

Planforslaget er utarbeidet av Areal+ AS på vegne av 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.

Overordnet plan

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse (område F06E) i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.03.2021.

Arealdelen har følgende bestemmelse knyttet til utvidelse av Roaseter hytteområde:

| | |
|----------------------------------|---|
| F06E Roaseter (nåværende) | Maksimalt 15 nye enheter, oppdaterte bestemmelser for private VA-løsninger. Råk/Kløvveg i sørvest påvises og kartfestes. Tidspunktet for anleggsvirksomhet fastsettes. |
|----------------------------------|---|

I tillegg har arealdelen retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplan for fritidsbebyggelse.

Eksisterende reguleringsplan

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 offentlig ettersyn viser dagens situasjon for eksisterende veger og hytter/tomter.

Virkninger av planforslaget

Naturmiljø

Det er gjort søk i MD sin naturbase den 24.05.2022. Det er registrert arter av forvaltningsinteresse, granmeis, grønnfink og Gryntjafs. Treffene på fuglene er med stor usikkerhet (+/- 400 m) og utenfor områdene hvor det planlegges ny bebyggelse. Det er heller ikke planlagt bebyggelse på området hvor det er registrert Gryntjafs.

Landbruk

Området er i AR5 i all hovedsak registrert som uproduktiv skog, det vil si fjellbjørk. Det er registrert noe dyrkbar jord, dette er knyttet til myrene. Det er pr. i dag beskjedent med beitedyr i området.

Nærmiljø og grønstruktur

Nærområdet reguleres til LNF-område. Skiløype kjøres langs utkanten av området i vest, og henger sammen med et større løypenett mot Synstgardsetra og Espedalen. Det reguleres inn eksisterende sti Rosetera og Finntjernmorka, hvor det åpnes for enkel tilrettelegging slik at man lettere for eksempel kan sykle mellom feltene.

Myr

Planforslaget har ingen nye hytter plassert på/i myrområder. Der de i NIBIO sine kartbase er registrert myr, har disse fått hensynsone bevaring av naturmiljø. Det tillates ikke noen form for tiltak innenfor disse sonene.

Kulturminner

Planområdet er befart av Innlandet fylkeskommune høsten 2021. I hovedsak har de kontrollert og foretatt nøyaktig innmåling av kjente fangstgroper. Totalt ble det funnet 36 fangstgroper og ei tuft. På bakgrunn av befaring har fylkeskommunen oversendt nye hensynsoner og forslag til bestemmelser som har blitt innarbeidet i planforslaget.

Bosetting og næringsliv

Bygging gir arbeidsplasser, og seinere bruk gir ringvirkning til lokalt næringsliv.

Barn/ unge og folkehelse

Det er natur- og friluftsområder inntil tomtene. Tilgang til turområder og skiløyper gir mulighet for økt aktivitet. Det går en turveg igjennom området og kort avstand til skiløyper.

Overvatn og flom

Det er ingen større bekker innenfor planområdet, med unntak av Roaseterbekken som så vidt svinger innom planområdet i vest. Takvann og overflatevann skal fordrøyes inne på den enkelte tomt. Det er utarbeidet en overvannsplan som beskriver dimensjonering av stikkrenner.

Elgtrekk

I kommuneplanens arealdel er det avsatt *Hensynssone for bevaring av naturmiljø – viktig regionalt elgtrekk*. Som følge av dette er det i bestemmelsene til arealdel satt krav til for når tidspunkt for anleggsvirksomhet skal foregå i området.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

Største usikkerheten er knyttet til brann og tilgang til området. Det er satt krav til utbedring av eksisterende adkomstveger skal oppgraderes til landbruksvegklasse 3. Det er tilstrekkelig med snumuligheter for utrykningskjøretøy.

Samla virkning

Planforslaget vurderes å ikke ha negative virkninger for friluftsliv, naturmangfold eller barn og unge.

VURDERING:

Planforslaget

Planendringen bygger på kommuneplanens arealdels bestemmelser og retningslinjer når det gjelder antall tillatte nye enheter og hvordan disse skal utformes.

Konsekvensutredning

Arealbruken er tidligere avklart gjennom kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer at reguleringsforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl § 12-9, og at det således ikke settes krav om konsekvensutredning og planprogram.

Naturmangfold

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 tiltaket 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.

Elgtrekket som går fra Murudalen å sørover går gjennom og rundt planområdet. Elgmerkeprosjektet som ble startet i 2020 skal skaffe mer kunnskap om leveområdene til elgen, trekkemønster, beitegrunnlag, reproduksjon og dødelighet. Prosjektet er forventet avsluttet i 2024. Foreløpig er det ikke publisert noe data fra prosjektet. De merka elgene kan følges på nettsiden www.dyreposisjoner.no. Hvordan elgen påvirkes av hytter og hyttebygging er det lite forskningsmateriale på i Norge. Merkeprosjektet vil sannsynligvis heller ikke gi noe entydig svar på dette. Erfaringsmessig trekker elgen lange distanser når først trekket starter, og den trekker lengre enn til Roaseter før den stopper opp for sommerbeite og evt. kalving. Det er derfor trolig at elger ikke påvirkes nevneverdig av 15 nye fritidsboliger. Men nettopp fordi kunnskapsgrunnlaget er noe svakt, ble det i arealdelen satt bestemmelser til antall nye enheter og krav til tidsrom for når bygge- og anleggsvirksomhet kan foregå.

Inngjerding av hyttetomter.

Oppføring av gjerder er ikke regnet som tiltak som utløser søknadsplikt etter plan og bygningsloven §1-6. Kommunens rolle er i denne sammenheng primært å være reguleringsmyndighet. Det innebærer å utarbeide kommuneplan (arealdel). Videre skal kommunen behandle og fatte vedtak etter private og offentlige reguleringsforslag samt behandle og fatte vedtak etter søknader om tiltak i hovedsak etter plan og bygningsloven. Kommunen bør fortrinnsvis fastsette gjerdebestemmelser som angår sikringstiltak og estetikk i reguleringsplan.

Kommunen har som regulerings- og byggesaksmyndighet også i en viss grad inntatt rollen som bindeledd mellom ulike interessegrupper og blir gjerne en kontaktinstans for privat og næringsdrivende i saker som gjelder eiendoms- og rettighetsforhold mm. Kommunen har som en konsekvens av dette også inntatt eller blitt henvist til å ha en sentral rolle i disse beitekonfliktene, herunder problemstillinger rundt inngjerding av hytter. Dette oppleves som svært ressurskrevende og det er en belastning å jobbe med konflikttemaer som synes nærmest umulig å løse da problemstillingene havner midt mellom det privatrettslige og det offentlig-rettslige.

På bakgrunn av dette fremmes dette planforslaget uten bestemmelser knyttet til inngjerding av fritidsboligtomter. Ønskes inngjerding av hyttetomter, så avklares dette mellom grunneiere, beiterettighetshavere og den enkelte hytteeier og/eller velforeningen for området.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Tiltakshaver har gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er avdekket noen hendelser, og det er satt krav i bestemmelsene for å ivareta noen av disse. Det er videre konkludert med at det ikke er behov for særskilte risikoreduserende tiltak for å hindre andre uønskede hendelser. Det vises til side 25-27 i planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse og vurderinger.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt berørte parter på høring.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

Planutvalget vedtar å legge foreliggende forslag til detaljregulering for Roaseter hytteområde ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Planutvalget behandlet saken den 10.06.2022 sak 21/22

Behandling:

Jan Erik Kristiansen fremmet følgende tilleggsforslag:

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. Grinder/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.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med Kristiansens tillegg. Kristiansens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget vedtar å legge foreliggende forslag til detaljregulering for Roaseter hytteområde ut til offentlig ettersyn og høring, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

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. Grinder/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.