



SAKSUTREDNING

Arkivreferanse: 2021/519-36

Saksbehandler:
Ingunn Synstnes

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2022/102	08.11.2022	Formannskapet
2024/53	13.09.2024	Formannskapet
2024/69	28.10.2024	Kommunestyret

Detaljreguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt

1. Gangs behandling i formannskapet, den 08.11.2022

Vedlegg:

- 1 Plankart Furusjøvegen A3 2000 25.05.22
- 2 Planbeskrivelse Furusjøvegen hyttefelt.
- 3 Planbestemmelser Furusjøvegen hyttefelt.
- 4 Oppsummering av merknader med vurderinger
- 5 Alle merknader samlet.
- 6 ROS Furusjøvegen hyttefelt.
- 7 Overordnet VA-plan.
- 8 Flomvurdering Mysusæter Oppdatert.
- 9 Flomsonekart 200-årsflom inkl klimapåslag Oppdatert
- 10 Overvannsvurdering Furusjøvegen hyttefelt.

Saksutredning

Særlig om habilitet

Forvaltningslovens § 6 regulerer habilitetskrav

Omskrevet fastslår § 6's 1.ste ledd at kommunedirektør er inhabil til både å saksutrede og til å treffe avgjørelse i en forvaltnings sak (bokstav b:) blant annet når hun er gift eller i svogerskap med en part.

§6's 3.dje ledd klargjør omskrevet at hvis kommunedirektøren er inhabil så kan avgjørelse i den aktuelle saken ikke treffes av andre ansatte i Sel kommune. Men underordnede kan likevel tilrettelegge/utrede saken for «noen».

§ 6's 4.de ledd gir en mulighet for at en som normalt er inhabil likevel unntas fra inhabiliteten «dersom det er åpenbart at tjenstemannens tilknytning til saken eller partene ikke vil kunne påvirke hans standpunkt og verken offentlige eller private interesser tilsier at han viker sete».

Kommunedirektør Solveig Nymoen eier hytte på Punghaugen, Mysusæter (218/9). Ektefelle, Leif Ola Rønningen, er arealmessig en av de større grunneierne på Mysusæter (246/1). Sønn til ektefelle, Ola Rønningen, eier hytte og hyttetomt på Mysusæter (246/120 og 246/136). Svigerinne, Olga Berit Rønningen, har hytte på Mysusæter (246/121). Svoger, Arne Jørgen Rønningen, er grunneier på Mysusæter (252/1), Skjenna, med teiger i Mysusæter sentrum, Gråhaugen, og eier av hyttetomt (246/122). Hver for seg medfører de nevnte eierforhold ikke at kommunedirektør Solveig Nymoen blir inhabil.

Skiløyper må sees i en helhet og sånn sett kan Nymoen bli berørt av planforslaget. Ordfører mener at en bør se bort fra unntaksmuligheten i § 6 4.de ledd.

Med utgangspunkt i dette har Jan Reinert Rasmussen (tidligere rådmann i Sør-Fron) fått settekommunedirektørkompetanse til å innstille på vedtak. Da kan kommunens fagadministrasjon utrede, mens settekommunedirektøren konkluderer og sender forslaget til politisk organ, jfr. siste setning knyttet til § 6's 3.dje ledd.

I denne saken, *Detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt*, trer Jan Reinert Rasmussen inn som settekommunedirektør.

Arealplanlegger Anna G. Raanaa Evjen eier hytte på Mysusæter gnr. 246 bnr.124. Eiendommen ligger ikke inntil området som detaljreguleres, og hun er ikke automatisk inhabil i saken. Settekommune-direktør har i forståelse med Anna G. Raanaa Evjen valgt at hun ikke er saksbehandler.

Bakgrunn

Norconsult AS har på vegne av eierne av gnr/bnr. 253/22, 253/25, 253/93 samt deler av gnr/bnr. 253/107 og 253/106, utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt på Mysusæter. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 9 nye fritidstomter sentralt på Mysusæter.

Planforslaget som ligger til behandling, består av:

1. Plankart 1:2500 i A3
2. Planbeskrivelse
3. Planbestemmelser
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det er utarbeidet delutredninger:

5. Overordnet VA-plan
6. Flomvurdering Mysusæter
7. Flomsonekart 200 års flom
8. Overvannsvurdering

Planprosess

- Det ble varslet oppstart av planarbeidet 15.10.20
- Frist for innspill til oppstartsvarsel 30.11.20

Innkommne merknader til planoppstart

Etter varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 20 innspill. Innspillene er oppsummert og vurdert av Norconsult i vedlegg 4. Innspillene i sin helhet er i vedlegg 5.

Planstatus og forhold til overordnede planer

Reguleringsplanforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel vedtatt 20.06.2016. Der området er avsatt som utbyggingsområde F10 med en utbyggingsramme på 15 hyttetomter.

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Mysusæter sentrum, vedtatt 25.06.03 og reguleringsplan for Mysusæter vedtatt 17.10.88. Område er i reguleringsplanene angitt som område for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstveier og jord/skog.

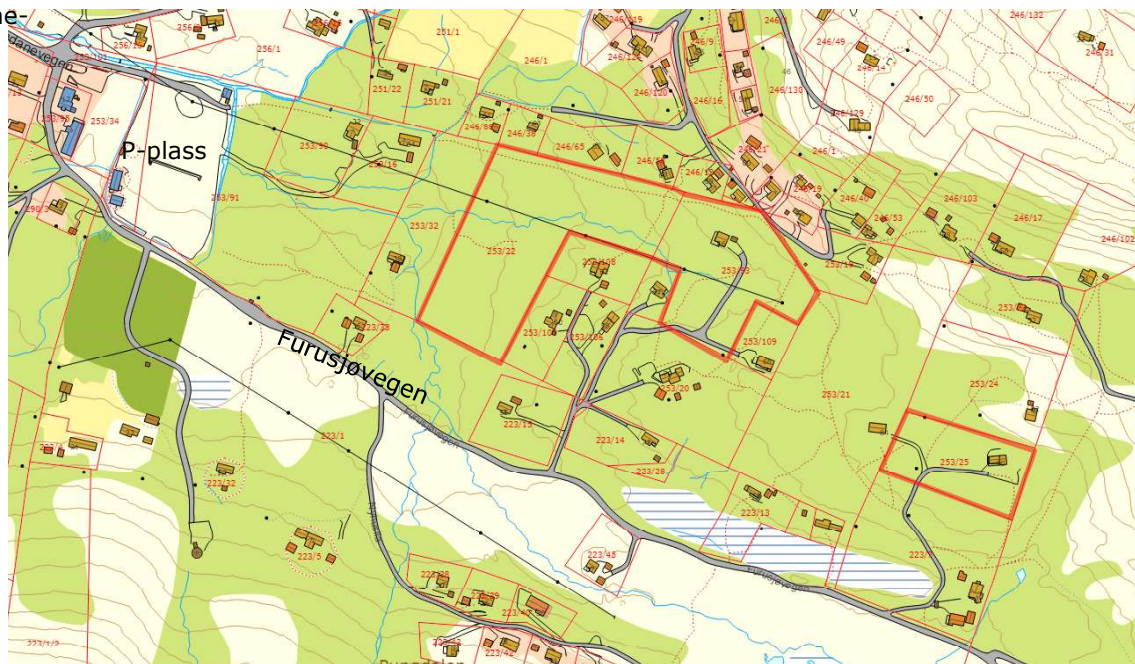
Intensjonen var å lage en felles plan for hele området, noe som ble vanskelig å få til. Derfor vedtok formannskapet i møte den 28.01.20, sak 11/20, en dispensasjon fra kravet om felles reguleringsplan, slik at det blir utarbeidet en reguleringsplan for deler av utbyggingsområdet F10. Den delen av planområde som ikke blir regulert ligger midt i planområdet, det gjør at planområdet som blir regulert er delt i to deler.

Fordeling av hyttetomtene

Planområdet er på ca. 34 daa. Det er lagt til grunn en utbyggingsramme på 9 nye hyttetomter for eiendommene som inngår i planforslaget, med følgende fordeling av hyttetomter:

Gnr/Bnr	Antall nye hyttetomter
253/22	5
253/93	2
253/25	2
253/21 (ikke medtatt i denne reguleringsplanen)	(6)
Totalt nye hyttetomter	9 - I denne reguleringsplanen (15- Totalt innenfor F10)

Rondane-
vegen



Planområdene vist med rød strek

Adkomst

Adkomst til området er via Rondanevegen Fv. 2628 til Mysusæter sentrum og så følges Furusjøvegen fram til vegavkjørsler som er adkomst til det nye hyttefeltet. Vinterstid er det vinterparkering på parkeringsplassen som benyttes.

Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Vegetasjonen består av markdekke med lyng, eier og vierarter med innslag av barskog i hovedsak gran. Innenfor området er beitet angitt som godt, og området er en viktig del av utmarksbeite for Mysusæter og Kampen beitelag.

Mysusæter, med unntak av område øverst på Tjønnbakken ligger i sone 3, utviklingszone, i Regional plan for Rondane-Sølnkletten. Området har stor samfunnsmessig betydning, samtidig som deler av den er biologisk leveområde for villrein.

Faresoner

Skred og flom

Det er ikke registrert aktsomhetsområder for skred i planområdet.

Det går bekkestrenger helt eller delvis gjennom området. Aktsomhetskart for flom berører sørvestlig hjørne av planområdet. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet en flomvurdering vedlegg 8, Flomsonekart vedlegg 9 og overvannsvurdering vedlegg 10.

Høyspenningsanlegg

Det er i plankartet lagt inn hensynssone høyspent.

Vann og avløp

Det går kommunalt vann og avløp i området med tilknytningsmuligheter, vedlegg 7.

Planbestemmelser

Planforslaget legger til grunn føringene i kommuneplanens arealdel, eiendom tillates utbygd med inntil 200 m² bruksareal (BRA). Enkelbygg skal ikke overstige 120 m². Terrassen/plattinger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg. Terrassen kan maksimalt være 15% av bruksarealet på bygget. Hyttetomter skal ikke overstige 1 daa.

Vurdering

Planforslaget innebærer en fortetting og at landskapet endres fra å være delvis bebygd til å bli mer bebygd. De planlagte hyttene og vegene vil endre landskapsbildet da mer areal endres fra grønt til utbygd areal.

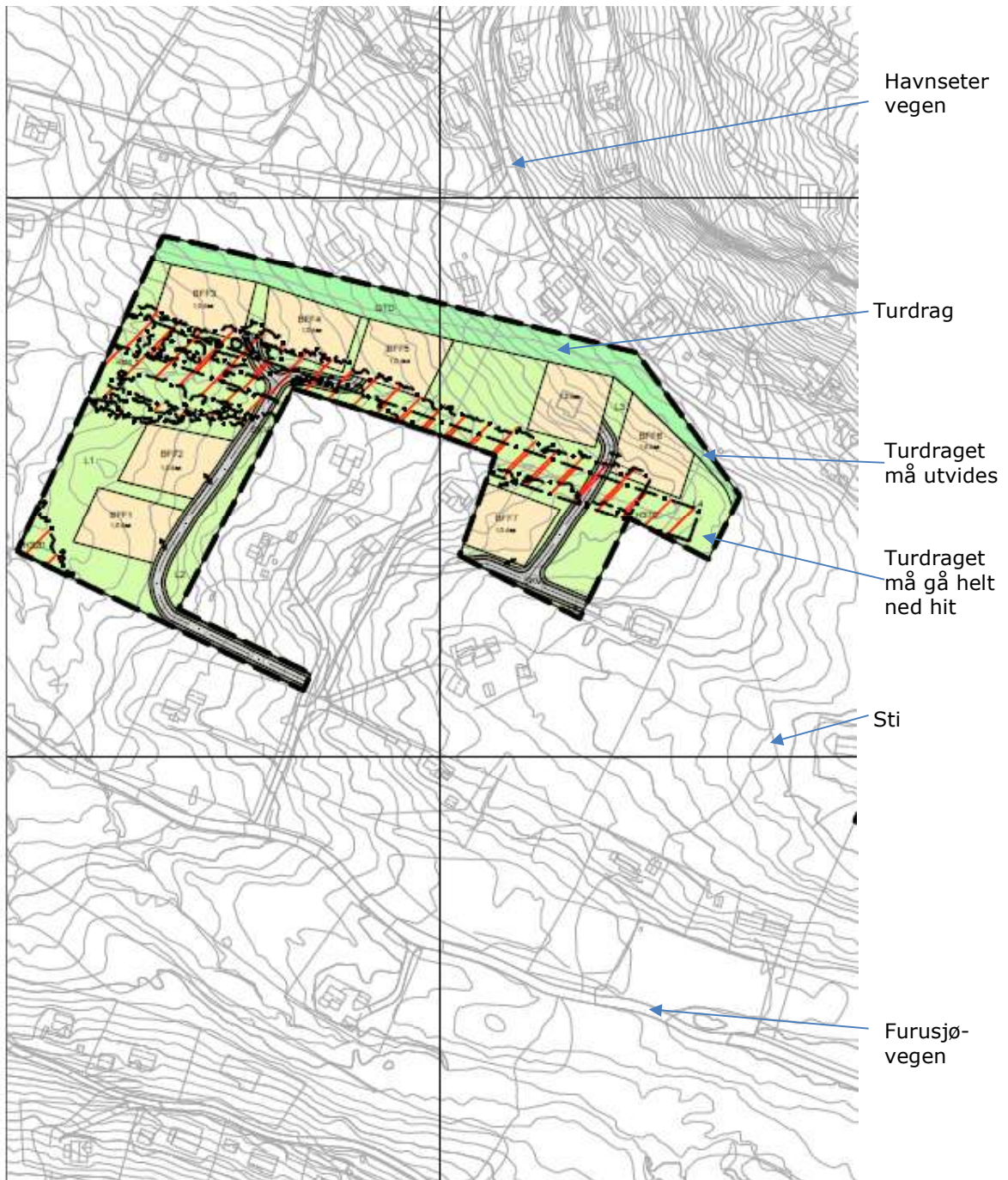
Mysusæter er et friluftsområde som blir benyttet av friluftsfolk hele året. Sommerstid blir stiene og vegene brukt til turer og vinterstid kjøres det opp skiløyper. Det er et godt utbygd løypenett med forbindelser til løypene på Høvringen, Raphamn og Kvamsfjellet.

Det nye hytteområdet ligger ca. 200 meter i luftlinje fra parkeringsplassen på Mysusæter. Parkeringsplassen er statlig sikret fordi den er et viktig utgangspunkt for turer både sommer og vinter.

Flere av skiløypene er regulert på veger. Det er interessekonflikter knyttet til skiløyper og traseer for skiløypene. Dette gjelder blant annet Furusjøvegen som er adkomst til dette hyttefeltet. På strekningen Mysusæter – Koltjønn, langs Furusjøvegen gjorde Statsforvalteren i Innlandet i brev 26.09.2022 om sitt vedtak. Det innebærer at det kan opparbeides ny skiløypetrase utenfor Furusjøvegen. En brøyting av Furusjøvegen er en annen sak, som ikke er knyttet til omlegging av løypa. På deler av strekningen Mysusæter-Koltjønn, fra Pungdalen til Koltjønn ligger det i reguleringsplanen fra 1988 en skiløypetrase der løypa ønskes lagt. Det viser at det i 1988 planen ble tenkt langsiktig og i tillegg er området sett i en helhet.

Deler av det nye hytteområdet ligger inne i reguleringsplan for Mysusæter sentrum av 2003, andre deler i reguleringsplan Mysusæter av 1988. Reguleringsplan for Mysusæter av 1988 har sikret løypenett i Mysusæter- området. Ikke alle disse løypene er videreført i reguleringsplanen av 2003, og det gjelder i dette området her. Settekommunedirektøren mener diskusjonene rundt løypenettet den senere tiden viser hvor viktig de innregulerte skiløypene er.

Det er ikke regulert inn skiløype i planforslaget. Det er heller ikke regulert til dette i gjeldende reguleringsplan av 2003. Når det utarbeides nye planer må en stadig forsøke å gjøre områdene bedre enn de er i dag. Det er veldig viktig når en behandler reguleringsplaner for mindre områder, at en prøver å se en helhet i området. Ellers kan de små reguleringsplanene stenge ferdselsårer i fremtiden.



Utsnitt av deler av plankartet

Det er i planforslaget regulert turdrag nord i planområdet som til en viss grad sikrer fremkommelighet. Dette turdraget bør utvides mot Furusjøvegn både i bredde og lengde. Dette er viktig for det er en eksisterende sti her som går mellom Furusjøvegen og Havnsetervegen. Denne må sikres slik at folk kan passere gjennom området til fots. Settekommunedirektøren mener at når det gjelder tverrforbindelsen mellom Furusjøvegen og Havnsetervegen er det viktig å få den innregulert når det lages en reguleringsplan. Grunneierne som regulerer må sikre tverrforbindelsen, ved utarbeidelse av planen. De kan ikke skyve dette ut av planområdet og over på andre grunneiere.

Settekommunedirektøren mener skiløyper må sikres traseer i alle reguleringsplanene. Det er settekommunedirektøren sitt ansvar å se helheten i området og å sikre allmennheten et godt sti- og løypenett. Slike ikke-økonomiske fellesgoder kan være vanskelig å få enkeltgrunneiere til å prioritere.

Settekommunedirektøren vil derfor anbefale formannskapet at turdraget utvides til å gå til høyspenningsanlegg og at turdrag endres til turdrag/sti/skiløype, dette vil sikre at allmennheten tilgang gjennom området etter at det blir utbygd. Settekommunedirektøren anbefaler at disse endringene blir lagt inn i planen før den sendes på høring.

Settekommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det må innarbeides følgende endringer før offentlig ettersyn:

- Turdraget utvides i bredde og lengde til høyspenningsanlegg.
- Turdrag endres til turdrag/sti/skiløype

Formannskapets behandling av sak 102/2022 i møte den 08.11.2022:

Behandling

Settekommunedirektør Jan Reinert Rasmussen deltok i behandling av saken.

Sp v/Pål Ellingsbø fremmet følgende forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt på høring og planen legges ut til offentlig ettersyn.

Forslaget fra Sp ble vedtatt med 5 stemmer mot 2 stemmer for forslaget fra kommunedirektøren.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar formannskapet å sende forslag til detaljregulering Furusjøvegen hyttefelt på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

2. Gangs behandling, den 10.09.2024

Særlig om habilitet

Forvaltningslovens § 6 regulerer habilitetskrav

Ved første gangs behandling av planforslaget var kommunedirektør Solveig Nymoen innhabil. Jan Reinert Rasmussen (tidligere rådmann i Sør-Fron) trådte inn som settekommunedirektør. Siden første gangs behandling av saken er Kristin Rønn Gårderløkken ansatt som kommunedirektør og hun er habil til å treffe vedtak. Jan Reinert Rasmussen har fratrudd som settekommunedirektør i denne saken og det er kommunedirektør Kristin Rønn Gårderløkken som innstiller på vedtak.

Vedlegg

- 1 Plankart Reguleringsplan Furusjøvegen hyttefelt-A3-L 1-2500.pdf
- 2 Planbeskrivelse Fususjøvegen hyttefelt 15.04.24.pdf
- 3 Planbestemmelser Fususjøvegen hyttefelt 15.04.24.pdf
- 4 ROS Furusjøvegen hyttefelt.pdf
- 5 Overordnet VA-plan.pdf
- 6 Flomvurdering Mysusæter Oppdatert.
- 7 Flomsonekart 200-årsflom inkl klimapåslag Oppdatert
- 8 Overvannsvurdering Furusjøvegen hyttefelt.
- 9 Rapport Furusjøvegen Artsmangfold.pdf
- 10 Innspill samlet

Saksdokumenter (ikke vedlagt):

1. Oppsummering av merknader til varsel om oppstart med vurderinger
2. Alle merknader samlet til varsel om oppstart.

Saksutredning

Formålet med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til fritidsbebyggelse med en utbyggingsramme på 15 tomter, felt F10. I dette reguleringsplanforslaget planlegges det for 9 nye fritidsboliger. Planforslaget er en fortetting av eksisterende hytteområde på Mysusæter. Planforslaget er delt i to delområder, den største ligger innenfor reguleringsplan for Mysusæter sentrum, vedtatt i 2003. Den andre ligger i reguleringsplan for Mysusæter fra 1988.

Formannskapet vedtok i sak 2022/102, 08.11.2022, å legge forslag til detaljreguleringsplan for Furusjøvegen hyttefelt på høring og offentlig ettersyn. Dette ble kunngjort i lokalavisene Gudbrandsdølen Dagningen, Norddalen og på kommunens hjemmeside. Grunneiere, tilgrensende naboer, fylkes- og statlige instanser ble varslet med brev. Planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 05.12.2022 til 27.01.2023. Villreinnemda for Rondane og Sølnekletten ba om utvidet frist da saken skulle behandles i politisk organ med få møter i året. De fikk utvidet frist til 31.03.2023.

Kommunen ble i løpet av høringen kjent med at det kan være rødlistede arter innenfor planområdet. Med hjemmel i Naturmangfoldlovens § 8, krav om tilstrekkelig kunnskap før vedtak fattes og § 9 Føre-var-prinsippet, konsekvensene tiltaket kan ha for naturmangfoldet, ble det krevd kartlegging av arts mangfold og en vurdering av om det finnes verdifulle naturtyper i området før viderebehandling av planforslaget. Sel kommune mottok den 12.12.2023 rapport fra Biofokus – *Kartlegging av naturverdier i hyttefelt F10 ved Mysusæter i Sel kommune*. Den 18.01.2024 ba Sel kommune tiltakshaver vise hvordan de ønsker å hensynta rapporten. Med bakgrunn i dette mottok Sel kommune den 22.04.2024 et justert planforslag.

I høringsperioden kom det inn 13 uttalelser/merknader som er referert og kommentert/vurdert nedenfor. Innspillene er lagt som vedlegg i sin helet, her er det kun en kort oppsummering av hvert innspill.

Torodd Hauger

Hauger (223/15) vil som følge av reguleringsplanen og adkomst til de nye hyttene få veier på tre sider av eiendommen. Dette innebærer noen ulemper, men da den planlagte veien bare skal betjene 5 eiendommer, og ikke vil bli vinterbrøytet, så velger de å ikke protestere på reguleringsforslaget.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:
Innspillet tas til etterretning

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet skal NVE se til at deres saksområder blir vurdert og ivarettatt i planforslaget. De har en Kartbasert veileder for reguleringsplan for sine fagområder. 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.

NVE har internettsider for arealplanlegging, med informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

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.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:
Forslagsstiller har utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse som avdekker og analyserer evt. farer i planområdet.

Mattilsynet

Mattilsynet skal sikre at planen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd. Mattilsynet synes det er positivt at de nye fritidseiendommene skal koples til offentlig vann og avløp. Vannverket må vurdere sin kapasitet til å levere nok og trygt drikkevann til alle enheter innenfor planområdet. Mattilsynet er ikke kjent med om det er private vannforsyninger i planområde, ev. vannforsyninger må kartlegges og tas hensyn til under planlagt utbygging. Mattilsynet har også ansvar for planter og plantehelse, og ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet i det berørte området kontaktes. Det er viktig at det ved flytting av jord blir gitt bestemmelser om dette i reguleringsplaner.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:
Det innarbeides i planbestemmelsene bestemmelser for flytting av jord.

Mysusæter vel

Mysusæter vel skriver at fortetting av hyttefelt er positivt og vil gi et bedre grunnlag for å opprettholde et bredt tilbud til hytteeierne. Sammenhengende sti og løypenett er en viktig faktor, med mange løyper og få veikryssninger.

Turdrag GTD i nordre del av planen:

Det er positivt at det er avsatt en stripe til dette i planen, men det sikrer ikke en mulig sti- og løype tilstrekkelig. Turdraget bør ha tilleggsformål skiløype. Det bør legges til et punkt b) Turdraget skal kunne fungere som skiløype og kan tilrettelegges for løypekjøring med maskin.

Faresone Høyspentanlegg H370:

Denne sonen har vært regulert til skiløype i reguleringsplan for Mysusætter vedtatt 17.10.1988 og senere i sentrumsplanen fra 25.06.2003. Hvis turdraget i nord ikke også får formål skiløype må denne sonen reguleres til kombinert formål med formål skiløype, med samme tilleggs punkt i planbestemmelsene som over.

Vellet skriver at det er ikke riktig det som står i planbeskrivelsen at tilgjengeligheten til stier og løyper er god. Det er vesentlig å opprettholde muligheten for løypetrase gjennom feltet og videre vestover mot Havn og Mosetra til løypa til Tjønnbakken. Dersom Furusjøvegen brøytes er alternativ skiløypetrase i nord helt essensielt.

Planen bør i tillegg suppleres med rekkefølgekrav. Langsiktig avtale med forslagsstillerne om å tillate løypekjøring på de angitte felt skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Stier og løyper er viktige, og det er viktig å sikre tilstrekkelig areal til stier og løypekjøring for fremtiden. Kommunedirektøren mener turdraget må kunne brukes til sti og oppkjøring av skiløyper.

Det er viktig når det utarbeides reguleringsplaner over forholdsvis små arealer å sikre tilstrekkelig areal til stier og løyper. Ellers vil de bli nedbygd gjennom en bit for bit utbygging. Det er mer attraktivt å legge til rette for nye hyttetomter enn å sikre stier og løyper, derfor må det være et krav fra kommunen om dette for å ivareta allmenhetens interesser. I dette tilfellet innebærer det at det må innreguleres stier og løyper.

Statens vegvesen

Har ikke merknader til planen.

Trygve Askvig

Askvig eier 253/24. Det er regulert inn 2 tomter for ny hyttebygging på gnr. 253/25, BFF 8 og BFF 9. Ca. halvparten av nevnte eiendoms areal er overført til naboen i syd. Det betyr at arealutnyttelsen på resterende del av bnr. 25 er blitt for stor, dvs. at kun 1 tomt kan fradeles dette bnr. ber om at dette rettes.

Veien over bnr. 25 og til Askvig er regulert inn noe som er bra. Veien inn til eksisterende hytte på bnr. 25 er lagt noe om. Veien er i dag godt opparbeidet og Askvig mener det er unødvendig å legge om eksisterende vei, selv om eksisterende vei går litt inn på BFF 8. Omlegging vil medføre terrenginngrep som det vil ta lang tid å lege.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Fordelingen av tomter på de ulike gnr. bnr. er gjort av forslagsstillerne. Eksisterende vei er lagt noe om i planen for å få bedre utnyttelse og for å hindre at veien beskjerer/reducerer tomt BFF8. Det er viktig at der veien legges om gjøres det tiltak for å fjerne dagens vei når ny vei opparbeides.

Statsforvalteren i Innlandet

Vassdrag

Det renner en mindre bekk gjennom området. For sikring mot flom og sikring av biologiske prosesser i og langs vassdrag må det settes av en romslig sone for bl.a. å sikre kantvegetasjon, jf. vannressurslovens § 11. Dette er delvis fulgt opp ved at det er lagt inn egen faresone flom (H320), med forbud mot oppføring av bygg. Statsforvalteren oppfordrer til også å ta inn bestemmelser om sikring av kantvegetasjon. Det er liten tresetting her, men også vegetasjon i busksjiktet kan være erosjonsdempende og ha en viktig biologisk funksjon.

Landskap

Statsforvalteren sine forventninger er i stor grad fulgt opp, bl.a. gjennom gode bestemmelser om terrenginngrep og svært lav mønehøyde. Det er også tatt inn et mål om å bevare eksisterende vegetasjon og skog på ubebygde deler av tomtene i de generelle bestemmelsene.

Tilrettelegging for friluftsliv og ferdsel

Statsforvalteren registrerer gode innspill fra settekommunedirektør i foreløpig saksframlegg knytta til å sikre framkommelighet gjennom bredde på turdrag/skiløype i planforslaget. Vi kan ikke se at dette er fulgt opp i høringsforslaget og oppfordrer kommunen til å ta inn dette før sluttbehandling av planen. Det er viktig at det tas grep for å sikre problemfri ferdsel i nærområdene på bl.a. Mysusæter. På den måten legger en til rette for mest mulig ferdsel her, og ikke inn i tilgrensende områder som villreinen bruker.

Samfunnssikkerhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Det er for hendelsene flom i vassdrag og ekstremnedbør gjennomført risiko- og sårbarhetsvurdering. Det er beskrevet risikoreduserende tiltak i form av hensynssoner flom med bestemmelser, og for øvrig bestemmelser med krav til overvannshåndtering. I tillegg er det markert hensynssone for faresone høyspenningsanlegg i plankartet med tilhørende bestemmelser. På bakgrunn av ovennevnte skriver Statsforvalteren at det ser ut til at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn er ivaretatt i planen.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Vassdrag

Kantvegetasjon er viktig. Trær, busker og andre planter trives i og langs bekkedanten. Trær og busker i ulik høyde, og vekster som dør og råtner, sørger for mat og levesteder til et stort mangfold av arter. Bekken som renner gjennom planområdet er sikret med hensynssone på grunn av flomfaren. Kommunedirektøren mener det i tillegg må inn en bestemmelse for å sikre kantvegetasjonen langs bekken.

Tilrettelegging for friluftsliv og ferdsel

Kommunedirektøren mener det er viktig å hindre problemfri ferdsel etter at området er utbygd og mener det kan gjøres gjennom å sikre tilstrekkelig bredde på turdrag/skiløype i planen.

Hans Olav Bråtå

Bråtå eier 246/65 og 246/38, og skriver at det er viktig at stien/løypa som er tegnet inn i nordre del av plankartet forblir åpen med den nødvendige bredde på begge sider.

Det er et vannsig med kalk på nordsiden av hyttefeltet. Der er det funnet brudespore, som er en orkide. Dette kalksiget fortsetter trolig inn i området som omfattes av denne planen. Det er ikke gjennomført botaniske undersøkelser som kartlegger om det er orkideer eller andre kalkkrevende arter i det planlagte hytteområdet. Dette kan være rødlistede arter. Slike undersøkelser bør gjennomføres før den videre behandling av denne planen.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Det er utført kartlegging av naturverdiene i området etter høringsrunden. Med bakgrunn i kartleggingen er det gjort justeringer ved at to hyttetomter er flyttet nærmere Furusjøvegen.

Innlandet fylkeskommune

Planforslaget forholder seg i hovedsak til fylkeskommunens innspill til varselet om oppstart av planarbeid, og fylkeskommunen har ut over dette ingen vesentlige planfaglige merknader til reguleringsplanforslaget.

Kulturvern faglige forhold

Det er ikke tidligere kjent at det befinner seg automatisk fredete kulturminner innenfor planens avgrensning. Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det ikke krevd arkeologisk registrering av planområdet. Varslingsplikt jf. Lov om kulturminner §8 annet ledd er innarbeidet i planbestemmelsene under avsnitt VI. Undersøkelsesplikten jf. §9 ansees som oppfylt.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Innspillet tas til etterretning.

Thor Amlie

Det har vært konflikt rundt brøyting av Ulvangsvegen og Furusjøvegen i flere år. Brøyting av Havnsetervegen har ikke vært gjenstand for samme oppmerksomhet. Ved brøyting av Havnsetervegen burde Sel kommune stilt krav om alternativ skiløype og et veglag med vedtekter som tilsa at også nærliggende fremtidige hytter kunne få betale seg inn og så bruke vegen. Det ville vært mulig å få til regulering av F10 med mindre naturinngrep hvis noen av tomtene i F10 fikk adkomst fra Havnsetervegen.

Brøyting av Furusjøvegen er første skritt i retning av en større hyttebygging.

Det er uheldig at planområde er delt i to.

Plangrensen i det fremlagte planforslaget samsvarer ikke med varslet planområde.

Deler av 253/118 er solgt til 223/7, dette påvirker fordelingen av hyttetomter.

Vanskelig å forså at eksisterende skog og vegetasjon kan bevares i størst mulig grad.

Savner illustrasjonsplan.

Vegbredde på 4m, det bør vurderes 3m vegbredde og møteplasser.

Universell utforming, BFF6 kan vanskelig tilfredsstillende universell utforming.

Det foreslåtte turdraget er ikke noen god løsning det burde vært langs bekkedraget, det er her vi går nå. Området som er foreslått kan ikke fungere som fordrøyning fordi det ligger høyt i terrenget.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Krav som burde vært stilt når Havnsetervegen ble åpnet for brøyting er det vanskelig å gjøre noe med i forbindelse med denne reguleringsplanen.

Planområdet er mindre enn det som ble varslet ved oppstart 15.10.2020 (elements 2019/144-18)

Tomtefordeling er det berørte eiere som har blitt enig om.

Det er på den ubebygde delen av tomta at vegetasjonen skal bevares i størst mulig grad.

Sel kommune har ikke krevd illustrasjonsplan, kommunen mener planbestemmelsene er tilstrekkelig.

Vegen er regulert til 4m. Det må ikke opparbeides, men det er mulig. Det er mulig med omdisponering mellom underformålene kjøreveg og annen veggrunn som følge av detaljprosjekteringen (planbestemmelsene s.5).

Universell utforming på BFF6 avhenger av hvor hytta plasseres på tomta.

Amlie ønsker at turdraget skal ligge langs bekkedraget. Kommunedirektøren er enig i at det hadde vært den beste plasseringen for turdraget. På deler av dette arealet vil det komme en vei, så en vil ikke få et sammenhengende turdrag her når området er utbygd.

Advokatfirmaet Skjerve-Nielssen, representerer eier av gnr. 223 bnr. 7, Martinius Skaugen.

Skaugens eiendom ble i 2020 utvidet, da han kjøpte 6 mål fra 253/25. Det er regulert inn to tomter på 253/25. Etter «varsling» ble 6 mål, av denne eiendommen solgt til 223/7. Skaugen og hans eiendom er ikke en del av reguleringsplanen.

Det ser ut til at det foreligger feil eiendomsgrunnlag og således *feil forutsetninger* for deler av reguleringsplanen. All den tid de nye eiendomsgrensene og den nye og større eiendommen til 223/7 ikke er hensyntatt i reguleringsplanen. Dersom våre antagelser er riktige rettes det derfor innsigelse til reguleringsplanen: uriktig eiendomsgrunnlag.

Det er viktig at planen ikke setter fremtidige begrensinger på 223/7. Og det forhold at det reguleres inn to tomter på 253/25 kan ikke gå på bekostning av en eventuell fremtidig utnytting av 223/7.

Til øvrige deler av planen retter vi følgende innsigelser:

- Vi kan ikke se at det foreligger en illustrasjonsplan.
- Av naturmessige hensyn er det av betydning hvordan en skal sikre mest mulig skånsomme inngrep. Det synes ikke godt nok utredet. Planen bør si noe om hvordan skånsomme inngrep skal sikres, med en detaljert plan for veier og VA.
- Det er vanskelig forstå at "eksisterende skog og vegetasjon kan bevares i størst mulig grad" (generelle bestemmelser).

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Plangrensa følger ny eiendomsgrense, og reguleringsplanen berører ikke Skaugen sin eiendom.

Sel kommune har ikke krevd illustrasjonsplan, da en mener planbestemmelsene er tilstrekkelig.

Veier ligger i plankartet. Det er utarbeidet VA-plan.

Det er på den ubebygde delen av tomta at vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Naturvernforbundet Ottadalen og Sel

Det blir store inngrep i sårbar fjellnatur. I planområdet er det blant annet våtmarksområder med bekkedrag og myr. Mysusæter er nærområdet til Rondane Nasjonalpark. Ved å økt hyttebygging her, vil det igjen øke presset på nasjonalparken og villreinen som lever der. Flere kommuner velger nå å skrote sine hytteplaner til fordel for vern av naturen, oppfordrer Sel kommune til å gjøre det samme.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Kommunedirektøren mener bekkedrag/myrer er ivaretatt gjennom hensynssone bevaring naturmiljø. Det foreslås å ta inn i en bestemmelse om kantvegetasjon.

Villreinnemda for Rondane og Sølnekletten

Bygging av nye fritidshus er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det aktuelle utbyggingsområdet i kommuneplanen er imidlertid delt. Antall tomter som tildeles gjennom denne planen vil derfor legge bindende føringer for utnyttningen av det resterende arealet.

For å ta vare på villreinen i Rondane er det anbefalt å kanalisere mest mulig ferdsel til randsonene (NINA Teamhefte 74 «Silhuett Rondane»). Det er derfor viktig å opprettholde og helst utvikle et godt sti- og løypenett i randsona. For diskusjoner om framtidig utvikling av randsonene er det viktig at kommunene viser vilje til å gjennomføre dette når konkrete planforslag diskuteres.

Vedtak i Villreinnemda

Villreinnemnda viser til NINAs tilrådingar om å kanalisere ferdsel til randsonene. Det er derfor viktig å opprettholde og helst utvikle et godt sti- og løypenett i randsona.

Nemnda tilrår derfor kommunen å følge opp tilrådingene fra settekommune om å innarbeide følgende endringer i planforslaget:

- Turdraget utvides i bredde og lengde til høyspenningsanlegg.
- Turdrag endres til turdrag/sti/skiløype.

Kommunedirektørens kommentarer/vurdering:

Kommunaldirektøren foreslår å endre turdrag i bestemmelsene til turdrag/sti/skiløype.

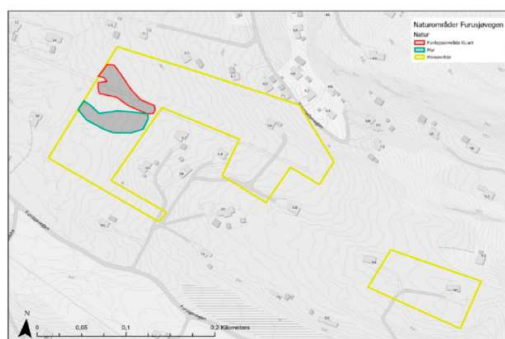
Vurdering

Naturverdier

Nye utbyggingsområder har en viss negativ konsekvens for naturen rundt. Hytter og vegar beslaglegger arealer som i dag er naturmark, og flere hyttefolk resulterer i økt aktivitet og ferdsel, som igjen fører til potensiell slitasje og forstyrrelser i områdene rundt. Dette gjør det viktig med gode stier og skiløyper som kanalisere folk.

Biofokus har i rapporten *Kartlegging av naturverier i hyttefelt F10 ved Mysusæter i Sel kommune* kartlagt naturverdiene i området. De skriver blant annet at området er ikke klassifisert som myr, men kartlagt myrvegetasjon indikerer at området likevel har funksjon som myr. Det antas at dybden på myra er grunn, og funn av arter som er knyttet til myr taler for at området bør forvaltes som dette. Ved utbygging oppfordres det generelt til å ta hensyn til gamle grantrær i planområdet, da disse er viktige landskapselementer som blant annet fungerer som skjulesteder for fugler og viltarter. Tap av myr er en av årsakene til klimagassutslipp. Mange arter har leveområde i myr og myrer har også en flomdempende effekt. Myra kan derfor ta opp vann i våte perioder og slippe ut vann i tørre perioder, i dette tilfellet er myra relativt grunn så dens funksjon som CO2-lager og flomdemper er derfor begrenset.

Biofokus registrerte fjell-lundmose som står som sårbar (VU) på norsk rødliste for arter 2021. Det finnes noen områder innenfor planområde med noe rikere vegetasjon der den rødlistete arten ble registrert, sammen med flere andre kalkkrevende, men ikke rødlistete arter.



Figur 4: Gråtonekart over planområdet for hyttefeltet F10 langs Furusjøvegen ved Mysusæter, med hensynsområdene anvist med rød og grønn farge (Biofokus/Øivind Gammelmø, 2023)

Biofokus lagde hensynsområder for naturmangfold. De kom i liten grad i direkte konflikt med utbyggingsplanene. Unntaket var planlagt tomt BFF2 som delvis kom i konflikt med myrområdet. På grunn av det ene hensynsområdets funksjon for fjell-lundmose og de viktige rollene myr har i økosystemer anbefalte Biofokus at hensynsområdene reguleres til urørt i planen. Dette betyr at tomt BFF2 flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med arealet med myrvegetasjon. Forslagsstiller har justert planforslaget ved at BFF2 er trekt mot Furusjøvegen og unngår myrområde. Forslagsstiller har oppdatert plandokumentene med hensyn til at plankartet er justert.

Kommunedirektøren slutter seg til de vurderingene Biofokus og forslagstiller har gjort ved å flytte tomt BFF2 slik at den unngår areal med myrvegetasjon.

Statsforvalteren oppfordrer til å ta inn bestemmelser om sikring av kantvegetasjon. Kantvegetasjon er viktig derfor mener kommunedirektøren kantvegetasjonen må sikres i planbestemmelsene.

Stier- og løyper

Planforslaget innebærer en fortetting og at landskapet endres fra å være delvis bebygd til å bli mer bebygd. De planlagte hyttene og vegene vil endre landskapsbildet da mer areal endres fra grønt til utbygd areal.

Mysusæter er et friluftsområde som blir benyttet av friluftsfolk hele året. Sommerstid blir stiene og vegene brukt til turer og vinterstid kjøres det opp skiløyper. Det er et godt utbygd løypenett med forbindelser til løypene på Høvringen, Raphamn og Kvamsfjellet.

Det nye hytteområdet ligger ca. 200 meter i luftlinje fra parkeringsplassen på Mysusæter. Parkeringsplassen er statlig sikret fordi den er et viktig utgangspunkt for turer både sommer og vinter. Deler av det nye hytteområdet ligger inne i reguleringsplan for Mysusæter sentrum av 2003, andre deler i reguleringsplan Mysusæter av 1988. Reguleringsplan for Mysusæter av 1988 har sikret løypenett i Mysusæter- området. Ikke alle disse løypene er videreført i reguleringsplanen av 2003, og det gjelder i dette området her. Diskusjonene rundt løypenettet den senere tiden viser hvor viktig de innregulerte skiløypene er. Når det utarbeides nye planer må en stadig forsøke å gjøre områdene bedre enn de er i dag. Det er veldig viktig når en behandler reguleringsplaner for mindre områder, at en prøver å se en helhet i området. Ellers kan de små reguleringsplanene stenge ferdselsårer i fremtiden.

Mange av innspillene tar opp viktigheten av stier og løyper i området. Kommunedirektøren mener at muligheten for en sti og skiløype gjennom planområde må sikres i planbestemmelsene og på plankartet.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak av reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt med tilhørende bestemmelser.

Det må innarbeides følgende endringer i planbestemmelser og plankart før vedtak i kommunestyret:

- Ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet kontaktes.
- Kantvegetasjon langs bekken må sikres.
- Turdrag endres til turdrag/sti/skiløype

Formannskapetets behandling av sak 53/2024 i møte den 13.09.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak av reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt med tilhørende bestemmelser.

Det må innarbeides følgende endringer i planbestemmelser og plankart før vedtak i kommunestyret:

- Ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet kontaktes.
- Kantvegetasjon langs bekken må sikres.
- Turdrag endres til turdrag/sti/skiløype

Kommunestyrets behandling av sak 69/2024 i møte den 28.10.2024:

Behandling

Innstillingen fra formannskapet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Sel kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtak av reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Furusjøen hyttefelt med tilhørende bestemmelser.

Det må innarbeides følgende endringer i planbestemmelser og plankart før vedtak i kommunestyret:

- Ved behov for å flytte jord skal Mattilsynet kontaktes.
- Kantvegetasjon langs bekken må sikres.
- Turdrag endres til turdrag/sti/skiløype