

Nr.	AVSENDER	OPPSUMMERING AV UTTALELSEN	KOMMUNEDIREKTØRENS KOMMENTAR
1	NVE, datert 22.12.22	NVE gir en generell uttalelse og de minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.	Tas til orientering. Hensynet til NVEs ansvarsområder vurderes å være ivaretatt i planforslaget.
2	Mattilsynet (MT), datert 02.01.23	MT minner om grunneiers ansvar for at vannforsyninger skal registreres før byggestart. MT minner også om at i prosessen med planarbeid må hyttefelt vurderes samlet der de grenser inntil hverandre. All erfaring tilsier at det på sikt vil bli ønske om innlagt vann og at dette kan øke faren for forurensning. Under byggeperioden må det tas hensyn til eksisterende vannkilder.	Tas til orientering. Reguleringsplanen åpner ikke for å legge inn vann og avløpet skal håndteres innomhus, iht. bestemmelse §3.5. Hensynet til drikkevannskildene under byggeperioden må følges opp av tiltakshaver.
3	Kjersti Iversen, datert 13.01.23	Iversen stiller spørsmål ved plasseringen av BVA4 i plankartet da den ikke stemmer overens med faktisk situasjon. Denne vannkilden brukes av hytteeiere fra andre felt da dette er en av få med brukbart vann og det stilles spørsmål ved hvem som har ansvar for vannforsyningen. Iversen mener tomtene ikke kan være målt opp fordi tomt nr. 13 på BFF4-1 ligger ute i myra. Tomten må ikke bebygges og tas ut av reguleringsplanen.	Plasseringen av BVA4 er endret. Iht. bestemmelse 4.2b har hytteeiere felles ansvar for framtidig vedlikehold og drift av vannpostene. Den aktuelle tomten og hytteområde BFF4-1 er trukket lenger unna registrert myrkant.
4	Statens vegvesen (SVV), datert 17.01.23	Nye avkjørsler er regulert med friskt og er samlet for mange hytter. Det ligger noen tomter langs Sjogvegen som vil få direkte avkjørsel fra denne. SVV anbefaler at en ser på muligheten for sammenslåing av avkjørsler. Det er viktig å sikre gode avkjørsler med god sikt for å ivareta trafiksikkerhet for både gående og syklende.	Det er tatt inn bestemmelse for felles avkjøring til området BFF2-Øvrige forhold tas til orientering.
5	Fåberg vestside beitelag (FVB), datert 19.01.23	FVB mener en utvidelse av hyttefeltet vil forringe beiteretten ytterligere. Beite er svært bra og er et område som beitedyrene trekker til naturlig. Økt oppdeling med hytter og gjerder vil øke konfliktnivået mellom ulike interessegrupper. Utmarksbeite er en viktig fornybar ressurs, noe som bør vektlegges, og viser til Norges matberedskap og grad av selvberging. Med bakgrunn i dette bør all hyttebygging i slike	Tas til orientering. Arealbruken er konsekvensutredet og avklart i kommuneplanens arealdel. Det er ikke tatt inn bestemmelser som tillater gjerding. Bestemmelsene for gjerding i kommuneplanens arealdel § 2.2.1.5 vil gjelde.

		områder revurderes. Når hytteområdet først er utbygd, er arealet tapt som beiteareal, og det er viktig å ivareta kulturlandskapet og artsmangfold. FVB påpeker at utmarksbeite i Fåberg vestfjell har lange tradisjoner og er en vesentlig del av ressursgrunnlaget for gårdene som benytter området til beite.	
6	Fåberg vestfjell hytteforening (FVHF), datert 22.01.23	<p>FVHF er stort sett enig i bestemmelsene, men stiller spørsmål ved to av dem:</p> <p>§3.12: Byggegrensen til vannet er satt til 50 meter. FVHF ser ingen fordeler utover grunneiers interesse for flere tomter med at byggegrensen endres fra 100 meter til 50 meter, når det er 100 meter i både gjeldende plan og nasjonale retningslinjer. Foreslått byggegrense vil kun få negative ulemper for allmenheten og ber om at 100 meter opprettholdes.</p> <p>§4.1.1: Det tillates totalt to bygninger pr. tomt med maksimalt bebygd areal på 90 m² BYA. Dette er en vesentlig endring fra dagens maks 120 m² BYA. FVHF viser til at dette bør komme gjennom rullering av kommuneplanens arealdel og ikke i en enkelt reguleringsplan. Nylig vedtatt reguleringsplan for Brattberg hytteområde som grenser til Sjoga har 120 m² BYA. En endring av BYA vil skape forskjeller mellom bebygde tomter og nye. FVHF mener det er behov for annekstil lagring av utstyr mtp. det er et område med mye snø og aktivitet i naturen. De oppfordrer til at det settes en BYA på 120 m² slik at det blir et enhetlig hytteområde.</p>	Det vises til kommunedirektørens saksframstilling hvor temaene i FVHFs uttalelse er omtalt og vurdert.
7	Kjetil Løge, datert 23.01.23	Ved forrige regulering av Sjoga var 100 meter byggegrense retningsgivende for plassering og av avgrensning av tomter. Det ble forespeilet en begrenset utvikling for å ivareta friluftslivinteresser, miljø og eksisterende hyttebebyggelse. Planforslaget åpner for bebyggelse inntil 50 meter fra vassdrag og utvidelse med 25 nye tomter. Løge mener dette	Kommunens arealpolitikk styres gjennom kommuneplanens arealdel. I gjeldende kommuneplan ligger det ikke inne nye utbyggingsområder utover det som her reguleres og det som er nylig vedtatt gjennom reguleringsplan for Brattberg hytteområde. For byggegrense til vassdrag vises det til

		<p>kan føre til ytterligere utbygging i neste fase med konsekvenser for allmennheten, friluftinteressene, samt gamle og nye hytteeiere i området. Kommunens framtidige utviklingsplaner for Sjoga må konkretiseres for å gi nødvendig forutsigbarhet for berørte parter. Løge mener dagens 100 meter grense for nye tomter må opprettholdes.</p> <p>Det er et paradoks at hytter med enkel standard uten VA kombineres med fortetting, flere hytter og bygging nærmere vassdrag. Med en økning i antallet hytter og nærheten til vassdrag er risikoen for forurensning større. I tillegg vil støy fra aggregater øke. Løge mener det ikke bør legges ut nye tomter før infrastruktur som VA er etablert.</p> <p>Skogbilde etter senere års hyttebygging er vesentlig endret. Nye hytteeiere ønsker utsikt og gjennomfører hogst. Utsikten bedres, men uttynning svekker skogen og øker faren for vindfall. Hyttene blir mer synlig fra vassdraget. Tiltak for å beskytte kantsoner og eksisterende vegetasjon er ikke konkretisert eller omtalt i kommunens saksframstilling. Løge mener det må innarbeides tiltak som sikrer kantsoner og eksisterende vegetasjon for å bevare områdets natur- og miljøkvaliteter.</p>	<p>kommunedirektørens saksframstilling hvor temaet er omtalt og vurdert.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser som har som formål å sikre at vegetasjon i størst mulig grad bevares. Se § 6.1.</p>
8	Tore Karlsen, datert 23.01.23	<p>Plutselig midt i en planprosess har byggegrensen endret seg fra 100 meter til 50 meter. Utbygging bør tilpasses eksisterende reguleringsplan og ikke omvendt.</p> <p>Ved varsel om oppstart ble det påpekt at mange av tomtene lå innenfor 100-meters belte til vassdrag, og det er en enkel løsning å bare endre denne til 50 meter. Forslaget med å halvere byggegrensen er korttenkt og uforutsigbart, og vil skape uheldig presedens for andre hytteområder i kommunen. Dette kan også få konsekvenser for utsikt og privatliv for andre hytteeiere i området.</p>	<p>For byggegrense til vassdrag vises det til kommunedirektørens saksframstilling hvor temaet er omtalt og vurdert.</p>

		<p>At det åpnes for hyttebygging nærmere enn 100 meter fra vannet medfører stor belastning på vegetasjon og fauna. Dette vil legge press på eksisterende vegetasjon ved at ny hytteeier ønsker utsikt og således ønsker å hugge skog. Belastningen på miljøet økes og bruksopplevelsen forringes. Kantsonen har et rikt dyreliv som vil bli negativt påvirket. Karlsen mener det må tungtveiende argumenter til for at byggegrensen bør reduseres. Rene økonomiske interesser har ikke en slik samfunnsnytte. Karlsen foreslår at 100 meter byggegrense opprettholdes.</p> <p>Karlsen stiller spørsmål ved om det er gjennomført befaring før tomtene er regulert mtp. forhold til vann, myr, stier og terrenghelling. BFF3-1 og BFF3-2 er plassert på tursti/adkomst til eksisterende fritidsboliger ved Nordre Sjøgevatn. Tomt BFF3-2 ligger også på vått lende/myrdrag og tomt BFF4-1 ligger på myrdrag/myr/vått lende. Karlsen gjør oppmerksom på at stier i kartet ikke stemmer overens med faktisk situasjon. Karlsen anbefaler at det foretas en befaring før tomtene plasseres for å unngå bygging i myr, nærme vann og for å bevare randsoner.</p>	<p>Kantvegetasjon sikres gjennom bestemmelser og øvrige lover, jf. vannressursloven §11 som sier at «Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr».</p> <p>Det er lagt til bestemmelser for å sikre kantsoner og vegetasjon. Se § 6.1 pkt. b, c og d.</p> <p>Det er gjennomført befaring av forslagsstiller/konsulent, som det framgår av planbeskrivelsen. Det er gjort tilpasninger for BFF 3-1 og 3-2, samt for BFF4-1.</p>
9	Fåberg vestfjellveger (FV), datert 23.01.23	<p>FV drifter og vedlikeholder vegene i Fåberg vestfjell. FV viser til merknad ved varsel om oppstart og viser til hvilken vegstandard vegen har, bl.a. når den er åpen og ikke. De har opplevd å få en rekke henvendelser hvor hytteeiere har krevd åpen veg hele året. Hevder de har kjøpt tomt med helårs bilveg.</p> <p>FV gjør oppmerksom på at det er helårs landbruksveg, dvs. vegen stenges i teleløsningen og i andre bløte perioder. Med utvidelse og fortetting av hytteområdet er FV redd for at disse kravene vil komme opp igjen. FV ønsker at grunneierne</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tinglysning av rettigheter kan ikke gis bestemmelser for gjennom en reguleringsplan og vurderes å være et privatrettslig forhold.</p>

		som skal selge tomter tinglyser en erklæring på grunneiendommen om avgifter og standard på vegen.	
10	Fåberg vestsida utmarkslag (FVU), datert 23.01.23	FVU forvalter grunneiernes jakt- og fiskerettigheter i Fåberg vestfjell. En fortetting av Sjoga hytteområde innebærer at området går fra en karakter med spredt hyttebebyggelse til flere tettbebygde hyttegrender. Dette vil gi ulemper for landbruksdrift, jakt og fiske. Jakt ved hyttefeltet er utelukket, og med et større hytteområde er det mer krevende å utøve jakt i nærområdet. Kantsoner mot myr må beholdes, samt veger og hytter bør ikke bygges på myr. Flere av tomtene i sør tangerer myr. Fortetting og utvidelse av hytteområdet kan føre til stengsel for elg og bufe som har trekk i området på ryggene mellom myrene som går langs med Sjogvegen. FVU mener sluttbehandling av reguleringsplan kan utsettes til barmark og at tomtene kan befares.	Tas til orientering. Arealbruken er konsekvensutredet og avklart i kommuneplanens arealdel. Som det framgår av planbeskrivelsen er planforslag bearbejdet etter befaring for å sikre best mulig plassering av tomter, bl.a. for å hensynta myr og brattere partier. Vegetasjon langs kantsoner til vassdrag ivaretas gjennom vannressurslovens §11. Dette er nå presisert igjennom bestemmelse § 6.1 pkt. d. Øvrig vegetasjon ivaretas gjennom ny bestemmelse § 6.1 pkt. b og c og f.
11	Statsforvalteren i Innlandet (SF), datert 23.01.23	Myr – Mener det er jobba godt med hensynet til myr og at en har unngått konflikt med myrområder. Landbruk – Planområdet inneholder dyrka og dyrkbart areal. SF ba om at det måtte lages et arealregnskap og de kan ikke se at dette er gjort. Dette gjelder de arealene som er nye. Vann og avløp – VA-planen inneholder ingen beskrivelse av dagens situasjon eller om kommunen har mottatt søknader om dispensasjon fra forbudet mot innlagt vann og avløp, eller om det er etablert ulovlige løsninger. SF erfarer at de fleste som bygger nye hytter i dag ønsker høy standard og terskelen for å få dispensasjon fra forbudet er lavt. Basert på vannovervåkning er resipienter og drikkevannskilder i eksisterende lavstandard hytteområder påvirket av diffus avrenning av avløpsvann, sannsynligvis fra både lovlig og ulovlig avløpsanlegg. Gjennom kommunetilsyn på fagområdet har SF sett at mange kommuner synes det er	Tas til orientering. Tatt inn et arealregnskap i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren mener det vil være positivt at det tilrettelegges for et bredt tilbud av fritidsboliger. Det er ikke alle som ønsker høgstandard hytter med innlagt vann og strøm. Det er langt til offentlig vann og avløp.

		<p>utfordrende og ressurskrevende å avdekke og følge opp ulovlig vann- og avløpsløsninger i lavstandard hytteområder. Ettersom SF erfarer at VA også etableres i områder med bestemmelser om lav standard mener SF at en må ta høyde for eventuell framtidig standardheving i sin planlegging. Ved planlegging av nye lavstandard hytteområder blir forurensningsfare og avløpsløsninger ikke godt nok vurdert i forkant og mulighetene for fellesløsninger reduseres. SF forventer også at det foreligger faglige vurderinger av resipient og forpliktende VA-planer før reguleringsplaner sendes på høring, og at nye hytteområder etableres med felles vann- og avløpsløsninger.</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap – Det er laget ROS-analyse for reguleringsplanen i tråd med veileder fra DSB. Risikoreducerende tiltak er beskrevet og innarbeidet i reguleringsplanen.</p> <p>SF påpeker at ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve på avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. SF legger til grunn at reell fare er avklart og eventuelle tiltak innenfor hensynssonen utføres innenfor bestemmelsene i TEK17.</p> <p>Planbestemmelser – Det synes uklart om parkering er medregnet i BYA. SF viser til TEK17 som sier at parkeringsareal skal inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er ikke noen nye hytter som er avsatt innenfor hensynssonen flom. Bestemmelser sikrer generelt at tiltak ikke kan etableres før sikkerhet mot flom er dokumentert og ivaretatt.</p> <p>Iht. TEK17 skal parkeringsareal inngå som en del av beregningsgrunnlaget for bebygd areal (BYA). Det er presisert i bestemmelser at krav til parkeringsareal ikke inngår i beregningsgrunnlaget for BYA.</p>
12	Innlandet fylkeskommune (IFK), datert 26.01.23	Plan - IFK er positiv til at det fortettes innenfor eksisterende områder istedenfor å ta «hull» på nye arealer. I tillegg er IFK positive til at det legges opp til lavstandard hytter noe som medfører mindre naturinngrep. IFK vil likevel bemerke at	Tas til orientering.

		<p>fortetting kan sette press på området som helhet og kvaliteten på arealene som er igjen.</p> <p>Planområdet er registrert og kartlagt som et viktig friluftsområde. IFK stiller spørsmål ved om det burde reguleres inn grønne smett mellom noen av hyttetomtene for å kunne lettere bevege seg på tvers av hytterekken.</p> <p>Kulturarv - Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Disse er sikret gjennom hensynssoner og IFK har ingen merknader til dette.</p> <p>Sjoga er ei av mange setergreender i Fåberg vestfjell med kjent setring tilbake til år 1668. Reguleringsplanforslaget berører ikke seterbebyggelsene og det er allerede enkelte fritidsboligeiendommer i setergrenda. IFK anbefaler generelt en restriktiv holdning i seterområdet, og tiltak i disse områdene må ikke hindre muligheten for aktiv setring eller andre driftsformer i framtida.</p> <p>Samferdsel - Planområdet har adkomst fra Torpavegen (fv. 250) og videre inn på privat skogsbilveg. Planforslaget tilrettelegger for 25 nye tomter og IFK vurderer det slik trafikkøkningen er så lav at det ikke medfører behov for tiltak i vegkryss på Torpavegen.</p> <p>Det er regulert tre nye adkomstveger internt som går i slakt terreng og lagt for å gi minst mulig terrengutslag. Frisiktsoner er lagt inn. IFK har ingen merknader ut over dette.</p> <p>Vannmiljø - Det grenser to tomter helt opp mot bekken mellom Nordre og Søndre Sjogevatn. Her er det viktig å sikre kantsone og kantvegetasjon.</p>	<p>Hytteområdet på Sjoga anses som såpass åpent at dette ikke er vurdert som nødvendig i planforslaget.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Eiendommene er regulert i tråd med gjeldende regulering. Vannressursloven §11 sikrer kantvegetasjon. Det er utarbeidet en VA-plan. Nødvendige tiltak for å redusere forurensing er sikret gjennom bestemmelsene.</p>
--	--	---	---

		Vassdraget er kategorisert med god økologisk kvalitet. Det er derfor viktig å planlegge renseløsninger som ikke øker belastning og forringer miljøkvaliteten i vassdraget.	
13	Inco Invest AS, datert 09.03.23	<p>De som har kjøpt tomt før ny reguleringsplan må få oppføre bygg iht. gammel reguleringsplan, dvs. maks 120 m² BYA. Antallet nye tomter må reduseres av hensyn til miljø og dyreliv.</p> <p>Det ryktes at det er funn av gammel bosetning hvor nye hyttetomter er regulert. Er hensynet til kulturminner avklart og sjekket ut?</p> <p>Vedkommende ringte 22.03.23 og ønsket å endre sin høringsuttalelse. han ble bedt om å sende inn en ny dersom han ønsket å endre noe/tilsidesette den opprinnelige uttalelsen.</p> <p>Oppdatering: Ny uttalelse mottatt 12.04.23 med endringer i høringsuttalelsen. Han ber om at pkt. 3 om rykter om gamle bosetninger slettes.</p> <p>For Pkt. 1 viser han også til merknad fra Fåberg Vestfjell Hytteforening.</p>	<p>Ny reguleringsplan vil overstyre gammel reguleringsplan, dvs. at 90 m² BYA vil gjelde både for nye og eksisterende hyttetomter innenfor planområdet.</p> <p>Arealbruken er konsekvensutredet og avklart i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Kjente kulturminner er ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser. Ev. funn av nye kulturminner og hvordan dette skal håndteres er sikret gjennom bestemmelsene, §3.8.</p> <p>Pkt. 3 kommenteres ikke videre. Resterende punkter er lik original innspillet og er ikke endret. Les kommentar fra 09.03.2023.</p>