

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
18/1162- 20/8114
PlanID-0520201806,
PlanNavn-Kvitfjelltoppen
H1, PlanType-35, GBNR-
104/2, FA-L12

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

Detaljregulering for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, andre gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	043/20	13.05.2020
Kommunestyret	043/20	26.05.2020

Dokumenter vedlagt saken

Planbeskrivelse Kvitfjelltoppen H1
Plankart_Kvitfjelltoppen_H1
Reguleringsbestemmelser Kvitfjelltoppen H1
ROS-analyse_Kvitfjelltoppen_H1
Overvannsnotat_Kvitfjelltoppen_H1
Innsigelser til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1
Ringebu kommune - reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1 - høring
NVEs uttalelse til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1
Høringssvar - Detaljregulering for Kvitfjelltoppen H1
E-post

Forslag til innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, slik det går fram av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 13.05.2020

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til innstilling.

UPT-043/20 Vedtak:

Innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, slik det går fram av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Kommunestyret 26.05.2020

KOM - behandling:

Pål Haugstad fremmet følgende endringsforslag:

Nytt pkt 3: Kommunestyret ber UPT se på formulering om informasjonsplikt om beiterett i hytteområder i kommunen i framtidige reguleringsplaner.

Avstemming innstilling fra utvalg for plan og teknisk: vedtatt med 20 mot 1 stemme.

Avstemming Haugstads endringsforslag nytt pkt 3: enstemmig vedtatt.

KOM-043/20 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, slik det går fram av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.
3. Kommunestyret ber UPT se på formulering om informasjonsplikt om beiterett i hytteområder i kommunen i framtidige reguleringsplaner.

Areal+ har på vegne av Kvitfjelltoppen AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, samt grøntareal og skiløyper. Det er lagt til rette for 28 tomter med størrelser på mellom 1000m2 til 2250 m2. Utnyttingsgraden er satt til BRA=20% inkludert parkering. Bestemmelser for bebyggelse er tilpasset nærliggende reguleringsplaner. For tomtene beliggende på kanten av Svartskardberget skal mønehøyde ikke overskride 5,5 meter. Dette av hensyn til landskapet. For de resterende tomtene er maks mønehøyde satt til 7,5 meter.

Figur 1 Oversiktskart

Planprosess

Oppstartsmøte:	08.08.2018
Varsel om oppstart:	19.09.2018
Planforslag:	09.01.2019
Komplett planforslag:	23.09.2019
Første gangs behandling:	02.10.2019
Høring og offentlig ettersyn:	05.10.2019-03.12.2019
Oppdatert planforslag:	23.04.2020

Innkommne merknader i forbindelse med første gangs høring

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 05.10.2019-03.12.2019. Det kom inn fire uttalelser til offentlig ettersyn, alle fra offentlige instanser. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget.

Statens vegvesen, 11.11.2019:

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

NVE, 28.11.2019:

NVE viser til at det finnes flere områder med skredfare innenfor planområdet. Aktsomhetsområdene berører planens LNFR-områder samt deler av atkomstvegen. NVE mener de aktuelle aktsomhetsområdene bør være markert med hensynssone med tilhørende bestemmelse.

Atkomstvegen til planområdet krysser en bekk, og NVE minner om at vassdragskrysninger skal dimensjoneres for 200-årsflom med klimapåslag. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Kommunedirektørens merknad:

Området for ras- og skred er markert med hensynssone H310 med tilhørende bestemmelser om forbud mot byggetiltak, planbestemmelse punkt 6.2.

Når det gjelder atkomstvegen antas det at NVE mener Svartskardvegen, da vi ikke kan finne en registrert bekk som krysser internvegen inn til byggeområdet. Bekken er markert med hensynssone for flom H320 med tilhørende bestemmelser som blant annet sier at alle nye tiltak innenfor hensynssonen skal dimensjoneres for minimum 200-årsflom med 40% klimapåslag.

Fylkesmannen i Innlandet, 03.12.2019:

Fylkesmannen merker seg at planforslaget ikke legger til rette for utbygging utover arealet som er avsatt i kommunedelplan for Kvitfjell, noe som er positivt.

Fylkesmannen merker seg at det ikke er satt noen øvre grenser for bruksareal eller bebygd areal på hver tomt, utover % BYA fastsatt til 20. De merker seg også bestemmelser om maks mønehøyde på henholdsvis 5,5 m og 7,5 m, samt åpning for å dele bruksarealet på 3 eller 4 bygninger.

Fylkesmannen registrerer relativt stramme rammer for tillatt terrenginngrep i forbindelse med utnytting av tomtearealet. Samtidig bes kommunen vurdere et krav om maks areal per bygning, samt visualisering av hvordan bebyggelse vil ta seg ut med maksimal utnyttelse.

Fylkesmannen registrerer at deres forventninger om et offensivt planforslag knyttet til alternativ energibruk overhodet ikke er vurdert eller fulgt opp.

Innsigelse: Fylkesmannen fremmer innsigelse på bakgrunn av manglende dokumentering i ROS-analysen.

Innsigelse: Fylkesmannen fremmer innsigelse til manglende vurdering og eventuell sikring av vannveger i området. Ortofoto viser både elv/bekk gjennom området, samt myrområde. Disse er ikke vist i plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunen vil understreke at bestemmelse punkt 5.1.1 sier at «Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 20% BRA, inkl. areal for parkering», og ikke BYA. Dette samsvarer med nylige vedtatte planer i området. Dette samsvarer også med bestemmelse § 2.1 i kommunedelplan for Kvitfjell. Fylkesmannen poengterer at det er stramme rammer for terrengtilpasning, og kommunen ser ikke behovet for å sette ytterligere bestemmelser som begrenser byggetiltak.

Kommunen registrerer Fylkesmannens merknad angående alternativt energibruk, men finner det vanskelig å følge opp i planarbeidet. Det savnes konkrete forslag og henvisninger til hvordan dette kan følges opp, og vi håper på en god dialog og forventingsavklaring om dette teamet i fremtidige planer.

Innsigelse: ROS-analysen er oppdatert.

Innsigelse: Det er utarbeidet et notat med overordnet vurdering av overvannshåndtering. På bakgrunn av denne vurderingen er det innarbeidet mer konkrete bestemmelser knyttet til overvannshåndtering. I tillegg er det plassert en hensynssone for flom H320 over bekken. Det er lagt til en ny bestemmelse, punkt 4.6.1, som sier at «Myrområder i LNFR skal beholdes som fordrøyningsmagasiner».

Oppland fylkeskommune, 10.12.2019:

Kulvert for disse skiløypene BST1 og BST3 er med fordel plassert høyere i terrenget enn bekken, men tilrår like vel å vurdere vassdrag ved nøyaktig plassering av kulvert. Overvann og nye bekkeløp ved en flomsituasjon kan vurderes. For mindre vassdrag/bekker skal det som hovedregel settes av minimum 20 meter på hver siden av bekken som hensynssone pga flomfare. Før sluttbehandling av reguleringsplaner skal det foreligge en vurdering eller overordnet plan om håndtering av overvann.

Planforslaget oppgir at planen har fått reguleringsbestemmelser som skal sikre universell utforming, uten at dette blir fulgt opp i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar:

Det er utarbeidet et notat for håndtering av overvann, datert 25.03.2020. På bakgrunn av vurderingene gjort i notatet er det lagt til reguleringsbestemmelser knyttet til overvannshåndtering, bestemmelser 4.6.1 - 4.6.4. I tillegg er det lagt inn hensynssone H320 over bekk med 20 meter på hver side.

Setning i planbeskrivelsen angående universell utforming er fjernet.

Endringer gjort i plandokumentene:

Med utgangspunkt i høringsuttalelsene er følgende momenter justert i plandokumentene:

Plankart

- Ny hensynssone H310 – Faresone ras- og skredfare

- Ny hensynssone H320 – Faresone flomfare
- Adkomstpil til tomtene. Dette ble dessverre utelatt under offentlig ettersyn
- Justering av tomtegrenser og tomtestørrelser på tomter 12, 13, 24, 25 og 26.
 - Etter forespørsel fra tiltakshaver var det ønske om å øke tomtestørrelse på tomt 26 fra 1380 m² – 1522 m². Med dette ble også tomt 24 og 25 justert no for å unngå at tomt 25 ble vesentlig mindre enn tomter 24 og 26.
 - Tomtegrensen mellom tomt 12 og 13 ble justert for å legge til rette for en mer optimal atkomst.

Planbestemmelser

- Ny bestemmelse, punkt 4.6.1: *«Myrområder i LNFR skal beholdes som fordrøyningsmagasiner.»*
- Ny bestemmelse, punkt 4.6.2: *«Ved etablering av skitråse BST2 skal ny klopp/stikkrenne under skitråse BST2 med tilsvarende dimensjon som under Svartskardvegen (800mm) etableres som vist i vedlegg 1 til overvannsplanen. Overløp/flomvei skal erosjonssikres.»*
- Ny bestemmelse, punkt 4.6.3: *«Ved etablering av skitråse BST1 skal ny klopp/stikkrenne på minimum 1200 mm under skitråse BST1 være etablert - som vist i vedlegg 1 til overvannsplanen.»*
- Ny bestemmelse, punkt 4.6.4: *«Ny klopp/stikkrenne under skitråse BST1 nedstrøms Raudskuttjønnet anlegges med tilsvarende dimensjon som dagens klopp ved utløpet. Overløp/flomvei erosjonssikres.»*
- Endring av ordlyd i bestemmelse punkt 5.1 Fritidsbebyggelse. Ordlyden «bruksenhet» er endret til «boenhet» grunnet forvirring og tolkning rundt ordet «bruksenhet».
- Nytt avsnitt under bestemmelse punkt 5.2 Skiløyper (BST1-3): *«Det skal etableres klopp/stikkrenner for å håndtere overvann, jfr. § 4.6»*
- Ny bestemmelse, punkt 5.6 Atkomster: *«Atkomster er vist som atkomstpilar i plankartet. Plasseringen er retningsgivende og små justeringer kan tillates.»*
- Ny bestemmelse, punkt 6.2 H310 Faresone – Ras- og skredfare: *«Hensynssone H310 omfatter område som er utsatt for ras- og skredfare. Det er byggeforbud i sone H310. Inngrep tillates ikke med mindre det kan dokumenteres at tilstrekkelige sikringstiltak kan etableres jf. krav til sikkerhet mot skred angitt i byggeteknisk forskrift.»*
- Ny bestemmelse, punkt 6.3 H320 Faresone – flomfare: *«Det er avsatt 40 meter faresone for flomfare (H320). Tiltak i terrenget skal utformes slik at vannet er sikret en veg gjennom planområdet uten å gjøre skade på bebyggelse og anlegg. Alle nye tiltak innenfor faresonen skal dimensjoneres etter minimum 200 års flom med et klimapåslag på 40%.»*
- Ny bestemmelse, punkt 6.4 H370 Faresone – høyspent: *«Tiltak innenfor faresone høyspent*

tillates ikke uten nettselskapets tillatelse.»

Planbeskrivelse

- Setningen «Planen har fått reguleringsbestemmelser som skal sikre universell utforming» har blitt fjernet fra side 12 i planbeskrivelsen. Etter merknad fra fylkeskommunen der de etterspør hvor dette er nevnt i bestemmelsene ser vi at dette er en overflødig setning. Planen innebærer ikke arealformål eller funksjoner som krever universell utforming utover formelle lovkrav.
- Nytt punkt under 4.3 angående adkomstpil. Atkomstpiler til tomtene ble ved en feil ikke tatt med i plankartet under offentlig ettersyn. Plassering av atkomstpiler er nå vurdert og tatt med i både planbeskrivelse, planbestemmelse og plankart. Det er gjort en nøye vurdering av plassering av atkomstpilene, og der dette er hensiktsmessig er atkomstene til tomtene lagt fra stikkvegene. De øvrige atkomstene er lagt fra hovedvegen, SV1.
- Nytt punkt planbeskrivelsen, punkt 4.6, angående håndtering av overvann. Dette er basert på Fylkesmannens innsigelse knyttet til manglende overvannsvurdering.
- Kap 4.7 Hensynssoner: Det er lagt til 3 nye punkter under dette kapittelet i samsvar med plankart og planbestemmelser. Hensynssone for ras- og skredfare (H310) og for flomfare (H320) er nevnt. I tillegg er det nevnt hensynssone for høyspent, som tidligere var utelatt i planbeskrivelsen.

Vedlegg

- ROS-analysen er oppdatert etter innsigelse fra Fylkesmannen
- Nytt vedlegg: Notat med overordnet vurdering av overvannshåndtering, datert 25.03.2020. Notatet er utarbeidet av Structor.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det slik at endringene som er foreslått ikke er av en slik art at det kreves ny høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen legges frem til sluttbehandling med de endringer i plandokumentene som er foreslått. Det tas forbehold om at Fylkesmannen i Innlandet trekker innsigelsene til reguleringsplanen basert på brev av 17.04.2020.