

## Detaljreguleringsplan for Midtstulen hytteområde

### Samandrag og vurdering av merknader ved offentlig ettersyn

#### 1. Fylkesmannen i Innlandet (FMI), 09.09.2020.

- a. FMI meiner at framlegg til reguleringsplan legg opp til ein rimeleg utnytting av avsett areal.
- b. FMI viser til drifts- og miljømessige ulemper med fritidsbebyggelse nært seterområde og dyrka mark, og foreslår t.d. å ta ut nokre tomter i sør og vest, evt. kombinert med høgare utnytting nord i planområdet.
- c. Landbruksfaglege råd om gjerding bør takast med i den vidare planlegginga.
- d. Det visast til at delar av planområdet er nokså bratt, og det er oppmoda om å vurdere skjerpning av planføresegnene for å sikre omsyn til landskapet.
- e. FMI ber om at ROS-analysen oppdaterast i samsvar med at det er vist faresone flaum med tilhøyrande føresegner i planforslaget.

#### Vurdering:

- A. Ok.
- B. *Generelt er ein einig i at drifts- og miljømessige ulemper kan oppstå ved plassering av hyttefelt i eit seterområde. I denne saka er arealformål for fritidsbebyggelse og avgrensing av utbyggingsområde avklart i gjeldande arealdel av kommuneplan. Det er dette kommunen nå må halde seg til ved detaljregulering.*
- C. *Planføresegnene som har vore til offentleg ettersyn legg ikkje opp til gjerding av heile tomter, men følgjer retningslinene i gjeldande arealdel av kommuneplan og reguleringsplanar for hytteområde, ved å tillate gjerding inntil 300 m<sup>2</sup>. Dette er i tråd med oppmodinga i den landbruksfaglege vurderinga ved 1. gongs behandling av planforslaget.*
- D. *I forslag til føresegner, er det krav til å leggje fram dokumentasjon som viser korleis bygningar og anlegg skal plasserast på tomta og i terrenget. Området er forholdsvis eksponert i landskapet, og tilrådinga frå FMI bør følgjast ved å leggje til følgjande reglar i føresegnene: «Hyttene skal ha møneretning som er tilpasset terrenget, og skal som hovedregel ha møneretning som følger høydekontene.»*
- E. *Oppmodinga bør takast til følgje.*

#### 2. Innlandet fylkeskommune (IFK), 8.07.2020 (motteke 31.08.2020).

- a. IFK forvenstar at utforming av planføresegnene er i tråd med retningslinene i arealdelen av kommuneplan.
- b. Det er forventa at relevante lovverk og retningsliner blir tatt inn i planmaterialet.
- c. Varsel om kulturminneregistrering i merknad ved planstart blir trekt. Dette på grunn av redusert kapasitet grunna koronasituasjonen og nedprioritering av saker som har lågt potensiale for funn. Meldeplikt etter §8 i Kulturminnelova bør innarbeidast i føresegnene.
- d. IFK meiner føresegnene som gjeld omsyn til landskap bør skjerpast.

#### Vurdering:

- A. *Føresegnene er i tråd med retningslinene i arealdelen av kommuneplan.*

- B. *Ok. Merknaden bør takast til følgje ved at planforklaringa blir supplert med dei nemnde relevante lovverk og retningsliner.*
- C. *Ok. Dette er reglar som må overhaldast uavhengig av reguleringsplan. Merknaden bør likevel takast til følgje, for å spreie ytterlegare merksemd om regelen.*
- D. *Ein viser til vurdering i pkt. 1.D ovanfor.*

### **3. Nord-Fron bonde- og småbrukarlag, 24.08.2020.**

- a. Nord-Fron bonde- og småbrukarlag går i mot heile hyttefeltet. Det er ikkje tenleg å plassere eit hyttefelt midt i seterområde, jf. beitebruksplanen.
- b. Laget meiner kommunen må krevje at utbyggjar kjører jordskiftesak på omdisponering av området. Dersom kommunen ikkje tek protesten til følgje, bør det som minimum stå i kjøpekontrakt at det er heftelser på tomta, og at heile feltet gjerdast inn. Erfaringar viser at inngjerding av heile hyttefelt er konfliktdepande.

#### Vurdering:

- A. *Arealbruken for området er avklart gjennom arealdelen av kommuneplan, vedteke i juni 2018. Denne gir heimel til å detaljregulere området, og det er det er såleis arealdelen som kommunen forhold seg til. Beitebruksplanen var ikkje vedteke da kommuneplanen var under behandling.*
- B. *Forholdet til beiteretten er av privatrettsleg karakter, og det vil vere opp til partane å evt. krevje jordskiftesak. Som nevnt over, er arealbruken avklart gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Kommunen bør heller ikkje stille krav til innhald i kjøpekontrakter, da dette er forhold av privatrettsleg karakter. Når det gjeld gjerdereglar, er det retningslinene i arealdelen av kommuneplanen som er lagt til grunn i forslag til føresegner, altså inntil 300 m2. Kommunen bør likevel kunne akseptere at heile hyttefeltet blir gjerdast inn etter søknad, dersom dette kan vere med på å dempe konflikthar mellom beitedyr/fritidsbebyggelse. Forholdet til beiteretten vil gjelde, uavhengig av løysing. Ein tilrår slikt tillegg til gjerdereglane i planføresegnene: «Dersom omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel seier det, kan kommunen godkjenne søknad om inngjerding av heile hyttefeltet.»*

### **4. Sødorp grunneigarlag SA, 28.08.2020.**

- a. Representerar grunneigarar som grenser til Sødorp sameige. Grunneigarlaget meiner det må takast langsiktige omsyn til beitebruk og beiteressursar på Sødorpfjellet. Det visast til at området innehar viktige natur- og beiteverdiar, og det kan bli betydelege negative konsekvensar av utbygging av slike hytteområde.
- b. Dersom hyttefeltet blir utbygd, må tomt 1-6 og tilkomstvegen flyttast austover, da skiløypa i dag ligg på austsida av setervegen forbi hyttefeltet.
- c. Ved evt. inngjerding av heile feltet for å unngå konflikthar mellom beitebruk og hytter, skal ikkje beitebrukarane ha noko ansvar for vedlikehald av gjerde og ferister.
- d. Grunneigarlaget meiner fortetting og utviding av eksisterande hyttefelt må vere betre enn å etablerer eit nytt hyttefelt i nærmast uberørt seterkulturområde.
- e. Grunneigarlaget meiner kommunen bør vurdere hytteutbyggingspolitikken grundig. Dette må takast opp til brei diskusjon, der alle berørte partar blir invitert til å delta.

#### Vurdering:

- A. *Når det gjeld denne reguleringsplanen er arealbruken avklart gjennom vedtak av arealdelen av kommuneplan.*
- B. *Plankartet viser arealet mellom Per Gynt seterveg og tomt 1-6 som grønstruktur. I desse områda er det gitt aksept for å kjøre skiløyper.*
- C. *Ein viser til vurdering i pkt. 3B ovanfor.*
- D. *Det visast til vurdering i pkt A. ovanfor. Ein ser ikkje grunn til å kommenterer dette ytterlegare.*
- E. *Temaet vil kunne vere naturleg å drøfte ved neste rullering av kommuneplan.*

**5. Nord-Fron Sau og Geit, 28.08.2020.**

- a. Nord-Fron Sau og Geit er i mot etablering av nye hyttefelt nært gamle setrar, der det er gode beite. Beitedyr bør prioriterast i slike område.
- b. Med bakgrunn i følgjande opplista konfliktpunkt som kan oppstå ved å etablere hyttefelt i beiteområde, går Nord-Fron Sau og Geit i mot etablering av nytt hyttefelt på Midtstulen.
  - Mange hyttefolk tåler ikkje synet av beitedyr.
  - Redsel for storfe som går laus.
  - Dårlege/farlege gjerde gjer at dyra kan setje seg fast.
  - Meir biltrafikk i beiteområda kan gje fleire påkjørslar.

Vurdering:

*A og B. Ein ser at dette kan vere reelle konfliktsituasjonar. Området er avklart i kommuneplanens arealdel, og det visast her til vurderingane i pkt. 3 A og 4 A.*

**6. Sødorp beitelag, 27.08.2020.**

- a. Sødorp beitelag har- og går fortsatt sterkt i mot heile hyttefeltet. Beitelaget viser til at det ikkje er tenleg å plassere nye hyttefelt midt i beiteområde, jf. beitebruksplanen.
- b. Eksisterande hytteområde bør fortettast i staden for å opne nye område.
- c. Erfaringar frå andre område tilseier høgt konfliktnivå i hytteområda og utfordringar med lause hundar.
- d. Ved hytteutbygging, må det takast langsiktige omsyn til beitebruken, for å sikre beitenæringa og tilgangen til beiteressursar i fjellet.
- e. Dersom hyttene skal gjerdest inn, må, ikkje ferdselen til beitedyra bli hindra og fanga i smale korridorar. Det må vurderast om det er mest tenleg å gjerde inn enkeltvis eller heile feltet. Reguleringsplan og kontrakter for sal må innehalde klare krav til materialval, areal og utforming av gjerdet.

Vurdering:

- A. *Det visast her til vurdering i pkt. 3A og 4A ovanfor.*
- B. *Temaet bør vurderast i samband med avklaring om evt. nye utbyggingsområde i framtidige rulleringar av kommuneplanen.*
- C. *Det visast til vurderingane i pkt. 5 ovanfor.*
- D. *Ein viser til vurdering i merknad 4E ovanfor.*
- E. *Det visast til vurdering i pkt. 3B ovanfor.*

**7. Norges vassdrags- og energidirektorat, 28.08.2020.**

NVE har kome med sin generelle merknad ved offentleg ettersyn, og viser til at det er kommunen som har ansvar for at det blir tatt tilstrekkeleg omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i blant anna arealplanar. Sjekkliste for vurdering av tema.

Vurdering:

*Kommunen har gjennomgått NVE si sjekkliste for reguleringsplan, for vurdering av tema innanfor NVE sine forvaltningsområde. Plankartet viser faresone for flaum lengst nord i planområdet. Utbyggingsområda kjem ikkje i konflikt med faresona. Vidare er det gjennomført vurdering av overflatevatn, og foreslått tiltak som er innarbeida i føresegnene.*

**8. Statens vegvesen (SVV), 3.07.2020.**

SVV har ikkje merknader ved offentleg ettersyn.

Vurdering: Ok.

**9. Språkrådet, 2.07.2020.**

Språkrådet har ikkje merknader til sjølve skrivemåten til vegnavnet *Midtstulfaret*, men stiller spørsmål om det er rett å bruke dette navnet på vegen i dette planområdet, da det ut i frå kartet kan sjå ut som om Nysætra er nærmaste grend.

Vurdering: *Området Nysætra ligg også i området, men vegnavn knytt til navnet Nysætra er alt i bruk i Nord-Fron. Ein kan heller ikkje sjå at området Nysætra ligg vesentleg nærmare planområdet enn området Midtstulen. Ut i frå dette, tilrår ein å halde fast ved vegnavnet Midtstulfaret.*

Hanne-Kristine Risdal  
planleggjar

Godkjend utan underskrift iht. interne rutinar.