

# RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse  
17/2488- 19/18730  
FA-L12

Vår saksbehandler:  
Wenche Hagestuen Dale tlf. 484 97 439

## Detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705- tredje gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	123/19	06.11.2019
Kommunestyret	107/19	19.11.2019

### Dokumenter vedlagt saken

FÅVANG - plankart revidert 23102019

FÅVANG planbestemmelser redigert 23102019

FÅVANG planbeskrivelse revidert 23102019

Innsigelse Reguleringsplan for Fåvang sentrum sør i Ringebu kommune 2. gangs høring - PLANID 0520201705 sendt fra Statens vegvesen

Merknad til plan ID 0520201705

Vedtak FU, 27082019, Sak 64-19, DETALJREGULERING AV FÅVANG V..

Saksutredning - DETALJREGULERING AV FÅVANG VEGSERVICEANLEGG 2 1085977\_6\_0 1087214\_1\_1

Ringebu kommune – reguleringsplan for Fåvang sentrum – statlige innsigelser ved andre høring  
FMuttalelse

NVE Uttalelse

Reguleringsplan Fåvang sentrum - samordning og dialog om statlige innsigelser etter andre høring

Innsigelser til reguleringsplan for Fåvang sentrum sør

Frafall av innsigelse til detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør-varehandel

Notat- Trafikkanlayse Fåvang sentrum sør

Vedrørende frafall av innsigelse til detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør - varehandel

Forslag til imøtekommelse av Fylkesmannens innsigelse til uteoppholdsareal

Fåvang sentrum sør - Fylkesmannen opprettholder sin innsigelse til omdisponering av grøntareal

Ringebu kommune - oppfølging av innsigelse, reguleringsplan for Fåvang sentrum sør (Fåvang Vegserviceanlegg)

### Forslag til innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705, slik plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse følger vedlagt.
2. Avgrensning av sentrumssone for Fåvang fastsettes ved første revisjon av kommuneplanens arealdel.
3. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## **Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 06.11.2019**

### **UPT - behandling:**

Silje Myhre Amundsen stilte spørsmål ved sin habilitet. Amundsen ble enstemmig erklært inhabil under behandling av saken.

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til innstilling.

### **UPT-123/19 Vedtak:**

#### **Innstilling**

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705, slik plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse følger vedlagt.
2. Avgrensning av sentrumssone for Fåvang fastsettes ved første revisjon av kommuneplanens arealdel.
3. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

## **Møtebehandling fra Kommunestyret 19.11.2019**

### **KOM - behandling:**

Arne Fossmo fremmet følgende endringsforslag:

Nytt pkt 3:

Følgende rekkefølgebestemmelse skal legges til reguleringsplanens planbestemmelse punkt 6:

Det skal opparbeides et sammenhengende uteoppholdsareal på minimum 500m<sup>2</sup> innenfor arealformål FKVT før brukstillatelse for FKVT kan bli gitt. Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig med sittegrupper og vegetasjon, og det skal innarbeides i en situasjonsplan jf. planbestemmelse punkt 2.2.6. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og allmennheten skal sikres tilgang til området gjennom situasjonsplanen.

Pkt 3 i innstillingen blir nytt pkt 4.

Innstillingen med Fossmos endringsforslag vedtatt mot 1 stemme.

### **KOM-107/19 Vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705, slik plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse følger vedlagt.
2. Avgrensning av sentrumssone for Fåvang fastsettes ved første revisjon av kommuneplanens arealdel.
3. Følgende rekkefølgebestemmelse skal legges til reguleringsplanbestemmelse punkt 6: Det skal opparbeides et sammenhengende uteoppholdsareal på minimum 500m<sup>2</sup> innenfor arealformål FKVT før brukstillatelse for FKVT kan bli gitt. Uteoppholdsarealet skal opparbeides parkmessig med sittegrupper og vegetasjon, og det skal innarbeides i en situasjonsplan jf. planbestemmelsens punkt 2.2.6. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og

allmennheten skal sikres tilgang til området gjennom situasjonsplanen.

4. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatelmessige feil og mangler i plandokumentene.

## Saksopplysninger

Reguleringsplan for Fåvang vegserviceanlegg (som planen het tidligere) var ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 17.12.2018 – 01.02.2019. Til dette planforslaget ble det fremmet flere innsigelser. Saken har i etterkant av høringen vært oppe i regionalt planforum 26.03.2019.

Reguleringsplanen ble lagt ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 06.07.2019 – 19.08.2019. Det ble også etter denne høringen fremmet flere innsigelser. Saken har i etterkant av høringen vært gjenstand for samordningsmøte om statlige innsigelser i Ringebu kommune 09.09.2019.

Hensikten med erverv av tomta har vært å skape ytterligere handels- og serviceaktivitet i knutepunktet mellom E6, Kvitfjell, Fåvang østfjell og tettstedet Fåvang. Målet er bedre handelstilbud til lokalbefolkningen og fritidsinnbyggere i Kvitfjell og andre områder rundt Fåvang.

Hensikten med planforslaget var opprinnelig å legge til rette for en ny bensinstasjon med forretning- og kontorbygg, og tilhørende infrastruktur. Et fullverdig vegserviceanlegg er ikke lenger aktuelt, men det er tenkt et ubemannet automatanlegg mht drivstoff og et bilvaskeanlegg. Det er også lagt opp til 30-40 ladestasjoner for Elbil, samt mulighet for lading av El-sykler. Korttidsparkering for busser, men ikke parkering for vogntog o.l.

Arealene ellers er tenkt til forretning/kontor/tjenesteyting. Det er ifølge utbygger ønske om moderne sportsforretning og matservering sammen med sportsbutikken, innenfor en ramme på maks 3000 m2. Med planforslaget strammes også parkerings- og idrettsarealer tilknyttet idrettsplassen opp.

For nærmere redegjørelse, vises det til planbeskrivelsen, samt plankart og planbestemmelser.

## Vurdering

Det har kommet 5 merknader/innsigelser til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

### Fylkesmannen i Innlandet og Statens vegvesen:

Innsigelsene har bl.a knyttet seg til bestemmelsen om 3000m2 til detaljhandel, og tolkningen av dette i forhold til regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Både Fylkesmannen i Innlandet og Statens vegvesen hadde innsigelse til dette. Denne innsigelsen ble løst etter samordningsmøte i Ringebu kommune 09.09.2019. Se Fylkesmannen sitt brev av 17.09.2019 (*Ringebu kommune-reguleringsplan Fåvang sentrum-samordning og dialog om statlige innsigelser etter andre høring*) og Statens vegvesen sitt brev av 26.09.2019 (*Frafall av innsigelse til detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør-varehandel*).

I forbindelse med frafall av denne innsigelsen, forutsatte Statens vegvesen en avgrensning og kartfesting av sentrumssonen i Fåvang.

Statens vegvesen har også innsigelse knyttet til manglende utredning av trafikale konsekvenser. De har i ettertid mottatt en trafikkanalyse, og skriver at «Vi forutsetter at kommunen innarbeider tiltak i samsvar med analysen, oppdaterer planmateriale og sender endelig plankart med bestemmelser for godkjenning».

I Fylkesmannen sitt brev av 17.09.2019 står:

*Fylkesmannens innsigelse knyttet til mangelfull erstatning av grøntareal følges opp av kommunen i dialog med Fylkesmannen, bl.a gjennom bedre dokumentasjon av grøntareal som er under*

*opparbeiding i området og ev. innregulering av grøntareal eller minstekrav til uteoppholdsareal (MUA). Innsigelsen knyttet til manglende rekkefølgebestemmelse som sikrer etablering av klubbhus før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis, ble ikke diskutert men bør kunne løses gjennom endring av planbestemmelsene.*

Kommunedirektørens merknader:

Kommunedirektøren foreslår å legge inn følgende punkt i forbindelse med vedtak av reguleringsplanen:

- Avgrensning av sentrumssone for Fåvang fastsettes ved første revisjon av kommuneplanens arealdel.

Tiltak i trafikkanalysen er innarbeidet i planmaterialet.

Når det gjelder rekkefølgebestemmelse og klubbhus, så er det nå lagt inn i bestemmelsene, se §6.2 i planbestemmelsene. Vedrørende grøntareal og oppfølging av innsigelsene ellers, vises det til våre brev av 16.09.2019 (*Innsigelser til reguleringsplan for Fåvang sentrum sør*) og 22.10.2019 (*Vedrørende frafall av innsigelse til detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør-varehandel*).

Oppland fylkeskommune:

Positive til planen, men savner en helhetlig vurdering av handel i kommunen som synliggjør hvilke konsekvenser denne etableringen vil ha for andre handelsområder i kommunen. Skriver ellers at bygging av klubbhus skal fastsettes og tidfestes i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens merknader:

En kan se for seg en grei funksjonsdeling mellom kommunens to tettsteder, der kommunesentret Vålebru/Ringebu sentrum er kommunens hovedsatsingsområde og viktigste tettsted, som det attraktive midtpunkt i Gudbrandsdalen. Fåvang vil som lokalsenter videreutvikles for å betjene lokalt område inklusive fritidsbebyggelse i fjellene rundt, der målet er å ha et velutviklet tilbud lokalt for å redusere handelslekkasje og til en viss grad også betjene trafikanter langs E6. Utviklingen lokalt må også ta opp i seg framtidige endringer i handelsmønstre, der netthandel og «levert på hytta» vil bli viktigere premisser for næringslivets utvikling enn det vi kjenner i dag. Kommunedirektøren mener at det er rom for 3000 m<sup>2</sup> detaljvarehandel innenfor planområdet.

Bygging av klubbhus sikres i reguleringsbestemmelsene.

Audun Aanesland, Risbu AS

Stiller bl.a spørsmål ved behovet for en slik utvidelse av handelsarealet når det er mye ledige arealer rett over veien.

Kommunedirektørens merknader:

Samme merknad som ovenfor.

NVE:

Generell merknad vedrørende flom, skredfare, vassdrag og energianlegg.

Kommunedirektørens merknader:

Ingen merknad.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705,

vedtas slik plandokumentene følger vedlagt. Det tas forbehold om at Statens vegvesen og Fylkesmannen i Innlandet finner vårt brev av 22.10.2019 tilfredsstillende mht til å kunne trekke sine innsigelser.