

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
19/3121- 20/24994
PlanID-0520201907,
PlanNavn-
Detaljregulering for
Trabelia Nedre, PlanType-
35, GBNR-22/1

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

Detaljregulering for Trabelia Nedre, planID 0520201907 - første gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	005/21	03.02.2021

Dokumenter vedlagt saken

RP_Trabelia Nedre_Planbeskrivelse_21.12.20
RP_Trabelia Nedre_Planbestemmelser_21.12.20
RP_Trabelia_Nedre_Illustrasjonsplan
RP_Trabelia_Nedre_Plankart
RP_Trabelia_Nedre_ROS
RP_Trabelia_Nedre_Støyrappport
RP_Trabelia_Nedre_VA-plan
RP_Trabelia_Nedre_Vegplan
RPTrabelia_Nedre_Overvannsplan

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 Nedre, planID 0520201907, 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.

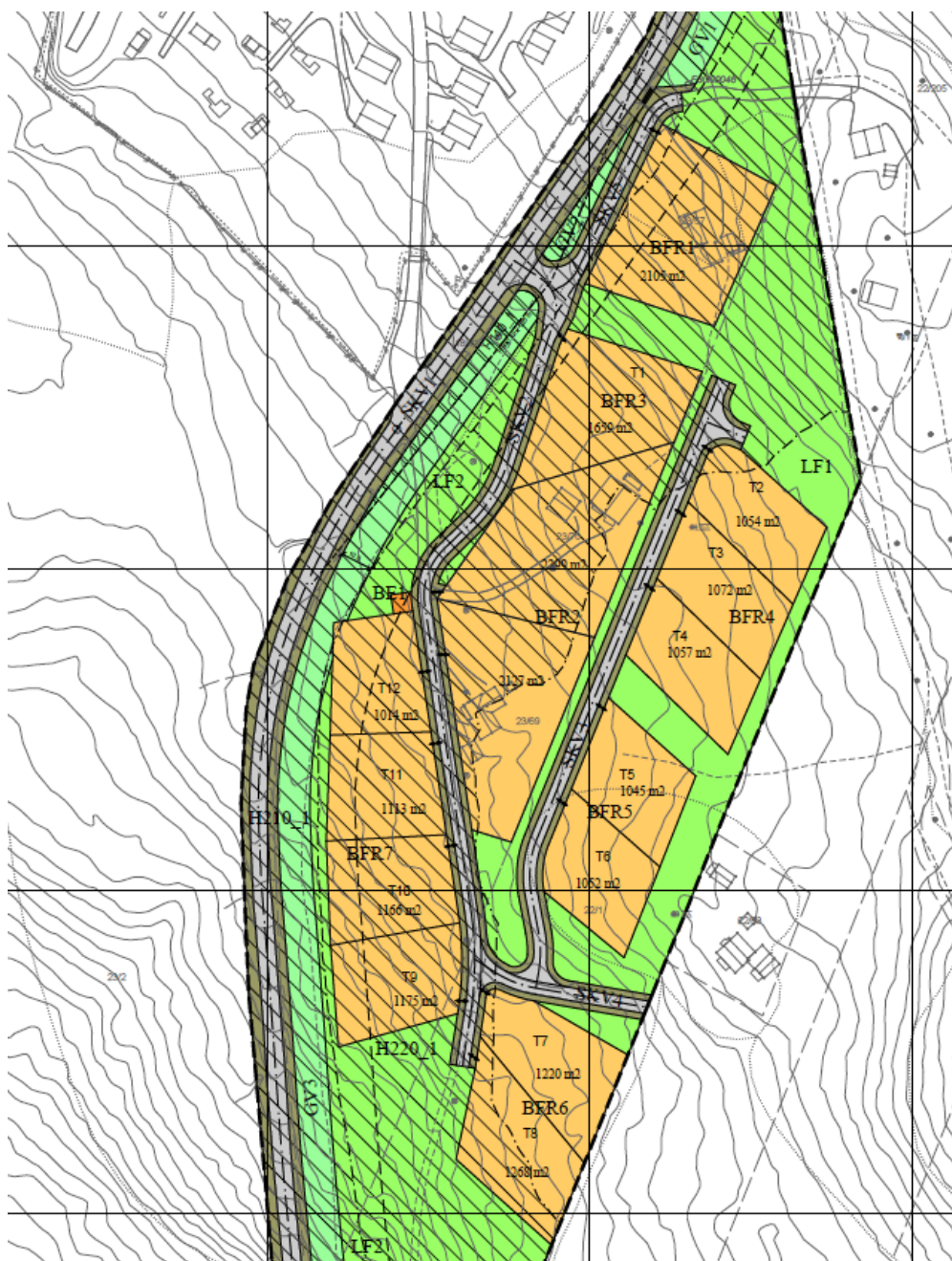
UPT-005/21 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Trabelia Nedre, planID 0520201907, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Areal+ har på vegne av oppdragsgiver Jan og Anne Berit Skogvang samt Karen Ødegaard Hagen utarbeidet forslag til detaljregulering for Trabelia Nedre, planID 0520201907. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur innenfor område F5.1 i kommuneplanens arealdel.

The map shows the Ringebu area in Norway. A black pin marks the location of the Ringebu station. The map includes labels for various settlements and geographical features: Alstjønna, Kvarvet, Harpefoss, Øyerbygda, Sør-Fron, Hundorp, Nordre Lia, Sørre Lia, Nærkampen, Venabygd, Kjennås, Ringebu, Vålebrua, Vekkom, Ringebu, Strutsberget, Klinkenberg, Fosså, Sør-Fron, Nordåa, Åborsjøen, Seråa, Flågåmyrin, Store, and Skinalia. The Ringebu river is shown flowing through the area, and the Ringebu station is located near the center of the map.

Figur 1 Oversiktskart

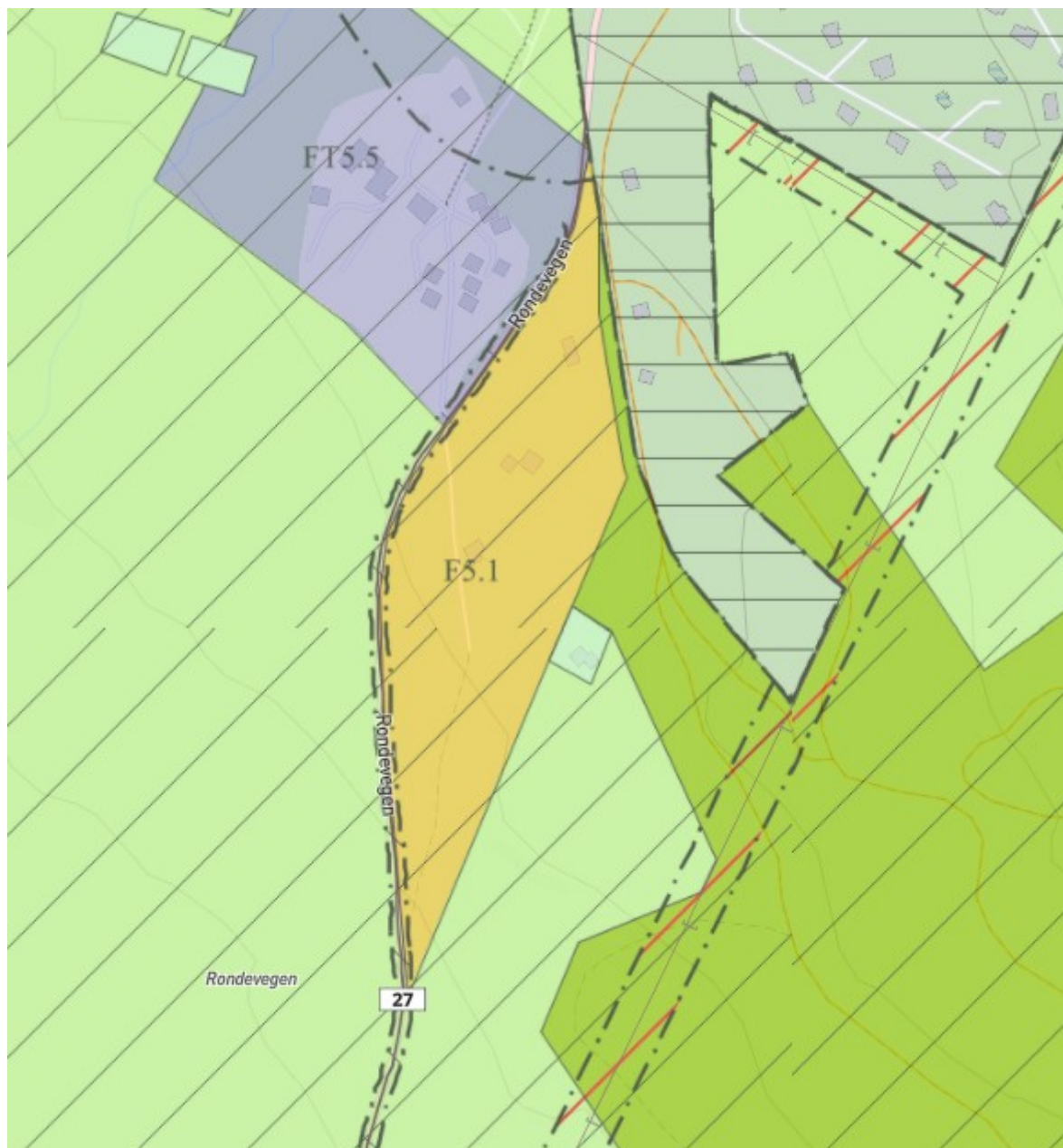


Figur 2 Utsnitt av reguleringsplankart

Plangrunnlaget

Gjeldende arealplan er kommuneplanens areadel vedtatt av Ringeby kommunestyre 19.06.2018 med ikraftsettelse 18.06.2019. I kommuneplanens areadel er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Trabelia Øst, vedtatt 27.08.1992. I tillegg pågår det planarbeid for ytterligere 3 nye planområder; reguleringsplaner for Trabelia F5.11, Høgåsen Nedre og Slåbakkene F5.8.



Figur 3 Utsnitt av felt F5.1 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 21.12.2020
- Planbeskrivelse, datert 21.12.2020
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Vegplan

- Støyutredning
- Overordna VA-plan
- Overvannsplan

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

- Jan og Anne Berit Skogvang (gnr/bnr 22/1)
- Karen Ødegaard Hagen (gnr/bnr 23/2)
- Hege og Øyvind Lorentzen (gnr/bnr 23/57)
- Torger Ødegaard (gnr/bnr 23/70)
- Aud Birgitte Thorkildsen og Paul Helge Nilsen (gnr/bnr 23/69)

Innkomne merknader, offentlige etater

Statens vegvesen, 27.01.2020

Statens vegvesen viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Trabelia Nedre på Venabygdsfjellet i Ringeby kommune.

Dagens avkjørsel inn til området er ikke i tråd med vegvesenets håndbok N100. Rondevegen fv 27 har i dag fartsgrense på 80 km/t og en ÅDT på ca. 820. Som vegmyndighet på fylkesveien forutsetter vegvesenet at krysse utbedres i samsvar med håndbok N100. Den nye kryssløsningen bør i tillegg ha tilstrekkelig med areal samt frisiktsoner i kryss med 10x120m. Sikthindringer som snø eller vegetasjon skal ikke overstige 0,5m.

Vegvesenet ber om at utkast til plankart før planen kommer ut til offentlig høring og ettersyn. Statens vegvesen forutsetter at dagens avkjørslar stenges, og at det etableres en samlet egnet avkjørsel.

Forslagstillers kommentar

Dagens avkjørslar stenges og det etableres ny avkjørsel inn til planområdet. Kryssløsningen skal være i tråd med vegvesenets håndbok N100 og skal ha frisiktslinjer på 10x120m. Videre skal sikthindringer hensyntas og innarbeides i bestemmelsene.

Norges Vassdrag og Energidirektorat, 04.02.2020

NVE viser til varsling av oppstart av detaljreguleringsplan for planområdet Trabelia F5.11 i Ringeby kommune. NVE viser til sine generelle retningslinjer ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner der planarbeidet må hensynta flom, erosjon, skred og overvann. Videre skal også vassdrags-, grunnvannstiltak og energianlegg hensynstas i planarbeidet. NVE viser til anbefalte veiledere og verktøy for videre arbeid med reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar

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

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. Område F5.1 er tiltenkt opptil 16 nye tomter i tillegg til de 3 eksisterende hyttetomtene som er der i dag. De nye tomtene må tilpasses omgivelsene og bestemmelsene skal følge overordnet plan for området. Stier og friluftsliv skal hensyntas.

Fylkeskommunen anbefaler at atkomst til planområdet vurderes og opparbeides i tråd med håndbok N100, og at krav til siktforhold ivaretas. Fylkeskommunen anbefaler videre at én av de to eksisterende atkomstene inn til området stenges, slik at det kun er én atkomst til planområdet. Byggegrensen langs fylkesvegen vises i plankartet med 50 meter fra senterlinje.

Forslagsstillers kommentar

Det planlegges i utgangspunktet for inntil 12 nye tomter i avsatt område F5.1 der det åpnes opp for totalt 16 nye tomter i kommuneplanen. Forslagstiller ønsker å flytte tomterreserve fra område F5.1 til område F5.11. Tomtene tilpasses omgivelsene og terrenget. Stier innad i planområdet beholdes og eventuelt flyttes. Dagens avkjørsler stenges og det utarbeides ny avkjørsel som tilfredsstiller de krav som ligger til grunn i vegvesenets Håndbok N100 for veg og gateutforming. Videre etableres det også egen frisiktzone. Byggegrensen settestil 30 meter fra senterlinjene der dette er vurdert i kommunikasjon med Fylkeskommunen.

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.

Forslagsstillers kommentar

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

Fylkesmannen i Innlandet, 13.02.2020

Fylkesmannen viser til varsel om oppstart av planarbeidet ved Trabelia Nedre i Ringeby kommune. 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.

Landskap

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.

Klima og energi

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.

Støy

Planområdet ligger ut mot Fv 27 i rød og gul støyzone. Gul støyzone er en vurderingssone som kommunen bør vise varsomhet med tillatelse for utbygging av fritidsboliger og andre boliger med støyfølsom bruk. Ved eventuell tillatelse bør avbøtende tiltak ligge til grunn for å redusere

grenseverdiene i Retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016.

Fylkesmannen forventer at det ligger en støyfaglig utredning til grunn om det skal bygges innenfor gul støysone. Her med utredninger for alle fasader på de aktuelle bygningene og uteplasser som blir berørt. Tiltak for støyskjerming skal derfor innarbeides i planen.

Samfunnssikkerhet

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 innenfor planområdet.

Forslagsstillers kommentar

Det planlegges i utgangspunktet for inntil 12 nye tomter i avsatt område F5.1 der det åpnes opp for 16 nye tomter i kommuneplanen. Forslagstiller ønsker å flytte tomterreserve fra område F5.1 til område F5.11. Videre utarbeides det en enkel illustrasjon av planlagt hytteområdet, for å visualisere landskapstilpasningen. Her utarbeides det også egne bestemmelser for å sikre landskapspåvirkningen. Forventninger ihht. til klima og energiløsninger innarbeides også i planen. Det planlegges for tiltak som berører gul støysone, der det er utarbeidet støyanalyse for hyttene som blir liggende innenfor støysonen med avbøtende støyreducerende tiltak ihht. til retningslinjene i T-1442/2016. Det utarbeides egen ROS-analyse for området som ligger vedlagt.

Innkomne merknader, berørte parter og naboer

Rita Sandnes og Roy Arthur Hansen, 17.01.2020

Hytteeierne Sandnes og Hansen er positive til oppstart av reguleringsplanen på Trabelia Nedre. Hytteeierne er også interessert i å kunne få vei tilknytning samt vann og avløp til hytta. De ønsker videre orientering om reguleringsplanen og kostnader pr tomt.

Forslagsstillers kommentar

Hytteeierne Sandnes og Hansen holdes oppdatert og vil få innsyn i planarbeidet ved offentlig ettersyn. Forslagstiller ser på mulighetene for at eierne av gnr/bnr. 22/63 kan få vegatkomst samt mulighet til å koble seg på vann og kloakk.

Ringebu Panorama, 06.02.2020

Ringebu Panorama stiller spørsmål ved oppstart av planarbeidet og viser til at de ved revisjon av kommuneplanens arealdel spilte inn tre eiendommer, til sammen ca 24 mål, til utbyggingsformål. Ringebu Panorama fikk avslag til dette innspillet og finner derfor planoppstart for Trabelia Nedre for merkelig.

Kommunedirektørens kommentar

Merknaden til Ringebu Panorama er svart ut i et eget dokument, arkivnr. 19/3121-12. I dette svaret vises det til at deres innspill kom inn 2 år etter fristen. Det vises også til at arealet de sikter til ble tatt ut i planprosessen til kommunedelplan for Venabygdsfjellet, vedtatt i 2007. I planprosessen med ny arealdel kom det innspill til omtrent 4000-5000 nye hyttetomter. Etter en lang og omfattende prosess med flere innsigelser ble kommuneplanens arealdel godkjent i Kommunal- og moderniseringsdepartementet i juni 2019. Resultatet etter behandling i Kommunal- og moderniseringsdepartementet var kun 65 nye hyttetomter på Venabygdsfjellet. Disse 65 nye hytteomtene skulle fordeles på fire nye felt: F5.1 (Trabelia Nedre), F5.2a, F5.8 og F5.11. Planprosessen for Trabelia Nedre er derfor i tråd med overordnet plan.

Andre aktuelle saker i området

Planarbeid for de tre øvrige feltene som ble vedtatt etter behandling i Kommunal- og

moderniseringsdepartementet, F5.2a, F5.8 og F5.11, er i prosess, og reguleringsplan for F5.11 vil i utgangspunktet bli lagt ut på høring og offentlig ettersyn samtidig med denne reguleringsplanen.

Vurdering

Byggeplanene

Området består i dag av tre eksisterende fritidsboliger/hyttetomter. Planforslaget innebærer 12 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.

Infrastruktur

Interne veger er regulert til privat kjøreveg. Del av fylkesveg 37, Rondevegen, er regulert til offentlig kjøreveg. Byggegrensen fra fylkesvegen er satt til 30 meter fra senterlinje veg.

Det er i dag to atkomster til området. De to eksisterende atkomstene fjernes og slås sammen til én ny atkomst. Rekkefølgebestemmelse punkt 9.1 sikrer at avkjørslelene skal stenges og ny atkomst opparbeides før det kan etableres flere fritidsboliger.



Figur 4 Dagens atkomstpunkter stenges og ny atkomst etableres

Det er lagt opp til parkering på egen tomt.

Grønnstruktur

Det er foreslått regulert inn en vegetasjonsskjerm mot fylkesvegen. Hensikten med denne er å skjerme fritidsbebyggelsen mot fylkesvegen.

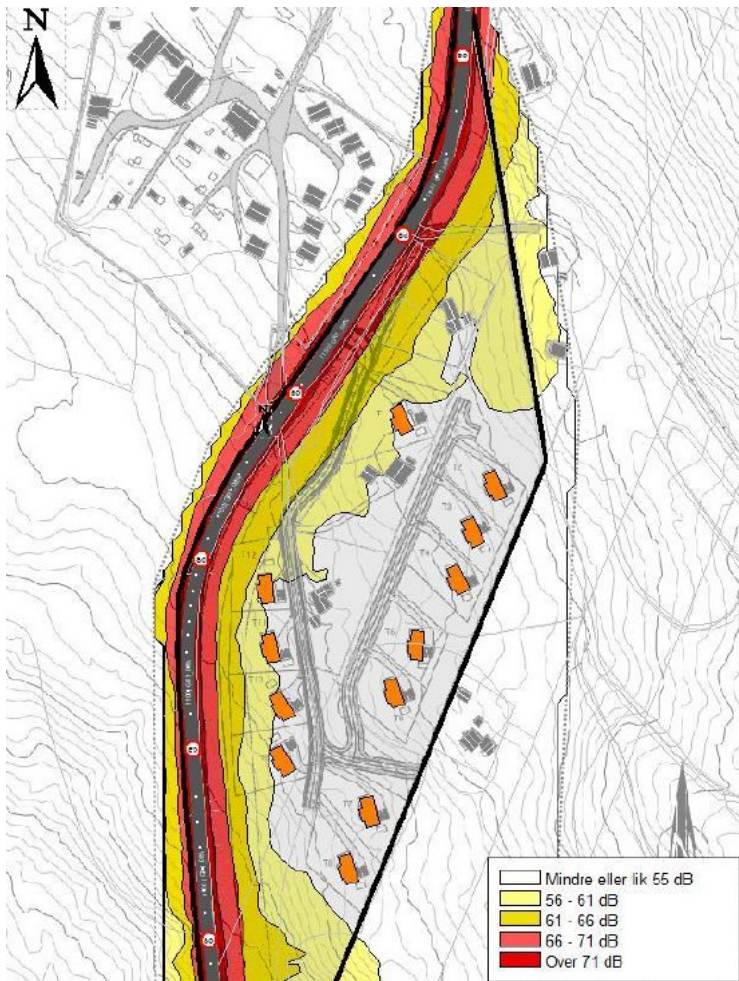
Mellom tomtene er det foreslått regulert til arealformål Friluftsmål. Store deler av planområdet er regulert til dette arealformålet.

Støy

Området er utsatt for støy fra fylkesveg 27. Det er utarbeidet en støyrapport som viser at flere av både de nye tomtene og de eksisterende tomtene faller inn under gul støysone. I støyrapporten er det anbefalt å etablere en støyvoll eller en støyskjerm langs fylkesvegen. Derimot ønsker tiltakshaver at støyreducerende tiltak primært skal sikres gjennom reguleringsbestemmelser og på bygningskroppen. Dette av hensyn til landskapet. Det må også understrekes at fritidsboliger har andre krav til støy enn ordinære boliger, selv om man i utgangspunktet ønsker å etterstrebe støykrav som på boliger.

På bakgrunn av dette er det lagt inn bestemmelser som sikrer at fritidsboliger innenfor gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50% av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu mot stille side.

Kommunedirektøren støtter i utgangspunktet denne vurderingen, da det ikke er ønskelig med støyvoll eller støyskjerm. Vurderingen er derfor gjort i samråd med saksbehandler.



Figur 5 Gul og rød støysone i planområdet uten planlagt bebyggelse

Hensyn til beitedyr

Store deler av planområdet er foreslått regulert til friluftsmål. 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, ivarettatt i denne reguleringsplanen.

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

Det er 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. Det er gjort en grundig støyvurdering og gjennomarbeiding av planbestemmelsene knyttet mot støy. Det er også lagt til rette for grønne områder mellom hyttefelt.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering

for Trabelia Nedre, planID 0520201907, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.