

Arkiv	Saksbehandlar	Møtedato	Sak nr.
323	Knut Øyjordet	18.06.20	23/20

REGULERINGSPLAN FOR FJELLSIDA LEMONSJØEN – 2. GONGS OFFENTLEG ETTERSYN OG HØYRING

Saksdokument:

1. Høyringsbrev frå kommunen av 22.04.2020 med vedlegg.
2. Kopi av brev frå Tessand beitelag av 02.06.20 til kommunen.
3. Kopi av brev frå Statskog av 08.06.20 til kommunen.

Høyringsbrevet med vedlegg er å finne på heimesida til kommunen, under «Plan, miljø, byggjesak, brann, teknisk», klikk deretter på «Plan», og «Høyring og kunngjeringar».

Saksutgreiing:

Formannskapet har i sak 12/20 gjort vedtak om å leggje forslag til detaljregulering for Fjellsida Lemonsjøen ut til offentlig ettersyn og høyring, og med høyringsfrist 6. juni (fjellstyret har fått forlenga fristen). Det er Nordplan AS som fremmer planforslaget på vegne av Lemonsjøen Utvikling. Planområdet er ca. 200 dekar stort og grenser inntil Lemonsjøen alpinanlegg mot aust. Det blir opna for utbygging av 55 fritidshytter og 122 leilegheiter. Det blir inntil ni leilegheitsbygg som er planlagt i nedre delen av området. Planoppstart var varsla alt i 2009, og med høyring i 2012. NVE fremja motsegn til planforslaget grunna manglande skredfarekartlegging. Forslagsstillar la etter dette planen på vent, men tok opp att planarbeidet i 2018.

I saksutgreiing/vurdering til behandling av forslaget i formannskapet står det følgjande om gjerde/inngjerding og om landbruksinteresser:

Det er teke inn føresegner om inngjerding som opnar for 75 løpometer gjerde på kvar fritidstomt. Dette er ikkje i samsvar med retningslinene for gjerde knytt til fritidsbustader slik desse er utforma i kommuneplanen. Formålet med Vågå sine felles gjerderetningslinjer for fritidsbustader var å legge grunnlag for like rammer i heile kommunen. Kommunedirektøren frårår å opne for inngjerding som går utover desse retningslinene da dette vil uthole den styringsmoglegheita planverket gir og gje presedens for andre område. Administrasjonen kjenner ikkje til at Statskog har gjeve samtykke til inngjerding med 75 i hytteområde. Grunneigar kan legge strengare restriksjonar for inngjerding enn det planen legg opp til.

Det går beitedyr i området, både småfe og storfe. Tilgjengeleg beiteareal vil bli redusert. Erfaringsmessig blir det konflikstar knyta til beiteaktivitet på dei areal som ikkje blir inngjerda. Det vil venteleg bli dyr etter vegskråningar/skjeringar og andre flater som kan bli attraktive for beitedyra. Spesielt kan det bli ei utfordring knyta til storfe som kan gjere skade på parkerte bilar. Det er viktig at veranda eller opphøgde terrassar blir utforma slik at dei ikkje blir ei felle for beitedyr. Dette skal vere ivareteke i føresegnene om gjerde. Problematikk knytt til beiteinteresser/beiterett vil vere av privatrettsleg karakter. Det aktuelle området er statsallmenning. Beiteretten er ein bruksrett.

Adresse	Telefon	Bankgiro	E-post
Postboks 16 2684 VÅGÅ	61 29 37 37	2085.25.13625	vaga@fjellstyrene.no

I høyringsbrevet står det m.a. at kommunen ønskjer å høyre forslag om inngjerding av heile hytteområdet som eit alternativ til føresegnene i pkt. 3.3 om 50 meter gjerde på kvar fritidstomt. Føresegnene i pkt. 3.3 er utforma i samsvar med dei felles gjerderetningslinene i kommuneplanen. Kommunen ber ut frå dette at det i tillegg til framlagt planforslag også blir gjeve uttale til forslaget om å gjerde inn heile hyttefeltet.

Da planen var ute til offentleg ettersyn og høyring i 2012, gav fjellstyret følgjande uttale (i sak 17/12):

I høyring av reguleringsplan for Fjellsida Lemonsjøen der formålet er å leggje til rette for høgstandard fritidsbustadar og utleigeeiningar knytt til Jotunheimen Lemonsjøen alpinsenter, meiner fjellstyret at fordi det meste av arealet i kommuneplanen er avsett til idrettsanlegg, så burde denne endringa ha skjedd i revidering av kommuneplanen. Fjellstyret meiner likevel at denne arealbruksendringa kan skje nå, sidan det aktuelle arealet er avsett som byggeområde i gjeldande kommuneplan, forslaget er i tråd med "Masterplan for Lemonsjøen" og utviklinga med utbygging av hytter og utleigebygg i området ved skitrekanlegget.

I forhold til dei interessene som fjellstyret skal ivareta, er det spesielt beiteinteressene som blir berørt ved å bygge ut det aktuelle området med hytter og utleigebygg. Fjellstyret meiner ei slik utbygging vil redusere området sin verdi som beiteområde for husdyr. Fjellstyret vil likevel ikkje gå imot den foreslåtte utbygginga, sidan det er planlagt heilt inntil eksisterande skitrekanlegg, og arealutnyttinga er ei oppfølging av den reiselivssatsinga som skjer ved Lemonsjøen.

Når det gjeld dei foreslåtte reglane for gjerding, viser fjellstyret til tidlegare uttale i spørsmål om retningsliner for gjerding av fritidsbustader, der fjellstyret m.a. har uttalt at det kan opnast for å kunne gjerde inn inngangsparti på hytter, samt veranda/platting fordi dette er areal som det vil vera størst behov for å skjerme rundt ei hytte, både mot beitedyr og mot vær og vind. Fjellstyret meiner det må setjast eit tak på 20 meter, slik som Statskog har gått inn for, og som m.a. Tessand beitelag tidlegare har gjeve tilslutning til.

Dersom kommunen vedtek reglar for gjerding i tråd med forslaget som nå er sendt på høyring, og Statskog opprettheld sine reglar for omfanget av gjerding i regulerte hyttefelt, viser fjellstyret til si uttale i høyring av reguleringsendring for Lemonsjøen Fjellpark, der ein ber kommunen og Statskog om å sørgje for at hyttefestarane blir informerte om kva for reglar for gjerding som gjeld. Dette for å unngå forvirring blant hyttefestarane om reglane for gjerding.

Statskog har gjeve følgjande uttale til planforslaget:

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 innanfor det samme arealet.

Adresse	Telefon	Bankgiro	E-post
Postboks 16 2684 VÅGÅ	61 29 37 37	2085.25.13625	vaga@fjellstyrene.no

Tessand beitelag har gjeve slik uttale:

Tessand beitelag er det beitelaget i Vågå som er mest påverka av den auken i hyttebygging som har gått føre seg i dei seinare åra. Beitelaget har gjort mange tiltak for at konfliktene 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 hyttefeltet. Det har likevel vore ein del problem. Til dømes omkom det ei søye med tre 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 med ynskje om gjerdelengd framsett både frå fjellstyret og grunneigaren Statskog. 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 imot utbygging av Fjellsida (18.06.2009), dette vart oppretthalde ved høyringa i 2012. Grunngevinga frå beitelaget var eit ynskje om å avgrense utbygginga til område 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 hyttefelt burde vore inngjerda. Grunngevinga for dette er og har vore eit 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 felt blir inngjerda. Når det gjeld tapet av beiteareal som dette vil føre 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 utbygging utan at dei får noko igjen sjølv om beiteressursen blir vanskelegare å utnytte. Vi gjev altså burt beiteretten 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 innløyning 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.

Vurdering:

Området er i kommuneplanens arealdel «klarert» for utbygging. For fjellstyret blir det nå å vurdere om detaljar i planforslaget kjem i konflikt med bruksrettar og naturvern- og friluftsjakter. I forhold til beiteinteresser er forslag til reglar for gjerding viktig. Kommunen har sendt på høyring to alternativ, inntil 50 meter gjerde for kvar tomt eller å gjerde inn heile området. Alternativet om inntil 50 meter er i tråd med retningslinene i kommuneplanen, og som også gjeld i enkelte andre regulerte område for hyttebygging. Spørsmål om å gjerde inn eit heilt hyttefelt er nytt, men for denne planen var faktisk beitedyreigarar i 2012 bede om å kome med synspunkt på inngjerding av heile området, noko

Adresse	Telefon	Bankgiro	E-post
Postboks 16 2684 VÅGÅ	61 29 37 37	2085.25.13625	vaga@fjellstyre.no

som Tessand beitelag den gongen ikkje var negative til.

Spørsmål om total inngjerding rører ved prinsipielle sider ved beiteretten, ved at eit område blir totalt avstengt for beiting, i dette tilfelle pga. hyttebygging. I det aktuelle området og ved Lemonsjøen generelt er det ein del beitedyr, både sau og storfe. I seinare år har det nok vorte meir storfe på utmarksbeite i området, og spesielt besetningar med ammekyr, noko som fort kan skape konflikhtar i område med mange hytter. Forebygging mot konflikhtar blir generelt gjort ved å opne for eit visst omfang av gjerding rundt hyttene, der kommunen og Statskog har hatt ulike reglar. I dette området vil det bli ei nokså tett utbygging av leilegheiter og hytter. Kanskje ei total inngjerding av det sentrale utbyggingsområdet er ei betre løysing også for beiteinteressene enn å opne for eit visst antal meter med gjerde rundt kvar einheit? Konflikthane blir minimale, men da må gjerdet også vera heilt «tett», og krav til ettersyn og vedlikehald blir svært viktig. Dessutan må eventuelle ferister og grunder fungere så ikkje beitedyr kjem innanfor gjerdet.

Innstilling til vedtak:

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. Utstrekt 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 i eit nokså «bratt» terreng, 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 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.

Vedtak:

Samrøystes:

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. Utstrekt beiting i eit område med tett hytteutbygging kan fort skape konflikhtar.

Adresse	Telefon	Bankgiro	E-post
Postboks 16 2684 VÅGÅ	61 29 37 37	2085.25.13625	vaga@fjellstyrene.no

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 grinder 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 innløyning 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.

Rett utskrift. Går til:
Kommunen

Kopi til:
Statskog
Tessand beitelag v/Aase Odnes

Vågåmo, 19.06.20

Knut Øyjordet (e.f)