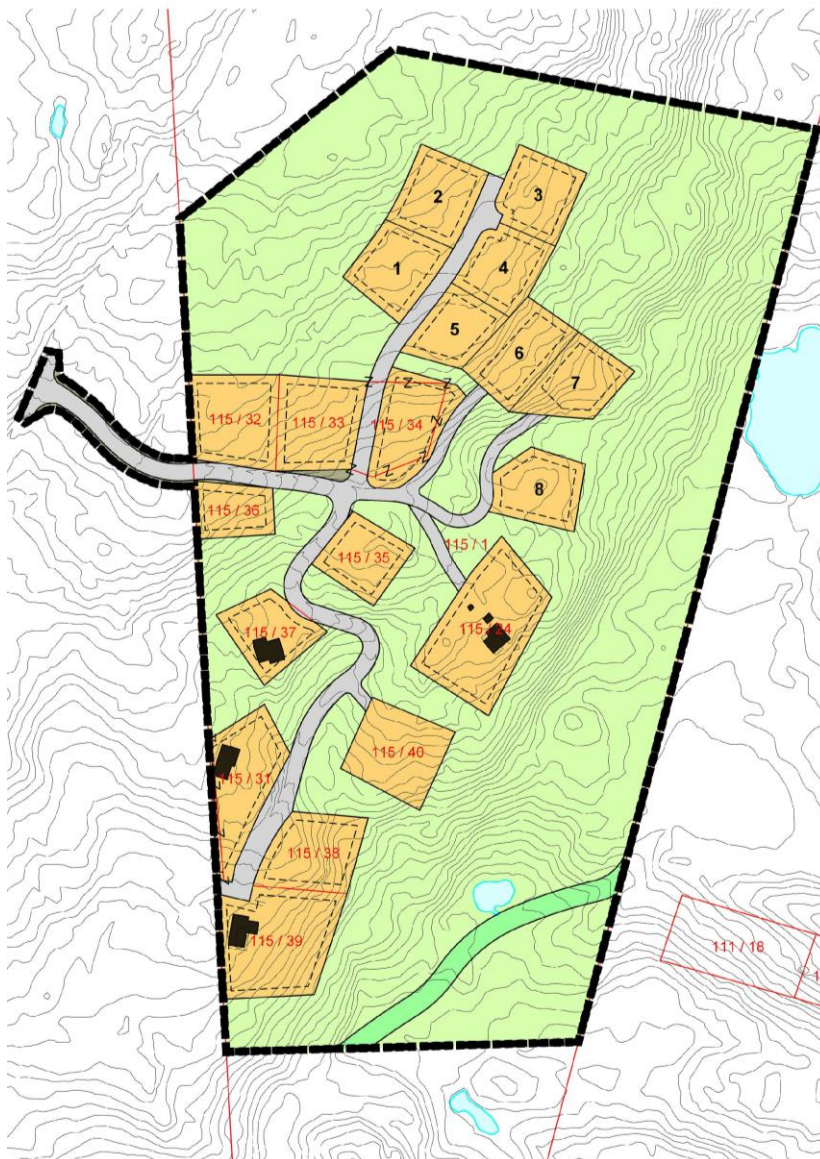




PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR H4 Svinslåa med F7.4



1. INNLEDNING	- 3 -
1.1 Bakgrunn	- 3 -
1.2 Planprosess (så langt)	- 3 -
1.3 Hensikten med planarbeidet	- 3 -
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	- 3 -
2.1 Eksisterende planer i området.....	- 4 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	- 8 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning	- 8 -
3.2 Naturgrunnlag	- 9 -
3.4 Eiendom og eierforhold	- 14 -
3.5 Eksisterende infrastruktur	- 15 -
3.6 Avklaring av konsekvensutredningsplikt.....	- 18 -
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	- 20 -
4.1 Planforslaget - generelt.....	- 20 -
4.2 Bebyggelse og anlegg	- 21 -
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 21 -
4.4 Grønnstruktur	- 23 -
4.5 Landbruk/natur/friluftsområder	- 23 -
4.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone	- 23 -
5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS.....	- 24 -
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	- 24 -
6.1 Sjekkliste for risiko og sårbarhet.....	- 24 -
6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget	- 24 -
6.3 Avbøtende tiltak.....	- 24 -
7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	- 24 -
8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER.....	- 27 -

Dato: 24/5-2015

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

På vegne av grunneier av gnr./bnr. 115/1 fremmer Areal⁺ AS forslag til detaljreguleringsplan for Svinslåa H4 med F7.4. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse, grønnstruktur, skiløype samt veg mm i samsvar med kommuneplanen for Kvitfjell.

Mindre justeringer er utført i eksisterende reguleringsplan (H4) samt at planen i sin helhet blir oppdatert til ny plan- og bygningslov.

1.2 Planprosess (så langt)

Premissene for planarbeidet ble avklart med kommunen i oktober 2013. Forslag til løsning for veg til området ble også drøftet i dette møtet mellom tiltakshaver, forslagsstiller og Ringeby kommune. Det er avklart med kommunen at forslaget behandles som detaljregulering. Kommunen vurderte planarbeidet til å utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. dersom planen legger opp til fortetting utover 5 tomter og helårs atkomstveg.

Areal⁺ AS varslet planarbeidet i lokalavisa 16.3.2015. Varslingsbrev ble sendt naboer og berørte myndigheter samme dato. Varselet omfattet ikke vinterbrøyta atkomstveg, men baserer seg på dagens ordning med sommerveg og skiløype i vegen mellom Svinslåa og Nysætra på vinterstid. Videre foreslås det 5 tomter i F7.4 samt 3 fortettingstomter i eksisterende felt. Det er ikke avholdt åpent møte. Innkomne merknader er referert og gitt vår vurdering.

1.3 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for hytter med tradisjonell standard.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Nasjonale føringer:

- Lover og forskrifter
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og unge
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

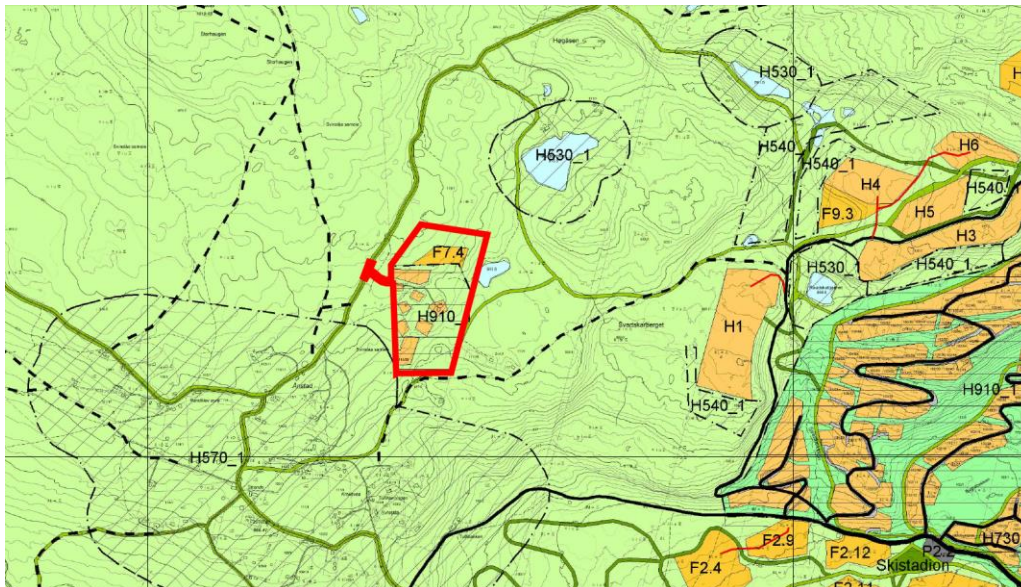
Regionale føringer:

- Fylkesplan for Oppland
- **Kommunale føringer.**
Kommunedelplan for Kvitfjell

2.1 Eksisterende planer i området

Kommunedelplan

Kommunedelplanen for Kvitfjell ble vedtatt 29.5.2012. Området F7.4 er avsatt som fremtidige byggeområder for fritidsbebyggelse.



Figur 1 - Oversiktskart: Planområdet markert i kommunedelplan for Kvitfjell.

Området ligger nord for Svinslåa setergrend. Foreslått plangrense følger i vest og sør eksisterende plangrense for H4, mot øst eiendomsgrense mellom 115/1 og 111/1. Planområdet i nord strekker seg nord for F7.4 i kommunedelplanen. Området er markert i kartet over.

Planområdet har atkomst fra Slåvegen via Nyseter-Svinslåavegen.

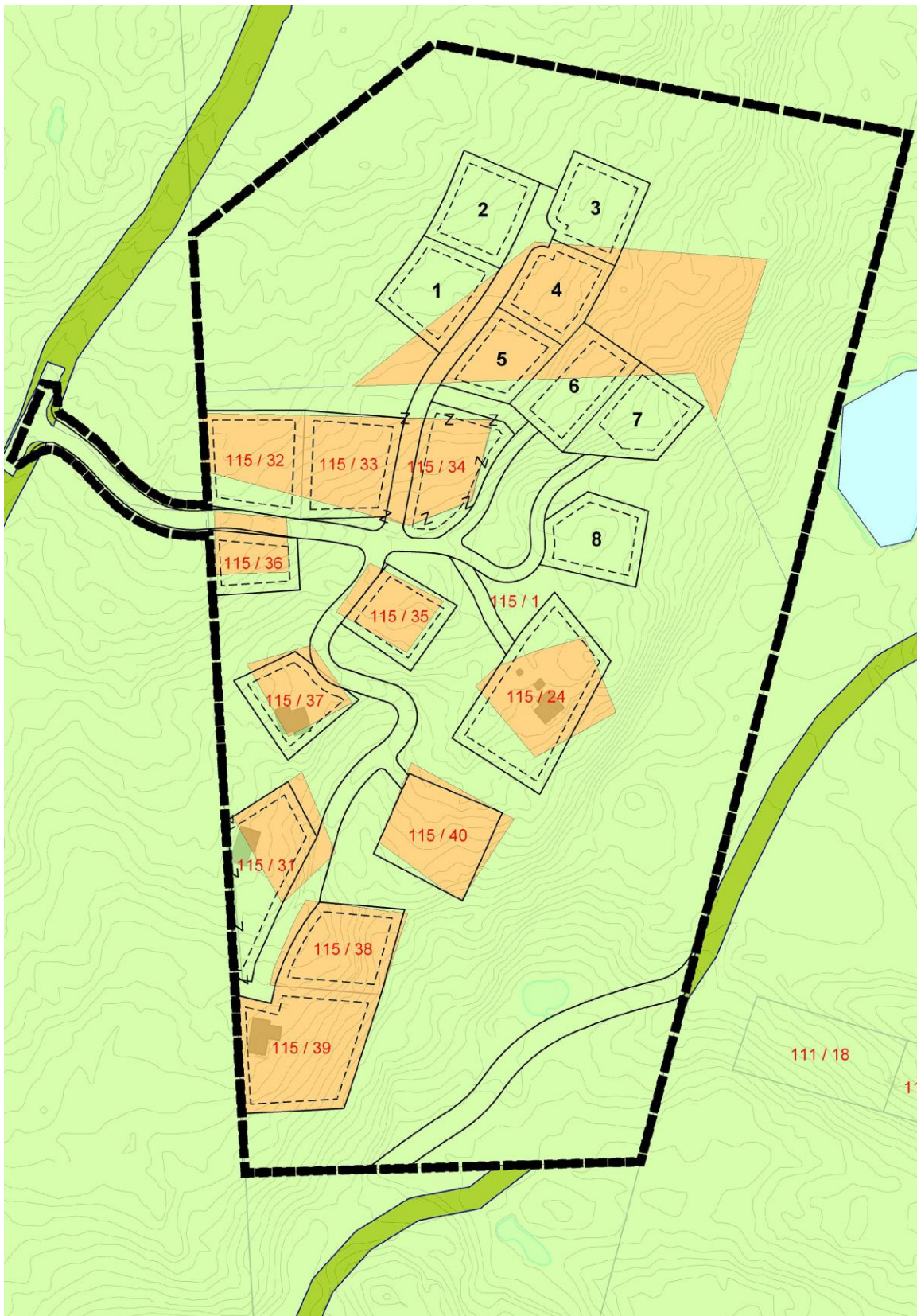
Nye tomter søkes etablert fra gnr. 115 bnr. 1. Eksisterende hytteeiendommer som blir berørt av planarbeidet er gnr. 115 med følgende bnr. 24, 31, 32, 33, 34 35, 36, 37, 38, 39 og 40. Endringene for disse eiendommene omfatter i hovedsak tilpassing av plankartet til oppmålte eiendomsgrenser.

I følge planbestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan for Kvitfjell heter det blant annet at det for området:

- Ikke er krav om utbyggingsavtale (§ 1.3)
- Ikke er krav om tilknytting til kommunalt vann og avløp (§ 1.4.2)
- Skal planlegges for innleggelse av vann og utslipp av gråvann (§ 1.4.3)
- Unntatt kravet om vannbåren varme (§ 2.9)

I planbestemmelsene § 8.4 er det gitt føringer for revidering av vedtatte reguleringsplan:

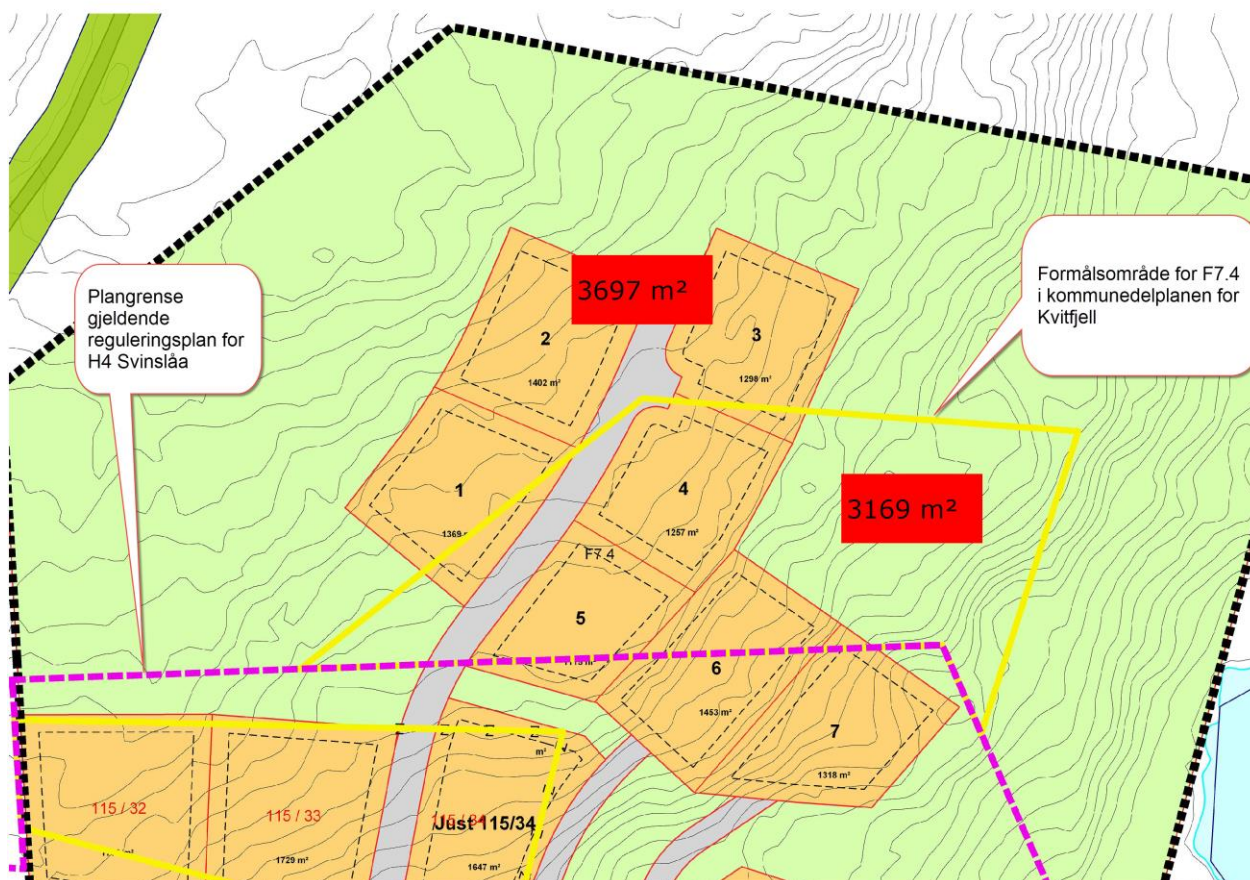
«Reguleringsplan for område H4 ved Svinslåa kan fortettes og utvides med F7.4, totalt inntil 5 nye tomter».



Figur 2 - Kartet viser forslag til reguleringsplan (linjer) sammenstilt med kommunedelplanen (flater/farger)

En del av byggeområdet F7.4(i kommunedelplanen) foreslås flyttet mot nordvest til et flatere parti i terrenget. Skiløypa i sør er tilpasset terrenget og der den prepareres i dag. Forslått flytting av byggeområdet er vist i kartet under. Flyttingen får ingen konsekvenser for sammenhengende løypenettet, men bidrar til at flere av tomtene blir liggende i et flatere parti. Dette begrenser terrenginngrepene og eksponering av bebyggelsen til omgivelsene.

Tomtene merket 7 og 8 og i hovedsak tomt 6 ligger i gjeldende reguleringsplanområde for H4 og vurderes som fortettingstomter i denne reguleringsplanen. Tomtene 1-5 er 5 nye tomter i tråd med kommunedelplanen.



Figur 3 - Kartet illustrer byggeområdet (i KDP Kvittfjell) som foreslås flyttet til et flatere parti

Byggeområdet F7.4 i kommunedelplan for Kvittfjell er totalt 7273 m² stort. Deler av dette området er bratt og vanskelig tilgjengelig. Vi foreslår derfor å forskyve deler av byggeområdet mot vest til et flatere parti. Del av F7.4 som ikke benyttes er tilnærmet like stort de deler av tomtene 1-3 som ligger utenfor byggområdet (3,2 daa – 3,7 daa).

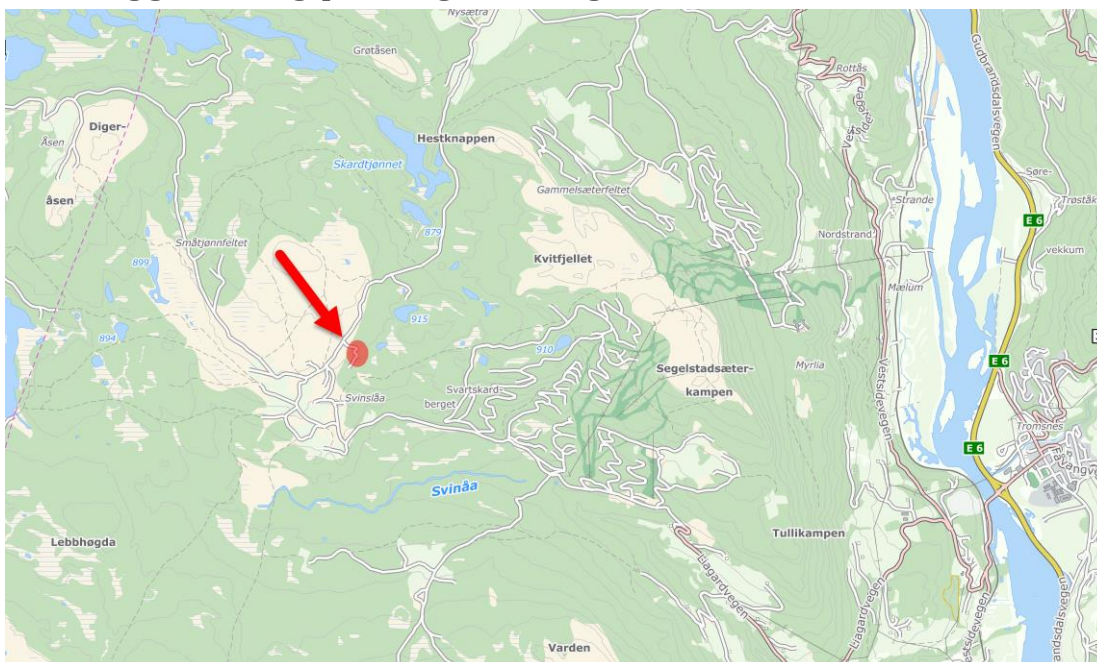
Det eksisterer en reguleringsplan i området er vist i kartet nedenfor. Arbeidet som nå pågår innebærer justering og fortetting i «H4 Svinslåa med F7.4».

[illegible]

Figur 4 - Gjeldende reguleringsplan for H4 – vedtatt 27.03.2003

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 5 - Planområdet markert i oversiktskart

H4 Svinslåa med F7.4 ligger nord for Svinslåa setergrend og ca. 20 min. reise fra Fåvang sentrum/ E6. Området er øst / sørøstvendt og ligger i umiddelbar nærhet til friluftsområdene mot Vendalen, Fagerhøi og Gålå. Planområdet er på totalt ca. 108 dekar. Byggeområdet ligger mellom 915 – 945 moh. Området skrår ned mot sør og øst.



Figur 6 – vegetasjonen i området.

Det er veg og 1 vannpost i tilknytning til eksisterende hytter. Det er ikke ført fram strøm eller innlagt vann og avløp i hyttene.

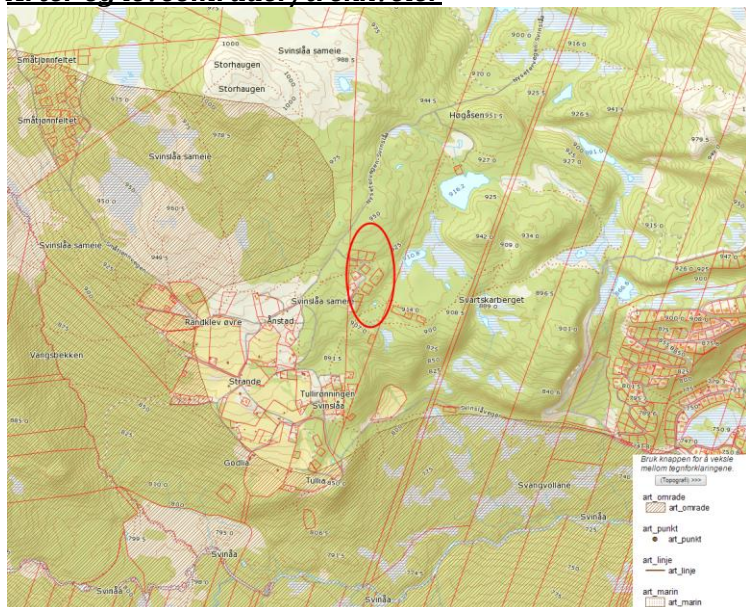
3.2 Naturgrunnlag

Området ligger i tilknytting til et etablert hyttefelt. Naturgrunnlaget er beskrevet nedenfor.

Kartene nedenfor er hentet fra nettstedet Arealisdata på nett: www.ngu.no.

Det er ikke registrert kjente artsforekomster eller trekkveier som blir direkte berørt av planforslaget (planområdet er vist omtrentlig med rødt sirkelsymbol).

Arter og leveområder/trekkveier



Figur 7 - Leveområde for storfugl (skravur) ligger i hovedsak vest for Svinslåa/Nysætervegen-Svinslåa.

Geologi

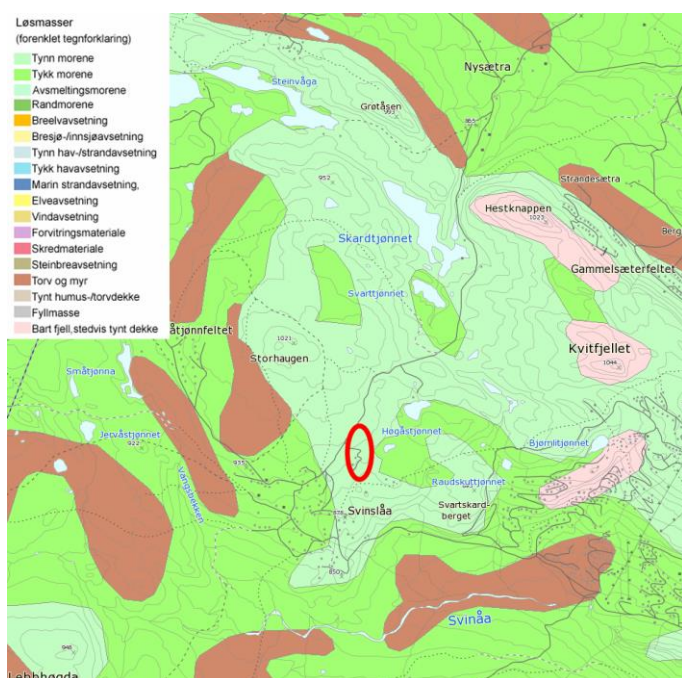
Geologien i området består av sandstein og fyllitt.



Figur 8 - Kilde: geo.ngu.no. Området for hytter omtrentlig vist med rødt sirkelsymbol.

Løsmasser

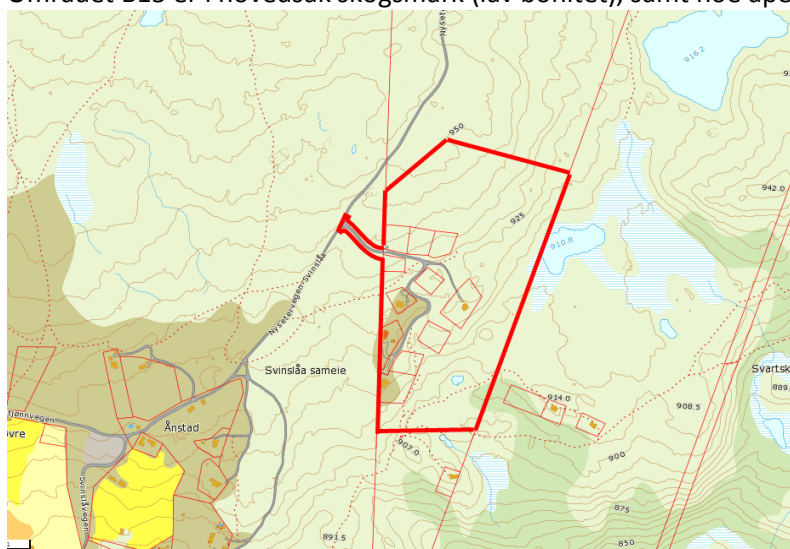
Løsmassene består av tynt morendecke med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.



Figur 9 - Kilde: geo.ngu.no Området for hytter omtrentlig vist med rødt sirkelsymbol.

Bonitet

Området B15 er i hovedsak skogsmark (lav bonitet), samt noe åpen jorddekt fastmark.



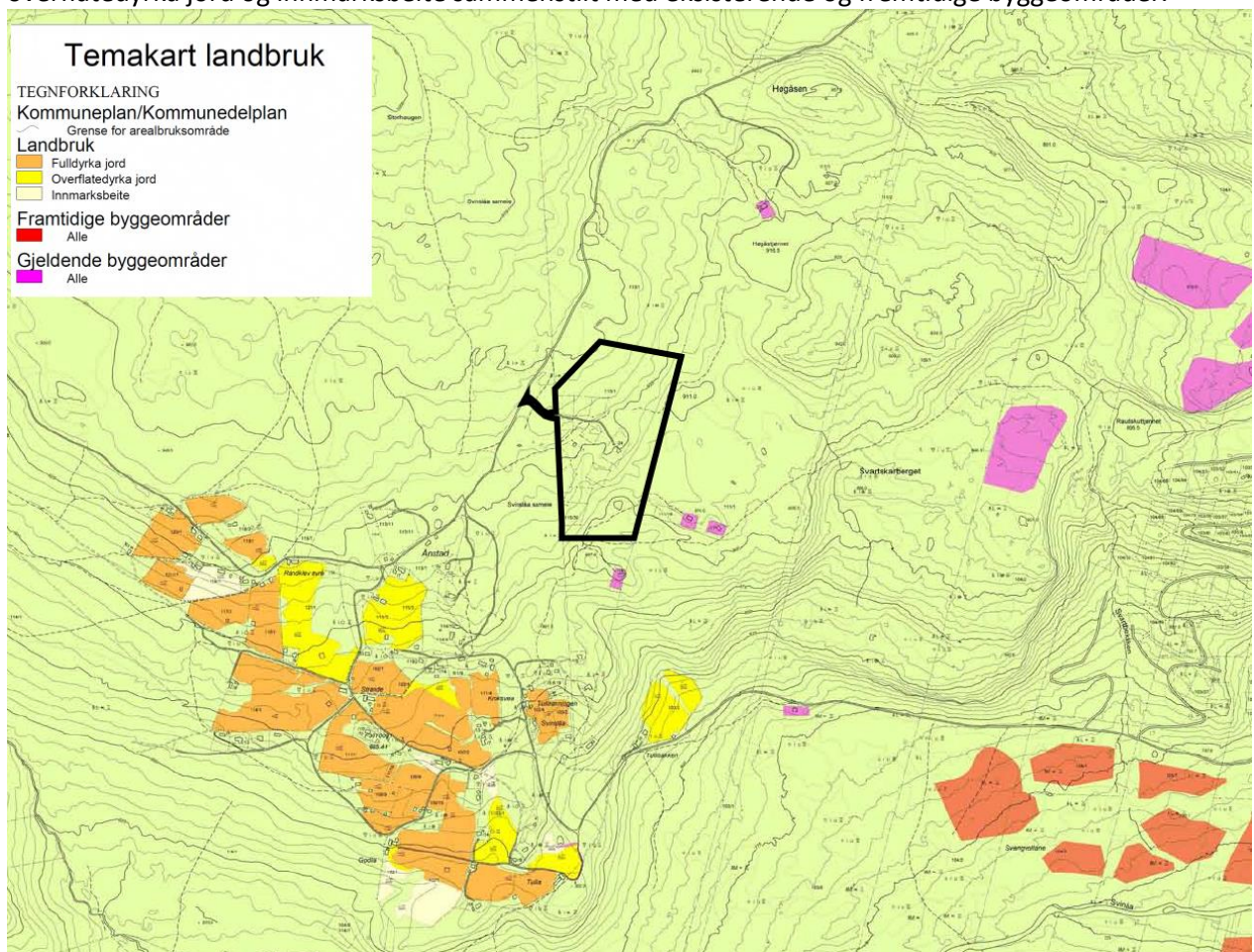
Figur 10 - Bonitetskart - Kartutsnitt fra Arealis



Figur 11 – Trevegetasjon: i hovedsak bjørk og gran på tynt morenedekke. Bildet tatt ved tomt 5.

Landbruk

Til kommunedelplan for Kvitfjell ble det utarbeidet temakart for landbruk. Utsnitt av dette er vist nedenfor sammenstil med avgrensing av reguleringsplanområdet. Temakartet synliggjorde fulldyrka, overflatedyrka jord og innmarksbeite sammenstilt med eksisterende og fremtidige byggeområder.

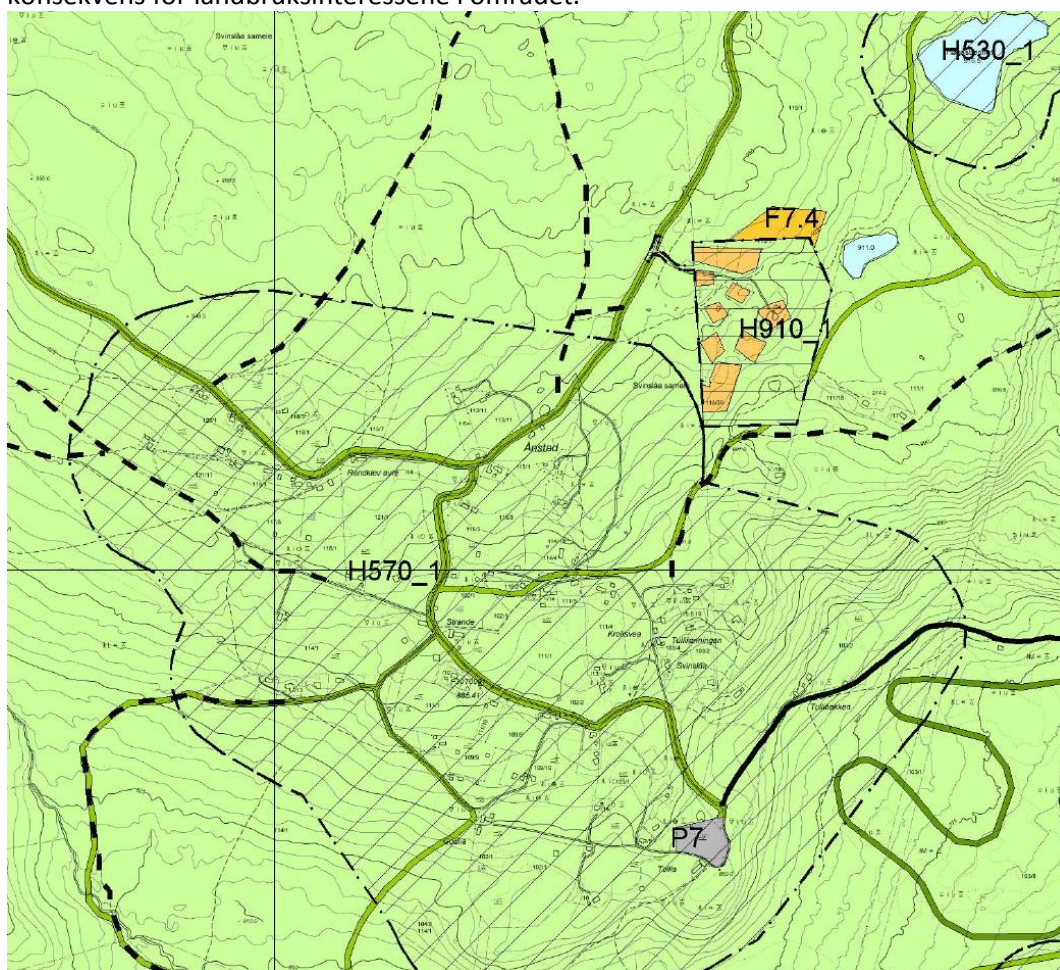


Figur 12 - Temakart Landbruk - KDP Kvifjell

Hytteområdet ligger 300-500 meter fra Svinslåa setergrend (Ånstad). Planområdet berører ikke dyrka/overflatedyrka eller innmarksbeite. Konsekvensene mht. til landbruksinteressene ble vurdert i kommunedelplanen. I kommunedelplanen ble det innarbeidet hensynssoner rundt setergrendene. Hensynssonene sikrer en buffersone rundt setergrendene. KDP regulerer en streng dispensasjonsspraksis i denne sonen for å ivareta hensynet til seterlandskapet og byggetradisjonene på setrene.

Eksisterende hyttebebyggelsen berører ikke denne buffersonen rundt Svinslå. F7.4 ligger ytterligere lengre mot nord og med større avstand fra setra (sammenlignet med eksisterende bebyggelse). Hensynet til landbruket og setermiljøet er slik sett ikke berørt.

Økningen i antall enheter i H4 og F7.4 Svinslå er så vidt marginalt at det er vurdert å ha liten til ingen konsekvens for landbruksinteressene i området.



Figur 13 - Hensynssone rundt Svinslåa setergrend vist med H570_1



Figur 14 – fra Svinslåa setergrend

3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Det søndre og østre delene av planområdet er kupert – har enkelte bratte partier, mens de vestre og nordre delene er flatere og følger en nord-sørgående rygg. Terrenget faller i hovedsak mot sør og øst.

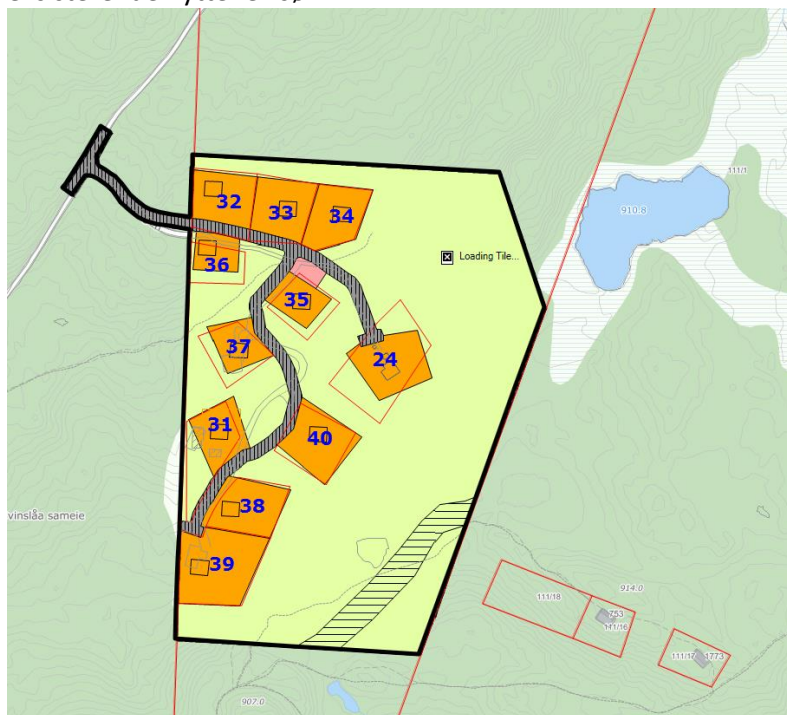
Øvre partiet (tomtene 1-5) er relativt flatt, mens de østre delene av byggeområdet avsatt i kommunedelplanen - F7.4 - skrår relativt bratt ned mot tjernet øst for planområdet. Tomtene 6 og 7 består av 2 mindre flate partier/hyller i terrenget egnet for bebyggelse. Eksisterende hyttefelt ligger på et litt lavere nivå (910 moh – 935 moh).



Figur 15 – Eksisterende hytte - eiendom 115/37

3.4 Eiendom og eierforhold

Kartet nedenfor viser gjeldende regulering, sammenstilt eiendomsgrenser. Samtlige tomter i eksisterende hyttefelt avviker fra regulerte tomtegrenser i plankartet. I ny reguleringsplan blir dette justert og blir tilpasset oppmålte eiendomsgrenser - det samme gjelder vegatkomsten til de eksisterende hyttene i sør.



Figur 16 - Eksisterende reguleringsplan, Eiendomsgrenser. Bruksnr. på fradelte eiendommer i Svinslå er påført (gnr. 115. bnr...).

Del av Slåvegen ligger på sameiegrunn og blir regulert slik den er bygd.



Figur 17 - Regulert veg over Svinslåa Sameie – som bygget og i tråd med vegrett over sameiegrunn.

3.5 Eksisterende infrastruktur

Bebyggelse

Området består av frittliggende hytter med tradisjonell standard med atkomstveg og felles vannpost sentralt i området. Det er tidligere regulert inn 11 tomter – 4 av disse er bebyggt. Flere er solgt.



Figur 19 Vannpost – øst for gnr. 115 bnr. 36



Figur 18 – Forsiktig tilrettelegging, begrensa terrenginngrep her atkomst til gnr. 115 bnr. 24.

Trafikk/adkomst



Atkomstveg i eksisterende hytteområde og bebyggelse på tomt 115/31

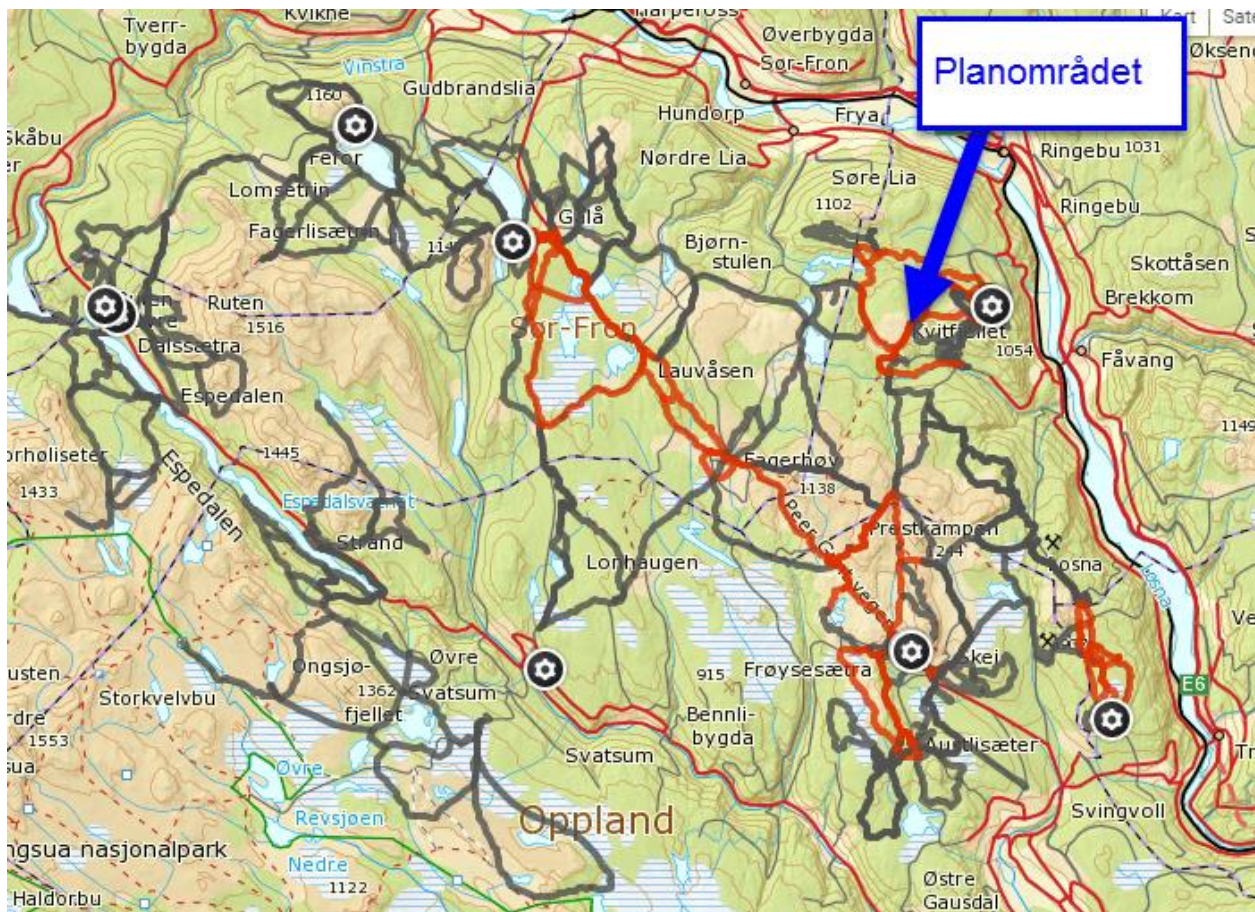
Atkomst til området skjer via Slåvegen fra Nysetervegen - Svinslåa. Interne atkomstveger skjer fra denne vegen og er søkt lagt for best mulig tilpasning til terrenget og omkringliggende omgivelser.

Atkomstveg til tomtene 1-5 følger østre grense for 115/33. Dette fører til at eiendom 115/34 må justeres. Fremtidige tomter 6,7 og 8 ligger på tre ulike nivåer/hyller i terrenget og må løses med egne atkomstveger. Økt trafikk på Slåvegen er begrensa og berør i liten grad eksisterende hytter.

Friluftsliv og rekreasjon

Svinslåa har en gunstig beliggenhet i forhold til et godt etablert og variert tur- og skiløypenett i området. Vestfjellet er et svært attraktivt tur- og friluftsområde. I umiddelbar nærhet finnes Storhaugen 1021 moh. og Kvitfjellet 1044 moh.

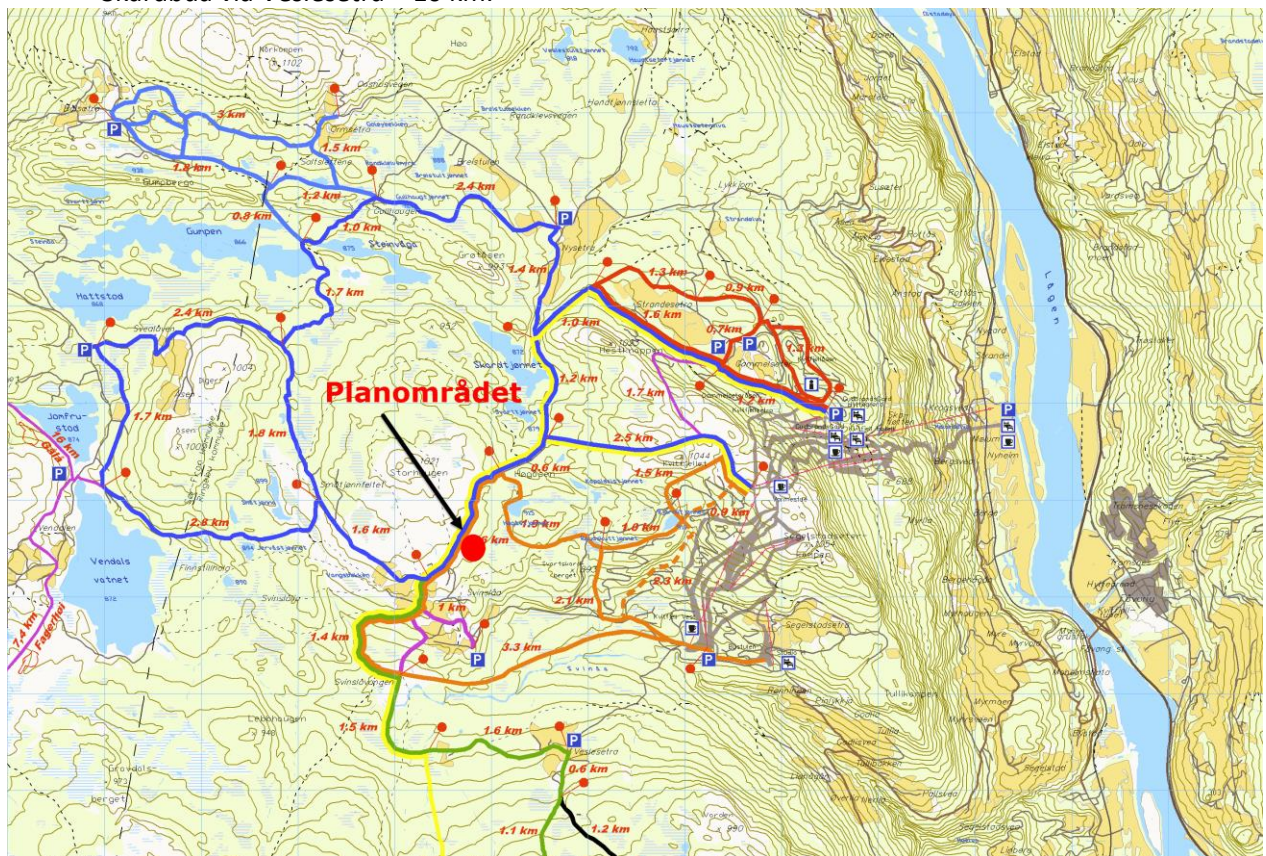
I tillegg til et riktig stinett er fjellvegene sommerstid et godt utgangspunkt for sykkelturner mot Gålå, Lauvåsen, Fagerhøy og Skei. I vinterhalvåret er området et særdeles godt utgangspunkt for langrenn. Det er et sammenhengende nett av skiløyper fra Fefor i nord til Skei i sør, fra Espedalen i vest til Kvitfjell/Gudbrandsdalen i øst.



Figur 20 - Oversiktskart – skiløyper – kilde: skisporet.no

For kortere dagsturer er særlig skiløypene innover i fjellet mye brukt. Blant de mest attraktive turene er:

- Runden fra Svinslåa, via Gumpen, Nysætra og Kvitfjellet. – 20 km i variert og lundt skogsterreng.
- Rundt Digeråsen til Gålå og Fagerhøy - 28 km.
- Skardbua via Veslesetra – 10 km.



Figur 21 - Overordna grøntstruktur alpinanlegget og løypenettet rundt.



Figur 22 - Nysætervegen-Svinslåa benyttes som atkomstveg sommerstid og skiløype vinterstid

3.6 Avklaring av konsekvensutredningsplikt

I oppstartsmøtet med Ringeby kommune heter det blant annet under pkt. 1.6:

1.6 Konsekvensutredning



Utløser planen krav om konsekvensutredning/planprogram?

Merknader: Både fortetting ut over fem tomter og helårs vegadkomst må vurderes etter KU-forskriften § 3, bokstav d.

Planforslaget legger ikke til rette for helårs vegadkomst, men baserer seg på dagens løsning. Vurdering etter KU-forskriften vil da gjelde fortetting utover 5 tomter samt justering av F7.4 sin plassering i terrenget. Vår vurdering etter KU-forskriften § 3, bokstav b) og vedlegg III framgår i tabellen nedenfor.

Vedlegg III Kriterier for vurdering om tiltaket vil kunne komme i konflikt med eller medføre		Konflikt	Ikke konflikt
a)	områder som er vernet, midlertidig vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven kap. V eller etter markaloven § 11,		✓
b)	kulturminner eller kulturmiljø som er fredet, midlertidig fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven eller vernet etter plan- og bygningsloven, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,		✓
c)	laksebestander i områder som er omfattet av ordningen med nasjonale laksevassdrag og nasjonale laksefjorder,		✓
d)	en forekomst av en utvalgt eller truet naturtype, verdifull naturtype av verdi A eller B, truet eller prioritert art, eller mot økologisk funksjonsområde for en prioritert art,		✓
e)	naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv	1)	✓
f)	særlig verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg eller vernede vassdrag,	2)	✓
g)	utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og vil kunne komme i konflikt med reindriftsinteresser		✓
h)	større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	3)	✓
i)	vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning til vann, grunn eller sedimenter eller vesentlig stråling		✓
j)	vesentlig økning av utslipp av klimagasser		✓
k)	risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom		✓
l)	konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,		✓
m)	vesentlig påvirkning av miljømessig sårbarhet, naturens tålegrense eller områder der fastsatte grenseverdier er overskredet,		✓
n)	omfattende bruk av eller båndlegging av naturressurser eller medføre store mengder avfall,		✓

o)	vesentlige miljøvirkninger i en annen stat,		✓
p)	vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester, eller		✓
q)	statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71 eller gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985		✓

Ved vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger skal det ses hen til tiltakets størrelse, plassering eller egenskaper, samvirke med andre gjennomførte, vedtatte og planlagte tiltak, og virkningenes omfang, kompleksitet, varighet, frekvens og reversibilitet.

Våre kommentarer til punktene over:

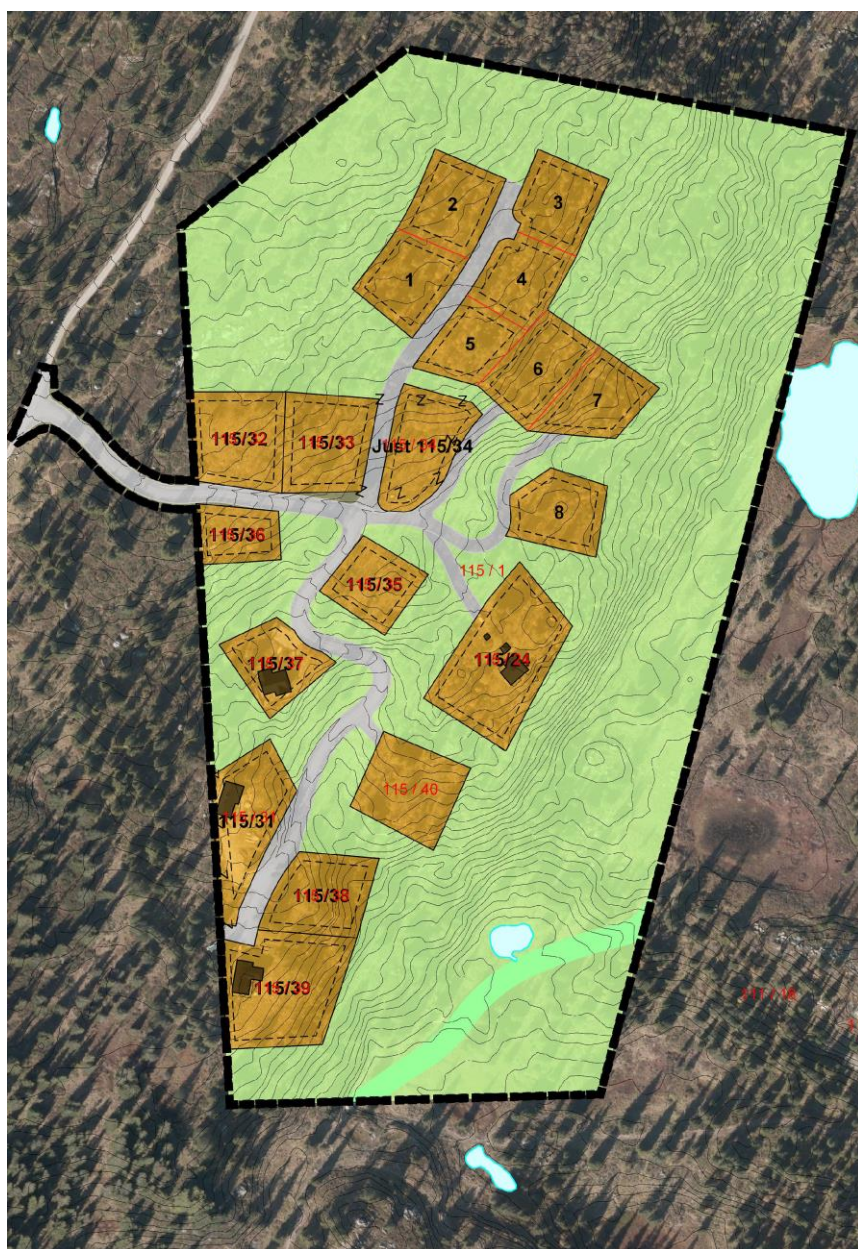
- 1) Området er viktig for friluftslivet. Skiløype går langs vegen mellom Svinslåa og Nysetra. Veggen opprettholdes derfor som skiløype vinterstid / ikke vinterbrøytes.
- 2) Området er ikke urørt. Utvidelsen er i tilknytting til eksisterende hyttefelt og etablert infrastruktur (veg/vannpost).
- 3) Området som nå reguleres til hytter er tilsvarende stort området avsatt i kommunedelplanen. Arealbeslaget er tilnærmet det samme som i KDP.

Vår konklusjon er at planforslaget ikke vil gi *vesentlige* virkninger for miljø og samfunn og at det følgelig ikke er behov for konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens regler. Det er ikke utarbeidet eget planprogram.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planforslaget - generelt

- Planområdet er 108 dekar stort.
- Eksisterende og planlagt bebyggelse reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse.
- Del av Slåvegen reguleres i dagens trase (justering i henhold til gjeldende reguleringsplan) og viser atkomstveg til hytteområdet.
- Forslaget innebærer en justering mellom byggeområder og LNFR-områder – sammenlignet med kommunedelplanen.
- 8 nye tomter – hvorav 3 er fortettingstomter i eksisterende reguleringsplan.



Figur 23 - Utsnitt av plankartet

Plankartet viser slik arealfordeling:

Arealformål:	Areal m ²
Fritidsbebyggelse (ny)	10.523
Fritidsbebyggelse (eks.)	19.034
Skiløype	1.565
Kjøreveg	6.488
Annen veggrunn - grøntareal	690
LNFR – friluftformål	70.601
Totalsum	108.901

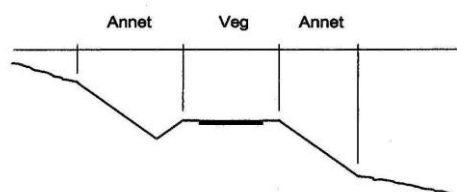
Tomtene 1-5 er til sammen ca. 6,4 dekar, mens fortettingstomtene 6-8 utgjør ca. 4 dekar.

4.2 Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse med frittliggende tomter og tradisjonell hyttestandard med tomtestørrelser fra 929 – 2863 m² (eksisterende og nye tomter).
- Nye tomter – tomtestørrelsen er mellom: 1115 – 1453 m².
- Tomtestruktur og utbyggingsmønster følger tradisjonell løsning med frittliggende tomter langs interne atkomstveger, i mindre grupper. Utnyttelsesgrad pr. tomt videreføres 120 m² (BRA).
- Begrenset hyttestørrelsen fører til mindre terrenginngrep med tilpassing i terrenget og eksponering mot omgivelsene.
- Bebyggelsen orienterer seg mot sør og øst og får gode solforhold. Området har god utsikt mot blant annet Kvitfjell, Gudbrandsdalen, Prestkampen/Slagsfjella.
- Fra hyttene er det umiddelbar ski-inn/ut til et av Norges beste langrennsløyper.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Slåvegen er videreført i dagens trase (som bygget) og regulert kant kjørebane følger dagens kjørebane kant. Dette medfører justeringer i plankartet i forhold til gjeldende regulering.
- Atkomstveger til eksisterende og fremtidig bebyggelse er vist i plankartet. Regulert bredde (formålsbredde) er 8,0 meter til grupper av tomter og 6,0 meter til enkelttomter / mindre grupper. Til grupper på 2 eller flere tomter skal regulert vegbane være min. 4,0 meter inkl. 0,5 meter skulder på hver side av vegen.
- Slåvegen har grusdekke. Hastigheten er lav og vegen er oversiktlig. Forventet økt trafikkbelastning på Slåvegen og Nysætervegen-Svinslå er begrenset.
- Nysætervegen-Svinslå opprettholdes som sommerveg (skiløype på vinterstid). Det er et ønske fra grunneier og flere av hytteeierne i H4, at det på sikt kan etableres helårsveg, men det er ikke en forutsetning for dette planarbeidet.





Figur 24 – Svinslåa og Nysætervegen-Svinslåa.

Vann- og avløp

Vannforsyning er/blir løst med borebrønn/grunnvann (håndpumpe). Ev. ny brønn bygges og sikres slik at hyttene får hygienisk og tilstrekkelig drikkevann. Det kan føres opp brønnhus ved brønnen. Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene uten dokumentert og godkjent avløpsordning. Evt. ønske om innlagt vann forutsetter felles avløpsordning for 2 eller flere tomter samlet.

Forutsetningen for ev. innlagt vann i hyttene følger av kommunedelplan for Kvittfjell – bestemmelsene pkt. 1.4.3 – områder hvor det kan være aktuelt med lokal VA-løsninger – blant annet H4 ved Svinslåa.

- Forutsetter fellesløsninger for 2 eller flere eiendommer gis det ikke byggetillatelse før vann og avløpsledning er ført fram til eiendommen.
- Det gis ikke tillatelse til toalettløsninger som benytter vann til ned/-vekkspyling. Det tillates heller ikke oppsamling av gråvann i tett tank. Gråvann skal fortrinnsvis infiltreres i stedege masser.
- Fram til alle slamavskillere skal det på barmark være kjøresterk vei for septikbil.
- All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av avløpsanlegget skal skje i henhold til VA-miljøblad.
- Før det gis igangsettingstillatelse, skal det foreligge utslippstillatelse gitt på bakgrunn av søknad i samsvar med forurensingsforskriften, kap. 11-15.

Renovasjon

Renovasjonsordning innføres etter de krav kommunale myndigheter stiller. Miljøstasjon ligger ved Svinslåvegen og kan benyttes som renovasjonsordning for området.

4.4 Grønnstruktur

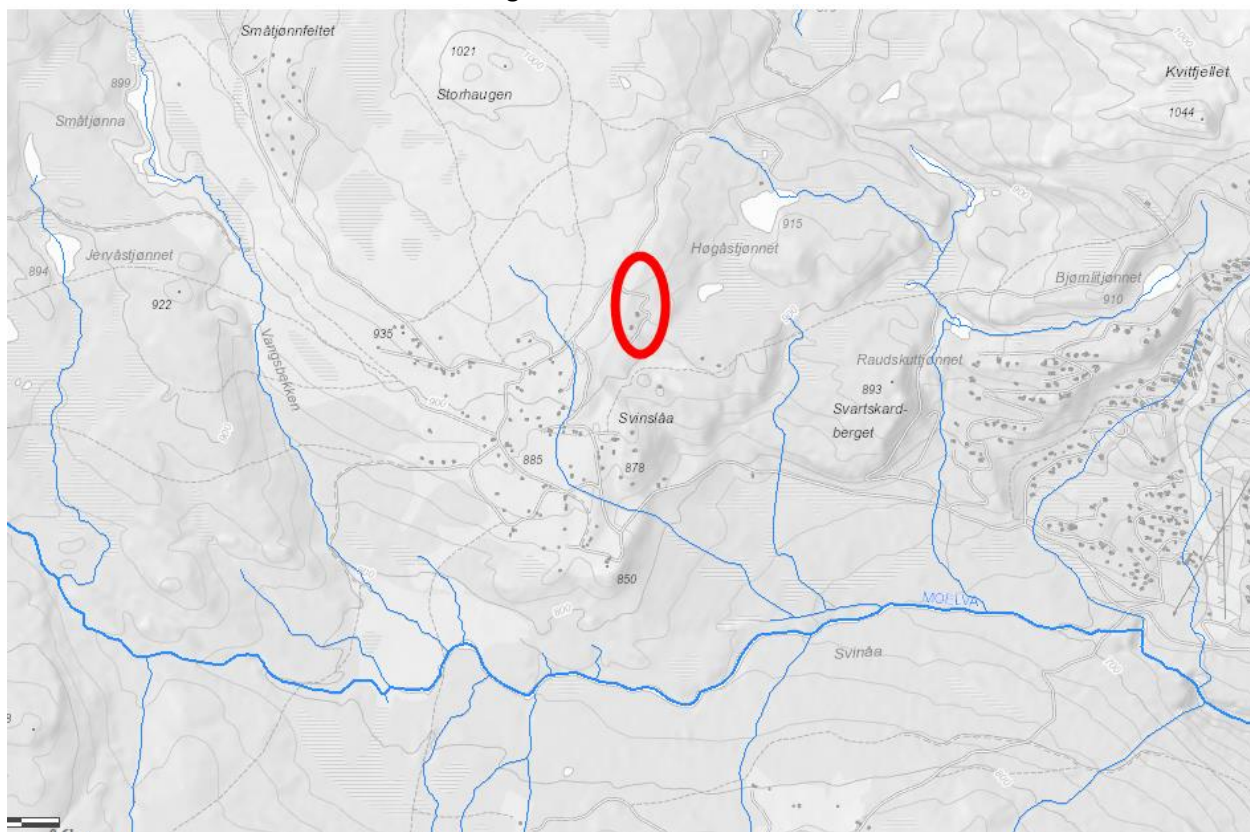
- Gjeldende grønnstruktur er opprettholdt. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til etablert friluftsområde og preparerte skiløypenett. Gjennomgående grønnstruktur er regulert i planområdet. Regulert skiløype i sør er justert i plankartet slik den blir preparert i dag.
- De bratte partiene mot øst er regulert som grønnstruktur for å begrense terrenginngrepet og fjernvirkningen av bebyggelsen, samt fri ferdsel gjennom området.

4.5 Landbruk/natur/friluftsområder

- Området er F7.4 er avsatt i kommunedelplanen som byggeområde. Arronderingsmessig er byggeområdet F7.4 justert i reguleringsplanen. Endringen får liten til ingen konsekvens for landbruk-, natur- og friluftsområder.

4.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende strandsone

- Planlagt utbygging berører ikke vassdrag.
- Overflatevann dreneres mot sør og sørøst



Figur 25 - Utsnitt av NVE – Elvenett med vår påtegning av byggeområdet

5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Sjekkliste for risiko og sårbarhet

- Se eget dokument – ROS-analyse.

6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

- Tiltaket er vurdert ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

6.3 Avbøtende tiltak

- Ingen.

7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 14/3-2015. Arbeidet ble i tillegg annonsert i GD. Vi har mottatt følgende innspill fra regionale og statlige myndigheter, samt private.

Fra Fylkesmannen i Oppland	Datert 4/5-2015:
FM peker på at planområdet går vesentlig utover F7.4, men oppstartsvarselet er så konkret at det skisserer planlagt utbygging med høy detaljering. FM påpekte ved revisjon av kommunedelplanen at det var uheldig å bygge innenfor markagrensa. FM fremmet likevel ikke innsigelse den gang pga. den begrensa størrelsen F7.4 fikk. I lys av dette mener FM at reguleringsforslaget tøyer hjemmelen i overordnet plan.	
Miljø og landskap FM peker på at landskapshensyn for fritidsbebyggelse er vektlagt gjennom nasjonale retningslinjer. Fylkesmannen anbefaler at nær- og fjærnvirkning vises i planen og forventer at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen.	
Deler av planområdet ligger i bratt terreng. Veileder T-1450 anbefaler at områder hvor terrenget er brattere enn 1:4 ikke bygges ut. I områder med fall mellom 1:4 og 1:6 må det tas spesielle hensyn til terrengtilpasning. FM ber om at disse rådene følges opp ved utforming av planen.	
Klima og energi: FM ber om at energiløsninger blir vurdert ut fra hensyn til klima og energieffektivitet. Vurdere tilrettelegging for lavenergibygg eller bygg med passivhus-standard bør vurderes.	
Naturmangfold Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn. FM ber om slik vurdering innarbeides i planbeskrivelsen. Og at det tas hensyn til naturverdiene. FM er ikke kjent med at det er registrert arter eller naturtyper med særlig verdi.	
FM mener det er positivt at hyttefeltet er planlagt uten tilknytting til kommunalt vann og avløp og at	

vegen ikke skal vinterbrøytes. FM ber likevel kommunen vurdere hvilke vann og avløpsløsninger som kan fungere i et område uten vinterveg. FM forventer at vann- og avløpsløsningen avklares gjennom planarbeidet. Reguleringsbestemmelsene bør sikre at det ikke kan tillates innlagt vann uten at det foreligger en felles VA-plan for hytteområdet.

Vurdering:

Byggeområdet F7.4 er trukket mot vest for å unngå de bratteste partiene ned mot vannet. Dette reduserer terrenginngrepet og begrenser fjernvirkningen av bebyggelsen. Byggegrensene på tomtene 6 og 7 er redusert for å styre bebyggelsen til de flate partiene på tomte. Tradisjonelle hytter har lavt energiforbruk (vedfyring/gass). Hyttene bygges i henhold til teknisk forskrift og de miljø- og energikrav som stilles til fritidsbebyggelse. Vi mener hensynet til naturmangfoldlovens prinsipper er vurdert i planbeskrivelsen og slik sett ivaretatt. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til VA-plan for området før det tillates innlagt vann i hyttene.

Fra Oppland fylkeskommune

Datert 13/4-2015:

OFK viser til sin merknad i forbindelse med kommunedelplan for Kvitfjell i 2010. OFK sa den gang at en utbygging i satellittene er lite ønskelig og i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. Med bakgrunn i kommunens egen strategi for utbygging i Kvitfjell og fylkeskommunes vedtak den 21.06.11, vil OFK derfor anbefale at det ikke foretas større endringer av dette planområdet som fører til en større utbygging enn det som ble lagt til grunn når kommunedelplanen ble vedtatt.

OFK anbefaler at nye hyttefelt planlegges med strøm, vann og avløp. OFK mener det er mer hensiktsmessig å legge dette til grunn med en gang. Høystandardhytter krever, bl.a. av beredskapsmessige hensyn, brøytet veg fram til hyttene. Svinslåa er spesielt, da det ikke er vinterveg til området i dag og at kommunen ikke ønsker at vegen skal brøytes av hensyn til friluftsliv. OFK mener en videre utbygging i området Svinslåa vil føre til et økt press mot brøyting. Dersom kommunen fortsatt ikke ønsker brøyting av vegen, bør utbyggingen begrenses. Det må tegnes inn ei skiløype på vegen i plankartet. Bestemmelsen bør i tillegg angi tidsperiode for når vegen skal stenges om høsten og når den skal åpnes om våren. For å spare vegen på våren, bør bestemmelsene gi rom for å utsett vegåpningen til vegen er farbar.

Kommunen mener det ikke er krav om konsekvensutredning da endringene er relativt små i forhold til kommunedelplanen. Vi tar dette til etterretning, men mener kommunen bør gjøre en vurdering av hva en økt utbygging og en eventuell brøyting av vegen vil bety for utmarks, og friluftskvalitetene i Kvitfjell.

Kulturminner

OFK har tidligere, i e-post av 1.11.2012, på forespørsel uttalt at det ikke er behov for befaringsplan av området avsatt som F7.4. i kommunedelplanen, grunnet forholdsvis lavt potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Selv om varslet planområde er vesentlig større enn F7.4., opprettholder OFK denne vurderingen. Følgelig er undersøkelsesplikten etter kml. §9 oppfylt for varslet planområde. Kulturarvenheten har ikke merknader ved planoppstart, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven § 8.

Vurdering:

Endring fra kommunedelplanen er marginal (i det store bildet). Flytting av byggeområdet F7.4 vekk fra de bratteste partiene reduserer terrenginngrep og fjernvirkningen av bebyggelsen. Reguleringsplanen legger ikke opp til at Nysætervegen – Svinslåa skal vinterbrøytes. Endring av dette er vurdert å være for kontroversielt. Spørsmålet kan ev. vurderes ved revisjon av kommunedelplanen.

Vegåpning: Vegen er privat og det er i vegstyret sin interesse å begrense kjøring på vegen i perioder som fører til skader på vegen. Vi mener det ikke er nødvendig å regulere dette forholdet i reguleringsplanen.

Økning i tomteantallet (i forhold til KDP = +3 tomter). Økningen er marginal og vil etter vårt syn ha liten eller ingen konsekvens. I planforslaget søkes det ikke om vinterbrøyta veg. Dette er derfor ikke tema i denne planen. Forholdet kan heller vurderes dersom det blir omsøkt, evt. i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen.

Kulturminner – ok.

Fra Statens Vegvesen	Datert 19/3-2015:
Ingen merknad	

Vurdering: Ingen.

Fra Forsvarsbygg	Datert 18/3-2015:
Ingen merknad	

Vurdering: Ingen.

Fra Jernbaneverket	Datert 23/3-2015:
Ingen merknad	

Vurdering: Ingen.

Fra Svein Otto Olsen og Gerd H. Hvoslef	Datert 23/3-2015:
Olsen/Hvoslef sier at Figur 2 i varslingsbrevet er feil. Det viser ikke gjeldende reguleringsplan for H4. Det viser opprinnelig reguleringsplan som så vidt Olsen/Hvoslef kan se ble vedtatt 27.03.03 (K-sak 024/03). Reguleringsplanen fra 2003 er senere vedtatt endret av utvalg for Plan og teknisk (UPT) 02.11.2006 (sak 151/06). I figur 3 og 4 i ditt brev av 16.3.2015 framgår gjeldende tomter med heldekt mørk gul farge på flater. (De lysegule tomtegrensene gjelder ikke, de "henger igjen" fra opprinnelig plan.) Med bakgrunn i en liten feilplassering av hytta på tomta, søkte Olsen/Hvoslef 13.1.2015 om dispensasjon fra avstandskrav til nabogrense og om grensejustering. UPT vedtok 11.3.2015 (sak 013/15), å gi dispensasjon som omsøkt. O/H har fått forståelse for at grensejustering som omsøkt vil bli foretatt av kommunen sommeren 2015. Dette framgår slik vi tolker det, også av saksframstillingen for UPT i sak 013/15. På denne bakgrunn anmoder O/H om at tomtegrensen for gnr. 115, bnr, 31, tegnes inn i henhold til O/H og grunneiers søknad om grensejustering, 13.1.2015.	

Vurdering: UPT ga dispensasjon og tillatelse til minsteavstand på inntil 1,0 meter fra eiendomsgrensa. Kommunen ba Olsen/Hvoslef framskaffe oppdatert situasjonsplan med korrekt innmålt plassering fra kompetent foretak når det er mulig å gjennomføre oppmåling på barmark. Byggegrensa mot vest er justert på Olsen/Hvoslef sin eiendom som omsøkt.

Fra Sigrun Kjellsen	Datert 20/3-2015:
Stilte spørsmål til innholdet i situasjonskartet. Ba om forklaring på bruk av linjer og heldekkende farger i kartet til oppstartsvareselet.	

Vurdering: Konsulenten ga svar i e-post samme dag.

Fra Ingrid Sveipe Thowsen	Datert 12/4-2015:
Sveipe Thowsen har ingen innsigelser mot flere hyttetomter, tvert i mot. ST ønsker vinterveg til området. Alle hyttetomter, både de på planleggingsstadiet og eksisterende tomter og hytter vil dra nytte av en vintervei. Det gir lettere adkomst og gir større brukermulighet. Skiløypa kan legges utenom eksisterende vei uten problemer. ST forteller at for ca. 20 år siden så var det brøytet vei langt opp på Svinslåa, noe alle satte pris på.	

Vurdering:

Det er i grunneiers interesser at hyttene er lett tilgjengelig også vinterstid, men spørsmålet om vinterbrøytta veg til hytteområdet ble vurdert i kommunedelplanen. Forslagsstiller ønsker ikke å ta en «omkamp» på dette nå. Ytterligere vurdering av temaet er gitt over.

8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Forslaget er i tråd med intensjonene i kommunedelplanen. Utbyggingsmønsteret bidrar til en god arealbruk, til en rasjonelle og miljøvennlige utbyggingsstruktur. Utbyggingen berører ikke overordnet grønnstruktur og bidrar til at alle hyttene får ski-inn/ ski-ut til et av Norges beste langrenns-tilbud.

Det er et behov for frittliggende fritidsboliger med tradisjonell standard. Vi mener tilbudet vil møte etterspørselen i markedet. Planforslaget er vurdert å ikke gi noen negative konsekvenser for omgivelsene og området er godt egnet til formålet.