

Planråd AS
Storgata 67
2609 LILLEHAMMER

Sendt per e-post på adr.: post@planraad.no

Kopi sendt til Øyer kommune på adr.: postmottak@oyer.kommune.no

Lillestrøm, 18. mai 2022

Deres referanse:

Vår referanse:
20431 / 1118813 / MAR

Ansvarlig advokat:
Audun Ludvig Bollerud

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

1 INNLEDNING

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid og planprogram, begge deler datert 6. april 2022 (i det følgende samlet betegnet «**Varselet**»). Varselet er sendt til berørte parter, deriblant hytteeierne i Søre Grønåsen Hyttegrennd Velforening («**Velet**»).

Formålet med planarbeidet oppgis i Varselet å være todelt: 1) Tilrettelegge for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett i området, og 2) Standardheving og fortetting av eksisterende område for fritidsbebyggelse. Det er tale om fortetting med 82 nye tomter, hvilket innebærer en fortetting på 200 %. Det er Velets standpunkt at bygging av 82 nye hytte vil være svært uheldig av flere grunner. Velets merknader redegjøres for i det følgende.

I Varselet er det bedt om at merknadene til Varselet sendes til Planråd innen 20. mai 2022. Dette brevet er rettidig.

Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer hytteeierne i Velet. Fremtidig korrespondanse i saken rettes hit.

2 BAKGRUNN

Eivind Holen Buhaug eier gnr. 135 bnr. 4, Jan Helge og Kristin Nordby eier gnr. 137 bnr. 1 og Helge Offigstad eier gnr. 137 bnr. 2 i Øyer kommune. Grunneierne er samorganisert i Søre Grønåsen Hyttegrennd med org.nr. 979 822 677 (i det følgende samlet «**Grunneierne**»).

På de tre eiendommene er det totalt 39 hyttetomter, hvorav fem er ubebygde. Noen av hyttetomtene er festetomter, og noen er selveide. Hytte-/tomteeierne er samorganisert i Velet.

I 2015 startet arbeidet med ny reguleringsplan for området. Det var Velet som tok initiativet til dette. Grunneierne stod som formelle søkere opp mot kommunen. Reguleringsplanforslaget skulle gjelde tillatelse til å inngjerde hyttetomtene, samt etablering av lokale minirensaneanlegg.

Advokatfirmaet
Økland & Co DA
Org.nr.: 957 329 152
Postadresse:
Postboks 63
2001 Lillestrøm

LILLESTRØM
+47 64 84 60 60
post@oklandco.no
Besøksadresse:
Stortorget 28
2000 Lillestrøm

OSLO
+47 22 42 60 60
oslo@oklandco.no
Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2
0161 Oslo

EIDSVOLL
+47 63 95 90 60
eidsvoll@oklandco.no
Besøksadresse:
Saga 2, Wergelands gate 7
2080 Eidsvoll

SØRUMSAND
+47 63 86 88 80
sorum@oklandco.no
Besøksadresse:
Sørumsandveien 71 A
1920 Sørumsand

Det ble inngått avtale mellom Grunneierne og Planråd 27. juni 2019 om bistand til reguleringsarbeidet. I kontraktens pkt. 2 «Beskrivelse av oppdraget» heter det:

Omregulering av reguleringsbestemmelser for Søre Grønåsen for å tilrettelegge for innlagt vann og avløp.

Oppdraget som ble kommunisert til Planråd var altså i overenstemmelse med avtalen mellom Velet og Grunneierne inngått tilbake i 2015.

Velets medlemmer innbetalte kr 285 000 til Grunneierne 31. mai 2019. Grunneierne hadde ansvar for betaling til Planråd.

Det var oppstartsmøte med kommunen 27. juni 2019. Representanter fra hhv. Planråd, Velet og Grunneierne var til stede på møtet. Fra referatet hitsettes:

Hensikten med planforslaget:

Mulighet for innleggelse av vann, mulighet for å gjerde, vurdere noe fortetting.

Dette var første gang Velet ble gjort kjent med at Grunneierne hadde planer om fortetting. Grunneierne redegjorde imidlertid på møtet for at det var tale om ca. ti og maksimalt 15 nye hytter.

Det ble deretter sendt ut varsel om oppstart av planarbeid fra Grunneierne v/Planråd 6. mars 2020. Fra varselet hitsettes:

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere det gamle plangrunnlaget, med reguleringsbestemmelser som inkluderer nye gjerdebestemmelser og åpner for at det kan legges inn vann og avløp på hyttene. Som en del av planarbeidet skal det også vurderes potensiale for noe fortetting innenfor området.

Flere av hytteeierne reagerte på nyheten om at fortetting skulle vurderes, men det ble ikke inngitt noen formelle innsigelser fra Velet eller andre. Etablering av lokale minirensesanlegg var såpass viktig for hytteeierne at de ikke ønsket å ødelegge for det videre reguleringsplanarbeidet. Dette må også ses i lys av at Grunneierne bekreftet at de med «noe fortetting» mente ca. ti og maksimalt 15 nye hytter.

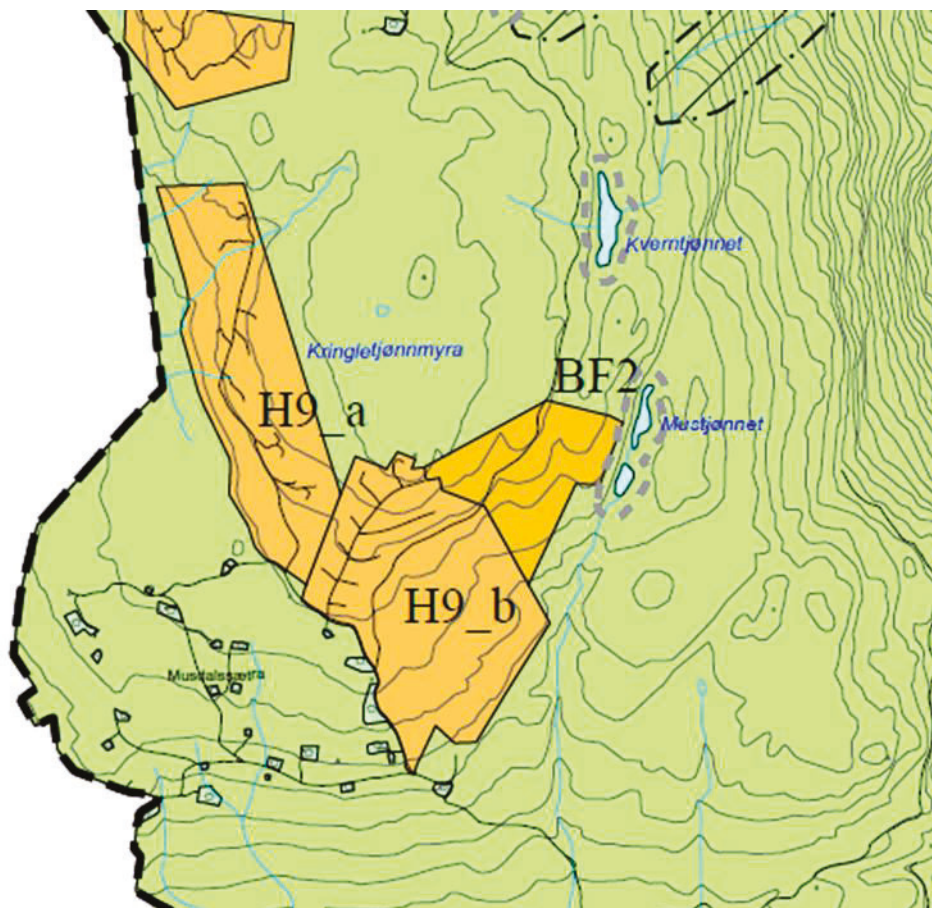
Etter dette ble Velet satt på sidelinjen, uten at de fikk noen underretning eller begrunnelse for dette. De har ikke vært involvert i planprosessen siden august 2020. Velet har gjentatte ganger forsøkt å ta kontakt med Grunneierne og Planråd for å få informasjon om saksgang og status, uten å få svar.

Den 16. november 2021 fikk Velet tilbakebetalt kr 102 465,75 fra Grunneierne. Utover dette har Grunneierne ikke svart på Velets henvendelser, og Velet var derfor lenge usikre på hva som egentlig var status i saken.

Situasjonen for hytteeierne i Velet er at de p.t. har betalt kr 182 534 for et reguleringsplanarbeid de ikke får noen fordeler av, ref. planprogrammet som nå foreligger og særlig punkt 4.7. Tvert imot står hytteeierne nå overfor en situasjon hvor de risikerer en fortetting på 200 % i hyttefeltet sitt.

3 GJELDENE KOMMUNE- OG REGULERINGSPLAN

Kommuneplan gjeldende fra 2018-2028 gjelder. I kommuneplankartet ser man at hyttene i Velet er betegnet «H9_a»:



I kommuneplan del 1 er H9_a betegnet hytteområde «Grønåsen søndre». Det fremgår av oversikten at det finnes reguleringsplan for området. Videre fremgår det at det er godkjent bygging av 39 tomter, hvorav 35 er bygd og fire er ledige, og at tomtene er klare for salg.

Reguleringsplanen av mars 1993 samsvarer med kommuneplanen, da det også i nevnte reguleringsplan er det tegnet inn 39 hyttetomter. Resten av området er i stor grad regulert til landbruksområde jord/skog (J/S). I planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan side 6 heter det:

Landbruksområder Jord/skog. (J/S).

Dette er de store arealene utenom hyttebebyggelsen, men som ligger innenfor planens begrensning. Arealene består vesentlig av skog og noe myr og utnyttes tradisjonelt til utmarksbeite og skogbruk. Disse arealene vil også utgjøre en del av de nære friarealer til hyttene. Skogen skal drives etter regler for vernskog i skogloven. Ellers må skogbehandlingen også ta hensyn til hyttebebyggelsen i området.

Nærmere om bestemmelsene for vernskogforvaltning i punkt 4.3 nedenfor.

4 MERKNADER

4.1 Fortetting – terrenginngrep og avstandskrav

I gjeldende reguleringsplan punkt 2.5 heter det:

Terrenget skal bevares mest mulig urørt. Vesentlige terrenginngrep og masseforskyvning på tomtene er ikke tillatt.

Videre heter det i planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan side 7:

Vern av landskap og vegetasjon

Ved opparbeidelse av veger, parkeringsplasser, hustomter samt graving for vannledninger m.v. er det viktig at dette skjer så skånsomt som mulig. Stein, stubber og røtter må legges i fyllinger eller samles i forsenkninger hvor det kan dekkes over.

Fortettingen som er foreslått i Varselet innebærer en fortetting på 200 %. Det er tale om en tredobling av antall hytter. Det er på det rene at slik omfattende fortetting innebærer terrengbelastning og et vesentlig terrenginngrep. Med grunnlag i dette er det Velets syn at fortettingen i seg selv er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Til dette kommer også at de fleste hyttene planlegges etablert i skrånende terreng, hvilket krever omfattende masseforskyvning. I referatet fra oppstartsmøtet 7. mars 2022 heter det på side 7:

Skal alltid foreligge	Kommentar
Illustrasjonsmateriale, tegninger, terrengprofiler, nåværende og ny situasjon etc.	For terreng brattere enn 1:5 skal det utarbeides helningskart. Vegprofiler for regulert veg.

Mange av tomtene er planlagt etablert i bratt terreng, for noen av dem er det tale om opptil 11 meter forskjell mellom høyeste og laveste punkt på tomte. Dette gjelder særlig tomtene BFR14 (10m), BFR15 (9m), BFR16 (10m), BFR17 (11m), BFR18 (10m), BFR19 (9m). Hellingsgraden er på 0,25 – 0,30. Hele 45 av de nye tomtene har en høydeforskjell på 6 meter eller mer. Av de eksisterende 39 tomtene er det bare seks hytter som har høydeforskjell på mer enn seks meter. Eksisterende tomter er riktignok mindre, på ett mål. Kommunens krav knyttet til helningskart mm. må ivaretas i det videre reguleringsplanarbeidet.

I planbeskrivelsen side 6 til gjeldende reguleringsplan heter det:

I samsvar med kommuneplan er det planlagt 39 nye hyttetomter. Tomtene er punktmerket i marka med rødmalte trestikker påført nr. Tomtene er plassert med god avstand til hverandre og til eksisterende og nye veger samt til vannkilder. Tomtene er lagt på platåer eller i svakt hellende terreng på tørr og god byggegrunn.

Den planlagte omfattende fortettingen medfører at det må bygges hytter svært tett inntil hverandre, og tett inntil allerede eksisterende hyttebebyggelse. Det vises i denne sammenheng til avstandskravene i

plan- og bygningsloven § 29-4, hvor det fremgår at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense på minimum fire meter. Bebyggelse nærmere nabogrensa enn fire meter kan kommunen bare godkjenne når eier eller fester av naboeiendommen gir skriftlig samtykke, jf. § 29-4 (3).

Kartet inntatt i Varselet og planprogrammet er ikke målsatt, men de nye tomtene er tegnet inn så nærme den opprinnelige hyttebebyggelsen at det må antas at avstandskravene ikke vil være ivaretatt slik reguleringsplanforslaget nå foreligger. Avstandskravene må ivaretas i reguleringsplanarbeidet.

Videre vises det til at de fleste hyttene i Velet er festetomter (punktfeste). Deler av den nye hyttebebyggelsen er tegnet inn så nærme allerede eksisterende hyttebebyggelse at det må stilles spørsmål ved om festernes rettigheter i tomtfesteloven § 16 er ivaretatt. I nevnte bestemmelse heter det:

Ved feste av tomt til bustadhus og fritidshus har festaren same fysiske råderett over festetomta til bruk innanfor festeføremålet som ein eigar har, så langt ikkje anna fylgjer av det som er avtalt. Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld. Er det ikkje sagt noko i avtala om storleiken på tomta (punktfeste), gjeld føresegnene i andre punktum for eit areal på eitt dekar (daa), medrekna der huset eller husa står og høveleg avrunda etter tilhøva på staden.

Ved feste av tomt til anna enn bustadhus og fritidshus har festaren rett til å bruke tomta i samsvar med føremålet med festet, slik tida og tilhøva krev. Festaren må ikkje nytte rådveldet sitt slik at det vert uturvande til skade eller ulempe for bruken av tomta etter at festet er avvikla. Er tomta festa bort på uavgrensa tid utan oppseiingsrett for bortfestaren, gjeld fyrste ledd fyrste punktum tilsvarande. (min uthev.)

Ovennevnte må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

Den planlagte tette bebyggelsen har også en side til sikkerhet – her særlig brannsikkerhet, jf. straks nedenfor.

4.2 Sikkerhet

Det er i Varselet redegjort for at det er planlagt bygd 82 nye hytter. Som nevnt over, planlegges hyttene bygd svært tett inntil hverandre. De nye hyttene planlegges også bygd tett innpå allerede eksisterende hyttebebyggelse. Slik tett bebyggelse innebærer høy brannrisiko. En eventuell brann kan lett spre seg og det vil være vanskelig å få brannen under kontroll. Det bes redegjort for hvordan brannsikkerheten planlegges ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det er viktig for Velet at brannsikkerheten prioriteres.

4.3 Omregulering fra landbruksområder jord/skog til hyttebebyggelse

Søre Grønåsen hyttegrennd består i stor grad av produktiv skog. Som nevnt i punkt 3 ovenfor, er Søre Grønåsen i stor grad regulert til landbruksområde jord/skog (J/S). I planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan side 6 heter det:

Landbruksområder Jord/skog. (J/S).

Dette er de store arealene utenom hyttebebyggelsen, men som ligger innenfor planens begrensning. Arealene består vesentlig av skog og noe myr og utnyttes tradisjonelt til utmarksbeite og skogbruk. Disse arealene vil også utgjøre en del av de nære friarealer til hyttene. Skogen skal drives etter regler for vernskog i skogloven. Ellers må skogbehandlingen også ta hensyn til hyttebebyggelsen i området.

Reguleringsplanforslaget går altså ut på at det skal bygges hytter i de områdene som i dag er regulert til jord/skog. Det er etter gjeldende reguleringsplan ingen mulighet for oppføring av hytter, bygninger eller andre anlegg på området.

Hyttebygging på arealet som i dag er regulert til jord/skog innebærer en endring i arealformålet fra jord/skog til fritidsbebyggelse. Det er på det rene at det er en betydelig endring og avvik fra gjeldende reguleringsplan.

I bestemmelsene for vernskogforvaltning i Øyer kommune heter det i punkt 2:

2. MELDEPLIKT FOR HOGST.

All hogst i vernskogen, unntatt ved til husbehov skal meldes til skogbrukssjefen i kommunen senest 3 uker før hogst skal settes i gang. Tilbakemelding fra skogbrukssjefen skal foreligge før hogsten settes i gang.

Videre heter det i punkt 3:

3. RETNINGSLINJER FOR SKJØTSEL OG DRIFT

Ved skjøtsel og drift i vernskogen skal det legges avgjørende vekt på at varmeklimaet på lokaliteten ikke vedvarende forverres.

Inngrep som kan føre til kaldluftsstrømmer, øket frostfare og vesentlig øket vindhastighet skal unngås. Inngrepene må heller ikke føre til øket fare for snøras, jorderosjon, sandflukt, skadeflom e.l.

Ved drift i vernskogen skal de vanlige regler for flerbrukstilpasset skogbruk legges til grunn, men det skal tas ekstra hensyn til de spesielle forhold som finnes i fjellskogen slik at det karakteristiske ved skogtypen bevares. Det kan gjelde bevaring av kraggfuruer, tørre og vridde trær og hekketrær for store rovfugler. I vernskogen er det også spesielt viktig at en bevarer et sammenhengende skogbilde over tid.

Poenget er at det i utgangspunktet ikke skal hogges snaut, og at det – dersom det skal hogges – skal hogges slik at man bevarer et sammenhengende skogbilde over tid. All hogst er meldepliktig. De strenge reglene er laget for å verne området. Det er på det rene at utbygging er i direkte strid med gjeldende reguleringsplanformål. Utbygging av området vil ikke bare gå på bekostning av området, men tvert imot ødelegge skogen og naturressursene som finnes i området.

Omregulering av området fra jord/skog til hyttebebyggelse er ikke behandlet i Varselet eller planprogrammet. Dette er en mangel ved Varselet. Omregulering fra jord/skog til hyttebebyggelse vil medføre en uforholdsmessig økning i aktivitetsnivået i Søre Grønåsen hyttefelt, også langt ut over det som er mulig innenfor dagens regulering, noe som vil påvirke hytteeierne i Søre Grønåsen negativt.

Til dette kommer at de eksisterende hyttene sentralt i og nord i feltet blir omringet av nye hytter. Dette representerer en drastisk reduksjon av brukeropplevelsen av hyttene og redusert tilgjengelighet til områdene rundt hyttene. Fortettingen innebærer verdiforringelse på grunn av skjemmende utbygging. Det gjelder omfattende utbygging og fortetting i et område som er vernet av etter reglene for vernskog i skogloven og dermed i utgangspunktet ikke skulle bebygges, jf. gjeldende reguleringsplan.

4.4 Naturvern

Det legges i gjeldende reguleringsplan stor vekt på at naturen skal behandles skånsomt og at hyttefeltet skal ha store grøntområder. Som redegjort for over, er den planlagte fortettingen i seg selv i strid med dette. Fortettingen vil også medføre at hytteeierne mister naturområder de tidligere har kunnet nyte godt av.

Det er i dag etablert flere skiløyper i nærområdet, som er knyttet til løypenettet ved Skeikampen og videre nordover. Den ene løypa, en rundløype rundt Grønåsen og Roåker, går rundt hele ytterkanten av planområdet. De nye tomtene BFR1, BFR2, BFR3 og BFR4 ligger nær/delvis overlappende med dagens løypetrasé. Hyttene på tomtene BFR6-13, BFR71, 73, 75 og 77 vil være godt synlige fra løypetraseen og forsterke inntrykket av å gå i et hyttefelt. Skiløypene er grovtegnet på vedlagte ortofoto:

Bilag 1 Ortofoto hvor skiløypene er tegnet inn

Dette må hensyntas i det videre reguleringsplanarbeidet.

Det vises i denne sammenheng til allemannsretten og de rettigheter som utledes av friluftsløven. Bygging av 82 nye hytter vil medføre reduserte muligheter for hytteeiere og fastboende når det gjelder å kunne ferdes fritt i terrenget og landskapet som p.t. er åpent og uten noen former for stengsler.

Med en videre utbygging og fortetting vil det bli enda færre friområder i området Musdalsætra-Roåker. Det er viktig at det beholdes naturområder/friområder hvor det ikke bygges hytter. Trivsel og rekreasjonsverdien for området reduseres betraktelig ved omfattende utbygging som her er planlagt.

4.5 Overvann

I planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan er det beskrevet hvordan de 39 hyttetomtene er «plassert med god avstand til hverandre og til eksisterende og nye veger samt til vannkilder».

Det fremgår av Varselet at flere av de nye hyttetomtene er planlagt bygd i fuktige områder. Mer konkret er ca. 30 % av arealet i planområdet myr. Basert på ortofoto vil følgende av de planlagte tomtene bli liggende delvis på myr, prosentvis angitt slik:

Myr	%
BFR66	60
BFR67	40
BFR62	30
BFR24	40
BFR27	20
BFR30	20
BFR35	30
BFR37	10
BFR73	20
BFR39	25
BFR42	50
BFR43	50
BFR44	30
BFR60	10
BFR63	40
BFR65	30
BFR73	20

Flere mindre myrer blir dekket av mye tomter, f.eks. BFR67 og 68, BFR37 og 39, BFR42, 43 og 44. I tillegg ligger noen av tomtene i kanten av større myrer, noe som kan medføre at det blir tatt hull på myrene ved bygging/masseforflytning. Det gjelder for eksempel tomtene BFR60 og BFR57. Myrene bør beskyttes med en vegetasjonssone mot hyttetomtene.

I planprogrammet side 20 er overvann pekt på som et av utredningstemaene. Velet påpeker at det har vært økende overvannsproblematikk i hytteområdet etter at Grunneierne hogde ned mye skog i 2020.

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet har det blitt hentet inn uttalelse fra hydrogeolog Steinar Myrabø fra Norconsult. Det er viktig at hydrogeologens undersøkelser og rapport tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

Hydrogeologen vurderer behov for drenering av overvann. Velet presiserer i denne sammenheng at det også er viktig å utrede konsekvensene for myrområdene ved at overvann dreneres raskere ut av området. Der hvor vannveiene nedstrøms berører myr kan omlegging/nyetablering av grøfter og stikkrenner medføre uttørring eller oversvømming av myr, med påfølgende skade på myr og arts mangfold. Det tillates ikke å bygge fritidsboliger på myr, og da må det samme gjelde annen aktivitet som er skadelige for myrene.

Hydrogeologen påpeker at det er snakk om mange vannveier og mye vann. I Søre Grønåsen er det fire større bekker og et mylder av små. Til sammenligning renner det én bekk gjennom Musdalsæter Høgsvea. Håndtering av dette vil medføre at mer av vannføringen kanaliseres i grøfter enn i dag, med hurtigere avrenning. Det medfører massiv omkalfatring av området med grøfter og stikkrenner på opptil 1000 mm diameter. Dette er et argument for å redusere antall hytter i fuktige områder vesentlig.

4.6 Dyreverv

I gjeldende reguleringsplankart er det tegnet inn et elgtrekk:



I planprogrammet er det inntegnet og planlagt bygd flere hytter i dette området, dvs. i elgtrekket. Det gjelder tomten BFR30, 31, 32, 33, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26. Elgtrekket er aktivt den dag i dag. Dette må hensyntas i reguleringsplanprosessen. Det er Velets syn at det ikke kan etableres hytter i elgtrekket.

Det er også registrert et elgtrekk nordvest for elgtrekket nevnt over. Dette kan dokumenteres med bilder. I planprogrammet er det lagt inn 13 nye tomter her. Det gjelder BFR 71 – 80 og BFR 66-68, i tillegg til en vei. Det er Velets syn at det heller ikke kan etableres hytter og vei i dette elgtrekket.

Store deler av områdene rundt den eksisterende hyttebebyggelsen brukes i dag som beiteområder. Temaet må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet. Herunder må forholdet mellom hytteeierne og bøndene som har dyr på beiting, være en del av det videre reguleringsplanarbeidet.

4.7 Adkomst til hyttefeltet – veistandard mm.

I planprogrammet side 6 heter det:

Områdets hovedatkomst fra øst er fra E6 på Tretten og deretter Musdalsvegen (fv. 254), Polavegen (fv. 2564), Musdalsætervegen og deretter inn på Søre Grønåsvegen. Fra Gausdalsida kommer man via Østringsvegen (fv. 254) og videre samme rute som fra øst.

Begge disse vegene har moderate stigningsforhold, og har en god vegstandard med god bæreevne og oversiktlige kjøreforhold.

Polavegen er smal og det er flere utforkjøringer på denne veien hver vinter. Det er vedtatt at det skal bygges 93 nye hytter på Høgsvea og i Varselet er det planlagt oppført 82 nye hytter på Søre Grønåsen. Det er på det rene at fortettingen vil føre til økt trafikk på det som allerede er en smal vei. Det vil gå utover fremkommeligheten både for hyttefolk og for de fastboende. Til dette kommer også at

byggeperioden antakelig vil bli lang, og at anleggstrafikken vil komme i tillegg til allerede økt hyttetraffikk. Temaet må ivaretas i det videre reguleringsplanarbeidet.

Det nevnes i denne sammenheng at trafikken, og aktivitetsnivået generelt, har økt kraftig etter at Musdalsæter Hyttegrennd ble etablert i nærområdet. I 2021 ble også ny reguleringsplan for Musdalsæter Høgsvea i samme område godkjent med 93 nye tomter.

4.8 Vei

Verken Varselet og planprogrammet inneholder informasjon om hvordan de nye hyttene skal sikres adkomst.

Det er nødvendig med fysisk og rettslig adkomst til vei for at man skal kunne opprette nye tomter og bygge på disse, jf. pbl. § 27-4. Det kreves altså enten opparbeidelse av vei for at de nye hyttene skal kunne etableres, eventuelt fremleggelse av dokumentasjon på at de nye hyttene kan og skal bruke eksisterende infrastruktur og veinett.

Med grunnlag i plankartet på planprogrammet side 12 ser det ut til at det legges opp til at også de nye hyttene skal bruke det allerede eksisterende veinettet, i tillegg til at det skal opparbeides mange nye stikkveier, noen av dem svært lange. Det vises i denne sammenheng til gjeldende reguleringsplan punkt 5, hvor det heter:

§ 5. Fellesområder

5.1. Private veger.

Alle veger i planområdet er private. Vegene skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget.

Videre vises det til planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan, på side 7, hvor det heter:

Vern av landskap og vegetasjon

Ved opparbeidelse av veger, parkeringsplasser, hustomter samt graving for vannledninger m.v. er det viktig at dette skjer så skånsomt som mulig. Stein, stubber og røtter må legges i fyllinger eller samles i forsenkninger hvor det kan dekkes over.

Det er Velets syn at gjeldende reguleringsplans bestemmelser om å skåne terrenget vil måtte vike for den omfattende ny-etableringen av vei det er lagt opp til i Varselet og planprogrammet. Varselet mangler informasjon om hvordan terrenget og landskapet skal ivaretas ved den planlagte omfattende veiutbyggingen.

Der det er planlagt opprettelse av nye veier, har Grunneier rett til å kreve veiutgiftene refundert av de nye tomteeierne, jf. plan- og bygningsloven kap. 18 om «Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.». Retten til å kreve refusjon gjelder ikke eiendommer som er ferdig utbygd, slik de eksisterende hytteeiendommene i stor grad er. De eksisterende hytteeiendommene har dessuten veiadkomst i dag, og kan heller ikke av den grunn pålegges refusjon.

Den planlagte fortettingen ville innebære en voldsomt økt belastning på det allerede eksisterende veinettet. Det er sentralt at disse ikke er dimensjonert for økt trafikk, og i hvert fall ikke anleggstrafikk. Det fremgår ingen steder i Varselet eller planprogrammet hvordan dette er tenkt ivaretatt og løst.

Velet nevner i denne sammenheng at de nye hytteeierne uansett må være med på å dekke vedlikeholdskostnadene til veien, dersom de skal bruke den, jf. veglova § 54.

Til dette kommer også at deler av de nye veiene ser ut til å planlegges etablert i nær tilknytning til de allerede eksisterende hyttene. Vi minner igjen om avstandskravene i plan- og bygningsloven og tomtefesteloven.

Oppsummert er verken potensiell økt belastning på det allerede eksisterende veinettet, eller opparbeidelse av nye veier, behandlet i planprogrammet. Sett fra Velets side, vil økt trafikkbelastning på veiene i hyttefeltet være negativt. Dette må vurderes og håndteres i planarbeidet.

4.9 Vann- og avløpsløsning

I gjeldende reguleringsplan punkt 2.6 heter det:

2.6. Det tillates ikke lagt vann inn i hyttene.
Som privet for hyttene tillates kun multrom-/biologisk system.
Avfall skal behandles etter den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.

I planprogrammet side 17 heter det:

De nye hyttetomtene som skal tilrettelegges skal ha høy standard, det vil si at de skal ha innlagt strøm, vann og avløp. Den kommende planprosessen skal vurdere løsninger og utrede ledningstraseer for tilknytning av eksisterende og nye hytter til felles/offentlig vann- og avløpsanlegg.

Det vises til punkt 2 over. Velet og Grunneierne startet arbeidet med ny reguleringsplan tilbake i 2015. I 2019 inngikk Grunneierne avtale med Planråd om bistand til reguleringsplanarbeidet. Sett fra hytteeierens ståsted, var selve hovedformålet med reguleringsplanarbeidet at hyttetomtene skulle få adekvat vannforsyning. Det nevnes i denne sammenheng at Grunneierne gjennom festekontraktene er forpliktet til å opparbeide vannforsyning for hyttene. Nåværende vannforsyning er meget dårlig og forventes å bli forverret/ødelagt med massiv grave/sprengningsaktivitet i området. Velet ønsker primært at det skal etableres minirensesanlegg. Vanntilførsel til allerede eksisterende hytter må ivaretas i reguleringsplanarbeidet.

4.10 Utnyttelsesgrad og estetisk utforming

Gjeldende reguleringsplan har klare regler og retningslinjer for utnyttelsesgrad, herunder størrelse på hyttene og tomtene, samt lovlig antall etasjer på hver hytte. I gjeldende reguleringsplan heter det:

§ 2. Byggeområder

- 2.1. I byggeområdene (H) skal det oppføres hytter.
- 2.2. Plassering av hytter med evt. uthus skal tilpasses terrenget og vegetasjon best mulig. Synlig grunnmurshøyde kan max. være 80 cm. På den enkelte tomt tillates oppført hytte, anneks og uthus. Samlet bruksareal skal ikke overskride 120m². Anneks og uthus kan hver ha grunnflate på inntil 15 m². På hver tomt skal det settes ned et fastmerke. Bygningsrådet fastsetter den nøyaktige plasseringa og foretar innmåling av fastmerket. Bebyggelsen på tomta må i sin helhet ligge innafor en sirkel (byggegrense) med radius på 12,5 meter fra fastmerket. Bygningsrådet bestemmer den endelige plasseringa av bebyggelsen.
- 2.3. Den enkelte hytte med evt. anneks og uthus skal gis en harmonisk utforming og tillates oppført i kun 1 etasje. Hyttene skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 30 grader. Alle bygninger innen den enkelte tomt skal ha samme takvinkel. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området (naturstein, skifer, treverk, mørke jordfarger, brun eller grå beis). "Bygningene skal utvendig ha stående kledning dersom de ikke utføres i laft". Lyse eller sterke farger, som gir stor kontrastvirkning, vil ikke bli tillatt. Tomtene tillates ikke inngjerdet, og det tillates ikke oppsetting av flaggstenger.

Samlet bruksareal skal ikke overskride 120 m², med tillegg av anneks eller uthus på inntil 15 m². Det er kun tillatt oppført én etasje. Alle hyttene skal ha saltak, og alle skal ha samme takvinkel. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området.

Det fremgår ingenting i Varselet eller planprogrammet om reglene og retningslinjene i gjeldende reguleringsplan skal følges ved fortettingen. Ovennevnte må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til en ensartet byggestil, hvilket også har en side til hyttefeltets estetiske utforming. Eksisterende hyttebebyggelse er bygd i overensstemmelse med reglene for utforming og utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan. Hyttebebyggelsen er spredt og tomtene er fint plassert i terrenget, nettopp slik gjeldende reguleringsplan har lagt opp til.

I planprogrammet fremgår det at det planlegges bygd hytter med «høy standard». De planlagte hyttetomtene er lagt i sammenhengende kjeder/klynger. Det vil bli en estetisk konflikt mellom de «gamle» relativt små hyttene med god avstand mellom seg, pent lagt i terrenget, og de «nye» store hyttene som ligger tett-i-tett. Ekstra konfliktfylt blir dette på de områdene hvor det er planlagt oppført nye hytter tett inntil eksisterende bebyggelse, og hvor de nye hyttene vil omringe eksisterende hytter.

Med grunnlag i reguleringsplanforslaget, slik dette nå ser ut, må det forventes at de nye hyttene blir vesentlig større enn de eksisterende hyttene. De eksisterende hyttene har som nevnt et maksimum bruksareal på 120 m². Til sammenlikning er BYA i nabohyttefeltet Musdalsæter Hyttegrend maksimum 150 m² og i Musdalsæter Høgsvea maksimum 200 m² + 40 m² parkeringsareal.

5 AVSLUTNINGSVIS

Oppsummert har Velet følgende merknader til Varselet på nåværende tidspunkt:

- Terrenginngrep og avstandskrav: Det er tale om en tredobling av antall hytter. Det er på det rene at slik omfattende fortetting innebærer terrengbelastning og et vesentlig terrenginngrep. Med grunnlag i dette er det Velets syn at fortettingen i seg selv er i strid med gjeldende reguleringsplan. Det vises til avstandskravene i plan- og bygningsloven § 29-4 og tomtefesteloven § 16.
- Brannsikkerhet: Det bes redegjort for hvordan brannsikkerheten planlegges ivaretatt i reguleringsplanarbeidet.
- Omregulering fra landbruksområder jord/skog til hyttebebyggelse: Alle de nye hyttene planlegges bygd i områdene som i dag er regulert til jord/skog. Det innebærer en endring i arealformålet for området, og det er på det rene at det er en betydelig endring og avvik fra gjeldende reguleringsplan.
- Naturvern: Allemannsretten og hytteeiernes mulighet til å benytte naturen rundt hyttebebyggelsen må ivaretas i det videre reguleringsplanarbeidet.
- Overvann: Det fremgår av Varselet at flere av de nye hyttetomtene er planlagt bygd i fuktige områder. Mer konkret er ca. 30 % av arealet i planområdet myr. Det er viktig at hydrogeologens undersøkelser og rapport tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.
- Dyrevern: Det er Velets syn at det ikke kan etableres hytter i elgtrekkene.

Store deler av områdene rundt den eksisterende hyttebebyggelsen brukes i dag som beiteområder. Temaet må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet. Herunder må forholdet mellom hytteeierne og bøndene som har dyr på beiting, være en del av det videre reguleringsplanarbeidet.

- Adkomst til hyttefeltet – veistandard: Polavegen er smal og det er flere utforkjøringer på denne veien hver vinter. Det er på det rene at fortettingen vil føre til økt trafikk på det som allerede er en smal vei. Det vil gå utover fremkommeligheten både for hyttefolk og for de fastboende. Til dette kommer også at byggeperioden antakelig vil bli lang, og at anleggstrafikken vil komme i tillegg til allerede økt hyttetrafikk. Temaet må ivaretas i det videre reguleringsplanarbeidet.
- Vei: Det er flere bemerkninger til dette. Oppsummert er verken potensiell økt belastning på det allerede eksisterende veinettet, eller opparbeidelse av nye veier, behandlet i planprogrammet. Sett fra Velets side, vil økt trafikkbelastning på veiene i hyttefeltet være negativt. Dette må vurderes og håndteres i planarbeidet.
- Vann- og avløpsløsning: Nåværende vannforsyning er meget dårlig og forventes å bli forverret/ødelagt med massiv grave/sprengningsaktivitet i området.

- Utnyttelsesgrad og estetisk utforming: Gjeldende reguleringsplan har strenge regler for utnyttelsesgrad av hver tomt. Det fremgår ingenting i Varselet eller planprogrammet om reglene og retningslinjene i gjeldende reguleringsplan skal følges ved fortettingen. Ovennevnte må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

Det vil bli en estetisk konflikt mellom de «gamle» relativt små hyttene med god avstand mellom seg, pent lagt i terrenget, og de «nye» store hyttene som ligger tett-i-tett. Ekstra konfliktfylt blir dette på de områdene hvor det er planlagt oppført nye hytter tett inntil eksisterende bebyggelse, og hvor de nye hyttene vil omringe eksisterende hytter.

Ved spørsmål bes undertegnede kontaktet.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Økland & Co DA



Marte Risøy

advokat

marte.risoy@oklandco.no