

Løten kommune

Kildevegen 1

2340 LØTEN

Svar - «OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR BUDOR SØR –TIL OFFENTLIG ETTERSYN».

Sammendrag:

- Hytteeierforeningen har forståelse for at det ønskes utbygging og utvikling på Budor, men vi har derimot ikke forståelse for at Budor sitt særpreg forringes og at det ikke kan tas større hensyn til eksisterende hytteeiere som har valgt hyttetomter ut ifra daværende reguleringsplaner.
- Vi tar det som en selvfølge at videre utbygging av hytteområdet på Budor vil foregå gradvis og i forhold til demografiske analyser. Det er en kjensgjerning at eldrebølgen står for døren, fødselstallene er synkende i Norge og mange unge mennesker sliter med økonomi til å skaffe egen bolig. Et hovedspørsmål er derfor hva etterspørselen vil bli til de framtidige byggeplanene med dagens utsikter for økonomiske nedgangstider.
- Den nå i skrivende stund, pågående pandemi aktualiserer at kap. 8 Risiko og sårbarhetsanalysens pkt. 20 beskriver konsekvenser for Løten kommune.
- Vi er sterkt imot nedbygging av setervoller, og vi mener nye hyttefelt kommer for tett på eksisterende hyttefelt. Vi ønsker at buffersoner økes, og at en bevarer vegetasjonen mellom nye og gamle hyttefelt. Her kan man se til populære hyttestedestinasjoner som Trysil og Hafjell hvor dette er bedre gjennomført enn det man ser ved felt H5 og H7 på Budor.
- Naturopplevelsen ved å kunne benytte stier og skiløyper må opprettholdes ved å utvide avstanden mellom hyttefelt og skiløyper.
- Det er i planen ikke samsvar med ønsket om å ivareta god tilrettelegging av naturopplevelser, viktig grønnstruktur, seterområder, naturmiljøer og beskrivelsen av omfanget av utbyggingen.
- Fortsatt foreslått farlig kryssing av skiløype i utforkjøring.
- Vi mener utbyggingsvolumet er for stort med et oppgitt utbyggingsvolum på 450 – 600 hytter, 150 – 200 leiligheter pluss 50 – 60 leiligheter i sentrumsområdet. I tillegg til mulig utbygging av hytter og leiligheter på caravanplassen. Ved å redusere antallet kan mye av naturinngrepene unngås.
- Ved å åpne opp for å bygge litt mere moderne hyttetyper i forhold til takformer, bygningsvolumer / høyder og vindustørrelser vil det kreves større avstand til eksisterende felt enn de oppgitte 50 m. Her må sonen utvides til minimum 150 m, og vegetasjonen må bevares.

Tidligere svar på planprogram:

Hytteeierforeningen viser til vårt svar av 09. mai 2019 på planprogrammet, og kan ikke se at våre anmerkninger i særlig grad er hensyntatt.

Mange av våre bemerkninger vil derfor på nytt bli meddelt i dette høringssvaret.

Løtenfjellet Hytteeierforening:

Løtenfjellet Hytteeierforening er en forening for de som har hytter i Løtenfjellet herunder i Budortunet borettslag, leiligheter i Budor gjestegård eller campingvogn på Budor caravan. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes interesser og arbeide for oppgaver til felles beste.

I dette ligger blant annet: Budor som fritids og rekreasjonsområde, ivareta stedets særpreg, gi god hytteopplevelse og å fremme holdninger for god opptreden blant brukere av stier og skiløyper.

Hytteeierforeningen er godt fornøyd med at det i områdeplanen ønskes å ivareta viktig grønnstruktur, seterområder, naturmiljøer, forbedring av trafikksikkerheten samt utvikling av aktiviteter som kan forsterke Budor som en attraktiv helårs destinasjon for lokalbefolkningen, hytteeiere og turister.

Vi ser med bekymring noen misforhold mellom nevnte ønsker og områdeplanens beskrivelse. Misforholdene er blant annet at foreslått arealbruk avviker i forhold til kommuneplanens rammer, nedbygging av gamle setervoller, en for stor fortetting av senterområdet og for liten buffersone mellom nye og eksisterende hyttefelt.

De fleste hytteeiere har valgt å etablere seg på Budor på grunn av gode turopplevelser i flott natur og vakre omgivelser.

Det må allikevel påpekes at vi som hytteeiere benytter mesteparten av tiden på vår egen hytte (antakelig ca. 90 % av tiden). Det er derfor viktig at vi også i fremtiden kan oppleve den gode atmosfæren på våre hytter.

Budor sin profil:

Budor sin profil tufter på en type natur som innbyr til ro og harmoni. Denne profilen er en viktig ramme for den videre utviklingen av området.

I planens sammendrag vises det til Budor's profil der premissene konkretiseres i følgende punkter:

- Trygge og gode bo- og aktivetsmiljøer
- Minst mulig avtrykk på natur og miljø
- God tilrettelegging for naturoplevelser og aktiviteter hele året
- Ivaretagelse av setervoller og beiteressurser
- Rom for tilpasning for utviklingsbehov og -muligheter, spesielt innen miljø og bærekraft

Videre står det blant annet under Arealdisponering:

- Foreslåtte grønnstruktur følger naturlige formasjoner i terrenget og sammen med krav til tre-vegetasjon, vil dette bidra til at området ferdig utbygd vil fremstå godt integrert i landskapet.

Vi vil her i vårt svar begrunne hvorfor premissene for Budor's profil ikke samsvarer med områdereguleringsplanens beskrivelse av utbyggingen av Budor sør:

Gamle setervoller:

Det er flere gamle setervoller sentralt i Budorområdet. Langsetlykja er den største og står omtalt i områdereguleringsplanen som prioritert setervoll hvor det skal tas vare på et unikt kulturlandskap. Samtidig omfatter planforslaget utbygging av både hytter og leilighetsbygg på deler av denne setervollen og det er vi sterkt imot.

Vi ser det også som uheldig at setervollene fra krysset Kuvegen/Kalven, Nordvollykja og Ihrstadlykja, bygges ned. Dette vil svekke særpreget på Budor.

Vi er kjent med ulike tolkninger av disse setervollene. Vi ønsker å påpeke setervollenes kvalitet ved at vi til tross for sommer-tørke i 2018, kunne se at her var et godt oppkomme og at vegetasjonen var grønn i motsetning til vegetasjonen i nærområdet.

En utbygging av disse setervollene vil ødelegge for et eventuelt godt beiteområde for all tid. Det fremkommer i planens pkt. 2.1 at det i innspill til planarbeidet er uenighet om det er forsvarlig å bygge ut disse setervollene. En setervoll som utbygges til hyttefelt vil aldri kunne reverseres.

Kuvegen er en del av Rondanestien som går igjennom området. Vi og andre fotturister ønsker å se beitende dyr på disse setervollene, ikke flere hytter. For kommende generasjoner mener vi det er viktig å ivareta setervollene som verdifulle kulturminner, men også i respekt for tidligere generasjoner som drev jernutvinning og setring i dette området. Rondanestien langs Kuvegen er inngangsporten til Svaen og Hedmarksvidda og vi mener en tettere bebyggelse rundt Kuvegen vil være uheldig for naturopplevelsen i dette området.

Det vises også til **Kommuneplanens arealdel pkt. 13.13:**

Hensynssone – kulturmiljø - viktige sætervoller H570 1-18

«Gjelder flere sætervoller i kommunen hvor det er viktig å bevare kulturlandskapet.

Ny bebyggelse som ikke har landbruksfaglig begrunnelse er ikke tillatt. Ved bygningsmessige tiltak på eksisterende sæterbebyggelse skal bebyggelsens opprinnelig uttrykk ivaretas.

Hovedbygning kan maksimalt utvides til 70 m2 bruksareal. Eksisterende fritidsbebyggelse på sætervollen kan maksimalt utvides til 70 m2 bruksareal for hovedbygning og 20 m2 bruksareal for uthus. Bestemmelsene i 3.10, 3.11 og 3.12 gjelder så langt de passer. Inngjerding til beitebruk/ jordbruksformål er tillatt.

Bygningsmessige tiltak skal forelegges kulturvernseksjonen i Hedmark fylkeskommune.

*Eventuell søknad om bruksendring fra sæter til fritidsformål og fradeling av tomt skal behandles som en søknad om dispensasjon fra arealformålet. **Slik søknad vil normalt ikke bli anbefalt.**»*

Her fraviker man normal norm ved å anbefale dispensasjon.

2.4 Krav om konsekvensutredning:

Vi ber om at **Kommuneplanens arealdel pkt. 3.07 B** ikke fravikes:

«Omfang av ny fritidsbebyggelse i framtidige byggeområder er begrenset til et gjennomsnittlig arealforbruk på 2,0 dekar pr. hytte.».

Et antall hytter på 450 – 600 hytter vil føre til en så stor fortetting at området mister mye av sin rekreasjonsverdi, og vil fremstå som et sammenhengende gigantisk byggefelt.

En utvidet buffersone må kompensere for tett bygging innen feltene.

Her kan man se til hyttestedestinasjoner som Trysil og Hafjell som har klart å bevare mye vegetasjon mellom de ulike hyttefeltene.

Ifølge kommuneplanens arealdel pkt.1.02 B skal for framtidige utbyggingsområder som er vist i planen og som er større enn 50 dekar utarbeides en områdereguleringsplan for hele området, eller en hensiktsmessig del av dette.

Det skal blant annet tas hensyn til naturmangfold, kulturminner og –miljø, støy, risiko- og sårbarhet mv. Der blåmerket sti går gjennom planområdet, skal traseen ivaretas på en hensiktsmessig måte i planen, eller avklares lagt i ny trase utenom området.

6.2.2 Fritidsbebyggelse / Moderne hyttetyper:

Vi er bekymret ved at det åpnes opp for å bygge litt mere moderne hyttetyper i forhold til takformer, bygningsvolumer / høyder og vindustørrelser.

Dette gjelder spesielt om det åpnes for øket bygningsvolum og høyder.

Vi ser allerede i dag hyttetyper som skiller seg ut stilmessig med steinfasader og store/høye vindusflater og belysning. Pr. i dag fremstår hytteområdene harmonert mht. takmateriale.

Bruk av solcellepaneler vil gi et skjemmende bilde.

Gjeldende bestemmelser gir et uheldig frislipp av dette. Vi foreslår å videreføre bestemmelser om torvtak/grønne tak. Høyder som angitt i bestemmelsen punkt. 3.1.1.2 gjeldende for BFF 4-26 fraviker sterkt fra eksisterende hytter. Dette gir en generell åpning for 2 etasjer hvilket ikke kan være intensjonen? Vi foreslår at høydene settes til hhv. møne og gesims 5,5m og 3,5m med åpning for oppstuggu i begrenset omfang som fastsettes i detaljreguleringsplan.

7.4. Landskap.

Det konkluderes med at planen vil medføre en endring av dagens landskapsbilde.

Vi ser det som svært uheldig at det opereres med en buffersone mellom nye, og eksisterende felt på kun 50 meter. Ved å befare felt H5 og H7 (Haukugla) vil man se at så godt som all vegetasjon er hogd ned, og vi stiller oss tvilende til at det her raskt vil komme ny trevegetasjon jfr. Pkt. 7.4.

Manglende vegetasjon fører til at buffersonen har en forringet miljøeffekt mot støv og mot lokalt CO₂ utslipp, og den gir ingen tydelig grense mot nye hyttefelt.

Buffersoner, stier og skiløyper:

Hytteiere bruker mesteparten av tiden ved egen hytte. Det må fortsatt vær slik at man har en naturopplevelse ved å bruke naturen i tilknytning til hytteområdene. Utfartsområdene Svaen og Målia er allerede sterkt befolket på store utfartsdager. Det er derfor viktig at det skal være attraktivt å benytte alternative løypetraseer. En økning i buffersonen vil kompensere for «hensynsone friluftsliv» i kommuneplanen.

Ved å åpne opp for å bygge litt mere moderne hyttetyper i forhold til takformer,

bygningvolumer / høyder og vindustørrelser må det stille større krav til skjerming mot skiløyper og turstier.

Den største utbyggingen er øst, syd og vest for eksisterende felt. Dette er hyttefelt som grenser mot skiløypen «Dugnaden» og skiløype mellom Budor og Gåsbu.

Sistnevnte skiløype er, i aktuelt område, også en blåmerket sti.

Avstanden på 25 meter fra skiløyper til tomtegrense vil i praksis være at avstanden måles til hyttevegg, da dette er festetomter uten definerte tomtegrenser. Det vil bli minimalt med vegetasjon mot løyper og stier da hyttetomter blir ryddet for trær ved utbygging.

Dette vil gi turgåere en dårlig turopplevelse da løypene vil gå midt i et hyttefelt.

En buffersone på kun 50 meter vil føre til at hele området vil oppleves som ett gigantisk hyttefelt.

Dette vil gi en negativ turopplevelse for svært mange, og vil gi et skjemmende bilde av Budor på grunn av en beliggenhet som er synlig mot sør langt utenfor Løten kommune.

Buffersonen mellom felt H8 og H9 gir et godt skille mellom feltene. Buffersonen har en god avstand og godt med vegetasjon.

Denne buffersonen må være førende for fremtidige buffersoner.

Vi savner en konsekvensanalyse på den økte belastningen på stier og på kapasiteten i skiløypene ved den planlagte utvidelsen av Budor syd. Vi ser allerede i dag store skader på vegetasjonen i området mot Svaen. Vi er bekymret for dagens kapasitet i skitrekke og skiløyper / utfartssteder ved en for stor utbygging på Budor. Vi ser allerede «på gode dager», at køen til skitrekke og ved Målia er lang, kapasiteten på serveringshyttene sprengt, og trafikken i de meste belastede skiløypene på bristepunktet. Jf. planbeskrivelsens pkt. 2.2 «Hensikt med planen», konkretisert gjennom punkt 6.1 «Hovedgrep» siteres: «Budor har ikke den mest spektakulære naturen, men kan tilby en type natur som innbyr til ro og harmoni. Budor sin profil er tuftet på nettopp dette, og denne profilen er en viktig ramme for den videre utvikling i området. Dette konkretiseres gjennom disse premissene for planen:» Ett av punktene under er: «*God tilrettelegging for naturopplevelser og aktiviteter hele året*». Hytteeierforeningen støtter dette fullt ut, men kan dessverre ikke se at planen hverken har generelle beskrivelser eller konkrete tiltak for å bygge oppunder og sikre dette. Dette må sikres gjennom rekkefølgekrav og/eller krav til dokumentasjon ved byggesøknad, hvilket burde være i alles interesse.

Prinsippet må være at tilbudet pr. fritidsboligenhet må sikres like bra, eller bedre, gjennom hele utviklingen. Dette må gjelde minimum både stier, sykkelstier og serveringskapasitet på sommerstid og minimum heiskapasitet, langrennsløyper, og serveringstilbud på vinterstid.

Helt konkret kan det stilles krav til utviklingsplan som dokumenterer dette før første igangsettingstillatelse og rullerende pr. 50ende (enheter) igangsettingstillatelse (eksempelvis nytt punkt 2.3 i bestemmelsene).

I tillegg til som rekkefølgebestemmelser i kapittel 6:

-Før det gis igangsettingstillatelse til fritidsboligenhet nr. 51 skal planfri kryssing av skiløype og gangveg over Budorvegen, SKV6? være etablert

(Herunder endring av plankart med samling av skiløype for planfri tilgang til løypenett på østre side av Budorvegen med gangveg SGS2. Foreslår å legge denne fra der skiløype treffer BS1 vestfra)

-Tidspunkt for etablering av planfri kryssing av skiløype over Svaenlivegen, SKV2 settes til etablert før første brukstillatelse.

I Kommuneplan for klima og energi 2019 – 2030 kap. 3 Målsetting Løten kommune, beskrives Løten kommunes bidrag til å nå de nasjonale klimamålene ved blant annet å jobbe ambisiøst med reduksjon av klimagassutslipp.

For å imøtekomme kommunens klimamål, bør de kompenserende tiltakene for øket klimagassutslipp beskrevet i områdeplanens kap. 6.8 side 37 iverksettes uavhengig av utbyggingens omfang. Bygging i myr bør unngås, og hogst reduseres til et minimum.

Det tas for gitt at drenering og masseutskifting av myr holdes til det absolutte minimum på grunn av den negative miljøeffekten dette har.

Videre forutsettes det at naturlige vannveier, god overvannshåndtering og sikre flomveier prioriteres i arbeidet med planen og innpasses i utbyggingsmønsteret.

Skiløypene må sikres ved tilstrekkelig drenering der overflatevann krysser skiløyper.

Veier:

Av sikkerhetshensyn må det være færrest mulige kryssinger mellom vei og skiløyper. Det må unngås at veier krysser skiløyper i bakker. Slik det fremkommer på tegningen mellom felt BFF 15 og BFF 17 vil være et kritisk krysningsspunkt da dette er i utforkjøring for skiløpere. Det bør vurderes å benytte dagens vei ved Fura sydvest for felt BFF 17, BFF 18 og BFF 19, og opprettholde dagens krysningsspunkt der skiløypa (BST7) flater ut (før nedkjøringen mot elva).

4.4 Sentrumsområdet:

Vi mener utbyggingen av sentrumsområdet blir for stort, og dette vil ødelegge dagens særpreg på Budor.

Antall leiligheter bør reduseres slik at det ikke er behov for å bygge i området vest for parkeringsplassen (BS1). Dette er et område hvor det er mye lek og skiaktivitet for barn. Bygningene må bygges slik at de passer inn i den eksisterende stilart, og må ikke bygges høyere enn 2 etasjer.

Kulturminner:

Vi mener hensynet til kulturminner ikke er tatt med i planen i henhold til Kommuneplanens arealdel pkt. 13.20 I

Vi er kritiske til at man ønsker en delvis opphevelse av automatiske fredede kulturminner.

Kommuneplanens arealdel pkt.13.20: Sone for båndlegging etter annet lovverk – kulturminner H730

Gjelder automatiske fredede kulturminner samt vedtaksfredede kulturminner.

Bygge- og anleggstiltak innenfor slike områder og tiltak som kan påvirke formålet med vernet kan bare skje etter særskilt tillatelse fra kulturvernmyndigheten.

På side 18 i områdeplanen er vist et kartutsnitt over området med automatisk fredet og nyere tiders kulturminner. Kartet er et resultat av kulturminneregistrering i planområdet sommeren 2017 og viser 63 registrerte automatisk fredede kulturminner. Funnene stammer fra yngre jernalder og middelalder og er et sterkt bevis på stor jernutvinning i området.

Avslutning

Vi opplever i skrivende stund en global pandemi med covid-19 virus som vi ikke kjenner konsekvensen av. Dette er forståelig nok en ny situasjon man ikke har tatt inn i en risiko og sårbarhetsanalyse.

Hvordan en øket hytteutbygging vil påvirke Løten kommune under liknende situasjoner bør beskrives kap.8 Risiko og sårbarhetsanalysen pkt. 20.

Det bør i tillegg vurderes om økonomisk nedgangstider som følge av katastrofer vil innvirke på omsetningen av fritidseiendommer.

Vi håper våre synspunkter vil bli vektlagt i beslutningsprosessen, og ser fram til et fortsatt godt samarbeid med Løten kommune og Løiten almenning.

Om det er ønskelig for en nærmere presentasjon av våre innsigelser, vil hytteeierforeningen eventuelt kunne delta i eget møte med kommunen og eller Løiten almenning i sakens anledning.

For Hytteeierforeningen

Jan-Erik Andersen
Leder

Johan Bysveen
Nestleder