

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
11/1410- 16/7615
FA - L12

Vår saksbehandler:
Gunhild Haugum tlf. 61283063

Reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen - tredje gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	053/16	01.06.2016
Kommunestyret	062/16	14.06.2016

Dokumenter vedlagt saken

Rp for Friisvegen turistsenter Måsåplassen planbestemmelser

Rp Friisvegen turistsenter Måsåplassen Plankart A2

Rp Friisvegen Turistsenter Måsåplassen Planbeskrivelse med KU

Ringebu kommune - reguleringsplan for Friisvegen Turistsenter Måsåplassen - 2. gangs høring

Reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen - 2. gangs høring

Reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen - 2. gangs høring av planforslag

Reguleringsplan - Friisvegen turistsenter Måsåplassen - merknader til 2. gangs høring

Forslag til innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen.
2. Reguleringsplanen vedtas med følgende plandokumenter:
 - a. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 20.05.2016
 - b. Planbestemmelser datert 20.05.2016
 - c. Plankart datert 20.05.2016

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 01.06.2016

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til vedtak.

UPT-053/16 Vedtak:

Innstilling

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen.
2. Reguleringsplanen vedtas med følgende plandokumenter:
 - a. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 20.05.2016
 - b. Planbestemmelser datert 20.05.2016

- c. Plankart datert 20.05.2016

Møtebehandling fra Kommunestyret 14.06.2016

KOM - behandling:

Enstemmig vedtatt som utvalg for plan og teknisk sin innstilling.

KOM-062/16 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen.
2. Reguleringsplanen vedtas med følgende plandokumenter:
 - a. Planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 20.05.2016
 - b. Planbestemmelser datert 20.05.2016
 - c. Plankart datert 20.05.2016

Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av Friisvegen Invest as utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for Friisvegen turistsenter Måsåplassen.

Formålet med planarbeidet er å videreutvikle driften ved Friisvegen turistsenter Måsåplassen, og legge til rette for:

- Uteaktivitetsområde
- Utvidelse av sanitærfasiliteter med velværeaavdeling og inneaktiviteter for barn
- Kursfasiliteter
- Flytte campingplassen til østre del av planområdet
- Bygge nye frittstående fritidsboliger for utleie eller salg

Tidligere behandling:

Utvalg for plan og teknisk vedtok å legge planforslaget ut til første gangs høring i møte 17.06.2015, UPT-sak 069/15.

Til første gangs høring kom det omfattende merknader og innsigelser fra regionale etater, Statens vegvesen, Fylkeskommunen og Fylkesmannen.

Planforslaget ble omarbeidet og supplert med nye utredninger. Utvalg for plan og teknisk tok planen opp til andre gangs behandling i møte 09.03.2016, UPT-sak 019/16, og vedtok å legge den ut til ny høring.

Innkomne merknader i forbindelse med andre gangs høring:

Følgende merknader er mottatt:

Brev fra Fylkesmannen i Oppland datert 03.05.2016:

Vil ikke motsette seg planforslaget.

Oppfordrer kommunen til å endre arealformål for boliger til næringsformål, for å knytte betjeningsboligene til næringsdriften. Ber om redusert utnyttelsesgrad på boligtomt B2, for å unngå uheldig landskapsvirkning.

Brev fra Naturvernforbundet i Oppland datert 05.05.2016:

Er kritiske til utbyggingsplanene. Mener at kanaliseringseffekten av avbøtende tiltak ikke vil kompensere for økningen i besøkende. Viser til at avstanden til villreinens kalvingsområder er svært kort (3 km).

Brev fra Oppland fylkeskommune datert 11.04.2016:

Vil ikke motsette seg planforslaget.

Anbefaler at boliger reguleres til næringsformål, for å knytte dem til turistbedriften og unngå at de selges som frittliggende boliger. Peker på at boligtomt B2 vil være eksponert i terrenget.

Ber om at reguleringsplanen innarbeides i ny arealdel, slik at det blir samsvar mellom disse.

Frarår rullerløype i strandsona langs Måsatjønn. Anbefaler bestemmelser med krav om illustrasjon og belyningsplan for F2 og F1, av landskapshensyn.

Ber om at skiløyper innarbeides i reguleringsplanen.

Brev fra Statens vegvesen datert 02.05.2016:

Pkt. 3.1 i bestemmelsene, rekkefølgekrav, må presiseres. Pkt. 5.2 i bestemmelsene, ber om at setning om skilting tas ut.

Ber om at P3 tas ut, da denne parkeringsplassen ligger innenfor byggegrense og i frisisiktsone.

Vurdering

Det er ikke fremmet innsigelser til planforslaget, og planen kan dermed legges fram for sluttgodkjenning.

Rådmannen anbefaler at merknader og innspill til planforslaget følges opp med følgende endringer i plandokumentene:

Endringer i planbestemmelser:

Pkt. 3.1, andre avsnitt endres, i tråd med anbefalinger fra Statens vegvesen, til:

Utbedring av kryssområdet mot fylkesvegen med omlegging av Gudbrandshaugen (F1) skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor N1-N3, U1, U2, FT1 og FT2. Etablering av nytt kryss til veg V6 skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor FB1. Detaljerte tegninger av nye kryss og utbedring av eksisterende avkjørslar fra fylkesveg skal godkjennes av vegvesenet før utbygging.

Pkt 4.2, arealformål B2: Fylkesmannen har anbefalt at det settes maks BYA=150 m² for hovedhus innenfor B2, for å dempe landskapsvirkningen av bebyggelsen. Fylkeskommunen har også påpekt faren for uheldig eksponering knyttet til denne tomta.

Rådmannen mener at i tillegg til volum, så vil byggehøyder og valg av overflater/overflatebehandling påvirke eksponeringen av et nytt bygg på denne tomta. I høringsforslaget er det gitt bestemmelser om maks gesims og mønehøyde på hhv 3,5 og 6,5 m, noe som vil gi lavere bebyggelse enn for eksisterende boliger i området.

Rådmannen anbefaler at for område B2 beholdes den totale utnyttelsesgraden for tomta, men det settes en maks BYA=150 m² for enkeltbygg.

Fylkeskommunen har foreslått at nytt bolighus kan plasseres innenfor B1. Rådmannen anbefaler imidlertid ikke at det stilles krav om at nytt bolighus skal plasseres innenfor B1. Innenfor B1 ligger to eksisterende boliger. De er plassert på flate partier innenfor området. Plassering av ett bolighus til innenfor området vil kreve store terrenginngrep.

Pkt. 5.2, Annen veggrunn: Rådmannen anbefaler at siste setning om skilting tas ut, i tråd med anbefaling fra Statens vegvesen.

Pkt. 5.3, Parkering: Rådmannen anbefaler at P3 tas ut, i tråd med anbefaling fra Statens vegvesen.

Resten av parkeringsarealet renummereres.

Pkt. 6, Grønnstruktur: Fylkeskommunen frarår at det opparbeides rulleskiløype i strandsonen langs Måsåttjønn. De anbefaler at rulleskiløypa etableres med minst mulig inngrep i terrenget.

Rådmannen viser til at det er skrånende terreng ned mot Måsåttjønn mot vest. Her vil en rulleskiløype gi større terrenginngrep jo lengre fra vannet den etableres. Rådmannen anbefaler at rulleskiløypa legges utenfor byggegrense mot vannet der det er mulig, men mener at det må aksepteres kortere avstand til vannet der terrenget tilsier det.

Endringer i plankartet:

Parkeringsareal: Rådmannen anbefaler at P3 tas ut, i tråd med anbefaling fra Statens vegvesen. Arealet reguleres til annen veggrunn (Rp. 2018).

Boligareal: Fylkeskommunen og Fylkesmannen har anbefalt at areal regulert til boligformål endres til næringsformål. Bakgrunnen for dette er at de mener det vil være uheldig med fritt omsettelige boliger i dette området. Dersom boligene reguleres til næringsformål er de nærmere knyttet til næringsvirksomheten.

Rådmannen viser til at de bebygde tomtene er selvstendige enheter som vil være omsettelige, uavhengige av arealformål. Eierforhold kan ikke styres gjennom reguleringsplanen. Det kan innarbeides planbestemmelser hvor funksjonen for disse arealene beskrives nærmere (betjeningsboliger). Da vil framtidige tiltak på eiendommene bli vurderte i forhold til denne funksjonen.

Rådmannen anbefaler at arealformål for boliger ikke endres, men videreføres som i høringsforslaget.

Konklusjon:

Rådmannen mener at de endringene som er foreslått ikke er av en slik art at det kreves en ny høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen legges fram til sluttbehandling, med de endringer i plandokumentene som er foreslått.