

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
18/12- 18/18034
FA-L12

Vår saksbehandler:
Wenche Hagestuen Dale tlf. 61 28 30 96

Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5 og H6, planID 201801 - andre gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	118/18	12.12.2018
Kommunestyret	102/18	18.12.2018

Dokumenter vedlagt saken

Kvitfjelltoppen H5-H6 planbestemmelser 14092018

plankart H5-H6

00520201109 Planbeskrivelse H5-H6 Kvitfjell

Merknad til reguleringsplan H5-H6

Ringebu kommune - reguleringsplan for Kvitfjell H5-H6 - høring

NVEs generelle tilbakemelding - Høring offentlig ettersyn av planforlag - Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5 og H6 - Ringebu%

Uttalelse vedrørende høring av reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5 og H6

Vedr. 1.gangs høring av Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5-H6 - uttalelse

Forslag til innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Kvitfjelltoppen H5 og H6, planID 201801, slik planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 12.12.2018

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til innstilling.

UPT-118/18 Vedtak:

Innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Kvitfjelltoppen H5 og H6, planID 201801, slik planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og

mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Kommunestyret 18.12.2018

KOM - behandling:

Enstemmig vedtatt som innstilling fra utvalg for plan og teknisk.

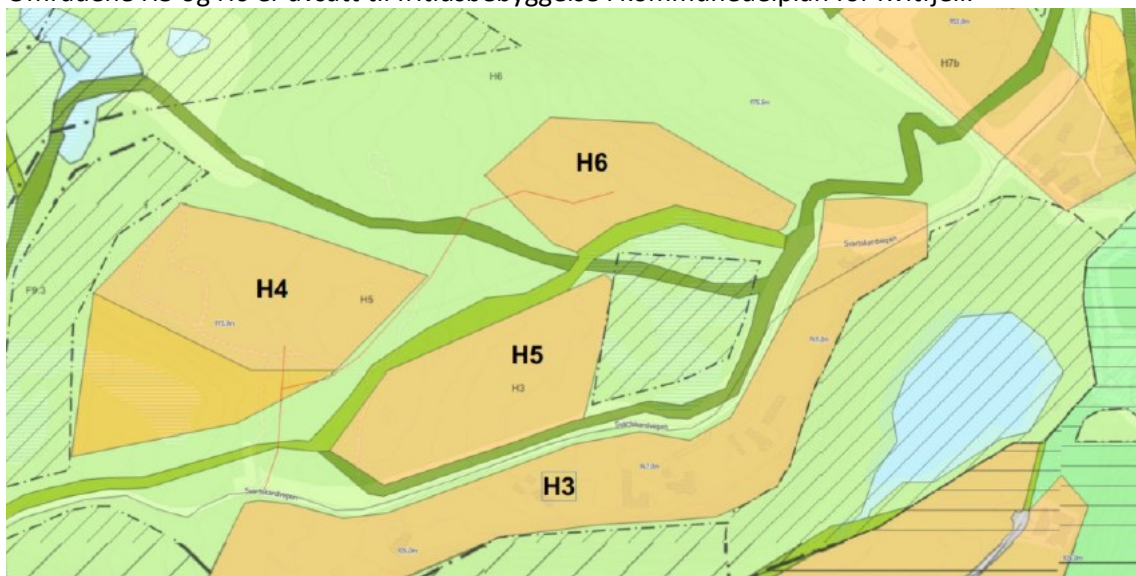
KOM-102/18 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Kvitfjelltoppen H5 og H6, planID 201801, slik planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

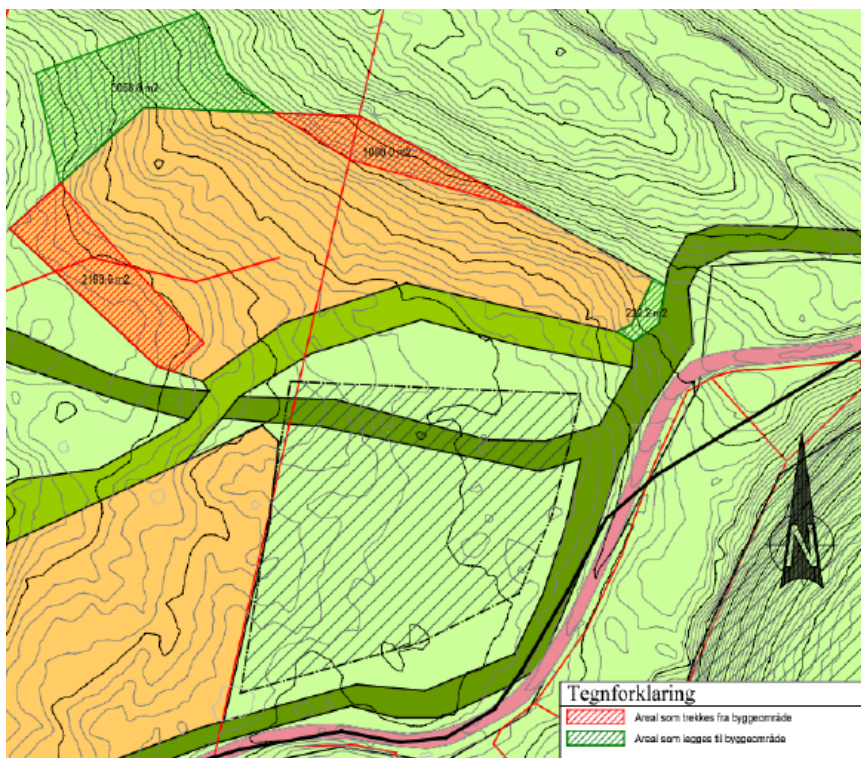
Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av Kvittfjelltoppen AS fremmet et planforslag til detaljregulering for Kvittfjelltoppen H5-H6, Kvittfjell vest. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse med vegadkomst, samt ivareta grønnsstruktur og gode skiløyper.

Områdene H5 og H6 er avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Kvittfjell:



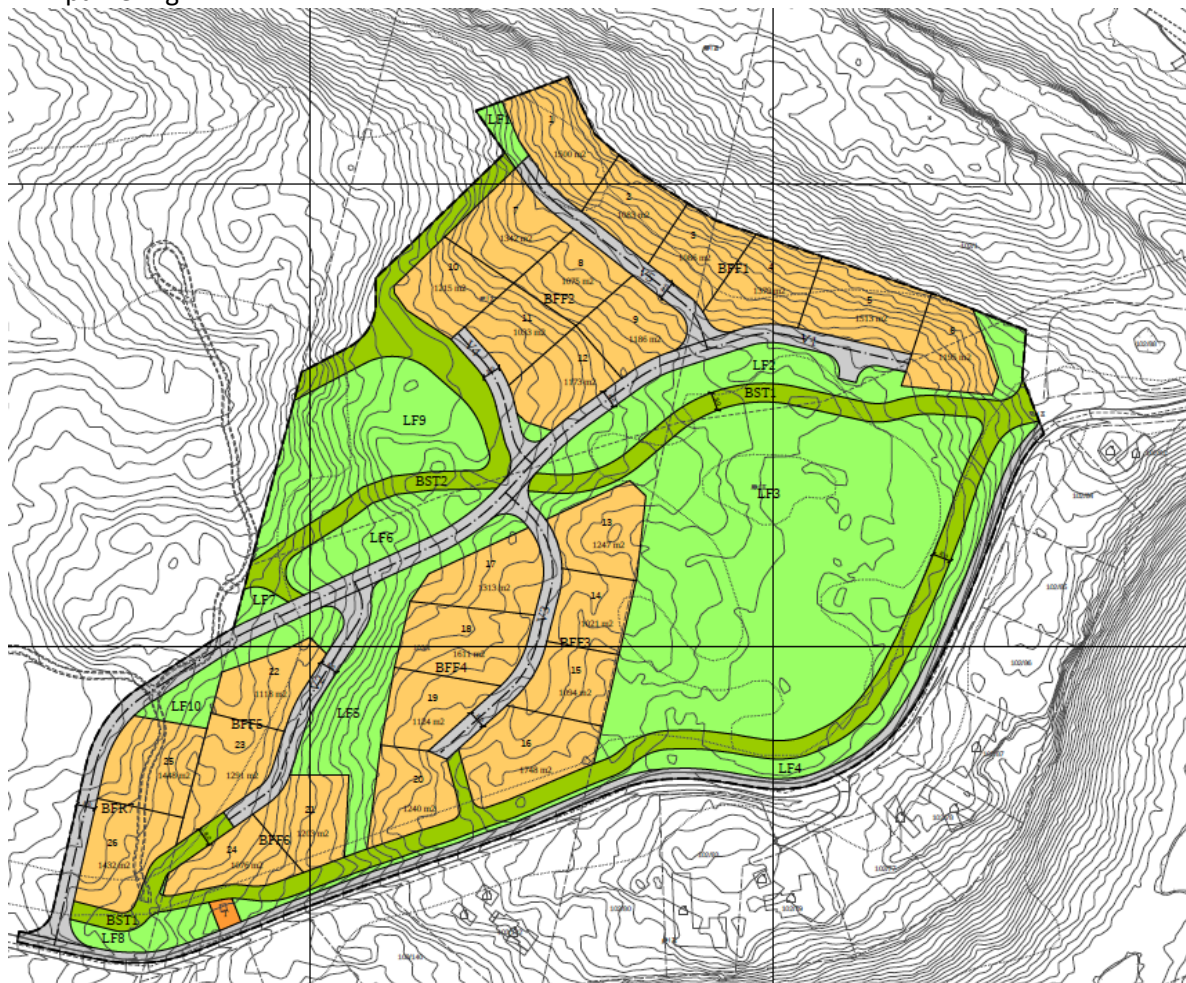
Planforslaget avviker noe H5 og H6 sin avgrensning i kommunedelplanen. Arealbyttet er som vist under:



Det er redegjort nærmere for dette i planbeskrivelsen.

Planområdet grenser til Kvittfjelltoppen H3 i sør. Planen erstatter deler av Kvittfjelltoppen H3, PlanId 0520201109. Dette for å rette opp mht skiløype og feil plassering av bygning/-er.

Området er delt opp i enkelttomter i varierende størrelser. Detaljreguleringen legger opp til utnyttelse av arealet etter kommunedelplanens føringer, med en utnyttelsesgrad satt til %BRA=20, inkl. parkering.



Det er også en ny reguleringsplan, detaljreguleringsplan for Raudskuttberget hytteområde, under arbeid. Denne ligger vest for Kvitfjelltoppen H5-H6, men vil overlape der tomt 25 og 26 ligger. Her vil det bli 3 tomtar i den nye reguleringsplanen for Raudskuttberget hytteområde.

- Oppstartmøte 07.12.2017
- Oppstartvarsel 06.02.2018 med frist 06.03.2018
- Komplet planforslag mottatt 28.06.2018
- Første gangs behandling 19.09.2018, UPT-sak 096/18
- Offentlig ettersyn og høring 01.10.2018 med frist 12.11.2018

Ved offentlig ettersyn mottok Ringebu kommune 7 merknader.

Uttalelser til offentlig ettersyn av planforslaget

Oppland fylkeskommune, regionalenheten, 29.10.2018. Kulturarv 11.11.2018.

- Ingen vesentlige merknader fra regionalenheten og kulturarv.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 30.10.2018

- generell tilbakemelding (se eget vedlegg).

Fylkesmannen i Oppland, 12.11.2018

- Fylkesmannen er særlig opptatt av at utbyggingen skjer i et delvis nokså bratt terreng, og mener at bestemmelsene er for lite stramme i forhold til dette. Se også eget vedlegg.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) 29.10.2018

- Ingen merknader.

Structor AS på vegne av Tore Branstadmoen Segelstad 09.11.2018

Branstadmoen har satt i gang detaljregulering av naboområdet i vest, H4, og deler av planområdet for H5 og H6 er på Branstadmoen sin eiendom, bl.a tomtene nr. 25 og 26. Det har vært god dialog underveis i planleggingen. Som det går frem i saksutredningen frem mot 1. gangs høring, er det aktuelt med 3 tomter istedenfor 2 her.

Kvitfjelltoppen AS

Kvitfjelltoppen AS kommenterer endringene som er gjort i planbestemmelsene frem mot 1. gangs behandling. Dette gjelder bestemmelsene mht terrengbehandling, størrelse og utnytting alt etter hvor bratte tomtene er. Kvitfjelltoppen AS mener at bestemmelser som skjerper tilpasset bygging i skrånende terreng øker kostnadene, og at Kvitfjell kan miste kunder pga dette. Se ellers også eget vedlegg.

Vurdering

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnet plan, men det er gjort et lite arealbytte som det er redegjort nærmere for i planbeskrivelsen.

Innsendt planforslag fra konsulent hadde i innhold mye de samme bestemmelsene som gjelder i andre nylige vedtatte hytteplaner i Kvitfjell vest, men administrasjonen valgte likevel å gå nærmere inn i bestemmelsene mht terrengbehandling, størrelse og utnytting alt etter hvor bratte tomtene er. I tråd med Ringeby kommunens veileder for terrengbehandling er det viktig at bygningene tilpasses terrengfallet på tomta. Dette vil være ekstra viktig nå fremover, når de «flateste» tomtene etter hvert er bygd ut, og man må ta i bruk de mere utfordrende tomtene. Det er en allmenn oppfatning at byggeløsninger tilpasset terrenget på bratte tomter, er dyrere enn å bygge plate på mark. I forbindelse med annen utbygging i Kvitfjell, er rådmannen blitt orientert av utbyggere om at byggeløsninger over to plan, kontra et bygg med samme størrelse på ett plan, kun vil bli marginalt dyrere enn bygg på ett plan. Rådmannen mener ut fra dette at argumentet om økte kostnader ikke kan være utslagsgivende mht hvilke bestemmelser som bør være for tomter i bratt terreng.

Når det gjelder endring i antall tomter (tomt 25 og 26) i kommende reguleringsplan for H4, så vil dette bli endret der.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H5-H6 vedtas slik den har ligget ute til offentlig ettersyn.