluftsområde	
§ 11.	Friluftskorridorer (vinterløyper) på dyrka mark skal ha åpne le i gjerdene om vinteren og kan benyttes som dyrka mark om sommeren. Åpninger (le) må være minst 4 meter. Friluftskorridorene har en regulert bredde på 10 m. for vinterløyper og 5 m. for sommerstier.
§ 12.	Løyper og stier i friluftsområde kan i hensiktsmessig grad istandsettes og vedlikeholdes. Vinterløyper i friluftsområde kan i nødvendig utstrekning maskinprepareres. Enkelte adkomstveger ligger i friluftsområde og skal brukes som skiløype om vinteren. Disse adkomstvegene kan ikke vinterbrøytes.
§ 13.	Bygging av private veger utenom dem som er vist i reguleringsplanen er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra bygningsrådet. Det henvises til pbl. § 93.
§ 14.	Byggegrense for løypetrasèene og stiene er 10 m. til hver side. Gjerdet tillates ikke bygd nærmere kjørevegmidte enn 12,5 m. Byggegrense mot adkomstveg er 12,5 m. til hver side.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Friluftsliv og skiløyper er utredningstemaer i forslag til planprogram.
- Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre helhetlig sammenheng med etablert og framtidig sti og løypenett. Skiløypen(-e) må sikres med tilstrekkelig bredde og bestemmelser i innenfor rammene til plan- og bygningsloven.
- Atkomst til hyttefeltet vil være fra Ulvangsvegen.
- Det er hensiktsmessig å samle tomtene langs én ny adkomstveg fra Ulvangsvegen. Videre planarbeidet vil vise om dette er mulig eller ikke.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, 22.05.2023

NVE har utviklet en løsning for automatiske innspill ved varsel om planoppstart for detaljreguleringsplaner der reguleringsplanens omriss sammenlignes med NVEs kartdatabase og identifiserer hvilke av NVEs ansvarstemaer som kan være relevante og som må hensyntas (f.eks. flom, skred, overvann, vassdrag, energianlegg m.m.). Løsningen genererer en skreddersydd rapport som beskriver hvilke av NVEs tema planen berører, og hvordan en går frem for å dokumentere at disse ivaretas. Rapporten fra NVE er lagt ved som vedlegg.

NVEs oppfølging av planarbeidet:

- ✓ Det må vurderes om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#)
- ✓ Om planen berører NVEs saksområder, skal de ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. De prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.

Mysusæter og Raphamn Løypelag, 22.05.2023

- ✓ Løypelaget slutter seg til kommunens kommentar i oppstartsmøtet mht. skiløyper.
- ✓ Skiløypa forbi pensjonatet og oppover mot Ulvängen er en av hovedløypene ut fra Mysusæter, og er brukt svært mye av både hyttefolk, lokalbefolkning og besøkende. Skiløypa går i dag ubrutt gjennom planområdet, langs Ulvangsvegen. Løypelaget er kjent med planene om omlegging av skiløypa opp mot Ulvängen som Foreningen Skiløyper jobber med.

- ✓ Løypelaget ser det som svært viktig at reguleringsplanen ivaretar en sammenhengende og kvalitetsmessig god skiløypetrasé/-korridor gjennom hele planområdet som innebærer minst mulig, og helst ingen, kryssing av adkomstveger. Dersom ny trasé medfører behov for grunnarbeider for å ivareta kvaliteten på skiløypa, bør dette tydeliggjøres i form av rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre helhetlig sammenheng med etablert og framtidig sti og løypenett. Skiløypen (-e) må sikres med tilstrekkelig bredde og bestemmelser innenfor rammene til plan- og bygningsloven.
- Kommunedirektøren slutter seg til løypelagets synspunkt mht. terrenggrep og rekkefølgebestemmelser.

Mattilsynet, 25.05.2023

Drikkevann:

De skal bidra til at det planlegges for tilfredsstillende løsninger for drikkevannsforsyning, blir tatt nødvendig hensyn til drikkevannskilder i og i nærheten av planområdet. Om drikkevannsforsyning ikke er tilstrekkelig utredet og beskrevet i planen når den kommer på høring, kan de fremme innsigelse til planen.

- ✓ Mattilsynet er kjent med at det er kommunalt VA-anlegg i nærheten av planområdet og forventer at fritidsbebyggelsen koples til kommunalt nett. Det må være avklart at råvannskilde, vannbehandlingsanlegg og distribusjonssystem har stor nok kapasitet og er dimensjonert for å kunne oppfylle kravet til leveringssikkerhet. Kravet til slokkevann må også vurderes.
- ✓ Det må avklares om det er drikkevannskilder i eller i nærheten av planområdet som planen må ta hensyn til f.eks. gjennom etablering av beskyttelsessoner/hensynssoner.
- ✓ Drikkevannsanlegg og installasjoner til vannforsyning (f.eks. større ledninger, viktige trykkøkningsstasjoner og drikkevannsbasseng) må vurderes mht. behov for beskyttelsessoner med bestemmelser.
- ✓ Det må settes nødvendige bestemmelser, rekkefølgebestemmelser, for å sikre at tilfredsstillende vannforsyning er på plass før bygging starter.
- ✓ Valg av avløpsløsninger kan påvirke drikkevannet og må vurderes sammen med løsning for drikkevannsforsyning
- ✓ Merk at det er ikke sikkert alle punktene er relevante for denne reguleringsplanen.

Nasjonale mål for vann og helse:

- ✓ Mattilsynet forventer planbestemmelser som bidrar til at nasjonale mål for vann og helse blir ivarettatt og viser spesielt til at det må planlegges for tilknytning for boliger med egen vannforsyning, og for tilknytning av eventuelle mindre private vannforsyninger i området, til vannforsyningssystemet som planlegges for området. Ledningsnett skal være slik at det hindrer forurensing av drikkevannet. Det betyr at planen gjennom bestemmelser kan bidra til f.eks. utskifting og fornying av ledningsnett der det er behov for det.

Planter:

- ✓ Forskrift om plantehelse gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer de at det blir utformet bestemmelser for dette.
- ✓ Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Regelverk for svartelistede arter som Miljødirektoratet forvalter, må ikke forveksles med regelverk for plantehelse som Mattilsynet forvalter.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.

- Pr. i dag er det ikke kapasitet til økt påslipp av spillvann til kommunalt ledningsnett. Kommunen jobber med å løse kapasitetsproblemene på eksisterende spillvannsløsning. Fram til ny løsning er etablert kan det ikke gis byggetillatelse.

Ulvangsvegen Veglag, 26.05.2023

- ✓ Slik de forstår planforslaget vil hyttene få adkomst fra Ulvangsvegen innenfor dagens bom. Bommen er kun åpen for veglagets medlemmer. De forutsetter at eiere av hyttetomtene blir medlem i veglaget med betaling av innmeldingsavgift og årsavgift.
- ✓ Eiere av hytteeiendommene må rette seg etter pålegg og restriksjoner mht. trafikk på vegen samt dekke ev. skade på vegen både i anleggsperioden og senere. Økt slitasje på vegen i anleggsperioden vil kunne medføre økte vedlikeholdskostnader som må dekkes av utbyggere av hytteområdet.
- ✓ Dersom adkomst til hytteområdet blir utenfor bommen, vil samme krav om dekning av utgifter for vedlikehold og skader på vegen stilles da de også har ansvar for vegvedlikehold på utsiden av bommen.
- ✓ Fremre del av Ulvangsvegen er brøytet. Siden foreslått hytteområde har adkomst via brøytet veg må forholdet til hytteeiere som deltar i vinterbrøyting avklares slik at nye hytteeiere deltar i dette samarbeidet. Vinterbrøyting av denne delen av Ulvangsvegen er ikke en del av veglagets ansvarsområde.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Kommunedirektøren forutsetter at nye hytteeiere tilslutter seg veglaget.

Naturvernforbundet, 30.05.2023

Generelt om ny fritidsbebyggelse i sårbar natur med sitat fra sammendrag i rapporten "Tiltaksanalyse for skog- og arealbrukssektoren (LULUCF): Hvordan Norge kan redusere utslipp av klimagasser fra arealbruksendringer innen 2030." (Miljødirektoratet, Landbruksdirektoratet, Norges Vassdrags- og energidirektorat og Statens vegvesen):

- ✓ *"Skog vokser sakte i boreale områder. Det er derfor lite man kan gjøre av tiltak i skogforvaltningen for å øke opptak eller redusere utslipp av klimagasser som har effekt på kort sikt (frem mot 2030). For å redusere utslipp på kort sikt, vil det være viktig å redusere nedbygging og andre arealbruksendringer som gir utslipp. Dette er tiltak som gir umiddelbar effekt i klimagassregnskapet for sektoren skog og arealbruk".*
- ✓ *"Arealbruksendringer er en betydelig kilde til utslipp av klimagasser og den viktigste årsaken til tap av naturmangfold."*
- ✓ *"Nedbygging er den arealbruksendringen som gir størst utslipp av klimagasser, og det er nedbygging av skog (særlig på organisk jord) og myr som gir størst utslipp per arealenhet."*
- ✓ *"I tillegg til de direkte utslippene, vil nedbygging føre til redusert mulighet for framtidig karbonbinding på arealene. De to viktigste driverne bak nedbyggingen er bebyggelse og veier."*
- ✓ *"Det er behov for å vurdere de totale utslippene/utslippskuttene opp mot øvrig nytte og kostnader for samfunnet ved nedbyggingen, herunder nytten ved aktiviteten som krever nedbygging. Det vil for eksempel være store forskjeller i samfunnsnyttene av å bygge kraftlinjer og fritidsboliger, sett fra et nasjonalt ståsted. Areal er en begrenset ressurs og vi kan derfor ikke fortsette med samme nedbyggingstakt som før. Det tilsier at arealbruken bør prioriteres til de formålene som har størst samfunnsnytte. Det er behov for å heve terskelen for nedbygging av arealer, for eksempel gjennom tydeligere nasjonal prioritering av til hvilke formål nedbygging skal aksepteres og sikre at nasjonale og vesentlige regionale miljøinteresser tillegges mer vekt, jf. rundskriv T-2/16."*

Mange små utbyggingsområder vil sammen utgjøre betydelig inngrep i naturen. Kommunen må være sitt ansvar bevisst. Planlagt hytteområde ligger i randsonen til Rondane nasjonalpark. Økt hyttebygging øker presset på nasjonalparken og villreinen, og bør ideelt sett ikke tillates. De kommenterer planprogrammet ut ifra at det alt er vedtatt en detaljreguleringsplan Loftsgårdsteigen, og at det er etablert infrastruktur der.

Kommentarer til referat fra oppstartsmøte:

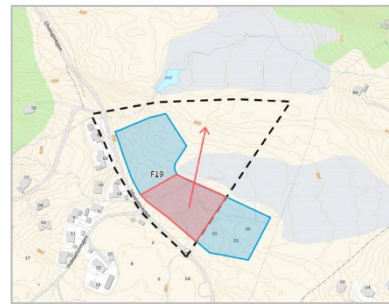
- ✓ *"Planmyndighet synes det er positivt at eksisterende bekkedrag, myrområder opprettholdes i sin naturlige tilstand. Om utbyggingsområdet utvides i nordøst bør området med bekkedrag i sørøst reguleres til landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift. Både detaljreguleringen og konsekvensutredningen bør gjøres på en slik måte at det kan gi muligheter for framtidig utvidelse av hyttefeltet."*
- ✓ Naturvernforbundet understreker at det ikke er selvsagt at utbyggingen ivaretar eksisterende bekkedrag, myrområder etc. Det må vurderes hvilke mulige konsekvenser inngrepene vil få. Nye stikkveger og avløpsrenner vil kunne påvirke det opprinnelige naturgrunnet og bidra til uttørking av myrer.
- ✓ Det er uforståelig at en ber om at konsekvensutredningen bør gjøres slik måte at det kan gi muligheter for framtidig utvidelse av hyttefeltet. Det er i strid med nasjonale retningslinjer.

Kommentarer til planprogrammet:

4 Utredningsbehov:

0-alternativet

- ✓ I 0-alternativet bør det være ingen bebyggelse i det feltet som er markert med rødt siden det ikke egner seg for fritidsboliger. Det er ikke et mål å opprettholde antall hyttetomter fra tidligere reguleringsplan. Siden det skal utarbeides ny reguleringsplan bør det være uproblematisk fravike de opprinnelige rammene.



Hovedalternativet

- ✓ Det er et myrdrag på oversiden av det foreslåtte feltet. Det er fare for at begge myrdragene kan bli drenert fordi det bygges nye vegger og legges ned infrastruktur som må ligge med fall. Det vil få konsekvenser for eksisterende bekkedrag, myrområder, dyr, fugler og vegetasjon. Det må utredes om flytting av hyttetomtene er mer ugunstig enn det 0-alternativet som de foreslår.

4.1 Friluftsliv – skiløyper og allmenne interesser:

- ✓ Planprogrammet viser et forslag for omlegging av skiløypa som i dag går etter Ulvangsvegen. Dette er forskuttering av at vegen blir kjørbær vinterstid, som grunneierne ønsker seg og som de har fått nei til. Dette skiløypealternativet kan ikke være del av eller en forutsetning for utredningen. Det må forutsettes at skiløypa blir liggende der den er og at vegen ikke brøytes. Skiløypa må fjernes fra planprogrammet.



4.2 Naturressurser – jordbruk:

- ✓ Arealene innenfor plangrensen er definert som åpen fastmark og myr med verneskog. Det må tillegges vekt i konsekvensutredningen at denne vegetasjonen vil bli forringet.
- ✓ Det er generelt et problem med kombinasjon av hytter og utmarksbeite bl.a. med inngjerding. De har ikke tro på at planlagt utbygging ikke vil bidra til å redusere utmarksbeite slik det sies i utkastet. Reduksjon av utmarksbeite må derfor med som en negativ konsekvens.

4.4 Landskap:

- ✓ Eksisterende situasjon: Det er allerede etablert hyttefelt på sørsiden av Ulvangsvegen. Ved å etablere fritidsboliger på den andre siden av vegen blir vegen langt mer urban, en slags forstadsbebyggelse som vil forringe naturopplevelsen. Om bebyggelse og infrastruktur flyttes lengre opp i lia slik det er foreslått, med de konsekvensene det kan få for myrdrag og naturlig

vegetasjon, blir bebyggelsen mere markant og synlig både for de som vandrer langs vegen og fra den nordsiden av lia. Det er en kvalitet i dag at denne sørvendte lia der det planlegges nye fritidsboliger ikke har bebyggelse. Vurdering av både nær- og fjernvirkning er derfor viktig.

4.7 Overvann:

- ✓ For håndtering av overvann se tekst under hovedalternativet. Håndtering av overvann vil få konsekvenser for naturlig vegetasjon. Negative konsekvensene må utredes.

Oppsummering og konklusjon:

- ✓ Naturvernforbundet mener planprogrammet ikke må godkjennes på grunn av de konsekvenser de mener utbyggingen har på sårbar fjellnatur. Det gjelder både naturinngrepene og klimautslippene som kommer av selve hyttebyggingen, opparbeiding av ny infrastruktur og det store energibehovet som kreves for å holde hyttene varme og i stand.
- ✓ Ut fra samme grunner mener de det var galt av kommunen å godkjenne detaljregulering av Loftgårdsteigen i 2020.
- ✓ Ulvangsvegen må ikke brøytes, da dette er beste traseen for skiløype. Med økt antall nye hytter vil presset på å vinterbrøytede veger bli større. Å legge om ny trase for skiløype vil òg føre til store naturinngrep på sårbar fjellnatur. Kommunen har her en anledning til å bidra til det felles store prosjektet med å bevare villreinen i Rondane ved å si nei til ny utbygging av hytter.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Konsekvenser av endringen av utbyggingsområde blir en del av konsekvensutredningen og tas inn i planbeskrivelsen.
- Referansen 0-alternativet er en utvikling i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 2016.
- Konsekvensutredningen vil vurdere virkninger av tiltaket på naturmangfoldet.
- Konsekvensene for jordbruksressursene skal utredes i konsekvensutredningen for begge utredningsalternativene.
- Nær- og fjernvirkning skal utredes, jf. planprogrammets kapittel 4.4. Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre helhetlig sammenheng med etablert og framtidig sti og løypenett. Skiløypen(-e) må sikres med tilstrekkelig bredde og bestemmelser innenfor rammene til plan- og bygningsloven.

Innlandet fylkeskommune, 31.05.2023

Planfaglige forhold:

- ✓ De legger til grunn at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk og i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter. Forslag til planprogram synes som et godt grunnlag.

Kulturvern faglige forhold:

- ✓ Etter deres arkiv er det ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å foreta arkeologisk registrering.
- ✓ Fylkeskommunen tar likevel forbehold om ev. ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunes kulturarvseksjon, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Samferdselsfaglige forhold:

- ✓ De har ingen vesentlige samferdselsfaglige merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.

Lars Erik Aarstad (nabo 252/126), 31.05.2023

- ✓ Foreslått planområde er betydelig større enn F19 og er på 32 dekar, opplyst avsatt til fritidsformål og LNFR, og ligger innenfor detaljeringszone H910 hvor det er vist som LNF. Området ligger i hensynssone randområde til nasjonalparker/landscapsvernomsråde.
- ✓ Det må tas særskilt hensyn til dyreliv og vegetasjon. En utvidelse av planområdet med påfølgende utbygging gir betydelig inngrep i terrenget og forringer levekårene for rødlisteartene Heilo og Lappspurv (sterkt truet). Artene er påvist like vest for Rondane fjellstue og sørvest for planområdet. Det er rimelig å anta at habitatet til disse artene blir påvirket av foreslått utbygging.
- ✓ Utbygging vil medføre betydelig hogst og fjerning av eksisterende vegetasjon. Terrenginngrep av dette slaget er ikke ønskelig. Det er unødvendig å bygge ned Mysusæter etter samme modell som skrekkeksemplene Sjusjøen og Hafjell.
- ✓ Eksisterende myrområder, bekker og bekkedrag må opprettholdes i sin naturlige tilstand. Bygging av 7 hytter med adkomstveg vil påvirke vannets veg og øke flomfaren for hytteområdet på nedsiden av Ulvangsvegen, dem inkludert. En økt drenering som følge av foreslått utbygging reduserer naturens egen evne til å lagre karbon og til å bufre flomtopper.
- ✓ Forslagsstiller bør ikke få utvide det opprinnelige planområdet F19 og det bør ikke gis tillatelse til bygging av hytter her.
- ✓ I varselet opplyses det at de ønsker å regulere inn 7 høystandard hyttetomter med tilhørende adkomstveg. Veggen vil avskjære dagens regulerte skiløype, noe som ikke kan aksepteres. Det er heller ikke akseptabelt at skiløypetrassen flyttes for å gjøre plass til flere hytter.

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Endring av utbyggingsområdet til areal nord for F19 skal konsekvensutredes, jf. planprogrammet. Formålet med flytting av tomter er hensynet til bekkedrag og myrområder. Konsulent skal utarbeide delutredninger for flomberegning og overvannshåndtering og VA-plan for området. Planlegging av hytteområdet må hensynta utredningene.
- Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre helhetlig sammenheng med etablert og framtidig sti og løypenett. Skiløypen(-e) må sikres med tilstrekkelig bredde og bestemmelser innenfor rammene til plan- og bygningsloven.
- Det er gjort observasjoner av rødlisteartene Heilo og Lappspurv (sterkt truet) like nærheten av foreslått planområde. Med hjemmel i Naturmangfoldlovens § 8, krav om tilstrekkelig kunnskap før vedtak fattes og § 9 Føre-var-prinsippet, konsekvensene tiltaket kan ha for naturmangfoldet, vil kommunedirektøren kreve kartlegging av artsmangfold og en vurdering av om det finnes verdifulle naturtyper i området før viderebehandling av planforslaget.

Statsforvalteren i Innlandet, 07.06.2023

Generelle planfaglige innspill:

- ✓ Deler av utbyggingsområdet planlegges flyttet i forhold til det som er fastsatt i vedtatt kommuneplan. Tiltakshaver vurderer at det utløser krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b) og vedlegg I, nr. 25. Statsforvalteren tar det til etterretning.
- ✓ Ved oppstart av arbeidet med reguleringsplan for Lofsgårdsteigen pekte de på behovet for samordna planlegging av de to områdene med ulike grunneiere innenfor F19. Kommunen ønsket den gangen, slik de oppfatter det, å gi pålegg om felles planlegging.
- ✓ Statsforvalteren forutsetter at utbyggingen begrenses til kun 7 nye tomter. Ellers virker planprogrammet gjennomarbeidd og tar for seg relevante tema som er nødvendige å utrede.

Landskap:

- ✓ Flytting innebærer utbygging i noe brattere terreng. Området er etter det de kan se tresatt med furu som vokser spredt. De forutsetter at planen tar tilstrekkelig hensyn til et sårbart fjell-landskap ved plassering av hytter, tilkomstveger og annen infrastruktur samt sørge for å sette igjen en del furuskog i området.

Naturmangfold, klima og vassdrag:

- ✓ De forventer at vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen og/eller i konsekvensutredningen, og at det tas hensyn til naturverdier gjennom bruk av arealformål og bestemmelser. Kommunen må vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok. De er ikke kjent med spesielle verdier i området ut fra de databasene de har tilgang til.
- ✓ De forutsetter at myra innafor planområdet ikke planlegges for utbygging og at bekkene i området blir sikra med romslige kantsoner der det er bestemmelser om sikring av kantvegetasjon, jf. bestemmelser i vannressursloven.

Samfunnssikkerhet:

- ✓ Som det framgår av planprogrammets kap. 4.6 Samfunnssikkerhet, ROS, skal samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av ROS-analyse, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. De forutsetter at Kommunal- og distriktsdepartementets rundskriv H-5/18 "Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling" legges til grunn.
- ✓ ROS-analysen skal utarbeides i tråd med veileder "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging" som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017.
- ✓ Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jf. plan- og bygningsloven § 28-1. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er forklart i veiledere og i fylkesvise klimaprofiler, jf. pkt. 4.3 i "Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning".

Kommunedirektørens kommentar:

- Merknadene tas til etterretning. De medfører ikke endringer av planprogrammet.
- Planlagt utbygging omfatter inntil 7 tomter.
- Det skal innarbeides planbestemmelser som ivaretar vegetasjon på de ubebygde delene av tomtene.
- Det er gjort observasjoner av rødlistearter Heilo og Lappspurv (sterkt truet) like i nærheten av foreslått planområde. Med hjemmel i Naturmangfoldlovens § 8, krav om tilstrekkelig kunnskap før vedtak fattes og § 9 Føre-var-prinsippet, konsekvensene tiltaket kan ha for naturmangfoldet, blir det krevd kartlegging av artsmangfold og en vurdering av om det finnes verdifulle naturtyper i området før viderebehandling av planforslaget.
- Myrområdene skal ikke nedbygges. Kantvegetasjon skal sikres etter vannressursloven.
- ROS-analyse skal utarbeides i henhold til rundskriv H-5/18 og i tråd med føringer gitt i lovverk og forskrift.

Oppsummering

I mottatte merknader er det flere som har fokusert på skiløypetrase, bekker og myrområder, konsekvenser for naturen (bl.a. fugleliv med heilo og lappspurv i umiddelbar nærhet).

I forslag til planprogram er følgende tema valgt ut for videre utredning:

- Friluftsliv – skiløyper og allmenne interesser
- Naturressurser - jordbruk
- Naturmangfold
- Landskap
- Kulturminner

Uavhengig av tema som skal konsekvensutredes skal det utarbeides flomberegning og plan for overvannshåndtering for planområdet inkludert påvirkning av omkringliggende områder.

Det må legges ved en enkel vann- og avløpsplan ved reguleringsplanen som illustrasjonsplan som bl.a. skal vise hvor stikkledninger skal legges.

Pr. i dag er det ikke kapasitet til økt påslipp av spillvann til kommunalt ledningsnett, Uldalsledningen. Kommunen jobber med å løse kapasitetsproblemene på eksisterende spillvannsløsning. Fram til ny løsning er etablert kan det ikke gis byggetillatelse.

Det er gjort observasjoner av rødlistearter Heilo og Lappspurv (sterkt truet) like i nærheten av foreslått planområde. Med hjemmel i Naturmangfoldlovens § 8, krav om tilstrekkelig kunnskap før vedtak fattes og § 9 Føre-var-prinsippet, konsekvensene tiltaket kan ha for naturmangfoldet, vil kommunedirektøren kreve kartlegging av arts mangfold og en vurdering av om det finnes verdifulle naturtyper i området før viderebehandling av planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at mottatte kommentarer og innspill ikke fører til at foreslåtte tema i planprogrammet må endres.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 fastsettes planprogram for detaljreguleringsplan Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1.

Formannskapets behandling av sak 81/2023 i møte den 19.09.2023:

Behandling

Ingebjørg Uldalen (Sp) ba formannskapet vurdere habilitet i saken, på bakgrunn av å være i familiær relasjon til en part i saken. Hun ble funnet inhabil og deltok ikke i behandling i saken.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9 fastsettes planprogram for detaljreguleringsplan Sameie-teigen hytteområde, gbnr. 328/1.