

Saksframlegg

Ark.: L13

Lnr.: 12444/22

Arkivsaksnr.: 21/1216-21

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

DETALJREGULERING FOR ROASETER HYTTEOMRÅDE, PLANID 202101 - SLUTTBEHANDLING OG VEDTAK

- Vedlegg:
1. Plankart, datert 07.09.2022
 2. Planbestemmelser, datert 07.09.2022.
 3. Planbeskrivelse, datert 07.09.2022.
 4. Notat overvannsvurdering, datert 11.03.2022.
 5. Helningskart, datert 23.05.2022
 6. ROS- analyse, datert 01.09.2022.

SAMMENDRAG:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 15 nye fritidsboligtomter, og å oppdatere reguleringsbestemmelsene i tråd med bestemmelser og retningslinjer fastsatt i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.03.2021. Samtidig er 5 ubebygde tomter flyttet til gunstigere plassering.

Det er ikke varslet innsigelse til plan fra fylkeskommune, eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt.

Det er gjort mindre justering i plankart og bestemmelser som av merknadene.

Detaljreguleringsplan for Roaseter hytteområde anbefales godkjent.

SAKSOPPLYSNINGER:

Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Areal+ AS på vegne av de 5 grunneierne innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til 15 nye fritidsboligtomter, samt flytting av 5 ubebygde tomter. Planforslaget regulerer interne veger, vannposter, utfartsparkering og ny turveg.

Hensikten med reguleringen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 15 nye fritidsboligtomter, og å oppdatere reguleringsbestemmelsene i tråd med bestemmelser og retningslinjer fastsatt i Kommuneplanens arealdel. Samtidig er 5 ubebygde tomter flyttet til gunstigere plassering.

Gjeldende bestemmelser og regulering

Eksisterende reguleringsplan for Roaseter hytteområde ble vedtatt 27.09.1994. Planen ble utarbeidet på et dårlig kartgrunnlag. Når utbyggingen av hytteområdet kom i gang opplevde man at kart og terreng i noen tilfeller ikke stemte helt overens. Planforslaget som nå fremmes til vedtak viser dagens situasjon for eksisterende vegger, hytter/tomter og vannposter.

Overordna planstatus

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse (område F06E) i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.03.2021. Planbestemmelsene og retningslinjene til arealdelen er lagt til grunn for detaljreguleringen.

Planprosess

Planinitiativ mottatt 13.04.2021. Oppstartsmøte avholdt 12.05.2021. Planoppstart varslet og kunngjort 15.06.2021, med frist for innspill 01.09.2021.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planutvalget den 10.06.2022 i sak 21/22. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06.2022 – 19.08.2022. Det kom inn 9 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Merknad	Kommentar/vurdering
<p>Hallvard Ellingsberg, brev datert 22.06.2022, sak/dok.nr. 21/1216-15.</p> <p>Rekkefølgekrav §3.3</p> <p>I rekkefølgebestemmelsenes §3.1 og 3.2 er det presisert at rekkefølgekravet gjelder de 15 nye fritidsboligene som grunneierne ønsker å fortette feltet med. I §3.3 er det foreslått en bestemmelse som etter ordlyden vil gjelde alle nye fritidsboliger. I praksis betyr dette at eksisterende ubebygde tomter, som allerede er solgt, vil ilegges et midlertidig byggeforbud. Samtidig vil bebygde tomter kunne utvides med større hytter og anneks, og med det øke sin personkapasitet og vannforbruket, som følge av at den nye planen gir større tillat tomteutnyttelse. Konsekvensen er en urimelig forskjellsbehandling mellom eksisterende bebygde tomter og</p>	

<p>eksisterende ubebygde tomter som en i utgangspunktet må kunne forutsette har like stor rett til eksisterende vannposter. Det henstilles derfor til at det i §3.3 presiseres at kravet gjelder de 15 nye tomtene.</p> <p>Fellesbestemmelser, dokumentasjon ved søknad §4.3 bokstav f. Det er foreslått at situasjonsplanen som skal følge søknad om rammetillatelse / tillatelse skal vise alternativ energikilde. Pr i dag så er ikke feltet tilknyttet strømmettet og alle boenheter må i praksis ha vedfyring og skorstein. Den dagen feltet er tilkoblet strømmettet vil det åpne seg for å varme opp hytter med strøm og det vil etter gjeldene TEK være lovlig å bygge hytter uten skorstein. Energibrønner og vindmøller tillates ikke etter §4.12. Innlagt vann tillates ikke. Alternativene begrenser seg noe og spørsmålet er om man oppnår det man ønsker ved å stille krav til å vise alternativ energikilde i situasjonsplanen. Dersom hensikten først og fremst er at det i framtiden skal være et alternativ til strøm, så er det kanskje mere hensiktsmessig å stille krav om skorstein på alle boenheter. Plassering og utforming av eventuelle varmpumper på vegg og solceller eller solfangere på tak kan være noe som bør behandles ifm byggesaken. Plassering på situasjonsplan er da neppe tilstrekkelig dokumentasjon til å vurdere slike saker.</p> <p>Gjerder Man bør tenke igjennom hvordan gjerdebestemmelsene skal håndheves. I utgangspunktet vil ikke et gjerde være søknadsplikt når det først er åpnet for gjerder i reguleringsplanen. Hvordan sikrer man at gjerder ikke blir oppført før beitespørsmålet er avklart? Videre legges det på den ene siden opp til et rigid krav om skigard, mens det på den andre siden åpnes for rutegjerde. Hensikten med gjerder er å dempe konflikt mellom beitebrukere og hytteeier. Gjerder må da kunne holde dyr ute uten å være til fare for vilt og beitedyr. Rutegjerder som er satt opp feil eller blir dårlig vedlikeholdt representerer fort en fare. Det bør presiseres at oppføring av gjerder er søknadspliktig og det bør vurderes en bestemmelse om at det skal utformes en gjerdemanual med detaljerte føringer både for visuell utforming og kvalitetskrav til gjerder før gjerder kan tillates. Det bør åpnes for andre tregjerder enn skigard.</p>	<p>Det presiseres i bestemmelsene hvilke 15 tomter §3.3 gjelder for.</p> <p>Krav til alternativ energikilde strykes fra bestemmelsene. Byggeteknisk forskrift håndterer dette. Pipe er et krav i TEK17, § 14.4 fjerde ledd.</p> <p>Gjerdespørsmålet gis egen vurdering i vurderingsdelen av saksframlegget.</p> <p>Momentene tas med inn i vurderingen av gjeldespørsmålet i saksframlegget.</p> <p>Merknadene tas delvis til følge.</p>
<p>Mattilsynet, brev datert 04.07.2022, sak/dok.nr. 21/1216-16.</p> <p>I planbestemmelsene står det at før det gis byggetillatelse til bygging av nye fritidsboliger skal grunneier vurdere kapasiteten</p>	

<p>på eksisterende brønner og ev. etablere nye vannposter dersom eksisterende vannposter ikke har tilstrekkelig kapasitet. Videre står det at det ikke tillates innlagt vann. Bestemmelsene sier ingen ting om det er lov å etablere private vannkilder i planområdet. Planbestemmelsene må være tydelige på at det ikke tillates grunnboringer eller etablering av gravde brønner i planområdet, dette for å beskytte etablerte drikkevannskilder og grunnvannsforsyningen.</p> <p>Vi synes det er positivt at det ikke er tillatt å etablere energibrønner.</p> <p>Når det besluttes etablert et nytt vannforsyningssystem, er det nødvendig med prøvetaking av vannet fra kilden. Prøvetakingen må ha tilstrekkelig varighet og omfang, for å dokumentere kildens vannkvalitet og vurdere vannets egnethet som drikkevann. Deretter fastsettes eventuell vannbehandling, før planmyndigheten tillater etablering av vannforsyning og deretter oppføring av bygninger.</p> <p>Vi minner om at vannforsyningssystemet skal registreres hos Mattilsynet, og ev. endringer skal meldes fra om. Flere vannforsyninger innenfor et planområde må vurderes samlet, og en vannforsyning av denne størrelsen vil utløse kravet om plangodkjenning jf. drikkevannsforskriften § 18.</p>	<p>Vi har konferert med Mattilsynet. For å imøtekomme deres forventning om beskyttelse av etablerte drikkevannskilder og grunnvannsforsyningen påføres kartet ei hensynssone. Ønsket bestemmelse tas inn i pkt. 6.1.:</p> <p><i>Innenfor hensynssonen tillates det ikke private grunnboringer eller etablering av gravde brønner. Dette for å beskytte etablerte drikkevannskilder og grunnvannsforsyningen.</i></p> <p>For etablering av nye felles vannforsyningssystemer henvises det til drikkevannsforskriften i planbestemmelsenes pkt. 3.3. Endring av eller etablering av nytt vannforsyningssystem er søknadspliktig til Mattilsynet jf. Drikkevannsforskriften § 18.</p> <p>Merknaden er tatt til følge.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 06.07.2022, sak/dok.nr. 21/1216-17.</p> <p>På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.</p> <p>NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.</p>	<p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Statsforvalteren i Innlandet, brev datert 06.07.2022, sak/dok.nr. 21/1216-18.</p> <p>Gryntjafs</p> <p>Innenfor en av de planlagte tomtene er det registrerte en forekomst av gryntjafs, en lavart som er nær truet på Norsk</p>	

rødliste for arter (2021). De fleste tomtene innenfor reguleringsområdet er allerede utbygd, men ikke tomten der gryntjafs er registrert. Registreringen ligger helt i utkanten av den avsatte tomta.

Registreringen er gjort i 2018 og har en presisjon på 50 m, hvilket betyr at arten i praksis kan finnes innenfor en sirkel med radius 25 m fra det registrerte punktet. Dette gjør det noe utfordrende å skulle ta hensyn i utbyggingssammenheng. Det er beskrevet at den er registrert på et bjørketre. Gryntjafs er en art som i hovedsak er tilknyttet naturskogpreget skog med stabilt høy luftfuktighet, og både flatehogst, hytteutbygging, vedhogst m.m. er viktige negative påvirkningsfaktorer. Den er rødlistet først og fremst med bakgrunn i tidligere reduksjon i populasjonsstørrelse, men også pågående tilbakegang, da trusselfaktorene fortsatt finnes.

Vår vurdering er at det så langt som mulig bør tilstrebes å ta hensyn til arten (f.eks. justere tomtegrense, flytte tomt, la være å etablere tomten der o.l.). Dersom arten skal kunne leve videre i området er det nødvendig å både sette igjen treet den vokser på, samt en tilstrekkelig buffersone rundt til å ivareta stabil luftfuktighet.

Elgtrekk

Det går et stort elgtrekk i Espedalen, som er under kartlegging. Ifølge planbeskrivelsen foreligger det ikke sluttresultater for prosjektet enda. Dyreposisjoner.no viser at brorparten av elgen går nedenfor hytteområdet, og forslagsstiller vurderer at en fortetting med inntil 15 enheter vil ha liten påvirkning på elgtrekket. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel har kommunen vurdert saken slik at området tåler noe fortetting, og det er åpnet for fortetting av hytteområdet i samsvar med planforslaget.

Vi finner det positivt at det er bestemmelser som sikrer at utbygging skal skje i tidsperioden utenom hovedtrekkene.

Beite og gjerding

Statsforvalteren savner en noe grundigere drøfting av mulige beitekonflikter, da konflikt mellom beitende dyr, hytteeiere og friluftsfolk synes å være et stadig økende problem. Større og mer sammenhengende utbyggingsområder, gjerding, og ønsker om inngjerding av større områder osv. er med på å forsterke denne konflikten. I planbeskrivelsen er det kun en oversikt over antall dyr innenfor Svatsum – Espedalen sankelag og antall sau per km². Her er det ingen drøfting av hvordan mulige beitekonflikter tenkes løst eller om området har et potensiale for andre beitedyr mv.

Den aktuelle tomten trekkes ned til opprinnelig plassering slik at det blir en radius på 25 meter rundt lokaliteten.

Tas til orientering.

For vurdering av gjerdespørsmålet se egen vurdering av dette i saksframlegget.

<p>Planforslaget fremmes uten bestemmelser knyttet til oppføring av gjerder. Vi vil peke på at kommunen da mister styring av bygging av gjerder og det blir en privatrettslig avtale mellom grunneier og hytteeier. Kommunen bør derfor vurdere om dette er i tråd med kommunens intensjoner, all den tid landbruksforvaltning også er kommunens ansvarsområde.</p> <p>Samfunnsikkerhet Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen er utarbeidet i tråd med veileder <i>Samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> som Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Det er foretatt nærmere vurdering av risiko og sårbarhet for seks farer og uønskede hendelser. Risikoreduserende tiltak er beskrevet og delvis innarbeidet i planen, delvis listet opp til oppfølging uavhengig av planen. Vi legger til grunn at kommunen sørger for gjennomføring av risikoreduserende tiltak som ikke er innarbeidet i planen. Med henvisning til ovennevnte ser det ut til at samfunnsikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er ivaretatt i planen.</p> <p>Statsforvalterens konklusjon Vi viser til vår diskusjon over. Vi forutsetter at det søkes å ta hensyn til funn av den rødlistede arten gryntjafs, og oppfordrer kommunen til å drøfte beiteproblematikk og mulig avbøtende tiltak på en grundigere måte.</p>	<p>Merknaden er tatt til følge.</p>
<p>Ole Roger Strandbakke, e-post av 22.06.2022, sak/dok.nr. 21/1216-19. Det er vanskelig å finne de 10 nye og de 5 tomtene som har blitt flyttet på i plandokumentene. De 15 tomtene burde gått tydelig fram på plankartet. I hytteområdet er det flere brønner for drikkevann. På kartet er bare en av de synlig gjort, og denne er feil plassert på kartet. På bakgrunn av dette mener jeg planforslaget har vesentlige mangler.</p>	<p>Se kommentar til merknad sak/dok.nr. 21/1216-23.</p>
<p>Statens Vegvesen, e-post av 10.08.2022, sak/dok.nr. 21/1216- Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er avsatt til bl.a. frittliggende fritidsbebyggelse og LNFR. Statens vegvesen har ingen merknader.</p>	<p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Hilde Arnesen og Ole R. Strandbakke, brev datert 16.08.2022, sak/dok.nr: 21/1216-23. Hensikten med å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn er å få innspill slik at planforslaget blir best mulig før sluttbehandling i kommunestyret. I de juridisk bindende dokumentene (plankart og planbestemmelser) er det vanskelig å finne plasseringen til de nye tomtene og de omplasserte tomtene. Tomtenes plassering burde tydelig framgå av</p>	<p>Vi ser at dette kunne ha vært illustrert tydeligere i høringsdokumentene for å</p>

plankartet, og være omtalt i bestemmelsene. Ved zooming i kartet og med svært god lokalkunnskap er det mulig å lokalisere dem. Tomtene burde vært spesifisert (f.eks. nummerert) i bestemmelsene og med tilsvarende nummerering i plankartet. I planbeskrivelsen (ikke juridisk bindende) er de fem tomtene som omplasseres synliggjort, men ikke de 10 nye tomtene.

I hytteområdet er det flere brønner for drikkevann. På kartet er bare en av dem synliggjort, og denne er feil plassert på kartet.

Konklusjon: På bakgrunn av punkt 1 og 2 har planforslaget vesentlige mangler og burde legges ut på ny høring med oppgradert kart og bestemmelser.

I tillegg til forannevnte forhold gis innspill til reguleringsbestemmelsene punkt **3.3 Vannposter**, som lyder slik: «*Før det gis byggetillatelse til nye boenheter skal grunneier besørge kapasitetsvurdering av eksisterende brønner. Dersom det ikke er tilstrekkelig vann skal grunneier etablere nye vannposter på sikre områder med enkel tilgjengelighet.*»

Roaseter hytteområde er i dag et flott hytteområde uten V/A eller strøm. Avstanden mellom hyttene er forholdsvis stor og området «tåler» en forsiktig fortetting, jf. planforslaget. Det som er kritisk i forhold til planforslaget er vannforsyning til hyttene. Situasjonen våren 2022 var at flere av vannpostene var nær tomme for vann. I tillegg må det hensyntas at en etter hvert må forvente strøm til hyttene. Dette forholdet er hensyntatt i planforslaget når det gjelder lys og lysforurensning, og bør også hensyntas i forhold til vann. Erfaringen fra andre hytteområder er at bruken av hyttene øker vesentlig med innlagt strøm. Forbruket av vann vil derfor sannsynligvis øke i tiden framover.

Formuleringen i punkt 3.3 i Rekkefølgebestemmelsene sikrer ikke godt nok ivaretagelsen av at det er nok vann for framtidig forbruk. Det må tydelig framgå at det ikke gis byggetillatelse før dokumentasjon av tilstrekkelig vannmengde og kvalitet foreligger, jf. første setning i punkt 3.3 (her står at grunneier skal besørge kapasitetsvurdering og ikke må dokumentere at det er nok vann). Andre setning i bestemmelsen lyder slik: «*...etablere nye vannposter på sikre områder med enkel tilgjengelighet*, kan misforstås. Det må tydeliggjøres i bestemmelsen at evt. nye vannposter må dokumentere tilstrekkelig vannmengde og kvalitet på drikkevannet med vegadkomst innenfor planområdet.

Forslag til ny bestemmelse punkt 3.3:

«*Før det gis byggetillatelse til nye boenheter og ved økt bruk av hyttene, må grunneier dokumentere og sørge for vannposter med tilstrekkelig vannmengde med kvalitet iht gjeldende lovverk.*»

enklere kunne se forslaget til de nye tomteplassingene. Hvilke tomter som er nye går nå fram av bestemmelsene som fremmes for vedtak.

I plankartet som ble sendt på høring og i kommunens kartløsning av planforslaget ligger det fire vannforsyningsanlegg benevnt fra BVF1 – 4. Plasseringen av BVF1 er som dere påpeker feil og flyttes til faktisk plassering i plankartet som går til vedtak av planen.

Forslaget danner grunnlag for endring av bestemmelse 3.3.

<p><i>Vannpostene må etableres innenfor planområdet og med god vegadkomst.»</i></p> <p>Denne endringen vil gjøre kommunens saksbehandling enklere å håndtere, samt at det påhviler grunneier å sørge for at mengde og kvalitet på vann til enhver tid må sørges for uavhengig av antall hytter, økt bruk av hyttene m.m.</p>	<p>Merknadene tas delvis til følge.</p>
<p>Styret i Roaseter hytteforening, brev datert 18.08.2022, sak/dok.nr: 21/1216-24.</p> <p>Styret i Roaseter hytteforeningen er usikker på om tilgangen til vann på feltet tilfredsstillende gjeldende forskrifter. En av 4 fellesbrønner for drikkevann er tidvis tom under spesielle tørkeperioder (som i år). Vannkapasiteten må vurderes både med tanke på dagens bebyggelse og den fremtidig planlagte fortetning. Dersom mengde og kvalitet ved fortetning ikke tilfredsstillende gjennom nåværende brønner må nye legges inn i planverket for å sikre korrekt plassering av brønner i henhold til gjeldende regelverk. Vi antar at det blir behov for at grunneierne sørger for 2 nye brønner for å ivareta behovene. Antall brønner må verifiseres gjennom kvalifiserte målinger av mengde. Disse forhold er etter vår mening så viktige at en fortetning ikke kan iverksettes før tilstrekkelig kapasitet av vann er verifisert og etablert. Dette ansvaret, og eventuelle investering, mener vi i sin helhet må tilhøre grunneierne.</p>	<p>Planbestemmelsene pkt. 3.3 er bearbeidet i bestemmelsene som går til vedtak. De stiller nå strengere krav til grunneier i forhold til dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet på vann.</p> <p>Merknaden er tatt til følge.</p>
<p>Innlandet fylkeskommune, brev datert 23.08.2022, saK/dok.nr: 21/1216-25.</p> <p>Friluftsliv og skiløyper: Det er viktig med gode og bilfrie koblinger internt og ut av hytteområdet. Dette kan redusere bilbruk på kortere avstander. Fylkeskommunen etterspør en illustrasjonsplan for utomhus som illustrerer løype og stinett, og ber kommunen vurdere behov for rekkefølgekrav i bestemmelsene knyttet til etablering av eventuelle stier eller skiløyper internt i området.</p> <p>Landbruk, beiteinteresser: Svatum-Espedal sankelag slipper beitedyr i området. Det slippes ca. 2000 sau og lam, noe som gir ca. 10 sau per km². Det er svært viktig å hensynta beitedyrene og forhindre at de blir presset inn i hytteområdet. Det må gjøres en vurdering av om dette er ivaretatt, eller om en fortetting vil bidra til økt konflikt mellom hytter og husdyr. Beitebruksplanen til Gausdal kommune må legges til grunn. Fylkeskommunen stiller spørsmål til om dette burde vært tydeliggjort og om det er behov for bestemmelser angående inngjerding.</p> <p>Forurensning og klimautslipp: I planbeskrivelsen er det vist til de tre ulike fasene i prosessen, byggefasen, transport til og fra hytta</p>	<p>De to stiene innenfor planområdet er avsatt som formål «turdrag» og det er rekkefølgekrav knyttet til GTD3. Det er etablerte skiløyper og stier i umiddelbar nærhet til planområdet. Disse er sikret gjennom løypeplan og illustrert gjennom utallige kart. Kommunen vurderer at en utomhusplan for dette planområdet er lite hensiktsmessig.</p> <p>Det er på side 24 i planbeskrivelsen henvist til Beitebruksplanen når det gjelder antall dyr på beite, samt vist til beitekvalitet- og kapasitet innenfor beiteområdet. Det er ingen</p>

og utslipp fra hytta. For å nå klimamålet er det viktig at det i alle planer, også reguleringsplaner innarbeides krav til klimamål. Fylkeskommunen stiller spørsmål til om dette er godt nok sikret i planbestemmelsene. Vi oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn.

Samferdsel Forslagsstiller konkluderer med at det er behov for å sikre etablering av frisiktssoner, samt justering av geometrien i adkomsten. Det er bra at det er satt rekkefølgekrav til dette, men den frisiktsonen det er vist til i bestemmelse § 3.2 er ikke tilstrekkelig for denne type veg. Frisikten her skal, i henhold til N100, være 6 x 126 meter. Regulert frisikt i adkomsten (reguleringsplan for Vassenden, vedtatt 1994) er 10 x 100 meter, og det kan aksepteres. Bestemmelse § 3.2 må endres slik at frisiktzone i henhold til reguleringsplan for Vassenden skal etableres før nye fritidsboliger tas i bruk.

Vannmiljø Fylkeskommunen minner om at det i 2016 ble det vedtatt regionale vannforvaltningsplaner for perioden 2016 – 2021 jf. vannforskriften. De regionale vannforvaltningsplanene fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer og grunnvann. Vedtatte miljømål skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet vårt, og legges til grunn i kommunal planlegging jf. PBL § 8-2. For å beskytte vannforekomstene må det fastsettes en sone langs vassdrag med en bestemmelse som sier at det skal opprettholdes et begrenset vegetasjonsbelte langs bekker, elver og innsjøer. Dette er viktig for at kantsonen skal ha en god funksjon i forhold til erosjon, holde igjen næringsstoffer og fungere som leveområde for planter og dyr. Dette kan tilføyes bestemmelse om hensynssone flom H320.

Elgtrekket Utbygging bør skje i tidsperioden utenom hovedtrekket vinter og vår, og vi støtter bestemmelser om dette. Samtidig kan det ved mindre snømengder medføre at tidsrommet for elgtrekket avviker fra normalår, og dermed starte senere. Byggevirksomhet i januar kan derfor eksempelvis ha en potensiell negativ innvirkning.

saltplasser eller kveer i nærheten til hytteområdet.

Det vurderes at særskilte krav til klimahensyn ikke stilles til denne planen. Hyttestørrelsen er moderat og stedets beliggenhet gir få andre muligheter for å ta klimahensyn ved transport.

Planbestemmelsene 3.2 endres 10x100m frisikt.

Planbestemmelsene pkt 6.2 hensynssone flom tilføres tekst om opprettholdelse av vegetasjon.

Det er vanskelig å forsikre seg fullt å helt mot de årlige variasjonene. Vi mener at bestemmelsen slik den er foreslått sikrer elgtrekket på en forsvarlig måte.

Merknadene tas delvis til følge

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort noen mindre endringer. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

Plankartet:

- Tomt 17 er justert ca. 19 meter for å unngå forekomsten Gryntjafs. Som følge av dette er også tomt 16 vridd mot sin opprinnelige plassering i gjeldende plan.
- Vannpost BVF1 er flyttet til faktisk plassering.
- Benevnelse er påført på alle tomtene.
- Hensynssonen H120_5 er påført hele planområdet.

Planbestemmelsene:

- 3.2 endret frisiktsone fra 8x45m til 10x100m.
- Endring av pkt. 3.3: «Før det gis byggetillatelse til nye boenheter (tomt nr. 34, 35, 49, 61, 63, 73, 76, 77, 78, 91, 108, 111, 112, 113, og 114) og ved økt bruk av hyttene, må grunneier dokumentere og sørge for vannposter med tilstrekkelig vannmengde med kvalitet iht. gjeldende lovverk. Vannpostene må etableres innenfor planområdet og med god vegadkomst. For etablering av nye felles vannforsyningsystemer vises det til drikkevannsforskriften.».
- Tillagt i pkt. 6.1: H120_5: Innenfor hensynssonen tillates det ikke private grunnboringer eller etablering av gravde brønner. Dette for å beskytte etablerte drikkevannskilder og grunnvannsforsyningen.
- I pkt. 6.2 legges følgende til: «Det skal opprettholdes et begrenset vegetasjonsbelte langs bekker, elver og innsjøer. Dette er viktig for at kantsonen skal ha en god funksjon i forhold til erosjon, holde igjen næringsstoffer og fungere som leveområde for planter og dyr».

VURDERING:

Vurdering av de enkelte innkomne merknader framgår av merknadssammenstillingen over.

Gjerder

Til førstegangsbehandling i planutvalget la kommunedirektøren fram et planforslag uten bestemmelser knyttet til inngjerding av hyttetomter. Under behandlingen ble følgende tilleggsforslag fremmet og vedtatt av planutvalget:

Følgende tas inn som et alternativ i reguleringsbestemmelsene:

a. Inntil beiterettsspørsmålet er avklart, tillates ikke inngjerding innen planområdet.

b. Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på 400 m² inntil hytta for å skjerme inngangsparti, biloppstillingsplass, uteplass/terrasse, eller for å danne en «tunløsning» mellom ulike bygg på eiendommen. Gjerder skal oppføres som skigard med høyde inntil 1,2 meter og utformes slik at beitedyr ikke kan gå seg fast eller bli stengt inne. Grunder/porter skal slå utover.

c. Langs veger skal gjerde ikke oppføres nærmere enn fastsatt byggegrense.

d. Det skal legges vekt på at gjerder skal underordne seg helhetsinntrykket i området, og de skal ikke virke dominerende. Ved helt spesielle behov kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

e. Gjerde som ikke vedlikeholdes, kan kreves fjernet. Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges og at det opprettholdes gode korridorer for beitedyr og allmenn ferdsel.

Som følge av dette ble planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn med to alternativer:

1. Ikke regler for inngjerding på fritidstomter
2. Politisk framsatt forslag som gir bestemmelser tilsvarende de nyeste reguleringsplanene på Skei.

Beiterett og evt. avkortning av beiteretten er et privatrettslig spørsmål. Slik sett vurderes det som en mer ryddig framgangsmåte at spørsmålet om inngjerding avklares direkte mellom partene, gjennom et privatrettslig avtaleverk. Erfaring har vist at reguleringsbestemmelser for inngjerding av hytter/fritidsboliger gir store utfordringer med håndhevelsen av vedtatte bestemmelser. Luftige gjerder under 1,5 meter er ikke definert som et søknadspliktig tiltak. Når det er angitt bestemmelser om utforming og størrelse på gjerder, så er det kommunens oppgave å utføre ulovlighetskontroll av tiltak som bryter med reguleringsbestemmelsen. I tillegg kan gjerder, som er satt opp i tråd med bestemmelsene, være feil satt opp eller ikke være tilstrekkelig vedlikeholdt. Med bestemmelse for gjerder vil det kunne bli kommunen som også må følge opp dette, selv om det er Mattilsynet som forvalter dyrevelferdsloven.

Der det ikke er bestemmelser for inngjerding vil denne typen barriere være et forhold mellom beiterettshavere og fritidsboligeier. Utforming av gjerder og avklaring av vedlikeholdsansvaret kan nedfelles i et avtaleverk (gjerderegler) mellom hytteforeningen og grunneiere/beiteretthavere. Ved konflikt eller behov for rettslig veiledning kan Jordskifteretten benyttes.

Kommunedirektøren mener at kommunen bør være tilbakeholden med å vedta bestemmelser som gir økt forekomst av inngjerding i områder der beitekonflikter ikke er framtrødende slik man oppfatter at det er på Roasetra. I denne saken der utbyggingsområdet i tillegg ligger i sone for et regionalt elgtrekk, bør ikke kommunen gå inn for at store deler av fritidsboligtomtene gjerdes inn. Dette vil kunne påvirke villtrekket og vil kunne øke faren for at også ville dyr setter seg fast. Landskapsrommet kan bli endret ved inngjerding av større arealer og enkelt tomter i dette høyere liggende området. Kommunedirektøren foreslår derfor at det ikke fastsettes gjerdebestemmelser i reguleringsplan for Roaseter hytteområde.

Naturmangfold

Gryntjafs – Tomt 17 som er berørt av gryntjafs er justert slik at den ikke er innenfor en sirkel med radius 25 meter slik Statsforvalteren foreslår. Tomtene 16 og 17 nye plassering vil da være tilnærmet identisk slik den var i opprinnelig plan for Roaseter hytteområde. Denne justeringen vurderes til å være så vidt marginal at det ikke er nødvendig med en ny høringsrunde.

Elgtrekket vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt.

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er virkningen for naturmangfold vurdert etter §§ 8-12. Det eksisterende kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å være tilfredsstillende jf. kriteriene etter loven basert på tidligere registreringer og konsekvensutredning i overordnet plan. Det vurderes at tiltakene i planforslaget ikke vil medføre risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene i offentlig beslutningstagning etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, synes derfor å være tilstrekkelig ivaretatt.

Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn for å ivareta merknader og nødvendige hensyn. Kommunedirektøren vurderer at de endringer som er gjort i plankartet og i bestemmelsene før vedtak av planen er såpass små at det ikke utløser noe nytt offentlig ettersyn eller høring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at reguleringsplanen for Roaseter hytteområde sluttbehandles og vedtas.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

innstilling/vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas «Detaljreguleringsplan for Roaseter hytteområde» med de vedlegg som følger saken.