



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
48/2022	Formannskapet	06.10.2022
46/2022	Kommunestyret	27.10.2022

## Detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen - 3. gongs behandling, sluttbehandling og godkjenning

### Vedlegg

- 1 Inngjerding - Reguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen - Landbruksfagleg vurdering
- 2 Plankart\_Fjellsida-Lemonsjoen\_220922-A1
- 3 Føresegner\_Fjellsida Lemonsjøen 230922
- 4 Juridisk bindande illustrasjon - rekkefølgekrav
- 5 Overvassplan for Lemonsjøen Hyttefelt rev8 150921
- 6 VA - plan Fjellsida 17.01.2022.
- 7 Planomtale Fjellsida Lemonsjøen 06052022
- 8 ROS-analyse Fjellsida Lemonsjøen 06052022
- 9 Klimadata for overvannsplan\_Skred AS 21174-01
- 10 Skredfarevurdering ved Lemonsjøen i Vågå kommune R4 06032020
- 11 Brev frå NVE 24.05.22\_attendetrekking motsegn til detaljreguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen
- 12 Saksprotokoll\_Sel formannskap\_Detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen\_Spørsmål om frafallelse av innsigelse

### Saksframlegg:

Nordplan AS har på vegne av Lemonsjøen Utvikling sendt inn forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen med anmodning om sluttbehandling og plangodkjenning.

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eit område for fritidsformål og nødvendig infrastruktur for dette. Planområdet ligg på Lemonsjøen og grenser til Lemonsjøen alpinanlegg mot vest, og mot Fv51 mot nord. Planområdet er om lag 200 dekar stort.

Reguleringsplanen legg til rette for ei svært omfattande utbygging. Planen opnar for 55 frittliggande fritidsbustader og inntil 25 leilegheitsbygg (konsentrert fritidsbebyggelse). I kvart leilegheitsbygg er

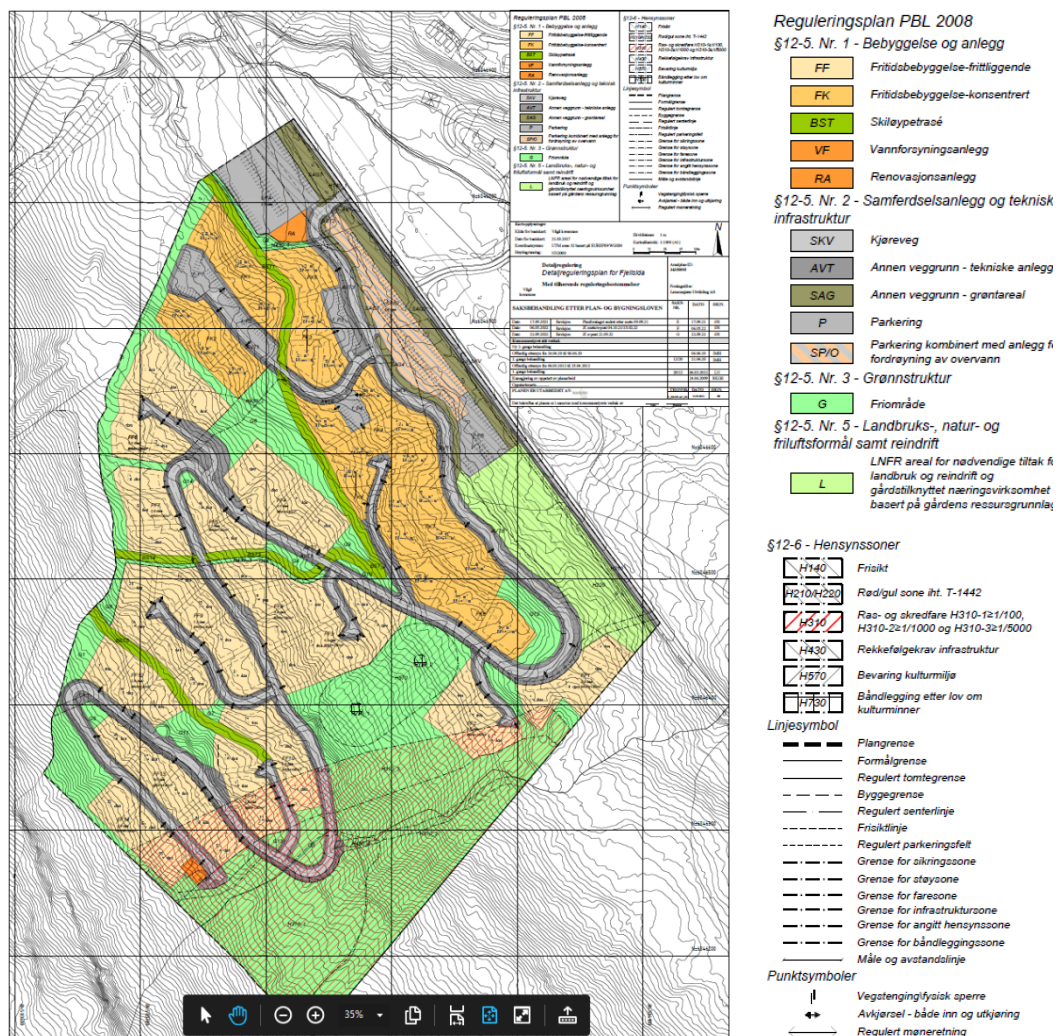
det opna for inntil 4 – 6 bueiningar (fritidsleilegheiter), jf. føresegnene pkt 4.2. Til saman i områda FK1 - FK8 opnar planforslaget for totalt inntil 122 fritidsleilegheiter for eige/leige.

Detaljreguleringa er i samsvar med kommuneplanens arealdel, vedteken 09.08.2017 der arealet er vist som område F05 og F/FT01.

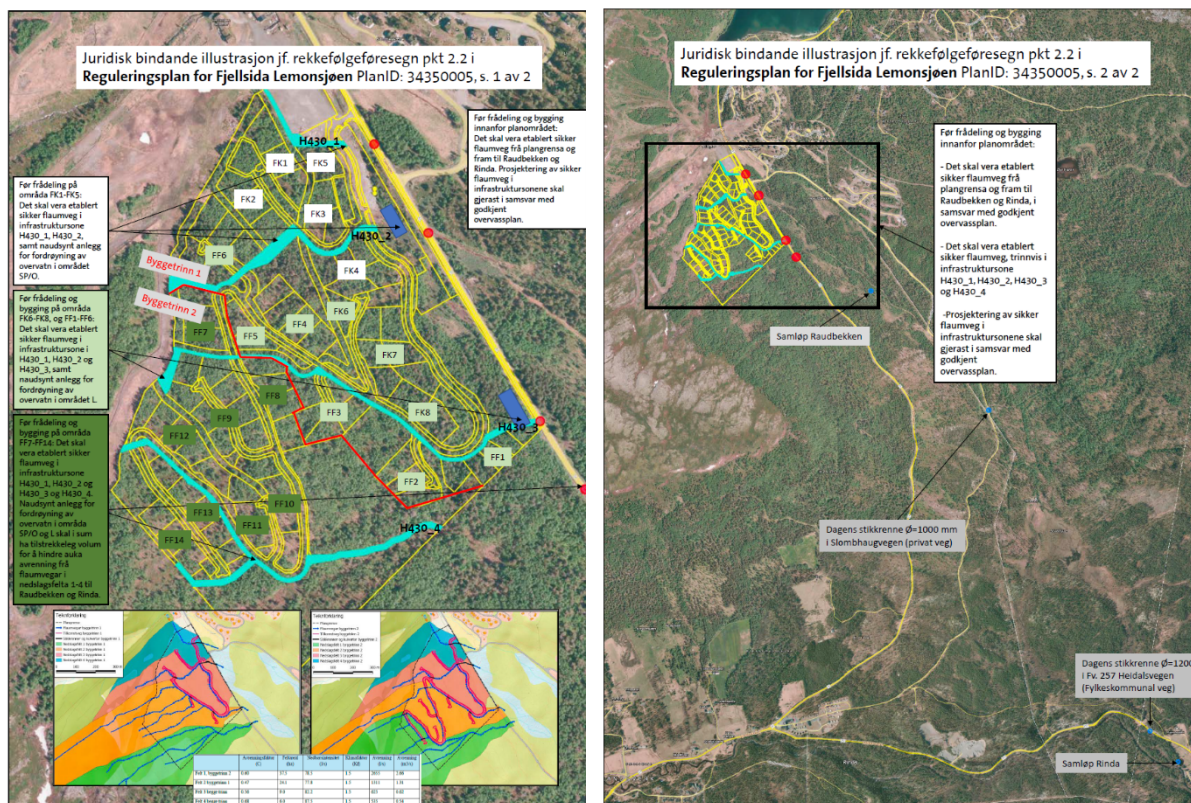
## Planforslaget

Framlagt forslag til detaljregulering omfattar følgjande dokumenta (vedlagt):

- Plankart (sist revidert 22.09.2022)
- Føresegner (sist revidert 23.09.2022)
- Juridisk bindande illustrasjonsplan med rekkefølgjekrav (Dokument utarbeidd etter 2. gongs høring. Sist revidert 24.08.2022).
- Planomtale (sist revidert 06.05.2022)
- ROS-analyse (sist revidert 06.05.2022)
- Overvassplan (sist revidert 15.09.2021)
- Klimadata for overvassplan - Vurdering av IVF-statistikk (nytt dokument, 23.03.2021)
- VA-plan (sist rev 17.01.2022)
- Flaum- og skredfarevurdering (06.03.2020)



Figur 1: Plankart for Lemonsjøen Fjellsida er vist over. Teiknforklaringa er klipt inn til høgre. Sjå vedlagt plankart (vedlegg 2).



Figur 2: Juridisk bindande illustrasjonsplan er vist over. Sjå vedlegg 4. Kartet i illustrasjonsplanen viser m.a. byggetrinn 1 og 2 og flomvegar og set krav om rekkefølge.

## Historikk

Planprosessen for denne reguleringsplanen har strekt seg over mange år. Det vart varsla oppstart av reguleringsplanarbeid i 2009, og eit planforslag var på høring i 2012. NVE fremma den gong motsegn til planforslaget grunna manglande skredfarekartlegging. Forslagsstillar la etter dette planen på vent. I løpet av tida etter høring av planforslaget i 2012 har kommunen revidert kommuneplanens arealdel (vedteken 09.08.2017), og utbyggingsområdet vart vidareført. I kommuneplanføresegnene § 9.5.1 er det vist til at eit planforslag for Fjellsida har vore på førstegongs høring og det er sett krav til særlege forhold som må takast i vare.

Etter å ha gjennomført faresonekartlegging av området tok forslagsstillar i 2018 opp att arbeidet med reguleringsplanen. Sidan arealformåla i reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, valde kommunen å la planprosessen halde fram utan å krevje ny formell oppstart. Planforslaget måtte forhalde seg til dei føringar som følgjer av gjeldande kommuneplan vedteke i 2017. Dette innebar strengare krav til utgreingar, som t.d. utarbeiding av plan for overvasshandtering og VA-plan.

Sidan denne planprosessen har strekt seg over svært lang tid, la kommunen fram planforslag innsendt februar 2018 i Regionalt planforum i møte 12. mars 2018. Med bakgrunn i attendemeldingar frå Regionalt planforum vart planforslaget sendt attende til forslagsstillar for vidare bearbeiding. Vågå kommune mottok 13.12.2019 eit revidert forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen. Planmaterialet var justert sidan førre innsending, og fleire punkt peikt på i møte med regionale styremakter v. Regionalt planforum og frå kommunen var endra. Ved gjennomgang av planmaterialet vurderte administrasjonen at det framleis var forhold som ikkje var

tilstrekkeleg ivareteke, jf. krav som følgjer av pbl med forskrifter, og at delar av planmaterialet måtte styrkast ytterlegare før eit planforslag kunne takast opp til behandling.

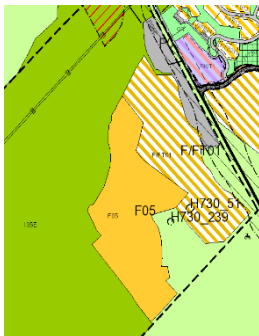
I mars 2020 vart det innsendt eit komplett planforslag som var tilstrekkeleg utgreidd til at kommunedirektøren tilrådde utlegging til andregongs offentleg ettersyn. Planforslaget vart, jf. formannskapsvedtak 21.4.2020 sak 12/20, sendt på 2. gongs høyring og offentleg ettersyn. Frist for uttale var 5.6.2020. Planforslaget vart sendt på ei brei høyring. Det kom i høyringa uttale frå følgjande instansar/partar: Statens vegvesen Region Øst, Fylkesmannen i Innlandet, NVE Region Øst, Mattilsynet, Statskog, Vågå fjellstyre, Sel kommune, Jotunheimen Feriesenter, Tessand beitelag. Statsforvaltaren i Innlandet.

Både NVE og Sel kommune fremma motsegn til planforslaget, primært knytt til manglar ved handtering av flom- og overvatn i planforslaget og konsekvensar nedstraums i eit vassdrag der det allereie er flomutfordringar.

Med bakgrunn i at planen vart møtt med motsegner og vesentlege merknader, vart planforslaget sendt attende til forslagsstillar for ytterlegare utgreiing og endring. Det var m.a. utarbeidd ein ny rapport: "Klimadata for overvassplan" Vurdering av IVF-statistikk (v. Skred AS, oppdragsnr. 21174-01).

Vågå kommune mottok 06.05.2022 reviderte plandokument som vart sendt NVE og Sel kommune med anmodning om at motsegnene vart trekte attende. NVE trekte 24.05.2022 sine motsegner (vedlegg 11). Sel kommune gav i brev av 25.06.2022 attendemelding om at formannskapet opprettheld si motsegn knytt til overvasshandtering. Forslagsstillar gjorde 24.08.2022 ytterlegare justeringar for å imøtekomme Sel kommune si motsegn og Sel formannskap har 20.09.2022, i sak 2022/87 (vedlegg 12) gjort vedtak om trekkje attende motsegna til planforslaget. Da det ikkje heftar motsegner til planforslaget, har kommunen nå mynde til å eigengodkjenne planen.

#### *Forholdet til overordna plan – kommuneplanens arealdel*



*Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel*

Planforslaget er i samsvar med arealbruken slik området er avsett i overordna plan.

Kommuneplanen legg nokre konkrete rammer for reguleringsplanarbeidet i området. I tillegg gjeld generelle føringar som går fram av føresegner og retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

Ved utlegging til offentleg ettersyn gjorde kommunedirektøren i sitt saksframlegg ei særskilt vurdering av planforslaget i forhold til følgjande tema:

- Rammer for utbygging og byggeskikk - frittliggande fritidsbustader (områda FF1-14)
- Rammer for utbygging og byggeskikk – fritidsleilegheiter for eige/leige (områda FK1-8)
- Byggeskikk FK1-8
- Gjerde/inngjerding
- Universell utforming – tilgjenge for alle
- Naturmangfald og kulturminne.
- ROS-analyse, skredfarekartlegging, overvassplan og VA-plan
- Forholdet til fylkesveg 51 - støy og byggjegrænse
- Landbruksinteresser

Innkomne høyringsuttaler skal vurderast særskilt. Dette går fram under.

### **Innkomne høyringsuttaler ved 2. gongs høyring:**

Nednafor er alle innkomne høyringsuttaler ved 2. gongs høyring siterte. Kommunedirektøren har kommentert kvar enkelt uttale.

#### ➤ **Statens vegvesen Region Øst:**

"(...) Innspel til planarbeidet:

*Vegvesenet har tidlegare uttalt seg til planen ved varsel om oppstart (dat. 21.04.2012.) Uttalen omfatta byggegrense langs fv. 51 og krav til sikt i avkjørsel frå fylkesvegen. Dette er fylgt opp i planen som nå er på høyring.*

Byggegrense langs fv. 51:

*Byggegrensa langs fv. 51 går fram av føresegnene slik: Generell byggjgrense mot fylkesvegen er sett til 30 m frå senterlinja mot byggeområde, og 15 meter mot parkeringsanlegga SPA1-2, samt f\_P5. Byggegrenser for byggeområda FK1-FK8 og FF1-FF14, går fram av plankartet.*

*Vi forstår denne slik at byggegrensa langs fv. 51 er 30 m for heile området. Og at det er tillatt å parkere innafor byggegrensa inntil 15 m frå fv. 51. Denne grensa på 15 m er ikkje ei byggegrense. For at dette skal bli tydeleg, tilrår vi byggegrensa på 30 m langs fv. 51 blir lagt inn i plankartet.*

Støy:

*Området kan bli utsett for støy frå fv. 51. Ev. tiltak for skjerming mot støy, må vera i samsvar med 'Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging' T 1442 (2016.)"*

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Statens vegvesen sine merknader til planforslaget blir tekne til etterretning.

Byggegrense på 30 meter langs fv. 51 er lagt inn i plankartet. Det blir i føresegnene presisert at byggegrensa ikkje er til hinder for parkering og etablering av fordrøyingsanlegg i grunnen.

Det er teke inn følgjande presisering i føresegnene knytt til støysonene : *"Tiltak for skjerming mot støy skal utførast i samsvar med 'Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging' T 1442 (2016), eller nyare retningsliner som erstattar denne."*

#### ➤ **Statskog SF:**

*"Statskog har ingen innvendinger mot at det kan settes opp inntil 50 løpemeter gjerde på den enkelte hyttetomt. Videre har Statskog ingen innvendinger mot at hele hytteområdet gjerdes inn. Det forutsettes at det tas hensyn til eventuelle innvendinger i Vågå fjellstyre sin uttale. Dersom hele hytteområdet skal gjerdes inn forutsetter dette at beiteretten innløses. Videre vil tiltaket kreve at Langmorkje allmenning får erstatning for påstående skog og tap av fremtidig tilvekst innenfor det samme arealet."*

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Kommunedirektøren tek Statskog sin uttale til orientering. I den lanbruksfaglege vurderinga av spørsmålet om inngjerding av heile hytteområdet (vedlegg 1) går det fram at det ikkje er tilrådeleg å innløyse beiteretten. Dette er eit privatrettsleg forhold som ikkje er heimla i plan- og bygningslov og ikkje styrt gjennom reguleringsplan. Til orientering stiller forslagsstillar Lemonsjøen Utvikling seg ikkje bak forslaget om inngjerding av heile området.

#### ➤ **Vågå fjellstyre:**

*"I høyring av reguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen der formålet er å leggje til rette for utbygging av fritidsbustadar og leilegheiter, vurderer fjellstyret planane til å vera nokså omfattande når det gjeld talet på både hytter og leilegheiter. I det aktuelle området og i Lemonsjø-området generelt er det nokså mange husdyr på utmarksbeite, både sau og storfe. Utstrekkt beiting i eit område med tett hytteutbygging kan fort skape konflikhtar.*

*Fjellstyret registrerer at kommunen ønskjer å høyre på eit forslag om å gjerde inn heile området som eit alternativ til å kunne gjerde inn inntil 50 meter rundt kvar hytte/ leilegheitsbygg. Fjellstyret er klar over at ei total inngjerding rører ved prinsipielle sider ved beiteretten. Men i dette området, der det er lagt opp til ei svært konsentrert utbygging med 55 hytter og 122 leilegheiter i eit avgrensa område på inntil 200 dekar, så meiner fjellstyret at eit total inngjerding er ei betre løysing enn å opne for oppsetting av eit visst antal meter med gjerde rundt kvar hytte/leilegheit. Fjellstyret viser også til at både Tessand beitelag og Statskog er positiv til ei inngjerding av heile området.*

*Dersom det i endeleg plan blir opna for total inngjerding, må det stillast strenge krav til type gjerde, ettersyn og vedlikehald slik at det blir heilt «tett» i sommarhalvåret når det er husdyr på beite. Det same gjeld bruk av grunder og ferister. Fjellstyret meiner generelt at ettersyn og vedlikehald av gjerde rundt hytter er viktig uansett, men det er spesielt viktig når beitedyr skal stengjast ute frå eit såpass stort område.*

*For spørsmål om innløysing av beiteretten ved ei eventuell inngjerding av heile utbyggingsområdet, så viser fjellstyret til uttala frå Statskog, der det er ein føresetnad at beiteretten blir innløyst."*

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Kommunedirektøren merker seg at Fjellstyret meiner at total inngjerding rårar ved prinsipielle sider ved beiteretten. Fjellstyret er likevel ikkje er negative under førestnad av at det blir sett strenge krav til type gjerde, ettersyn, vedlikehald, - også når det gjeld grunder og ferister. Kommunedirektøren viser til si samla vurdering av spørsmålet om inngjerding i dette saksframlegget.

#### ➤ **Tessand beitelag:**

*"Tessand beitelag er det beitelaget i Vågå som er mest påverka av den auken i hyttebyggjing som har gått føre seg i dei seinare åra. Beitelaget har gjort mange tiltak for at konfliktenne mellom fritidsbruk og beitebruk skal vera minst moglege. Her kan nemnast utvida gjeting og flytting av beitedyr, samt ei ganske omfattande gjerding for å halde beitedyra mest mogleg burte frå*

hyttefelta. Det har likevel vore ein del problem. Til dømes omkom det 1 søye med 3 lam da dei vart innestengde i ei bod i hyttefeltet. Det viste seg omogleg å få erstatta verdien av desse dyra.

Når det gjeld inngjerding har beitelaget i alle høyringar gått med på at kvar hytte skal kunne gjerde inn 20 meter rundt inngangspartiet. Dette har vore i samsvar ynskje om gjerdelengd framsett både frå Fjellstyret og grunneigaren Statsskog. Kommunestyret har likevel heile tida gjeve løyve til inntil 50 meter inngjerding pr hytte. Det har vore einigheit om at gjerdet skal avsluttast i vegg i kvar ende.

Tessand beitelag har tidlegare gått i mot utbyggjing av Fjellsida (18.06.2009) dette vart oppretthalde ved høyringa i 2012. Grunngevinga frå beitelaget var eitt ynskje om å avgrense utbygginga til området aust for fv 51. Det fyrste planarbeidet som vart gjort registrerte ikkje beiting innafor planområdet. Dette var kanskje rett den gongen, men stemmer ikkje med dagens situasjon da det kvar haust blir sankt sau i denne lia. Særleg gjeld dette i tørre somrar da det er god råme i marka.

Tessand beitelag har tidlegare kome med ynskje om at heile hyttefeltet burde vore inngjerda. Grunngevinga for dette er og har vore eitt ynskje om at det blir færre gjerde-eigarar å forhalde seg til, det vil bli mindre oppdeling og sperrer for dyr og dermed mindre fare for at dyr sitt fast eller skadar seg. Beitelaget meiner og at det vil vera betre for den enkelte hytteeigar når heile feltet blir inngjerda. Når det gjeld tapet av beiteareal som dette vil føra til, så meiner vi at forringelsen av beitebruken på grunn av auka fritidsbebyggelse er så stor at beiteretten uansett er sterkt forringa. Slik situasjonen har vore så må beitelaget finna seg i auka utbyggjing utan at dei får noko igjen sjølv om beiteressursen blir vanskelegare å utnytte. Vi gjev altså burt beiterett utan kompensasjon.

Tessand beitelag ser derfor svært positivt på forslaget frå formannskapet om at heile hyttefeltet i Fjellsida blir gjerda inn. Vi meiner at dette vil vera til fordel både for oss beitebrukarar og for dei andre næringsinteressene som vil utnytta dette området. Ei eventuell innløyseing av beiteretten i kroner og øre vil beitelaget sjølv sagt bruka for å auka verdien på beitet andre stader i beiteområdet. På den måten kan vi kompensera for bortfall av dette inngjerda arealet."

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Kommunedirektøren viser til si samla vurdering av spørsmålet om inngjerding i dette saksframlegget.

#### ➤ **Statsforvalteren i Innlandet:**

"Vi syner til oversending dagsett 22.04.2020 om andre gongs høyring og offentleg ettersyn av forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen. Føremålet med planarbeidet er å detaljregulere eit område for fritidsformål og nødvendig infrastruktur for dette. Planområdet er om lag 200 dekar stort. Planen opnar for ei omfattande utbygging i området da den opnar for 55 frittliggande fritidsbustader og 122 leilegheiter for eige/leige. I gjeldande arealdel til kommuneplanen er området avsett til byggeområde fritidsbustad og fritidsbustad kombinert med fritids- og turistformål.

Omsyn til landbruksinteresser i planområdet

Innafor planområdet er det ikkje registrert dyrka eller dyrkbare areal og landbruksinteressene er i hovudsak knytt til området som beite for husdyr og ca. 41 daa av området er i følgje AR5 registrert som skog på lav bonitet. Området ligg i kjerneområdet for sauebeite og i planomtala

*står det at ei utbygging av området vil føre til meir ope og tilgjengeleg areal for beiting både i samband med vegskråningar og fritidsbusetnad og at ein kan sjå føre seg ei økt beiting i området etter utbygging. Sjølv om areal vert nedbygd av fritidsbustader med inngjerda areal rundt kvar eining, vegareal mm. vert det vurdert at utbygginga ikkje fører med seg vesentlege negative konsekvensar for saueneinga. Fylkesmannen oppfattar at denne vurderinga er gjort ut frå at tilgangen på beite blir betre når området vert meir opent.*

*Kommunen har i tillegg bede om merknad til planen om heile planområdet vert gjerda inn som alternativ til inngjerding av eit mindre areal rundt den einskilde fritidsbustad. Fylkesmannen meiner generelt at ved utbygging i beiteområdet for husdyr, må konsekvensar som beslag av beiteareal og verknad for trekkvegane til beitedyra utgreiast. Husdyras bruk av areal bør kartfestes og ein må søke løysingar som sikrar dei beste beiteareala og at areal som ikkje blir bygd ned framleis kan verta brukt til beite.*

*Ved planlegging av fritidsbustader i beiteområde for husdyr meiner Fylkesmannen at ut frå omsyn til beitedyr og fare for gjengroing av landskapet, bør ein generelt avgrensa inngjerding av areal og at det ikkje vert tillate med inngjerding av heile hyttetomter. Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er gjort noko utgreiing av beitedyra sin bruk av området eller av trekkvegar for beitedyra. Ved mindre inngjerding rundt kvar fritidsbustad antar vi at dyra i utgangspunktet kan finna eventuelt trekkvegar i og gjennom området. Dette vil ikkje verta mogleg dersom heile området vert inngjerda.*

*Det er opplyst at ein vil kunne få eit betre beite i området ved nedbygging på grunn av at skogen idag er tett og det er lite beite der. Fylkesmannen vil peike på at skogbilete vil endra seg over tid og dersom skogen er for tett til at beite får etablert seg, er det mogleg å opne opp skogen. Dersom arealet vert nedbygd vil ein ikkje ha denne moglegheita og bortfall av beiteareal vil vera endeleg.*

*Med omsyn til alternativet til inngjerding av heile planområdet meiner Fylkesmannen at konsekvensane av dette ikkje er utgreidd og at ein ikkje har eit godt nok grunnlag til å uttale seg til dette. Fylkesmannen ber om at det må lagast ei utgreiing som ser på konsekvensar av beslag av beiteareal og verknad for trekkvegane til beitedyra. Dette må også vere knytt til dei tilgrensande areala utafor planområdet. Fylkesmannen utelukkar ikkje at det kan vere mogleg å gjerda inn større areal samstundes som ein klarar å ta vare på viktige beiteområde og trekkvegar for husdyra.*

#### **Samfunnstryggleik og beredskap**

*Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planen. Krava til slik analyse slik dei er beskrevne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) synest å være fulgt. Risikoreduserande tiltak er omtalt og tatt inn i planen. Vi viser til at Norges vassdrags- og energidirektorat i sitt brevdatert 28.05.20 har motsegn til planen på grunn av mangelfulle føresegner knytta til skredutsatte område og mangelfull håndtering av flaum og overvatn. Vi legg til grunn at NVE sine motsegner og faglege innspel blir fulgt i det vidare arbeid med planen.*

#### **Barn- og unge**

*Planområdet er eit område som er attraktivt for familiar, barn og unge, og det er derfor viktig at omsynet til barn og unge og behovet for gode nærmiljø blir ivaretatt. Vi vil påpeke at det ved ein slik fortetting av fritidsbusetnader vil kunne være aktuelt å sikre krav til delar av friområdene gjennom planføresegner til reguleringa. Krav som sikrar at det blir tilrettelegging for familieaktivitetar i planområdet, og da spesielt for dei minste barna, så dei kan finne egnede fysisk utforma område. Vi ber kommunen vurdere å ta inn føresegner som sikrer krav til delar av*



*friområda, slik at dei minste barna som oppholder seg i Fjellsida Lemonsjøen finn egna fysisk utforma område.*

**Myr/naturmangfald**

*Grunnen er noko myrlendt lengst ned i planområdet. Fylkesmannen minner om at myr er CO<sub>2</sub>-lagre og at det er positivt for klimaet at desse held fram med å vere intakte.*

*Fylkesmannen minner også om naturmangfaldlova § 12. Det kjem fram i denne føresegna, samt i kommentarane, at det er eit krav (merk ordlyden «skal») om at det skal brukast miljøvenlege teknikkar og driftsmetodar for å avgrensa skadar på naturmangfaldet. I dette ligg det blant anna at det skal brukast maskiner som er mest mogleg skånsame mot naturmangfaldet."*

Kommunedirektørens kommentarar:

- *Vedr. inngjerding:*

Kommunedirektøren merker seg Statsforvaltaren sine vurderingar. Forslagsstillar ønskjer ikkje at heile området skal gjerdast inn. Kommunedirektøren viser til si samla vurdering av spørsmålet om inngjerding i dette saksframlegget.

- *Vedr. samfunnstryggeleik og beredskap:*

Kommunedirektøren tek til etterretning Statsforvalteren sin føresetnad om at NVE sine motsegner og faglege innspel blir følgd opp i det vidare arbeidet med planen. Etter ytterlegare utgreiingar og justeringar i planen har NVE har trekt motsegnene.

- *Vedr. barn og unge:*

Statsforvalteren ber kommunen å ta inn føresegner som sikrer krav til delar av friområda i planen slik at også dei yngste har tilgang på fysisk eigna uteområde. Kommunedirektøren tek dette etterretning og føresegnene er styrka med omsyn til dette, på følgjande måte:

Det er teke inn eit eiga pkt 6.2 i føresegnene om Friområde (G6) med følgjande ordlyd:

*"Innanfor området kan det tilretteleggjast for leik og uteopphald i tråd med reguleringsføremålet. Installasjonar og tiltak skal gis ei tiltalende utforming og behandling som gjev moglegheit for ulike typar aktivitet for barn og familiar i ulike årstider. Området skal vere eit felles aktivitetsområde for alle fritidseiningane i planområdet. "*

Føresegnene pkt. 4.2 om områda FK1-FK8 er supplert med:

*"Uteopphaldsarealet skal vere opparbeidd slik at det er eigna for utandørs opphald for barn."*

- *Vedr. naturmangfald:*

Statsforvaltaren sine merknader er tekne til etterretning og føresegnene pkt 3.2 om *Estetisk kvalitet, terrengtilpassing og vegetasjon* er supplert med følgjande tekst: *"Det skal nyttast miljøvenlege teknikkar for å avgrensa skadar på naturmangfaldet. I dette ligg det mellom anna at det skal brukast maskiner som er mest mogleg skånsame mot naturmangfaldet."*

➤ **Innlandet fylkeskommune:**

"(...) Medvirkning

*Det savnes en beskrivelse av medvirkning fra interessegrupper og grupper som har behov for tilrettelegging av medvirkningsprosessen. Interessegrupper kan være for eksempel tur og friluftsforsamlinger. Vi minner om at det i pbl § 5-1 nå er lagt større vekt på aktiv medvirkning i planprosesser. For begge disse hensynene er god og tilstrekkelig informasjon i oppstarten viktig.*

## Merknader

Fylkeskommunen som samfunnsutviklingsaktør ønsker å bygge opp under utvikling som skjer i fylket. Det er positivt at det blir lagt til rette for ei utbygging som kan styrke Lemonsjøen skisenter og andre næringslivsbedrifter i området. Fylkeskommunen stiller samtidig spørsmålstegn til behovet for et hytte- og fritidsboligområde på denne størrelsen. Har det blitt gjennomført markedsanalyser som peker på et behov i denne størrelsesorden? I lys av dette er det avgjørende at det er en tydelig plan internt i området som sier noe om hva / hvilke tomter som skal bygges ut først. Dette vil føre til en mer helhetlig utbygging.

## Fritidsbebyggelse

Vi viser også til veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, og anbefaler at denne legges til grunn i planarbeidet. (Det er også vist til denne veilederen i plandokumentene). Veilederen fokuserer på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt hyttebygging kan reduseres. Dette er nødvendig for å sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, men det er og nødvendig for å sikre gode hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene. Slike vurderinger bør gå tydeligere fram av plandokumentene.

## Arealformål

Fritidsboliger FF1-14 består av frittstående fritidsboliger og er til sammen 55 enheter. Det er lagt opp til parkering på hver tomt. Maks BRA er satt til 200 m<sup>2</sup>. inkl parkeringsareal. Fritidsboliger av denne størrelsen strider mot overordna plan, som tillater 150 m<sup>2</sup>. I tillegg er det strid mot overordna plan i forhold til takvinkler, takkonstruksjon, møne og gesimshøyde.

I Lemonsjøen Fjellpark I og Lemonsjø Fjellpark II er det åpnet for tilsvarende store hytter og ved å åpne for store hytter i Fjellparken også ville områdene fått likebehandling. Fjellparken ligger nokså bratt til og utbygging av hytter her vil kreve store terrenginngrep både til hyttene, parkeringsområdene og til vegene. Derfor kan det her være riktig å ikke behandle områdene likt og sette en lavere maks utnyttelse/ maks størrelse på hyttene for å unngå de største inngrepene.

Estetisk kvalitet, terrengplassering/ terrenginngrep, fjern- og nærvirkning, byggeskikk  
Området skal utformes med respekt for naturgitte om bygde omgivelser. Det skal tas i bruk farger som harmonerer med miljøet i området, det skal brukes naturstein og skifer, det skal ikke hugges mer skog enn nødvendig og det skal ikke graves mer enn nødvendig. Disse retningslinjene er beskrevet i bestemmelsene.

Bestemmelsene sier likevel ikke noe om for eksempel hvilke farger som skal brukes. Fylkeskommunen mener bestemmelser som gis er for vage og åpne og ikke tydelige nok og kan være vanskelig å håndheve. Det oppfordres til oppstramming av bestemmelsene. Fylkeskommunen støtter Vågå kommune sitt innspill til forslag til bestemmelser. Slik blir ordlyden mer lik føresegner i reguleringsplan for Lemonsjøen Fjellpark II. (Gjelder føresegnene pkt 4.1.3).

Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig utviklingsområde i Innlandet. I Veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse gis det også råd for hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen og sikre verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø. Vi vil peke på noen viktige områder knyttet til dette (listen er ikke uttømmende):

- God miljø- og landskapstilpasning og intern grønnstruktur.
- Stedstilpasset formspråk og fargevalg. Klimavennlig materialbruk.
- Inndeling av areal med tomter og adkomstveger slik at tomtene kan bebygges uten å

*medføre dype skjæringer og fyllinger og at arealet til veger minimeres.*

- *Gjøre en grundig vurdering av utnyttelsesgrad og hyttestørrelse ut fra klimaperspektiv.*
- *Bevare mest mulig eksisterende vegetasjon. Flatehugst bør generelt unngås.*
- *Overflatevann bør i størst mulig grad ivaretas på egen eiendom gjennom fordrøyning.*
- *Dersom det planlegges for elektrisitet bør alternative energikilder vurderes.*

*Området er i dag bestående av skog, stort sett lauvskog. Det er viktig at storparten av denne skogen får stå anleggsfasen. Trær og skog bidrar til dyreliv og generell trivsel for deltidsinnbyggerne i hyttefeltet.*

#### **Merknad fra Kulturarv**

*De to lokalitetene med automatisk fredede kulturminner ID129114 og ID 129113 er lagt i hver sin hensynssone H570\_1 og H570\_2 med tilhørende bestemmelser. Vi ber om at hensynssonene slås sammen til en hensynssone slik at kulturminnene bevares som et helhetlig, sammenhengende kulturmiljø.*

#### **Vann og bekker**

*Planområdet omfatter et bekkedrag. Økt nedbør med ekstremvær kan gi utfordringer i arealplanleggingen. Vassdrag må også i det videre arbeidet hensyntas i det videre planarbeidet. Dette både av hensyn til naturmiljø og håndtering av overvann. Kantvegetasjon må søkes opprettholdt.*

#### **Universell utforming**

*Planarbeidet bør omfatte vurderinger i forhold til universell utforming (uu) og tilgjengelighet for alle. Utfyllende regler for å sikre at adkomst til fritidsboligene, utearealer som gangstier, veger, adkomster og uteoppholdsområder utformes universelt bør tas inn i bestemmelsene ihht regler i TEK 17 § 8-2 og Miljøverndepartementets rundskriv Tilgjengelighet for alle. Bestemmelsene i § 3.8 er slik sett ikke tilstrekkelig.*

*Det er en fordel at leiligheter/enheter som skal legges ut til salg og utleie er universelt utformet. Det vil åpne for et større marked da det kan treffe et bredere publikum. Videre oppfordres det til at 10 % av parkeringsplassene er uu selv om dette ikke er noe krav.*

#### **Klima / energi – alternativ energiform**

*Vi ber forslagstiller utrede muligheten for tilrettelegging for bruk av alternative energiformer i boligene, og hvis dette er mulig oppfordrer vi til at dette fastsettes som krav i bestemmelsene.*

#### **Inngjerding**

*Vi viser igjen til veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse. Det skal tas hensynet til allmennhetens frie ferdsel ved spørsmål om inngjerding. Videre veier hensynet til beiteretten som evt. finnes på eiendommen tungt. Videre skal man ta hensyn til det estetiske. Til sist skal også hensynet til hytteeieren/ leietakeren vurderes. Da det er denne som får beitedyr på trappa og rundt hytta med de negative konsekvensene det kan medføre. Kommunen ønsker tilbakemelding på forslag om å gjerde inn hele området. Dette vil ikke fylkeskommunen anbefale da det vil gå mot prinsippet om fri ferdsel i utmark. Det vil bli et svært privatiserende tiltak.*

#### **Føresegner/ Bestemmelser**

*Det er ikke samsvar mellom planomtale og kart/ bestemmelser; Skiløypetrasse er omtalt som BSK i planomtale og BST i kart og bestemmelser.*

#### **Rekkefølgebestemmelser**

*Det oppfordres til rekkefølgebestemmelser også i forbindelse med utbyggingsområder. For at hele området skal framstå som helhetlig og estetisk tilstrekkelig er det hensiktsmessig med en plan for utbyggingsområder og utbyggingstakt.*

Byggegrense til veg

*Vi minner om at generell byggegrense for veger med status B-veg, regional hovedveg, er 50 meter. Vi kan imidlertid akseptere en byggegrense på 30 meter. Fylkeskommunen forutsetter at byggegrenser vises på plankartet for hele planområdet, satt til 30 meter."*

#### Kommunedirektørens kommentarer

Fylkeskommunen stiller spørsmål ved behovet for eit hytte- og fritidsboligområde med denne storleiken og etterlyser marknadsanalyse. Kommunedirektøren viser til siste revisjon av kommuneplanens arealdel der området vart vidareført som areal for framtidig utbyggingsformål. Lemonsjøen-området er eit tyngdepunkt for fritidsbebyggelse i Vågå. Her er det alpinanlegg, godt skiløypenett mv. Ein merker seg vidare at utbyggingsplan blir etterspurt av fylkeskommunen. Kommunedirektøren meiner dette må takast til etterretning, og det er teke inn krav om utbyggingsrekkefølge i føresegnene. Fylkeskommunen sine merknader blir tekne til etterretning ved at føresegnene nå er supplert med følgjande nytt punkt 2.5 "Rekkefølge i utbygginga":

#### *"2.5 Utbyggingsrekkefølge*

*Fjellsida er delt inn i to utbyggingstrinn, jf. juridisk bindande illustrasjon i punkt 2.2.*

*Byggetrinn 1 omfattar delfelta FK1-8 med nødvendig infrastruktur og følgjande delfelt for frittliggande fritidsbebyggelse: FF1, FF2, FF3 (berre tomt 12 og 13), FF4, FF5, FF6 og FF7 (totalt 23 tomter). Trinn 1 er avgrensa til einingar med tilhøyrande nødvendig infrastruktur som ikkje utløyser krav om bygging av høgdebasseng.*

*Byggetrinn 2 omfattar resterande tomter (32 tomter) i FF-områda: FF3 (tomt 14,15,16), FF8, FF8, FF10, FF11, FF12, FF13 og FF14.*

*Før Trinn 2 kan byggast ut, må totalt 18 av dei 23 (80 %) tomtene i FF-områda i byggetrinn 1 vere utbygt."*

Fylkeskommunen peiker på at det bratte terrenget i planområdet ikkje taler for at det skal opnast for større hytter her enn det er opna for elles i kommunen. Fylkeskommunen tilrår at det i eit slikt terreng blir sett lågare maks utnytting/maks storleik på hyttene for å unngå dei største inngrepa. Dette er eit tema kommunedirektøren også er oppteken av. Merknaden frå fylkeskommunen er teken til etterretning ved at samla bruksareal (BRA) for bygningar pr. fritidstomt i FF-områda er nedjustert til 130 m<sup>2</sup>. Nærare omtale av dette går fram av kommunedirektørens vurdering i dette saksframlegget. Dette inneber at føresegnene pkt. 4.3 om Byggeområde for fritidsbebyggelse - frittliggjande (FF1-FF14) er justert ned frå maks BRA på 180 m<sup>2</sup> til maks BRA på 130 m<sup>2</sup> for bygningar.

Fylkeskommunen meiner føresegnene i pkt. 3.2 om "*Estetisk kvalitet, terrengtilpassing og vegetasjon*" er for vage og vanskelege å handheve. Kommunedirektøren meiner ordlyd i føresegnene som nå er noko meir presisert (siter i det følgjande) er tilstrekkeleg presis: "*Materialbruk og fargeval skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfargar. Ljose eller skarpe fargar som gjev stor kontrastverknad mot omgjevnadane, eller reflekterande material er ikkje tillate – heller ikkje som staffasjefarge (dvs. farge på vindskier, listverk mv.) . Det kan likevel brukast kvit farge på vindauge (men ikkje på listverk rundt vindauge). Skjemmande fargar skal ikkje tillastast og kan bli kravd endra."*

Nokolunde same ordlyd er nytta i andre reguleringsplanar i kommunen.

Tilrådinga vedr. omsynssone for automatiske freda kulturminne er teken til etterretning på følgjande måte:

Plankartet er justert slik at kvar av dei to lokalitetane med automatisk freda kulturminne ID129114 og ID 129113 har ei felles omsynssone.

Planen sin omtale og vurderingar i forhold til universell utforming (UU) og tilgjengelegheit for alle blir styrka . Det er i føresegnene teke inn følgjande presiseringar når det gjeld universell utforming og tilgjenge for alle:

- *Pkt. 3.8 (om universell utforming):*  
*"For områda FK1-FK8 der det er opna for leilegheiter for eige/leige, skal det leggst særskilt vekt på tilgjenge for alle, jf. føresegnene pkt. 4.2."*
- *Pkt. 4.2. (om områda FK1-FK8 for konsentrert fritidsbebyggelse)*  
*"For delfelta FK1-8 skal det skal leggst særskilt vekt på tilgjenge for alle. Alle leilegheiter/ bueiningar på bakkeplan skal tilfredsstillte krava til tilgjengeleg bueining, jf. TEK17 § 8-5."*  
Utforming av tilkomst til leilegheit, uteareal som gangstigar, vegar og uteopphaldsområde skal bygge på prinsippa om universell utforming for å vere mest mogleg tilrettelagt for alle.
- *Pkt. 5.2 (om parkeringsplass)*  
*"Universelt utforma parkeringsplassar skal etablerast som vist i plankartet."*

Når det gjeld alternative energiformer så opnar reguleringsplanen for bruk av solcelle på tak. Når det gjeld inngjerding, viser kommunedirektøren til si samla vurdering av temaet i dette saksframlegget.

Byggegrense mot Fv51 blir justert i samsvar med SVV og fylkeskommunen sine merknader slik at byggegrenser på plankartet for hele planområdet, er sett til 30 meter og framgår av plankartet.

Det står nå følgjande i føresegn 4.5 (om byggjegranser):  
*"Generell byggjegrænse mot fylkesvegen er sett til 30 m frå senterlinja mot byggeområde og parkeringsanlegg. Dette er ikkje til hinder for parkering og opparbeiding av fordrøyinganlegg under bakken på regulerte parkeringsanlegg SPA1-2, L, samt f\_P5. Byggegrenser for byggeområda FK1-FK8 og FF1-FF14, går fram av plankartet."*

➤ **Mattilsynet:**

*"Mattilsynet viser til dokumentene i saken mottatt 27.4.2020.*

*Mattilsynet registrerer at området som detaljreguleres ikke er innenfor nedslagsfeltet og tilsigsområdet for Lemonsjøen vassverk. Området har avrenning til Raudbekken og er en del av Sjøa sitt nedslagsfelt.*

*Hele området skal knyttes til eksisterende VA-anlegg og det skal etableres et nytt drikkevannsbasseng i planområdet fram i tid. Mattilsynet forutsetter at utbygger alltid sikrer leveranse av tilstrekkelig mengde helsemessig trygt drikkevann gjennom den trinnvise utbyggingen. Mattilsynet har ingen merknader til planen."*

Kommunedirektørens kommentarar

Mattilsynet sin uttale blir teken til etterretning.

➤ **NVE Region Øst:**

"Skred, overvann og flom

Skred

*NVE har bistått noe i planprosessen for å få på plass en tilfredsstillende skredfarevurdering. Skredrapporten fra Sunnfjord Geo Center (Doknr: 2016-08-077, rev 4 datert 06.03.2020) viser at det er snøskred som er dominerende skredtype, og at alle sikkerhetsklassene er representert inn i planområdet (jf. S1 – S3 i byggteknisk forskrift). Disse er vist som hensynssone skred i plankartet, og det er skilt på de ulike sikkerhetsklassene. Dette er bra.*

*Skredfaren må deretter følges opp i planbestemmelsene for at gjeldene sikkerhetskrav skal være ivarettatt. I bestemmelsene § 8.3 har man ikke gitt føringer for byggetiltak jf. pbl § 1-6, som ivaretar pbl § 28-1 og byggteknisk forskrift. NVE fremmer derfor innsigelse til planen. Minner også om at uteoppholdsareal (gårdsplasser, gangveger, skiløyper etc) skal dokumentere sikkerhet i tråd med sikkerhetsklasse S1 i byggteknisk forskrift (kravet er en sikkerhetsklasse ned fra bebyggelsen). Og dette må også ivaretas i planbestemmelsene.*

Flom og overvann

*Fagrapportene fra Sunnfjord Geo Center (Doknr: 2017-04-047, rev. 4 datert 09.03.2020) omtaler et flomutsatt areal på parkeringsplassområdet. Vi kan ikke se at dette vises i plankartet. Er det noen faglig grunn til det, ut over at det muligens skal fylles opp over flomutsatt nivå? I en reguleringsplan skal fareområder vises som hensynssoner som beskriver de faktiske forhold innenfor planområdet.*

*Bestemmelsene til faresonen kan beskrive tiltak og ev rekkefølge på tiltak. Vi fremmer innsigelse til dette inntil dette er avklart.*

*På side 3 i rapporten heter det at: «Alle konklusjonar i denne leveransen føreset at menneskelege inngrep i området vil kunne endre dei geologiske og hydrologiske tilhøva, og dermed også flaumfaren.» Dette virker noe underlig, da det de skal ta høyde for med tanke på overvann er situasjonen etter utbygging, men det er mulig de mener at det kan komme ytterligere tiltak som det ikke foreligger planer for i dag. Vi håper det er det som er lagt til grunn for dette. Det er den totale endringen i avrenningsmønstre som en følge av utbyggingen som er viktigst å få avklart i den faglige utredningen. Vannressursloven § 7 om vannets løp og infiltrasjon i grunnen, § 5 aktsomhetsplikten og § 8 om hensynet til allmenne interesser i et vassdrag, er alle relevante i forhold til den dokumentasjonen som må framlegges ved en ny utbygging. Det er ikke anledning til å påføre andre økt fare, og innenfor utbyggingsområdet skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare være dokumentert ivarettatt før bygging kan starte. Det er, ifølge utredningen, tenkt at grøftene i de interne vegene skal fungere som flomveger og håndtere vannet trygt gjennom planområdet og sikkert ut i resipient. Rapporten skisserer utforming og plassering.*

*Rapporten omtaler avrenningen fra utbyggingsområdet og konsekvensene for nedstrøms områder på side 12: «Sjølv om avrenningsmønsteret vert endra ein del internt i planområdet som følgje av utbygginga, vil planen ha lite innverknad avrenninga nedstrøms for planområdet. Den totale størrelsen nedslagslagsfelta og storleiken av eventuelle flaumar vert ikkje endra som følgje av utbygginga. Utbygginga vil heller føre til at ei marginal forseinking flaumtopp og ei flaumkurve med mindre spiss flaumtopp sidan flaumvegane vert forlenga. Vi har likevel sett på kritiske punkt, som t.d. stikkrenner og områder der bekken kan gå ut av bekkeløpet, nedstrøms for planområdet fram til Rinda som er hovudresipient.»*

*Denne vurderingen henger vi, faglig sett, ikke helt med i. Selv om flomvegene forlenges vil den naturlige infiltrasjonen i grunnen endres. Hastigheten på vannet i en vegggrøft der vannet samles*

for et større område, sammenlignet med en naturlig tilstand i terrenget, er også forskjellig. Input nedbørdata er hentet fra Bråtå i Skjåk, og vi er svært usikre på om denne målestasjonen er representativ for området. Den ble avsluttet for svært lenge siden og har ikke fått med seg endringer i klimæet med økt frekvens av styrtregn som er viktige i dagens dimensjoneringsgrunnlaget for overvann og flom, jf. sikkerhetskrav i byggt teknisk forskrift. Og vi registrerer videre at de beregningene som ligger til grunn for dimensjoneringsvurderingene av stikkrenner/rørgjennomføringer er hentet fra NEVINA. NEVINA er godt egnet til å få et overblikk over nedbørfelt og maks-min verdier, men det egner seg ikke til detaljvurderinger av stikkrenner som er nødvendig for å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Videre må man vurdere om tiltaket vil få negative konsekvenser nedstrøms.

NEVINA viser en Q200 med 40% klimapåslag rett oppstrøms Slomhaugvegen på mellom 1,6 og 6,5 m<sup>3</sup>/sek. I rapporten bruker man 3,7 m<sup>3</sup>. Kapasiteten i en rørgjennomføring er også svært avhengig av helling og optimalisering av innløpskonstruksjonen. I rapporten heter det videre at: «Vi ynskjer likevel å presisere at tiltaka i planområdet har svært lite å seie for kor vidt stikkrennene er godt nok dimensjonert eller ikkje sidan den totale mengda vatn inn i dreneringssystemet ikkje vert endra.»

Vi er enige at det ikke vil komme mer nedbør som en følge av utbyggingen, men det man må dokumentere er om utbyggingen gir raskere og økt avrenning. Fordrøying og infiltrasjon i grunnen vil være noe helt annet etter full utbygging enn det området naturlig har idag, og det er denne endringen man skal dokumentere, ta høyde for og ev regulere inn avbøtende tiltak for. Vi er kjent med at vassdraget utbyggingsområdet drenerer til i Sel kommuner, har flomutfordringer allerede før denne utbyggingen, vi mener derfor at det er avgjørende at man hensyntar dette og inkluderer tiltak som hindrer at tredje part blir påført økt fare.

Bestemmelse § 2.2 er bra og nødvendig. Bestemmelse § 3.9 gir ikke infiltrasjonskrav og maks utslippskrav fra egen eiendom, men henviser til sikre flomveger. NVE mener § 8.5 må være tydeligere på å sikre funksjonen til denne sona slik at det ikke gjøres tiltak i denne sona som hindrer funksjonen av flomvegen. Dette vil i så fall kunne bidra til økt fare og vann på avveger.

NVE fremmer innsigelse til flom- og overvanns-håndteringen i planen fordi vi mener den er mangelfull med tanke på vurdering av effekten av utbyggingen og konsekvenser nedstrøms i et vassdrag der det allerede er flomutfordringer. En løsning vil være bedre utredninger av faktisk effekter av utbyggingen og behov for fordrøying innenfor planområdet for å forsinke flomtoppen. Men dette må man gjøre noen faglige etterprøvbare vurderinger av.

## Konklusjon

NVE mener planen ikke ivaretar vesentlige regionale og nasjonale interesser knyttet til våre ansvarsområder og vi fremmer derfor innsigelse til planen. Innsigelsen er knyttet til følgende forhold:

I bestemmelsene § 8.3 har man ikke gitt føringer for byggetiltak jf. pbl § 1-6, som ivaretar pbl § 28-1. NVE fremmer derfor innsigelse til planen. Vi minner også om at sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift også omfatter uteoppholdsreal (parkeringsplasser, biloppstillingsplasser, gangveger, skiløyper med mer). NVE fremmer også innsigelse til flom- og overvanns-håndteringen i planen, fordi vi mener den er mangelfull med tanke på vurdering av effekten av utbyggingen, behov for lokale tiltak og konsekvenser nedstrøms i et vassdrag der det allerede er flomutfordringer, jf. pbl 28-1 og vrl § 5, 7 og 8. En løsning vil være bedre utredninger av faktisk effekter av utbyggingen (input data) og vurderinger av behov for fordrøying innenfor planområdet for å forsinke flomtoppen, samt behov for nedstrøms tiltak for å hindre økt fare for tredje part. Men dette må man gjøre noen faglige etterprøvbare vurderinger av. Videre må vente flomfare ved nedre deler/parkeringsareal avklares. Dette er areal som kan egne seg til fordrøying ved behov.

### Kommunedirektørens kommentarar

NVE sine motsegner og merknader er tekne til etterretning. Forslagsstillar har arbeidd vidare med plangrunnlaget for å imøtekomme motsegnene. Revidert planforslag vart 16.05.2022 sendt til NVE, som jf. brev datert 24.05.2022 trakk attende motsegnene sine.

NVE sitt brev av 24.05.2022 er sitert under:

*"Vi viser til brev datert 12.05.2022. Saka gjeld plan for Fjellsida Lemonsjøen. I brevet ber de oss om å vurdere å trekke motsegn til planen på grunnlag av oversendt dokumentasjon. NVE trekker motsegn til detaljreguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen på bakgrunn av oppdatert plankart og føresegner. Det er gjeve føringar for byggetiltak innanfor omsynssone skredfare, samt at det er sikra trygge flaumvegar i plankartet med tilhøyrande føresegner og rekkefølgeføresegner.*

#### *Om motsegna*

*NVE fremja motsegn til detaljreguleringsplan i brev datert 28.05.2020. Grunnlaget for motsegna var at omsynet til skred og flaum ikkje var tilstrekkeleg tatt hand om etter krava i TEK 17 kap. 7, jf. pbl. § 28-1.*

#### *Skred*

*I føresegnene § 8.3 var det ikkje gjeve føringar for ulike byggetiltak jf. pbl § 1-6, som sikrar at kravet i pbl. § 28-1 blir tatt hand om.*

#### *Flaum og overvatn*

*NVE meinte at flaum- og overvasshåndteringa var mangelfull når det gjeld vurdering av effekten av utbygginga, behov for lokale tiltak og verknadar nedstrøms i eit vassdrag der det allereie er flomutfordringar.*

#### *Revidert planutkast*

*Forslagsstillar har gjennomført ytterlegare utgreiing og endring i planen. Det er utarbeidd ein ny fagrapport Klimadata for overvannsplan - Vurdering av IVF-statistikk, som er eit grunnlagsdokument til overvassplanen. Det er også utarbeidd ein juridisk bindande illustrasjonsplan for flaumvegar med rekkefølgekrav knytt opp til føresegner og plankart. I tillegg er det gjeve føringar for ulike byggetiltak i føresegnene § 8.3 – Faresone ras- og skredfare*

#### *NVEs konklusjon*

*Under føresetnad av at planen vert vedteken i samsvar med det vurderte utkastet/materialet, trekker NVE motsegn til detaljreguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen."*

### ➤ **Sel kommune:**

*"Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 5-4, Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag, fremmer Sel formannskap **innsigelse** til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen - 2. gangs offentlig ettersyn, med hensyn til overvannshåndteringen."*

Saksframlegget framlagt for Sel formannskap utdjuper bakgrunnen for motsegna til høyringsforslaget. Delar av vurderingane i Sel kommune sitt saksframlegg er sitert i kursiv under:

*"Vurdering*



Området ligger i Vågå kommune ca. 3 km fra Sels grensa ved Heidalsvegen. Det er utarbeidet en overvannsplan for hyttefeltet. Planområdet drenerer mot sørøst. Nedstrøms for planområdet er det et myrlendt dreneringssystem som drenerer vannet videre til Raubekken. Raubekken drenerer videre gjennom et delvis myrlendt område før den går sammen med Rinda ca. 3 km nedstrøms for

planområdet. I Overvassplanen som er utarbeidet, står det følgende:

#### 3.4 Avrenning fram til hovudresipient

(.....)

Kommunedirektøren mener det er feil i vurderingene når det hevdes at selv om avrenningsmønsteret blir endret internt i planområde som en følge av utbyggingen vil det ha lite innvirkning nedenfor planområde. En utbygging vil føre til flere tette flater, vann som blir ledet i bekker/grøfter vil føre til en raskere avrenning enn om området ikke er utbygd. Det gjør at det blir mindre infiltrasjon til grunnen og større/raskere vannføring til vassdraget. Det betyr at en utbygging vil ha innvirkning nedstrøms planområdet. Vannet vil renne raskere til Raubekken og Rinda, enn det som er tilfellet i dag.

Overvannsplanen avdekket at det var to stikkrenner med for liten kapasitet i dag. Ved å lede vannet raskere ut i Raubekken og Rinda kan kapasiteten på stikkrennene bli et enda større problem. Rett nedenfor samløpet med Rinda ligger Jotunheimen Feriesenter som fikk skader både i 2011 og 2013. Det er bygd en flomvoll mot campingen, men med økt vannføring må det utredes om det ikke må gjøres ytterligere tiltak ved campingen. Campingområdet er flomutsatt. Kommunedirektøren mener det ikke kan gjøres tiltak høyere opp i vassdraget som øker flomproblemene på campingområdet.

Plan- og bygningslovens (Pbl) § 3-1 Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven

"Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov: .....

h) fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv".

Kommunedirektøren mener at overvannsplanen ikke utreder hvordan en utbygging vil ha innvirkning på infrastruktur og materielle verdier nedstrøms planområdet.

Plan- og bygningslovens (Pbl) § 4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:

"Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging".

Risiko- og sårbarhetsanalysen bygger på overvannsplanen, det er ingen vurdering i analysen om en utbygging kan få konsekvenser utenfor planområdet. Kommunedirektøren mener det er mangler ved risiko- og sårbarhetsanalysen. Kommunedirektøren mener risiko- og sårbarhetsanalysen ikke tilfredsstillende kravene i plan- og bygningsloven.

Den som gjennomfører et tiltak kan ikke påføre andre skade, ut ifra det mener kommunedirektøren det er nødvendig med ytterligere utredninger. Utredningene må se på hva som blir de faktiske endringene av en utbygging med tanke på overvann. Disse utredninger vil vise hvilke avbøtende tiltak som er nødvendig for å hindre skade nedstrøms planområdet.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 5-4 Myndighet til å fremme innsigelse til planforslag, kan andre kommuner fremme innsigelse mot forslag til planer i spørsmål som er av vesentlig betydning for kommunens innbyggere, for næringslivet eller natur- eller kulturmiljøet i kommunen, eller for kommunens egen virksomhet eller planlegging. Kommunedirektøren mener dette planforslaget kan få negative konsekvenser for kommunens innbyggere og næringsliv."

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Kommunedirektøren har teke Sel kommune si motsegn til etterretning. Forslagsstillar har arbeidd vidare med plangrunnlaget for imøtekome motsegnene.

Vågå kommune mottok reviderte plandokument som 16.05.2022 var sendt NVE og Sel kommune med anmodning om å trekke motsegnene attende. Sel kommune gav i brev av 25.06.2022 attendemelding om at formannskapet opprettheldt si motsegn knytt til overvasshandteringa. Forslagsstillar har 24.08.2022 gjort ytterlegare justeringar for å imøtekome motsegn frå Sel kommune. Vågå kommune sende oppdatert materiale til Sel kommune, og Sel formannskap har i møte 20.09.2022 trekt si motsegn attende.

#### ➤ **Jotunheimen Feriesenter:**

*"Jeg vil med dette komme med en uttalelse vedrørende f-sak 12/20 i Vågå. Jeg sender dette som eier av Jotunheimen Feriesenter, som er berørt av dette på grunn av bekken som kommer fra Slomba/Lemonsjøen. Jeg vil gjerne ta opp min bekymring når det gjelder utbygging. Vi har de senere årene opplevd flom på camping plassen. Det har de siste årene blitt flere stikkrenner mellom Randsverk og Lemonsjøen og med dette mere vann som ledes mot denne bekken. Det har vært flom 2 ganger, i 2011 og 2013. Rinda renner rett ved siden av Jotunheimen Feriesenter, og vi har i tillegg denne bekken (fra Slomba) som renner videre inn i dammen på vår eiendom. Rinda klarte ved disse to tilfellene ikke å få unna de store vannmengdene og vannet gikk derfor over og campingen var under vann. Jotunheimen Feriesenter v/ Petrita A. Gudbrandstuen opplever dette som en problematisk situasjon. Min bekymring er at situasjonen skal forverre seg. Selv om NVE har gjort forbedringer og flomsikret campingen, kan utbyggingen få konsekvenser for campingen, slik vår antagelse om utbyggingen ved Lemonsjøen har gjort til nå. Jeg opplever det derfor som problematisk at bekken går gjennom campingplassen, hvis utbygging vil føre til større vannføring.*

*Ønsker derfor en uttalelse/vurdering om ovenfornevnte problemstilling.*

*(Det er 2 bilder vedlagt denne uttalen, journalført i Elements)*

#### Kommunedirektørens kommentarar:

Kommunedirektøren tek uttalen til etterretning. Kommunedirektøren samtykker i at utgreiing av overvasshandtering må legge til grunn faktiske endringar av ei utbygging. Det vart både frå Sel kommune og frå NVE fremma motsegner til m.a. overvasshandteringa. Med endringar i planforslaget, og NVE og Sel kommune si attendetrekking av motsegner, er også Jotunheimen feriesenter sine merknader vurdert ivareteke.

#### **Vurdering:**

Framlagt forslag til detaljregulering opnar for ei svært omfattande utbygging. I kommuneplanens arealdel er arealet, som er om lag 200 dekar stort, avsett som framtidig byggeområde for fritidsformål. Planforslaget opnar for til saman 55 fritidsbustader, samt 25 leilegheitsbygg med totalt inntil 122 fritidsleilegheiter for eige/leige.

Fleire fritidsbustader/fritidsleilegheiter kan styrke Lemonsjøen som reiselivsdestinasjon og gje betre driftsgrunnlag for Lemonsjøen skisenter og andre bedrifter i området. Utbygginga vil vere direkte knytt til alpinanlegget da det er planlagt med løyper for ski in/out.

Det har i seinare tid vore mykje fokus på utbyggingstakta av hytter, både i vår region og andre stader. Det blir stilt spørsmål ved inngrep i natur og auka ferdselspress, men også konsekvensar for kommuneøkonomi da kommunen har plikt til å yte kommunale tenester også til deltidsinnbyggjarar, m.a. innan pleie- og omsorg. Kommunedirektøren viser til at planprosessen for denne reguleringsplanen har strekt seg over mange år, og at kommunestyret ved vedtak av kommuneplanens arealdel i 2017 vidareførte området til utbyggingsformål. Lemonsjøen er ein etablert reiselivsdestinasjon i Vågå og eit område der kommunen har vald å opne for ytterlegare utbygging av fritidsbebyggelse knytt til allereie eksisterande infrastruktur og inngrep. Godkjenning av framlagt reguleringsplanforslag gir planavklaring for svært mange nye fritidseiningar i Vågå. Ved vurdering av nye område for fritidsbebyggelse, må denne "tomtereserven" leggest til grunn.

### Høyringsuttalene - vurdering

Ved framlegging av planforslaget til 2. gongs offentleg ettersyn i april 2020 sette kommunedirektøren fokus på tema som administrasjonen meinte var særleg sentrale i denne planen, som omtalt innleiingsvis i dette saksframlegget. Det kom i høyringa innspel og merknader både frå regionale faginstansar og andre høyringspartar til fleire av desse temaa. Kommunedirektøren viser til si vurdering av kvar enkelt høyringsuttale. Det er her gjort ei vurdering av innspel og merknader og på kva måte dette kan ivaretakast i planen. Dette handlar i stor grad om justeringar i føresegnene og dels også i justeringar i plankartet.

Med utbygging av så mange fritidseiningar som planen opnar for, vil landskapet i planområdet bli vesentleg endra med bygningar og infrastruktur. Det er særskilt viktig at reguleringsplanen legg klare rammer og føringar som sikrar forsvarleg utbygging og omsyn til landskap og omgjevnader. Det er lagt opp til høg arealutnytting særleg i nedre del av planområdet der det er opna for leilegheitsbygg.

I det følgjande er nokre tema særskilt omtalt og vurdert.

### Frittliggande fritidsbustader (FF1-14)

Planforslaget opnar for 55 frittliggande fritidsbustader i øvre del av planområdet, områda FF1 – FF14. Planforslaget som var på høyring la opp til større hytter med totalt bruksareal på inntil 180 m<sup>2</sup>, da kommuneplanen gjev eit større handlingsrom m.o.t. storleik, utnytting og utforming for dette området enn for øvrige område avsett til fritidsformål. Med større hytter, blir det meir krevjande å tilpasse bygningane i terrenget. Planområdet for Fjellsida ligg i ei dels bratt lisode. I tillegg til oppføring av bygningar, vil etablering av veg og parkeringsareal gje vesentlege terrenginngrep med skjeringar og fyllingar som vil endre det naturlege landskapet. Det kom i høyringa merknader til dette, og forslagsstillar har i framlagt planforslag redusert samla maksimal BRA for bygningar til 130 m<sup>2</sup> for kvar av dei 55 fritidstomtene. Dette er 10 m<sup>2</sup> BRA meir enn i felles føresegner for fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Mønehøgde er sett til maksimalt 7 meter og gesimshøgde til maksimalt 5 meter, frå gjennomsnittleg terrengnivå bygningen. Sidan føresegnene § 9.5.1 i kommuneplanen opnar for eit større handlingsrom for dette planområdet enn kommuneplanens generelle "hytteføresegner", finn kommunedirektøren det vanskeleg å gå imot reguleringsplanen sine føreslegne rammer for utbygging av frittliggande fritidsbustader, sjølv om ein fagleg sett meiner det beste for landskap og omgjevnader vil vere å følgje kommuneplanens felles føresegner for fritidsbebyggelse.

### Fritidsleilegheiter for eige/leige (FK1-FK8)

Planforslaget opnar, i nedre del av planområdet, for til saman inntil 122 leilegheiter (bueiningar) for eige eller utleige, fordelt over inntil 25 fritidsleilegheitsbygg. Områda som opnar for bygging av leigeheiter er i plankartet namna FK1-FK8. Det er opna for mønehøgde på inntil 9 m og gesimshøgde på inntil 8 m. I dette nedre området, regulert til konsentrert fritidsbebyggelse (leilegheitsbygg) for eige/leige, legg planen opp til høg utnyttingsgrad. Det er i plankartet sett ein maksimal BRA (bruksareal) for kvar tomt. I tillegg er maksimal BYA (fotavtrykket) i FK-områda sett til 30 %. Planen opnar m.a.o. for høg utnytting av områda FK1-FK8,

Kommunedirektøren viser til innkomne høyringsuttaler og sine kommentarar til kvar av uttalene. Innkomne merknader er tekne til etterretning og innarbeidd i planforslaget så langt det er vurdert mogleg og formålstenleg.

### Utbyggingsrekkefølge

Planforslaget er etter høyring justert ved at det er sett krav til rekkefølge i utbygginga, jf. føresegnene pkt. 2.5.

Planområdet er delt inn i to utbyggingstrinn. Byggetrinn 1 omfattar delfelta FK1-8 med nødvendig infrastruktur, samt totalt 23 frittliggande fritidstomter i FF-delfelta. Trinn 1 er avgrensa til dei einingar med tilhøyrande nødvendig infrastruktur som ikkje utløyser krav om bygging av høgdebasseng. Byggetrinn 2 omfattar resterande 32 tomter i FF-områda. Før Trinn 2 kan byggast ut, må totalt 18 av dei 23 (80 %) tomtene i FF-områda i byggetrinn 1 vere utbygt.

Ved å setje krav til utbyggingsrekkefølge, vil planen sikre at 80 % av dei frittliggande fritidsbustadene i nedre del av planområdet er utbygde før det blir "teke hol på" øvre del av planområdet.

### Naturfare – farekartlegging, overvasshandtering mv.

Forslagsstillar har i planomtalen kap 3.10 oppsummert dei viktigaste endringane som er gjort i planmaterialet etter 2.gongs offentleg ettersyn. For å imøtekomme motsegnene frå NVE og Sel kommune er det m.a. innarbeidd rekkefølgeføresegnar knytt til handtering av overvatn (jf. føresegnene pkt. 2.2). Det er utarbeidd ein juridisk bindande illustrasjon som supplerer reguleringsføresegnene i pkt. 2.2.

Rekkefølgeføresegnene sikrar trinnvis etablering av trygg flaumveg og fordrøyingskapasitet gjennom heile feltet, samt sikker flaumveg frå plangrensa og fram til Raudbakken og Rinda. Det er sett krav til fordrøyingsmagasin i nedre del av planområdet som skal hindre auka avrenning frå flaumvegar til Raudbekken og Rinda. Dette er nærare omtalt i overvassplanen. Det er i føresegnene sett krav om at tiltak skal gjerast i samsvar med vedlagt overvassplan. Overvassplanen er supplert med bakgrunn i Skred AS sin rapport "Klimadata for overvassplan - Vurdering av IVF-statistikk".

Eit lite areal (38 m<sup>2</sup>) som i dag er opparbeidd parkeringsplass og som er regulert til same formål, inngår i aktsemdområde for flom. Forslagsstillar har fått gjort vurderingar av dette arealet og konkludert med at arealet ikkje er utsett for reell flomfare. Dette er nærare omtalt i ROS-analysen pkt. 2.7.2. I føresegnene pkt. 8.3 er det gjort presiseringar som sikrar ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik for byggetiltak.

Faglege utgreiingar er innarbeidde i planforslaget ved bruk av omsynssoner med tilhøyrande føresegner og elles føresegner om rekkefølge. NVE og Sel kommune har nå trekt sine motsegner til planforslaget. Ut frå dette meiner kommunedirektøren at planforslaget nå er forsvarleg utgreidd og tek i vare dei krav plan- og bygningslova set til ROS-analyse og ivaretaking av tilfredsstillande tryggleik.

### VA-plan

Det er utarbeidd ein heilskapleg plan for utbygging av vatn- og avlaup (VA-plan) i området og som er del av reguleringsplanen. Ved godkjenning av framlagt planforslag blir også vedlagt VA-plan vedteken. VA-planen legg opp til at utbygginga skal koplust på det kommunale VA-nettet, slik at kommunen tek over drifta. Omfanget av full utbygging tilsvarar like mange pe (personekvivalentar) som det per i dag er på heile det kommunale nettet i områda Lemonsjøen og Randsverk. Føresegnene har krav om rekkefølge som skal sikre at det blir lagt opp til miljømessig forsvarlege løysingar for vatn og avløp og ein forsvarleg gjennomføring av planen.

### Inngjerding

Formannskapet gjorde i sitt vedtak om utlegging av planforslaget til 2. gongs offentleg ettersyn følgjande justering av forslag til føresegner om inngjerding:

*"Forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring etter justering av føresegnene slik det går fram av pkt. a) og b) i konklusjonen.*

*Tillegg til pkt. 1 a):*

*Det blir godteke takutforming utan takutstikk".*

*Alternativ til 50 m gjerde:*

*Heile hytteområdet skal gjerdast inn"*

Tilleggspunktet om at planen skal opne for at heile hytteområdet skal gjerdast inn, vart i formannskapetets vedtak formulert som eit alternativ til inngjerding med 50 m gjerde.

Det kom i høyringa fleire innspel og merknader forslag om opning for inngjerding av heile hytteområdet som alternativ til inngjerding med inntil 50 meter gjerde på den enkelte fritidstomt.

Forslagsstillar Lemonsjøen Utvikling har ved innsending av planen understreka at dei ikkje stiller seg bak ønsket om å gjerde inn heile hytteområdet. Tessand beitelag og Vågå fjellstyre stiller seg positive til å gjerde inn heile området.

Konsekvensane av inngjerding av heile hytteområde er ikkje generelt utgreidd på overordna nivå, dvs. på kommuneplannivå.

Administrasjonen har med bakgrunn i formannskapet sitt høyringsvedtak og innkomne uttaler gjort ei landbruksfagleg vurdering av spørsmålet om inngjerding av dette konkrete hytteområdet. Denne er vedlagt saksframlegget som eit eige notat (vedlegg 1). Inngjerding av heile planområdet vil innebere oppsetting av eit permanent gjerde med samla lengde på om lag 1,5 km. Av innkomne høyringsuttaler går det fram at det er ulike meiningar om ev. inngjerding av heile hytteområdet.

Vågå kommune har gjennom kommuneplanens arealdel vedteke felles gjerderetningsliner for fritidsbustader. Målet med dette var å legge føringar for like reglar i regulerte område for

fritidsbustader i heile kommunen. Kommunedirektøren meiner det er viktig å avgrense inngjerda areal både med omsyn til vilt, beitedyr og almenta sin frie ferdsel i naturen. Det er ikkje opna for inngjerding av hytteområde andre stader i Vågå. Ved å opne for dette i eitt område, kan det gje forventningar og uheldig presedens for andre område i kommunen. I kommuneplanen er det gjerdeføresegner som er felles for heile kommunen og som gjev føringar for reguleringsplanarbeid. Ved å opne for inngjerding av heile hytteområdet blir det innført ein ny praksis som ikkje er utgreidd på generelt grunnlag eller forankra i kommuneplanens arealdel. Det vil vere praktiske utfordringar knytt til inngjerding av eit stort planområdet der utbygging vil skje over mange år. Erfaringar tilseier at forhold knytt gjerdeplikt og ansvar for tilsyn og vedlikehald mv. ofte fører med seg konflikter.

Kommunedirektøren viser til at ved inngjerding av heile hytteområdet, vil grunnlaget for å hevde eit behov for å føre opp gjerde på 50 meter på kvar hyttetomt falle bort og ikkje tillatast.

Ut frå ei samla planfagleg vurdering rår kommunedirektøren frå at det i ein detaljreguleringsplan blir opna for inngjerding som ikkje er i samsvar med kommuneplanens føringar. Dette vil uthole den styringsmoglegheita planverket gir og gje presedens ved at det blir forventningar om tilsvarende løysingar i andre område. Dersom det er ønskje om å opne for inngjerding av hytteområde i kommune, bør dette skje i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel og etter ei grundig utgreiing av moglege konsekvensar både for husdyr, vilt, friluftsliv.

I framlagt planforslag er føresegnene om gjerde (føresegnene punkt 3.3) utforma i samsvar med kommuneplanens arealdel, og slik det også er fremma av forslagsstillar. Slik føresegnene i planforslaget er utforma, er det ikkje opna for å gjerde inn heile hytteområdet.

### Barn og unge samt tilgjenge for alle og universell utforming

Innlandet fylkeskommune kom med merknader og innspel om barn og unge og universell utforming. Alle fritidseiningar og uteareal skal i så stor utstrekning som mogleg kunne nyttast av alle menneske, utan behov for seinare tilpassing eller spesiell utforming. I høyringa kom det merknader på at reguleringsføresegnene er noko upresise og derfor kan vere vanskelege å følgje opp i etterkant. Dette er eit signal kommunedirektøren tek til etterretning. Planføresegnene er ut frå dette justert noko, slik det går fram av kommunedirektøren sin kommentar til fylkeskommunen sin uttale.

### Naturmangfald

Det er ikkje registrert artsførekomst i området som krev særlege omsyn. Kommunedirektøren viser til vurderingane etter §§ 8-12 i naturmangfaldlova i framlagt plan der det er gjort vurderingar. I føresegnene (pkt. 3.2) om terrengtilpassing og vegetasjon er det teke inn ei presisering om at det er krav om bruk av miljøvenlege teknikkar og driftsmetodar for å minske skadar på naturmangfaldet jf. også naturmangfaldlova § 12.

### Føresegner om utebelysning

Det er auka fokus på ljusforurening i samband utbygging av fritidsbustader. Kommunedirektøren meiner dette er eit forhold som kommunen må ha auka fokus på og ivareta i plan. Administrasjonen hatt dialog med forslagsstillar om dette, og forslagsstillar har teke inn følgjande tilleggspunkt i føresegnene pkt 3.3 XI):

*"Utebelysning er ikkje tillate, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Denne skal skjermast med reflektor eller av sjølve armaturen slik at lysande overflater ikkje er direkte synlege, dvs. at det er indirekte belysning. Vegbelysning eller belysning av område rundt bebyggelsen er ikkje tillate."*

Kommunedirektøren meiner dette er eit viktig tilleggspunkt i føresegnene.

### Kulturminne

Innlandet fylkeskommune har i sin høyringsuttale bede om at dei to omsynssonene for kulturminne i området blir slege saman til ei sone. Dette er ivareteke, jf. kommunedirektøren sin kommentar til fylkeskommunen sin uttale.

### Konklusjon

Framlagt planforslag har vore gjennom ein lang planprosess. Presiseringar og justeringar som er gjort i planforslaget etter 2. gongs offentleg ettersyn er ei direkte oppfølging av motsegnene frå NVE og Sel kommune, samt oppfølging av innkomne merknader i høyringa elles.

Det er ikkje gjort endringar som går utover dei rammer som låg i planforslaget som var ute til offentleg ettersyn. Det er heller ikkje brakt inn nye element i planforslaget som kan påverke andre interesser utover det som allereie har vore på høyring. Kommunedirektøren meiner framlagt planforslag ikkje utløyser krav om nytt offentleg ettersyn.

Med tilvising til ein omfattande planprosess, attendetrekking av motsegner og justeringar for å imøtekome innspel og merknader, vurderer kommunedirektøren framlagt planforslag å vere tilstrekkeleg utgreidd og klart for å leggast fram for sluttbehandling og godkjenning.

### **Kommunedirektøren si innstilling:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 blir framlagt forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen godkjent.

Detaljreguleringa erstattar reguleringsplan for Lemonsjøen skisenter for område der planane overlappar.

### **Formannskapet si behandling av sak 48/2022 i møte den 06.10.2022:**

#### **Behandling**

Habilitet:

Ole Jakob Holen stilte spørsmål ved sin eigen habilitet. Ole Jakob vart samrøystes funne habil og deltar i handsaming av saka.

Endringsforslag frå Bygdalista i Vågå:

Hyttefelt i Vågå kommune skal i utgangspunktet ikkje gjerdast inn. Følgjande endringsforslag vil føre til at Fjellsida Lemonsjøen vert inngjerda. Årsaken er at ein i dette særskilte tilfellet ser at

beitenæringa er best tent med inngjerding. Feltet ligg heilt inntil FV 51, er svært komprimert og såleis lite foreinleg med felles utnytting av arealressursane. Det ligg ikkje i forutsetningane for endringsvedtaket at beiteretten vert innløyst.

*Nytt pkt 2.6 samt justeringar i pkt 3.3*

## **2.6 Inngjerding av området og krav til rekkefølge**

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 1 (jf. føresegn pkt. 2.5), må dette området vere ferdig inngjerda.

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 2 (jf. føresegn pkt. 2.5) må heile området (dvs. området som omfattar både byggetrinn 1 og 2) vere inngjerda.

Inngjerding av området er søknadspliktig. Krav som går fram under skal ivaretakast.

Følgjande dokumentasjon må veleggjast byggesøknad om gjerde:

1. Kart som viser plassering av gjerdet. Kartet skal vise plassering av grunder ev. gjerdeklyv, ferister, løysingar for ski inn/ut. Vedlagt kartet skal det følgje omtale av på kva måte almen ferdsel/friluftsliv gjennom området er ivareteke, samt ski inn/ut.
2. Løyve frå grunneigar til oppføring av gjerdet
3. Dokumentasjon vedr. utforming av gjerde:
  - a. Gjerdet må vere sterkt nok til å tåla aktuelle beitedyr og sørgje for at beitedyr ikkje kjem innafor inngjerda område. Gjerdet må vere av ein type som Mattilsynet godkjenner ut frå sine dyrevelferdskrav.
  - b. Gjerdet må ikkje vere skjemmande. Gjerde kan t.d. utformast som nasjonalgjerde med toppfjøl.
  - c. Gjerdet må tåle snø og værforhold
  - d. Gjerdet må ikkje påverke flomvegane vist i plan eller på annan måte medføre endringar som kan påverke overvatn.
  - e. Gjerdet skal til ein kvar tid vere vel vedlikehalde.

## **3.3 Gjerder, grenser, antenner, flaggstenger, vindmøller, utebelysning**

Full inngjerding av eigedomen er ikkje tillate:

Endres til:

Full inngjerding av eigedomen er berre tillate i samsvar med føresegn om rekkefølge (pkt. 2.6).

Inngjerding på tomter innafor FK-områda er ikkje tillate.

For inngjerding på tomter innafor FF-områda gjeld føresegnene i pkt. I – VIII nedanfor:

Handsaminga av saka:

Samrøystes



## Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 blir framlagt forslag med følgjande endringar til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen godkjent.

Detaljreguleringa erstattar reguleringsplan for Lemonsjøen skisenter for område der planane overlappar.

Hyttfelt i Vågå kommune skal i utgangspunktet ikkje gjerdast inn. Følgjande endringsforslag vil føre til at Fjellsida Lemonsjøen vert inngjerda. Årsaken er at ein i dette særskilte tilfellet ser at beitenæringa er best tent med inngjerding. Feltet ligg heilt inntil FV 51, er svært komprimert og såleis lite foreinleg med felles utnytting av arealressursane. Det ligg ikkje i forutsetningane for endringsvedtaket at beiteretten vert innløyst.

Nytt pkt 2.6 samt justeringar i pkt 3.3

### 2.6 Inngjerding av området og krav til rekkefølge

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 1 (jf. føresegn pkt. 2.5), må dette området vere ferdig inngjerda.

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 2 (jf. føresegn pkt. 2.5) må heile området (dvs. området som omfattar både byggetrinn 1 og 2) vere inngjerda.

Inngjerding av området er søknadspliktig. Krav som går fram under skal ivaretakast.

Følgjande dokumentasjon må veleggjast byggesøknad om gjerde:

1. Kart som viser plassering av gjerdet. Kartet skal vise plassering av grunder ev. gjerdeklyv, ferister, løysingar for ski inn/ut. Vedlagt kartet skal det følgje omtale av på kva måte almen ferdsel/friluftsliv gjennom området er ivareteke, samt ski inn/ut.
2. Løyve frå grunneigar til oppføring av gjerdet
3. Dokumentasjon vedr. utforming av gjerde:
  - a. Gjerdet må vere sterkt nok til å tåla aktuelle beitedyr og sørgje for at beitedyr ikkje kjem innafor inngjerda område. Gjerdet må vere av ein type som Mattilsynet godkjenner ut frå sine dyrevelferdskrav.
  - b. Gjerdet må ikkje vere skjemmande. Gjerde kan t.d. utformast som nasjonalgjerde med toppfjøl.
  - c. Gjerdet må tåle snø og værforhold
  - d. Gjerdet må ikkje påverke flomvegane vist i plan eller på annan måte medføre endringar som

kan påverke overvatn.

e. Gjerdet skal til ein kvar tid vere vel vedlikehalde.

### 3.3 Gjerder, grenser, antenner, flaggstenger, vindmøller, utebelysning

Full inngjerding av eigedomen er berre tillate i samsvar med føresegner om rekkefølge (pkt. 2.6).

Inngjerding på tomter innafor FK-områda er ikkje tillate.

For inngjerding på tomter innafor FF-områda gjeld føresegnene i pkt. I – VIII

## **Kommunestyret si behandling av sak 46/2022 i møte den 27.10.2022:**

### **Behandling**

Forslag frå ordføraren:

- Tillegg i pkt. 3.3 andre setning Gjerder, grenser, antenner, flaggstenger, vindmøller, utebelysning.

- med unntak av pkt. III

Samrøystes

### **Vedtak**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 blir framlagt forslag med følgjande endringar til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen godkjent.

Detaljreguleringa erstattar reguleringsplan for Lemonsjøen skisenter for område der planane overlappar.

Hyttefelt i Vågå kommune skal i utgangspunktet ikkje gjerdast inn. Følgjande endringsforslag vil føre til at Fjellsida Lemonsjøen vert inngjerda. Årsaken er at ein i dette særskilte tilfellet ser at beitenæringa er best tent med inngjerding. Feltet ligg heilt inntil FV 51, er svært komprimert og såleis lite foreinleg med felles utnytting av arealressursane. Det ligg ikkje i forutsetningane for endringsvedtaket at beiteretten vert innløyst.

Nytt pkt 2.6 samt justeringar i pkt 3.3

### 2.6 Inngjerding av området og krav til rekkefølge

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 1 (jf. føresegn pkt. 2.5), må dette området vere ferdig inngjerda.

Før det kan gjevast byggeløyve for bygninger innafor byggetrinn 2 (jf. føresegn pkt. 2.5) må heile området (dvs. området som omfattar både byggetrinn 1 og 2) vere inngjerda.

Inngjerding av området er søknadspliktig. Krav som går fram under skal ivaretakast.

Følgjande dokumentasjon må veleggjast byggesøknad om gjerde:

1. Kart som viser plassering av gjerdet. Kartet skal vise plassering av grunder ev. gjerdeklyv, ferister, løysingar for ski inn/ut. Vedlagt kartet skal det følgje omtale av på kva måte almen ferdsel/friluftsliv gjennom området er ivareteke, samt ski inn/ut.
2. Løyve frå grunneigar til oppføring av gjerdet
3. Dokumentasjon vedr. utforming av gjerde:
  - a. Gjerdet må vere sterkt nok til å tåla aktuelle beitedyr og sørgje for at beitedyr ikkje kjem innafor inngjerda område. Gjerdet må vere av ein type som Mattilsynet godkjenner ut frå sine dyrevelferdskrav.
  - b. Gjerdet må ikkje vere skjemmaende. Gjerde kan t.d. utformast som nasjonalgjerde med toppfjøl.
  - c. Gjerdet må tåle snø og værforhold
  - d. Gjerdet må ikkje påverke flomvegane vist i plan eller på annan måte medføre endringar som kan påverke overvatn.
  - e. Gjerdet skal til ein kvar tid vere vel vedlikehalde.

### 3.3 Gjerder, grenser, antenner, flaggstenger, vindmøller, utebelysning

Full inngjerding av eigedomen er berre tillate i samsvar med føresegner om rekkefølge (pkt. 2.6).

Inngjerding på tomter innafor FK-områda er ikkje tillate med unntak av pkt. III.

For inngjerding på tomter innafor FF-områda gjeld føresegnene i pkt. I – VIII