

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
17/2488- 19/10206
FA-L12

Vår saksbehandler:
Wenche Hagestuen Dale tlf. 484 97 439

Detaljreguleringsplan for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705- andre gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	078/19	26.06.2019

Dokumenter vedlagt saken

Plankart revidert 2019 06 14
Planbestemmelser revidert 2019-06-18
Planbeskrivelse revidert 2019-06-18
Vedlegg planbeskrivelse - notat 2019 03 12
Vedlegg planbeskrivelse - trafikkanalyse 2019-5-24
Vedlegg planbeskrivelse KU-vurdering, revidert - 2019-05-24
Notat til regionalt planforum 26. mars
Ang. detaljregulering av Fåvang vegserviceanlegg, 1. gangs høring
Innspill til Ringebu kommune vedrørende innsigelsene fra Fylkesmann i innlandet
uttalelse på reguleringsplan - Fåvang

Forslag til vedtak

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge ut forslaget til reguleringsplan for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705, til 2. gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer i planbestemmelsene:
 - a. 2.2.5 Grad av utnyttning
 - i. *Inntil 3000 m2 (gulvflate) av handelsarealet innenfor planområdet kan benyttes til detaljvarehandel.*
 - b. 4.2 Fortau
 - i. *Fortau langs kjøreveiene skal opparbeides i 3 meters asfaltert bredde.*
2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp i bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene før planforslaget sendes ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 26.06.2019

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til vedtak.

UPT-078/19 Vedtak:

1. Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge ut forslaget til reguleringsplan for Fåvang sentrum sør, planID 0520201705, til 2. gangs høring og offentlig ettersyn med følgende endringer i planbestemmelsene:
 - a. 2.2.5 Grad av utnytting
 - i. *Inntil 3000 m2 (gulvflate) av handelsarealet innenfor planområdet kan benyttes til detaljvarehandel.*
 - b. 4.2 Fortau
 - i. *Fortau langs kjøreveiene skal opparbeides i 3 meters asfaltert bredde.*
2. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp i bagatellmessige feil og mangler i plandokumentene før planforslaget sendes ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for Fåvang vegserviceanlegg (som planen het tidligere) var ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 17.12.2018 – 01.02.2019. Til dette planforslaget ble det fremmet flere innsigelser. Saken har i etterkant av høringen vært oppe i regionalt planforum 26.03.2019

Hensikten med ervervet av tomte var å skape ytterligere handels- og serviceaktivitet i knutepunktet mellom E-6, Kvittfjell, Ringeby Østfjellet og Fåvang. Målet er bedre handelstilbud til lokalbefolkningen og fritidsinnbyggere i Kvittfjell og andre områder rundt Fåvang.

Planmaker AS fremmer nå på vegne av Fåvang Utvikling AS et nytt planforslag til detaljregulering for Fåvang sentrum sør (tidligere kalt Fåvang vegserviceanlegg).

Hensikten med planforslaget var opprinnelig å legge til rette for en ny bensinstasjon med forretning- og kontorbygg, og tilhørende infrastruktur. Et fullverdig vegserviceanlegg er ikke lenger aktuelt, men det er tenkt et ubemannet automatanlegg mht drivstoff og et bilvaskeanlegg. Det er også lagt opp til 30-40 ladestasjoner for Elbil, samt mulighet for lading av El-sykler. Korttidsparkering for busser, men ikke parkering for vogntog o.l.

Arealene ellers er tenkt til forretning/kontor/tjenesteyting. Det er ønske om moderne sportsforretning og matservering sammen med sportsbutikken, innenfor en ramme på maks 3000 m2. Med planforslaget strammes også parkerings- og idrettsarealer tilknyttet idrettsplassen opp.

For nærmere redegjørelse, vises det til planbeskrivelsen.

Vurdering

Det er kommet 4 merknader/innsigelser til 1. gangs høring og offentlig ettersyn:

Fylkesmannen i Innlandet:

Med de endringene som faktisk er gjort i foreliggende planmateriale fra oppstart til høring, mener fylkesmannen at spørsmålet om planen utløser *krav om konsekvensutredning må vurderes på nytt*. Formelle feil og mangler i planmaterialet kan medføre ugyldighet og opphevelse av planvedtak, dersom planen blir påklaget. Saken burde også vært meldt inn og drøftet i regionalt planforum.

Det påpekes også at *plankart og planbestemmelser er upresise om hva slags forretningsvirksomhet som er planlagt og omfanget av dette* i forhold til annen aktivitet som ligger i f.eks det største delområdet, BVFK.

Planforslaget er ikke vurdert etter Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland. Til planen er det vedtatt en regional planbestemmelse som har bindende virkning for kommunens planlegging etter plan- og bygningsloven. For lokalsentre, som Fåvang er definert som, er arealgrensen 3000 m2 BRA innenfor sentrumssonen. (Gjelder ikke plass- og/eller transportkrevende varehandel).

Fylkesmannen mener tiltaket er i strid med Regional plan for attraktive byer og tettsteder, samt Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og fremmer innsigelse til planforslaget.

- Innsigelsen kan imøtekommes ved at plankart og planbestemmelser gis bindende utforming i tråd med bestemmelsene i regional plan.

Rådmannens merknader:

Krav om konsekvensutredning (KU) er vurdert på nytt (se vedlegg til planbeskrivelsen). Konklusjonen er fortsatt at KU ikke er nødvendig.

Planforslaget er vurdert etter *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*. Plankart og planbestemmelser er gitt bindende utforming i tråd med bestemmelsene i regional plan. (Se eget avsnitt om dette nedenfor).

Planforslaget er også vurdert etter statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (se planbeskrivelsen).

Innsigelse til at det ikke er foreslått erstatningsareal for omdisponerte arealer som i dag er avsatt til idrettsanlegg.

- Innsigelsen kan imøtekommes ved at det sikres fullverdig erstatning av de arealene som omdisponeres. Planbestemmelsene må inneholde kvalitets- og rekkefølgekrav for erstatningsarealet, slik at det ikke gis brukstillatelse for ny bebyggelse før erstatningsareal er opparbeidet.

Rådmannens merknader:

Se eget brev fra Ringebu og Fåvang fotballklubb (eget vedlegg). Rådmannen støtter seg til dette. Regulert areal til idrettsformål i Fåvang er større enn faktisk behov. Saken er også forelagt barnas representant i plansaker og ungdomsrådet er orientert i egen sak. Det er ikke innvendinger til omdisponeringen. Se også nærmere utredning om dette i vedlegg til planbeskrivelsen (notat 2019 03 12), jfr. § 5 i rpr for barn og planlegging.

Statens vegvesen:

Planforslaget er lite utfyllende når det gjelder hva som tenkes etablert, og mangler opplysninger om omfanget av handelsareal og type varehandel innenfor de to områdene der forretning er tillatt. Saken burde også vært meldt inn og drøftet i regionalt planforum.

Ber om redegjørelse for hvordan tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Det vises også til *Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland*, og Statens vegvesen har innsigelse til planforslaget pga manglende bestemmelser om varehandel, samt manglende utredning av trafikale konsekvenser og mulig konflikt med mål om kompakt tettstedsutvikling og redusert transportbehov, jf. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

- Innsigelsen kan imøtekommes ved å fastsette bestemmelser for varehandel i tråd med regional planbestemmelse, samt gjøre en enkel trafikkanalyse og gjøre rede for trafikale virkninger av planen opp mot nasjonale mål om kompakt tettstedsutvikling og redusert transportbehov.

Rådmannens merknader:

Her er samme merknad som ovenfor mht forskrift om konsekvensutredning og regional plan for attraktive byer og tettsteder. Enkel trafikkanalyse er utført (se vedlegg til planbeskrivelsen).

Oppland fylkeskommune:

Fylkesutvalget mener det ikke fremgår av detaljreguleringen hva som inngår i planen og hva området skal inneholde. Slik planen foreligger i dag er det ikke et tilstrekkelig styringsverktøy da det gis for lite bindende bestemmelser og retningslinjer for utvikling av området.

Fylkesutvalget mener at det er viktig at barn og unges interesser ivaretas på en god måte i henhold til plan- og bygningsloven.

Rådmannens merknader:
Samme svar som ovenfor.

NVE:

Anbefaler at faglige merknader mht flomsikring/flomfare/dimensjonering tas til følge og innarbeides i planen der det er mangler.

Rådmannens merknader:

Planområdet er innenfor nyetablert flomsikring. Det er i planbestemmelsene sikret hensyn til 200-års flom, ved etablering av flomsone. Minimum høyde for bebyggelse er sikret, turveger er unntatt.

Forholdet til regional plan attraktive byer og tettsteder i Oppland – Rådmannens merknader:

Det har etter innsigelser og merknader etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn vært kontakt med Oppland fylkeskommune vedrørende tolkning av arealgrense for detaljhandel. Rådmannen har konkludert med at det ikke kan være riktig å stille krav om handelsanalyse ut fra bestemmelsene i regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland.

- I bestemmelsen står følgende mht lokalsenter, som Fåvang er:
 - Nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre eller utvidelser av slike, som blir større enn 1500 m2 BRA, kan bare lokaliseres innenfor indre sentrumssone i lokalsenter.
 - Planområdet og indre sentrumssone:
 - Følgende arealgrense gjelder for nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre og utvidelse av slike. Grensen gjelder for samlet bruksareal etter utvidelse av eksisterende virksomheter. Lokalsenter: 3000 m2 BRA
 - Konklusjon: Så lenge bestemmelsene i nytt planforslag fastsetter en øvre grense for areal til detaljvarehandel (inntil 3000 m2) innenfor planområdet, så er man innenfor bestemmelsen.

Planområdet er innenfor sentrumssonen, se også planbeskrivelsen s. 36-37.

- Følgende arealgrense gjelder for nye handelsvirksomheter eller kjøpesentre og utvidelse av slike. Grensen gjelder for samlet bruksareal etter utvidelse av eksisterende virksomheter. Lokalsenter: 3000 m2 BRA
- Konklusjon: Så lenge bestemmelsene i nytt planforslag fastsetter en øvre grense for areal til detaljvarehandel (inntil 3000 m2) innenfor planområdet, så er man innenfor bestemmelsen.

Bebygd areal BYA skal ikke overstige 80 % BYA. Inntil 3000 m2 (gulvflate) av handelsarealet innenfor planområdet kan benyttes til detaljvarehandel. Øvrige handelsareal kan benyttes til handel med plass eller transportkrevende varegrupper.

Rådmannen skal forsvare areal til detaljhandel i sin saksutredning, jfr. forholdet til resten av kommunen. Regional plan er hierarkisk oppbygd med regionalt handelssenter (Vinstra), områdesenter (Ringebu) og lokalsenter (Fåvang). Det er viktig å ha en gjennomtenkt holdning til utviklingen, og ikke spre «alt utover alt». Balansen mellom Ringebu (områdesenter), Fåvang (lokalsenter) og sentrumsområder i Kvitfjell blir her viktig. Ytterligere 3000 m2 til detaljvarehandel i

et lokalsenter kan synes mye, men samtidig skal dette gi tilbud både til heltids- og deltidsinnbyggerne i kommunen.

En kan se for seg en grei funksjonsdeling mellom kommunens to tettsteder, der kommunesentret Vålebru/Ringebu sentrum er kommunens hovedsatsingsområde og viktigste tettsted, som det attraktive midtpunkt i Gudbrandsdalen. Fåvang vil som lokalsenter videreutvikles for å betjene lokalt område inkl fritidsbebyggelse i fjellene rundt, der målet er å ha et velutviklet tilbud lokalt for å redusere handelslekkasje og til en viss grad også betjene trafikanter langs E6. Utviklingen lokalt må også tatt opp i seg framtidige endringer i handelsmønstre, der netthandel og «levert på hytta» vil bli viktigere premisser for næringslivets utvikling enn det vi kjenner i dag. Rådmannen mener at det er rom for 3000 m2 detaljvarehandel innenfor planområdet.

Rådmannens merknader til planforslaget fra forslagsstiller:

Planforslaget inneholder en bestemmelse om at bredde på fortau skal være 2,5 m. Rådmannen tilrår at dette skal være 3 m, både av hensyn til brøyting og for å få samme bredde som allerede etablert fortau. Forslagsstiller er orientert om dette.

Når det gjelder byggegrense mot veg (som i planforslaget er helt inntil fortauets), så er rådmannen noe i tvil om dette er formålstjenlig.

Rådmannen anbefaler at planforslaget til reguleringsplan for Fåvang sentrum sør, med rådmannens forslag til endringer i bestemmelsene vedrørende arealgrense for detaljhandel og bredde på fortau, legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.