



Sakspapir

Vår saksbehandler:
Charlotte Marie Norstrøm Surén
Arealplan

Detaljregulering for Bergesjøen hyttefelt - behandling av planoppstart

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Formannskapet	070/22	20.04.2022

Dokumenter vedlagt saken:

Planinitiativ- informasjon til kommunen
Planavgrensning

FSK-070/22 Vedtak:

1. Formannskapet viser til planinitiativ fra Areal+ AS på vegne av grunneier Emil Breum datert 04.03.2022, med forespørsel om planoppstart for å tilrettelegge for hyttefelt ved Bergesjøen.
2. Formannskapet er positive til oppstart av planarbeid, med følgende forutsetninger:
 - a. Det skal legges vekt på god tilpasning til landskap og ivaretagelse av natur- og friluftslivsverdier.
 - b. Miljø- og klimahensyn skal vektlegges.
 - c. Hensynet til flom og overvann skal være dokumentert ivaretatt. Planen skal redegjøre for potensiell forurensning til Bergesjøen.
 - d. Bergesjøen naturreservat skal ikke påføres negative konsekvenser som følge av utbyggingen.
 - e. God balanse mellom en effektiv arealutnyttelse og høy tomte kvalitet.
 - f. Det skal tilrettelegges for gjennomgående turveger og retten til fri ferdsel skal hensyntas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-8.

20.04.2022 Behandling i Formannskapet

FSK - møtebehandling:

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 7 mot 2 stemmer (Eldri Svisdal - SV og Gjermund Gjestvang - MDG).

Kommunedirektørens innstilling

1. Formannskapet viser til planinitiativ fra Areal+ AS på vegne av grunneier Emil Breum datert 04.03.2022, med forespørsel om planoppstart for å tilrettelegge for hyttefelt ved Bergesjøen.
2. Formannskapet er positive til oppstart av planarbeid, med følgende forutsetninger:
 - a. Det skal legges vekt på god tilpasning til landskap og ivaretagelse av natur- og friluftslivsverdier.
 - b. Miljø- og klimahensyn skal vektlegges.
 - c. Hensynet til flom og overvann skal være dokumentert ivaretatt. Planen skal redegjøre for potensiell forurensning til Bergesjøen.
 - d. Bergesjøen naturreservat skal ikke påføres negative konsekvenser som følge av utbyggingen.
 - e. God balanse mellom en effektiv arealutnyttelse og høy tomte kvalitet.
 - f. Det skal tilrettelegges for gjennomgående turveger og retten til fri ferdsel skal hensyntas.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-8.

Utredning

Sammendrag og saksopplysninger

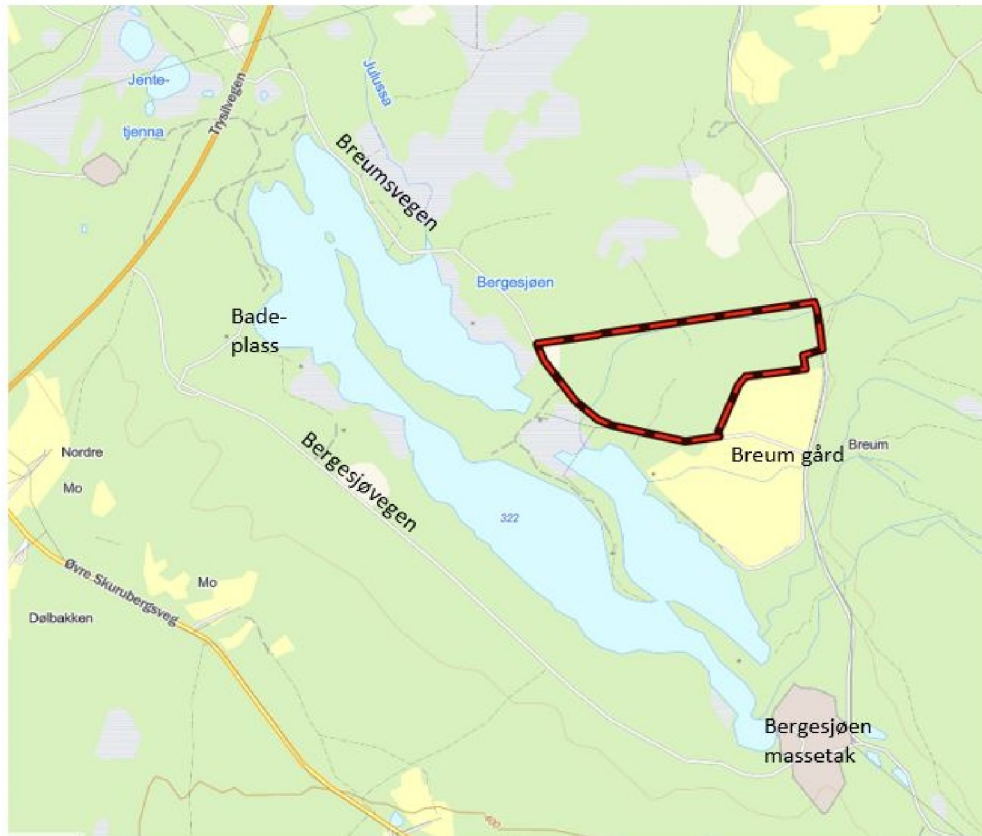
Areal+ har på vegne av Emil Breum oversendt forespørsel om planoppstart for et område ved Bergesjøen. Hensikten med planen er å legge til rette for et nytt hyttefelt øst for Bergesjøen, ca. 70-150 meter fra sjøen. Området er per i dag et skogsareal i tilknytning til Breum gård. Området som vurderes for hytter er foreløpig på ca. 178 daa. Det er i planinitiativet anslått mellom 50 og 80 nye hytter.

Planinitiativet er ikke i tråd med kommeplanens arealdel, vedtatt i 2011. Området er avsatt til LNF-område (landbruk-, natur- og friluftslivsområde) med vekt på *landbruk*. Da ønsket arealbruk strider med overordnede planer er det behov for at planforespørselen legges fram for politisk behandling etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8, da saken anses som ukurant og derfor utenfor kommunedirektørens delegeringsmyndighet.

Formannskapet skal i denne saken ta stilling til om det skal tillates en oppstart av detaljregulering for et nytt hyttefelt i strid med overordnet plan. Kommunedirektøren anbefaler planoppstart.

Planområdet

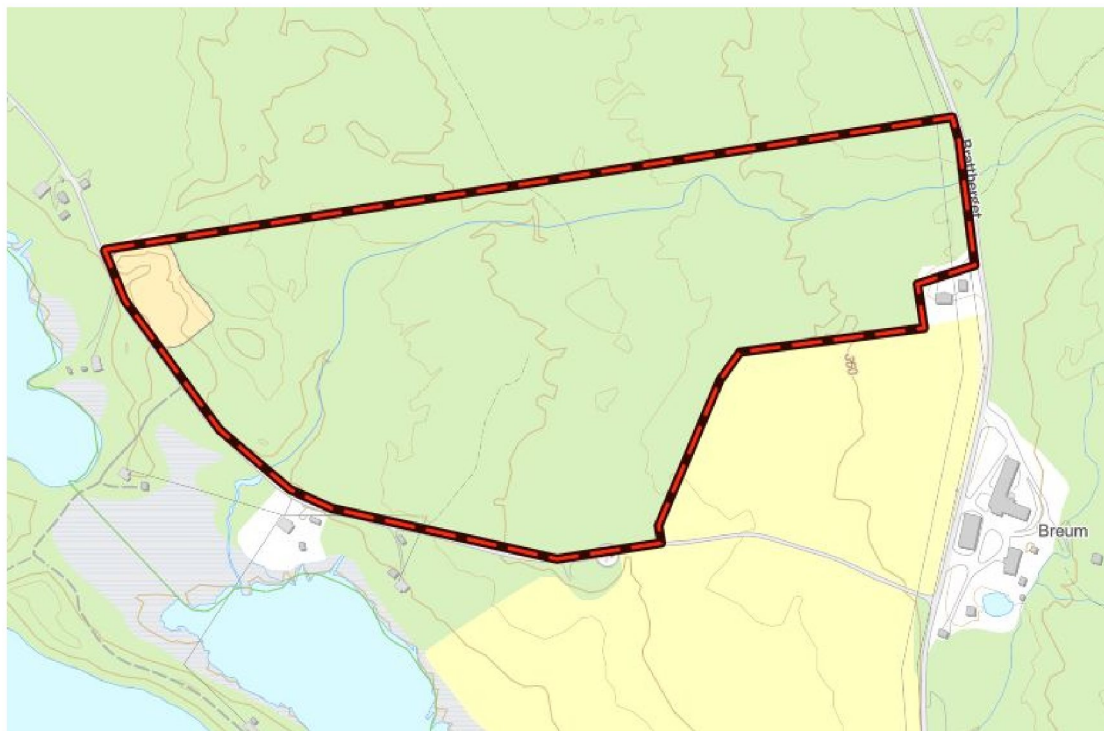
Området ligger øst for Bergesjøen og er på ca. 178 daa. Planområdet avgrenses av Breumsvegen i sør-vest, Breum gård og dyrka mark i sør-øst og skogsareal for øvrig. Arealet består i all hovedsak av skog og tilhører Breum gård. Gjennom planområdet renner en bekk og det er et eldre grustak i det nord-vestlige hjørnet. Grustaket er ikke i drift. Gjennom området går det også en lavspentledning, som må legges i grunnen ved utbygging.



Figur 1 Oversiktskart. Planområdet vist med rød stiplet linje

Planområdets nøyaktige utstrekning er på dette tidlige tidspunktet ikke avklart, men ved oppstarten av planarbeidet er det ønskelig å varsle et stort område for å sikre seg nok areal når man skal sette i gang med en detaljering og ivaretagelse av de viktige hensynene og kvalitetene i området.

Ved Bergesjøen er det enkelte hytter fra før, disse grenser inntil sjøkanten. Selve Bergesjøen er et naturreservat med bakgrunn i geologiske formasjoner og er for øvrig et populært og viktig rekreasjons- og friluftsområde. Fra planområdet og ned til sjøen er det stier.



Figur 2: Planområdets foreløpige avgrensning

Planinitiativet

Formålet med planarbeidet er å utvikle deler av gbnr. 150/1 til frittliggende fritidsboliger med tilhørende teknisk infrastruktur. Planen skal ivareta gjennomgående grønnstruktur og tilgang til både Bergesjøen og tilgrensende friluftsområder. Forslagsstiller har anslått et sted mellom 50 og 80 nye hyttetomter, men dette er kun vurdert overordnet. Antallet nye hytter som er mulig vil naturlig begrenses av hensyn til landbruk, naturverdier, flom o.l. Størrelsen per tomt er planlagt på omkring 1 daa. Fritidsboligene er planlagt med høy standard og i tradisjonell byggestil. Forslagsstiller har orientert om at 1 etasje med hems vurderes.

Det vises til planinitiativet vedlagt saken.

Forslagsstiller har i egen e-post datert 15.03.2022 redegjort for økonomiske sider ved hytteutbygging. Areal+ viser til en hytteeierundersøkelse i Lillehammerområdet fra 2009-2010.

Undersøkelsen kartla hytteeiernes forbruk knyttet til investering, varer og tjenester til fritidsboligen og forbruk knyttet til matvarer, restauranter, aktiviteter osv. Konklusjonen fra undersøkelsen er at eiere/brukere ved hver enkelt fritidsbolig årlig kjøper varer og tjenester for omkring 115 000 kr. Undersøkelsen er over 12 år gammel og gjelder en noe annen type hytteutbygging, hvor man f.eks. gjerne har servering og tjenester lokalisert ved hyttene. Tallene kan nok ikke overføres direkte for et eventuelt hyttefelt ved Bergesjøen, men undersøkelsen viser at hytteutbygging generer positive ringvirkninger for lokalsamfunnet i vertskommunen.

Planprosess

Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel og overordnet plan legger derfor ikke til rette for hytteutbygging i dette området. At tiltaket er i strid med kommuneplanen og av et såpass omfang utløses det krav om en full planprosess etter pbl. § 12-1. Ettersom tiltaket ikke er i tråd med overordnede planer, må det gjennomføres en konsekvensutredning som del av planprosessen i tråd med pbl. § 4-2. Dette innebærer også at det tidlig i prosessen må utarbeides et planprogram. Dette planprogrammet skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig som det varsles oppstart. Planprogrammet skal vedtas av formannskapet før selve planen og konsekvensutredningen skal utarbeides. Ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogrammet vil man få avklart ovenfor offentlige myndigheter om hva som kreves ved en planprosess og, eventuelt om enkelte myndigheter vil vurdere å rette innsigelse til et planforslag.

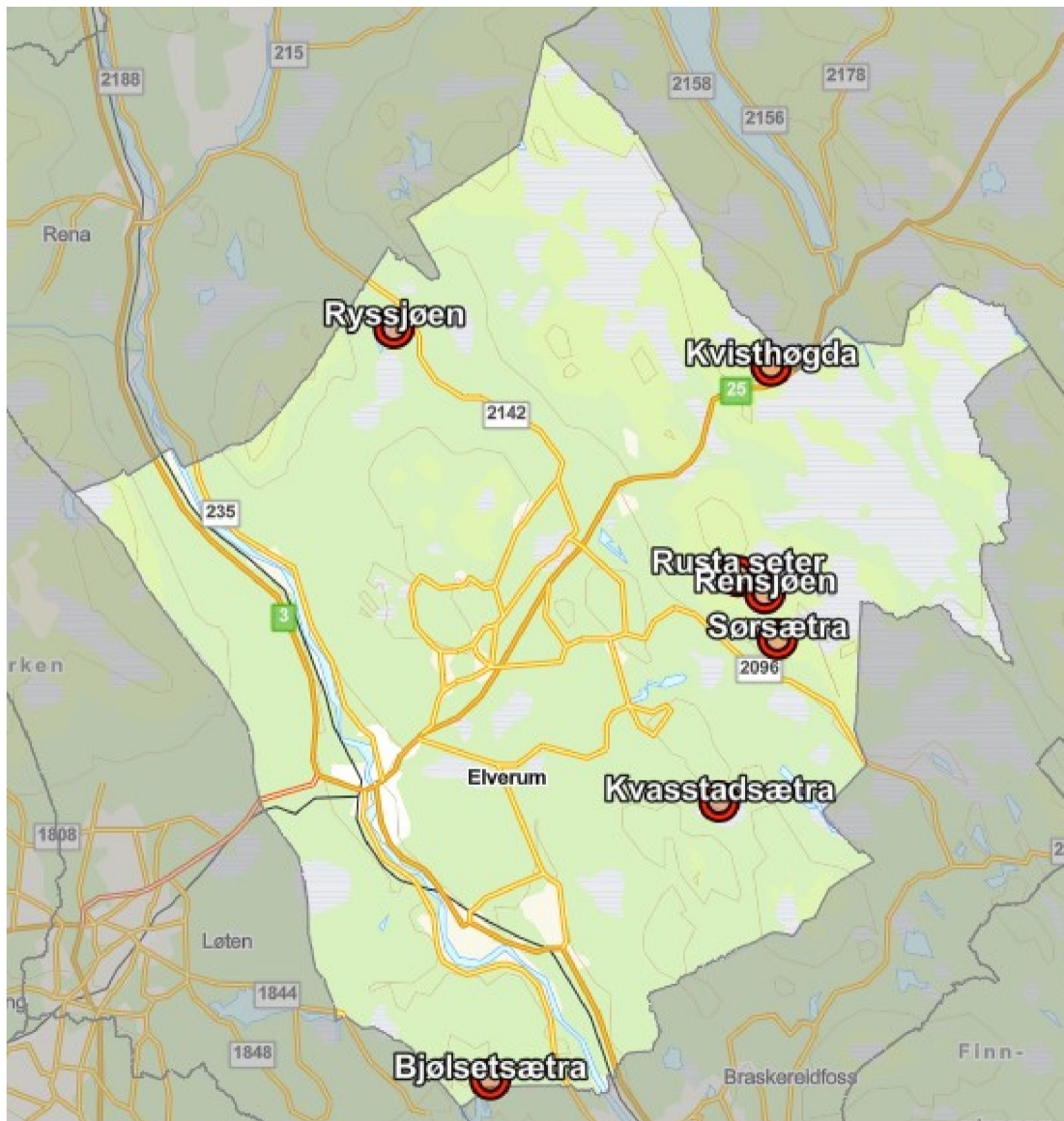
Administrasjonen har hatt dialog med forslagsstiller hvor aktuelle utredninger er gjennomgått. Det er på dette tidspunktet ikke gjennomført et formelt oppstartsmøte for planprosessen. Før et slikt formelt møte holdes, som er både tid- og kostnadskrevende, er det ønskelig at man har noen politiske signaler/vedtak for om dette er noe kommunen anser som aktuelt å gå videre med.

Vurdering

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til LNF-området hvor hensynet til landbruk er vektlagt og utgangspunktet er da et forbud mot tiltak som ikke er rettet mot landbruksdrift. Generelt forbud mot tiltak innenfor 100-metersbelte langs sjø og vassdrag etter pbl. § 1-8 gjelder også i området.

Når det gjelder hyttefelt er det avsatt 2 områder for dette i kommuneplanen. Man har Sørsætra hvor det tillates inntil 30 nye tomter og Kvisthøgda med 40 tillatte tomter. For disse to må det foreligge en vedtatt reguleringsplan før man kan igangsette utbygging. I tillegg er det 5 områder i kommuneplanen som er avsatt til spredt fritidsbebyggelse, hvor det er tillatt med enkeltfradelinger: Ryssjøen (2 fradelinger), Rensjøen (2 fradelinger), Rusta seter (2 fradelinger), Kvasstadsætra (5 fradelinger) og Bjølsetsætra (3 fradelinger). Totalt sett legger kommuneplanen til rette for 70 nye hyttetomter i felt samt 14 nye enkeltfradelinger i eksisterende områder med spredt bebyggelse.



Figur 3: Oversiktskart over områder med tillatt fritidsboliger. Kvisthøgda og Sørsætra er avsatt til nye hyttefelt, mens øvrige områder tillater enkeltfradelinger:

Kommuneplanen ble vedtatt i 2011 og det har vært liten utvikling når det kommer til hyttebygging i kommunen. Ingen av de to hyttefeltene Sørsætra eller Kvisthøgda er regulert. Det ble startet opp et planarbeid for Flishøgda (som erstatning for Kvisthøgda), men dette arbeidet stoppet opp grunnet økonomiske årsaker. Kommunedirektøren kjenner ikke til hvordan markedet for hytter er i Elverum, men at man ikke har ferdig regulerte hyttefelt kan være en årsak til at det bygges lite. Ferdig regulerte- og byggeklare hyttetomter er et vesentlig moment for å stimulere til at utbyggere ønsker å bygge hytte. At blant annet teknisk infrastruktur er avklart og tilrettelagt er trolig viktig for tomtekjøpere. Regulerte områder hvor det er tilrettelagt for utbygging gjør prosessen med å realisere en hyttedrøm langt enklere.

Området ved Bergesjøen er et attraktivt område for rekreasjon og friluftsliv. Det er et populært område for mange, spesielt da badeplassen i nord-vestenden av sjøen. Det aktuelle arealet ligger stort sett vestvendt med gode solforhold. Det er stigende terreng som er et godt utgangspunkt for god tilpasning til landskapet samtidig som man kan få gode kvaliteter på den enkelte tomta.

Kommuneplanen er 11 år gammel og bør etterhvert revideres. Når det gjelder hytteutbygging i

kommunen har man ikke greid å oppnå de målene man satte seg i den forrige prosessen, hvor ingen av hyttefeltene er regulert. Ved revisjon av kommuneplanen er hytteutbygging relevant å vurdere på nytt. Dette gjelder plassering, miljøkvaliteter, omfang osv. Man må vurdere om dagens felter gjenspeiler mål, retningslinjer, forventninger o.l. som er satt for kommunens arealforvaltning.

Området ved Bergesjøen anses som et attraktivt område for hytter. Man har tilrettelagt vei, stier og det er gode solforhold og attraktive naturelementer. Området grenser til en gård, veg og andre enkeltstående hytter. Det vil således ikke føre til inngrep i naturområder som ikke allerede er berørt av menneskelig aktivitet, men knyttes inntil et område som er delvis bebyggt. Med tanke på dyreliv har man støyende aktivitet i området fra før som betyr at man ikke tilfører vesentlig ny støy i området. Inngrep begrenses også av at man benytter seg av eksisterende infrastruktur. Kommunedirektøren vurderer det som positivt å vurdere nye hyttetomter på dette området. Det bemerkes da samtidig at en tilrettelegging av hytter på dette området vil kunne ha betydning ved revisjonen av kommuneplanen. Planen vil kunne legge noen premisser for kommuneplanen, som i utgangspunktet ikke er ønskelig. Likevel, med bakgrunn i kommunen ikke har oppnådd målet med to nye hyttefeltene, mener kommunedirektøren at man kan vurdere hyttefelt ved Bergesjøen.

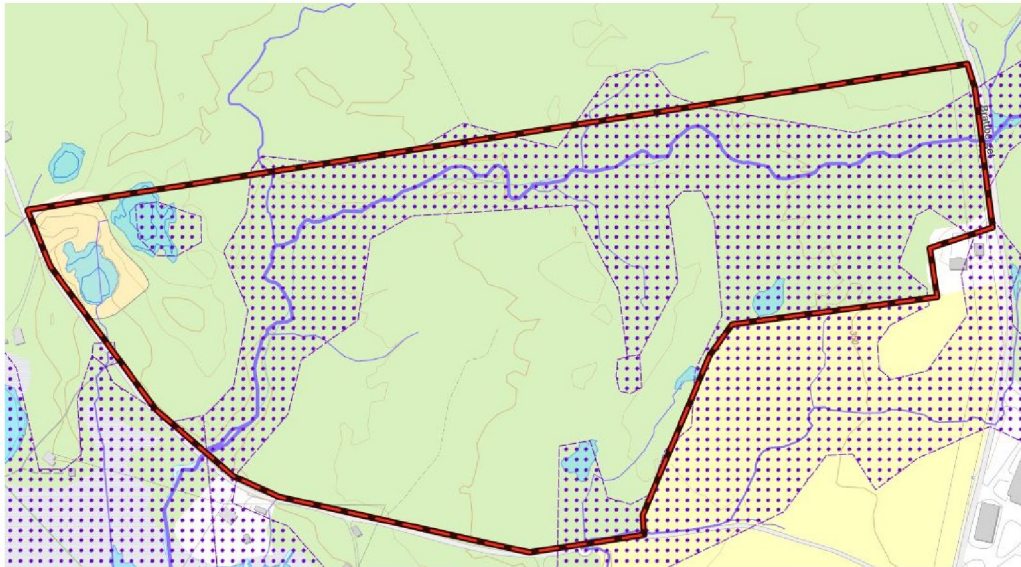
Kommunedirektøren er usikker på antallet hyttetomter er realistiske. Om man kan forvente totalt 80 nye tomter er usikkert, siden det er mange hensyn å ta i området. Flom, bekkeløp med kantsone, vegetasjonsskjerm mot landbruksområdet, interne veger, turveger m.m. vil beslaglegge en del areal. Hva som er mulig å få til av antallet tomter er derfor svært usikkert på dette tidspunktet. Kommunedirektøren er derimot positiv til en høy tetthet av tomter, med forutsetning av en høy kvalitet og at viktige hensyn er godt ivaretatt. Når man først omdisponerer et LNF-område bør det sikres en effektiv arealutnyttelse.

Viktige hensyn i planarbeidet

Administrasjonen har gjort en foreløpig vurdering av viktige hensyn i området. Dette er også gjort i dialog med forslagsstiller, og forslagstiller beskriver selv viktige temaer i sitt planinitiativ. På nåværende tidspunkt ser kommunedirektøren at følgende hensyn er viktige å utrede i planarbeidet:

Flom og overvann:

Bekken gjennom planområdet utgjør en flomfare. Håndtering av overvann, herunder forhindring av forurenset avrenning mot Bergesjøen, må sikres. Bekkeløpet skal ikke lukkes, men fortsatt være et naturelement i området og være en del av håndteringen av overvannet/flomvann.



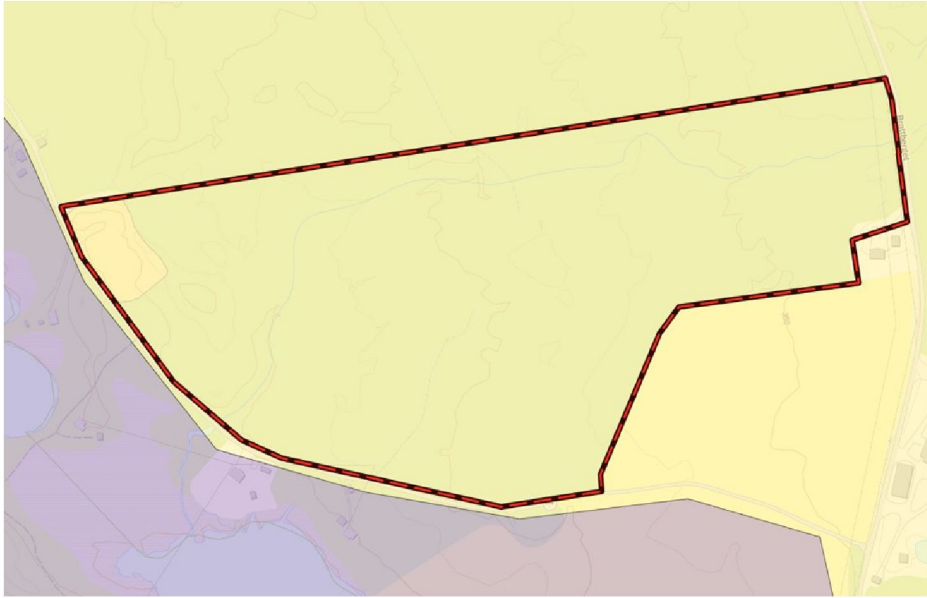
Figur 4: Akstomhetsområde for flom (lilla punkter) og dreneringslinjer

Kjøreadkomst:

Per i dag er det to adkomstmuligheter fra Trysilvegen til området (se figur 1). Man kan benytte seg av Bergesjøvegen, som går på sørsida av sjøen. Denne er adkomstveg for badeplassen på Bergesjøen og massetaket. Alternativt kan man kjøre Breumsvegen øst for sjøen. Fra kommunens side anses begge vegene som egnet for mer trafikk. Statens vegvesen er i oppstarten av et planarbeid for å forbedre trafikksikkerheten langs Trysilvegen. I den forbindelsen skal kryss- og kryssløsninger langs vegen vurderes. Det er trolig at enkelte kryss langs vegen stenges. Om dette også gjelder adkomsten via Breumsvegen er usikkert, men adkomstløsning må avklares i samråd med vegvesenet.

Friluftsliv og rekreasjon:

Planområdet er registrert som friluftslivområde uten tilrettelegging, mens området på sørsiden av vegen ned mot Bergesjøen er registrert som svært viktig friluftsområde/utfartsområde. Gode adkomstmuligheter gjennom og inn/ut av området er viktig å sikre i planen. Nytt hyttefelt bør ikke virke som en barriere mellom vegen og skogsarealene bak, men det bør tilrettelegges for ferdsel igjennom. Samtidig vil ikke utbyggingen gå på bekostning av retten til fri ferdsel ved sjøen. Om det er aktuelt med noe tilrettelegging ved sjøkanten, slikt som brygge, badeplass, sittegrupper e.l. kan vurderes som del av planarbeidet. Dette bør i såfall komme allmennheten også til gode.



Figur 5: Friluftsliv: gul farge angir friluftslivsområde uten tilrettelegging. Lilla farge angir viktig utfartsområde

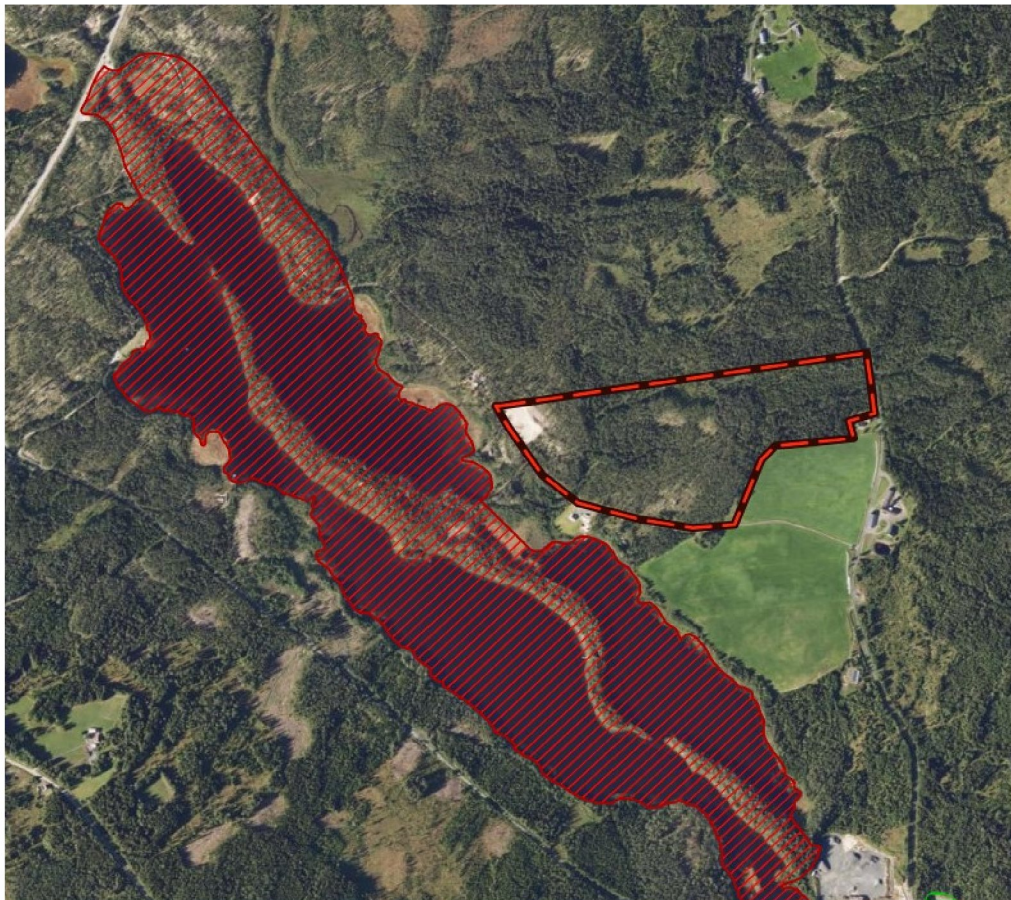


Figur 6: Situasjonsskart: stisystem ned til Bergesjøen fra Breumsvegen:

Natur- og geologiske verdier:

Bergesjøen er et naturreservat, vernet i 1989, med bakgrunn i bevaring av et særpreget landskap der kvartærgeologiske formelementer utgjør en vesentlig del av landskapets egenart. Naturreservatet følger i all hovedsak vannets utstrekning. Bergesjøen har langsgående esker som er et resultat av drenering/elver under isen fra avsmeltingsperioden etter siste istid. Det offentlige kartgrunlaget viser naturreservatet, men i tillegg også et verneområde for geologisk arv. Dette området dekker et langt større område enn naturreservatet og er trolig en del av den innledende arbeidet med vern av

Bergesjøen. Planområdet berører det geologiske verneområdet, men ikke naturreservatet. I planarbeidet må hensynet til den geologiske arven vurderes.



Figur 7: Geologisk arv: rød skravur angir avgrensningen av naturreservatet. Langsgående esker er godt synlig på flyfoto.

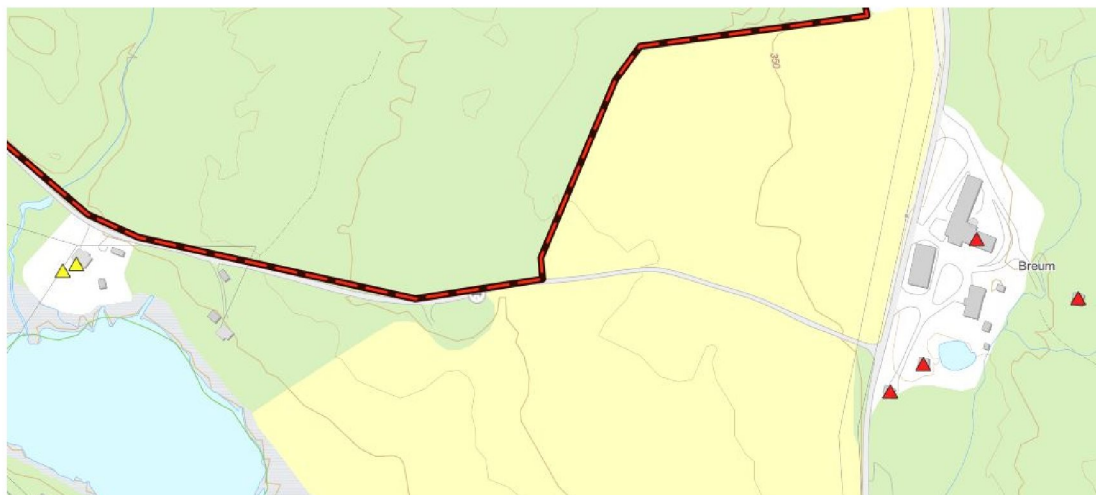
Innenfor planområdet er det en tydelig forsenkning i terrenget. Dette er trolig en dødisgrop og bør i såfall ikke berøres som følge av planen.

Det offentlige kartgrunnlaget viser ingen registrerte sårbare arter eller viktige naturtyper i området, men det tilsier ikke at det ikke er naturverdier i området. Grunneier er ikke kjent med at det er spesielle naturverdier, men har orientert om at det er dyretråkk langs med bekken. Hensynet til naturmangfoldet må utredes godt som del av planarbeidet.

Landskapstilpasning:

Areal+ planlegger å utarbeide et helningskart for å finne de optimale løsningene for nye hyttetomter, dette sammen med befaring på stedet. Forslagsstiller ønsker å unngå store inngrep i terrenget. Dette anses som viktig da man bygger ved og i naturen. Ny bebyggelse bør tilpasses landskapet og ikke virke dominerende. Gården Breum, som ligger 150-300 meter fra området, bør fortsatt ha sin posisjon i kulturlandskapet. Bygningene på Breum gård er SEFRAK-registert (eldre enn 1850) og

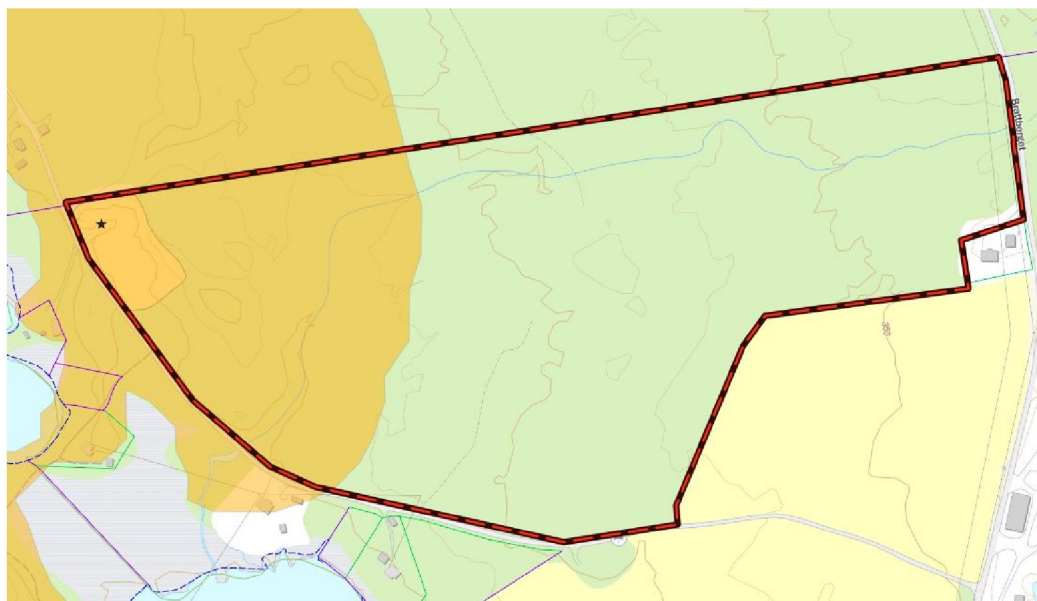
kommunedirektøren anbefaler at hyttefeltet må underordne seg gårdens rolle som kultur- og landskapselement i området.



Figur 8 Kulturmiljø og landskap: røde trekkanter angir SEFRAK-registrerte bygg eldre enn 1850.:

Grusressurser:

Det er økende fokus på å ivareta grusressurser når man regulerer nye felt for utbygging. I området er det kartlagt sand og grus, og i et større omfang enn det tidligere grustaket. Grusressurser har en stor verdi som en selvstendig ressurs, og en best mulig massebalanse i prosjektet må vurderes.



Figur 9: Grusressurser

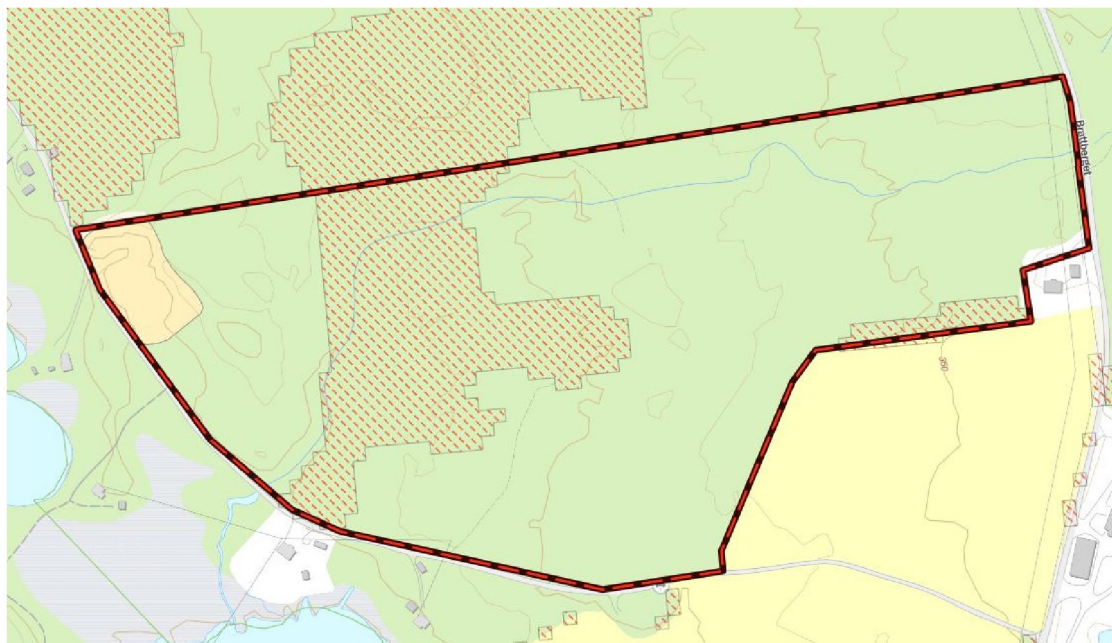
Miljø og klima:

Et nytt hyttefelt innebærer et inngrep i naturen og generer biltrafikk, som kan ha negative konsekvenser for miljø og klima. Øvrige grep anses derfor som viktig, slik at konsekvensene begrenses. Det bør derfor søkes en "grønn profil" på tiltaket med andre avbøtende grep, slik som fornybar energi. Miljø- og klimahensyn er også vesentlig ved utarbeidelse av et arealregnskap når nye området vurderes lagt ut til utbyggingsformål.

Landbruk:

Deler av området er kartlagt som dyrkbar mark. Grunneier informerer derimot om at det er forsøkt dyrket, men at jorda består av mye sand og grus og har for dårlig kvalitet. Terrenget er dessuten kupert, som vanskeliggjør god drift. En redegjørelse for kvaliteten på jorda er aktuelt som del av planprosessen da jordvernet står sterkt i arealbruksendringer, herunder nedbygging av dyrkbar mark.

Planområdet grenser helt inntil kanten på dyrka mark. Det kan oppstå konflikt mellom landbruk og hytter pga. blant annet sprøytningsmidler, gjødsling m.m. For å forhindre dette bør det opparbeides en kantsone/vegetasjonsskjerm mellom utbyggingsområdet og landbruksområdet.



Figur 10: Landbruk: røde polygoner angir områder med dyrkbar mark

Støy:

Bergesjøen massetak ligger ca. 0,8 km sør for planområdet. Massetak generer støy og rystelser som kan bringe ulemper for omgivelsene. Ved tidligere utvidelse av massetaket (vedtatt reguleringsplan i 2020) ble støy utredet for. Det er viktig at dette utredningsarbeidet brukes ved reguleringen av hyttefeltet. Samtidig må evt. nye krav i støyretningslinjene fra 2021 vurderes.

Ved oppstartsmøtet og utarbeidelsen av planprogrammet skal viktige utredningstemaer avklares. Offentlige myndigheter gis ved offentlig ettersyn av planprogrammet muligheten til å kreve ytterligere utredninger i forbindelse med planen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler oppstart av planarbeid for Bergesjøen hyttefelt for å vurdere nærmere muligheten for hytteutbygging. Kommunedirektørens foreløpige vurdering er at området er attraktivt og egnet for nye hytter. Kommuneplanens mål med nye hyttefelt er ikke oppnådd, og noen videre kommuneplanprosess er satt på vent, en selvstendig planprosess blir derfor nødvendig i denne saken.