

Løpenummer: 5401/20
Saksnummer: 19/377
Arkivkoder:

Saksframlegg

LØTEN KOMMUNE

Saksbehandler: Sigurd Dæhli

FORSLAG TIL OMRÅDEPLAN FOR BUDOR SØR - GODKJENNING

Rådmannens forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas områdeplan for Budor Sør, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 22.5.2020.

Trykte vedlegg	Plankart, revidert 22.5.2020. Reguleringsbestemmelser, revidert 22.5.2020. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, revidert mai 2020. Trafikkanalyse for Budorvegen. Notat – vurdering av overvann og flom. Fagrappport naturverdier. Høringsuttalelser. Uttalelse kulturminner.
Utrykte vedlegg	Øvrige saksdokumenter ved 1. gangs behandling av planen i formannskapet den 29.1.2020.

Fakta

Kommuneplanens arealdel ble sist revidert og vedtatt i K-sak den 6. april 2016. I utkast til kommuneplan sendt på høring i juni 2015 var det opprinnelig lagt opp til omfattende hyttebygging ved Nordhue i Løtenfjellet. Totalt åpnet planforslaget for bygging av inntil 400 nye hytter i dette området.

Fylkesmannen gav i denne forbindelse tilbakemelding om at de mente det var uheldig å ta hull på et nytt område ved Nordhue, og ønsket at kommunen heller skulle arbeide videre med utviklingen av Budor. Hedmark fylkeskommune påpekte også at nye hytteområder burde legges i tilknytning til allerede eksisterende hytteområder, og at det i stedet for utbygging ved Nordhue burde tilrettelegges for videre utvikling ved Budor.

Etter uttalelsene til Fylkesmannen i Hedmark og Hedmark fylkeskommune ble Nordhøe tatt ut av arealdelen til kommuneplanen. Kommunestyret vedtok samtidig at det kunne arbeides videre med lokalisering av flere nye områder for fritidsbebyggelse mellom Svaenlia og Budor skistadion. Bare deler av dette området er avsatt til framtidig hyttebebyggelse i kommuneplanen. Intensjonen med området er likevel avklart i kommuneplanprosessen.

Løiten Almenning har på bakgrunn av kommunestyrevedtaket i 2016 startet opp en prosess med utarbeiding av en områderegeringsplan for Budor Sør i samarbeid med Løiten kommune. Arkitektbua AS er engasjert til å utarbeide plandokumentene.

Planprogram for arbeidet ble lagt ut til offentlig ettersyn i april og mai 2019. Det kom inn 10 skriftlige uttalelser til programmet. Ingen av disse uttalelsene krevde endringer i planprogrammet, men det kom inn flere ønsker og anmodninger knyttet til videre arbeid med plankart, bestemmelser og konsekvensutredning. Planprogrammet ble dermed godkjent og fastsatt av kommunestyret i K-sak 38/19 den 18.9.2019.

Med bakgrunn i fastsatt planprogram er det nå utarbeidet forslag til områderegeringsplan for et område på ca. 3100 dekar, beliggende mellom Svaenlia/Budor gjestegård og Budor skistadion. I tillegg til å legge til rette for flere hyttetomter ønsker grunneier å innlemme enkelte arealer rundt «Budor sentrum» i reguleringsplanen. Dette for i større grad å kunne se utviklingen av nytt utbyggingsområde og «Budor sentrum» i sammenheng. Planarbeidet har også fokus på ivaretagelse av viktig grønnstruktur, seterområder, naturmiljøer, forbedring av trafikksikkerheten samt utvikling av aktiviteter som kan forsterke Budor som en attraktiv helårs destinasjon for lokalbefolkning, hytteeiere og turister.

Det ble utført kulturminneregistrering i planområdet sommeren 2017 og det er til sammen registrert 63 utmarksrelaterte automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dette tilsier at det i yngre jernalder og middelalder har vært drevet med jernvinning i stort omfang. I samråd med fylkeskommunen har en prioritert å ta vare på 3 større jernvinneanlegg innenfor området, forbundet med en kultursti og grønnkorridorer. En del kullgroper er regulert innenfor grøntdrag og LNF-områder, mens de øvrige automatisk fredede kulturminnene foreslås søkt frigitt.

Området er tidligere registrert med hensyn til naturtyper og nøkkelbiotoper i forbindelse med skogbruksplan. For vurdering av status og med tanke på mulige forekomster av fredede/truede planter ble det i tillegg foretatt kartlegging og prioritering av forekomster høsten 2018 av biolog Reidar Haugan. Ut i fra dette har en foreslått å verne, og samtidig utvide et område med gammelskog lengst vest i Svaenlia, på plankartet benevnt LNA. Samtidig er det registrert mindre biotoper med lavere naturverdier som foreslås tatt ut.

Foreslått grønnstruktur følger naturlige formasjoner i terrenget som myrområder og bekkedrag, dette av hensyn til klimagassutslipp og naturmiljø men også som fordrøyning av overvann og som viktige flomveger. Sammen med krav om ivaretagelse av trevegetasjon er intensjonen at dette vil bidra til at området ferdig utbygd vil framstå godt integrert i landskapet. Det er utarbeidet eget notat for vurdering av overvann og flom i området.

For setervoller har en forholdt seg til kommuneplanens rammer med unntak av en lite benyttet og delvis hyttebebygd voll nord for Kuvegen. Denne foreslås nå fortettet. Den del av setervollen som i dag er i bruk til ski- og skileikanlegg forblir uendret til dette formålet, mens setervollen syd for Svaenlivegen reguleres til bevaring kulturminner. Svaenlivegen foreslås for øvrig omlagt til syd for

parkeringsplassen, dette for å gi en mer trafikksikker løsning for det sentrale Budor-området. Lysløypa foreslås også lagt i bru over Svaenlivegen her.

De nærmeste feltene rundt Budor gjestegård foreslås regulert til sentrumsformål med krav om videre detaljregulering. Her er det bl.a. planer om flere leilighetsbygg og et velkomstsenter/servicebygg med bedre kurs- og møtefasiliteter enn det som finnes i dag. Et mindre område sør for Koiedalen, et område langs Svaenlivegen rett vest for setervollen og et større område sør for setervollen reguleres til konsentrert fritidsbebyggelse. Her tillates det etablering av selveier fritidsboliger i form av flerleilighetsbygg med naturlig tilhørende service. Eksisterende caravanplass foreslås regulert som kombinert formål med muligheter for å på sikt kunne utnytte deler av området til hytter og leiligheter.

For frittliggende fritidsbebyggelse foreslås det at byggefeltene BFF2-BFF9 samt BFF25-26 forbeholdes helhetlig felt-utbygging med krav om felles godkjent situasjonsplan før en kan gå videre med den enkelte byggesak. Tilsvarende kreves det en felles situasjonsplan for byggefeltene BFF27-28 i Kuvegen og BFK1 ved Koiedalen før byggetillatelse kan gis. Dette er viktig for å sikre gode løsninger for blant annet landskap, adkomst og terrengtilpasning av bebyggelsen. For øvrige byggeområder er det krav om egen detaljreguleringsplan.

En omfattende planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse følger med planforslaget. En går ikke mer i detalj inn på beskrivelsen her i saksframlegget, men henviser til vedlagte dokumenter. Mulige konsekvenser av foreslåtte tiltak er analysert og beskrevet i dokumentet samt at det er redegjort for hvilke grep som er gjort i planarbeidet for i best mulig grad å ta hensyn til natur, omgivelser og mulige uheldige hendelser.

I forbindelse med varsler om oppstart av planarbeid og under offentlig ettersyn av planprogram kom det inn en god del uttalelser til planene om videre utbygging i Budorområdet. Disse er oppsummert i planbeskrivelsen med korte kommentarer til hvordan de er tatt hensyn til. Flere av innspillene er allerede hensyntatt ved å innarbeide innkomne forslag i plandokumentene.

Løtenfjellet hytteeierforening og en del hytteeiere i Kuvegen har uttalt seg negativt til planene om å bygge nye hytter på den gamle setervollen nord for Kuvegen. Christian Ihrstad og Marianne Meidell, som har bruksrett på Ihrstadlykkja, satte høsten 2018 i gang en underskriftskampanje mot utbygging av denne setervollen. Kampanjen samlet 729 underskrifter. Hovedbegrunnelsen for å gå imot nedbygging er ønsket om fortsatt å kunne ha muligheten til å ha beitedyr på lykkja, ønske om å beholde området som en grønn lunge og for å gi Rondanestien bedre omgivelser.

Denne delen av Budor setervoll er allerede oppstykket ved at det er bygget 5-6 hytter der, samtidig som vollen delvis er gjengrodd. De bruksberettigede har fått tilbud om beitemuligheter på andre ledige setervoller. Området ligger lengst nord i plankartet og er benevnt BFF1 og BFF27-28.

Norconsult har på oppdrag for Løiten Almenning utarbeidet en trafikkanalyse for Budorvegen. Denne konkluderer med at Budorvegens standard er av en slik art at den vil kunne avvikle trafikken på en akseptabel måte også i framtiden. Det vurderes også som akseptabelt å beholde dagens lyskryss i Brenneriroa uendret, da åpning av ny riksveg 3/25 anslagsvis vil redusere trafikkbelastningen med ca. 50 % i krysset. Det anbefales imidlertid å gjøre endringer i butikkens parkeringsarealer, noe som det allerede jobbes med som et avbøtende tiltak for riksvegbyggingen.

Trafikkanalysen påpeker at gang- og sykkelveg nå er bygget fra lyskrysset og opp til nordre gren av Kjeldsrudvegen, mens Budorvegen videre nordover mot innkjøringene til Morthov/Bergseng er definert som skoleveg i Lund skolekrets. Her vil ÅDT (årsdøgntrafikk) kunne overstige 1000 i løpet av en 10-års periode, noe som tilsier at forlengelse av gang- og sykkelvegen bør vurderes. Analyser av data fra allmenningens bomsystem viser imidlertid at bare ca. 18 % av Budortrafikken registreres i den definerte skoletiden på hverdager mellom kl. 7.30 og 15.00. Behovet for gang- og sykkelveg langs Budorvegen tas med i det videre arbeid med kommunens trafikksikkerhetsplan.

Planbeskrivelsen inneholder risiko- og sårbarhets-analyse. Denne avdekker ikke spesielt kritiske forhold, men beskriver at følgende temaer krever fokus i planarbeidet: Radongass, økte nedbørmengder, nedbygging av dyrkbar mark, støy og støv fra biltrafikk samt ulykkesrisiko. Disse punktene er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen og forsøkt tatt hensyn til i planmaterialet.

Konsekvensutredningen tar på bakgrunn av godkjent planprogram for seg følgende temaer: Kulturminner, naturmangfold, friluftsliv, landskap, forurensning, vannmiljø, transportbehov, beredskap, klimaendringer og barn og unges oppvekstvilkår. Konklusjonen er at det ikke er avdekket forhold som tilsier at dette prosjektet ikke kan settes ut i livet.

Konsekvenser for klima og miljø

Hele planområdet er på ca. 3100 dekar. Det er beregnet en arealbruksendring på ca. 455 dekar (hytter med tilhørende infrastruktur). Dette utgjør ca. 0,12 % av Løtens totale kommuneareal. Konsekvenser for miljø er vurdert og drøftet i konsekvensutredningen, og det vises i hovedsak til denne samt tidligere merknader i saksframlegget. Når det gjelder konsekvenser for klima så er arealbruksendringen fra skog til fritidsbebyggelse estimert til å gi et utslipp på totalt 6000 tonn CO₂-ekvivalenter (jf. estimat på klimagassutslipp ved arealbruksendringer fra NIBIO). Det bemerkes i denne forbindelse at det i beregningen ikke er tatt høyde for redusert framtidig opptak fra den skogen som er fjernet. Det hadde vært ønskelig å sette opp et klimaregnskap for utbyggingsområdet sett i forhold til kommunens totale klimaregnskap. Det er imidlertid store usikkerheter med å knytte et slik klimaregnskap til så vidt små arealer, og dette er derfor vurdert som lite hensiktsmessig. Metodikken for klimaregnskap er under stor utvikling og det forventes en betydelig forbedring i årene som kommer. Det vil da forhåpentligvis bli enklere å kunne se virkningen av mindre tiltak opp mot kommunens totale klimaregnskap.

Uavhengig av dette så har en kunnskap om at en arealbruksendring fra skog til nedbygd areal vil gi et negativt klimaregnskap. For å motvirke at karbonopptaket reduseres i betydelig grad gjennom utbyggingen, blir det viktig å få gjennomført tiltak som bidrar til å øke karbonopptaket. Ambisjonen bør være å oppnå like stor tilvekst som uttak av skog. Dette har Løiten Almenning lagt inn i sine driftsplaner gjennom blant annet tettere planting. Ambisjonen til Løiten Almenning er at all utbygging på Budor skal være bærekraftig mht. naturinngrep og klimagassutslipp, og det er i planen gjort grep som skal sikre dette.

Bygging på myr er i størst mulig grad unngått. Myrområder og bekkedrag inngår som sentrale elementer i grønnstrukturen. Dette gir god fordrøyning av overvann og er viktig for tilpasning til et endret klima. Det legges opp til skånsom og målrettet hogst i utbyggingsområdene, vegbredder begrenses for å gi minst mulig arealbeslag samtidig som det gis krav til revegetering av vegetasjon. I forbindelse med rammesøknad for tyngre bebyggelse i sentrumsområdet skal det redegjøres for blant annet valg av energiløsning, evt. bruk av massivtre som byggemateriale og valg av løsninger

som teller positivt i klimaregnskapet. Miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir vesentlig dyrere (inntil 15%) enn alternative vanlige benyttede løsninger. I tillegg åpner planbestemmelsene for bruk av solpaneler på tak og fasader.

Det er totalt 875 hytter på Budor i dag. 388 hytter er i dag eid av personer bosatt i Hedmark fylke, 8 i Oppland og 423 i Oslo eller Akershus. De resterende 56 er spredd rundt i ulike fylker i Norge. Det er også viktig å merke seg at 388 av de nåværende hytteeierne på Budor bor i Hedmark fylke, og primært i de nærmeste kommunene Løten, Hamar, Stange og Elverum. Dette gir korte reiseavstander noe som trolig vil slå positivt ut sammenlignet med tilsvarende hytteområder. I tillegg har også mange av hytteeierne fra Akershus relativt kort reiseavstand. Selv om en ikke vet hvem som i framtida vil kjøpe hytte på Budor, så er det rimelig å anta at den geografiske fordelingen i eierforhold vil holde seg relativt lik.

Lovhjemmel

Plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Plandokumentene har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 5. februar til 25. mars 2020. Det har kommet inn 19 skriftlige uttalelser. Disse følger saken som trykt vedlegg og blir kort referert i det etterfølgende med rådmannens vurdering og kommentar.

Fylkesmannen i Innlandet, brev av 23.3.

Fylkesmannen ser positivt på ambisjonen om at all utbygging på Budor skal være bærekraftig med hensyn til naturinngrep og klimagassutslipp, men ber kommunen vurdere om grensa for merkostnad på 10 % ved bruk av miljøvennlige løsninger er satt for lavt. Videre bes det om å vurdere å redusere tillatt BRA på 130 m² for hvert festepunkt med frittliggende fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen anbefaler å utvide arealet til MIS-figurer (miljøregistrering i skog) slik det er beskrevet i fagrapport og konsekvensutredning, samt å endre planbestemmelsene slik at disse ikke åpner for tilrettelegging, skjøtsel eller annen fjerning av vegetasjon innenfor MIS-figurene.

For øvrig tar Fylkesmannen kommunens vurderinger til etterretning og har ikke flere vesentlig merknader til planforslaget.

Rådmannens vurdering:

Punkt 1.8 i bestemmelsene er nå endret slik at miljøvennlige løsninger skal prioriteres dersom det ikke blir mer enn 15 % dyrere enn alternative vanlig benyttede løsninger.

For spørsmålet om maksimal tillatt BRA er det i planen lagt til grunn at det er mange som ønsker å bygge bod/garasje på opptil 30 m². Dermed reduseres muligheten til å bygge hytter større enn 100 m². Rådmannen anbefaler derfor å beholde BRA på 130 m² i bestemmelsenes punkt 3.1.1.1.

Når det gjelder de registrerte MIS-figurene så har grunneier allerede utvidet flere av registreringene rett syd og vest for planområdet slik som anbefalt i fagrapporten. Videre anbefaler rådmannen å beholde bestemmelse 3.4.3 for naturformålområde LNA, da den forsiktige tilretteleggingen som tillates vil hindre ytterligere slitasje.

Innlandet fylkeskommune, brev av 14.4.

Fylkeskommunen anbefaler at det settes rekkefølgekrav for utbygging. Dette for å unngå tilfeldig utbygging. De anbefaler også at byggeområdene blir vurdert ut fra bratthet. De er også usikker på om alle de fire regulerte lekeplasser er like godt egnet bl.a. med tanke på bratthet, samt at det bør stadfestes at det skal være sitteplasser på de ulike lekeplassene. Vegetasjon mot stier/skiløyper bør sikres beholdt for å begrense innsyn/utsyn fra fritidsboligene samt å tydeliggjøre hvilke områder som er offentlige og hvilke som er private.

Fylkeskommunen minner om at regional plan for vannforvaltning for vannregion Glomma skal legges til grunn i utarbeidelse av områdeplan. Hensynet til vannmiljø bør derfor sikres ved at det tas inn bestemmelser om dette.

Feil betegnelse på Langsethlykkja (H570_27) må rettes opp i planbeskrivelsen samtidig som det gjøres oppmerksom på at bestemmelse 3.4.2 nå bare gjelder for denne setervollen. Kommunen bør også vurdere om en skal tillate oppføring av andre bygninger enn det som skal være til landbruksformål, innenfor arealformål seterområde.

Fylkeskommunen er skeptisk til å etablere gruset gutu med skigard over setervoll som har hensynssone. Videre mener de at det ut i fra planens hensikt, skrevet øverst i planbestemmelsene, bør være en selvfølge å beholde LNF-formål/seterområde på Ihrstad-/Nordvoldlykkja. Kuvegen bør synliggjøres som seterveg og gis vern gjennom planbestemmelse.

Når det gjelder kulturminner bes det om at sosikode H730 blir brukt i stedet for H570. Planforslaget forutsetter en dispensasjon fra fredninga av et større antall automatisk freda kulturminner. Planen er derfor oversendt til Kulturhistorisk museum for utarbeidning av utgravingsplan. Svar forventes innen midten av mai.

Rådmannens vurdering:

Det vurderes som unødvendig å sette rekkefølgekrav til utbygging da dette gir seg selv ved å følge takten for utbygging av veg, vann og avløp. Tilfeldig og spredt utbygging svarer seg uansett ikke økonomisk. Når det gjelder bratthet legges det ikke opp til utbygging i terreng brattere enn 1:4. Det stilles også krav om en helhetlig situasjonsplan for alle utbyggingsområder bl.a. for å sikre god terrengtilpassing. Lekeplassene BLK1-4 legger opp til lek i natur, sommer som vinter. De er bl.a. ment som tilrettelagte akebakker i tilknytning til skiløypenettet, og lekeområdet må derfor ligge i område med god helling. I bestemmelse 3.1.10 er det nå lagt til at det skal etableres sitteplasser i tilknytning til lekeplassene.

Vegetasjon langs stier og skiløyper beholdes der det er naturlig, samtidig som det også vil bli forsøkt bevart vegetasjon mellom hyttene og mellom hytter og formålsgrenser mot skiløyper.

Hensynet til vannmiljø i planområdet skal uansett vurderes, dette går fram av bestemmelsenes punkt 1.1.5 og 2.2. I tillegg er det nå lagt inn en ny bestemmelse 1.5.3 om vannmiljø som sier at det langs bredden av vassdrag skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 5 meter på hver side.

Hensynssone-betegnelsen på Langsethlykkja er nå rettet opp i planbeskrivelsen mens punkt 3.4.2 i bestemmelsene beholdes uendret. Rådmannen anser det som viktigere å beholde utseendet som et gammelt setertun uavhengig av hva bygningene kan brukes til. Videre vurderes det som et positivt tiltak å gjerde inn lysløypa over Langsethlykkja og oppgradere den til en gruset sykkelsti for sommerbruk. Dette vil samtidig sikre videre bruk av lykkja til beiting.

Automatisk freda kulturminner har nå på plankartet blitt rettet opp med riktig sosikode for hensynssone H730.

Nordvoll- og Ihrstadlykkja foreslås fortsatt med utbygging av nye hytter. Noe av begrunnelsen for dette er at disse to seterlykkjene ikke tilhører den gamle opprinnelige Budor seter. Det er noe usikkert hvor gammel denne er, men den omtales skriftlig på 1700 tallet. Nordvoll-lykkja ble opprettet i 1935 mens Ihrstadlykkja ble opprettet i 1941. Etter søknad ble seterhuset på Nordvoll-lykkja i 2012 omdisponert til fritidsbolig. De øvrige hyttene som i dag ligger på området har blitt etablert på 1940 og 50 tallet. Fra Løiten Almenning sin side legges det ikke skjul på at det vil være økonomisk gunstig å få i gang en hyttebygging her. En er i stor grad avhengig av inntektene fra tomtesalg her for å kunne finansiere en videre utbygging av VVA lenger sydover i planområdet. Rådmannen vurderer fortsatt at dette området allerede er såpass oppstykket med hytter at det kan forsvares å videreføre området som hyttefelt. Det påpekes også at lykkjene bærer preg av gjengroing. Beiteinteressene blir ivaretatt ved at brukerne har fått tilbud om andre og bedre beitemarker annet sted i kommunen.

Innlandet fylkeskommune, kulturarv, brev av 12.5.

Fylkeskommunens kulturminneavdeling har gitt sin uttalelse på bakgrunn av anbefaling fra Kulturhistorisk museum, Universitetet i Oslo. Kulturhistorisk museum har skrevet en tilråding for videre framdrift med prosjektplan for utgraving med vedlagt budsjett på til sammen kr. 2.857.000. Fylkeskommunen skriver at det innenfor planområdet er registrert 77 automatisk freda kulturminner. Dette er 7 jernvinneanlegg, 1 lokalitet med to tufter og 69 kullgroper. Totalt 53 av disse minnene er underlagt dispensasjonsbehandling i denne reguleringsplanen mens de resterende 24 er regulert til bevaring, hovedsakelig i utmarksområder.

Fylkeskommunen vurderer at reguleringsplan for Budor sør kan godkjennes under forutsetning at det først foretas en arkeologisk utgraving av de berørte kulturminner, før tiltak etter planen realiseres. I henhold til kulturminneloven skal arkeologiske granskninger bekostes av tiltakshaver. En lengre tekst som forslag til ny reguleringsbestemmelse for å styre dette fulgte med uttalelsen. Det ble poengtert at dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at den foreslåtte bestemmelsen blir innarbeidet i planmaterialet.

Rådmannens vurdering:

Etter et nettmøte med fylkeskommunens representant ble det enighet om å endre reguleringsformålet fra skianlegg (BSA) til friområde (GF1) for et område på setervollen nede ved de store parkeringsarealene. Dette for å gi et varig vern av jernvinneanlegget H730_2 slik at en unngår utgraving av dette. Hele dette området har også fått hensynssone H570_3 med tilhørende vernebestemmelse i punkt 4.4.

Det ble også oppnådd enighet om å legge inn en rekkefølgebestemmelse som sa at de planlagte utbyggingsområdene i den nord-østre delen av planområdet som ikke inneholdt kulturminner kunne startes opp så snart planen var godkjent. Mens utbyggingsområder som inneholder kulturminner må avvente arkeologisk utgraving før iverksetting av tiltak. Dette har fått rekkefølgebestemmelse 6.1.6.

Statens vegvesen, brev av 20.3.

Vegvesenet omtaler Budorvegen. De mener at den store variasjonen i trafikkmengden og den relativt smale vegprofilen gjør at det bør gjøres en nærmere vurdering av tiltak for myke trafikkanter. Dette bør omtales i planbeskrivelsen og bestemmelsene.

Rådmannens vurdering:

Parallelt med dette planarbeidet pågår det arbeid med revidering av kommunens trafiksikkerhetsplan. Rådmannen vurderer det fortsatt som mest nærliggende at trafikken langs den

fylkeskommunale delen av Budorvegen blir omtalt og vurdert for tiltak der, og at dette tema ikke berøres mer i Budor-planen. Rådmannen konstaterer likevel at det er mange vegstrekninger i Løten der det er behov for bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Den private delen av Budorvegen omtales senere.

NVE, brev av 24.3.

NVE gir ingen konkret uttalelse i denne saken, men minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Rådmannens vurdering:

Hensynet til flom- og skredfare, overvann og vassdrag for øvrig er omtalt i planbeskrivelsen og ivarettatt i plankart og planbestemmelser.

Elvia AS, mail av 2.3.

Elvia ser at det er tatt hensyn til deres tidligere kommentarer. De påpeker at det i planbeskrivelsens kap. 6.4 skal stå 22 kV (kilovolt) og ikke 22 kw.

Rådmannens vurdering:

Trykkfeilen med feil spenningsbetegnelse er nå rettet opp i planbeskrivelsen.

Naturvernforbundet i Hedmark, brev av 30.3.

Naturvernforbundet skriver at rådmannen i sitt saksframlegg har oppgitt at den planlagte utbyggingen vil gi et utslipp av klimagasser på 6000 CO₂-ekvivalenter. Forbundet mener at det riktige tallet skal være 6000 tonn CO₂-ekv. Dette er nesten like mye som hele den kommunale virksomheten i Løten et helt år. Forbundet mener derfor at utbyggingsplanen for hytter i Budor Sør må stanses.

Rådmannens vurdering:

Trykkfeilen i saksframlegget er rettet opp slik at det nå står 6000 tonn CO₂-ekvivalenter. I planbeskrivelsenes kap. 6.8 er det beskrevet hvordan all utbygging på Budor skal være bærekraftig mht. naturinngrep og klimagassutslipp. Dette skal oppnås gjennom forebyggende og kompensierende tiltak både direkte innenfor planområdet og innenfor hele Løiten Almenning sin skog og utmarksvirksomhet.

Løten og Vang beitelag, brev av 2.4.

Beitelaget mener at gjerder bør være minimum 100 cm høyt og at det må lages på en slik måte at det ikke blir en felle for beitedyr. Det bør helst lages i tre. De forutsetter også at hytteeierne ikke etablerer fristende grønne plener innenfor sitt gjerde.

Laget oppfordrer videre til økt fartsovervåkning og mer informasjon for å unngå trafikkskader på beitedyr. Det forventes at Løiten Almenning informerer hytteeiere/-byggere om beitebruken i området.

Rådmannens vurdering:

Det er et ønske at gjerdet ikke skal være for dominerende i forhold til bebyggelsen. Det er i all hovedsak sau som beiter i området, og i de aller fleste tilfeller vil gjerdehøyde på 80 cm være tilstrekkelig for å holde sauen ute. Det er ikke gitt bestemmelser om at gjerde skal være i tre, men gjerde skal være permanent og harmonere med omgivelsene.

I bestemmelsenes punkt 1.12 er det nå lagt til en setning om at gjerder skal utformes slik at risikoen for at lam setter seg fast må minimeres. I tillegg er det i punkt 1.1.4 lagt til at stedegen vegetasjon skal benyttes og hvilke sorter grasfrø som skal benyttes hvis det må såes.

Løiten Almenning har rutiner for å informere gjennom flere kanaler om beiting og beitedyr. I tillegg finnes i alle allmenningens festekontrakter informasjon om at det kan utøves beiting i området som festepunktet ligger. Før beiteslipp informeres det via nettsider og sosiale medier med spesiell påminnelse om fartsgrense på 60 km/t og båndtvang.

Løten bonde- og småbrukerlag, brev av 25.3.

Bonde- og småbrukerlaget understreker, i likhet med beitelaget, at her skjer utbygginga i et beiteområde, og ikke motsatt. Hyttefolket må la være å anlegge plener, de må la vegetasjonen gro av seg selv.

Laget mener også at trafikksituasjonen på Budorvegen allerede er uakseptabel i dag og er derfor særdeles bekymret for framtidens situasjon, både for folk og fe.

Laget mener i tillegg at det burde være tillatt med solcelletak og at det burde være maksstørrelse på verandaer.

Rådmannens vurdering:

Informasjon om beitebruk og beitedyr i Budorvegen er omtalt over. Trafikksituasjonen for øvrig er omtalt som svar til vegvesenet.

Solcelletak er tillatt i bestemmelsenes punkt 3.1.1.2 og 3.1.2. Terrasser skal ha maksimal størrelse 20 m² jf. bestemmelser i punkt 3.1.1.2.

Løtenfjellet hytteeierforening, brev av 20.3.

Hytteeierforeningen har sendt en lengre uttalelse. En kort oppsummering følger:

Foreningen har ikke forståelse for at Budor sitt særpreg forringes og at det ikke kan tas større hensyn til eksisterende hytteeiere.

De er sterkt imot nedbygging av setervoller, og mener at nye hyttefelt kommer for tett på eksisterende.

De ønsker at buffersonene med vegetasjon mellom nye og gamle hyttefelt må økes og at avstanden mellom hyttefelt og skiløyper også bør økes. Skiløyper i utforbakke bør ha planfri kryssing av veger.

Foreningen mener videre at det er lagt opp til et alt for stort utbyggingsvolum. Ved å redusere antallet kan mye av naturinngrepene unngås.

De mener til slutt at sonen mellom nye og gamle felt må økes til minimum 150 meter hvis det åpnes opp for mer moderne hyttetyper.

Rådmannens vurdering:

Ved å legge inn solide buffersoner mellom eksisterende og framtidig bebyggelse, ved å legge opp til egne adkomstveger til de planlagte nye feltene og ved å bevare den opprinnelige setervollen mener rådmannen at Budors særpreg blir beholdt gjennom dette planforslaget.

Ang. nedbygging av setervoller vises det til tidligere kommentarer.

Rådmannen er i utgangspunktet enig i at alle kryssinger mellom skiløype og veg ideelt sett burde vært planfritt. Terrengmessige forhold kan imidlertid by på vanskeligheter med å få til dette i praksis. Det blir planfri kryssing av Svaenlivegen rett nedenfor skitrekket og eventuelt over Kuvegen ved gjestegården. For øvrig må en sørge for gode sving- og nedbremsingsmuligheter ovenfor vegene.

Bufferzonene for skiløyper/stier og mellom hyttefeltene vurderes som tilstrekkelige i planen, forutsatt at mest mulig av vegetasjon beholdes. Samtidig blir det viktig å følge opp både punktfasteplassering og detaljplaner slik at hyttene ikke presses helt ut i kanten av byggeområdene. Ved å være nøye med å følge opp dette vil bufferzonene framstå som bredere i terrenget enn på planen.

Hedmark lokallag av Fortidsminneforeningen, brev av 24.3.

Fortidsminneforeningen påpeker at det er så mye som 63 kulturminneregistreringer innenfor planområdet. De vil på det sterkeste fraråde at man åpner opp for en så stor inngripen i et område med så store kulturhistoriske verdier. De anbefaler heller at man ser på disse verdiene i en kulturnæringsammenheng der man har noe unikt å vise fram til barn og unge i skole eller til andre tilreisende.

Rådmannens vurdering:

Utbygging i forhold til kulturminner har blitt gjennomgått av både regionale og statlige kulturvernmyndigheter. Det har kommet til enighet om en kombinasjon av utbygging og vern. Løiten Almending legger også opp til økt informasjon og tilrettelegging ved viktige kulturminner i området.

Christian Ihrstad og Marianne Meidell, brev av 23.3.

Ihrstad og Meidell har tidligere i prosessen sendt inn sine synspunkter og har ingen nye innspill til høringen.

De minner om at de har samlet inn over 700 underskrifter mot å bygge ned deler av setervollen og ber nok en gang om at de planlagte 35 hyttetomtene inne på den gamle setervollen blir fjernet fra planen.

Rådmannens vurdering:

Begrunnelsen for å beholde planer om videre utbygging av hytter nord for Kuvegen er gitt i rådmannens vurdering av fylkeskommunens uttalelse.

Knut Benningstad, brev av 23.1.

Benningstad har også uttalt seg tidligere i prosessen og gjentar nå sine argumenter for å prøve å stoppe utbygging av nye hytter på setervollen. Han advarer også mot fjerning av flere kulturminner.

Rådmannens vurdering:

Se kommentarer over.

Linda og Mats Sæther, mail av 19.3.

Linda og Mats Sæther mener at det legges opp til altfor omfattende utbygging og spør om det er planlagt utvidelse av skianlegget. Hvis ikke mener de at dette i seg selv er en sterk grunn til å begrense utbyggingen.

Rådmannens vurdering:

Grunneier har per i dag ingen planer om å utvide skianlegget. Utbyggingen på Budor henvender seg først og fremst til et publikum som foretrekker «bortover-ski». Arealmessig er det imidlertid plass til utvidelse hvis det spørsmålet skulle aktualisere seg.

Björg Gaarder, mail av 22.3.

Bjørg Gaarder ber om at det tenkes langsiktig. La Budor beholde sitt særpreg, ikke legge hytter så nær at det ødelegger for seter-preg over tid. Hun mener også at buffersonene til stier og skiløyper bør økes fra 25 til 40 meter.

Rådmannens vurdering:

Synspunktene er kommentert tidligere i saksframlegget.

Atle Ruud, brev av 24.3.

Atle Ruud mener det er fornuftig å fortette med hytter på setervollen nord for Kuvegen, men foreslår å ta feltet BFF33 ut av planen slik at Kuvegen blir skille mellom utbygging og bevaring av setervoll.

Videre foreslår Ruud at bestemmelse 1.12 om gjerding prioriterer inngangspartiet og at ordlyden endres til maksimalt 50 løpemeter gjerde.

I bestemmelse 3.1.12 for BKB2 foreslås det at muligheten for fritidsbolig tas ut da dette er i nærområdet til aktivitetsområde/alpinanlegg.

Videre påpekes det at vegbredde på 4,5 meter blir for smalt for Furadalsvegen når denne skal utbedres til hovedveg for utbyggingsområdet.

Til slutt ber Ruud om at alle skiløypekryssinger av veger mellom Budor skistadion og Budor gjøres planfrie.

Rådmannens vurdering:

BFF33 er nå redusert til et mindre areal opp mot eksisterende hytter på sørsiden av Kuvegen og får endret betegnelse til BFF28.

Punkt 1.12 i bestemmelsene har fått en tilleggs-setning om at inngjerding av inngangsparti og parkering skal prioriteres. Det er også presisert at det skal være maksimalt 50 løpemeter gjerde.

Videre er tidligere område BKB2 nå endret til næringsområde BN2.

I punkt 3.2.1 er bredden på Furadalsvegen økt fra 4,5 til 6,0 meter.

Der lysløypa krysser Furadalsvegen er de terrengmessige forholdene slik at det vil bli uhensiktsmessig mye terrengbearbeiding for å få til planfri kryssing. En kan ha dette som et framtidssønske men prioriterer nå i første omgang å lage god nok nedbremsingssone på oversiden av veien.

Kjell Egil Aasen og Lars Tommy Jonsrud, mail av 24.3.

Aasen og Jonsrud er redd for at Budor-området mister mye av sin rekreasjonsverdi ved en så stor utbygging. De mener at buffersonene mot stier og skiløyper må utvides for å kunne beholde noe av naturpreget.

De er bekymret for støyproblematikk tilknyttet anleggstrafikk og økt biltrafikk og lysforurensning.

Videre støtter de hytteeierforeningens syn om at nedbygging av setervoller må unngås.

Rådmannens vurdering:

Ang. buffersoner vises det til tidligere kommentarer. Problematikken knyttet opp mot støy, støv og lys er omtalt i planbeskrivelsen og fulgt opp med bestemmelsen 1.1.3 om belysning og 1.5.1 om støy, støv og luftkvalitet. Rådmannen anser at de miljømessige forhold derigjennom er tilstrekkelig ivaretatt.

Liv Randi Alu og Tor Anton Andersen, brev av 25.3.

Alu og Andersen registrerer at det nå legges opp til bygging av 35 nye hytter nord for Kuvegen, flere hytter på sørsiden av Kuvegen samt leilighetsbygg og antagelig servicebygg på nedre del av Langsethløkka. De mener at det dermed ikke tas hensyn til intensjonen i planprogrammet om at viktige og sentrale setervoller ikke skal bygges ut.

De er også bekymret for at økt trafikk i Kuvegen med kryssende skiløyper ikke er tatt nødvendig hensyn til i planen.

Rådmannens vurdering:

Begrunnelsen for den foreslåtte hyttebyggingen nord for Kuvegen er beskrevet tidligere i saken. Området BFF33 sør for Kuvegen er nå kraftig redusert (og omnavnet til BFF28). I tillegg vil det ved utarbeidelse av reguleringsplan for sentrumsområdet bli nøye vurdert om hele den nederste delen av setervollen bør bevares. I den samme reguleringsplan blir det forsøkt lagt til rette for at skiløypa blir lagt i bru over Kuvegen nede mot gjestegården.

Stein Ivar Johnsen, brev av 24.3.

Stein Ivar Johnsen minner om hovedgrepene i planforslaget med at det skal være minimum 50 m mellom eksisterende og nye hyttefelter og at viktige ski-/turløyper skal ha minimum 25 m avstand til byggeområder. Han mener derfor at planleggingen av felt BFF3 bryter mot begge disse forutsetningene og at hytteeierne i nabofeltet Gråspetten ikke er blitt informert om endrede forutsetninger i forhold det de fikk opplysninger om ved hyttekjøp.

Johnsen mener også at felt BFK2, med bygningsutforming og kommersiell utleie, ikke passer inn i dette området. Feltet bør flyttes nærmere sentrum/gjestegården.

Rådmannens vurdering:

Felt BFF3 er planlagt som en naturlig utvidelse av det eksisterende H3-feltet, i tråd med slik feltet ble lagt inn på kommuneplanen i 2015. Med høydebegrensning på 5,5 meter i bratt skrånende terreng vil dette være til liten sjenanse for de eksisterende hytter.

Synspunktet om at det er uheldig å blande inn utleiehytter sammen med den øvrige hyttebebyggelsen tas til følge slik at felt BFK2 nå omreguleres til et BFF-område (BFF2) med tillatt mønehøyde på 7 meter.

Stein Herstadhagen, brev av 20.3.

Stein Herstadhagen uttrykker generell skepsis til videre utbygging av hytter i Løtenfjellet.

Rådmannens vurdering:

Bakgrunnen for den planlagte utbyggingen er nedfelt i kommuneplanen og grundig beskrevet i planbeskrivelsen.

Med de endringer som er beskrevet i saksframlegget og lagt inn i plandokumentene den 22.5.2020, mener rådmannen at de forskjellige høringsuttalelser har blitt lyttet til, vurdert og tatt hensyn til på en forsvarlig måte. Reguleringsplanen framstår nå som et godt planleggingsverktøy for den videre utvikling av Budor-området, med en balansert avveining mellom bruk og vern. Rådmannen foreslår på den bakgrunn at reguleringsplan for Budor Sør godkjennes slik den sist er revidert 22.5.2020.

Utskrift til: Løiten Almenning, postboks 68, 2341 Løten.
Saksbehandler for videre behandling.