

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
18/572- 19/660
FA-L12

Vår saksbehandler:
Annbjørg Backer tlf. 61 28 30 63

Detaljregulering for Varden II, planID 0520201804 - andre gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	026/19	13.03.2019
Kommunestyret	016/19	26.03.2019

Dokumenter vedlagt saken

Reguleringsbestemmelser datert 04032019
Varden II plankart datert 05032019
Planbeskrivelse
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Notat om overvann - Varden
Høringssvar - Engebret Pallsveen
Høringssvar - Erik Ellingsberg og Ragnhild Sperstad
Høringssvar - felles uttalelse fra rettighetshavere i området
Høringssvar - Fylkesmannen i Innlandet
Høringssvar - NVE
Høringssvar - Oppland fylkeskommune
Høringssvar - Statens vegvesen
Høringssvar - Vestsida beitelag

Forslag til innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Varden II, planID 0520201804, slik det går frem av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser, og under forutsetning av at planbeskrivelsen oppdateres med de endringer i planforslaget som er utført etter offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 13.03.2019

UPT - behandling:

Gunhild Wetterhus Sylte stilte spørsmål ved sin habilitet. Gunhild Wetterhus Sylte ble enstemmig erklært habil.

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til innstilling.

UPT-026/19 Vedtak:**Innstilling:**

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Varden II, planID 0520201804, slik det går frem av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser, og under forutsetning av at planbeskrivelsen oppdateres med de endringer i planforslaget som er utført etter offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Møtebehandling fra Kommunestyret 26.03.2019**KOM - behandling:**

Enstemmig vedtatt som innstilling fra utvalg for plan og teknisk.

KOM-016/19 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering for Varden II, planID 0520201804, slik det går frem av vedlagt forslag til plankart og reguleringsbestemmelser, og under forutsetning av at planbeskrivelsen oppdateres med de endringer i planforslaget som er utført etter offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen gis fullmakt til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene.

Saksopplysninger

På vegne av Alpinco AS, eier av Kvitfjell Alpinanlegg, har Structor Lillehammer AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Varden II, som omfatter de områdene for fritidsbebyggelse som ikke ble detaljregulert i nedre del av gjeldende reguleringsplan for Varden (2016). Planområdet utgjør ca. 350 daa og omfatter delområdene FB12 – FB 21 i gjeldende reguleringsplan for Varden, samt ny nedfart vest for gjeldende reguleringsplan.

Planstatus

Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Kvitfjell og gjeldende reguleringsplan for Varden, men der det er utført noen mindre justeringer når det gjelder avgrensning og plassering av byggeområder, spesielt i den nederste (nordlige) delen av planområdet. Byggeområde for fritidsbebyggelse F 1.11 i kommunedelplanen (FB11 i reguleringsplanen) er foreslått tatt ut pga nærhet til elva, mens dette er kompensert ved at noen av de andre byggeområdene er utvidet. Kommunalteknisk anlegg på område FV1 (VA i reguleringsplanen) er foreslått tatt ut, mens parkeringsareal P1.1 (P1 i reguleringsplanen) i stedet utvides noe her.

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for Varden ble det utført endringer i rekkefølgekravene i kommunedelplanen. Dette videreføres for Varden II.

Utbyggingsavtale

Planforslaget utløser krav til utbyggingsavtale. Forslag til utbyggingsavtale vil utarbeides parallelt med reguleringsprosessen.

Planprosess frem til første gangs behandling

Oppstartmøte mellom forslagsstiller, tiltakshaver og Ringeby kommune ble holdt den 14.03.2018. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt til berørte naboer og myndigheter den 22.05.2018 med høringsfrist på 4 uker.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn fire høringsuttalelser som forslagsstiller har oppsummert og kommentert. Saksbehandler har ikke hatt merknader til disse ut over forslagsstillers kommentarer.

Den 26.09.2018 ble det avholdt et møte mellom forslagsstiller, tiltakshaver og administrasjonen, der forslagsstiller presenterte hovedtrekkene i planforslaget før oversendelse til kommunen. Planforslaget ble sendt inn til kommunen den 05.10.2018.

Den 22.10.2018 ble det avholdt et nytt møte mellom forslagsstiller, tiltakshaver og administrasjonen, der administrasjonen gav tilbakemeldinger på foreslått utbyggingsmønster, vegetasjonssoner og planbestemmelser om terrengtilpasning.

Med bakgrunn i administrasjonens merknader ble plandokumentene betydelig endret i forhold til opprinnelig forslag, der det ble bl.a. ble lagt inn større vegetasjonssoner og utarbeidet mer detaljerte bestemmelser for terrengbehandling. Det bearbejdede planforslaget ble lagt frem til første gangs behandling i UPT i møte den 21.11.2018 (UPT-sak 113/18) med vedtak om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 28.11.2018 – 15.01.2019. To av partene ba om utsatt frist, som ble utvidet til 18.01.2019. Det kom inn 8 høringsuttalelser. Nedenfor følger et sammendrag, samt saksbehandlers kommentarer.

Part: Oppland fylkeskommune

Sammendrag av uttalelse: Generelt mener Oppland fylkeskommune det er gjort et grundig og godt arbeid med denne planen. Det vises til veileder T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse*, og anbefales at denne legges til grunn i planarbeidet. Kulturarv har ikke merknader til planforslaget.

Saksbehandlers kommentar: Tatt til orientering.

Part: Fylkesmannen i Innlandet

Sammendrag av uttalelse: Fylkesmannen har oppfattet at prosjektet «Klimapositiv reiselivsutbygging i Kvitfjell-Varden» som det er gitt midler til, likevel ikke vil bli gjennomført, noe som anses som beklagelig. Fylkesmannen oppfordrer kommunen sammen med tiltakshaver til å videreutvikle areal som er satt av til mulig energipark i Varden, og avklare videre bruk og energiforsyning raskt. Dette kan f. eks være gjennom bruk av solcellepanel, uttak av jordvarme, evt. annen klimavennlig energiforsyning.

Fylkesmannen oppfatter at kommunen har fulgt opp godt overfor tiltakshaver. Det er positivt at kommunen har tatt initiativ til å etablere større vegetasjonssoner enn det tiltakshaver i utgangspunktet hadde planlagt, og at det ligger til rette for at reguleringsbestemmelsene nå er gode rammer for en landskapstilpasset utbygging. Bestemmelser for bevaring av eksisterende vegetasjon kunne likevel vært noe strammere. Samtidig bes kommunen vurdere om det kan være hensiktsmessig å sette et øvre tak på tillatt BRA, og ikke bare en % av tomtestørrelse.

Fylkesmannen ber kommunen vurdere om sone VS5, vegetasjonssone, som grenser mot en bekk bør breddes fra ca. 5 m på det smaleste til 10-15 m.

Fylkesmannen oppfordrer kommunen og tiltakshaver til å vurdere å ta inn begrensninger på bruk av utelys på hyttene i reguleringsplanen.

Saksbehandlers kommentar: Det legges inn en 5 meter bredere vegetasjonssone langs bekken.

Begrensning på bruk av utelys er et aktuelt tema, men det vil være krevende å regulere dette nå som utbyggingen i Kvitfjell har kommet så langt. Det vil ikke være rimelig å ha et spesielt strengt krav i nedre del av Varden når det er tillatt andre steder i Kvitfjell. Temaet bør heller drøftes på mer overordnet nivå og inngå i en større diskusjon om hytteområdene i Kvitfjell eller i kommunen for øvrig.

Part: Statens vegvesen

Sammendrag av uttalelse: Ingen merknader

Part: NVE

Sammendrag av uttalelse: Generell tilbakemelding om veiledning for håndtering av flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Saksbehandlers kommentar: Tatt til orientering.

Part: Erik Ellingsberg og Ragnhild Sperstad, eiere av 106/1.

Sammendrag av uttalelse: Ellingsberg og Sperstad ønsker ikke at deres teig 106/1, som består av produktiv skog, skal reguleres til skianlegg. De har også sau på utmarksbeite i området, og ønsker at teigen i sin helhet skal reguleres til LNF-formål med underformål landbruk.

På den samme teigen er det foreslått regulert inn areal til annen veggrunn (SVG4). Ellingsberg og Sperstad ser ikke behovet for å benytte en del av deres teig til vegframføring, og ønsker ikke å avstå grunn til veg eller vegskjæringer fra sin teig.

Det er foreslått regulert inn hyttetomter helt inntil skogteigen 106/1. Av fare for trevelt bør det ikke legges hyttetomter helt inntil skogteigen. Dette kan medføre begrensninger på framtidig skogsdrift ved ønsker/krav om fjerning av trær fra hytteiere. Tomtene nærmest skogteigen bør derfor utgå, samt at det ikke reguleres inn hyttetomter nærmere enn 20 meter fra skogteigen. Dette gjelder tomtene som er vist i planforslaget som FB 14-2 nr. 8, 9, 10 og 11, FB 14-3 nr. 5, FB 17-1 nr. 1, 15 og 16 og FB17 nr. 3.

Under de samme hyttetomtene er det allerede lagt ned vann- og avløpsrør, og det stilles spørsmål ved om det er foreslått å regulere hyttetomter over vann- og avløpstrasé.

I planforslaget er skiløypetraséen SL2-SL4 flyttet noe sørover ved passering av en sving på Myrsetervegen i forhold til gjeldende reguleringsplan. De ber om at skiløypetraséen som allerede er avstått (gjelder 106/50 og 106/51) da blir regulert til LNF-formål igjen, med underformål landbruk.

Til formålsområde for skianlegg (SL) er det foreslått bestemmelse om at områdene skal stå til disposisjon for beiting mellom 1. mai og 1. september. Vanlig start for sankning av beitedyr er i følge Ellingsberg og Sperstad rundt 10. september med mål om å være ferdig innen oppstart av elgjakta. Dersom det skal legges inn begrensninger i beiteretten, må det skje etter jordskiftesak hvor beiteretten blir vedsatt og erstattet. Det bes om at forslaget til planbestemmelse endres slik at det ikke legges noen tidsbegrensninger på beiteretten.

Saksbehandlers kommentar: Hovedformålet i planområdet er utvikling av fritidsbebyggelse og skianlegg med tilhørende infrastruktur. Regulering av arealer til LNF-formål med underformål landbruk innenfor planområdet vil være å anse som en omkamp på allerede vedtatt kommunedelplan for Kvitfjell og reguleringsplan for Varden. Størstedelen av de «grønne» arealene i kommunedelplanen er avsatt til skianlegg eller hensynssone for bevaring av vegetasjon. Flere av grøntområdene innenfor planavgrensningen for Varden II vurderes som nødvendige for å skjerme utbyggingen mest mulig i landskapet, og vil også ha en viss funksjon som rekreasjonsområde for brukere av området. Dette vil i liten grad kunne kombineres med ordinær skogsdrift (flatehogst), som vurderes som et underordnet hensyn her. Plukkhogst og uttak av ved vil fremdeles være mulig. Skogarealene som ligger ut mot den østlige skitraseen, samt nederste del av planområdet er regulert til friluftsmål. Disse områdene kan benyttes til beiteområder for husdyr og normal skogsdrift.

Planområdet skal være tilgjengelige for beiting, og foreslått bestemmelse med tidsbegrensning er tatt ut. Det er også lagt inn bestemmelser som begrenser tillatt inngjerding av fritidsbebyggelse og gjør det mulig å ferdes fritt mellom hyttene, tilsvarende som for andre hytteområder i kommunen.

Forslagsstiller har justert på plasseringen av formålsområde for annen veggrunn (SVG) slik at det ligger utenfor eiendomsgrensa for 106/1.

Part: Ingebret Pallsveen, eier av 100/1.

Sammendrag av uttalelse: Pallsveen er eier av gnr. 100, bnr. 1. Pallsveen har registrert at det er foretatt tiltak på 100/1 uten at han har blitt kontaktet.

Pallsveen er opptatt av at seterområdene blir ivaretatt og at inngrepene ikke må komme nærmere Veslesetra.

Foreslått bestemmelse med begrensning i tidsrom for beiting synes uklar i forhold til beiteretten. Det stilles spørsmål ved om beitebruk og omfanget av hyttebygging er forenlig på sikt.

Ved omtale av friluftsliv og rekreasjon hevdes det at området har vært lite benyttet. Pallsveen stiller spørsmål ved om ikke lokale og andre som driver enkelt friluftsliv telles med. Ved utbygging mister området verdi for utøvelse av enkelt friluftsliv.

Saksbehandlers kommentar: Seterområdene er ivaretatt ved at det er lagt inn en vegetasjonsskjerm mot fritidsbebyggelsen. Avstanden til seterområdet er opprettholdt som i kommunedelplanen. Forslag til bestemmelse som angir tidsbegrensning for beiting tas ut.

Områdets verdi for friluftsliv har vært vurdert til å ha lokal verdi, og det er viktig å også ivareta slike hensyn så langt det går, men de store grepene er fra før lagt i kommunedelplanen for Kvitfjell. Skiheisen vil i en viss grad gjøre de øvre fjellområdene mer tilgjengelige vinterstid, mens de nye hytteområdene beslaglegger utmark og gir mange nye brukere i området.

Part: Vestsida beitelag

Sammendrag av uttalelse: Vestsida beitelag ber om at foreslått bestemmelse med tidsbegrensning for når beitedyr kan benytte området tas ut av planen.

Saksbehandlers kommentar: Merknaden tas til følge. Forslag til bestemmelse som angir tidsbegrensning for beiting tas ut.

Part: Felles uttalelse fra grunneiere, seterbrukere, beitebrukere og hytteeiere rundt Veslesetra, samt Sør-Gudbrandsdal lokallag av Fortidsminneforeningen.

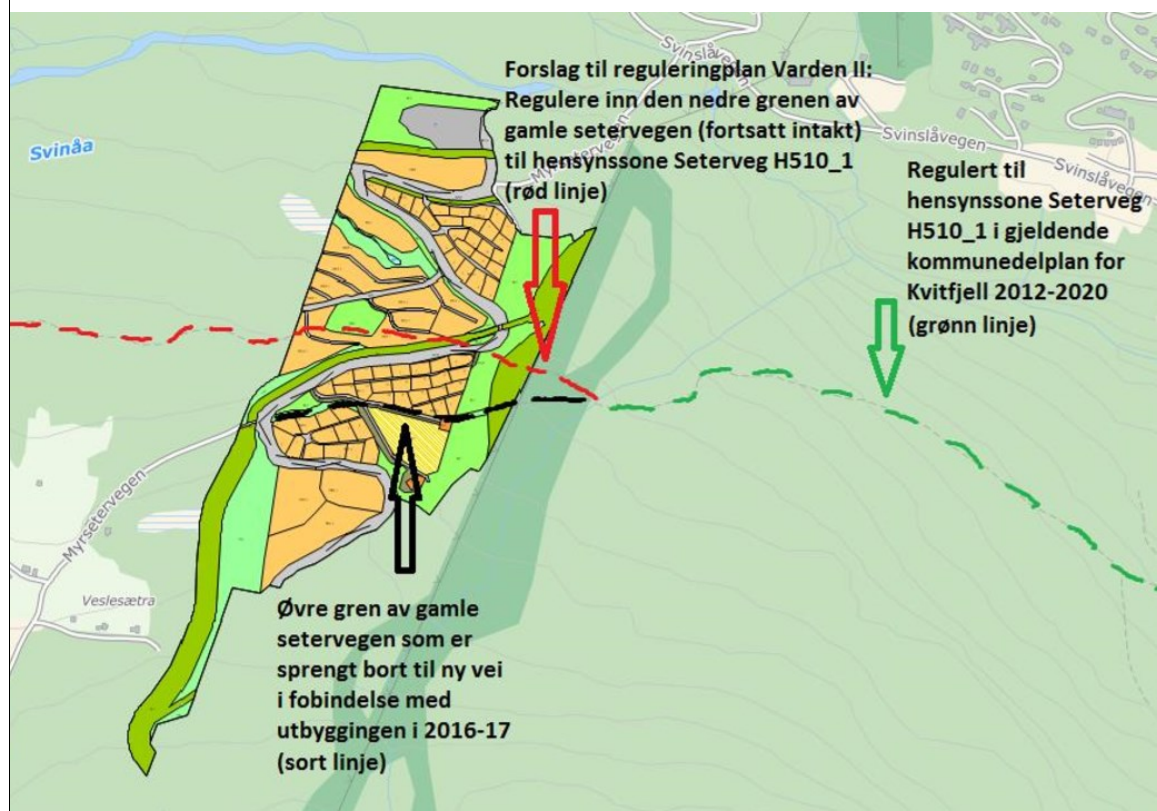
Sammendrag av uttalelse: Uttalelsen er i hovedsak knyttet til den gamle setervegen mellom Liahågåen i Liagrenda og Veslesetra. Det reageres på at det i løpet av utbyggings- og planprosessene fra utarbeidelse av kommunedelplan for Kvitfjell i 2012 til dagens forslag til reguleringsplan for Varden II har skjedd endringer som har gått på bekostning av den gamle setervegen og grønne friluftsområder og vegetasjonssoner i planområdet. I kommunedelplanen ble det tatt inn en hensynssone langs setervegen med 40 meter bredde. Til denne er det knyttet følgende bestemmelse: *Den gamle setervegen fra Liahågåen til Veslesetra skal ivaretas som ferdselsveg til og fra setra. Ved regulering av tilgrensende områder skal vegetasjonen i en sone på 10 meter fra senterlinje av vegene bevares.*

I reguleringsplan for Varden, vedtatt i 2016, ble hensynssonen for setervegen tatt ut og det ble i stedet regulert inn en ny veg, KV3 og et massedeponi på deler av dette arealet. I perioden 2016-17 ble ca. 200 meter av den gamle ferdselsvegen sprengt bort og ødelagt, og det kan se ut til at verken brukere av området, kommunen eller fylkesmannen hadde fulgt godt nok med. Den gamle ferdselsvegen er nå ødelagt av nybygd veg, og ender i et stup av en fjellskjæring som gjør den uframkommelig videre.

I planforslaget til Varden II er den grønne sonen langs ny veg foreslått fjernet, som innebærer ytterligere nedgradering, med hensikt å øke antallet hyttetomter i områdene FB17 og FB 17-1. Ved første gangs behandling av detaljregulering for Varden II den 21.11.2018 skriver administrasjonen: *Vegetasjonssoner er viktig for utbyggingens kvaliteter og landskapsvirkning. Ved realisering av reguleringsplanen for Varden har man erfart at vegetasjonssoner har vanskeliggjort fremføring av veg, og for Varden II har man derfor foreslått å ta ut vegetasjonssoner der man ser at det vil hindre gjennomføring av planen.» Det vil derfor være hensiktsmessig å plassere vegetasjonssonene der de ikke er til hinder for nødvendige tekniske inngrep.* Dette anses som en svært defensiv holdning av kommunen. Det er svært beklagelig at hensynssone seterveg nå er tatt ut planen. Det er kommunen som kan stille krav til utbygger, ved f.eks. å bevare gamle ferdselsveier og grønne soner, selv om konsekvensen blir at omfanget av antall hyttetomter blir redusert.

Mellom Myrsetervegen og setra i Liahagen på Veslesetra ligger den nedre grenen av den gamle setervegen som i dag framstår som en idyllisk gressvei som er i bruk (rød linje i kartutsnittet nedenfor). Brukerne av området foreslår at denne vegen reguleres til hensynssone seterveg og at vegetasjonen i en sone på 10 meter fra senterlinje av vegen bevares. Kommunen må da kreve av utbygger at nye veger og hyttefelt må tilpasses denne vegen, og ikke motsatt, selv om det går på bekostning av areal til hyttetomter. De minner om at det i planforslaget er tatt inn 16 daa mer areal til hyttetomter enn opprinnelig planlagt.

For å hindre at det blir en sammenhengende hyttekorridor i nord/sør-retning, kan man bryte opp denne ved å regulere hele området mellom den gamle ferdselsveien og Myrseterveien til LNF-område.



Figur: Forslag fra brukerne av området om å regulere inn nedre gren av den gamle setervegen.

I hele området på Vardensiden er det organisert beitebruk. Foreslått bestemmelse om

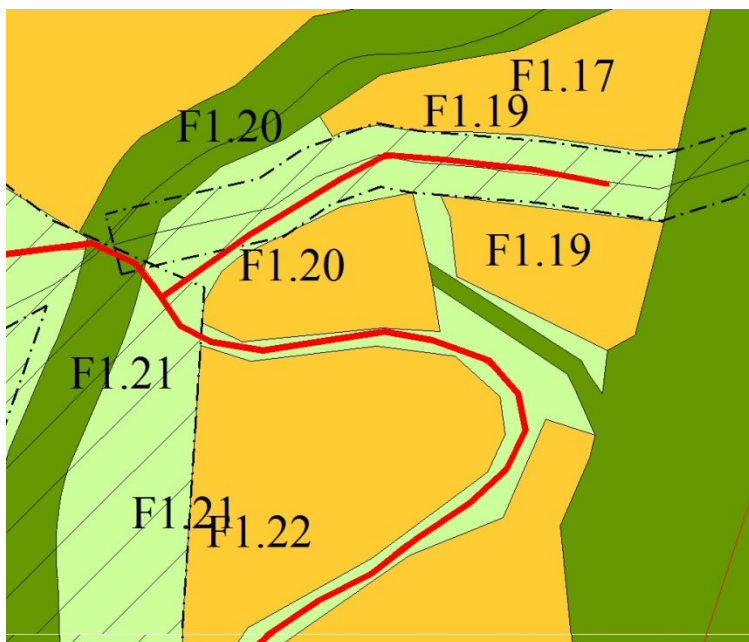
begrenser tidsrommet for å disponere beite er i strid med beiteretten. Det bes om at tidsbegrensningen på bruk av beiter tas ut av bestemmelsene.

Saksbehandlers kommentar: Forslag til bestemmelse som angir tidsbegrensning for beiting tas ut. Forhold rundt setervegen er nærmere beskrevet og vurdert under overskriften «vurdering» nedenfor.

Vurdering

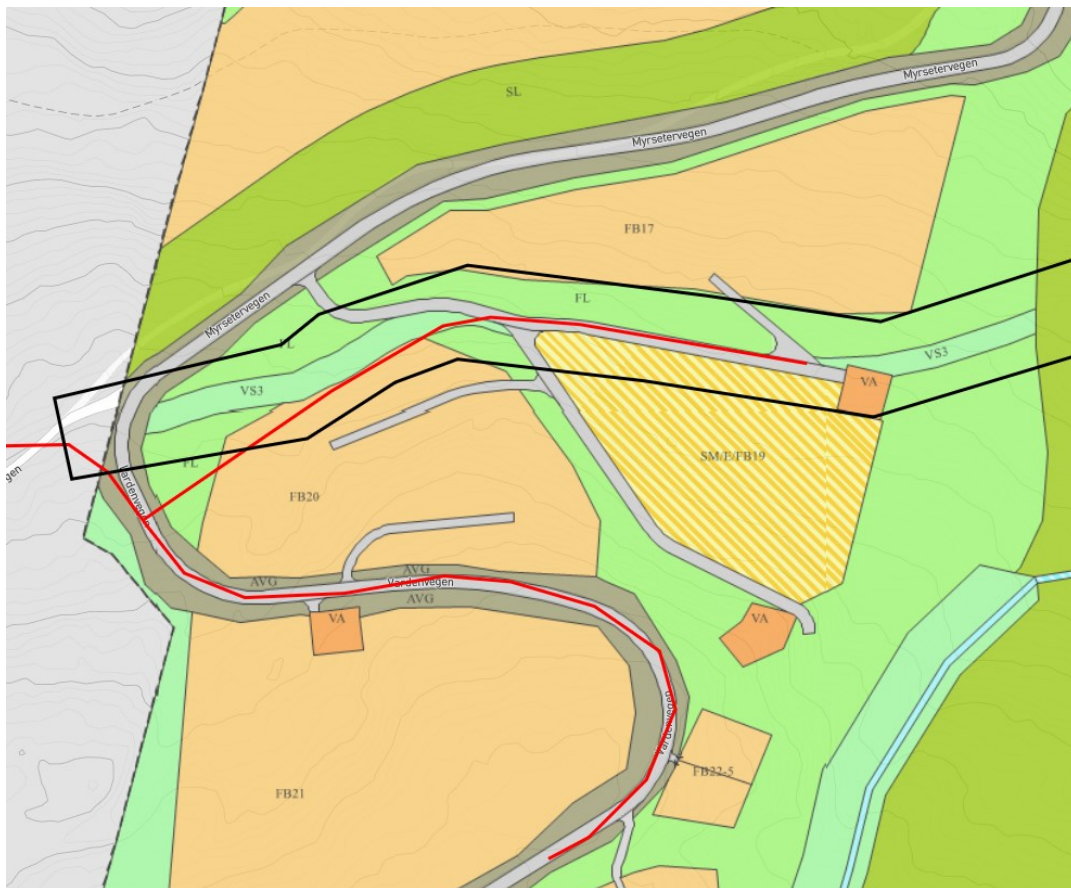
Hensyn til setervegen

Når det gjelder setervegen som det har kommet merknader til, ser vi behov for å presisere hvordan denne er lagt inn i kommunedelplan for Kvitfjell. Det stemmer at det er lagt på en hensynssone langs setervegen for at den skal ivaretas som ferdselsveg til setra med bevaring av vegetasjon langs sidene av vegen. Men det følger også av kommunedelplanen at det er lagt inn tilkomstveg til noen av hyttefeltene innenfor den samme hensynssona. Planlagte nye veger er vist i plankartet til kommunedelplanen som røde tynne linjer. Se utsnitt fra kommunedelplanen nedenfor, der veglinja er uthevet med tykk rød strek. Skravert felt med stiplet omriss viser hensynssone for setervegen.



Figur: Utsnitt fra kommunedelplan for Kvitfjell med veglinje uthevet. Skravert felt med stiplet omriss viser hensynssone for setervegen.

En kommunedelplan er grovmasket, og det er først ved utarbeidelse av reguleringsplan at de detaljerte løsningene kommer på plass, men der intensjonene fra kommunedelplanen i hovedsak skal følges. I kartutsnittet nedenfor vises reguleringsplanen for Varden (vedtatt 2016) med påtegnet veglinje fra kommunedelplanen (rød strek) og avgrensning av hensynssona fra kommunedelplanen (svart strek). I reguleringsplanen har plassering av avkjørsel for hyttevegen blitt justert, slik at vestre del av hensynssona i mindre grad berøres enn i kommunedelplanen. Der er lagt inn smalere vegetasjonsskjerm enn det som var intensjonen i kommunedelplanen (12-13 meter mot 20 meters bredde). I østre del av hensynssona er det lagt inn et formålsområde for VA-anlegg som går omtrent midt ut i traséen for setervegen. Ved at reguleringsplanen fra 2016 ble godkjent slik som den nå foreligger, har man i utgangspunktet gitt aksept for disse grepene, også fra grunneierne og brukernes side.



Figur: Utsnitt av reguleringsplan for Varden (2016), påtegnet veglinje (rød strek) og hensynssone fra kommunedelplan for Kvitfjell (sort strek).

Men med bakgrunn i den innkomne merknaden er saksbehandler gjort oppmerksom på at hensynet til setervegen, og følgende intensjonen i kommunedelplanen har blitt oversett ved første gangs behandling av Varden II, og også ved behandling av reguleringsplanen for Varden som ble vedtatt i 2016. I siste planforslag er det kun noen snutter med vegetasjonssoner igjen, som vist på kartutsnittet nedenfor.



Figur: Utsnitt av forslag til reguleringsplan for Varden II ved første gangs behandling.

Noe av grunnen til at det har vært foreslått lagt inn mer byggeareal i delfeltene FB17 og FB20 i forhold til forrige reguleringsplan, er at formålsområde FB11 lengst ned mot Svinslåa er foreslått tatt ut, og der det er gitt aksept for å kompensere noe for dette andre steder i planområdet. Samtidig har hensynssona for setervegen blitt oversett av saksbehandler, og fokus fra administrasjonens side har vært rettet mot å få inn større vegetasjonssoner i nedre del av planområdet, der det omtrent ikke var lagt inn vegetasjon i det første planforslaget som ble fremlagt.

Når det gjelder den omtalte kommentaren ved første gangs behandling om at det er foreslått å ta ut vegetasjonssoner der man ser at det vil hindre gjennomføring av planen, så er ikke dette veldig godt formulert av saksbehandler. Det som er ment, er at det har vært fokus på at de arealene som er lagt inn som «grønne» formål i planen faktisk vil fremstå som grønne i realiteten. Der man ser at arealer ikke vil kunne fungere som reelle vegetasjonssoner, men heller vil fremstå som veggrøft, skjæring, fylling eller lignende, bør planen fremstå «ærlig» på dette, og vise det som faktisk vil bli harde flater. Dette er basert på noen av erfaringene fra utbygging av første del av Varden. For å sikre vegetasjonssoner som reelt sett vil kunne ha en funksjon som vegetasjonsskjerm og grønndrag er det lagt inn to større vegetasjonssoner bl.a. ved delfeltene FB13, FB15 og FB16.

Når det gjelder størrelsen på utbyggingsarealer, stemmer det at det er lagt inn om lag 16 dekar mer fritidsbebyggelse i Varden II (ved første gangs behandling) sammenlignet med Varden, men sammenlignet med kommunedelplanen er utvidelsen på 11 dekar.

Etter å ha blitt gjort oppmerksomme på setervegen, ser vi at intensjonen fra kommunedelplanen ikke har blitt godt nok ivaretatt, og at det er betimelige spørsmål som stilles. Det er følgende stilt nye forventninger til forslagsstiller om å justere planforslaget for å ta større hensyn til setervegen, med en bredere vegetasjonsskjerm, vegetasjonsskjerm også langs hyttevegen og der VA-anlegget flyttes ut av traséen. Justeringer er utført både i plankartet og i bestemmelsene for å gi en bedre ivaretagelse av setervegen. Det er også stilt krav om at vegskråninger for hyttevegen må justeres slik at setervegen flukter med vegen og er naturlig farbar. Per i dag er det en bratt vegskrent opp til

setervegen på vestsiden, som vist på bildet nedenfor.



Bilde fra befaring 13. februar 2019. Vestre del av setervegen kan anes som et åpent far i skogen. Ingen naturlig tilkomst fra hyttevegen.

Delområdet SM/E/FB19 fungerer i dag som massedeponi og det vil ta tid før arealet blir omdisponert og satt i stand. Derfor er det spesielt vektlagt at det må settes av en vegetasjonssone på nedsiden av veg KV3, da dette arealet foreløpig ikke er berørt av tiltak. Det må også gjøres terrengbehandling i østre del av KV3 og nedre del av massedeponiet, slik at det er naturlig farbart fra setervegen og gjennom hytteområdet, også på kort sikt. Østre del av setervegen avskjæres i dag av nedre del av massedeponiet. Se bilde nedenfor.



Bilde fra befaring 13. februar 2019. Rød strek viser omtrentlig plassering av den opprinnelige setervegen. Østre

del av setervegen avskjæres i dag av nedre del av massedeponiet.

Justeringer i plandokumentene etter første gangs offentlig ettersyn

Med utgangspunkt i høringsuttalelsene og en mer grundig gjennomgang av administrasjonen har planforslaget blitt justert med følgende forhold:

Plankartet:

- Vegetasjonssonen VS5 langs bekken, mellom FLV og FB13 er utvidet med 5 meter.
- Det er lagt inn en større vegetasjonssone mellom delfeltene FB17, FB20 og SM/E/FB19 for å ta bedre hensyn til setervegen. Som en konsekvens av dette er delfeltene FB17 og Sm/E/FB19 blitt noe redusert og vegtilkomsten til delfeltene er justert.
- Det er lagt inn vegkant på hovedvegen (formål KV).
- Areal for planfri kryssing av skiløype og veg (V/SL) er noe utvidet.
- Formålsområde SVG4 er justert noe vestover og har fått på skrift SVG6.
- Internveger i delfeltene FB15 og FB16 er tatt ut. Avkjørselspiler angir plassering av avkjørsler for internveger fra hovedvegen. Dette gir større fleksibilitet for utbygger og mindre behov for reguleringsendringer.

Reguleringsbestemmelsene:

- § 2.1 andre ledd: *Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning, på den siden av bygningen som vender mot lavestliggende del av tomta.*
- § 2.2.2 Tydeliggjøring av at valg av frittliggende eller konsentrert fritidsbebyggelse skal gjelde for hele delfelt. Det kan ikke være både frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse i samme delfelt.
- § 2.4 andre ledd: Bestemmelse som er tatt ut: *Arealene skal være tilgjengelige for beitedyr mellom 1. mai og 1. september.*
- Fritidsbebyggelse: bestemmelse for maksimal inngrepssone. *Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. ca. 70 % av tomtearealet. Inkludert i inngrepsområdet skal være adkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.*
- § 3.3 og 8.1 Skal-krav for etablering av planfri kryssing av skiløype og veg, samt rekkefølgekrav knyttet til bruk av skiløype SL4.
- Bestemmelse for formålsområde SVG
- § 8.2 Rekkefølgekrav for å etablere adkomstene KV20 og KV21 til seterråk i vegetasjonssone VS3 samtidig med KV2.

Forslagsstiller har ikke fått tid til å justere planbeskrivelsen innen skrivefristen, slik at det forutsettes at denne oppdateres i henhold til endringene i plankartet og bestemmelsene etter politisk behandling.

Konklusjon

Siden endringene som er utført i plankartet og bestemmelsene etter første gangs offentlig ettersyn i hovedsak er utført for å sikre en bedre ivaretagelse av høringspartenes interesser, og der vi ikke kan se at noen av de berørte partene vil få vesentlig større ulemper, er det vurdert til å ikke være behov for å sende det justerte planforslaget ut på en ny høringsrunde.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas slik det nå foreligger.

