



ALVDAL KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for

Sjulhusvangen hyttegrend



Planprogram

09149 – Sjulhusvangen hyttegrend



04.05.2019

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Sjulhusvangen grunneierlag
Rapportnavn: Planprogram for Sjulhusvangen hyttegrenn
Datering: 2019-04-05
Sist revidert: 2019-24-05

Oppdrags ID: 09149 – Sjulhusvangen hyttegrenn.
Oppdragsbeskrivelse: Utarbeiding av detaljreguleringsplan for Sjulhusvangen hyttegrenn i Alvdal kommune .
Oppdragsleder: Jakob Nordstad.
Kvalitetskontroll: Ole Jakob Reichelt.

Planråd AS www.planraad.no

FORORD

Planråd AS er engasjert av Sjulhusvangen grunneierlag for å utarbeide detaljreguleringsplan for Sjulhusvangen hyttegrenn i Alvdal kommune.

Alvdal kommune har som ansvarlig planmyndighet foreløpig vurdert at denne reguleringen ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Det er likevel stilt krav av Alvdal kommune til at det utarbeides et planprogram i forbindelse med varsel om oppstart. Dette for å klargjøre formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltagere, opplegg for medvirkning, alternative løsninger, samt behovet for utredninger.

Tynset, 05.04.2019

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET	4
	Forslagsstiller og grunneiere	4
	Bakgrunn og formål med reguleringsplanen	4
2.	PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG ATKOMST	5
3.	PLANSTATUS OG TIDLIGERE PLANPROSESS	6
4.	PLANENS BEGRENSNING	8
5.	PLANTEMA	9
	Plantema 1: Regulering av ca. 120 nye hyttetomter	9
	Plantema 2: Etablere vannspeil	10
	Plantema 3: Utredning for vann- og avløpsforhold	11
6.	KONSEKVENsutredninger og utredningsbehov	12
7.	MEDVIRKNING	13
8.	FREMDRIFTSPLAN	14

1. BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

Forslagsstiller og grunneiere

Forslagsstiller er Sjulhusvangen Grunneierlag. Grunneierlaget er organisert som et eierlaget der medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i grunneierlaget.

Grunneiersamarbeid i Sjulhusvangen Grunneierlag er fastsatt i egen Jordskiftesak, og laget har etter dette fått egne vedtekter som fastsetter hjemmelshavernes rettigheter og plikter.

Grunneierlagets formål er å samle grunneierne innenfor reguleringsplanområdet for i fellesskap å utnytte området til fritids- og boligbebyggelse samt turistmessig utnytting. Laget skal forvalte turistmessig utnytting, legge til rette for samarbeid om arealbruken i området med hensyn til utbygging og anleggsvirksomhet, og ivareta medeierens interesser i forhold til den offentlige forvaltningen og almenheten. Grunneierlaget består av følgende parter:

Gnr/bnr	Hjemmelsinnehaver	Arealandel, daa	Andel %	Andelsbrøk
10/2	Gry Synnøve Brandsnes	339	40	339/849
10/17	Morten Sørhus	31	4	31/849
11/4	Lars Martin Måna	84	10	84/849
11/11	Elfrid Marie Måna	299	35	299/849
11/37	Bjørn Magne Jon Halvorsen, Maire Lindén, Ola Aaeng Næsteby	96	11	96/849
		849	100	

Totalt utgjør grunneierlaget etter dette 849 dekar areal som er fordelt på 849 retter.

Bakgrunn og formål med reguleringsplanen

Området ved Sjulhusvangen som nå skal planlegges for ny fritidsbebyggelse har vært planlagt i mange år, og denne planprosessen bygger på et avsatt areal til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for planarbeidet bygger på grunneiernes ønske om å tilrettelegge for et nytt hyttefelt ved Sjulhusvangen på Alvdal. Det ønskes nå å igangsette oppstart av regulering, med en utvidelse av avsatt planområde, samt en økning av antall fritidsboliger i forhold til det som er avsatt i gjeldende kommuneplan.

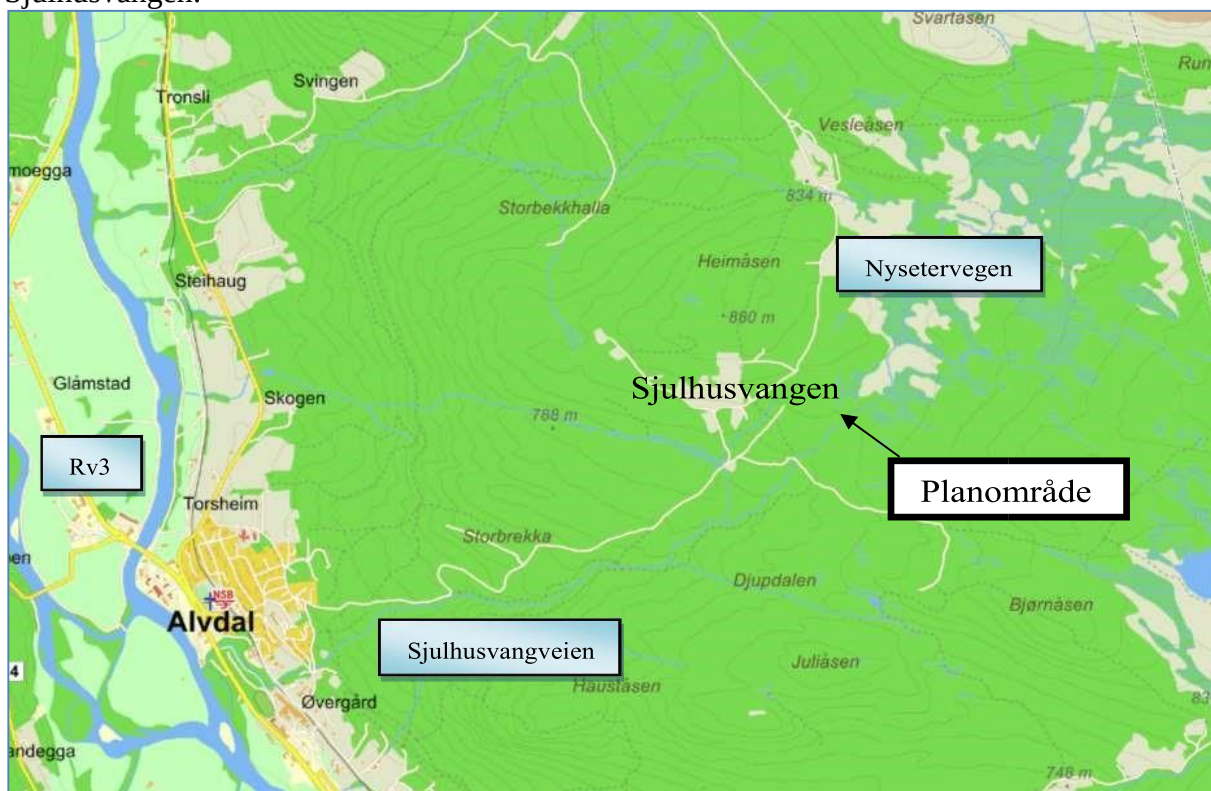
Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for et nytt hytteområde ved Sjulhusvangen. Det skal tilrettelegges for fritidsbebyggelse høy standard, med innlagt strøm, fiber, vann og avløp. Den nye fritidsbebyggelsen skal tilpasses landskapet og samtidig skjerme eksisterende seterlandskap på Sjulhusvangen. Det skal også reguleres areal til fritidsformål som muliggjør utvikling av friluftssinteresser i området, herunder arealer til gapahuk og bade-/fiskedam mv. Et viktig prinsipp vil videre være å sikre almene ferdselsårer for skiløyper, turveier og stier. I

et overordnet perspektiv må også planområdet vurderes som en del av et større turist og friluftsområde, da Nyseterveien gir god tilgjengelighet og nærhet til Østkjølen og Trontoppen.

2. PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG ATKOMST

Planområdet ligger ca. 3,5 km øst for Steia i Alvdal sentrum, på østkjølen mot Tyllidalen. Sjulhusvangen er et eldre seterområde og representerer et viktig kulturlandskap. Landskapet opprettholdes ved slått på setervollene og det er mye beitedyr i det omkringliggende området.

Planområdet ligger på begge sider av Nysæterveien rett ovenfor og i hovedsak sør og øst for Sjulhusvengen:



Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet ved Sjulhusvangen.

↑ NORD

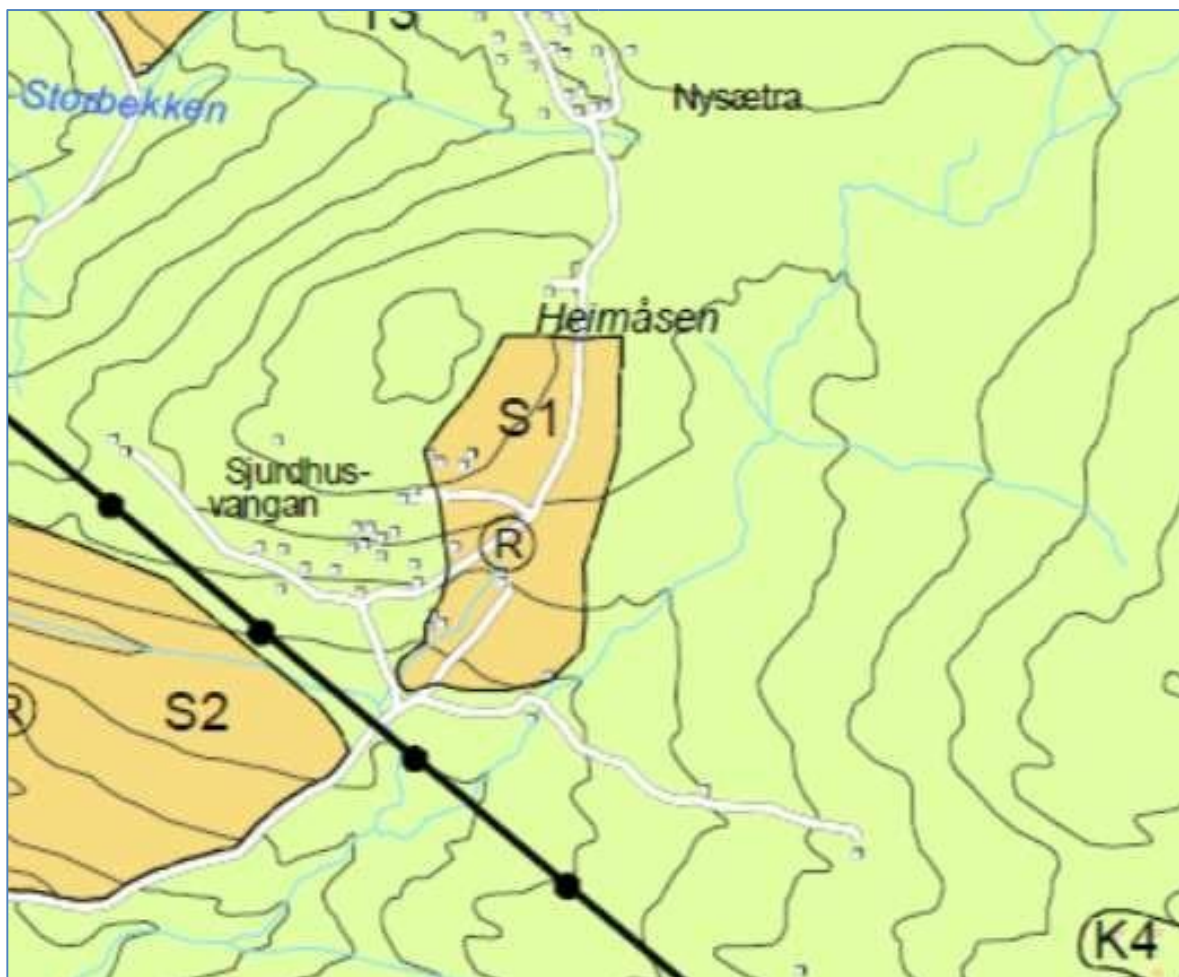
Området har i prinsippet to mulige atkomstveier, enten via Sjulhusvangveien eller via Tronsvanglia og videre inn på Nyseterveien. Veien mellom Sjulhusvangen og Nysætra brøytes nå også vinterstid. Begge disse vegene har moderate stigningsforhold, og har en god vegstandard med god bæreevne og oversiktlige kjøreforhold. Atkomstforholdene med trafikale kjøretøy vurderes som gode, og tilfredsstillende med tanke på beredskapshensyn.

Området ved Sjulhusvangen, Nysætra og Tronsvangen blir mye brukt som utfartspunkt til friluftaktiviteter sommer og vinterstid. Særlig benyttes området mye vinterstid for ski- og vinteraktiviteter som knyttes til skiløypenettet i området. Området har derfor viktige ferdselsårer med turveier, stier og skiløyper vinterstid.

Det arbeides også med andre planer for å videreutvikle Østkjølen og Trontoppen som turist- og fritidsområde, og en utvikling av Sjulhusvanganområdet må sees i et helhetlig og fremtidsrettet perspektiv.

3. PLANSTATUS OG TIDLIGERE PLANPROSESS

I Kommuneplanen for Alvdal, datert 03.12.09 er 368 daa avsatt til fritidsformål og benevnt S1 ved Sjulhusvangan. Området har et estimert omfang på 40 tomter i henhold til det som er beskrevet i kommuneplanen. Det er stilt krav om reguleringsplan før det kan etableres fritidsbebyggelse. Det omkringliggende arealet i området rundt Sjulhusvangan er avsatt til landbruk- natur- og friluftsområde, LNF-område.



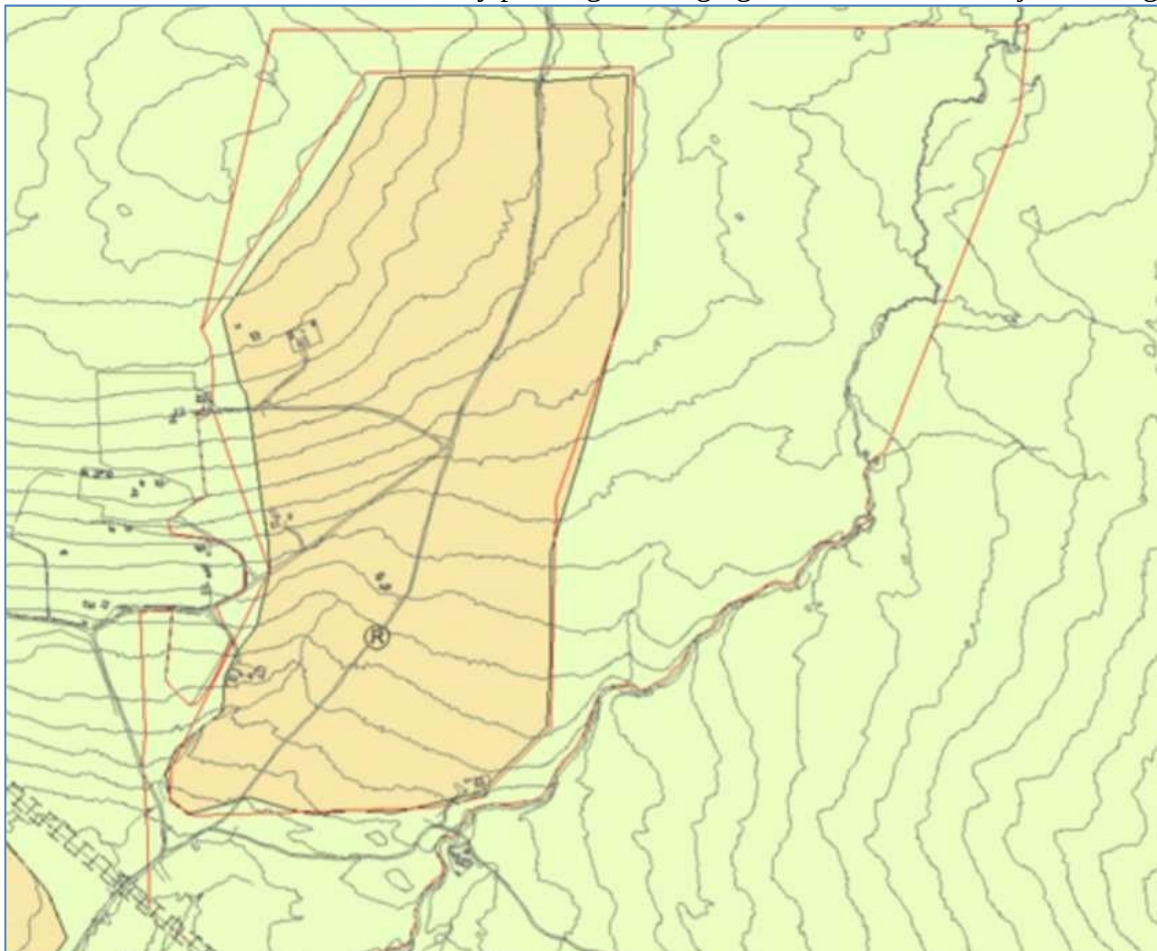
Utsnitt fra kommuneplanen som viser S1 ved Sjulhusvangan.

Etter at jordskiftesaken for å etablere grunneierlaget var avsluttet, søkte grunneierlaget Alvdal kommune om å justere arealet for fritidsbebyggelse ved Sjulhusvangan til å omfatte 120 nye hyttetomter. Søknaden ble fremlagt som en prinsippavklaring til Alvdal kommunestyre.

Søknaden til Alvdal kommune ble behandlet den 27. april i 2017 i Kommunestyret. Følgende innstilling fra Formannskapet ble vedtatt:

1. Formannskapet foreslår at Kommunestyret tar søknad fra Sjulhusvangen grunneierlag om utvidelse av område Byggeområde for fritidsbebyggelse S1 for å utarbeide detaljreguleringsplan for Sjulhusvangen hyttefelt, Plan-ID 201503, til behandling.
2. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 4-2.
3. Vedtaket begrunnes med at planforslaget er i tråd med hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan, og at en gjennom krav til behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger vil sikre en bærekraftig behandling av området.
4. Kommunestyret i Alvdal gir Sjulhusvangen grunneierlag dispensasjon fra krav til utbyggingsavtale med Alvdal kommune, jf. Kommuneplanbestemmelse nr. 3 i Kommuneplan for Alvdal 2008-2020.
5. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-1, og begrunnes med at kravet til utbyggingsavtale ikke lenger er aktuelt da vegen allerede er opprustet.
6. Formannskapet oppfordrer tiltakshaver til å vurdere delt formål til fritids- og boligbebyggelse i den videre prosessen.

Under vises et kartutsnitt som viser ny planavgrensning og avsatt areal S1 for Sjulhusvangen:

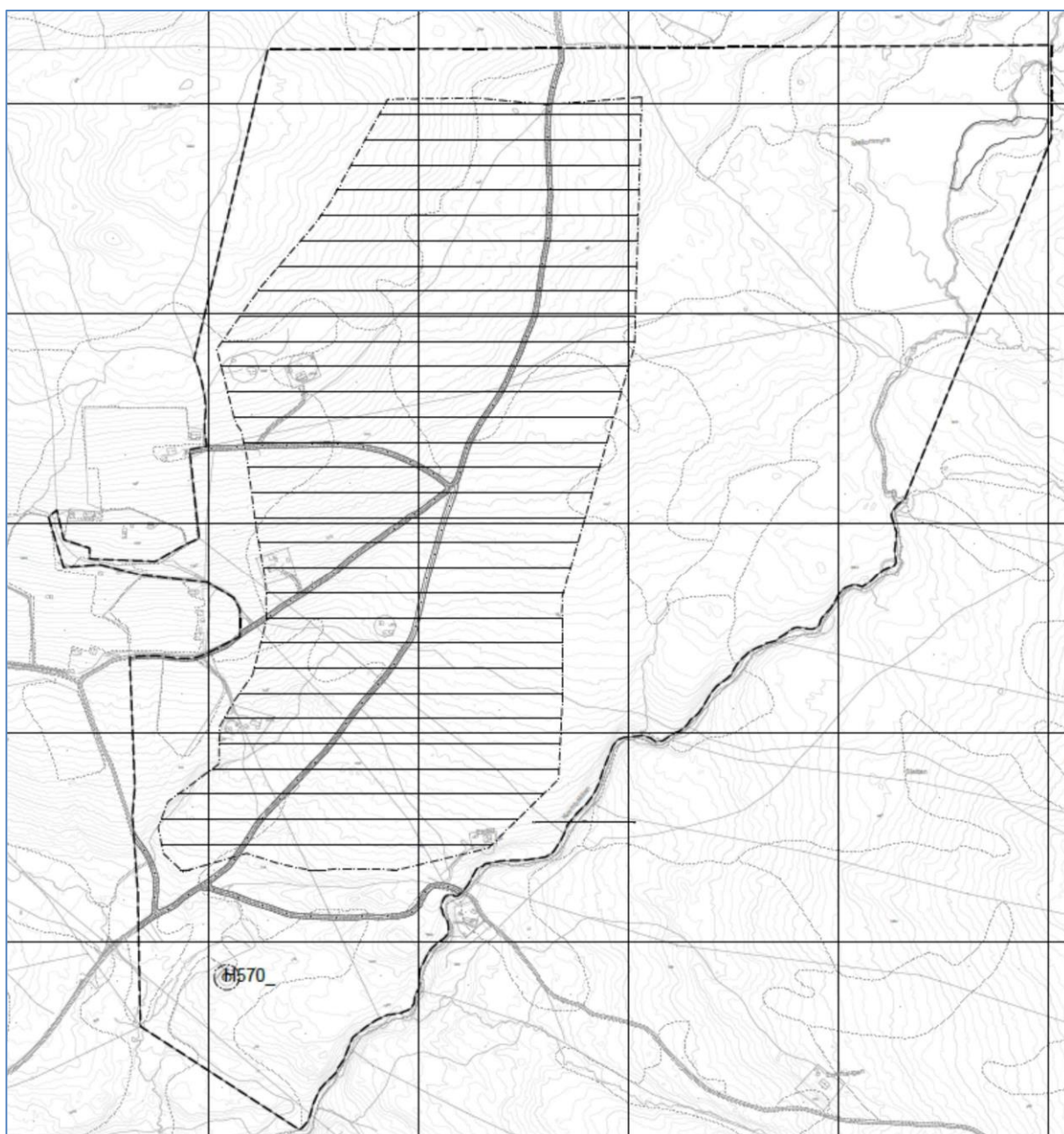


Kartutsnitt som viser avsatt utbyggingsareal i kommuneplanen og omsøkt utvidelse for nytt område.

Kartutsnittet over viser avsatt areal i kommuneplanen med lys oransje farge som utgjør 368 dekar. I henhold til kommuneplanen er området ment å omfatte ca 40 hyttetomter. Rød strek viser området som grunneierlaget disponerer i henhold til jordskifterettens vedtak. Dette arealet utgjør 849 dekar og skal være plangrense til detaljreguleringsplanen for Sjulhusvangen hyttegrend. Etter ovenfor nevnte søknad er det et ønske om å regulere inntil 120 nye hyttetomter og et mindre fiskedam/badeplass med tilhørende friluftsarealer innen den foreslåtte planavgrensningen.

4. PLANENS BEGRENSNING

Planavgrensningen for planområdet er satt i henhold til vedtaket i jordskifteretten for grunneierlaget. Planområdet utgjør etter dette totalt 849 daa.



Kartutsnitt som viser planavgrensningen på Sjulhusvangen.

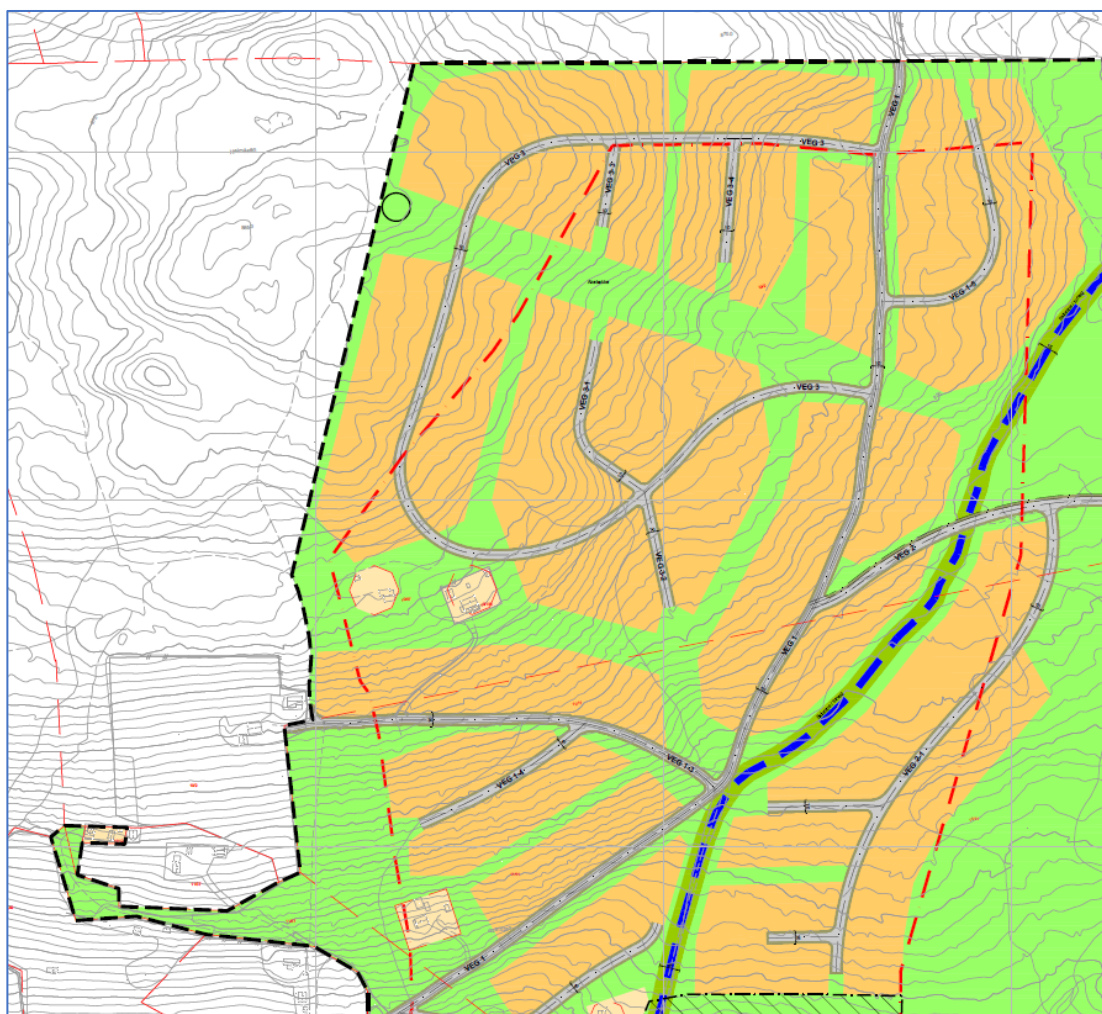
Som en del av forarbeidene til planprosessen er forslaget til jordskifterettens plangrense vurdert for å kunne utbygge inntil 120 hytter og etablere en bade- og fiskedam med tilhørende arealbehov. Den avklarte plangrensen vil være svært romslig med tanke på det behovet som er for å regulere for fritidsbebyggelse. Den romslige størrelsen synes likevel hensiktsmessig med tanke på å avklare planforutsetninger, fremtidig bruk og forvaltning av tilgrensende arealer.

5. PLANTEMA

Som nevnt innledningsvis er hovedformålet med detaljreguleringen å tilrettelegge for et nytt hytteområde ved Sjulhusvangen. For å synliggjøre konsekvensene og virkningene av planforslaget i planprosessen, foreslås det å spesifisere og kategorisere 3 plantemaer for den videre planprosessen.

Plantema 1: Regulering av ca. 120 nye hyttetomter

I gjeldende kommunedelplan er det avsatt 368 daa utbyggingsareal til fritidsbebyggelse. I forarbeidene til planprogrammet er det vist til et behov for ca. 200 daa utbyggingsareal er tilstrekkelig for å tilrettelegge for inntil 120 fritidsenheter i området. Den videre planprosessen vil detaljplanlegge utforming av tomter og grøntarealer innenfor arealet som under er vist med oransje farge:



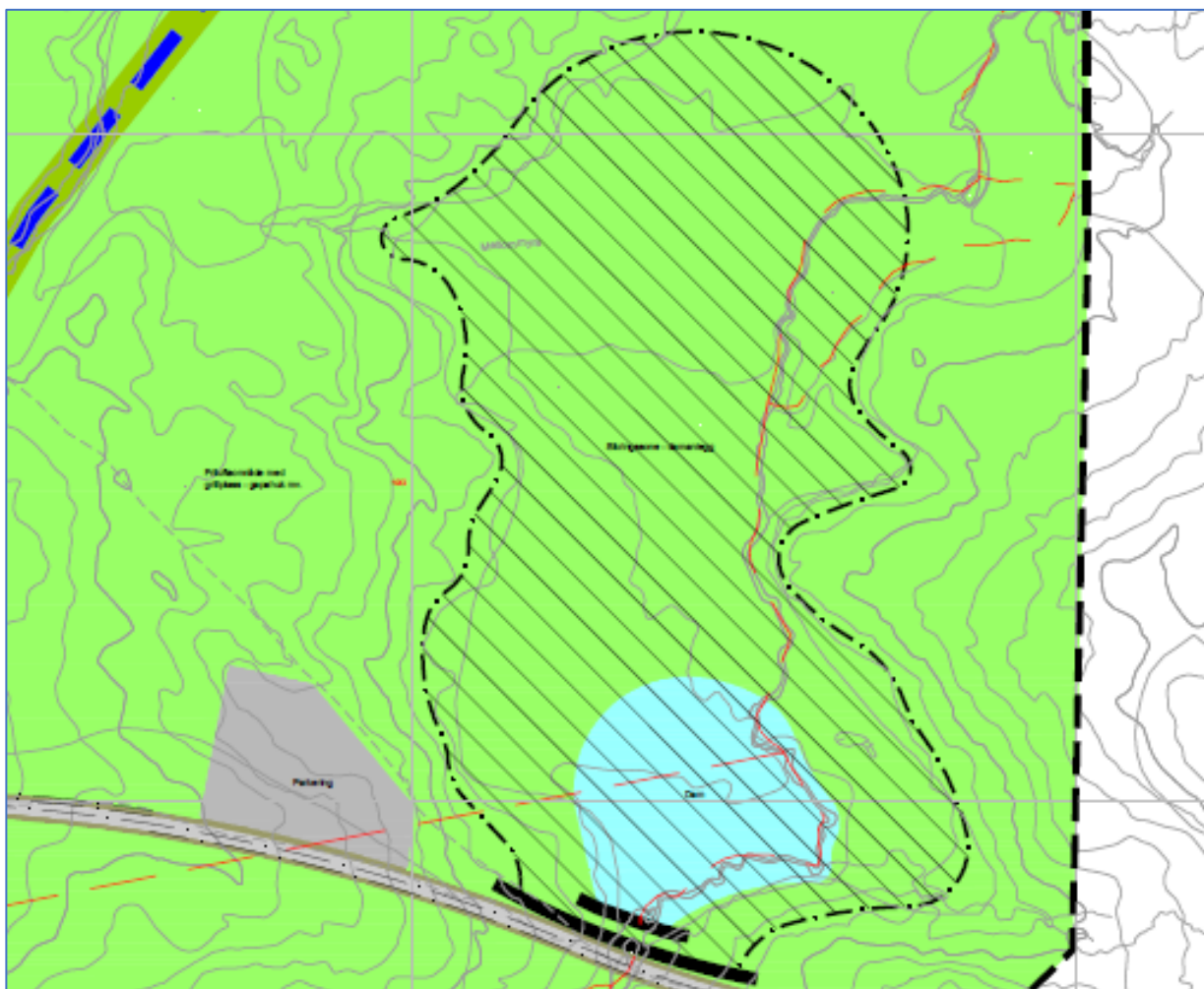
Kartutsnitt fra mulighetsstudien som viser et mulig arealbehov for ca. 120 hyttetomter.

Den nye fritidsbebyggelsen skal tilpasses landskapet og samtidig skjerme eksisterende seterlandskap på Sjulhusvangen. Et viktig prinsipp vil videre være å sikre allmenne ferdselsårer for skiløyper, turveier og stier gjennom hytteområdet. I et overordnet perspektiv må også planområdet vurderes som en del av et større turist og friluftsområde, da Nyseterveien gir god tilgjengelighet og nærhet til Østkjølen og Trontoppen.

Plantema 2: Etablere vannspeil

En sentral del ved den kommende planprosessen er å avklare forutsetningene for å kunne etablere en dam ved Mellommyra. Området ved Mellommyra er befart og godt undersøkt, og kunnskapsgrunnlaget synes tilstrekkelig for å kunne planlegge et lite vannspeil. Mellommyra ble ved naturtypekartleggingen i 2012 ikke kartlagt som en spesiell verdifull naturtype. Sjulhusvangen ligger imidlertid i et område hvor det ut fra vegetasjonen er indikasjoner på noe kalkrik mark. Det er derfor sannsynlig at noen kalkrike forhold også på og ved myra. Den generelle erfaringen i dette området er at myrene er av den middelsrike typen (næringsmessig og floristiske), og ikke av rikmyr-, eller ekstremrikmyrtypen. På bakgrunn av dette har Fylkesmannen i Hedmark signalisert ut fra et rent naturfaglig vurdering, ikke ha vesentlige merknader til at det planlegges oppdemming av et lite fiskevann på myra. Dette forholdet skal avklares nærmere i planprosessen og beskrives i konsekvensutredningen.

Dammen er omsøkt hos NVE som har klassifisert dammen til konsekvensklasse 0. Det er etter dette godkjent maganisering av vann på inntil 10 000 m³, med maksimal damhøyde på 2 meter. Etter dette er det ikke øvrige utredningskrav til dammen hva gjelder konsesjonsgrenser. Gjennomføringen og prosjekteringen av selve damanlegget vil bli gjenstand for en egen søknadsprosess, men planprosessen har til hensikt å regulere plassering, størrelse og utforming av damanlegget. I forarbeidene til planprosessen er det foreløpig vist til et damflate på om lag 7 daa, med en dybde på opp mot 1,9 meter.



Kartutsnitt fra mulighetsstudien som viser en mulig utforming av dam på 7 daa.

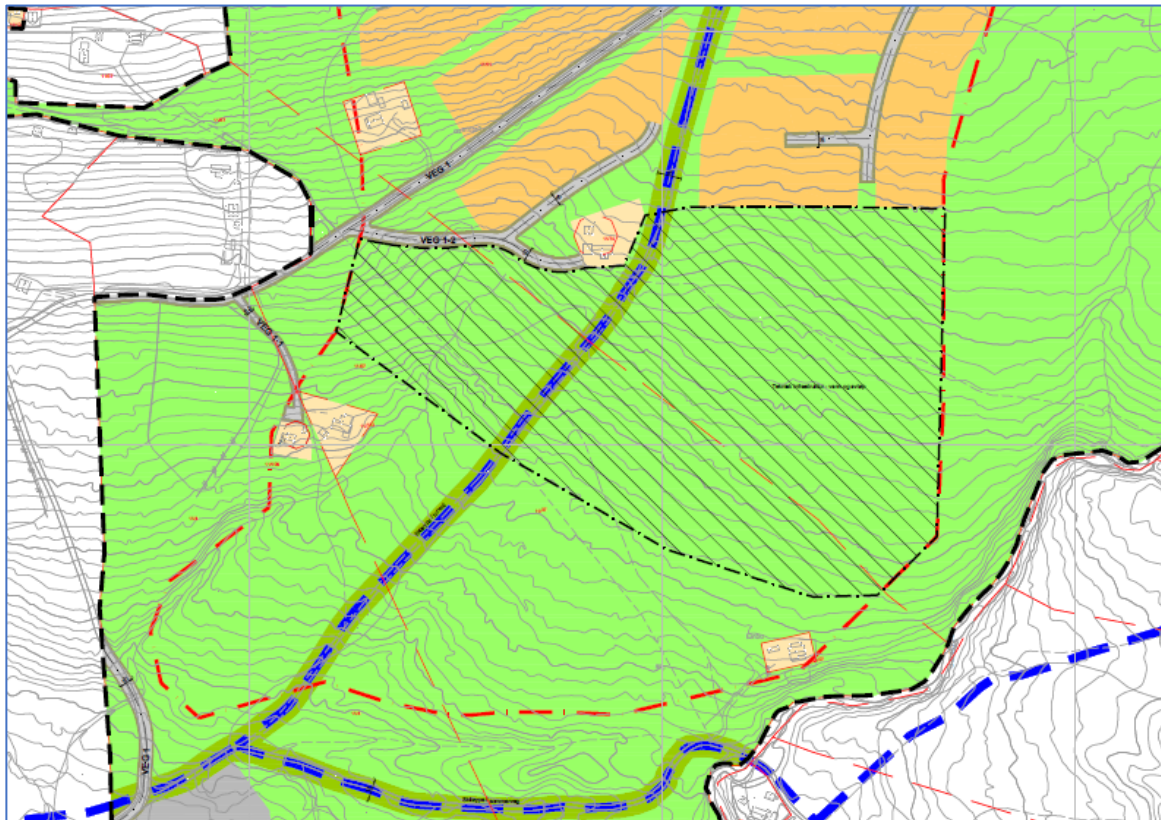
I mulighetsstudien som er vist over, er det vist et forslag til en atkomstveg frem til damanlegget. Det skal også tilrettelegges for en mindre parkeringsplass og en gapahuk i dette området. For å tilrettelegge og sikre god tilgjengelighet, skal det også vurderes å etablere en turvei rundt dammen. Det er derfor vist en hensynssone for det arealet som skal vurderes i konsekvensutredningen. Disse forholdene vil bli nærmere vurdert og beskrevet i planprosessen.

Plantema 3: Utredning for vann- og avløpsforhold

De nye hyttetomtene som skal tilrettelegges skal ha høy standard, det vil si at de skal ha innlagt strøm, fiber, vann og avløp. Den kommende planprosessen skal vurdere om det er regningsvarende å knytte seg til kommunalt vann- og avløpsanlegg nede i bygda, eller om det skal etableres et lokalt anlegg for avløp, og bores etter vann lokalt innen planområdet.

Det er pr i dag prøveboret for vannkvalitet innen området, og kvalitet og mengde vann vurderes å ha tilstrekkelig kvalitet og kapasitet. I de foreløpige skissene er det avsatt areal til både boring av vannforekomster, og skissert et overordnet VA-nett med fall mot området i nedkant av planlagt fritidsbebyggelse. I forarbeidene er det arealet som ligger i grøntareal vist

med hensynssone for infrastruktur. Dette området vurderes nærmere i planprosessen med alternativ løsning for å sende avløp i rør ned til bygda og pumpe vann opp.



Kartutsnitt fra forarbeidene som viser hensynssonen som skal utredes i nedkant av planlagt bebyggelse for mulig etablering av vann- og avløpsanlegg.

6. KONSEKVENsutredninger og utredningsbehov

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha både miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Det ble i oppstartsmøtet gjort en vurdering om at planen ikke falt inn under krav om konsekvensutredninger, men virkningene som følger av planen skal vurderes i henhold til gjeldende forskrift. De miljømessige virkningene for en naturressurs, f.eks. forurensning av jord eller vann, hører inn under miljø, mens andre konsekvenser, som f.eks. økonomiske konsekvenser knyttet til reduserte muligheter for uttak eller utvinning av ressurser, faller inn under begrepet samfunn.

Det er i forbindelse med forarbeidene til planprosessen gjennomført en mulighetsstudie og skissert en rekke forskjellige forslag til utforming av det nye hytteområdet. Det er etter dette anbefalt en kompakt utbygging som ikke krever mer utbyggingsareal enn det som tidligere er avsatt i kommuneplanen. På disse arealene er det heller ikke registrert naturtyper,

kulturminner eller andre lokaliteter som særlig må ivaretas i den videre planprosessen. Det synes derfor ikke å være særlige forhold knyttet til dette som må utredes for den nye hyttebebyggelsen. Tiltaket vil uansett kunne få konsekvenser for klima og miljø gjennom at det blir økt lokal biltransport opp til byggefeltet. Utbyggingen vil måtte tilpasse seg kjente naturverdier. Oppdemming vil måtte sikres og garanteres mot flom i Kvernbecken. Disse tiltakene beskrives og utredes i den kommende planprosessen.

Arealene som er avsatt til utbyggingsformål ved Sjulhusvangen er tidligere konsekvensutredet i forbindelse med forarbeidene og planprosessen med kommuneplanen for Alvdal. Med de momenter som er framkommet under saksforberedelsen, har administrasjonen anbefalt en igangsetting av planendring som omsøkt med den begrunnelse at den ikke bryter vesentlig med hovedprinsippene i kommuneplanen for Alvdal 2008-2020 når det gjelder hyttebygging.

I plan- og bygningslovens § 4-2 andre ledd står det at reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal særskilt i planbeskrivelsen gi en vurdering og beskrivelse – konsekvensvurdering – av planens virkninger for miljø og samfunn.

Den kommende planprosessen vil derfor omfatte en egen konsekvensutredning som beskriver virkningene for miljø og samfunn, som følger av eventuelle utvidelser av de forholdene som overskrider det grunnlaget som allerede er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel.

7. MEDVIRKNING

Plan og bygningslovens formål er at planlegging skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Forholdet til medvirkning ble tatt opp med kommunens administrasjon tidlig i prosessen. Mye av medvirkningsperspektivet er langt på veg avklart gjennom jordskiftesaken hva gjelder rettighetene til bruk innenfor planområdet, herunder forhold til beitebruk med mer. De rettigheter og plikter som følger av jordskiftesaken, er nedfelt i egne vedtekter for grunneierlaget.

Det er i den videre prosessen lagt opp til at forslagsstiller og konsulent gjerne stiller opp til informasjonsmøter eller dialogmøter med interessenter og politikerne i Alvdal kommune for å se på mulige løsninger i det endelige planforslaget. Behovet for slikt møte vil bli vurdert underveis i prosessen, i samråd med politisk og administrativ ledelse. Forslagsstiller vil gjerne presentere planforslaget ved 1. gangs behandling når første utkast til plan er klart. Det er et ønske om en bred dialog med administrasjon og politikerne i planprosessen.

I forhåndskonferansen med kommunen ble det ikke vist til særlige eller spesielle interessenter som burde inkluderes i planprosessen ut over de som følger naturlig som en ordinær planprosess for detaljregulering av et område. For Plantema 1 og 2 vil det være naturlig å inkludere partene som direkte berøres innen området, herunder Alvdal turforening. I forbindelse med høring av planforslaget vil mulighetsstudiens alternativer og valg bli belyst.

I forbindelse med Plantema 3, vil det bli innledet en dialog med rettighetshavere langs Sjulhusvangveien og administrasjon og politikere i kommunen. Dersom det vil kunne bli et alternativ å knytte seg til vann- og avløpsanlegg nede i bygda, vil dette bli utredet som et eget punkt i prosessen.

8. FREMDRIFTSPLAN

Prinsippavklaring i kommunestyret i Alvdal kommune	27. april 2017
Forhåndskonferanse/oppstartsmøte med administrasjon	2. februar 2018
Varsel om oppstart	mai 2019
Frist for merknader til varsel om oppstart	juni 2019
Vedtak av planprogram	august 2018
Planforslag til 1. gangs politiske behandling	september 2019
Høringsfrist av planforslag	oktober 2019
Vedtak av Planforslag	november 2019