

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
19/3115- 21/1806
PlanID-0520201905,
PlanNavn-
Detaljregulering for
Kvitfjelltoppen H7a og
H7c, PlanType-35, GBNR-
102/1

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf. 484 97 124

Detaljregulering for Kvitfjelltoppen H7 a og c, planID 0520201905 - første gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	017/21	10.03.2021

Dokumenter vedlagt saken

Reguleringsplan_Kvitfjelltoppen_H7ac_Planbeskrivelse_25.02.2021
Reguleringsplan_Kvitfjelltoppen_H7ac_Planbestemmelse_25.02.2021
KvitfjelltoppenH7_Plankart_11.02.21
Reguleringsplan_Kvitfjelltoppen_H7ac_ROS_26.10.20
KvitfjelltoppenH7_VA_11.02.21
Kvitfjelltoppen_H7_Skredfare-overvannsvurdering_04.11.20

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 Kvitfjelltoppen H7a og c, planID 0520201905, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 10.03.2021

UPT - behandling:

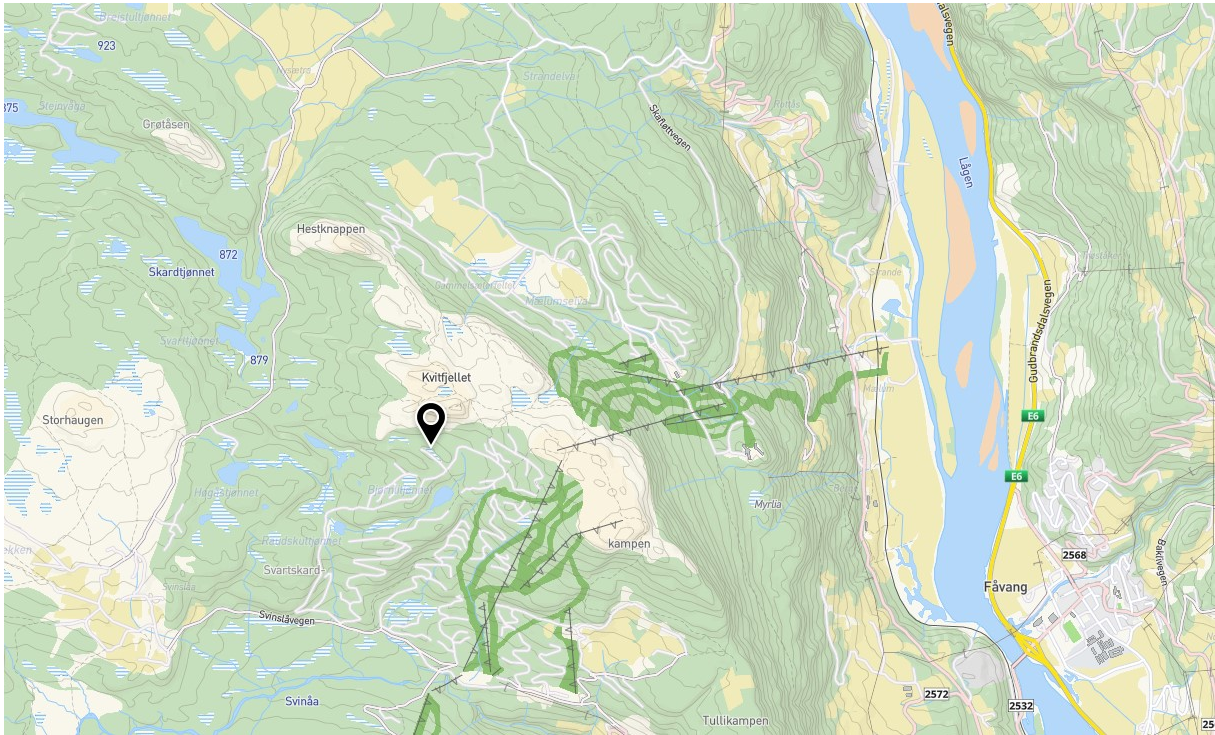
Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til vedtak.

UPT-017/21 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H7a og c, planID 0520201905, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Saksopplysninger

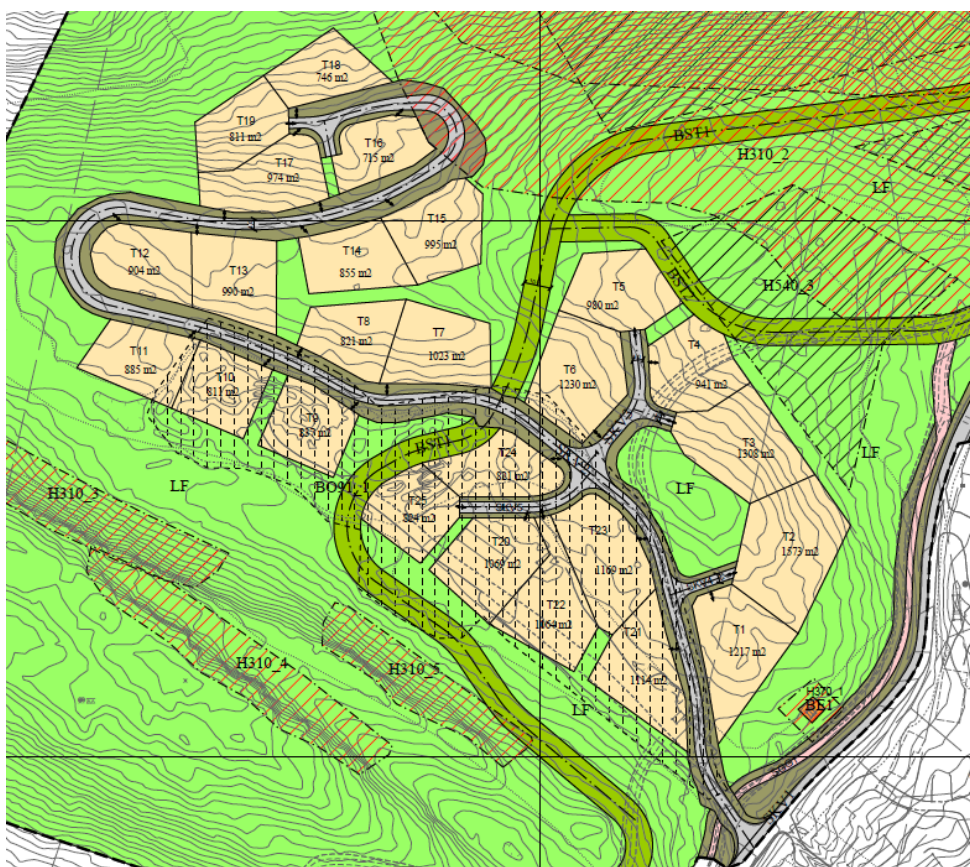
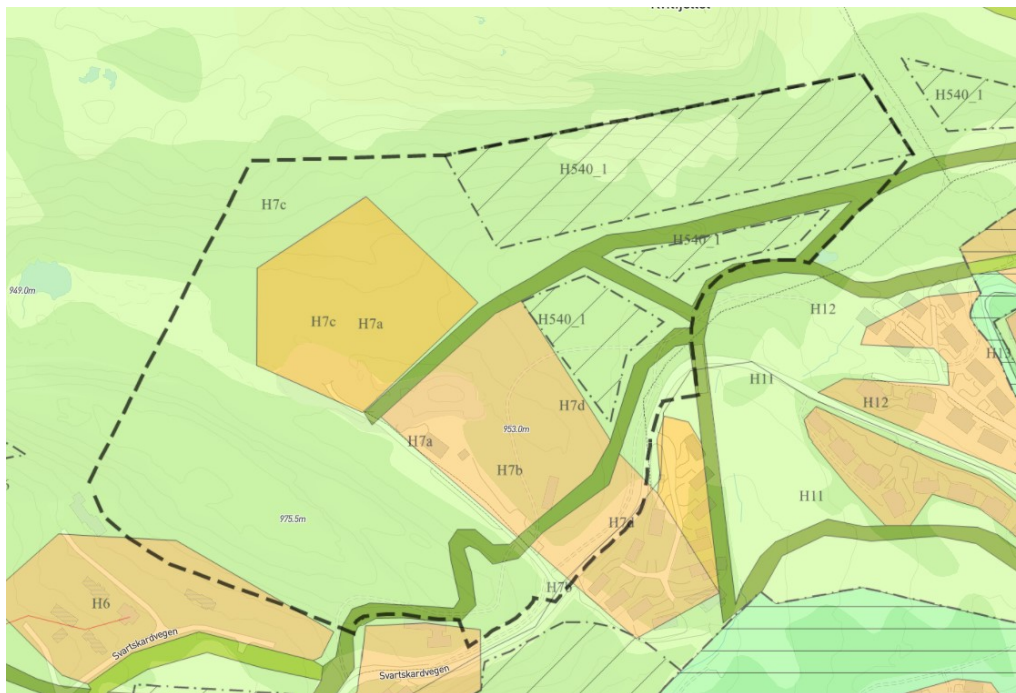
Areal+ har på vegne av Kvitfjelltoppen AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Kvitfjelltoppen H7a og c, planID 0520201905. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, samt grøntareal og skiløyper, i tråd med kommunedelplan for Kvitfjell. Det er i forslag til reguleringsplan regulert 25 tomter til frittliggende fritidsboliger.



Figur 1 Oversiktskart

Overordnete planer

Overordnet arealplan er kommunedelplan for Kvitfjell, vedtatt 29. mai 2012. I kommunedelplanen er feltene H7a og H7c avsatt til fritidsboliger, leiligheter og tomannsboliger. I tillegg kan H7a benyttes som midlertidig riggplass og massedeponi.



Reguleringsplaner

Deler av felt H7a er allerede regulert til konsentrert fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H3, planID 052020110009, vedtatt 21.02.12. Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H7a og c vil derfor erstatte deler av reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H3.

I tillegg grenser reguleringsplanen til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen felt H5 og H6, samt reguleringsplan for Kvitfjelltoppen felt H11 og H12. Alle tilgrensende reguleringsplaner har som formål å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur og skiløypenett.

Planprosess

Oppstartsmøte: 17.10.2019

Varsel om oppstart av planarbeid: 29.10.2019, med frist 16.12.2019

Komplett planforslag: 15.02.2021

Planforslaget består av:

- Plankart, datert 08.02.2021
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse, datert 03.11.2020
- ROS-analyse, datert 26.10.2020
- VA-plan, datert 09.02.2021
- Skred- og overvannsrapport, datert 13.12.2019

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

- Unni og Emort Gudbrand Thulien, gnr/bnr 103/1
- Terje Gunstad, gnr/bnr 102/1
- Tore B Segelstad, gnr/bnr 104/4
- Tore Krogsveen, gnr/bnr 111/4

Innkommne merknader til oppstartsvarselet, offentlige etater

Oppland fylkeskommune, 11.12.2019

Regionalenheten: De minner om at det nå er lagt større vekt på aktiv medvirkning i planprosesser, og forventer at det i det videre planarbeidet gjøres rede for medvirkningsopplegget og hvordan grupper som krever spesiell tilrettelegging ivaretas. Utbyggingen skal ikke være til hinder for utøvelse av fritidsaktiviteter.

Kulturarv: Det må gjennomføres en arkeologisk registrering for å avklare om utbyggingen vil berøre uregistrerte automatisk fredete kulturminner.

Forslagsstillers kommentar

Tas til etterretning. Det er lagt opp til ordinær planprosess. Det ble ansett som lite hensiktsmessig å ha informasjonsmøte om denne planen. Kulturminnebefaring ble gjennomført.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.11.2019

NVE viser til sin generelle tilbakemelding ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til etterretning.

Fylkesmannen i Innlandet, 18.12.2019

Fylkesmannen viser til sitt forventningsbrev om planlegging, med spesielle hensyn mot samfunnssikkerhet, landskap og energibruk. Fylkesmannen merker seg at deler av utbyggingsområdet er delvis bratt, og viser til nasjonal veileder for Planlegging av fritidsbebyggelse. Veilederen sier at terreng brattere enn 1:4 normalt ikke bør bygges ut, og at mellom 1:4 og 1:6 kreves det gode landskapstilpasninger.

Forslagsstiller kommentar

Tatt til etterretning. Alternative energiløsninger vil vanskelig la seg gjennomføre på dette utbyggingsområdet.

Kommunedirektørens kommentar

Fylkesmannens merknad angående landskapshensyn tas til etterretning. Kommunen har tidligere hatt en intern veileder som sier noe om valg av løsning ut ifra hvor på tomten utbygger ønsker å bygge. Basert på dette har forslagsstiller i samarbeid med kommunen utarbeidet et forslag til planbestemmelse, punkt 5.3.1, som krever sokkel eller trappet løsning hvis fritidsbolig plasseres i på deler av tomta der terrenget er mellom 1:5 – 1:3 bratt. Terreng brattere enn 1:3 skal ikke bebygges. Bestemmelsen gir utbygger frihet til å velge hvor på tomta det ønskes bebygd, samtidig som at hensyn til landskapet ivaretas.

Vurdering

Byggeplanene

Planområdet er i dag ubebygd og består kun av brakkerigger. Deler av områdene brukes som massedeponi og anleggsområde, og terrenget er derfor endret fra slik det var opprinnelig. I tillegg er det opparbeidet en skitrasé gjennom deler av planområdet. Skiløypetraseen er foreslått flyttet, og hyttetomter etablert der traseen ligger i dag.

I forslag til reguleringsplan er det regulert inn 25 tomter til frittliggende fritidsboliger. Maks tillatte mønehøyde er 7,5 meter, i tråd med andre nyere reguleringsplaner i området. I tillegg er det lagt inn bestemmelser om at bygg plassert på terrengfall mellom 1:3 og 1:5 må ha sokkel eller trappet løsning. Dette gir utbygger selv mulighet til å velge hvor på tomten bygningen skal føres opp, samtidig som at bygningens plassering på tomta gir føringer for valg av løsning på bygningen.

I kommunedelplan for Kvitfjell er byggeområdet avsatt til frittliggende boliger, leiligheter eller tomannsboliger, med en utnyttelsesgrad som ikke skal overstige 45% BRA. Området som omfattes av reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H3 er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse, med krav om videre detaljering. I forslag til reguleringsplan er tomtene regulert til frittliggende fritidsbebyggelse med 20% BRA. I planarbeidet ble det klart at det var vanskelig å detaljere en endelig løsning for en konsentrert utnyttelse. Området ble derfor vurdert til å være bedre egnet og enklere håndterbart

med frittliggende tomter. I tillegg ligger planområdet et stykke unna sentrumsbebyggelse og alpintraseer, og det ble derfor vurdert til å være et kurant område å etablere frittliggende fritidsbebyggelse i stedet for konsentrert fritidsbebyggelse.

Anlegg- og riggområde

Deler av utbyggingsområdet benyttes i dag til anlegg og riggområde. Området vil fortsatt benyttes til anlegg og riggområde i forbindelse med utbyggingen, og skal istandsettes samtidig som tomtene blir opparbeidet. Planbestemmelse 6.2.1 sier at *Ved avslutning av anleggs og riggområde skal det leveres en plan for revegetering og istandsetting av området. Planen skal vise hvordan nytt terreng henger sammen med omkringliggende terreng.*



Figur 4 Anlegg- og riggområde i dag, fra planbeskrivelsen

Infrastruktur

Alle kjøreveger er regulert til privat veg. Atkomster til tomtene er vist med atkomstpil. Atkomster skal plasseres ved stikkveger/samleveger. Det er lagt opp til parkering på egen tomt.

Gang- og sykkelveg er videreført fra reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H3.

Grønnstruktur

Mellom tomtene er det foreslått regulert til arealformål Friluftsmål.

Skiløype

Det skal etableres skiløypenett som kobles på det øvrige løypenettet i området. Skiløypene vil muliggjøre ski inn – ski ut på langrenn for flere av hyttene. Skiløypenettet fraviker noe fra kommunedelplanen for Kvitfjell og fra gjeldende reguleringsplan. Skiløypetraseen er plassert for å gi best tilkomst til langrennsløyper fra flere hyttetomter.

Hensyn til beitedyr

Tomtene er plassert i klynger, der klyngene er avgrenset med grøntområder. Hensynet til beitedyr er,

så langt det er mulig, ivaretatt i denne reguleringsplanen.

Flom og overvann

Det er utarbeidet skred- og overvannsrapport i tilknytning til reguleringsplanarbeidet. Effekten av overvannet vil ha størst betydning for Svartskardveien. Stikkrenner og flomveier må derfor dimensjoneres tilstrekkelig, og det er krav om dette i planbestemmelsene.

Skred

Skred- og overvannsrapporten har vurdert alle skredtyper i bratt terreng. Dimensjonerende skredtyper er steinsprang og snøskred. Faresonene berører i liten grad områdene som er planlagt utbygd, og rapporten anbefaler i utgangspunktet å plassere bebyggelse utenfor faresonen for skred. Det er derfor ikke plassert tomter for fritidsbebyggelse innenfor faresonene for skred. Faresonene er lagt inn som hensynssone H310 i plankartet.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller andre naturtyper med særlige hensyn i området.

Klimahensynssone

Det er avsatt klimahensynssone i den sørvestre delen av planområdet av hensyn til forebygging mot endringer i lokalklima. For å skjerme bebyggelsen er le i form av vegetasjon, herunder skog viktig å bevare. Klimahensynssonene er videreført fra kommunedelplan for Kvitfjell.

Konsekvensutredning

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

Samlet vurdering.

Planforslaget tilpasser seg tilgrensende reguleringsplaner når det gjelder reguleringsbestemmelser og byggevolum. I tillegg er det gjort et arbeid for å sikre at bygningene skal tilpasse seg tomtene og terrenget, uten at tiltakshaver er låst når det gjelder valg av løsning. Det er gjort en grundig utredning av skred og overvann.

Med bakgrunn i redegjørelsen over anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Kvitfjelltoppen H7a og c, planID 0520201905, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.