

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
19/3118- 21/855
PlanID-0520201906,
PlanNavn-
Detaljregulering for
Trabelia Vest, PlanType-
35, GBNR-22/1

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

Detaljregulering for Trabelia F5.11, planID 0520201906 - første gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	004/21	03.02.2021

Dokumenter vedlagt saken

RP_Trabelia_F5.11_Planbeskrivelse_21.12.20
RP_Trabelia_F5.11_Planbestemmelser_21.12.20
RP_Trabelia_F5.11_Plankart_03.12.20
RP_Trabelia_F5.11_ROS_21.12.20
RP_Trabelia_F5.11_Illustrasjonsplan_03.12.20
RP_Trabelia_F5.11_Overvannsplan_12.12.20
RP_Trabelia_F5.11_VA-plan_26.06.20
RP_Trabelia_F5.11_Vegplan_03.12.20

Forslag til vedtak / Forslag til innstilling

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Trabelia F5.11, planID 0520201906, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 03.02.2021

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til vedtak.

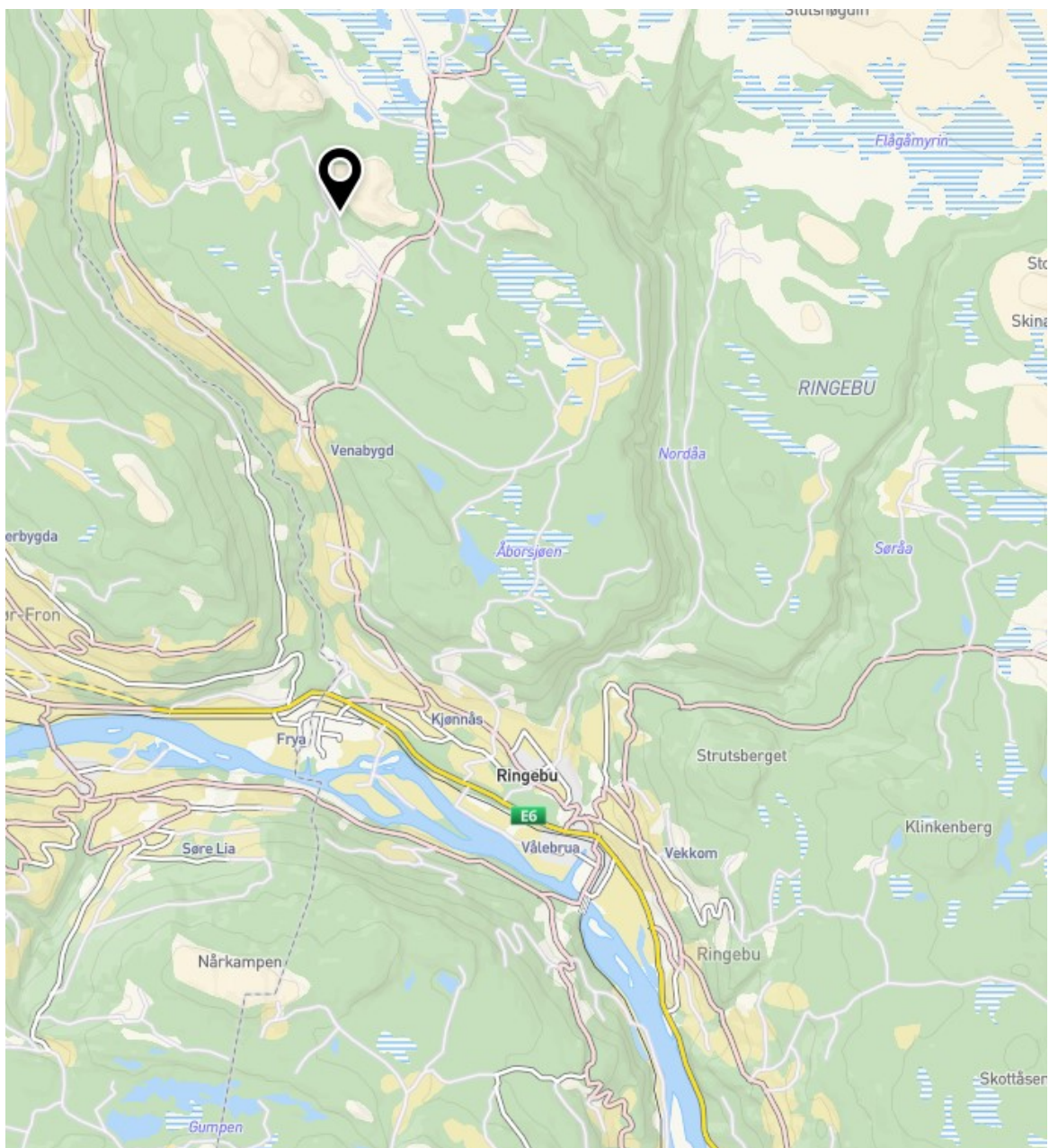
UPT-004/21 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Trabelia F5.11, planID 0520201906, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av oppdragsgiver Jan og Anne Berit Skogvang utarbeidet forslag til detaljregulering for Trabelia Nedre, planID 0520201906. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur innenfor område F5.11 i kommuneplanens arealdel.

Planområdet ligger i Trabelia på Venabygdsfjellet, innenfor utviklingssonen til villrein jf. Regional plan for Rondane - Sølknkletten. I planprosessen med ny arealdel kom det inn et stort antall innspill til nye arealer for fritidsbebyggelse. Etter en lang og omfattende prosess med flere innsigelser knyttet til villreinhensyn, ble kommuneplanens arealdel godkjent i Kommunal- og moderniseringsdepartementet juni 2019. Der ble resultatet for nye utbyggingsmuligheter på venabygdsfjellet 65 nye hyttetomter, fordelt på fire områder. Reguleringsplan for Trabelia F5.11 er én av disse fire nye områdene.



The topographic map shows the study area with contour lines and a grid. The proposed road network is highlighted in green, and the 10 BFRs are shown in orange. The BFRs are labeled as follows:

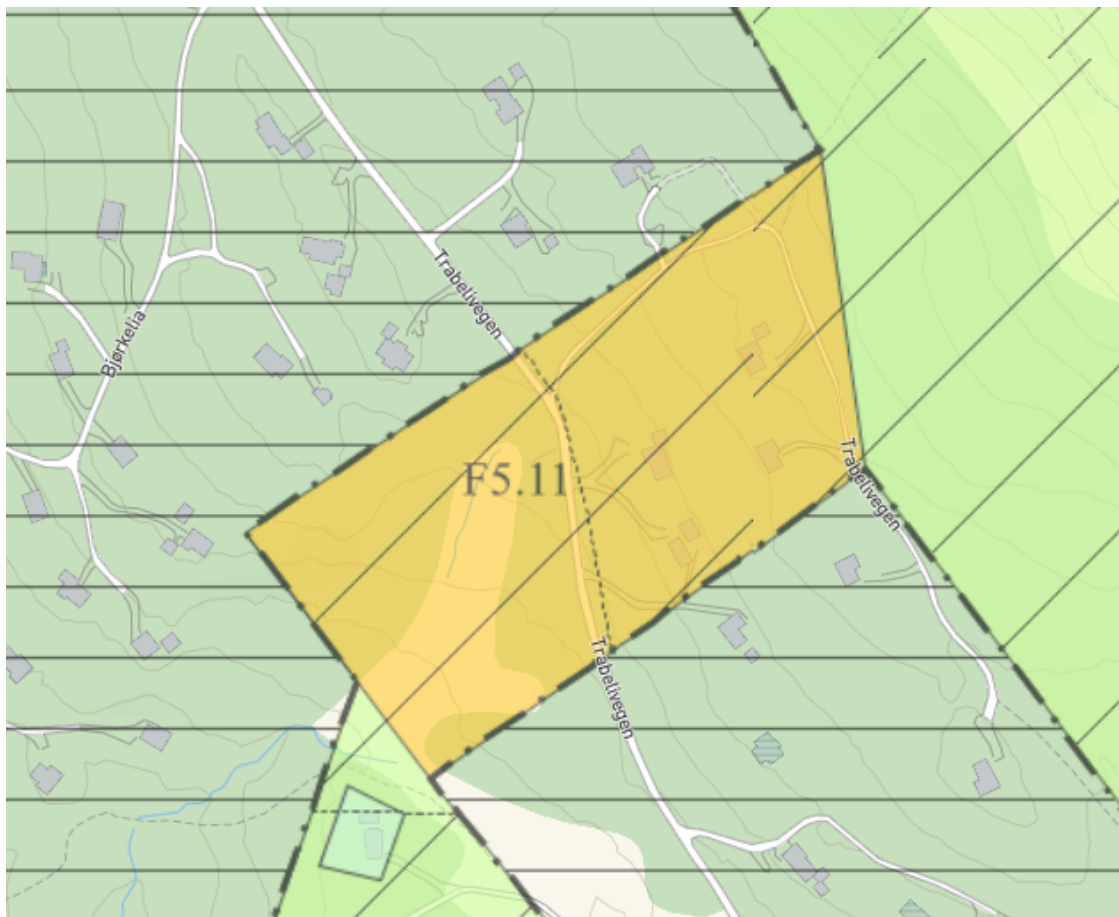
- BFR1: 1042 m²
- BFR2: 1019 m²
- BFR3: 1022 m²
- BFR4: 1358 m²
- BFR5: 1005 m²
- BFR6: 1008 m²
- BFR7: 1005 m²
- BFR8: 1019 m²
- BFR9: 1011 m²
- BFR10: 859 m²

The map also shows the location of the 10 BFRs and the proposed road network. The BFRs are labeled as follows:

- BFR1: 1042 m²
- BFR2: 1019 m²
- BFR3: 1022 m²
- BFR4: 1358 m²
- BFR5: 1005 m²
- BFR6: 1008 m²
- BFR7: 1005 m²
- BFR8: 1019 m²
- BFR9: 1011 m²
- BFR10: 859 m²

Plangrunnlaget

Planområdet genser til reguleringsplan for Rudihagen Hyttegrenn, planID 052019950001, vedtatt 03.02.1995, reguleringsplan for Trabelivegen, planID 052019980006, vedtatt 21.10.1999, og reguleringsplan for Steintjønnlia, planID 0520199206, vedtatt 02.02.1989.



Figur 3 Utsnitt av felt F5.11 i kommuneplanens arealdel

Planprosess

Oppstartsmøte: 26.11.2019

Varsel om oppstart av planarbeid: 07.01.2020, med frist 07.02.2020

Komplett planforslag: 21.12.2020

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 03.12.2020
- Reguleringsbestemmelser, datert
- Planbeskrivelse, datert 21.12.2020
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Overordna VA-plan
- Overvannsplan

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere u området er:

- Jan og Anne Berit Skogvang, gnr/bnr 22/1
- Jan Erik Moe, gnr/bnr 22/74
- Inger Solveig og Odd Hermod Østberg, gnr/bnr 22/69
- Kari Elisabeth Nylund, gnr/bnr 22/68
- Lise Teslo og Per Arild Berge, gnr/bnr 22/70

Innkomne merknader, offentlige etater

Norges Vassdrag og Energidirektorat, 04.02.2020

Videre skal også vassdrags, grunnvannstiltak og energianlegg hensynstas i planarbeidet. NVE viser til anbefalte veiledere og verktøy for videre arbeid med reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar

Om planområdet berører NVE's retningslinjer med hensyn til flom, skred, erosjon og overvann skal dette innarbeides og redegjøres for i planbeskrivelsen.

Innlandet fylkeskommune, 06.02.2020

Fylkeskommunen viser til at området fikk tillatelse til utbygging av totalt 65 nye fritidsboliger for områdene F5.1, F5.2a, F5.8 og F5.11. Området F5.11 er tiltenkt 5-6 nye tomter i tillegg til de 4 eksisterende hyttetomtene som er der i dag. De nye tomtene må derfor tilpasses hensiktsmessig etter omgivelsene. Bestemmelsene skal følge overordnet plan for området. Stier og annet friluftsliv skal hensyntas der viktige stier ivaretas i reguleringsplanen.

Planområdet har i dag tilkomst via privat veg fra fylkesveg 27. Nye fritidsboliger vil medføre økt trafikk på avkjørselen ved fylkesvegen. Her må hensynet til trafikkssikkerhet knyttet til avkjørselen ved Fv27 vurderes. Om innkjørselen må utbedres skal dette innarbeides som et rekkefølgekrav i planbestemmelsene for reguleringsplanen for Trabelia F5.11. Om det er tiltak som berører fylkesvegen skal dette formuleres i bestemmelsene der byggeplan godkjennes av innlandet fylkeskommune med en gjennomføringsavtale.

Forslagstillers kommentar

Det planlegges i utgangspunktet for 10 nye tomter innenfor avsatt område F5.11. Forslagstiller ønsker å flytte tomtreserve fra område F5.1 til dette området. Tomtene tilpasses omgivelsene og terrenget. Stier innad i planområdet beholdes og eventuelt flyttes. Det vil bli minimal økt trafikk langs Trabelivegen og ved avkjørselen ved Fv 27. Ved utarbeidelse og vann og kloakk langs Trabelivegen vil det være aktuelt og utbedre kryssløsningen ved avkjøringspunktet ihht. til Statens vegvesens Håndbok N100.

Innlandet fylkeskommune, kulturarv, 10.02.2020

Kulturarvenheten i Innlandet viser til varsling av oppstart av planarbeidet for Trabelia F5.11 i Ringeby kommune. Potensiale for funn av kulturminner vurderes så lavt at dette ikke er påkrevd med kulturminneregistrering. Meldeplikten etter kulturminneloven §8 annet ledd bør innarbeides i planbestemmelsene.

Forslagstillers kommentar

Kulturminneenhetens vurdering av kulturminneregistrering er registrert. Meldeplikten etter kulturminneloven §8 annet ledd innarbeides i planbestemmelsene.

Fylkesmannen i Innlandet, 13.02.2020

Fylkesmannen viser til sine innspill til kommunal arealplanlegging med henvisning til planoppland og veileder T-1450/2005 Planlegging av Fritidsbebyggelse. Fylkesmannen viser også til rammen for ny fritidsbebyggelse etter innsigelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet for ny kommuneplan i brev 18.06.2019. Området fikk tillatelse til utbygging av totalt 65 nye fritidsboliger for områdene F5.1, F5.2a, F5.8 og F5.11 som en absolutt grense. Eventuelt overskridelse vil være i strid med nasjonal politikk på dette området.

Fylkesmannen viser også til at området er stedvis bratt der dette må hensynstas videre i utarbeidelse av detaljreguleringsplanen. Her med veilederen for fritidsbebyggelse T-1450/2005 til grunn for valg av volum, terrengtilpasning, takformer, fargevalg med mer. Det bør også utarbeides visualisering av landskapspåvirkning i planbeskrivelsen. Bestemmelser for å sikre landskapspåvirkning bør også innarbeides.

Fylkesmannen viser også til forventninger om klima og energiløsninger som må innarbeides i detaljreguleringsplanen. Her med de statlige planretningslinjene til grunn for å sikre varmebehovet.

Det går i dag en liten bekk igjennom planområdet som må hensyntas i videre utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Bekken må holdes åpen som et naturlig landskapselement. Her bør det legges inn bestemmelsessone for kantvegetasjon.

Samfunnssikkerhets beredskapsmessige forhold skal ivaretas i planområdet med utarbeidelse av risiko og sårbarhetsanalyse. Analysen skal utarbeides i tråd med direktoratets veileder. Planområdet skal igjennom ros analysen sikre alle farer og eller ulemper som ligger til grunn for innenfor planområdet.

Forslagstillers kommentar

Det planlegges for nye tomter innenfor avsatt område F5.11. Forslagstiller ønsker å se på om det er mulig å kunne flytte tomterreserve fra område F5.1 til dette området. Videre utarbeides det en enkel illustrasjon av planlagt hytteområdet, for å visualisere landskapstilpasningen. Her utarbeides det også egne bestemmelser for å sikre landskapspåvirkningen. Forventninger iht. til klima- og energiløsninger innarbeides også i planen. Bekken som går igjennom planområdet skal tas vare på, der det legges inn en egen bestemmelsessone for kantvegetasjon langs denne. Det utarbeides egen ROS analyse form området.

Statens vegvesen, 27.02.2020

Ingen merknader

Innkomne merknader, berørte parter og naboer

Kari Nylund, 18.01.2020

Kari Nylund viser til varsel om oppstart av planarbeidet for Trabelia F5.11 i Ringeby kommune. Kari ønsker informasjon om påkoblingsplikt av vann, avløp og strøm for eksisterende hytter innenfor planområdet. Hun pålegger krav om at det må være frivillig å koble seg på. Hytten til Nylund er bygget i en annen tid og er ikke tilpasset for tilkobling av slik infrastruktur.

Nylund ønsker også sikre sin vegrett til hytte når reguleringsplanen utarbeides. Hun mener også det er viktig at utsikt/utsyn for hennes eiendom ivaretas igjennom reguleringsplanen. Hun ber om at det ikke legges opp til for høy utnyttelsesgrad for de nye hyttene. Hun ønsker også at området ikke fortettes slik at særpreget for området blir ødelagt.

Forslagstillers kommentar

Det blir ikke påkoblingsplikt av vann, avløp og strøm for eksisterende hytter i området. Vegretten til eksisterende hytter i planområdet sikres igjennom utarbeidelse av reguleringsplanen og innkjøringspiler i plankartet. Reguleringsbestemmelsene skal følge tilgrensede reguleringsplaner samt retningslinjene som ligger til grunn i kommuneplanens arealdel for Ringeby kommune vedtatt den 19.09.2018

Vurdering

Byggeplanene

Området består i dag av fire eksisterende fritidsboliger/hyttetomter. Planforslaget innebærer 10 nye hyttetomter, regulert til frittliggende fritidsboliger. Maksimal tillatte BRA=150 m². Dette inkluderer 30 m² til parkeringsareal. Utnyttelsesgraden stemmer overens med kommuneplanens arealdel, og med øvrig fritidsbebyggelse i området.

Kommuneplanens arealdel legger føringer for tomterreserve i de avsatte områdene. For felt F5.11 er det tatt utgangspunkt i 4 nye tomter (29 daa), mens for felt F5.1 er det satt en begrensning til 50 daa. Siden det er samme grunneier på begge områdene er det ønske fra grunneiers side og flytte noen av tomtene fra F5.1 til F5.11. Dette fordi det er begrenset med areal på F5.1 grunnet byggegrense mot veg og støysone. Dette er vurdert i samråd med planavdelingen, og det synes å være kurant å flytte over tomter såfremt maks antall nye fritidsboliger ikke overstiger 65 innenfor alle de 4 nye feltene, og så lenge det ikke går på bekostning av kvaliteten på tomtene. Tomteplasseringen i reguleringsplan for Trabelia F5.11 er nøye vurdert, å synes å være godt plassert i landskapet tatt i betraktning et delvis bratt område.

Infrastruktur

Trabelivegen er tenkt benyttet som veg inn til planområdet.

Interne kjøreveger er regulert til privat veg.

Det er lagt opp til parkering på egen tomt.

Grønnstruktur

Mellom tomtene er det foreslått regulert til arealformål Friluftformål. I nordøstre del av planområdet er det regulert inn et turdrag som skal sikre god tilgang til Trabelifjellet.

Hensyn til beitedyr

Store deler av planområdet er foreslått regulert til friluftformål. I tillegg er det lagt opp til noen grønne drag mellom flere av hyttetomtene, noe som sikrer rom til beitedyr. Hensynet til beitedyr er derfor, så langt det er mulig, ivaretatt i denne reguleringsplanen.

Flom og overvann

Planområdet er bratt, i tillegg til at det er registrert et våtmarksområde med et mindre bekkeløp. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet en egen overvannsplan for planområdet. Igjennom søk i NVE's kartdatabase er det ikke gjort treff på spesielle farer vedrørende flom, elveleier, aktsomhetsområder for jordskred eller snøskred. Planområdet ligger innenfor verneplansområdet for vassdraget Frya, men er ikke særlig utsatt for uforutsett overvann.

Grunnforhold med naturlig infiltrasjon skal opprettholdes så langt det lar seg gjøre i friluftsområdene

og inne på tomteområdene. Lokalt overvann skal ledes til grøftearealer med naturlig fordrøyning i terrenget. Det er også sikret grøntareal mellom tomtene. Det er registrert et våtmarksområde på nedsiden av Trabelivegen. Det etableres ikke veger eller hyttetomter i dette våtmarksområdet. Veg SKV2 legges med god avstand til bekken.

Vann og avløp

Det er ikke knyttet vann og avløp inn til planområdet i dag. Det planlegges å knytte kommunalt anlegg for offentlig vann og kloakk inn til hytteområdet og langs Trabelivegen.

Rekkefølgebestemmelse punkt 8.1 sier at «vann og avløp skal bygges ut før det kan gis ferdigattest», noe som sikrer at VA-anlegg blir bygd ut.

Nåværende VA-plan viser at VA-traseen skal legges i våtmarksområdet. Det er i utgangspunktet ønskelig å så langt det lar seg gjøre unngå inngrep i våtmarksområdet. Samtidig er det ikke ønske om å utsette behandlingen i kommunen. Det anbefales derfor at reguleringsplanen legges ut på høring og offentlig ettersyn slik plandokumentene framgår som vedlagt. I etterkant av høring og offentlig ettersyn vil kommunen i samråd med plankonsulenten vurdere å endre på VA-traseen. For å hensynta våtmarksområdet er det i forslag til reguleringsbestemmelser innarbeidet en bestemmelse, under punkt 7.1, som sier at vann- og avløpsledninger skal legges skånsomt, og at drenering av våtmarksområdet bør unngås.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger» med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldsloven

Planområdet ligger innenfor utviklingssonen til villrein. Utenom dette er det ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller andre naturtyper med særlige hensyn i området.

Samlet vurdering

I planforslaget er det tatt hensyn til eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet, så vel som annen bebyggelse i området. Overvann er hensyntatt i planarbeidet. Det er også lagt til rette for grønne områder mellom hyttefelt.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Trabelia F5.11, planID 0520201906, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.