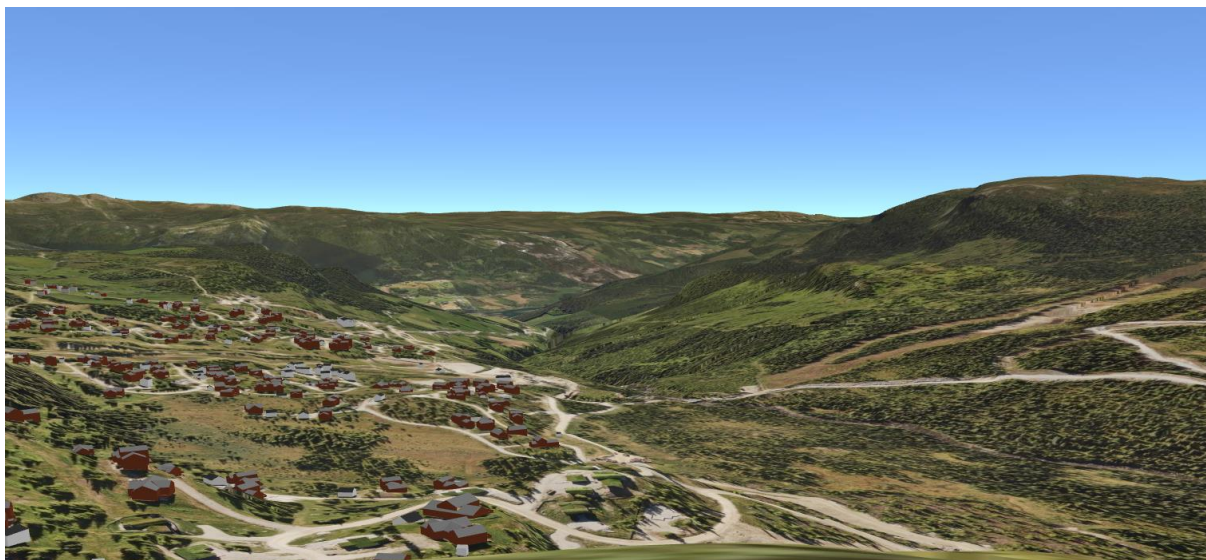


Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1



Forslagstiller: Kvitfjelltoppen AS

Plankonsulent: Areal+ AS

ArealplanID:

Utskriftsdato [10.10.2019](#)

Oppdragsgiver:

Kvitfjelltoppen AS
V/Frode Hansen

Rapportnavn:

Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan for H1 Kvitfjelltoppen

Dato:

07.01.2019 (innsending til førstegangs behandling)

Prosjektnr:

12430

Oppdragsbeskrivelse:

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse med vegadkomst, samt ivareta grønnstruktur og gode skiløyper.

Oppdragsleder:

Andreas Lindheim

Kvalitetskontroll:

Erik Sollien

Areal+ AS - www.arealpluss.no

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	- 4 -
1.1 Bakgrunn og hensikt.....	- 4 -
1.2 Planprosess	- 4 -
1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	- 4 -
2. Rammer og premisser for planarbeidet.....	- 5 -
2.1 Nasjonale føringer.....	- 5 -
2.2 Eksisterende planer i området.....	- 6 -
3. Beskrivelse av planområdet	- 7 -
3.1 Beliggenhet og planavgrensning	- 7 -
3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon	- 7 -
3.3 Eiendom og eierforhold	- 8 -
3.4 Eksisterende infrastruktur	- 8 -
3.5 Kjente registreringer	- 8 -
3.6 Lokaliseringsfaktorer.....	- 11 -
4. Beskrivelse av planforslaget	- 12 -
4.1 Bebyggelse og anlegg.....	- 12 -
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 14 -
4.5 Landbruk/natur/friluftsområder.....	- 16 -
4.7 Hensynssoner	- 16 -
5. Endringer av planforslaget underveis	- 16 -
6. Konsekvenser av planforslaget.....	- 17 -
6.1 Planskjema	- 17 -
6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget.....	- 17 -
6.3 Vurdering etter Naturmangfoldloven	- 18 -
6.4 Avbøtende tiltak.....	- 18 -
7. Vurdering av innkomne merknader	- 18 -

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt

Kvitfjell er blitt en attraktivt og landskjent vinterdestinasjon, med god snøsikkerhet og stabilt og lang vintersesong. H1 feltet i kommunedelplanen for Kvitfjell er ikke utviklet, selv om det har ligget inn i kommunedelplanen siden 2012. Kvitfjelltoppen AS har utbyggingsrett for området, og ønsker nå å utvikle området.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av frittliggende fritidsboliger i H1-feltet i kommunedelplanen for Kvitfjell. I sammenheng med utvikling av nytt hyttefelt legges det til rette for god infrastruktur samt adkomstmuligheter på ski. Det vil i tillegg gjøres utbedringer på eksisterende skiløyper innafor planområdet.

Det skal oppføres frittliggende fritidsboliger. Det legges vei, vann og avløp til samtlige hytter etter Ringebu kommune sine normer. Skiløype blir lagt inn til planområdet og videre internt innenfor planområdet. Bebyggelsen vil følge byggeskikken i området, men vil i tillegg åpne for moderne tilpasninger som flatere takvinkel og større vinduer

1.2 Planprosess

Oppstartsmøte	08.08.2018
Varsel om oppstart av planarbeid	19.09.2018
Frist for innspill til planarbeidet	29.09.2018
Planforslag sendes til behandling	21.12.2018
Første gangs behandling i planutvalget	02.10.2019
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering mot reglene i Forskrift om Konsekvensutredning. Planen er i samsvar med overordnet plan, og utløser ikke behov for konsekvensutredning.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.

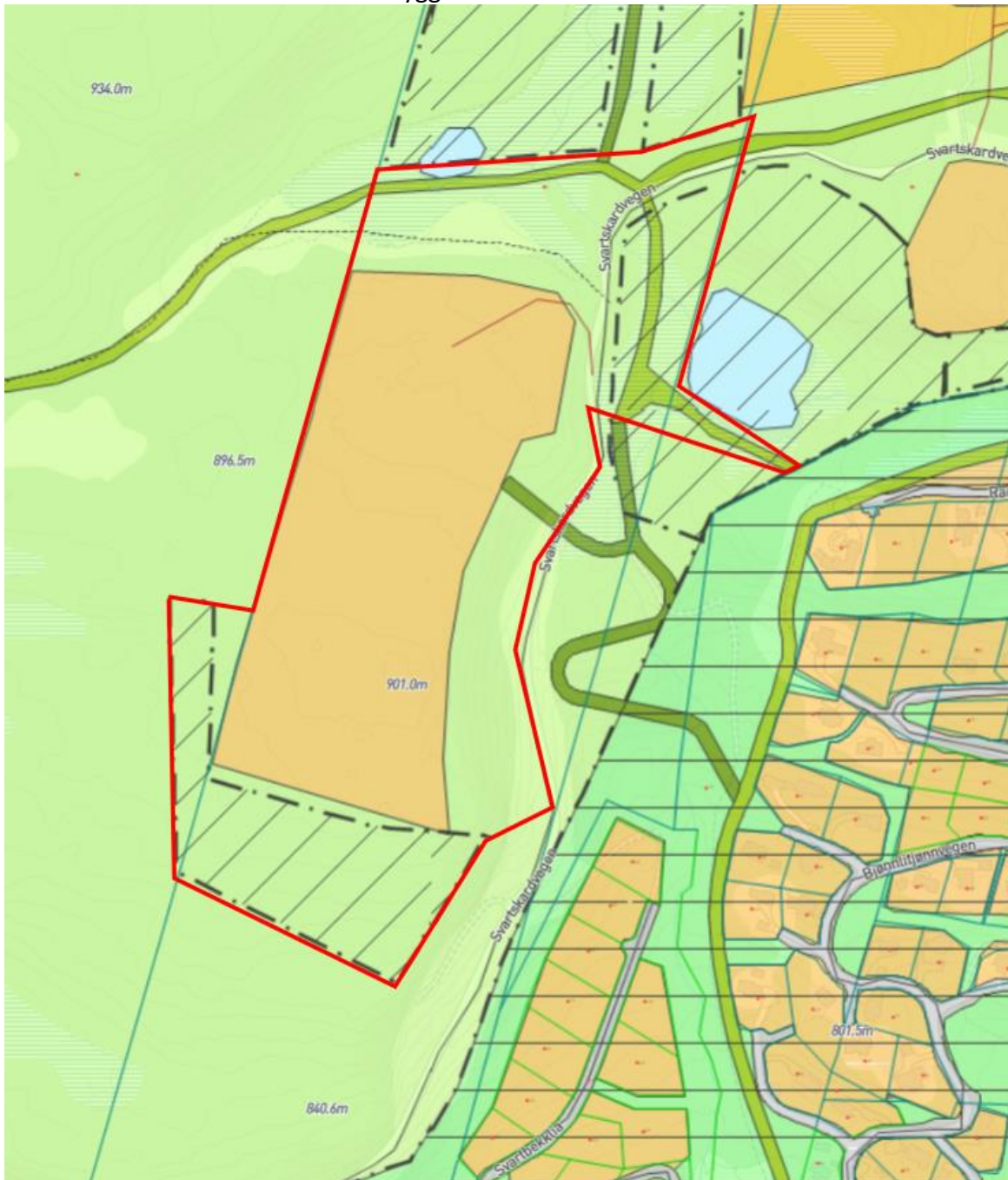
Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T - 1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Veileder: Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet, 2005)

2.2. Eksisterende planer i området

Kommunedelplan for Kvitfjell 29.05.2012

Arealformålene er fritidsbebyggelse, LNFR og idrettsanlegg. Det er kun planlagt bebyggelse innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse.



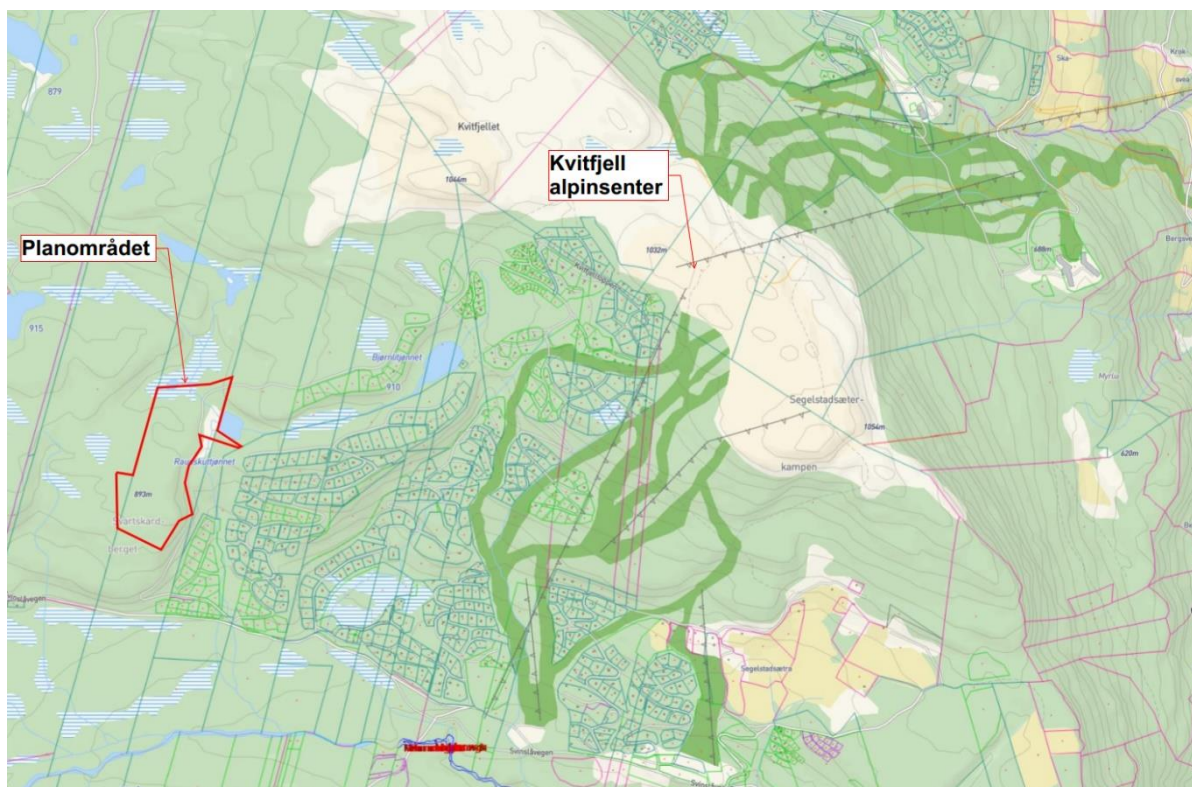
Figur 1 Gjelden kommunedelplan

Reguleringsplaner

Området er ikke regulert, men planen vil grense mot reguleringsplan for Kvitfjell vest. Det blir planlagt gode koblinger for skiløypene mellom de forskjellige planene.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og planavgrensning



Figur 2 Oversiktskart

H1 ligger på vestsiden av Kvitfjell – ca. 25 minutters kjøring fra Fåvang sentrum/E6. Planområdet er plassert vest for Kvitfjelltoppen med gode sol og utsiktsforhold mot øst og sør. Mot øst ser man mot alpenserets vestre side med tilhørende hytteareal, mens det mot vest er skogområder.

Planarbeidet omfatter eiendommer 104/2, 105/1, og 104/4. Utbygging av fritidsboliger vil skje på eiendom 104/2.

3.2 Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Utbyggingsområdet ligger på en eksponert høyde på ca. 900m. Mot øst faller terrenget bratt mot eksisterende hyttefelt. Mot vest går terrenget relativt flatt videre.

Landskapet er stedstypisk for regionen med kupert terreng og vegetasjonen som består i hovedsak av gammel granskog med innslag av bjørk. Røsslyng og blåbær dominerer skogbunnen. Området er klassifisert som produktiv skog av gårdskart.no, med lav til middels bonitet.

Landskapsregionen er «Fjellskogene i Sør-Norge» (Nibio.no) Høyeste punkt i området er Kvitfjellet på 1050 MOH.

Morenedekket består av i hovedsak et tynt usammenhengende dekke av morenemateriale over berggrunnen. Tykkelsen på dekket er normalt mindre enn 0,5 m. Berggrunnen er sandstein, delvis kvartsittisk Kilde: ngu.no

3.3 Eiendom og eierforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer: 104/2 (utbyggingsområder) 104/4 og 105/1.

Eiendom:	Eier:
104/2 (utbyggingsområder)	Kjersti Othelie Green
104/4	Tore B Segelstad
105/1	Erling Segelstad

3.4 Eksisterende infrastruktur

Bebyggelse

På Kvitfjell er der stor aktivitet knyttet til utvikling av hytteområder. Det er flere store hyttefelt i nærområdet.

Planområdet er uberørt og er uten bebyggelse i dag. Eksisterende hyttefelt er i dag øst for planområdet, hvor det også er opparbeidet vei, Svartskardsvegen.

Vann- og avløpsnett

Eksisterende vann- og avløpssystem går langs Svartskardvegen til frem til enden hyttefelt i sør.

Renovasjon

Kvitfjell Vest miljøstasjon ligger plassert inntil Svinslåvegen. Annet avfall som større gjenstander, næringsavfall m.m. skal leveres til nærmeste betjente mottak som er Frya miljøstasjon.

Trafikkforhold/adkomst

Svartskardvegen går øst for planområdet og betjener øvre hytteområder mot Kvitfjelltoppen. Vegen er av en slik standard at den ikke tillater stor hastighet, men tåler trafikkbelastningen godt.

3.5 Kjente registreringer

Kulturmiljø / kulturminner/Sefrak-registreringer

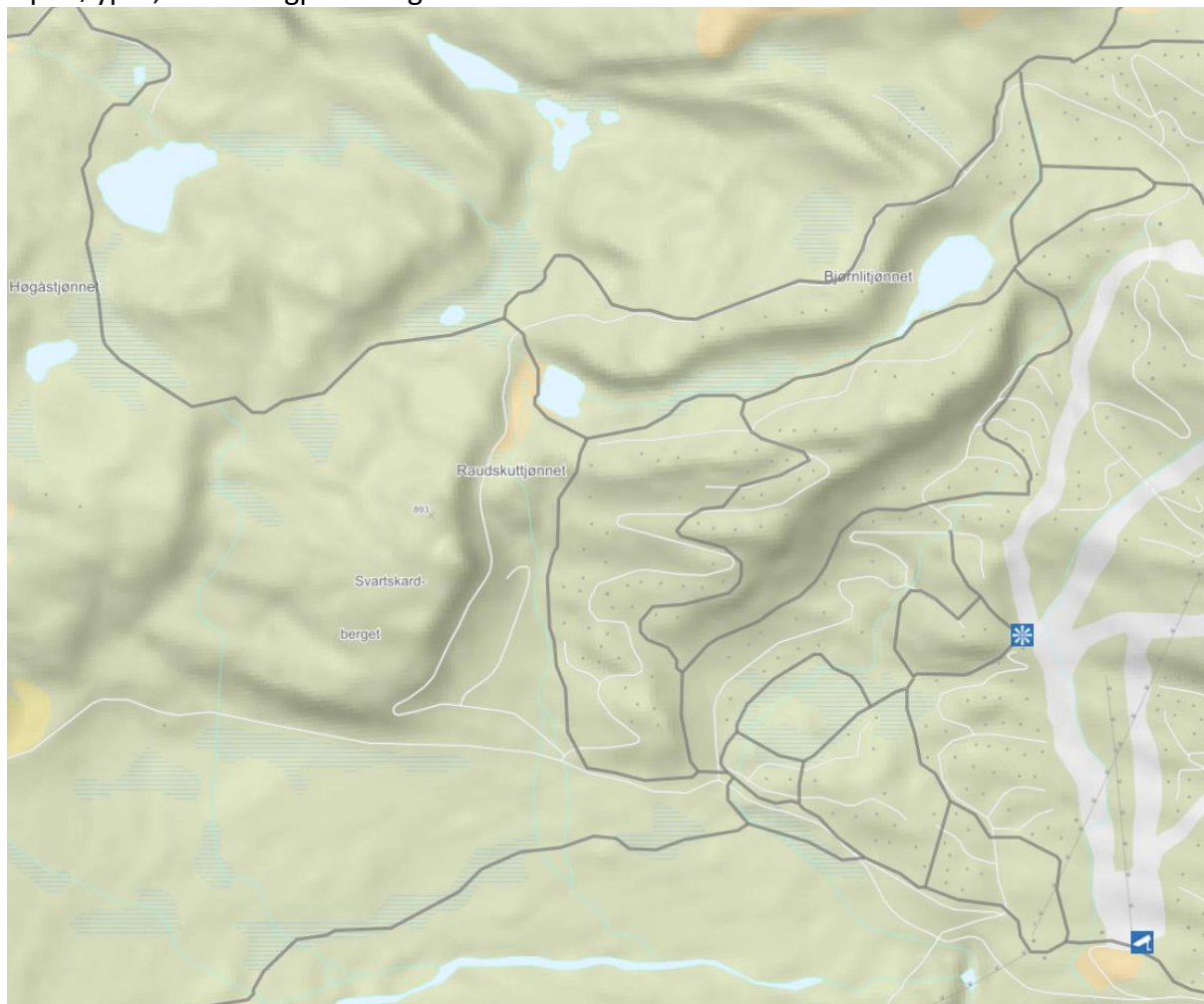
Oppland fylkeskommune har opplyst at det ikke er nødvendig med ytterligere befaringsområde, da de anser det som lite sannsynlig med kulturminner innenfor planområdet.

Biologisk mangfold

Det er gjort søk i MD sin naturbase. Det er ikke registrert arter av forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, verneområder eller inngrepsfrie naturområder innenfor planområdet.

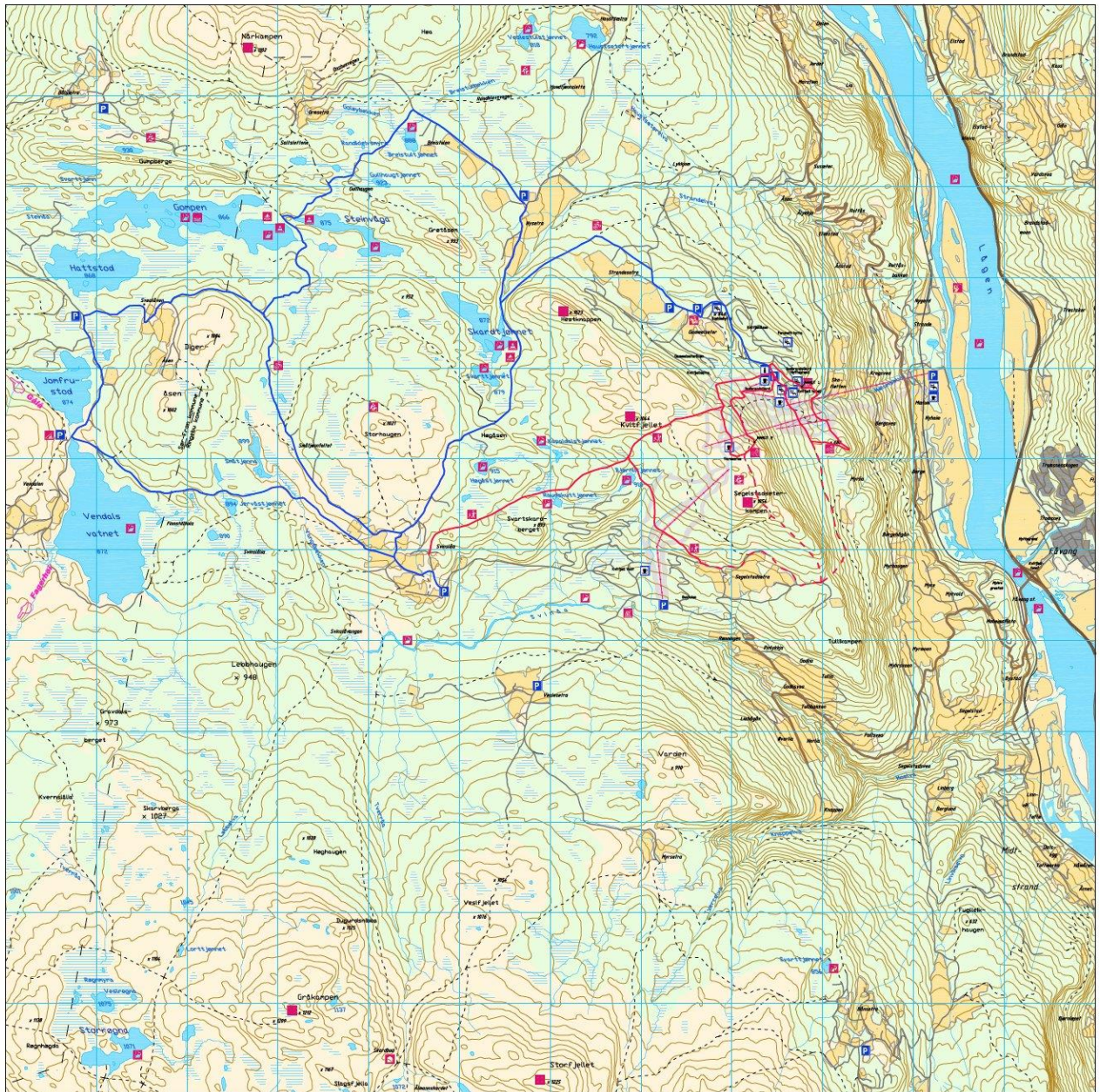
Skiløyper og stier

Fra planområdet har man tilgang til over 600 km kilometer med langrennsløyper. Kvitfjell har felles løyvenett med Skeikampen og Gålå. I tillegg har Kvitfjell Alpinsenter 34 km preparerte alpinløyper, to terrengparker og to barneområder.



Figur 3 Skiløyper

Sommerstid er det gode sykkel og fotturmultipheter. Blant annet er det flere kilometer med merkede turløyper og mange populære sykkelturner.



Figur 4 Turmuligheter i området

Skred- og flomfarekartlegging

En liten del av planområdet er innenfor aktsomhetsområde for skred. Området er ikke nær byggeområder, eller blir påvirket av utbyggingen.

For Svartskardveien var det utført geotekniske vurderinger og gjort tiltak for å sikre vegen mot bla. steinsprang.



Figur 5 Svartskardveien. Rensing av fjell og sikringstiltak vises

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt denne planbeskrivelsen.

3.6 Lokaliseringsfaktorer

Infrastruktur

Det er relativt kort veg til det sentrale Østlandet, med god kommunikasjon til Ringeby/Fåvang. Både E6 og jernbanen går til Ringeby. Fra Fåvang opp til Kvitfjell er det i dag gode veier og skogsbilveier.

Rekreasjons- og friluftsområder

Rundt planområdet er det store fjell og skogområder, spesielt i vest. Det er gode muligheter for fotturer, sykkelturner, langrenn og fjellski. Nærheten til disse mulighetene gjør Kvitfjell til et attraktivt område for hyttefolk.

Lokalklimatiske forhold

Den lange, kalde vinteren med mye snø er en av hovedårsakene til at Kvitfjell er blitt en populær vinterdestinasjon. Normalt legger snøen seg i november og varer ut april.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende fritidsboliger

Det planlegges 28 nye tomter fra 1020m² – 2300m². Tomtestruktur og utbyggingsmønster følger tradisjonell løsning med frittliggende tomter langs interne atkomstveger, i mindre grupper. Fritidsbebyggelsen planlegges som frittliggende. Det tillates hytter i moderne stil, men hyttene skal allikevel være tilpasset omgivelsene, terrenget og underordnes naturpreget i området. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Planforslaget legger opp til utnyttelse i samsvar med kommunedelplanens føringer som er 20% BRA inkl. parkering.

Tomtene 9, 14, 15 ,21 ,27 og 28 ligger ut mot silhuetten, og er til dels eksponert fra deler av Kvitfjell vest. For at hyttene ikke skal legges for langt ut mot skrenten er det lagt inn en skiløype mellom ytterkanten av skrenten og tomtegrensen. Det er i tillegg gitt konkrete bestemmelser for disse tomtene. På hver tomt er det ikke lov å bygge høyere enn 5,5m over topp grunnmur uten oppstugu. Dette vil begrense høyden slik at de fleste hytter vil ha ett plan med mulighet for hems. I tillegg det satt begrensinger til antall bygg på tomtene.

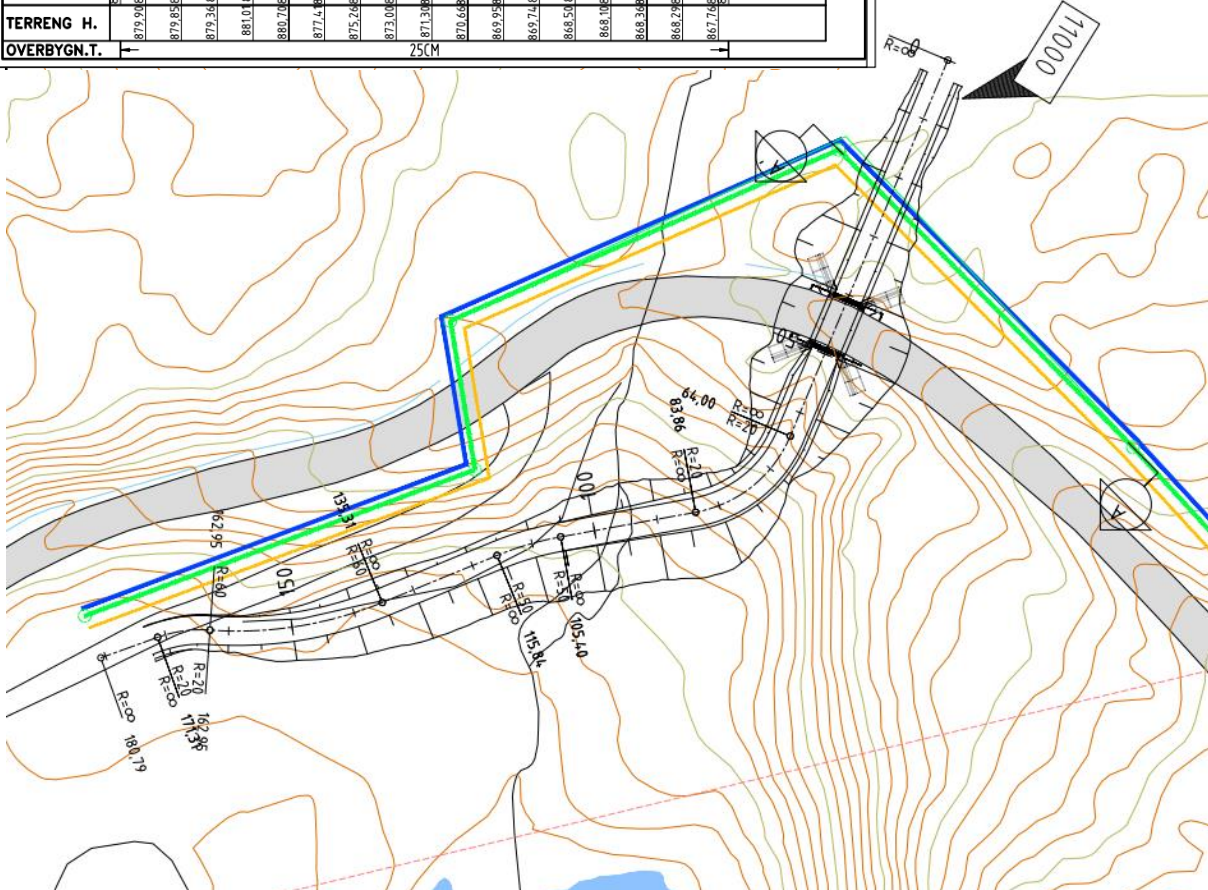
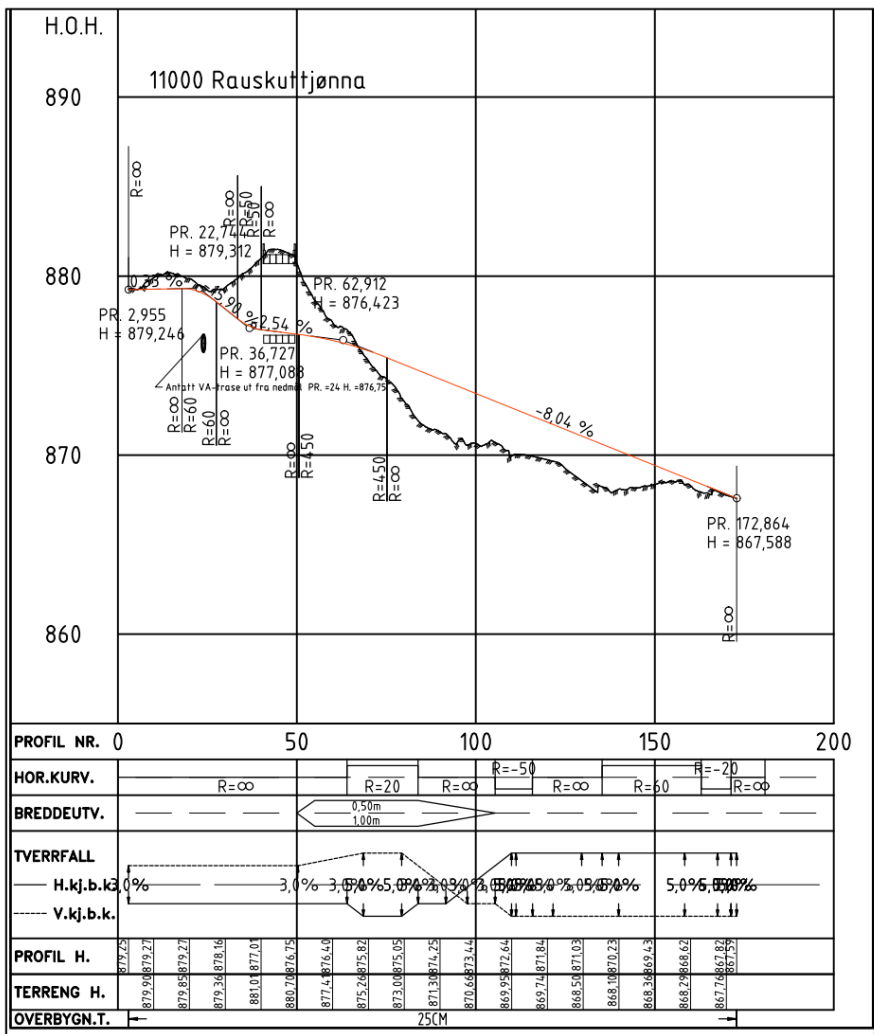
Det er gitt åpning for store vindusflater i den fremste rekken. Den arkitektoniske trenden heller mot hytter med store vindusflater. For tomtene i fremste rekke er det viktig at vinduene er blendet slik at de ikke gir uønsket gjenskinn på lang avstand.

Det er kjøreatkomst på alle tomter. Planen har fått reguleringsbestemmelser som skal sikre universell utforming. Innvendig vil byggene der det er relevant etter teknisk forskrift sine krav til universell utforming.

Skiløyper

Det skal etableres skiløypenett som kobles på det øvrige løypenettet i området. Skiløypene vil muliggjøre ski inn – ski ut på langrenn for et flere av hyttene.

Trafikksikker kryssing av Svartskardveien har vært en viktig del av planarbeidet. Det er prosjektert og det legges opp til at det skal bygges kulvert under Svartskardveien. Det har vært vurdert forskjellige alternativer for krysningen av svartskardveien, deriblant bru. Valget falt på kulvert på grunn av høydeforskjellen på hver side av veien. En skibru ville medført en relativt lang og bakke på østsiden av veien.



Figur 6 Snitt av kulvert og skj/fyll linjer for ny løypetrase

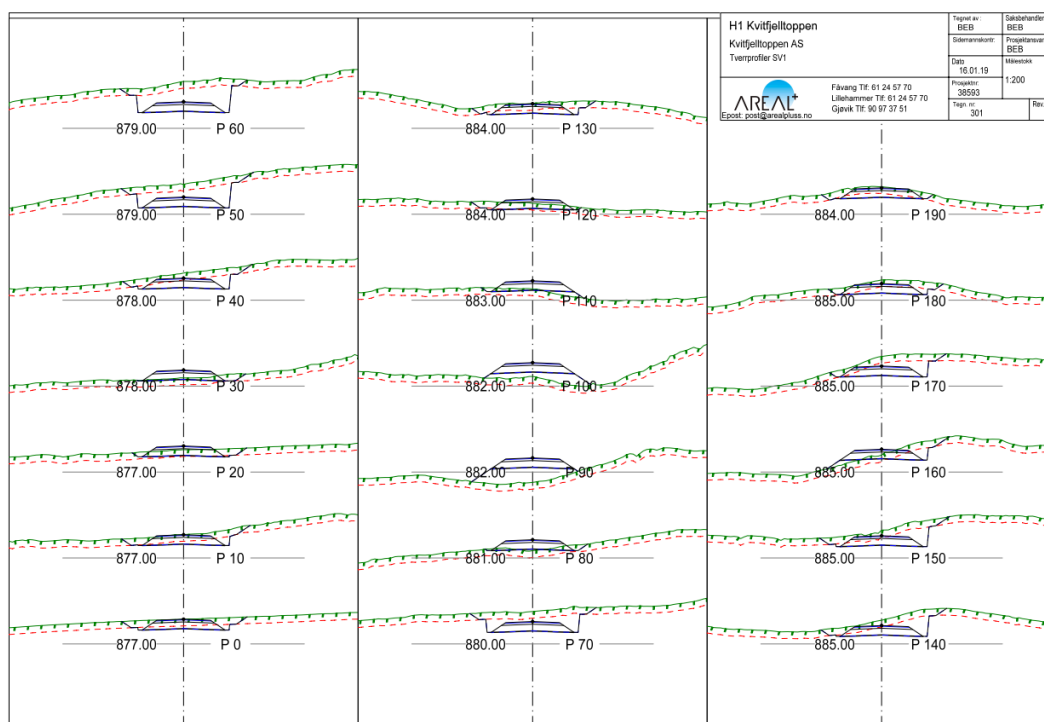
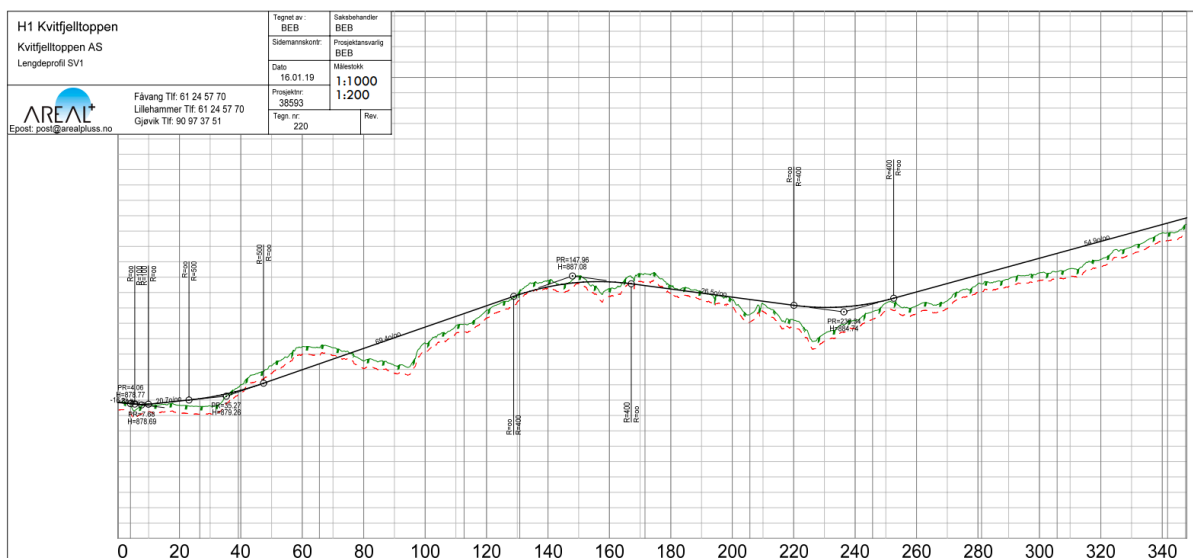
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

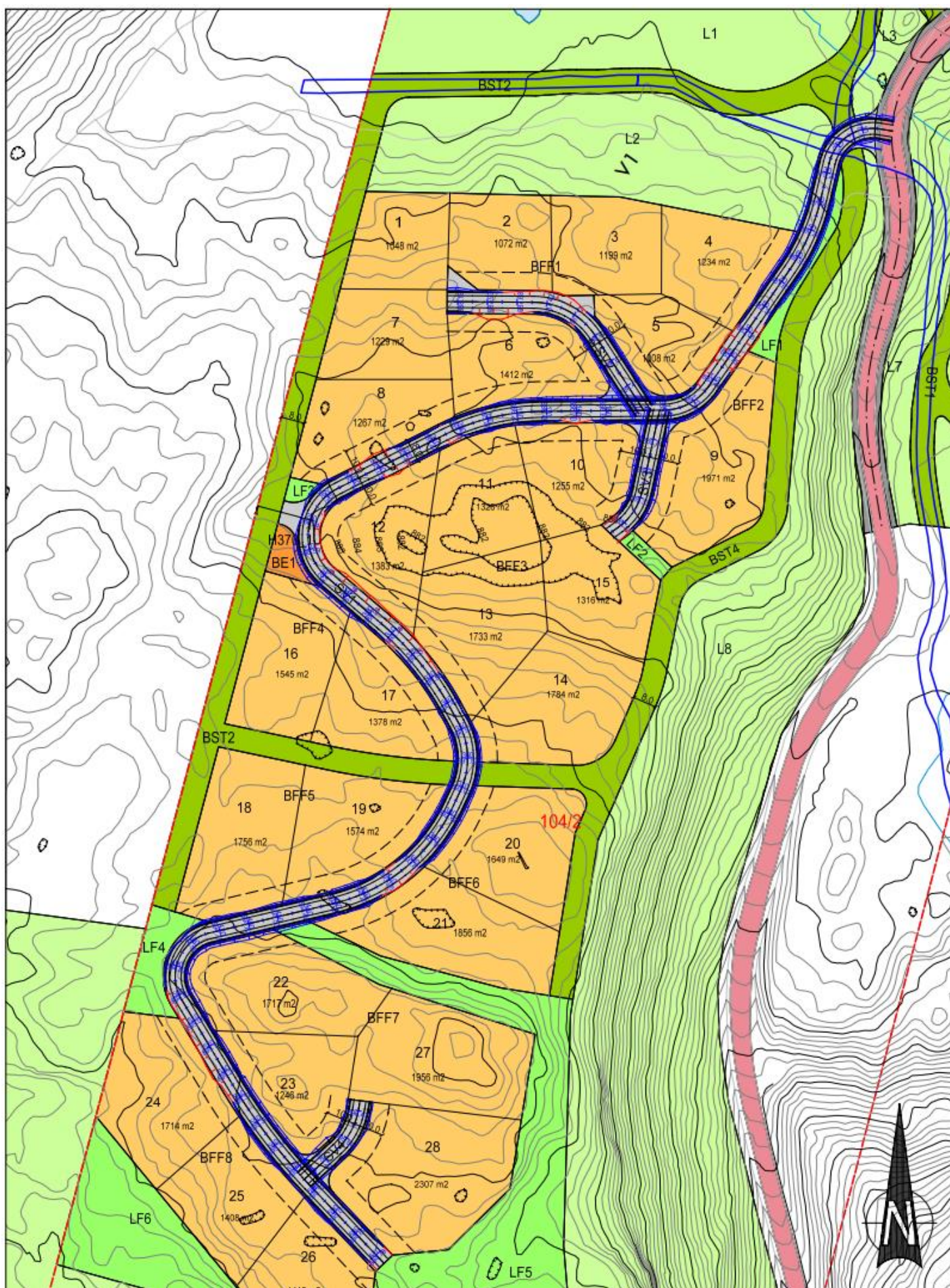
Veg

Tomtene får adkomst via internt vegsystem som har avkjøring til Svartskardvegen. Avkjøringen er lagt noe lengre nord enn det som ligger til grunn i kommunedelplanen. Det nye avkjøringspunktet er valgt slik at man får mindre terrengingrep.

Det er tilstrebet å lage veiene med så lite terrengingrep som mulig. Dette har resultert i at veien blir liggende noen meter høyere enn terrenget ved tomtene 11-13. Ved å legge veien slik vil veien i så stor grad som mulig følge det naturlige terrenget samtidig som stigningsforholdet opprettholdes.

Parkering skjer på egen tomt, og det planlegges for minst 1,5 biler pr. boenhet.





Vann og avløp

Vann og avløp behandles som egen sak. Vann og avløp ligger i bakken inntil Svarskardveien, og vil føres fram til de planlagte hyttene før bygging igangsettes. VA legges i veger der dette er praktisk mulig. Der dette ikke er formålstjenlig så skal grøftetraséer revegeteres med stedegen vegetasjon. All teknisk infrastruktur legges i felles grøft, der ikke andre forhold tilsier noe annet. Veggrøfter og stikkrenner skal dimensjoneres med dype grøfter og rikelig dimensjon på stikkrenner for å ta unna vannmengdene ved store nedbørsmengder og ved rask snøsmelting om våren. Overordnet VA plan er vedlagt planbeskrivelsen.

4.5 Landbruk/natur/friluftsområder

LNF

Det er satt av områder som LNF områder. I disse områdene er det åpent for ordinær skogsdrift.

Friluftsmål

Områdene avsatt til Friluftsmål skal bevares i størst mulig grad. Områdene består i hovedsak av granskog. Området skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon, men hogst av enkeltrær vil være tillat.

4.7 Hensynssoner

Klimahensynssone

Det er avsatt klimahensynssone i den sørvestre delen av planområdet, av hensyn til forebygging mot endringer i lokalklima. For å skjerme bebyggelsen er le i form av vegetasjon, herunder skog viktig å bevare. Skjøtsel skal skje i henhold til gjeldende skogbrukslov.

Bestemmelsesområde – anlegg og riggområde (BO91)

Det etableres et anlegg og riggområde i planområde, over tomter 10-13 og 15. Området vil kun bli benyttet i forbindelse med utbyggingen innenfor planområdet og skal istandsettes etter endt utbygging.

Innenfor hensynsonen vil det bli lageret anleggsmateriell som kabeltromler, stikkrenner, kabelsand mm. Under tomteopparbeidelsen vil det også mellomlagres rene masser. I tillegg vil området fungere som parkeringsplass for anleggsmaskiner.

For at veien skal følge terrenget best mulig og samtidig ha tilfredsstillende stigningsforhold blir veien bygget opp noen meter høyere i svingen rundt tomter 10-13. Disse tomtene ligger nede i en dump, og det er derfor hensiktsmessig at man fyller opp terrenget her opp til 4 meter. Dette resulterer i et bedre estetisk landskapsbilde og vil hindre at veien ser ut som en voll rundt tomtene.

5. Endringer av planforslaget underveis

(Eventuelle endringer etter kommunal behandling og offentlig ettersyn vil bli beskrevet her.)

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1 Planskjema

Planskjema er vedlagt planen.

6.2 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

Folkehelse

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere og de beste forholdene for alpint. Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåere i et flott landskap.

Skiløpekryssing Svartskardveien

Det er lagt vekt på å etablere skiløyper med så få kryssinger av veg som mulig. På tett punkt vil skiløypen krysse Svartskardveien, som er hovedadkomsten til flere av hyttene på Kvitfjell. Det er derfor gjort vurderinger mtp. trafiksikkerheten og valgt planfri kryssing på punktet løst ved kulvert. Punktet for kulverten er valgt ut i fra hensyn til terreng og kvalitet på skiløypene.

På internvegen hvor det er lite trafikk er planfrie kryssinger ikke gjennomførbart. Internveinettet er lite trafikkert, og det er lav fart.

Landbruksinteresser

Reguleringsbestemmelsene setter strenge krav mot oppsetting av gjerde og hensynet til beitedyr. Utover det så er det få landbruksinteresser i området.

Kulturminner og kulturmiljøer

Kulturarvenheten i Fylkeskommunene har kommet med uttalelse. De har ingen merknader, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Landskap

Reguleringsbestemmelsene stiller strenge krav til at eksisterende vegetasjon ikke skal fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeide veier, parkeringsplasser og løyper. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon.

6.3 Vurdering etter Naturmangfoldloven

§§ 3, 7 og 8

Området består i hovedsak av granskog som er stedstypisk for fylket.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2014, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området for planendringa.

Med dette er det heller ikke påvist vesentlige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

§ 10

Den samlede belastningen for økosystemet i planområdet øker da det settes av nye områder til utbygging. Naturmangfoldet er stedstypisk for fylket og innehar ingen spesielle verdier. Det er satt retningslinjer for hogst.

Vår vurdering av påvirkning av økosystemet er vurdert til liten, da området verken innehar spesiell eller verdifull naturtype eller er preget av mye gammel skog.

§§ 9, 11 og 12

I og med at naturmangfold er vurdert til i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter på verdifull natur av tiltaket, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9, 11 og 12.

6.4 Avbøtende tiltak

Planfri kryssing Svartskardveien

Det vil bli etablert planfri kryssing under Svartskardveien

7. Vurdering av innkomne merknader

Det er kommet inn 3 merknader hvorav 2 er fra offentlige instanser og 1 er fra nabo.

Offentlige høringsinstanser

Fylkesmannen i Oppland:

Fylkesmannen visert til forventninger til arealplanlegging gjennom planoppland.no. Videre påpeker Fylkesmannen at tomter på 3-4 daa som nevnt i oppstartsvarselet er for stort, og det ønskes høy arealutnytting, samt at landskapshensyn bør stå sentralt i planarbeidet. Fra Fylkesmannen er det et ønske at det vurderes gode energiløsninger utover elektrisitet.

Vår kommentar:

Vi har justert tomtene slik at den største tomten nå ligger på 2,3 daa, men brorparten ligger på rundt 1,5 daa. Dette sikrer god mulighet for riktig plassering og terrengtilpasning av hyttene. Videre er det satt strengere begrensninger for hyttene i ytterste rekke av hensyn til eksponeringen.

Alternative energiløsninger vil vanskelig la seg gjennomføre på dette utbyggingsområdet.

Oppland Fylkeskommune:

Fylkeskommunen viser til Regional planstrategi 2016-2020 - Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid og veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse.

Det vises spesielt til landskapshensyn og trafikk sikker kryssing av Svartskardveien for skiløpere, samt barn og unges interesser. Kulturminnenheten har ingen kommentarer utover at de viser til meldeplikten etter kulturminneloven.

Vår kommentar:

Vedrørende landskapshensyn vises det til vår kommentar til Fylkesmannen i Oppland. Sikkerheten for skiløpere ved kryssing av Svartskardveien er vurdert og det legges opp til planfri kryssing i en kulvert.

Direkte berørte parter og naboer

Emil Olaf Segelstad

Emil Olaf Segelstad sender merknad på veiene av grunneier på gnr/bnr 105/1 Erling Segelstad. Grunneier ønsker ikke at deres eiendom skal inngå i reguleringsarbeidet.

Vår kommentar:

Det er i utgangspunktet ikke et ønske fra forslagstiller å regulere på eiendom 105/1. Det har vært dialog med kommunen som ønsker at klimavernsonen skal være med i reguleringsplanen med henvisning til kommunedelplanen for Kvitfjell.

Reguleringsplanen vil ikke begrense eller endre arealformålet på eiendom 105/1. Det legges opp til at kommunedelplanen følges i sin helhet videre ned i reguleringsplanen. Resultatet er at reguleringsplanen ikke får reelle konsekvenser for 105/1.