

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR SJOGA HYTTEOMRÅDE (F4)

Lillehammer kommune



Dato: 24.10.2022



Oppdragsgivere: Thorstein Owren, Jan Vik og Thomas Dahl

Rapportnavn: Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan for Sjoga hytteområde (F4)

Dato: 24.10.2022

Prosjektnr: 12585

Oppdragsbeskrivelse: Tilrettelegging for fortetting med frittliggende fritidsbebyggelse på F4-arealer avsatt i kommuneplanens arealdel.

Areal+ AS - www.arealpluss.no

Oppdragsleder: Hege Ingul

Planbeskrivelse: Hege Ingul



Foto på fremsiden: Søre Sjogevatnet

Vedlegg:

- Reguleringsplankart, datert 24.10.2022
- Reguleringsbestemmelser, datert 24.10.2022
- ROS- analyse, datert 17.01.2022
- Notat VA-plan for Sjoga hyttefelt, datert 11.01.2022
- Veitegninger
- Innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	- 5 -
1.1 Bakgrunn	- 5 -
1.2 Planprosess.....	- 6 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	- 6 -
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	- 7 -
2.1 Nasjonale og regionale og kommunale føringer.....	- 7 -
Statlige bestemmelser og retningslinjer	- 7 -
Fylkesplaner.....	- 7 -
Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030).....	- 7 -
Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3).....	- 8 -
Kommunedelplaner (tematisk)	- 9 -
Reguleringsplan	- 10 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	- 11 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning.....	- 11 -
3.2 Landskap og vegetasjon.....	- 12 -
3.3 Naturressurser og –verdier	- 15 -
3.5 Friluftsliv	- 16 -
3.6 Barn og unges interesser	- 17 -
3.7 Kulturminner og kulturmiljø	- 18 -
3.8 Grunnforhold.....	- 19 -
3.9 Strøm, vann og avløpsløsning.....	- 20 -
3.10 Flom og overvann	- 21 -
3.11 Veier, parkering og renovasjon.....	- 22 -
4. Beskrivelse av planforslaget.....	- 24 -
4.1 Planforslaget.....	- 24 -
4.2 Landskaps- og terrengtilpasning.....	- 26 -
4.3 Hensyn myr	- 28 -
4.4 Skiløyper og stier	- 29 -
4.5 Teknisk infrastruktur.....	- 30 -
Veier	- 30 -

Parkering	- 30 -
Vannforsyning	- 31 -
Hydrologi og flom	- 32 -
Overvann	- 32 -
4.6 Landbruks- natur og friluftsområder	- 33 -
4.7 Vurdering etter Naturmangfoldloven.....	- 35 -
4.8 Risiko og sårbarhet	- 36 -
4.9 Bærekraftige løsninger	- 37 -
4.10 Oppdatering av gjeldende reguleringsplan	- 37 -
5. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER.....	- 38 -

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Planområdet omfatter F-4 arealene avsatt i nylig vedtatte kommuneplan (2020). Det er i kommuneplanen avsatt til sammen 8 mindre byggeområder for fortetting med lav standard fritidsbebyggelse. 7 av områdene planlegges utviklet med ny fritidsbebyggelse mens det siste området skal opprettholdes som LNF-areal.

Planområdet er stort (568 daa), og mellom byggeområdene skal det opprettholdes store arealer til LNF (landbruks- natur- og friluftsområder).



F4-feltene i kommuneplanens arealdel

1.2 Planprosess

Tidsplanen under viser milepælene planarbeidet har vært gjennom så langt, og forventet videre saksgang:

Oppstartsmøte med Lillehammer kommune	17.02.2021
Skriftlig varsel til regionale/statlige/naboer	26.03.2021
Kunngjøring i avis	27.03.2021
Frist for forhåndsuttalelser	30.04.2021
Innsendt for behandling i planadministrasjonen	04.02.2022
1. gangs behandling i planutvalget	
Offentlig ettersyn - reguleringsplan	
2. gangs behandling reguleringsplan i Plan- og miljøutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeidet utføres i tråd med føringer i kommuneplan. Utbyggingsområdene ble konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel og utløser iht. forskrift om konsekvensutredning derfor ikke krav til KU.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 8 faller noen av veiltakene fra etablert vei til utbyggingsområde inn under vedlegg 2 nr. 10 e) i: «Bygging av veier» og skal i utgangspunktet vurderes nærmere. Kommunen har vurdert behovet for konsekvensutredning, og det vurderes at areal til vegformål som skal krysse LNF-område er tilstrekkelig utredet gjennom konsekvensutredningen av området som foreligger i kommuneplanens arealdel. Det er for øvrig snakk om svært korte veistrekk som må krysse LNF for adkomst til nye byggeområder.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale og regionale og kommunale føringer

Statlige bestemmelser og retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag

Fylkesplaner

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024
- Jordvernstrategi for Oppland
- Kulturarvstrategi for Oppland

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i nylig vedtatt kommuneplan; *Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)*. Arealer for fortetting/ utvidelse (F4) er fordelt på 8 mindre byggeområder i kommuneplan. Det avsatte F4-feltet nest lengst sør er ikke en del av planarbeidet og planforslaget omfatter dermed 7 mindre byggeområder.

Kommuneplanen har generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse om blant annet:

- Dokumentasjon av god terrengtilpasning og minst mulig eksponering i landskapet.
- I utgangspunktet tillates ikke gjerde. Ved behov for gjerde gjelder egne retningslinjer.

Hensynssone friluftsliv:

- Hensynssone (skravur) viser områder kartlagt gjennom friluftslivskartlegging i Lillehammer. Kartlegging med verdisetting finnes i Miljødirektoratets Naturbase.
- Ved tiltak innenfor hensynssonen bør det tas hensyn til friluftsliv iht. kartleggingen. Verdisettingen bør vektlegges.

Det kreves felles reguleringsplan for området og følgende spesifikke krav stilles til reguleringen:

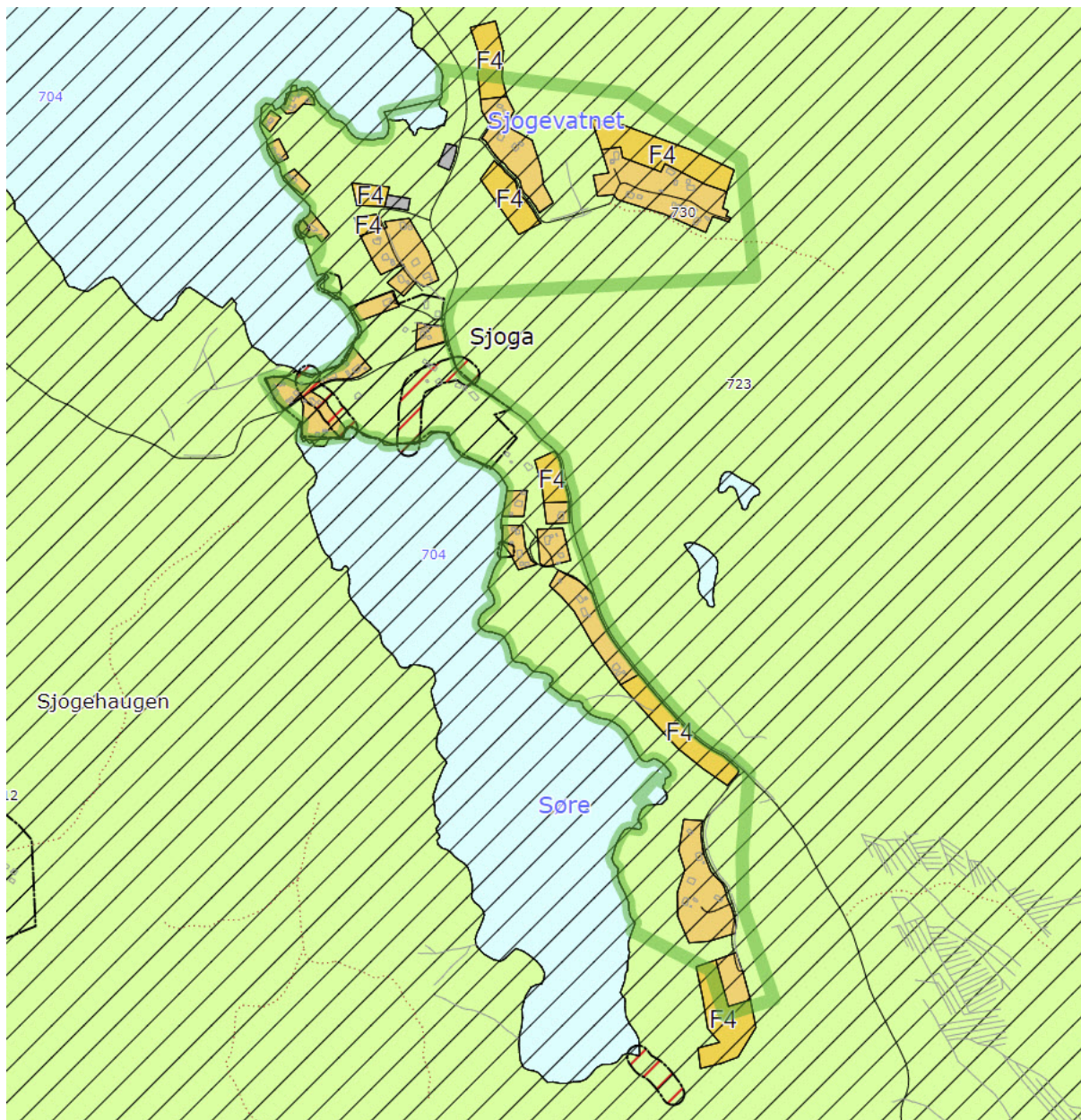
- Hytter skal ha lav standard og skal være uten innlagt vann og avløp.
- Bygg og veger skal tilpasses landskapet og området.
- Eksisterende hytter i området skal være veiledende for utforming av nye hytter.
- Det skal utredes hvordan tomter og bygg kan plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.
- Vegetasjon mot vassdrag skal ivaretas.
- Allmennhetens ferdsel langs vassdrag skal ivaretas.

Vassdrag og vassdragsnære områder (pbl. § 11-9 nr. 3)

I kommuneplanens pkt. 1.19.2.1 er det angitt at det er generell byggeforbudssone langs større vassdrag på 50m fra strandlinje.

Ved tiltak i og ved vassdrag skal følgende ivaretas (1.19.3):

- vassdragets økologiske funksjon.
- naturmangfold.
- friluftsjnteresser.
- allmennhetens tilgang.
- landskap.
- vassdragets kapasitet for flomdemping/ flomfordrøyning
- kulturminner



F4-feltene i kommuneplanens arealdel. Grønn linje er avgrensning til gjeldende reguleringsplan fra 2007.

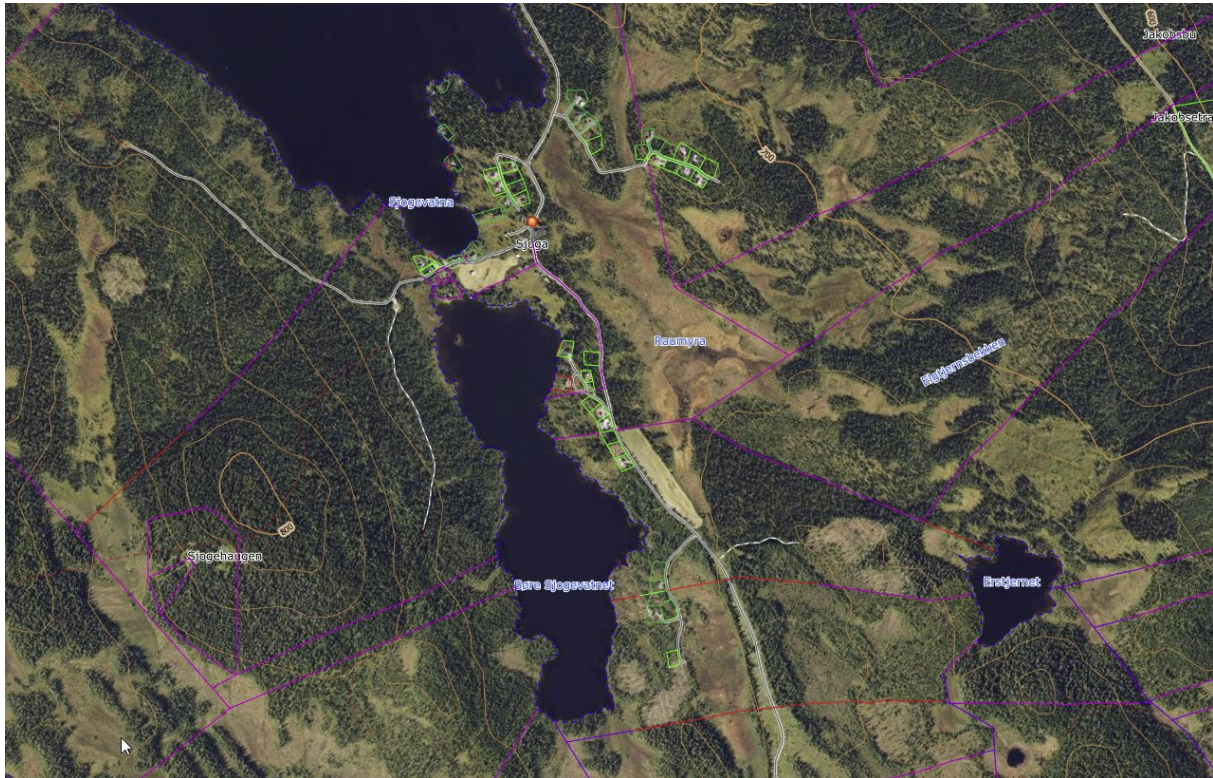
Kommunedelplaner (tematisk)

- Kommunedelplan for fysisk aktivitet og naturopplevelse
- Kommunedelplan for oppvekst
- Kommunedelplan for Miljø
- Kommunedelplan for trafikk og transport

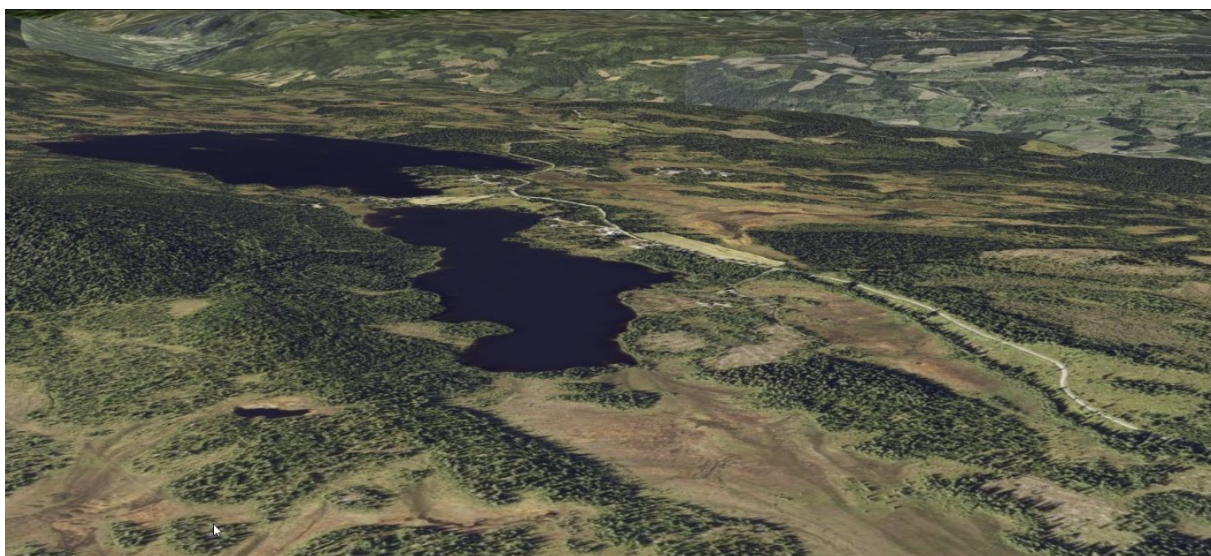
3.2 Landskap og vegetasjon

Det overordnede landskapet rundt Sjøgevatnene er vidt og åpent. Terrenget har slak helning ned mot Sjøgevatnene, men er enkelte steder småkupert med flate partier og små koller.

Planområdet ligger på ca 700-725 m.o.h. og er i stor grad skogkledd. Mellom skogkledd partier på fastmark er det en del myrer i varierende størrelse. Typisk vegetasjon innenfor planområdet er granskog iblandet bjørk, vier, blåbærlyng og diverse grasarter.



Flyfoto fra Norge i bilder som viser beliggenheten til eksisterende tomter



3D flyfoto som viser Nordre og Søre Sjøgevatnet og landskapet rundt (Kilde: Norge i bilder)



Foto fra nordenden av Søre Sjøgevatnet



Fra større myrparti nord i planområdet



Typisk vegetasjon innenfor planområdet



Foto fra lengst sør i planområdet

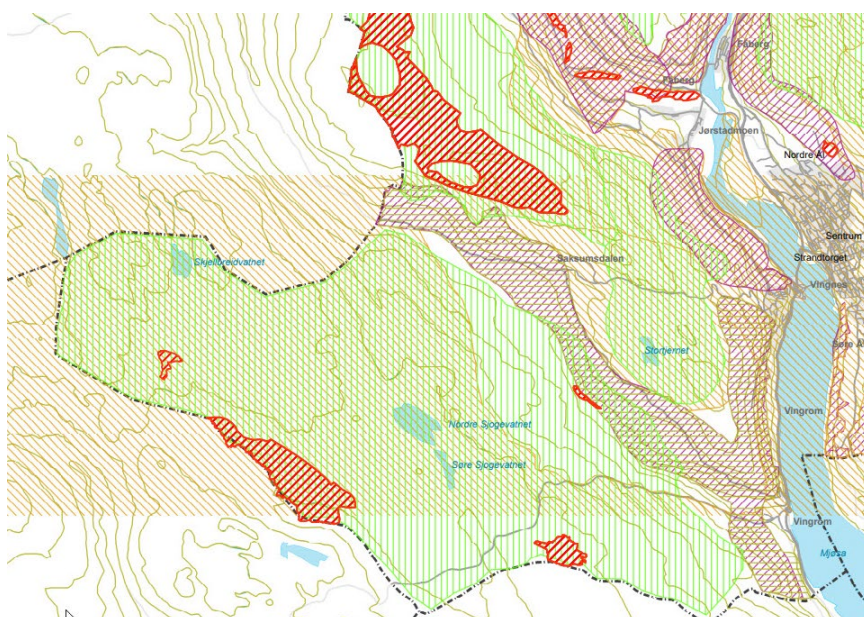
3.3 Naturressurser og –verdier

Planområdet inneholder dyrket og dyrkbart areal. Skog innenfor planområdet har lav til middels bonitet. Planlagt utbygging vil ikke berøre fulldyrket jord, men berører delvis skogkledde arealer. Området er del av utmarksbeite for storfe og sau.

Området er del av et større kjerneområde for elg iht. kommuneplanens arealdel – temakart 13 Vilt.



Trær med hengelav	Vernskog	Dyrkbar jord
Fulldyrka jord	Innmarksbeite	Skog av høy bonitet
Skog av middels bonitet	Skog av lav bonitet	Uproduktiv skog
Myr	Jorddekt fastmark	Bebyggd
Samferdsel	Vann	

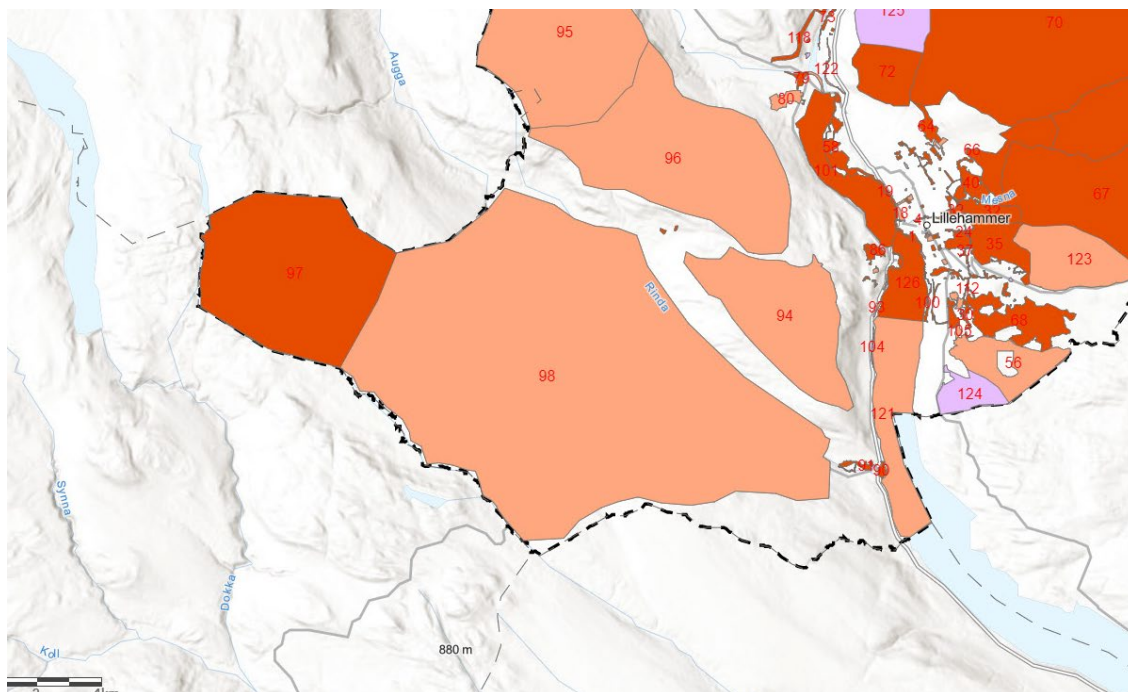


Temakart nr. 13 - Vilt

	Viktig viltområde
	Hjortevilt elg
	Hjortevilt elg kjerneområde
	Hjortevilt hjort
	Hjortevilt rådyr

3.5 Friluftsliv

Det er utført en friluftslivskartlegging i Lillehammer kommune som er tilgjengelig i Naturbase hos Miljødirektoratet. Planområdet ligger innenfor område nr. 98 (Fåberg vestfjell/ Sjøga/ Saksumdal/ Vingrom) i friluftslivskartleggingen og er klassifisert som viktig.



Planområdet ligger innenfor område nr 98 i friluftslivskartleggingen

Det krysser flere skiløyper gjennom planområdet og enkelte kortere stier. Det finnes flere korte stier i planområdet. Noen av disse gir gangadkomst til eksisterende hytter nede ved vannet som ikke har kjøreadkomst.

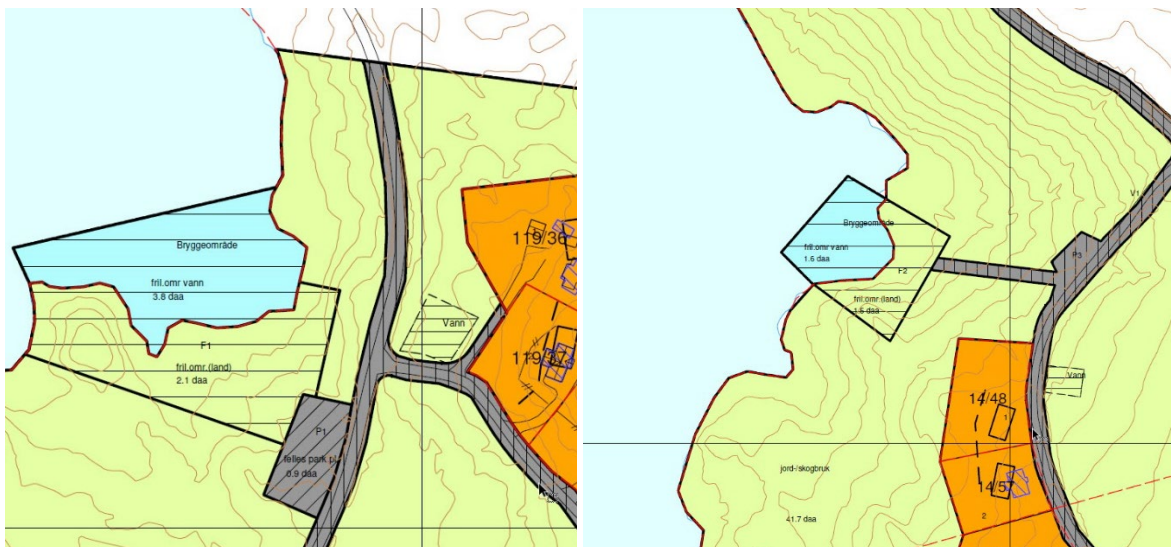


Skiløypenettet (skisporet.no)

Nærheten til Sjoga-vannene er en viktig kvalitet i planområdet og allmenn tilgjengelighet til strandsone og vann må ivaretas. Kommuneplanens arealdel gir føringer for ivaretagelse av kantvegetasjon og vann, blant annet i følgende paragrafer:

- **1.19.1** Det er en generell byggeforbudssone langs større vassdrag på 50 m fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand i uregulert område.
- **1.19.3** Ved tiltak i og ved vassdrag skal naturmangfold, friluftsinnteresser, allmennhetens tilgang og friluftsinnteresser (mv.) ivaretas.
- **1.19.4** Langs vassdrag skal det være et minimum 6m bredt vegetasjonsbelte

I gjeldende reguleringsplan fra 2007 er det nord og sør i planområdet regulert friluftsområder i vann/ bryggeområder.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan som viser regulerte bryggeområde/ friluftsområde i vann

3.6 Barn og unges interesser

Barn- og unges bruk av området i dag er i hovedsak knyttet til lek i natur, bruk av skiløyper/turstier i området, samt områdene ved og i vann.

3.7 Kulturminner og kulturmiljø

Omtrent hele planområdet er tidligere befart med tanke på automatisk fredete kulturminner. (i 1998 av NIJOS og i 2007 av Oppland fylkeskommune).

Det er registrert automatisk fredete kulturminner i form av 5 steinalderlokaliteter innenfor planområdet.

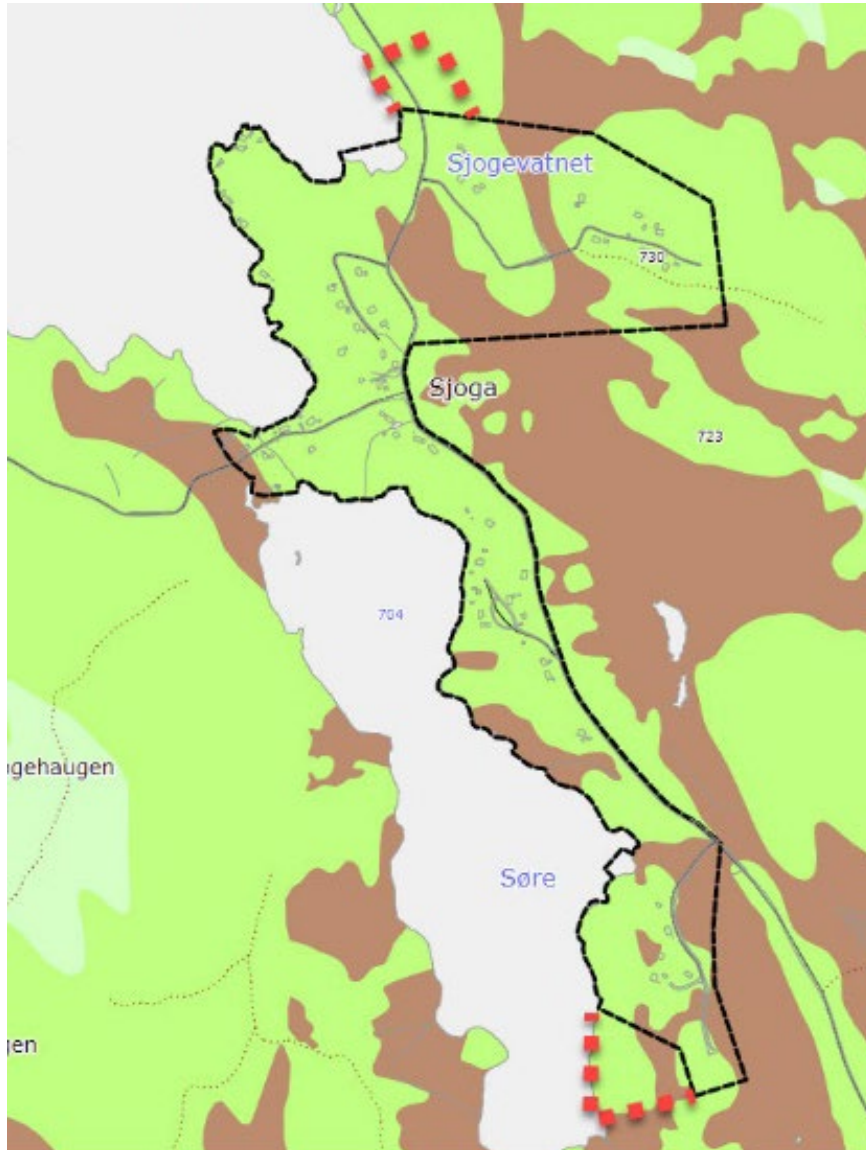


Kart med registrerte kulturminner

3.8 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU viser at store deler av planområdet består av tykk morene i tillegg til torv/myrrealer på lavereliggende arealer (brun farge i kart under).

Myrene er viktige å bevare siden de tar opp CO2 og demper flomtopper/ renser vann.



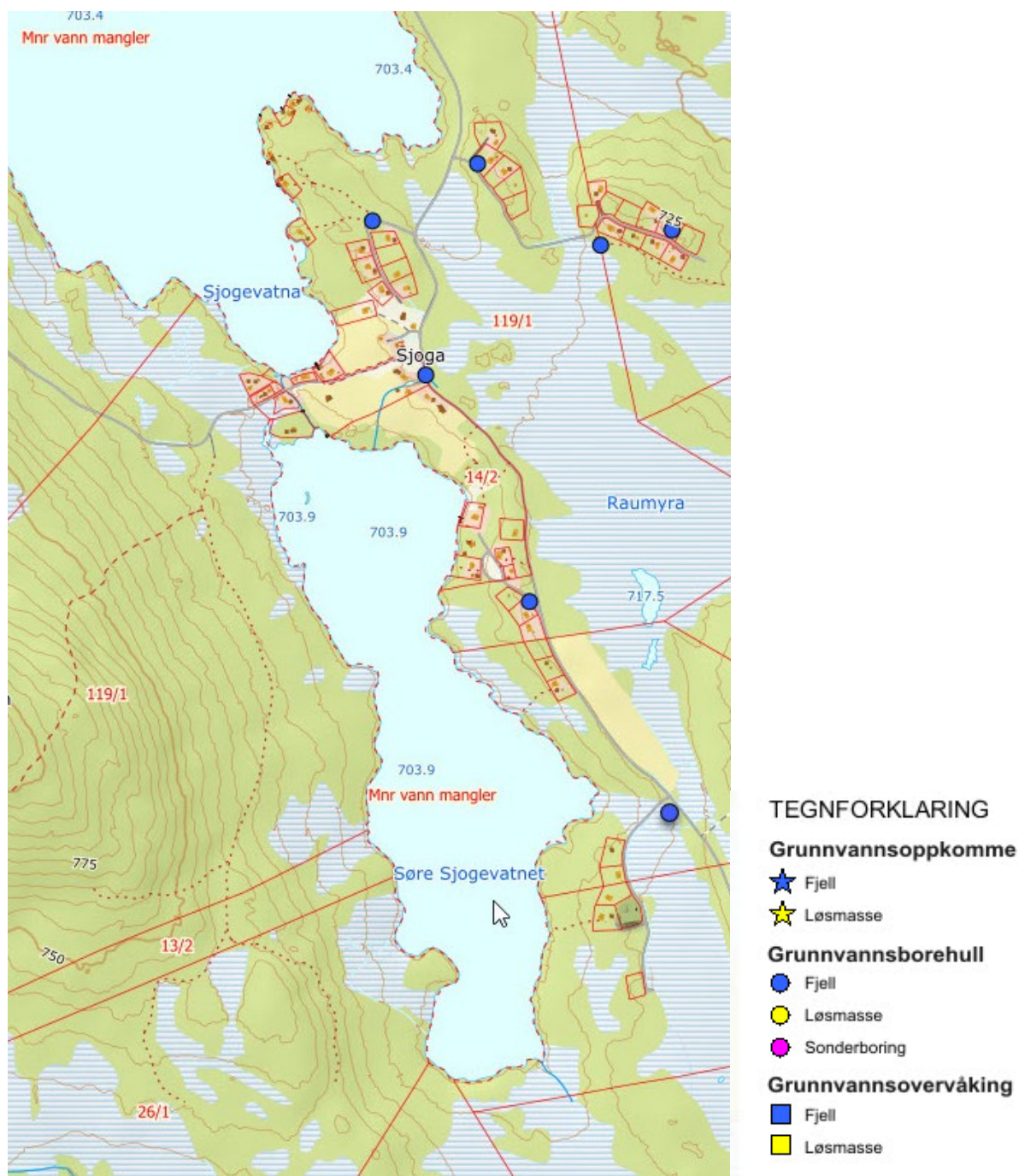
Løsmassekart med planområdet vist

3.9 Strøm, vann og avløpsløsning

Sjoga er et lav standard hytteområde. Dvs. at det ikke er innlagt vann og strøm.

I GRANADA, nasjonal grunnvannsdatabase fra NGU er det registrert 7 grunnvannsborehull i fjell innenfor planområdet. Flere av disse benyttes som felles vannposter.

I forbindelse med planarbeidet har Asplan Viak utarbeidet et notat med vurdering av vannforsyning med beskrivelse av utslippsløsning. Dette er beskrevet nærmere i kapittel 4/ beskrivelse av planforslaget.



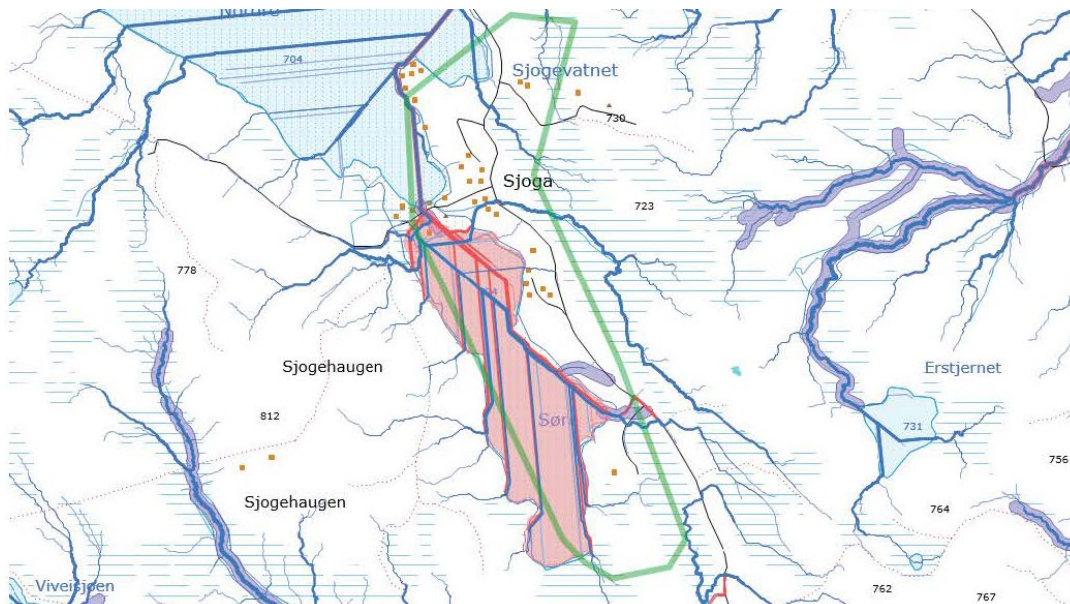
Kart med eksisterende grunnvannsborehull (kilde: NGU.no)

3.10 Flom og overvann

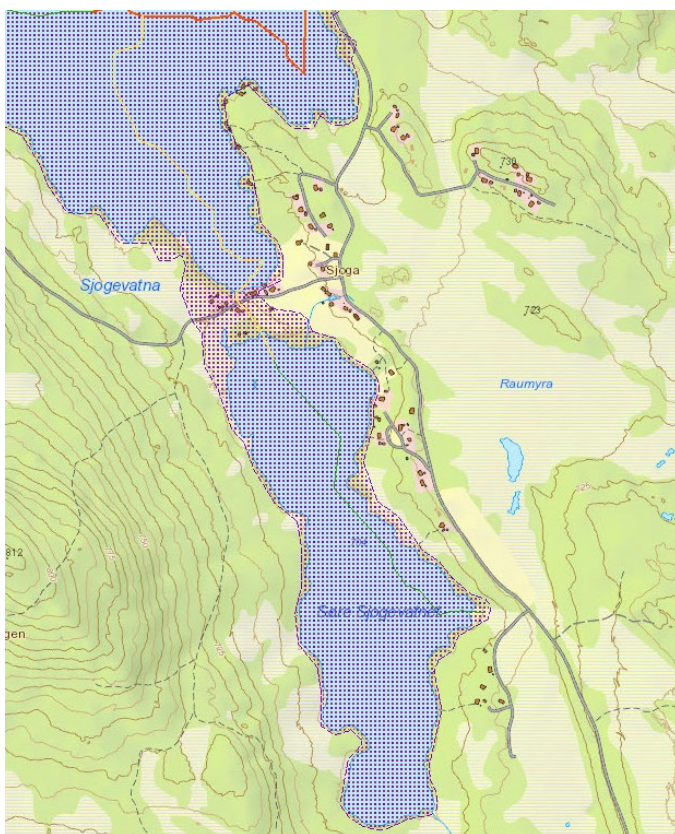
I kommuneplanen er det lagt inn tre områder med faresone flom langs eksisterende vannlinjer. Disse er avsatt med faresone 20 meter på hver side av bekk. Ingen av disse berører nye byggeområder.

Under er det vist et flomveiskart fra Lillehammer kommune.

I notat fra Asplan Viak med vurdering av VA er det også gjort en overordnet vurdering risiko for flom/ overvann.



Beregnete dreneringslinjer/ flomveier (Lillehammer kommune)



I aktsomhetskart fra NVE er flomfare knyttet til Sjøgevatnene

3.11 Veier, parkering og renovasjon

Sjogvegen er opparbeidet i ca 3,5 meters og veien er klassifisert som landbruksveg klasse 3. Dette medfører stenging av veien fra 2. påskedag, eventuelt tidligere dersom vegen tar skade av kjøring. Vegen åpnes igjen når telen har gått ut av vegen, men med restriksjoner for aksellast til veien kan bære lastebiler. Dette kan innvirke på oppstart av hyttebygging på forsommeren.

Fåberg Vestfjellveger er vegholder av den private vegen Sjogvegen og bygger, drifter og vedlikeholder hovedvegene i planområdet.

Det er i gjeldende reguleringsplan fra 2007 regulert tre felles parkeringsplasser innenfor planområdet hvorav en er etablert.

Renovasjonscontainere er plassert ved krysset Torpavegen / Sjogvegen og er beliggende utenfor planområdet.



Foto som viser Sjogvegen og eksisterende grøft



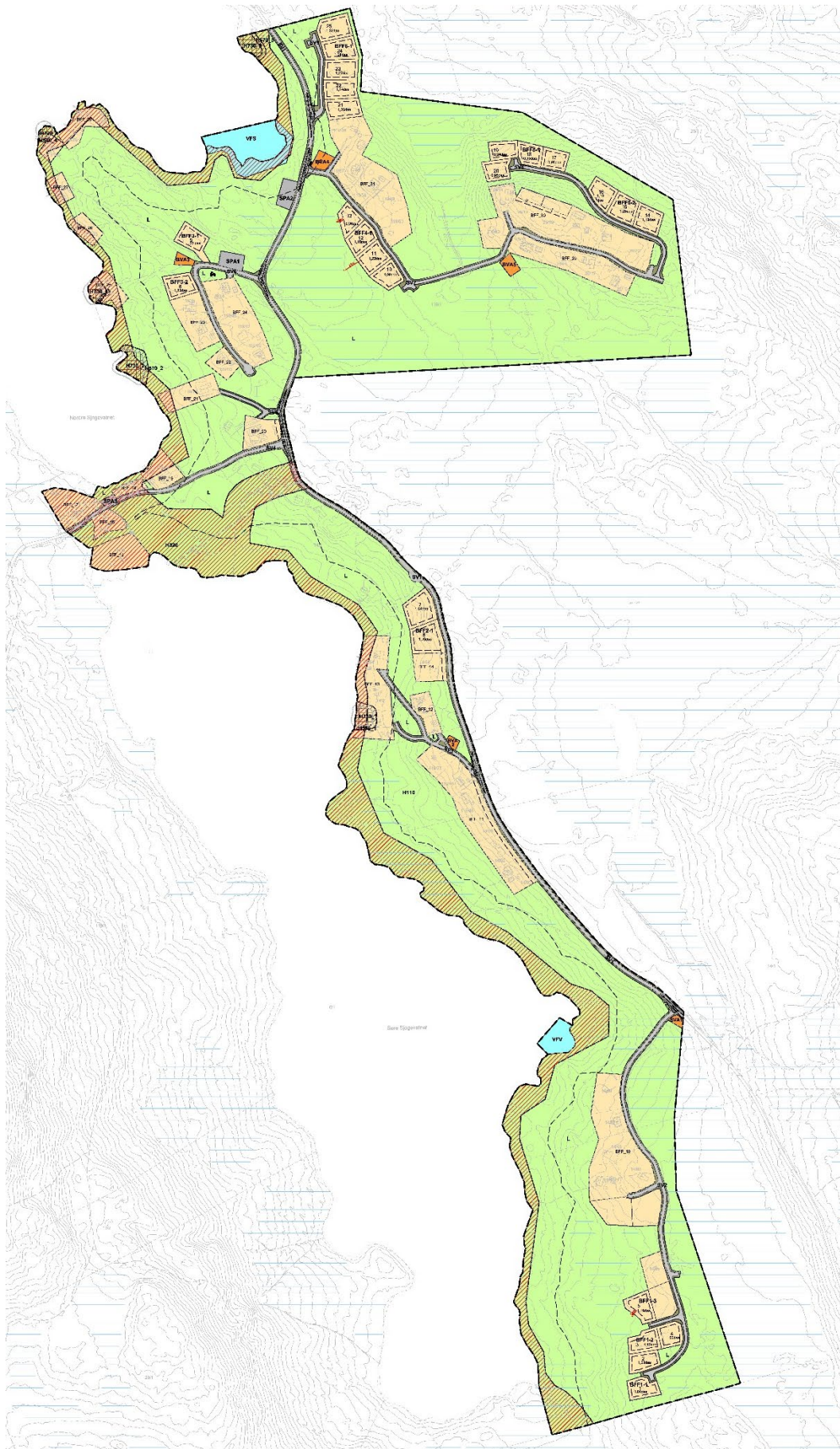
Adkomstvei til eksisterende tomter nord-øst i planområdet

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planforslaget

Planforslaget er i tråd med arealer avsatt i kommuneplanens arealdel og til sammen 25 nye tomter for fritidsbebyggelse er fordelt på 6 mindre byggeområder. Ny bebyggelse ligger tilknyttet allerede etablerte tomter innenfor planområdet. Mellom feltene er det opprettholdt store og sammenhengende arealer med landbruks-, natur – og friluftsområder. Totalt har planområdet et areal på ca. 568 daa.

Byggeområdene ble detaljert avgrenset i kommuneplanens arealdel, uten at tomteplasseringer var vurdert i detalj i terrenget. Planforslaget er bearbeidet etter gjennomført befaring for å sikre best mulig plassering av tomter, blant annet for å ta hensyn til myr og brattere partier.



*Forslag til plankart med skravur på myrarealer lagt inn.
Sikringszone for nedslagsfelt drikkevann er ikke påført i denne versjonen.*

Reguleringsbestemmelsene sikrer lav bebyggelse i moderate volumer, og byggehøyder og maks BYA for hytter er opprettholdt slik som det var i den gamle reguleringsplanen;

Maks mønehøyde er 5 meter og maks BYA for hovedhytte er 90m² (i tillegg til anneks på maks 30m²). Det er enklere å oppnå god landskaps- og terrengtilpasning med mindre bygningsvolumer, og moderate volumer sikrer også at det tas hensyn til eksisterende hyttebebyggelse.

Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Det er gitt en tilleggsbestemmelse for mindre utbygg, som kan ha inntil 45 grader. Dette muliggjør for eksempel at utbygg med hems kan være relativt smale, med samme gesimshøyde som hovedtaket.

Bebyggelsen skal ha mørke og matte jordfarger. Bestemmelsene er formet med tanke på et helhetlig formspråk i forhold til volum, takform og landskapstilpasning. Bebyggelsen skal ha matte tak.

Maksimal grunnmurshøyde er 0,5 m over ferdig planert terreng. I reguleringsbestemmelsene er det også fastsatt at nødvendige terrenginngrep skal utføres så skånsomt som mulig og at toppdekke med bunnevegetasjon som fjernes ved oppføring av bygninger eller veianlegg skal legges tilbake ved ferdigstilling.

Nødvendige terrenginngrep skal begrenses til inntil 1,5 meter der det er behov i skrånende terreng med tilstrebing av massebalanse innenfor byggegrøpa. Dette vil, sammen med bestemmelser om naturlige farger på bebyggelsen (mørke og matte), bidra til å holde bebyggelsen dempet i landskapet.



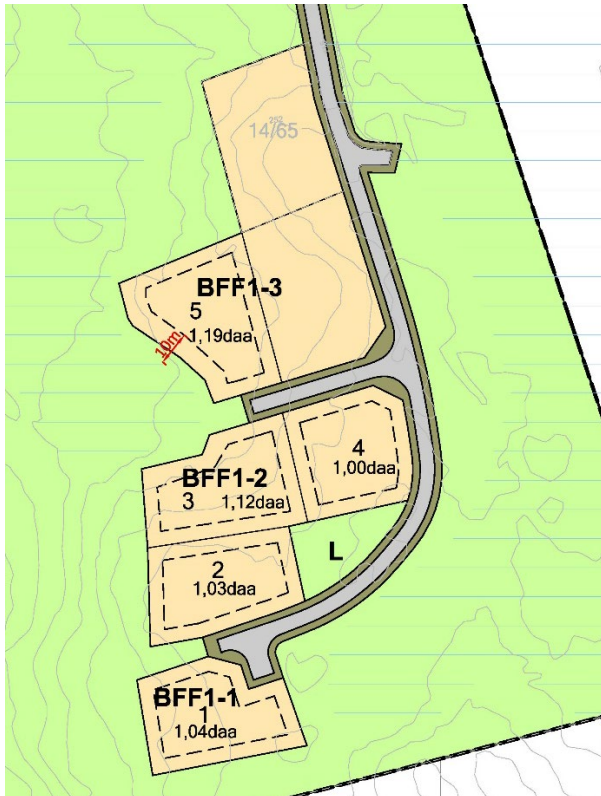
Eksempel på eksisterende hyttebebyggelse på Sjoga med mørk jordfarge og lav grunnmur

4.3 Hensyn myr

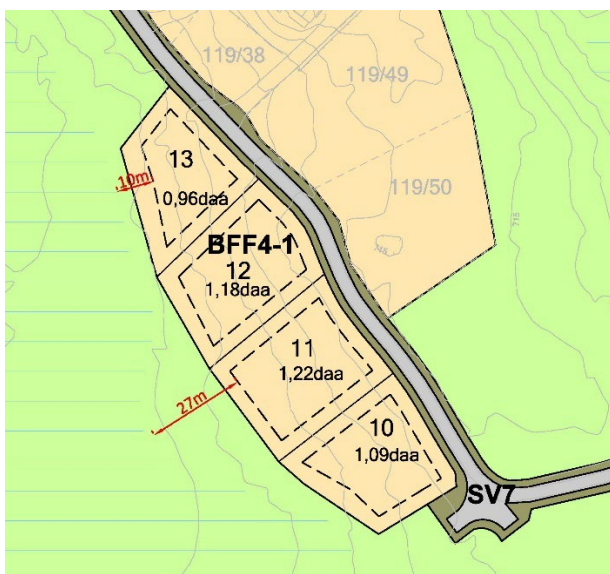
Det er utført befaring med georeferert kart for å sikre tomtenes plassering ift. myrområder. Dette gjelder felt BFF1 og BFF4. Tomtene er trukket lenger unna myr enn det som lå inne i planskisse før befaring, og det er regulert et belte med LNFR på fastmark i forkant av tomtene slik at det sikres ivaretagelse av eksisterende vegetasjon på fastmark. Med 4 meters byggegrense på tomtene blir det en buffer i minimum 10 meters bredde fra bebyggelse til kanten av myr.

Også de ubebygde tomtene 6 og 7 fra den gamle reguleringsplanen har fått justert avgrensning for å ta hensyn til myr.

I bestemmelsene er det satt krav om at ingen tiltak skal berøre myr- og/eller våtmarksområder. Dette gjelder også anleggsfasen.



Utsnitt plankart som viser tomtenes beliggenhet ift. myr på BFF1



Utsnitt plankart med felt BFF4 som viser tomtenes beliggenhet ift. myr

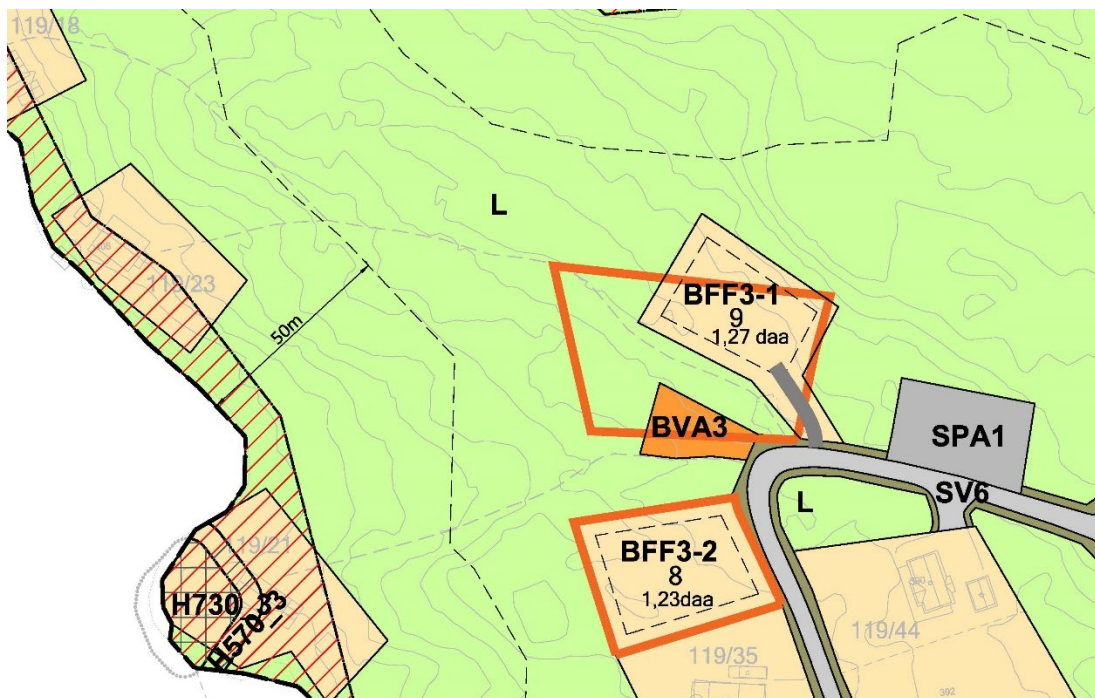
4.4 Skiløyper og stier

En økning på 25 tomter vurderes å ha liten innvirkning ift. plass i skiløyper og på stier. Trafikkøkning pga. etablering av nye tomter med frittliggende fritidsbebyggelse vurderes å bli minimal, og ev. skibru er ikke et aktuelt tema i denne plansaken.

Nye tomter er spredd i mindre klynger over et stort område som har rikelig med LNFR-arealer mellom, og regulering av skiløyper eller turstier som egne formål vurderes å ikke være nødvendig. Framføring av skiløyper og turstier er sikret gjennom bestemmelser for LNFR.

Det går flere skiløyper gjennom planområdet. Disse er ikke gitt eget formål, men tillates opparbeidet gjennom LNFR-formål. Det er avtale med grunneiere om framføring av skiløype. Skiløyper slik de går i dag ligger for øvrig i god avstand fra nye byggeområder.

For tomt 9 (BFF 3) er det valgt å justere plassering av tomt nordover ift. kommuneplan siden byggeområde avsatt i kommuneplan er plassert over eksisterende sti og vannpost. Stien gir gangadkomst til eksisterende hytter ved Nordre Sjøgevatnet som ikke har kjøreadkomst.



Utsnitt av plankart som viser justert plassering av tomt 9 ift. kommuneplan.
Oransje omriss er byggeområder i kommuneplan.

4.5 Teknisk infrastruktur

Veier

Det er regulert tre nye adkomstveger i planforslaget:

- Søndre del av SV2 (adkomst felt BFF1)
- SV8 (adkomstfelt BFF5)
- SV9 (adkomst felt BFF6)

De øvrige byggeområdene (BFF2, BFF3 og BFF4) ligger inntil eksisterende veger.

De nye veiene er simulert/ beregnet med stigningsforhold og terrengutslag. Nye veier går stort sett i slakt terreng og er lagt slik at det blir minst mulig terrengutslag.

Kjørebanebredden er regulert med 4,0 m kjørebane (inkludert skulder) og tilsvarer landbruksvei klasse 3. Dette er tilsvarende veistandard som i dag.

Sikringssoner for friskt på 4x30 meter er lagt inn i plankartet.

Byggegrense langs Sjogvegen er 10 meter fra senterlinje vei.

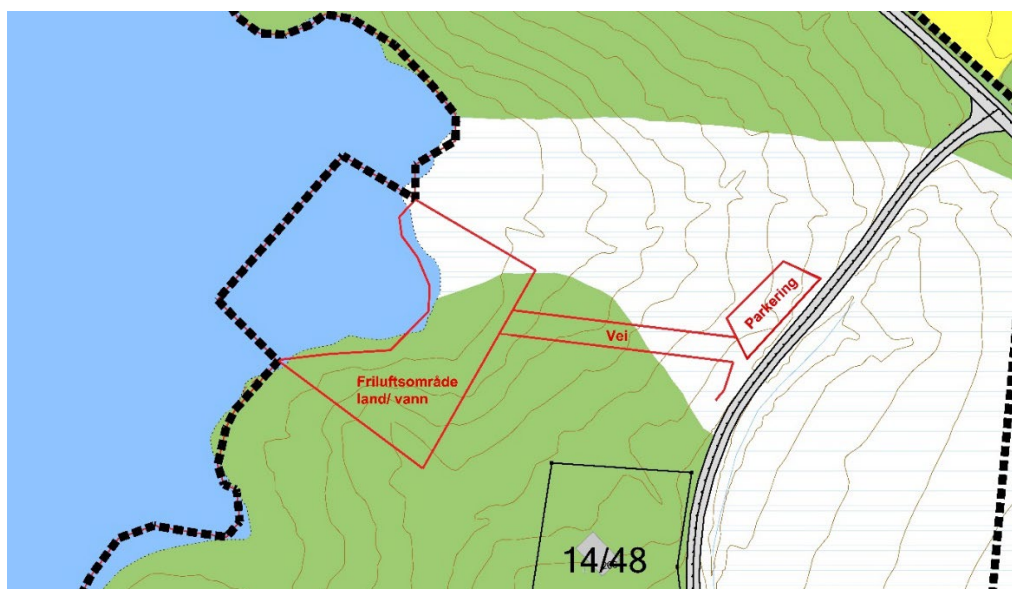
Parkering

Det er regulert tre felles parkeringsplasser innenfor planområdet. Den ene (SPA1) er etablert og kan benyttes av eksisterende tomter langs Nordre Sjogevatnet som ikke har kjøreadkomst. Det er lagt til rette for utvidelse av denne parkeringsplassen hvis det skulle bli et fremtidig behov for dette.

Nord i planområdet er parkeringsplass fra den gamle reguleringsplanen videreført (SPA2). Denne er først og fremst knyttet til ev. fremtidig etablering av friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS), men kan også benyttes hytteiere og som gjesteparkering.

SPA 3 er en mindre parkeringsplass beliggende nær Nordre Sjogevatnet. Området kan også brukes som oppstillingsplass for tanking av vann til brannbil.

Tidligere regulert parkeringsplass og friluftsområde sør i planområdet tas ut siden arealene ikke er egnet til formålene, blant annet fordi området er myrlendt. Det vurderes at det ikke er behov for å erstatte disse arealene.



Kartutsnitt der linjer fra gammel reguleringsplan er markert i rødt

Vannforsyning

Hyttene vil ikke få innlagt strøm eller vann- og avløp, slik at strømforsyning vil bli basert på solcelleanlegg, og vannforsyning vil skje fra borebrønner. Det vises til vedlegget «*Notat VA-plan for Sjoga hyttefelt*» (Asplan Viak, 11.01.2022).

Det ble gjennomført befarings på området 27.08.2021 med registrering av løsmasser og hydrologiske forhold som grunnlag for å vurdere plassering av ev. borebrønner. Lokal håndtering av overvann, flomrisiko og infiltrasjonsmuligheter for avløpsvann (utslagsvask) ble også vurdert.

Det vurderes i utarbeidet rapport at eksisterende felles vannposter også kan benyttes av nye hytter. Det er boret til mellom 60 og 70 m dyp og med gjennomgående gode resultater på vannmengde. Observert vannmengde ved blåsing ved boring viser fra 50 til 3500 l/time og med ca.1200 l/time i snitt som resultat.

Vannkvaliteten er ikke analysert, men brukere oppgir vannkvaliteten som god mht. lukt, smak, farge, turbiditet og vannet fra brønnene (vannposter) er i daglig bruk.

Det forutsettes i planforslaget at alle nye tomter kan benytte eksisterende vannposter.

Vannpostene forsyner i dag inntil ca. 10 hytter. Med planlagt fortetting og utvidelse med nye tomter, blir det inntil 20 hytter per vannpost. Det vurderes at aktuelt uttak av grunnvann, med god margin, blir begrenset til det grunnvannsmagasinet tåler uten påvirkning på andre uttak eller påvirkning på vegetasjon og myrområder. Vassdrag i området vil ikke bli negativt berørt av aktuelt grunnvannsuttak.

Avløpsløsninger

I bestemmelsene er det satt krav om at toalettløsning skal være biologisk toalett, forbrenningstoalett eller lignende som løses innomhus. Gråvann med punktutslipp skal infiltreres i henhold til løsning beskrevet i *Notat VA-plan for Sjoga hytteområde*, datert 11.01.2022;

For hytter med punktutslipp, dvs. avløpsrør for gråvann ut fra hytta, må det etableres renseløsning for gråvann pga. to hovedårsaker:

- 1) Sikre mot forurensning av grunnvann i fjell og felles vannposter.
- 2) Hygiene og estetikk for å unngå forurenset vann åpent i terrenget. Aktuelle renseløsninger for gråvann innenfor planområdet er: Slamavskiller og infiltrasjon i stedlige masser eller godkjent gråvannrensaneanlegg og infiltrasjon i stedlige masser

Infiltrasjonsanlegget skal legges innenfor tomtas byggegrense. For de tomtene som ligger inn mot brønnområde, skal infiltrasjonsanlegget plasseres lengst mulig unna brønnområdet.

Hydrologi og flom

I aktsomhetskart fra NVE er det lagt inn skravur for flomfare i tilknytning til Sjoga-vatnene. Hensynssone for faresone flom er avsatt med bakgrunn i denne. Ift. faresone i NVEs aktsomhetskart er det lagt inn en mindre buffer. Ingen nye tomter berøres av faresone flom, og det er derfor ikke foretatt noen utredning for å fastsette flomfare mer nøyaktig. Av nye tomter ligger den nærmeste tomte over 60 meter fra Sjoga-vatnene.

Det henvises til rapport fra Asplan Viak – *Notat VA-plan for Sjoga hyttefelt*, datert 11.01.2021. Alle hyttetomtene innenfor planområdet har en beliggenhet på fastmark med god mulighet for infiltrasjon og uten synlig avrenning av overflatevann. Tomtene ligger enten på høydedrag eller i skrånende terreng nær lokale vannskillere, noe som gjør at planlagte byggearealer ikke er utsatt for flom. Det er ingen vassdrag eller mindre bekker innenfor planområdet, men enkelte myrer og «pytter» uten definert innløp eller utløp.

Nye og etablerte veigrøfter vil bidra til å lede vannet til resipienter som har god kapasitet i forhold til planlagte tiltak. Det er i hovedsak registrert flomveier for skadefri flom i og langs kanten av myrområder og i ytterkant av planområdet. Det er registrert en flomvei (H320_3) som går tvers gjennom planområdet, rett sør for eksisterende vei SV4. Denne er lagt inn med faresone flom i 40 meters bredde, jf. kommuneplan.

I forbindelse med befaring er det gjort en vurdering av at flomveger i flomvegskartet (vist på side 21) er reelle, dvs. at de går der kartet viser. Flomvegskartet fanger ikke opp alt av stikkrenner langs vegen. Eksisterende plassering av stikkrenner er ved befaring vurdert som hensiktsmessig og fanger opp aktuelle flomveger. Dimensjoneringen av kulverter er vurdert til å være tilfredsstillende. Det er ikke gjort ny, uavhengig beregning om kapasitet er tilstrekkelig. Samtidig vil en eventuell flom som overskrider kapasiteten, kun føre til lokal og begrenset skade på veg. Det er for øvrig etablert et godt system for vedlikehold av vegkulverter gjennom velforeningen.

Overvann

Overvann skal behandles i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering på egen eiendom. Grunnforholdene, som består av sandig morene, samt noe torv og myr, vil gjøre at eventuelt overskuddsvann/avrenning fra bebyggelse og veier i stor grad blir fordrøyd i grunnen før det når Sjogevatnene.

Det skal ikke etableres tette flater utenom takareal på bygninger. Overvann fra tak på frittliggende hytter kan ledes direkte til terreng. Forholdet er vurdert ut fra kartgrunnlag (topografi, løsmasser), observasjoner ved befaring og plassering av tomter/bygninger på relativt flate partier i terrenget.

Der det skal sprenge og/eller tilføres grove masser til veg og parkering, kan overvann fra tak med fordel ledes via fordelingsrør (drensrør) til underbygning veg og parkering. Der overvann ledes til terreng bør det forsinkes gjennom pukksatte grøfter eller steinbed før det ledes videre til veigrøfter eller utenforliggende terreng. Grunnen har god infiltrasjonsevne og det forventes at det ikke blir økt avrenning til omgivelsene.

Det er etablert veggrøfter med god kapasitet langs utsatte deler av det eksisterende vegsystemet.

4.6 Landbruks- natur og friluftsområder

I gjeldende reguleringsplan er LNF-arealer regulert til jord- og skogbruksformål. Planforslaget er oppdatert etter ny plan- og bygningslov og er endret til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring mv.

Innenfor planområdet er det noen mindre arealer som er fulldyrket eller blir brukt til innmarksbeite. Se gul farge i kartutsnitt under. Ingen nye tomter er plassert her.

Øvrige arealer utenom tomter og veier består i hovedsak av myrer og fastmark med noe skog i varierende bonitetsklasser.



Kartutsnitt som viser markslagskart med fulldyrket jordbruksareal/ innmarksbeite

Grovt arealregnskap, viktigste arealformål:

Fritidsbebyggelse - frittliggende	Ca. 30 daa
Nye veier	Ca. 6 daa
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næring mv.	Ca. 404daa

Totalt er det omdisponert ca. 36 daa LNFR-areal til nye tomter og veier. Dette utgjør en svært liten del av det totale LNFR-arealet innenfor planområdet som er på ca. 404daa. Arealer avsatt til fritidsbebyggelse er i tråd med avsatte byggeområder i kommuneplan. Det er ikke plassert nye tomter innenfor fulldyrket areal vist i utsnitt over. Parkering SPA1 og SPA2 var også avsatt i den gamle reguleringsplanen. Et mindre areal avsatt til parkering og veiformål i søndre del av den gamle reguleringsplanen er for øvrig tilbakeført til LNFR.

Det er gitt bestemmelser som tillater framføring av skiløyper og stier innenfor LNFR-arealer. Det er ikke ønskelig å regulere skiløyper som eget formål. Dette for å gi fleksibilitet ift. hvor løypene kjøres. Det foreligger avtale med grunneiere om framføring av skiløyper.

Det er 50 meter byggegrense mot vassdrag og alle nye byggeområder for fritidsbebyggelse ligger minimum 60 meter fra vassdrag. Nye byggeområder vil ikke hindre allmenn ferdsel ned til vassdrag.

Reguleringsbestemmelsene har egne bestemmelser for eksisterende hytter som ligger innenfor 50m byggegrense fra vassdrag. Eksisterende hytter i 50 meters sone fra vassdrag kan ikke utvides og ved ev. riving kan det kun settes opp igjen hytte med tilsvarende areal som opprinnelig hytte.

Kantsonen innenfor LNF-arealer langs Sjoga-vatnene vil ikke bli berørt av nye tiltak og vil være tilgjengelig for alle. Det tillates ikke opparbeiding av brygger innenfor LNF-areal.

Det kan forventes en mindre økning av turgåere ned mot kantsonen langs vassdrag, men med relativt få nye enheter med spredt beliggenhet vurderes det at slitasje på vegetasjon vil bli liten.

For øvrig er det nord i planområdet videreført et friluftsområde fra gammel reguleringsplan der det tillates noe mer opparbeiding og tilrettelegging i strandkanten (formålsområde VFS, friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone).

4.7 Vurdering etter Naturmangfoldloven

Artskart i artsdatabanken er sjekket ut per 11.06.2021. I østre plangrense berøres planområdet så vidt av beiteområde for lirype (skravert oransje areal/ status nær truet). Dette beiteområdet berøres kun av det byggeområdet avsatt i kommuneplan som ikke er med på planarbeidet.

I nordre Sjøgevatnet er det gjort observasjon av hettemåke som er i kategorien VU/ sårbar. Det planlegges ikke ny bebyggelse ned mot Sjøgevatnene. Nærmeste nye bebyggelse ligger ca 65m fra Sjøgevatnene.

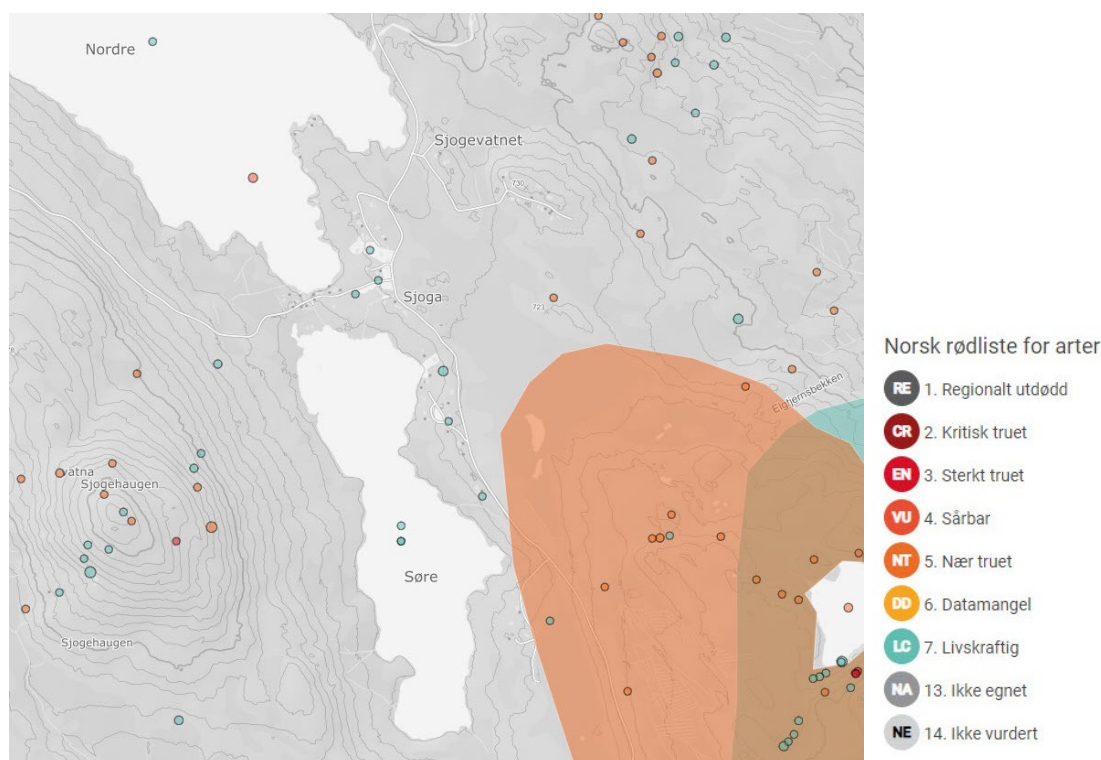
Av livskraftige arter innenfor planområdet er det blant annet gjort observasjon av ørekyt, mår, bekkeveronika og bekkestjerneblom. Det er også registrert skrubber og haukugle (ikke kvalitets-sikrede funn).

På Sjøgehaugen, på motsatt side av Søre Sjøgevatnet er det gjort en observasjon av huldrestry som er kategorisert som sterkt truet (EN). Det er svært god avstand fra byggeområdet til Sjøgehaugen.

Planforslaget vil medføre inngrep i områder med vegetasjon, og ligger i kjerneområde for elg. Leveområdet for elg er veldig stort, og nye tiltak ligger i tilknytning til allerede påvirkede områder.

Det skal legges til rette for 25 nye hyttetomter spredd på et areal på over 500 daa. Det aller meste av planområdet er avsatt til LNF. Ny bebyggelse er knyttet til allerede eksisterende bebyggelse og er delt opp i mindre felt. Det vurderes at planforslaget vil ha begrenset konsekvens lokalt.

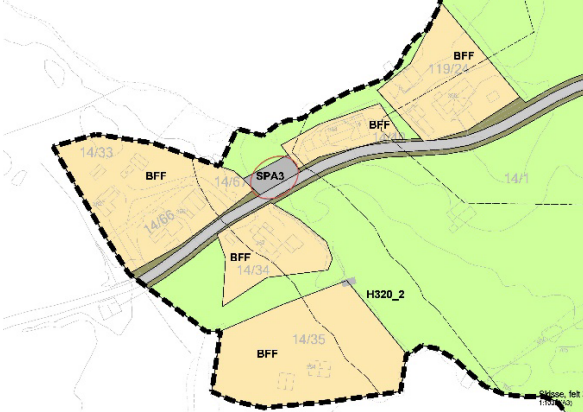
Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med dette er ivaretatt.



Kart fra artsdatabanken som viser registreringer av arter

4.8 Risiko og sårbarhet

Forutsatt at risikoreduserende tiltak påpekt i ROS-analysen utføres, vurderes det at alle de nevnte tema skal være tilstrekkelig ivaretatt. Se oppsummering fra ROS-analysen under.

Risikoreduserende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
<p>4. Brannvannforsyning</p> <p>Ev. tilrettelegging ved aktuelt fyllpunkt fra Nordre Sjøgevatnet. Se beliggenhet i utsnitt av plankart til høyre.</p>	
<p>5. Tilgang for nødetater</p> <p>Rutinemessig normal brøyting og strøying. God nok brøytekapasitet ved stort snøfall. Ved ev. ulykke langs vei er det sommerstid mulig å ankomme planområdet fra to sider.</p>	
<p>11. Overvann og avrenning til bekker</p> <p>Nye stikkrenner, veier og andre konstruksjoner må etableres med hensyn til overvann/ ekstremnedbør.</p>	<p>Det vises til rapporten <i>Notat VA-plan for Sjøga hyttefelt (Asplan Viak, datert 11.01.2022)</i> som blant annet påpeker følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Grunnforholdene vil gjøre at overvann i stor grad blir fordrøyd i grunnen før det når Sjøga-vatnene.- Det skal ikke etableres tette flater utenom takareal på bygninger.- Det er etablert veggrøfter med god kapasitet langs utsatte deler av det eksisterende vegsystemet <p>Der overvann ledes til terreng bør det forsinkes gjennom pukksatte grøfter eller steinbed før det ledes videre til veigrøfter eller utenforliggende terreng. Dette er nedfelt i bestemmelsene.</p>
<p>12. Flom i store vassdrag</p>	<p>Faresone for flom langs vann er påført i plankart. Faresone for flom langs vann ligger i sin helhet innenfor 50 meters byggegrense fra vannkant.</p> <p>I bestemmelsene er det også satt krav om at det ikke tillates bygge- og anleggstiltak innenfor faresone uten nærmere vurdering av flomfare utført av fagperson.</p>
<p>13. Flom i små vassdrag</p>	<p>Flomveier avsatt i kommuneplan er tatt inn reguleringsplankartet og er avsatt i en bredde på 20 meter på hver side av vannvei.</p> <p>Ingen nye tomter berøres av faresone flom.</p>

19. Skog – og lyngbrann (tørke)

Informasjonsplakater om skogbrann, håndtering av griller og annen brenning. Egen beholder for grillkull bør vurderes ved etablering av ev. bade- og grillplass

4.9 Bærekraftige løsninger

Gjennomgang av bestemmelse 1.11 i kommuneplanens arealdel:

Materialvalg: Reguleringsplanen stiller krav om materialbruk som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv).

Energiløsninger: Strømforsyning baseres på solenergi. Dette krever små investeringer, og er bærekraftig. Teknologien forventes å bli stadig forbedret.

Overvannsløsninger: Bestemmelsene setter forutsetning om at overvann skal ledes ut på terreng innenfor den enkelte tomt, og forsinkes gjennom pukksatte grøfter eller steinbed før det ledes videre til veigrøfter eller utenforliggende terreng. Det er ikke tillatt med asfalt. Heller skal legges med permeable fuger.

Vann- og avløpsløsninger: Vannforsyning vil bygge på tilgjengelige vannressurser i plan- og nærområdet. Det gis ikke utslippstillatelse, og avløp må baseres på lokal løsning, hvor toalettløsning skal håndteres innomhus.

Lokalisering: Hytteområdet ligger tilknyttet eksisterende veisystem, og i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

4.10 Oppdatering av gjeldende reguleringsplan

Planområdet er stort og omfatter en god del eksisterende hyttetomter, flomveier mv. Flere forhold som ikke er en følge av planlagt fortetting er oppdatert. Blant annet er formålsgrenser om ikke stemmer med eiendomsgrenser oppdatert. Alle formål er oppdatert iht. ny plan- og bygningslov.

Det er også påført hensynssone flomfare langs Sjoga-vatnene.

Som tidligere beskrevet er det også gjort tilpasninger for å ta hensyn til myr.

5. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Oppstart av planarbeid ble varslet i brev datert 26.03.2021, samt kunngjort på hjemmesiden til Areal*. Arbeidet ble i tillegg annonsert i GD 27.03.2021.

Vi har mottatt følgende innspill fra regionale og statlige myndigheter, samt private:

1. Jarle Johansen, fjelloppsyn	31.03.2021
Opplyser at det er Vingrom idrettslag som skal ha oppstartsvarsel og ikke Rinna idrettslag slik som oppført i liste ved varslings.	
Vingrom IL har all løypekjøring i Fåberg Vestfjell.	

Vurdering

Oppstartsvarsel ble sendt Vingrom IL 26.04.2021.

2. Fåberg Vestfjellveger SA	07.04.2021
Fåberg Vestfjellveger er vegholder av den private vegen Sjogvegen og bygger, drifter og vedlikeholder hovedvegene i planområdet.	
Formelle grunneier av vegarealet er den enkelte eier av grunnen der vegen er anlagt. Alle andelseiere plikter å gi fri grunn til veg, grøfter, snu- og møteplasser.	
Veigrunn omfatter planeringsbredde, skjæring/ fylling og grøfter, pluss 2 meters ryddebredde (jf. Landbruks- og Matdepartementets normaler for landbruksveger).	
Den enkelte hytteeier får bruksrett til Fåberg vestfjellveger gjennom at selger av tomt betaler en tilknytningsavgift for hver enkelt tomt til FVV.	
FVV har ingen planer om endringer av vegen eller opparbeidelse av velte-/snu plasser som berører Sjoga hytteområde.	
Sjogvegen er klassifisert som landbruksveg klasse 3, som medfører stenging av vegen fra 2. påskedag, eventuelt tidligere dersom vegen tar skade av kjøring. Vegen åpnes igjen når telen har gått ut av vegen, men med restriksjoner for aksellast til veien kan bære lastebiler. Dette kan innvirke på oppstart av hyttebygging på forsommeren. Dersom det forutsettes helårsveg til Sjoga hytteområde må grunneiere påregne å bidra til utbedring av vegen i stor grad.	
Det bes om at reguleringsplanen ivaretar behovet FVV har for areal til eksisterende veg samt at tilknytningsveger til hyttene legges slik at de ikke vanskeliggjør ordinær trafikk eller vedlikehold av Sjogvegen.	

Vurdering

Informasjonen tas til etterretning og temaet er beskrevet i planbeskrivelsen. Sjogvegen reguleres med tilstrekkelig bredde iht. angitte normal for landbruksveger, dvs. veibredde minimum 4 meter (min. 3,5 m kjørebane). Adkomstveger til hyttene legges slik at de ivaretar krav om frisikt og ikke er til hinder for ordinær trafikk.

3. Svein Herbert Hansen

08.04.2021

Arealet ovenfor tomt 15 (25/19) og 16 (25/13) i gammel reguleringsplan ønskes innlemmet i tomtene. Det er mer naturlig at tomtgrense går rett fra tomt 14 til tomt 17.

**Vurdering**

Tomt 25/13 og 25/19 foreslås utvidet slik at de blir mer på linje med de øvrige eksisterende tomtene.

Byggegrense foreslås satt i gammel eiendomsgrense. På denne måten gis det mulighet til å bygge 4 meter lenger opp enn i dag, mens den øverste delen av høydedraget vil bli liggende uberørt.

4. Kjetil Løge (Sjogvegen 404), Kjersti og Lars Aalseth (Sjogvegen 406), Tore Karlsen (Sjogvegen 408), Ragnhild og Lars Torbjørnsen (Sjogvegen 410), Gerd Aanerud (Sjogvegen 412), Anders Fuglerud (Sjogvegen 414), Inger Granli (Sjogvegen 416)

14.04.2021

Generelt

Ser med bekymring på omfattende hyttebygging i området. Før 2008 var det 19 fritidsboliger på Sjoga med nærliggende områder. Første utbyggingen var på 40 hytter. Nå er Bratberg hytteområde under behandling på 19 hytter og så kommer fortettingsplanen på Sjoga med ca 30 hytter.

Veg/ adkomst

Sjogvegen er klassifisert som landbruksveg klasse 3 og stenges normalt om våren. Helårsveg bør være på plass før en større utbygging settes i gang.

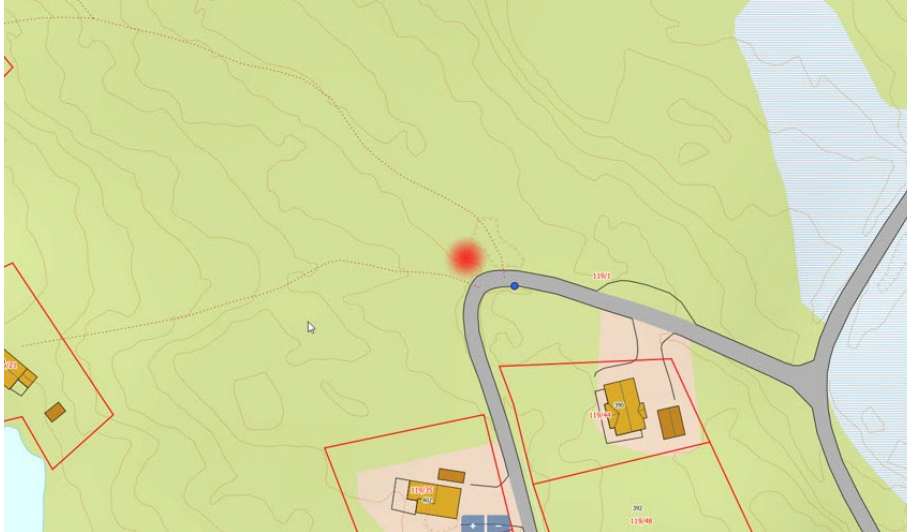
Dyreliv og vegetasjon

Sjoga har rikt dyreliv, men menneskelige påvirkning blir så stor at viltet blir presset unna og viktige økosystemer forsvinner.

Større myrområder på østsiden av Søndre Sjogvatn ble drenert ved den første utbyggingen. Det har ført til uopprettelig skade. Omfattende hugging av skog ble også foretatt for å oppnå utsikt mot vann. Det er derfor av den største viktighet at vern av skogkledde randsoner mot vann og myrer blir ivaretatt. Spesielt skogsilhuetter sett fra Sjogvatnet.

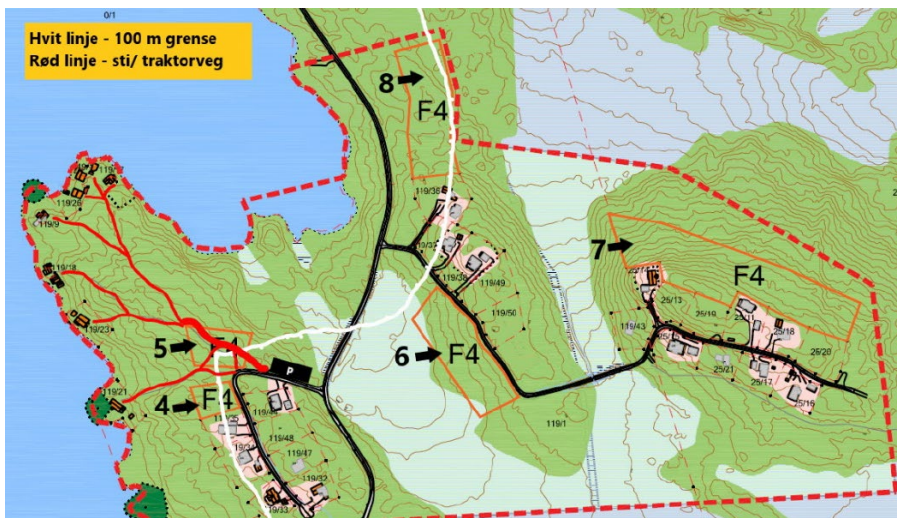
Innsigelser til varslet planarbeid

Felt markert som 4 og 5 i kartillustrasjon under er plassert i adkomst/ sti/ traktorveg til 7 eldre fritidseiendommer og etablert vannpost som forsyner hyttene rundt.



Plassering av vannpost vist med rød markering.

Feltene er også plassert innenfor 100 meters sonen. Felt nr 4 var også tegnet inn på den første utbyggingen, men ble fjernet pga avstand til vannet. Området blir også benyttet til parkering for de eldre hyttene.



- Felt 1 og 6 ligger delvis i myr. (Selv om det er «grønt» på kartet)
- Felt 7 er plassert i veldig bratt terreng, krever omfattende massetransport, terrassering og endring av terrengprofil.
- Felt 2, 3, 4, 5, og 8 ligger alle innenfor 100 meters sonen til vann

Vurdering

Generelt:

Planarbeidet er i tråd med nylig vedtatt kommuneplan og planforslaget legger ikke opp til nye tomter utover F4-arealene avsatt i kommuneplan. For øvrig er F4-feltet nest lengst sør ikke med på planarbeidet og antall nye tomter er etter varsling nedjustert til 25 tomter.

Veg/ adkomst:

Vegstandard vil opprettholdes som i dag. Et planforslag med til sammen 25 tomter spredt over et stort område og som bygges ut over tid vurderes å være en moderat utbygging som ikke utløser behov for utbedringer av veisystemet. Som i dag må det tas hensyn til at veien kan bli stengt i perioder i vårløsningen.

Dyreliv og vegetasjon:

Planområdet har et areal på 566daa, og det skal legges til rette for 25 nye tomter som ligger spredt i grupper innenfor dette arealet. Mesteparten av planområdet vil bestå som i dag etter regulering, og det vurderes at innvirkning på natur/ vilt samlet sett vil bli liten med utbygging med små felt som er knyttet til eksisterende områder med bebyggelse.

Byggeområder i kommuneplan som berørte myr er tilpasset de faktiske forhold etter befaringsområdet, og det er lagt inn en buffer slik at de aktuelle tomtene ikke går helt ut i myrkant.

Nye tomter er ikke plassert mot topp av større høydrag. På felt 5 har nye tomter fått justert plassering ift. kommuneplan og er trukket lenger ned til flatere partier i god avstand fra øvre del av høydedraget.

Innsigelser til varslet planarbeid:

Den nordre tomte som i kommuneplan er avsatt over vannpost og eksisterende sti har fått justert plassering og er trukket nord for stien (regulert til tomt nr. 9 i planforslaget).

Etablert parkeringsplass i området er regulert inn som parkeringsformål, og det er lagt til rette for ev. fremtidig utvidelse av denne.

Ifølge kommuneplan er byggegrense mot vann er 50 meter, og det er ingen nye tomter som ligger nærmere vann enn dette.

5. Kjersti Iversen (Sjogvegen 457), Jarle Johansen (Sjogvegen 459), Amund Arnesen (Sjogvegen 455), Svein og Karianne Herbert Hansen (Sjogvegen 441 og 443).

26.04.2021

Antall tomter

Ser med bekymring på omfattende hyttebygging på Sjoga, med ca 20 nye hytter for Brattberg hytteområde og 20-30 hytter i Sjoga-planen. Sjoga er et fredelig seterområde med beitedyr som utnyttes til ordinær landbruksdrift, og det er ønskelig å opprettholde området slik.

100 meters sone og myr

Påpeker at de fleste områdene som er tegnet inn ligger innenfor 100-meters grense mot vannet. I tillegg berører minst ett av områdene myr. Det er viktig å skape stabile kantsoner og mot myrer og at terrengform skal være retningsgivende for kantsonens bredde. Da kan det ikke hugges så mye slik at kantsonen mister sin funksjon.

Terreng og vei

Området innerst i vegen på det som i dag heter H4 har bratt terreng og tiltak vil kreve omfattende inngrep og store fyllinger. Vegene inn i området er ikke dimensjonert for å kunne tåle store tunge anleggsmaskiner og massetransport.

Områder egnet for utbygging

Uttaler at de eneste områdene som er egnet for utbygging innenfor plangrensa er følgende områder:

- Området mellom dagens H1 og H2 langs Sjogvegen og Sør-vatnet
- Et lite område nord for dagens H4, sør for Flokoa

Påpeker at de avsatte byggeområdene bærer preg av at det ikke har vært fysisk befaring i området, siden flere av områdene ligger i myr, over gamle stier og i et meget bratt område som ikke egner seg til bygging.

Vurdering

Antall tomter:

Planområdet har et areal på 566daa, og det skal legges til rette for 25 nye tomter som ligger spredt i mindre grupper innenfor dette arealet. Maks antall tomter ved varsel om oppstart var antydnet å være 30 tomter.

100-metersone og myr:

Byggegrense er i kommuneplan satt til å være 50 meter fra vassdrag.

Felt BFF1 og BFF4 er tilpasset myr og det er avsatt en buffer mot myrkant slik at kantsone med vegetasjon tas vare på. For øvrig er parkeringsplass, vei og friluftsområde regulert på myr i den gamle reguleringsplanen tatt ut av planforslaget. Disse punktene er beskrevet gjennom illustrasjoner i planbeskrivelsen.

Terreng og vei:

Det er tatt hensyn til terrenget i området (tidligere H4/ nå BFF5), og det er valgt å ikke bygge ut de aller bratteste partiene ift. det arealet som var avsatt i kommuneplan.

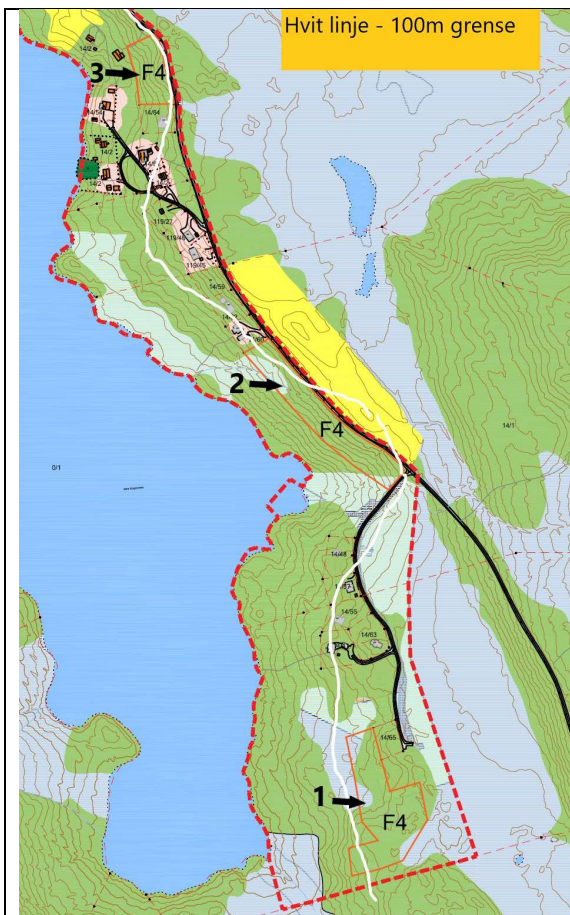
Det er viktig at utbygging ikke skjer i vårløsningen, og at det tas hensyn til tilstanden på veien når det skal tas inn større anleggsmaskiner.

Områder egnet for utbygging:

Område avsatt i kommuneplan beliggende mellom H1 og H2 i gjeldende reguleringsplan er ikke med på planarbeidet og utgår. Byggeområde lengst nord i planområdet (nord for H4 i gjeldende plan) er tatt med.

Det er gjennomført befarings etter utarbeidet planskisse som ble justert i etterkant for å ta bedre hensyn til myr og terreng.

6. Fåberg Vestfjell hytteforening	26.04.2021
<p>Generelt</p> <p>Har i utgangspunktet ikke noe imot at det blir bygget flere hytter på Sjoga, men synes det varslede planarbeidet (20-30 enheter) er for massivt. Ønsker ikke at Sjoga blir som Sjusjøen, men at området bevarer sitt særpreg;</p> <ul style="list-style-type: none">- God plass mellom hytter, på stiene og i skiløypene- Bevaring av fiskemuligheter. Søndre Sjogvatn er ikke stort, og med for eksempel 10 båter på vannet samtidig vil båtene otre «i kø». <p>Det må tas hensyn til vannposter og renovasjon ved en eventuell økt utbygging. FVHF mener det med utbygging både på Brattberg og Sjoga (totalt ca 40-45 enheter) blir for mange nye hytter.</p> <p>100-meterssone</p> <p>Flere av byggeområdene er plassert innenfor 100-meterssone mot vassdrag, noe som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan for Sjoga. For øvrig skal ikke felt merket «2» på kart under være med på planarbeidet.</p> <p>De eneste feltene som tilfredsstiller reguleringsplanen for Sjoga (dvs. beliggenhet utenfor 100-meterssone) er felt 1, 6 og 7.</p>	

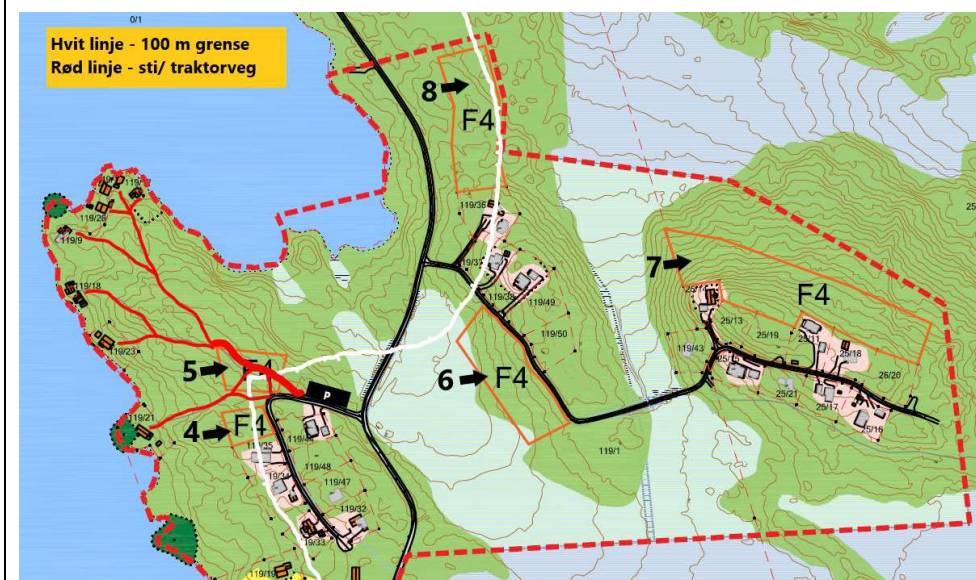


Felt 4 og 5

Felt 4 og 5 er plassert på adkomstvei/sti/traktorvei til 7 eksisterende hytter og en etablert vannpost som forsyner hyttene rundt. Det er ikke akseptabelt.

Felt 7

Felt 7 er plassert i bratt terreng og ser ut til å kreve omfattende massetransport og terrengingrep. Feltet er plassert uhensiktsmessig for allerede etablerte hytter.



Vei

Veien er ikke dimensjonert for de hyttene som allerede er bygd i området, før hyttene i *Reguleringsplan for Brattberg Hytteområde* er godkjent. Veien er ikke i en slik tilstand at den kan takle ytterligere belastning fra både tungtransport i forbindelse med hyttebygging/annen transport og økning i personbiltrafikken pga. utbygging.

Veien må utbedres før det tillates å bygge flere hytter. FVHF mener utbedringen må gi vegen kvalitet god nok til at vegen kan holdes åpen også i vårløsningen.

Veien er per i dag ikke en helårsveg siden den stenges i vårløsningen, og den har heller ikke tilfredsstillende standard for å møte økt trafikk.

Vurdering

I innspillet er det vist til nummerering i kartvedlegg. Nummerering av felt i selve planforslaget er endret i forhold til dette.

Generelt:

Ved varsling av planarbeidet ble det antydnet en regulering på maks 30 nye hyttetomter. Det endelige planforslaget fremmer et forslag om etablering av 25 nye tomter. Dette vurderes å være en moderat fortetting sett i forhold til at planområdet er såpass stort (567 daa). En økning på 25 tomter vurderes å ha liten innvirkning ift. plass i skiløyper og på stier. Alle avsatte byggeområder er i tråd med kommuneplan.

100-meterssone:

Byggeområdene er godkjent i kommuneplan, og det tillates bebyggelse inntil 50 meter fra vassdrag.

Felt 4 og 5 (BFF3/ tomt 8 og 9 i planforslaget):

Den nordre tomte som i kommuneplan er avsatt over vannpost og eksisterende sti har fått justert plassering og er trukket nord for stien (regulert til tomt nr. 9 i planforslaget).

Felt 7 (BFF5 i planforslaget):

Det er i planforslaget tatt hensyn til terrenget og det bratteste partiet er avsatt til LNFR.

Vei:

Planforslaget legger til rette for å opprettholde veistandard som i dag. Det vil si landbruksvei klasse 3. med stenging av veien på vårparten. Dette må det tas hensyn til når det gjelder oppstart med bygging av hytter på forsommeren slik at skader på vegene unngås.

Omfang

Påpeker at bygging av opp mot 30 hytter vil legge stort press på østsiden av Søre Sjøgevatnet og ønsker at planene endres både når det gjelder omfang av utbygging og hvor utbyggingen er planlagt.

Utredning av konsekvenser for naturmangfold og terrenginngrep

Mener det er behov for utredning av både konsekvenser for naturmangfold og terrenginngrep, blant gjennom befarings.

Er kritiske til at flere av tomtene i planforslaget planlegges lagt i kantsonen av myr og til dels beveger seg ut i myrområde.

Det påpekes også at ett av feltene ligger i en meget bratt skråning.

Generelt

Mener at Fåberg vestfjell må bevare det unike preget det har i dag som et relativt uberørt område med et rikt dyre- og planteliv og stort naturmangfold.

Med 20 - 30 nye tomter på Sjoga hytteområde, samt planer om utbygging med 20 hytter på Brattberg hytteområde er det snakk om en fordobling av antallet sammenlignet med i dag.

Vurdering*Omfang:*

Ved varsel om oppstart ble det antydnet etablering av 30 nye hyttetomter. Det endelige planforslaget fremmer et forslag om 25 nye hyttetomter.

Planområdet er på over 500 daa, og det planlegges en spredt fortetting i mindre grupper knyttet til allerede etablerte områder.

Utredning av konsekvenser for naturmangfold og terrenginngrep:

Det er ikke krav om noen formell konsekvensutredning for planarbeidet, men temaene naturmangfold og terrenginngrep er beskrevet i planbeskrivelsen.

Det er gjennomført befarings for å vurdere plassering av tomter i terreng, og det er utført justeringer for å ta hensyn til myr og terreng. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.

Generelt:

Planområdet er svært stort, og det vurderes at en fortetting med 25 nye hytter fordelt i mindre grupper er et svært moderat inngrep som i liten grad vil påvirke naturmangfoldet i planområdet.

1. Generell kommentar

Setter spørsmål ved om det er bærekraftig å etablere så mange hyttetomter i Sjoga-området. Tiltaket vil bidra til betydelig trafikk og utfart i naturen.

Allerede utbygd område har bidratt til at f.eks. biotoper for skogsfugl er blitt borte eller forflyttet. Viser til Norges mål for bærekraftig utvikling, samt Lillehammers fokus på bærekraftig reiseliv mm.

Det må foreligge uavhengige vurderinger av andre instanser enn Lillehammer kommune da Lillehammer kommune har en egeninteresse i utvikling i område (skatteinntekter og gebyrer).

2. Veier og parkering

Det foreslås å ikke etablere P-plasser og opparbeide veier i terrenget i området. Eksisterende infrastruktur må være tilstrekkelig. Dette for å minimere inngrep og påvirkning av natur og miljø. Målet er å beholde mest mulig av landskapet i området.

3. Parkering og vei mv. i gjeldende reguleringsplan

Ønsker ikke at det anlegges p-plass og vei ned til vannet som vist i gjeldende reguleringsplan.

Område regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan egner seg ikke som badeplass siden det er et våtmarksområde. Det vil i så fall kreve betydelig inngrep og utfylling av masse.

Hvis det må anlegges infrastruktur, bør allerede opparbeidede areal som f.eks. setervoller benyttes da det medfører mindre inngrep.

Vurdering**1. Generell kommentar:**

Antydnet maks antall ved oppstart var 30 tomter. Planforslaget fremmer et forslag om etablering av 25 nye tomter i mindre grupper. En fordeling på flere mindre felt knyttet til allerede opparbeidede områder vil bidra til at store, sammenhengende arealer med LNFR-areal vil bli liggende tilnærmet som i dag. Planområdet er på over 500 daa, og en utvikling med 25 små lav standard hytter som ikke har innlagt strøm må sies å være bærekraftig.

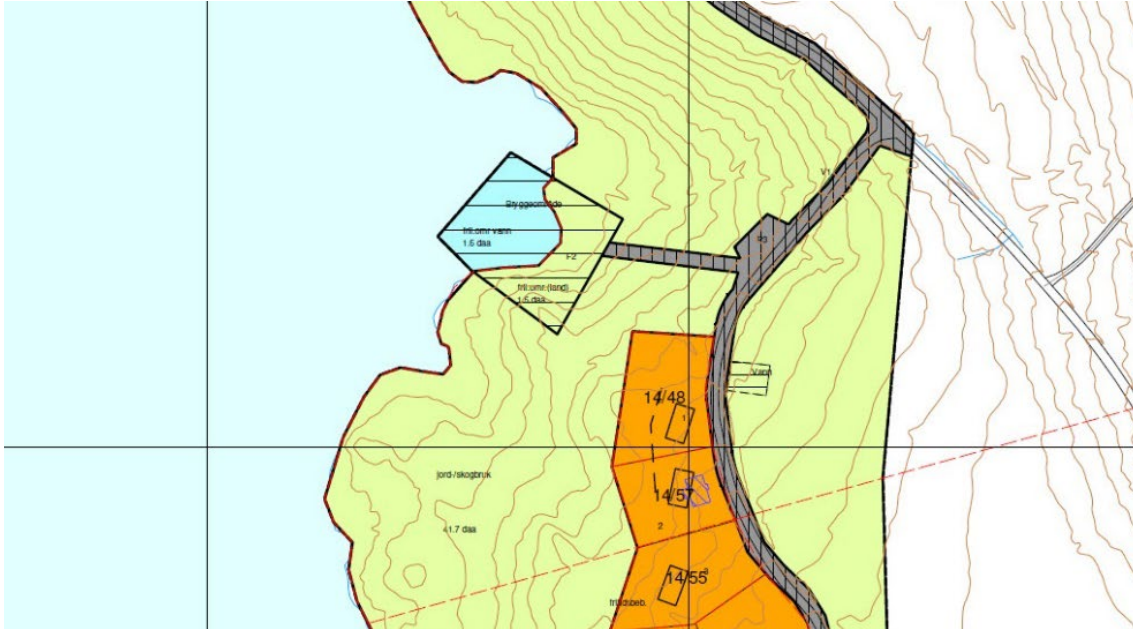
2. Veier og parkering:

Det er ikke regulert nye parkeringsplasser ift. det som ligger inne i gjeldende reguleringsplan. Flere av feltene ligger inntil etablerte veier, men for noen av feltene avsatt i kommuneplan er det nødvendig med etablering av adkomstveier koblet på eksisterende veinett. Nye veier går generelt i greit terreng og krever lite veiinngrep.

3. Parkering og vei mv. i gjeldende reguleringsplan:

Tidligere regulert parkeringsplass, vei og spesialområde friluftsområde på land og i vassdrag er tatt ut av planforslaget for å ta hensyn til myr/ våtmark.

Det er ikke aktuelt å benytte setervoller til etablering av ny infrastruktur. Setervoller er regulert til LNFR.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan viser regulering av parkeringsplass, veg og friluftsområde på land/ i vassdrag i gammel reguleringsplan. Dette er tatt ut av planforslaget.

Generelt

Området F4 er avsatt med en forholdsvis detaljert avgrensning i kommuneplanens arealdel. Dersom planforslaget følger overordnet plan, er det ingen merknad til vurderingen av at planen ikke omfattes av krav om konsekvensutredning.

Planområdet inneholder dyrka og dyrkbart areal og det må da lages et arealregnskap som viser omdisponering.

Vann og avløp i ny hyttebebyggelse

Statsforvalteren stiller spørsmål ved at det planlegges for ny fritidsbebyggelse med lav standard, dvs. uten vann- og avløpsløsninger.

Uttrykker bekymring over at kommunen kan pådra seg mye arbeid med å følge opp ulovlig innlegging av vann og dermed ulovlige utslipp.

I veileder for planlegging av fritidsbebyggelse T-1450 er det ikke uten videre anbefalt å planlegge for områder med lav standard. Begrunnelsen er at det kan være en utfordring å kontrollere at det ikke legges inn vann i hyttene ulovlig, og påse at tømming av biologiske toaletter og utslipp av spillvann ikke medfører hygieniske ulemper.

Hytteiere kan søke om dispensasjon og utslippstillatelse selv om planbestemmelsene sier at det ikke skal være innlagt vann og avløp. Når det søkes om utslippstillatelse må kommunen behandle den enkelte søknad etter forurensningsforskriften i tilfeller der reguleringsbestemmelser om innlagt vann mangler, eller begrunnelsen for bestemmelsen ikke holder juridisk.

Det henvises til reguleringsplanveilederen side 53 og veileder for planlegging av fritidsbebyggelse. Bestemmelsen må si noe nødvendigheten av å unngå forurensning av vannkilder som følge av økt vannforbruk og utslipp.

Vassdrag

Ivaretagelse av tilstrekkelig byggeforbudssone langs sjø og vassdrag må prioriteres.

Statsforvalteren forventer at vassdragsverdier og allmenn tilgjengelighet langs vassdraget ivaretas med arealformål og bestemmelser.

Myr

Det er en del myr innenfor planområdet og i gjeldende reguleringsplan er det blant annet lagt inn parkering og veg ned mot et friluftsområde ved Søre Sjøvatnet på myrareal. Parkering og veg ser ut til å ikke være bygd, og det anbefales en løsning her som ikke berører myr.

Det kan også se ut som utvidelsen i sør kan legge byggeområde ut på myr, og det bes om at det søkes etter andre løsninger.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold må ivaretas gjennom ROS-analyse (jfr. PBL §§ 3-1 pkt. h og 4-3, samt rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling*).

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, jfr. PBL § 28-1.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Det henvises til veiledere og fylkesvise klimaprofiler.

Vurdering

Generelt:

Planen har forholdt seg til overordnet plan med noen mindre justeringer, blant annet for å unngå å berøre myrområder og bratt terreng.

Det er laget et arealregnskap som viser omdisponering av dyrkbart areal.

Vann og avløp i ny hyttebebyggelse:

Sjoga er et hytteområde som allerede er godt etablert med lav standard hyttebebyggelse, og det er ønskelig at også nye fortettingstomter etableres uten vann og avløp. Det er laget en VA-plan som beskriver løsninger som skal ivareta området ift. forurensning. Det vises til vedlagte rapport «Notat VA-plan for Sjoga hyttefelt» (Asplan Viak, 11.01.2022). Det er satt konkrete bestemmelser som ivaretar temaet.

For øvrig vurderes det at utbygging uten vann, avløp og strøm vil gi mindre energiforbruk og klimaavtrykk.

Vassdrag:

Alle nye byggeområder ligger utenfor byggeforbudssone på 50 meter langs vassdrag.

Myr:

Tidligere regulert veg, parkering og friluftsområde på land/ i vann sør i planområdet er tatt ut av planforslaget. Det er vurdert at det ikke er behov for å erstatte dette et annet sted. Tilsvarende regulerte funksjoner nord i planområdet er opprettholdt i planforslaget.

Tomter på byggeområde lengst sør (BFF1) har fått justert plassering ift. kommuneplan slik at en unngår å bygge på myr.

Medvirkning og planprosess

Fortetting av eksisterende områder betyr at mange blir berørt av tiltaket. Det oppfordres til god dialog med grunneiere og hyttenaboer. Planen kan om ønskelig meldes inn til Regionalt planforum.

Klima og miljø

Reguleringsplanen bør gjennom plan og bestemmelser legge klare føringer for en utbygging med klimavennlige løsninger for både bygging og drift. Å minimere bebyggelsens fotavtrykk og areal til veger mm er viktig. Det samme er materialbruken og kilder til oppvarming.

Ved å bygge uten vann- og avløp vil inngrepet i marka bli mindre og trolig også energiforbruket og klimaavtrykket, men det er viktig at valgte løsninger blir så gode at en unngår brudd på bestemmelsene eller dispensasjoner i ettertid.

Råd for grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen og sikre verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø (*Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse*):

- God miljø- og landskapstilpasning. Inndeling av areal med tomter og adkomstveger slik at tomtene kan bebygges uten å medføre dype skjæringer og fyllinger og at arealet til veger og annet bebygd areal minimeres.
- Vurdering av utnyttelsesgrad og hyttestørrelse ut fra et klimaperspektiv.
- Bevaring av mest mulig eksisterende vegetasjon. Flatehogst bør generelt unngås og bunnvegetasjon som må skaves av legges tilbake.
- Overflatevann bør i størst mulig grad ivaretas på egen eiendom gjennom fordrøyning.
- Dersom det planlegges for elektrisitet, bør alternative energikilder som solceller vurderes.
- Dersom utebelysning skal tillates bør denne være sensorstyrt.

Estetikk

Prinsippet om estetisk utforming av omgivelsene skal ifølge PBL ivaretas i planleggingen, og det skal dokumenteres hvordan ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

Å benytte tverrfaglig fagkompetanse vil være et godt utgangspunkt for å lage en plan som ivaretar de nevnte fagområdene.

Friluftsliv og vassdrag

Hyttefeltet ligger i et viktig friluftsområde og skiløyper krysser gjennom planområdet. Det er viktig at bebyggelse og eventuelt nye kjøreveger ikke kommer i konflikt med skiløypetraséer. Kommuneplanen gir føringer for skibru om dette blir tilfelle.

Sikring av strandsonen som allment tilgjengelig natur- og friluftsområde og bevaring av kantvegetasjon og vannkvalitet er viktig.

Myr

Myrer lagrer CO2 og det er positivt for klimaet at myrområdene ikke forringes eller bygges ned. Natur som våtmarker, myrer, elvebredder og skog kan dempe effektene av klimaendringer, og er viktig å ivareta i arealplanleggingen.

I gjeldende reguleringsplan er det lagt parkering og veg ned mot et friluftsområde ved Søre Sjogvatnet på myrareal. Dersom dette ikke allerede er bygget bør det i det pågående arbeid søkes etter en løsning som ikke berører myrområdene. Også nye tiltak må unngå myrpartier.

Samferdselsfaglige forhold

Det forventes at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger. Eventuelle nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav. Det forutsettes at trafikkarealer og frisiktsoner utformes iht. vegnormalene, jfr. SVVs håndbok N100 «veg- og gateutforming. Det bes om at frisiktsoner tegnes ut i plankartet og at det knyttes bestemmelser til sonene.

Kulturvern faglige forhold, automatisk fredete kulturminner

Omtrent hele planområdet er tidligere befart med tanke på automatisk fredete kulturminner. (i 1998 av NIJOS og i 2007 av Oppland fylkeskommune).

Det er registrert automatisk fredete kulturminner i form av 5 steinalderlokaliteter innenfor planområdet. Lokalitetene har ID 102682, 102352, 102677, 267455 og 276503 i den nasjonale kulturminnedatabasen Askeladden. Lokalitet ID 276503 er ikke avmerket i kartvedlegget til oppstartsvareselet.

Lokalitetene må ha minimum sikringszone på 5 m utenfor lokalitetenes ytterkant og må reguleres til bevaring/hensynssoner med egne retningslinjer for bruk.

Kulturminnelokaliteter som skal reguleres til bevaring må tas inn i bestemmelser.

Det er kombinasjonsmuligheter for hensynssonebruk/verneformål for automatisk fredete kulturminner i reguleringsplaner, f.eks.:

- Automatisk fredete kulturminner vist som hensynssone, jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav d. Omkringliggende areal avsatt til hensynssone jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav c.
- Automatisk fredete kulturminner vist som hensynssone d, jf. pbl. § 12-6, jf. § 11-8 bokstav d. Omkringliggende areal avsatt til LNFR underformål vern av kulturminne jf. pbl. §12-5 nr. 5 (som alternativ til hensynssone c i LNF-område).

De automatisk fredete kulturminnelokalitetene skal i utgangspunktet bevares. Hvis det er ønskelig å søke om dispensasjon for å få fjernet kulturminnelokalitet(er), må lokaliteten(e) fortsatt være avmerket på reguleringsplankartet, men regulert til det samme formål som nærliggende område. Reguleringsplan kan fungere som dispensasjonssøknad.

Tekst om ev. funn av ikke-registrerte kulturminner ved tiltak i mark må medtas i bestemmelser.

Vurdering

Medvirkning og planprosess:

Det vurderes å ikke være nødvendig å melde inn planen til regionalt planforum. Planarbeidet er i tråd med overordnet plan og forholder seg til føringer her. Det har for øvrig blitt mottatt mange nyttige innspill fra naboer i området, og det har også vært dialog per telefon fr å avklare enkelte detaljer med naboer.

Klima og miljø:

Det er satt bestemmelser for å minimere bebyggelsens fotavtrykk. Maks BYA for hovedhytte er 90m² – slik som i gammel reguleringsplan.

Hyttene skal opparbeides med lav standard, og solcellepaneler vil være energikilde.

Flere av feltene ligger inntil etablerte veier, men for noen av feltene avsatt i kommuneplan er det nødvendig med etablering av adkomstveier koblet på eksisterende veinett. Nye veier går generelt i greit terreng og krever lite veiinngrep.

Det er satt bestemmelse om at vegetasjon på tomtene ikke skal fjernes med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger.

Utebelysning skal være sensorstyrt.

Utbygging uten vann- og avløp:

Sjoga er et hytteområde som allerede er godt etablert med lav standard hyttebebyggelse, og det er ønskelig at også nye fortettingstomter etableres uten vann og avløp. Det er laget en VA-plan som beskriver løsninger som skal ivareta området ift. forurensning. Det vises til vedlagte rapport «Notat VA-plan for Sjoga hyttefelt» (Asplan Viak, 11.01.2022). Det er satt konkrete bestemmelser som ivaretar temaet.

For øvrig vurderes det at utbygging uten vann, avløp og strøm vil gi mindre energiforbruk og klimaavtrykk.

Estetikk:

Det vil bli satt bestemmelser slik at ny bebyggelse tilpasses omgivelser/ eksisterende bebyggelse. Bestemmelser for utnyttingsgrad, byggehøyder og materialbruk er opprettholdt fra den gamle reguleringsplanen, noe som sikrer utbygging i moderate volumer som tar hensyn til omgivelsene.

Friluftsliv og vassdrag:

Nye veier kommer ikke kommer i konflikt med skiløypetraséer.

Eksisterende veier blir krysset av skiløype to steder innenfor planområdet. Det ene punktet er langs Sjogvegen, mens det andre er mellom felt 5 og 6. Krysningspunktene ligger i flatt terreng og har god sikt. Det vurderes at trafikkøkningen for de to punktene vil bli så liten at det ikke er aktuelt med skibru.

Det er 50 meter byggegrense fra vassdrag, noe som er med å sikre strandsone ikke blir bygget ut. Det er satt bestemmelse for LNFR-arealer om at tiltak som er til hinder for allmennhetens bruk av områdene ikke tillates.

Myr:

Areal fra gjeldende regulering plassert på myr har fått justert plassering. Byggeområder avsatt i kommuneplan er også justert slik at de ikke berører myrområder. Dette er kvalitetssikret gjennom befaringskart med georeferert kart.

Samferdselsfaglige forhold:

Veier og frisiktsoner er utformet iht. veinormalene.

Kulturvern faglige forhold, automatisk fredete kulturminner:

Alle automatisk fredete kulturminner er sikret med 5 meters sikringssone i plankartet.

Det bes om at trafiksikkerhet vektlegges. Avkjørsler bør samles i størst mulig grad og legges slik at frisikt blir god.

Det bør legges til rette for enkel gangadkomst til turstier og skiløyper.

Ift. bestemmelse i kommuneplan om ev. skibru må det gjøres en vurdering ut ifra trafikkmengde, antall skiløpere, terrengforhold og siktforhold.

Vurdering

Alle nye avkjørsler er lagt slik at det blir god frisikt.

Nye byggeområder er delt opp i flere mindre felt og det er enkel adkomst til LNFR-arealer med stier og skiløyper.

Eksisterende veier blir krysset av skiløype to steder innenfor planområdet. Det ene punktet er langs Sjogvegen, mens det andre er mellom felt 5 og 6. Krysningspunktene ligger i flatt terreng og har god sikt.

Ingen nye veier vil krysse eksisterende skiløype, og det vurderes at trafikkøkningen for de to punktene vil bli så liten at det ikke er aktuelt med skibru.