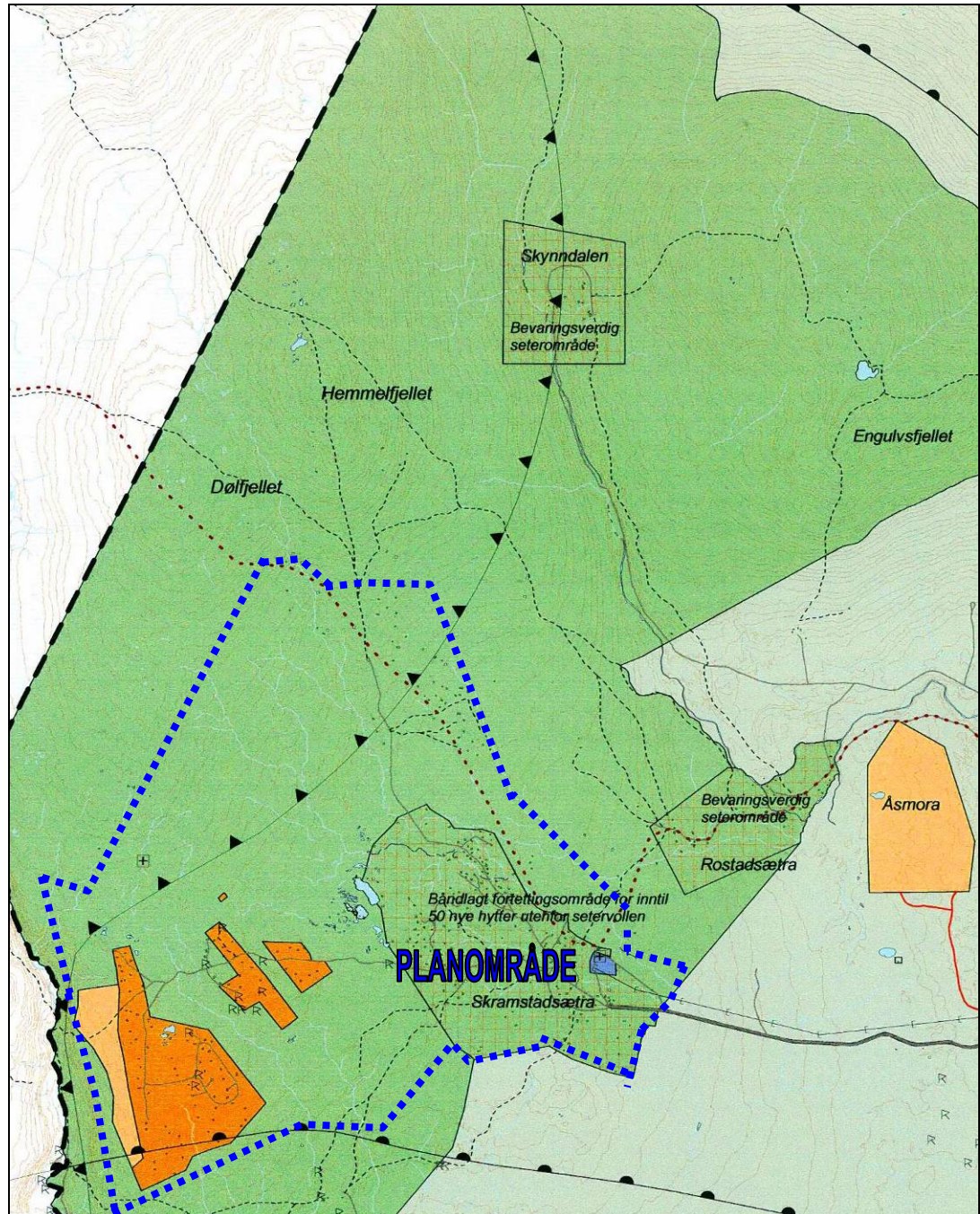




REGULERINGSPLAN SKRAMSTADSÆTRA HYTTEOMRÅDE

**P
L
A
N
B
E
S
K
R
I
V
E
L
S
E**



Utsnitt av kommunedelplan Hovdmoen/ Digeråsen - Skramstadsætra med angivelse av planområde



Foto: Skramstadsæter fjellstue

1.0 FORUTSETNINGER FOR PLANARBEID

1.1 INNLEDNING

Skramstadsætra er som navnet tilsier opprinnelig et seterområde for Skramstad-gårdene i Åmot. Seterdriften kan være så gammel som tilbake til 12-1300-tallet. Det er til sammen 9 gårder som har setrer her:

- Skramstad søndre (gnr15/ bnr1)
- Skramstad nordre (gnr14/ bnr1)
- Brufallet (gnr8/ bnr5)
- Bolstad øvre (gnr17/ bnr1)
- Bolstad nedre (gnr18/ bnr1)
- Bjørkholen (gnr18/ bnr18)
- Opgården nedre (gnr15/ bnr13)
- Vinterstua (gnr18/ bnr27)

Pr. i dag står det hele / deler av opprinnelig bebyggelse på 7 av disse. Aktiv setring ble stort sett slutt på 1950-60-tallet, men på Bjørkeholsvollen var det drift fram til 1974. Setervoller og fulldyrkede arealer er stort sett holdt i hevd.

Mht landbruksinteresser benyttes området til beiteområde for ca 3 000 sau (Åmot Vest-fjell) og det drives noe skogbruk etter anvisning fra landbrukskontoret (deler av området ligger i verneskogbeltet).

Allerede på 1930-tallet kom de første hyttene i området. Det var først etter etableringen av Skramstadseter grunneierlag i 1971 at hyttebyggingen tok fart (stor aktivitet på 70-80-tallet). Hyttene har enkel standard med vannpost. Noen hytter har fått innlagt strøm i senere år. Totalt er det ca 365 hytter innenfor planområdet.

Skramstadsæter fjellstue ble etablert i 1936 (opprinnelig et gammelt seterhus som ble flyttet hit) og ble utbygd og restaurert på midten av 50-tallet. Fjellstua er i senere år supplert med utleiehytter. Den har hatt en noe turbulent tilværelse med skiftende eiere og varierende aktivitet.

Skramstadsæterområdet er et viktig friluftsområde og et av kommunens viktigste utfartsområder for ski-/ turgåing (turister / fastboende). Området har fått enda større betydning etter at Forsvaret har lagt beslag på viktige friluftsområder på østsiden av Glomma.

Gjennom kommuneplanen er det gitt grønt lys for en fortetting med inntil 50 nye tomter i området. En intensjon bak dette tiltaket er samtidig, i samråd med hytte-/ grunneiere, å kunne foreta en ønskelig oppgradering av hele hytteområdet med veiadkomst, el- og vannforsyning samt å se på muligheter/ forutsetninger for innlagt vann. Kommunen ønsker også å få oppdatert og ryddet opp mht eiendomssituasjonen som preges av flere feste- og eiendomstomter som ikke er skikkelig innmål.

Selv om seterområdet ikke er prioritert som bevaringsområde som setermiljø i kommuneplanen, så er det en forutsetning at det spesielle landskapet, i samråd med eierne, må behandles i reguleringsplanen med tanke på bevaring av landskapets historie og særpreg.

Skramstadsæterområdet representerer en interessant ressurs i reiselivssammenheng (Birkebeinerrennet, Birkebeinerrikket, hest, snøscooter, nye aktiviteter) og det er i planprosessen diskutert nye muligheter og evt. nødvendig tilrettelegging.

1.2 MÅLSETTING (jfr. planprogram)

Reguleringsplanen skal:

- ***gi nødvendig hjemmel til å opparbeide 50 nye tomter og ønsket infrastruktur.***
- ***avklare muligheter for en standardheving av hyttene i området***
- ***ivareta hensyn til allment friluftsliv og næringsinteresser, samt natur- og kulturgitte forhold***
- ***medvirke til ivaretagelse av kulturlandskap og lokal kulturhistorie***
- ***konkretisere vilkår for gjennomføring og oppfølging***

1.3 OVERORDNEDE PLANER

Kommuneplan 2002 – 2012 med Kommunedelplan for Hovdmoen / Digeråsen – Skramstadsætra. Vedtatt i KS 14.nov. 2002.

Det aktuelle området er i kommunedelplan for Hovdmoen / Digeråsen – Skramstadsætra båndlagt (ihht Pbl § 20-4 nr 4) som "Fortetningsområde for inntil 50 nye hytter utenfor setervollen".

1.4 PLANOMRÅDE / AVGRENSNING

Planområdet er på 9 130 daa og foreslås avgrenset som vist på kopi av kommuneplankart (se kart på forsiden).

En har etter en nærmere gjennomgang av plansituasjonen i området (jfr kommuneplan) foreslått en avgrensning inkludert tidligere godkjente og delvis foreldede planer for å kunne få en helhetlig plan for hele Skramstadsæterområdet. Reguleringsplanen skal erstatte tidligere "Disposisjonsplan for Skramstadsætra", "Reguleringsplan for Skramstadsæter I", "Reguleringsplan for Skramstadsæter Vest" og omfatter eksisterende hytter, sæterområder og fjellstue.

1.5 VIKTIGE PLANSPØRSMÅL (jfr. planprogram supplert med innspill i senere tid)

Nedenfor er det opplistet en del punkter som antas å være de viktigste planspørsmålene. I tillegg vil det i planprosessen kunne dukke opp andre forhold som må tas vare på i planarbeidet.

- Skramstadsæter grunneierlag, i tillegg til Fjellstua, har fram til i dag representert den organisasjon med størst næringsmessig interesse i området. Det kan være aktuelt med en ny organisering som også evner å fange opp de grunneierne som pr. i dag ikke er med.
- Evt. kjørevei fram til nye og eksisterende tomter blir et viktig diskusjonstema i planprosessen.
- Det har i senere tid dukket opp godkjente løsninger for minirensaneanlegg for gråvann for både enkelthytter og grupper av hytter. Forslag til løsninger inkl. priser for bygging og drift bør framskaffes og interessen for denne type løsninger sjekkes blant hytteeierne.
- Ved befaringen av området den 6. og 7. september 2004 ble det sett på en mulig fortetting inne mellom eksisterende hytter samt attraktive mulige tomter rett utenfor angitt fortetningsområde i kommuneplanen. Evt. ønsker om å utvide byggeområde for hytter må begrunnes og klareres med aktuelle høringsinstanser.
- Ved prioritering av nye hyttetomter bør det vektlegges grupper av tomter med attraktiv beliggenhet og rimelig grei mulighet for framføring av ønsket infrastruktur. Videre skal hensynet til naboer ivaretas slik at eksisterende hytter ikke blir forringet pga f. eks økt trafikk, forurensning eller problemer med ut-/innsikt.



Foto: Bløt sti mellom parkering og hytter

- Store deler av planområdet er flatt og myrlendt med mye vann i grunnen. Dette gir spesielle utfordringer mht å finne tørr byggegrunn og framføring av veier. Myrområdene fungerer som fine åpne partier (gir lys og utsikt) inne mellom de til dels tette skogområdene. Ved bygging av veier og annen infrastruktur må en unngå vesentlig drenering av verdifulle myrområder.
- Eksisterende hytteområde har i flere år hatt dårlig vannkvalitet. Dette bør løses sammen med en videre utvikling av hytteområdet.
- Det går anslagsvis 3 000 sauer i området (Åmot Vest-fjell) og til tider kan dette utgjøre en ulempe for hytteeierne. Det bør gis adgang til å gjerde inn deler av tomta. Videre må det sørges for nytt drikkevann til området (vannposter strategisk plassert).
- Deler av planområdet domineres av tett hogstmoden granskog. Det bør lages

reguleringsbestemmelser som åpner for å hogge ut deler av disse granbestandene. Avvirkning i nærheten av den enkelte hytte bør skje i samråd med hytteeier.



Foto: Stedvis domineres hytteområdet av gammel granskog

- Gammel seterbebyggelse, setervoller og delvis fulldyrket areal utgjør et viktig særpreg i området. Selv om en ikke ønsker ny hyttebebyggelse i selve seterområdet, så er det viktig at det gis muligheter til å både bygge på og ruste opp eksisterende bebyggelse. Kanskje skal det gis muligheter til å bygge nytt der det tidligere har stått bebyggelse. Reguleringsmessig står en mellom valgene å regulere disse områdene til landbruk eller til landbruk med hensynssone "bevaringsområde kulturlandskap". Den siste varianten gir flest muligheter til å styre en evt. ønsket utvikling.



Foto: Seter tilhørende Bolstad nedre "Håkås"



Foto: Oppstu Skramstadsæter

1.6 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planarbeidet er annonsert i Hamar Arbeiderblad og Østlendingen mai 14.05.04. Høringsinstanser er tilskrevet spesielt.

Området er befart med tanke på en mulig fortetting.

Oppmålingsavdelingen i Åmot kommune har gjort supplerende registreringer av tomtegrenser i området.

Møte med Fylkesmannen i Hedmark før jul 2004 med formål å se på rammer for planarbeidet.

Det er foretatt spørreundersøkelse blant hytteeiere og grunneiere om den videre utvikling i området.

Skramstadseter grunneierlag i samarbeid med omstillingsprogrammet i Åmot kommune, har parallelt med reguleringsplanprosessen sett på potensial for næringsutvikling i området. Det ble arrangert et eget seminar 30. november 2006.

I påvente av en nærmere avklaring av mulighetene for ytterligere hyttebygging på strekningen Skramstadsetra - Engulvsfjellet- Digeråsen ble det bestemt å lage en reguleringsplan uten fortetting for den østre delen av reguleringsplanen for Skramstadsetra Vest og de områdene som i dag kun er regulert gjennom en gammel Disposisjonsplan rundt selve Skramstadsetra. Denne planen ble lagt ut til høring sommeren 2007.

Resultatet av høringen viste at det var flere forhold som måtte vurderes nærmere.

I påvente av en endelig avklaring av plansituasjonen ble det innført midlertidig Bygge- og deleforbud 27. februar 2008.

Ny oppstart av planarbeid med utvidelse av planområdet til å innbefatte gammel plan Skramstadseter vest, ble annonsert i avisen den 26. februar 2010.

Ny vannforsyning og evt oppgradering av hyttestandard for deler av området ble utredet i 2009 og konklusjonene innarbeidet i nytt planforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden sommer 2010.

Totalt har det kommet inn 34 uttalelser til planforslag. Disse er oppsummert i vedlegg og kommentert i saksutredning.

2.0 PLANFORSLAG

2.1 PLANDOKUMENTER

- 1) **Planbeskrivelse**, datert 28.05.2010, rev. 25.05.2011
- 2) **Reguleringsbestemmelser**, datert 28.05.2010, rev 25.05.2011
- 3) **Reguleringsplankart** mål 1: 5000, 1: 2500, datert 25.05.2010, rev 25.05.2011
- 4) **Vedlegg 1: ROS-analyse**
- 5) **Vedlegg 2: Oppsummering innkomne uttalelser ved 2. gangs offentlig ettersyn.**

2.2 SPØRREUNDERSØKELSE

Kanskje ikke helt uventet er det ikke noen stor interesse for den bebudede fortetting med inntil 50 tomter. Det er heller liten interesse for oppgradering av standard. De aller fleste er fornøyd med dagens tilstand.

Skramstadseter grunneierlag signaliserte i denne situasjonen at en ønsker å utvikle nye hytteområder vest og nord for planområdet. Dette innspillet har vært gjenstand for en høring i forbindelse med planprogram for kommunedelplan for Åmot Vest. Pga av til dels store betenkeligheter fra Fylkesmannen i Hedmark av hensyn til villreinstammen, har en nå valgt å gå videre med opprinnelig forslag om en fortetting.

2.3 INNSPILL PLANARBEID

Det er registrert 4 innspill innenfor frist i forbindelse med varslingsoppstart planarbeid med utvidet planområde og fortetting med 50 hytter. Det er registrert 2 innspill etter frist.

En fikk en god gjennomgang av planforslag i forbindelse høringen på planforslag som ble lagt ut i 2007. Totalt kom det inn 17 uttalelser innen fristen og 6 stk etter fristen.

I forbindelse med planforslag til offentlig høring sommeren 2010 har totalt kommet inn 34 uttalelser til planforslag. Disse er oppsummert i vedlegg og kommentert i saksutredning.

2.4 FORSLAG PLANLØSNING

I påvente av hva kommuneplanen kan gi av nye rammer / muligheter for nye hytteområder ønsker Åmot kommune i samråd med Skramstadsæter grunneierlag og øvrige grunneiere, å lage en oppdatert reguleringsplan med opprinnelig forslag til fortetting med inntil 50 tomter. Planforslaget omfatter nå hele tidligere reguleringsplan for Skramstadsetra Vest. Følgende punkter beskriver de viktigste endringene:

- Oppdatert status mht eksisterende hytteområde (rev. kartgrunnlag med 1m ekvidistanse, bebyggelse og tomtegrenser).
- Planforslag med oppdatert plankart ihht ny Planlov av 01.07.2009 samt oppdaterte planbestemmelser ihht dagens krav (jfr. forslag i kommunedelplan Osenområdet og Veileder Fritidsbebyggelse).
- Delvis omlegging av Birkebeinerløypa. Innlegging av matstasjonsområde samt egen parkeringsplass (også til turbruk/friluftsliv)
- Bevaring av kulturlandskap
- Utvidelse av område for Turistanlegg
- Enkel standard med vannforsyning via vannpost (som i dag) for hytter som ligger lengst mot nord og vest. Ny parkeringsplass for vinterparkering foreslås ved innkjøringen til disse områdene.
- Mulig vegadkomst for alle tomter som ligger i rimelig avstand til veg er vist på plankart.

- Felter i Skramstadseter Vest er regulert med eksakt angivelse av tomer med det antall som er godkjent i tidligere reguleringsplan.
- Oppgradert hyttestandard innenfor fortettingsområdet med vegatkomst sommer / vinter samt muligheter for full sanitær standard.
- 50 nye hyttetomter er regulert inn mellom eksisterende bebyggelse.
- Et nytt samlevegssystem foreslås for å slippe stor trafikk gjennom delvis tett hyttebebyggelse. Det foreslås et begrenset antall nye veger for å gi bedre atkomst til konsentrasjoner av hyttetomter både innenfor område med lav standard og område med høystandard.
- Område for vannkilde/ høydebasseng samt område for vannuttak via borehull inne i eksisterende hytteområde, er angitt på plankart. Et borehull er klarert og 2 nye er under utredning. I tillegg har Skramstadsæter Fjellstue eget bore-vann.

2.5 BEBYGGELSEN

Det foreslås 2 standarder mht hyttestørrelse og standard:

- A) Lav standard uten innlegging av vann, men muligheter for strøm, maks hyttestørrelse 100 m² BRA (ekskl. parkering).
- B) Høy standard med innlagt strøm og vann, tett tank for brunt vann, kompakt infiltrasjonsanlegg for gråvann. Krever vegadkomst for septik-/ tankbil. Hyttestørrelse maks 150 m² BRA (ekskl. parkering).

Valgte størrelse på hytter er et modifisert forslag basert på politikernes ønsker og et forsøk på å imøtekomme fylkesmannen.

2.6 TRAFIKKFORHOLD

Det foreslås en løsning med bygging av noen nye veger samt muligheter for å opparbeide en sommeradkomst til de fleste hyttene innenfor planområdet. Det blir opptil den enkelte hytteeier evt. i samarbeid med naboer og grunneier/grunneierlag om en ønsker å benytte seg av dette. Tiltaket krever egen byggesøknad.

Sentralområdet som foreslås fortettet med inntil 50 nye tomter forutsettes å ha vinterbrøytet veg fram til den enkelte hytte (med noen få unntak som vises på plankart).

Det foreslås 2 nye vinterparkeringsplasser P2 og P3 for henholdsvis øvrige hytter med lav standard i området nord og vest for sentralområdet. Dette gir vesentlig kortere avstand fra parkeringsplass til hytte. Fortsatt vil det være mulig å ha en snøscooter-service mht frakting av mat og personell til / fra hytter, men behovet vil nok totalt sett bli betraktelig redusert.

Det forutsettes veg-bommer plassert på strategiske steder for å styre trafikken sommer og vinter.

Parkeringsplass P1 er fortrinnsvis forbeholdt dagsturister / turgåere, men også viktig for Birkebeinerarrangementer og andre idrettsarrangement mm.

2.7 BIRKEBEINERLØYPA mm

Birkebeinerløypa er lagt om i et parti nord vest for Fjellstua for å slippe kryssing med veiatkomst til hytter. Matstasjonsområdet er regulert inn som et eget areal. Dette området kan også benyttes som start/ målområde for mindre skirenn. Det er regulert offentlig vei og parkeringsplass sørøst for dette arealet. Parkeringsplassen kan brukes både i forbindelse med vanlig friluftsliv (turgåing både sommer og vinter) og til publikum i forbindelse med Birkebeinerarrangement (både renn og ritt).

2.8 HENSYN TIL NATURVERDIER

En sjekk i naturbasen viser ikke spesielle forekomster av flora/ fauna innenfor planområdet, men det utelukker ikke at det kan være fredede arter her. Området tangeres av villreinenes leveområder. Bygging av inntil 50 nye hytter i området og mulige konsekvenser for villreinen er foreløpig avklart gjennom en godkjent kommuneplan. Foreslåtte oppgradering av Birkebeinerløypa i retning Thingstad-/ Rostad-setra vil bety en kanalisering av turgåere/ syklistene vekk fra mer sårbare områder i fjellet.

Området som nå foreslås fortettet med inntil 50 tomter framstår fortsatt som et rimelig åpent område med flere grønne korridorer mellom konsentrasjoner av hytter og videre ut til friluftsområdene rundt.

2.9 BEVARING KULTURLANDSKAP

Bestemmelsene er formet med tanke på at det fortsatt skal være dyr som beiter i området samt at en ønsker å ta vare på seterbebyggelsen og det åpne preget på setervollen. Det skal være "litt" vanskelig å få bygd mer innenfor dette området, men ikke helt umulig. Å bevare seterbebyggelsen mest mulig opprinnelig er ikke det viktigste her, men det er viktig at proporsjonene, materialbruken og strukturen blir ivaretatt.

2.10 OMRÅDE FOR TURISTANLEGG

Rammene fra tidligere reguleringsplan er videreført. Videre er det lagt inn et nytt areal sør-øst for dagens Fjellstue. Det foreligger ikke konkrete planer her i dag, men arealet er godt egnet til f.eks en "Birkebeiner-landsby".

Før det kan etableres ny turistaktivitet innen dette området må det foreligge godkjent avløpsløsning for rensing av avløpsvannet fra turistanleggene. Det vil være naturlig å se dette sammen med avløpsforholdene ved Skramstadsetra Fjellstue.

2.11 NY VA-LØSNING

Muligheter for oppgradering av eksisterende hytteområde samt en fortetting med 50 nye tomter er utredet av Norconsult (se vedlegg: Vurdering av vann- og avløpsteknisk løsning i forbindelse med ny reguleringsplan, Norconsult, datert 08.06.2009). En har her sett på løsninger for en etappevis oppgradering av ny vannforsyning samt muligheter for et felles avløps / renseanlegg for hele området. Det er beskrevet 2 alternative løsninger for felles renseanlegg:

- 1) Felles renseanlegg plassert lokalt ca 1,2 km nedenfor Skramstadsetra eller i området ned mot Skynna hvor en finner bedre løsmasseavsetninger samt tilgang på bedre resipient.
- 2) Tilkobling til kommunalt renseanlegg i Rena sentrum.

Begge disse alternativene blir forholdsvis dyre og betyr store investeringskostnader i en startfase. Foreslåtte fortetting med nye vegger og delvis spredte tomter og noe usikkerhet rundt hvor mange eksisterende hytter som vil koble seg til, tilsier også ytterligere omkostninger og usikkerhet. Det foreslås derfor et 3. alternativ som kanskje ikke er det ideelle rent miljø-/ driftsmessig, men som er godkjent for flere hytteområder i senere år.

- 3) Det tillates innlagt vann fra felles vannforsyningsanlegg. Det skal benyttes vannbesparende toalett. Brunt avløp ledes til tett tank. Alternativt tillates godkjent biologisk toalett. Gråvann infiltreres via godkjent kompaktanlegg på den enkelte tomt eller felles for flere tomter. Løsningen forutsetter atkomst og brøytet vinterveg for septik-/ tankbil for tømning av tett tank for brunt vann samt vedlikehold av infiltrasjonsanlegg. Forutsetter egne vedlikeholdsavtaler mht drift og oppsyn. Ferdig filtrert avløp skal ledes ut på terreng eller kontrollert føres via

enkel/ grunn grøft til resipient (bekk).

Fordelen med dette alternativet er at kostnadene for avløpsløsning kan håndteres lokalt i forbindelse med det enkelte byggeprosjekt eller for et mindre antall hytter.

2.13 ORGANISERING / GJENNOMFØRING

Foreslåtte nye trafikk-løsninger og fortetting inne i et eksisterende hytteområde med en blanding av grunneiere som er organisert/ikke organisert i grunneierlaget, med hytteeiere som er organisert i forhold til vegvedlikehold og strømforsyning, vil sannsynligvis bety noen utfordringer mht

- hvem som skal betale for investeringer og drifting av nødvendig infrastruktur,
- hvem som skal høste inntekter av tomtsalg og
- hvordan hensynet til hytteeiere og allmennheten ivaretas best mulig.

Det er mange erfaringer for hvordan dette kan løses på en fornuftig måte. En ønsker ikke forskuttere noen løsning her, men stiller krav om at dette må være på plass før en skal kunne få utvikle området videre (jfr. rekkefølgebestemmelser).

2.14 REGULERINGSBESTEMMELSER

Bestemmelse som i seg selv er uttømmende kommenteres ikke.

Plankrav

For å kunne håndtere byggesøknader med bla krav til utnyttelsesgrad og avstand til nabo, er det nødvendig med en eksakt oppmålt tomt. Derfor er det et krav om at det må foreligge et målebrev for tomta før søknad kan behandles. Dette gjelder også for festetomter.

Det har i senere år skjedd en del veibygging uten at det har blitt søkt om dette. Noen av disse veiene kan nok nå være regulert inn som veier, men for å sikre at naboer og miljøhensyn blir ivaretatt, blir det nå stilt krav om at alle nye veier som vises på kart, skal det søkes om godkjenning for inkl. nabovarsling (selv om veien helt eller delvis ligger der i dag) jfr. §1.1.3.

Trysil 28.05.2010 P.A.R.
Rev 25.05.2011

G:\DOK\2004\0461\Planbeskrivelse 25-05-2011(2)