



PLANBESKRIVELSE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GAMMELSETERÅSEN III



1. INNLEDNING	- 3 -
1.1 Bakgrunn	- 3 -
1.2 Planprosess	- 3 -
1.3 Beliggenhet	- 3 -
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	- 4 -
2.1 Eksisterende planer i området.....	- 5 -
2.2 Avklaring av konsekvensutredning	- 7 -
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	- 8 -
3.1 Eiendom og eierforhold	- 8 -
3.2 Bebyggelse	- 8 -
3.3 Eksisterende infrastruktur	- 8 -
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	- 9 -
4.1 Bebyggelse og anlegg	- 9 -
4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	- 9 -
4.3 Grønnstruktur	- 9 -
4.5 Landskaphensyn	- 11 -
4.6 Landbruk/natur/friluftsområder	- 12 -
4.7 Bruk og vern av vassdrag	- 12 -
4.8 Øvrige endringer plankart.....	- 12 -
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	- 13 -
5.1 Virkninger for miljø og samfunn	- 13 -
5.2 Sjekkliste for risiko og sårbarhet.....	- 13 -
5.3 Vurdering av konsekvenser av planforslaget	- 13 -
5.4 Avbøtende tiltak.....	- 13 -
6. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER	- 14 -

Dato: 17.06.2016

*Foto på forsiden viser plassering til hyttene som er utgangspunktet for reguleringsendringen.
(Kilde 3D: Norkart)*

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

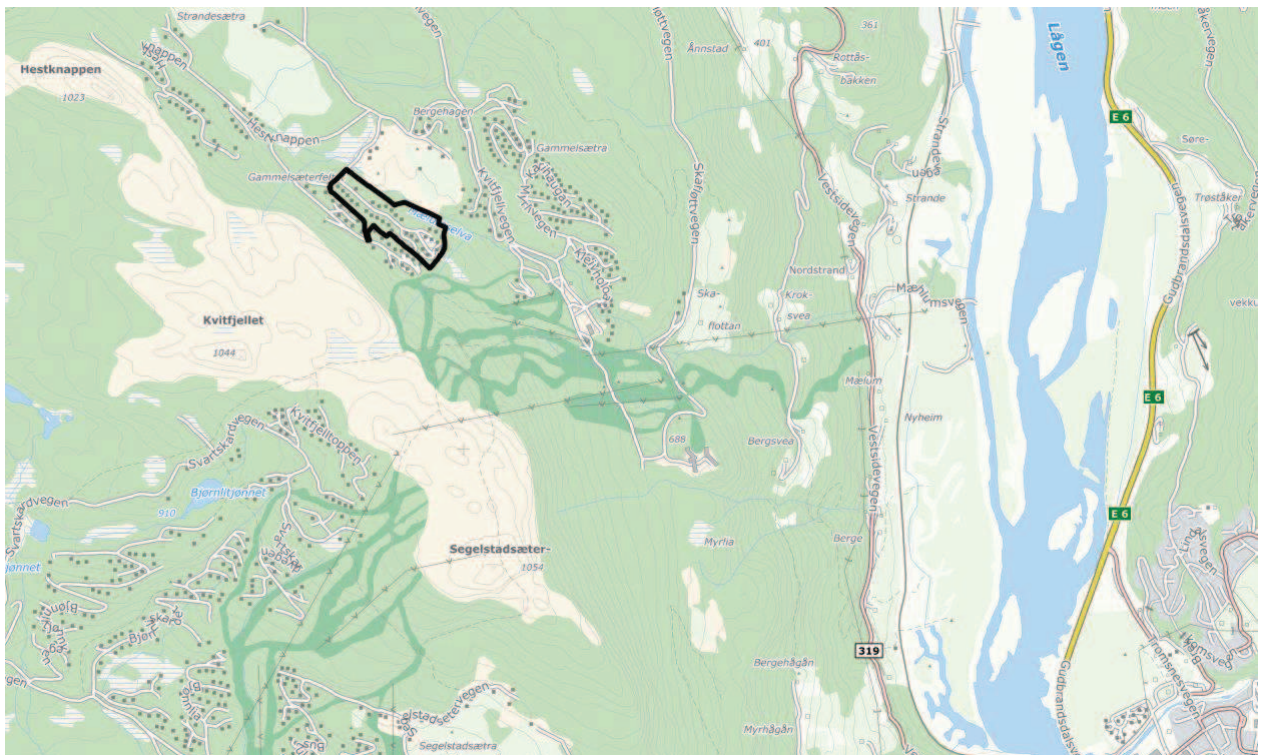
På vegne av eiere av tomt gnr. 111/ bnr. 131 (Pål Christian Strande Weldingh) og gnr. 111/ bnr. 135 (Ole Brokhaug) fremmer Areal+ AS forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Gammelseteråsen III i Kvittfjell i Ringeby kommune. Endringen gjelder tomtene benevnt som H11-3 og H11-4 i gjeldende reguleringsplan. Tomtene er i dag regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Hensikten med planarbeidet er å endre formålet for de to tomtene til kombinert formål fritidsbebyggelse/ turistformål, samt øke utnyttelsesgraden. I tillegg skal plankartet oppdateres slik at det stemmer med oppført skiundergang. Planen (plankart og reguleringsbestemmelser) vil erstatte gjeldende reguleringsplan i sin helhet, men det er først og fremst endringen innenfor gjeldende reguleringsplan som er beskrevet i denne planbeskrivelsen.

1.2 Planprosess

Premissene for planarbeidet ble avklart med kommunen i oppstartsmøte 15.01.2016. Kommunen vurderte planarbeidet til ikke å utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, men påpeker at virkninger for miljø og samfunn skal vurderes i planbeskrivelsen. Areal+ AS varslet planarbeidet i GD 01.04.2016. Varslingsbrev ble sendt naboer og berørte myndigheter 29.03.2016. Det er ikke avholdt åpent møte. Innkomne merknader er referert og gitt vår vurdering.

1.3 Beliggenhet

Gammelseteråsen III ligger på østsida av Kvittfjell – ca. 20 minutters kjøring fra Fåvang sentrum/ E6. Området ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegget. Planområdet er på totalt ca 98 dekar.



Oversiktskart med planområdet markert.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Nasjonale føringer:

- Lover og forskrifter
- Rikspolitisk retningslinjer for barn og unge
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

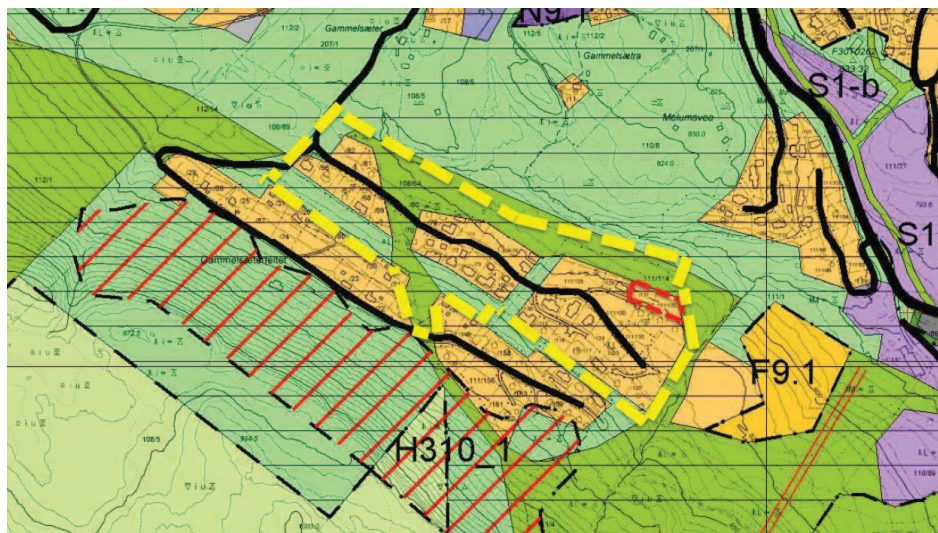
Regionale føringer:

- Fylkesplan for Oppland
- **Kommunale føringer.**
Kommunedelplan for Kvitfjell

2.1 Eksisterende planer i området

Kommunedelplan

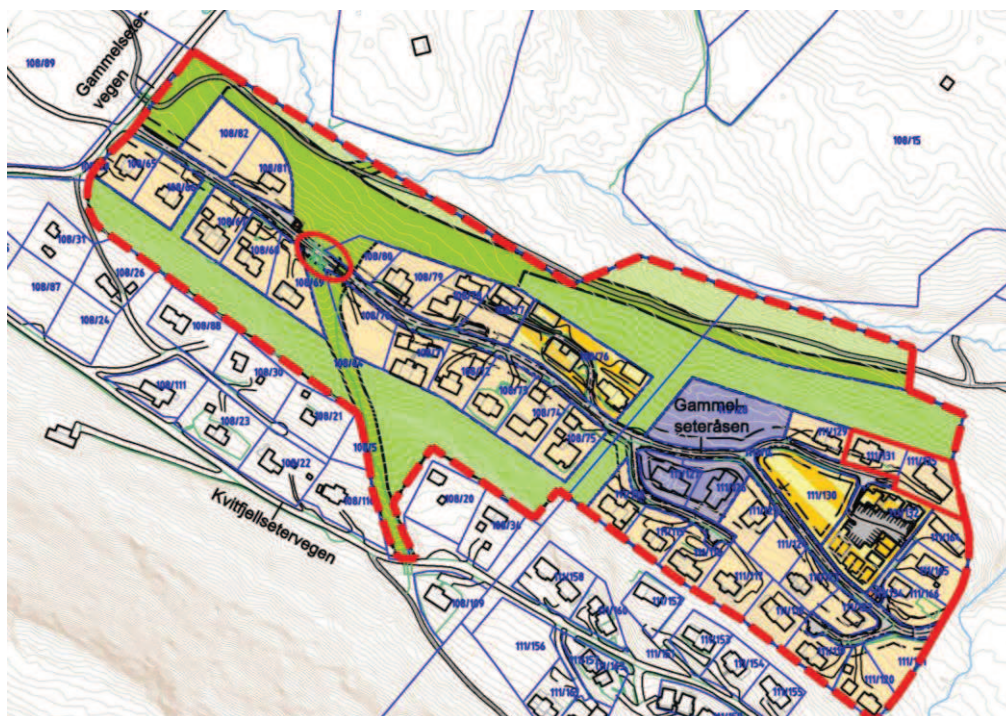
Kommunedelplanen for Kvitfjell 2011-2020 ble vedtatt 29.5.2012. I kommunedelplan er planområdet vist som område hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres.



Utsnitt av kommunedelplan for Kvitfjell med planområdet (gul stipling) og tomt 111/131 og 111/135 markert. Tomtene ligger i god avstand fra faresone for snøskred.

Reguleringsplan

De to aktuelle tomtene er i gjeldende reguleringsplan Gammelseteråsen III fra 2014 regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsbestemmelser datert 17.02.2015 legges til grunn for endringen og oppdateres kun ift. endring av formål/ utnyttelsesgrad for 111/131 og 111/135.



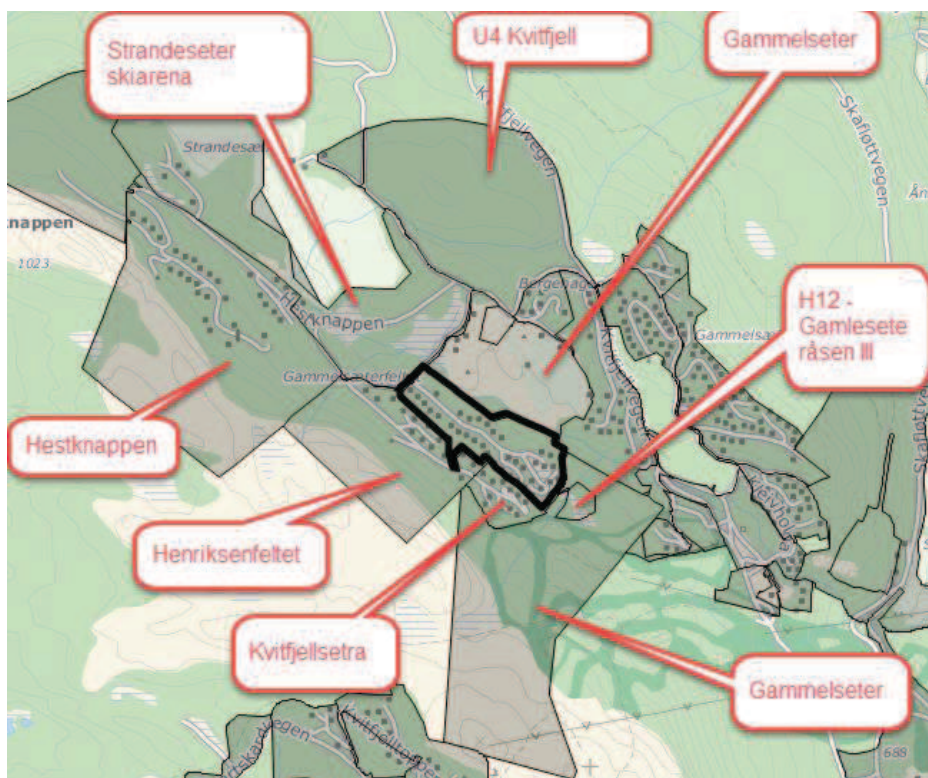
Gjeldende reguleringsplan Gammelseteråsen III med områder for planlagte endringer markert.



Utsnitt av eksisterende reguleringsplan med H11 3-4 markert med rødstiplet linje.

Tilstøtende planer

Det eksisterer flere reguleringsplaner i nærområdet. Disse er vist i kartet nedenfor.



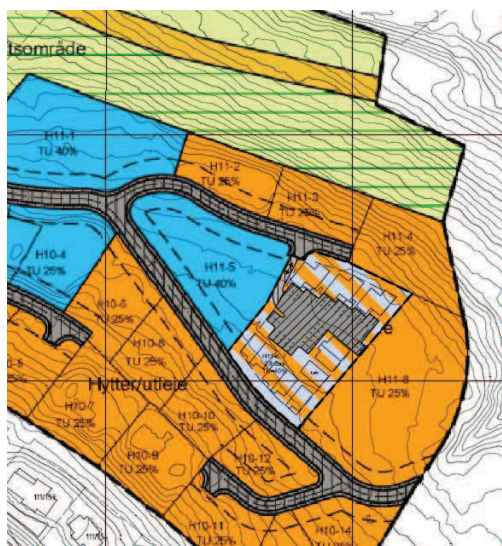
Reguleringsplan for Gammelseteråsen III. Plangrense vist med tykk svart strek.

Saker av betydning – presedens

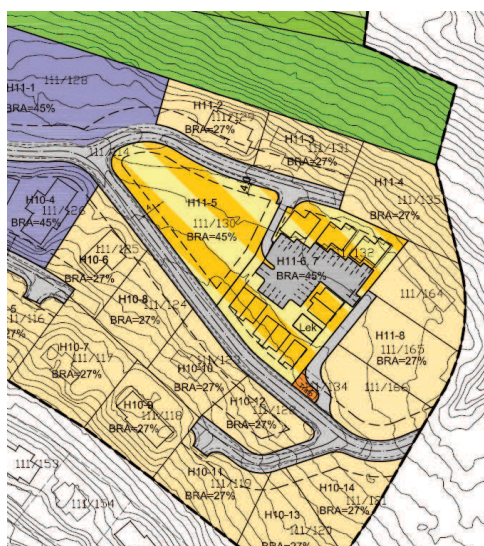
Spørsmålet om reguleringsendring for dette området var sist til planbehandling i 2015. Den gang var hovedhensikten å regulere H9-5 til kombinert formål fritidsbebyggelse og turistformål. Endringen ble vedtatt i kommunestyret som sak 8/15 i møte 17.02.2015.

Reguleringsplan for Gammelseteråsen ble også endret i 2012. Den gang var hovedhensikten å regulere atkomst til nabobebyggelsen (gnr. 108 bnr. 77). Endringen ble vedtatt i kommunestyret som sak 037/12 i møte 24/4-2012.

Reguleringsplan for Gammelseteråsen ble også endret i UPT vedtak 153/10 fra 1/12 - 2010. Endringen i 2010 omfattet gnr/bnr 111/130, benevnt H11-5. Området var regulert til turistanlegg/service. Hensikten med endringen den gang var å etablere leiligheter for salg i området H11-5. Området ble vedtatt omregulert til kombinert formål fritidsleiligheter/utleie.



Plan før 2010-vedtaket.



Plan etter 2010-vedtaket.

2.2 Avklaring av konsekvensutredning

Ringebu kommune har vurdert planen til å ikke utløse krav om konsekvensutredning siden endringen ikke medfører nye områder til utbyggingsformål, men virkninger for miljø og samfunn skal vurderes i planbeskrivelsen.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Eiendom og eierforhold

Eiendommer som blir berørt er gnr. 111/ bnr. 131 (H11-3) og gnr. 111/ bnr. 135 (H11-4).
Reguleringsendringen medfører ingen endringer i eiendomsforholdene.....v/ skibru??

3.2 Bebyggelse

Eiendommene som søkes omregulert og ligger på ca 820-827 m.o.h. i ei delvis skogkledd li nord for alpinanlegget i Kvitfjell. Tomtene er bebygget med fritidsbebyggelse i tradisjonell stil med laftet konstruksjon og torvtak.



Eksisterende hytte på 111/131.



Eksisterende hytte på 111/135.



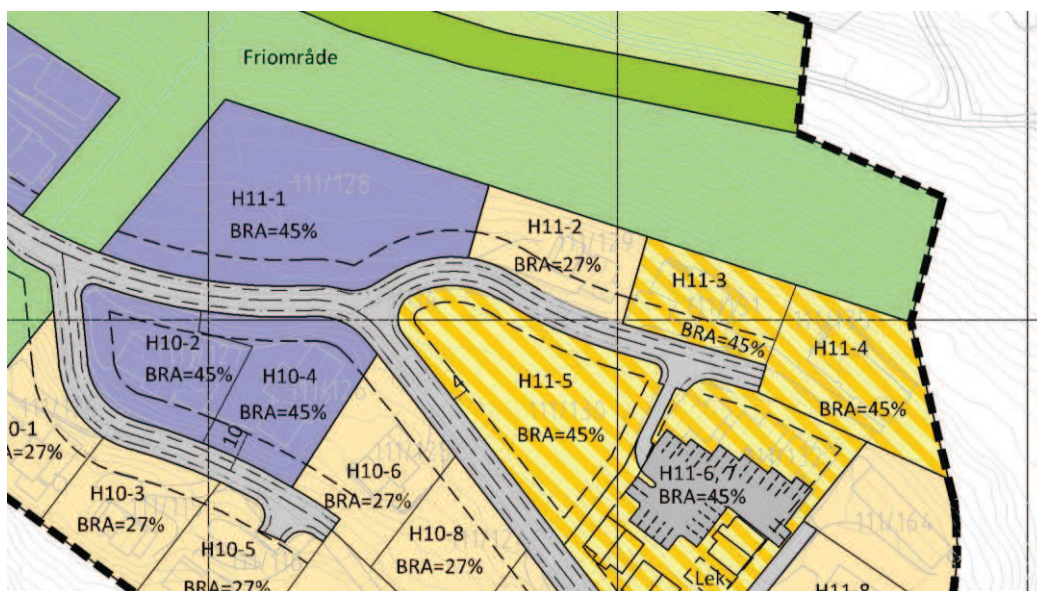
3.3 Eksisterende infrastruktur

Reguleringsendringen medfører ikke behov for endring av eksisterende infrastruktur. Bebyggelsen er tilkoblet vann og avløp i dag.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Bebyggelse og anlegg

- Eiendommene er i gjeldende plan regulert til fritidsbebyggelse. Det er ønskelig å regulere tomtene til kombinert formål for at det skal være mulig å leie ut hyttene. Tomtene foreslås regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ turistformål. Tomtene ligger rett nord for H11 5-7 som i eksisterende reguleringsplan er regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/ turistformål.
- For tomt 111/ 135 ble det begått en feil av ansvarlig søker ift. utregning av utnyttelsesgrad i kjeller med det resultat at eiendommen i dag ikke kan benytte deler av soveromsareal i kjelleren. For begge tomtene foreslås en økt utnyttelsesgrad fra 27% BRA til 45% BRA. Dette er tilsvarende som for H11 5-7 beliggende rett sør for tomtene.
- Størrelse på eiendommene består som i dag. H11-3 er 0,81daa og H11-4 er 1,2 daa.
- Bebyggelsen har ski-inn/ut til alpinanlegget.



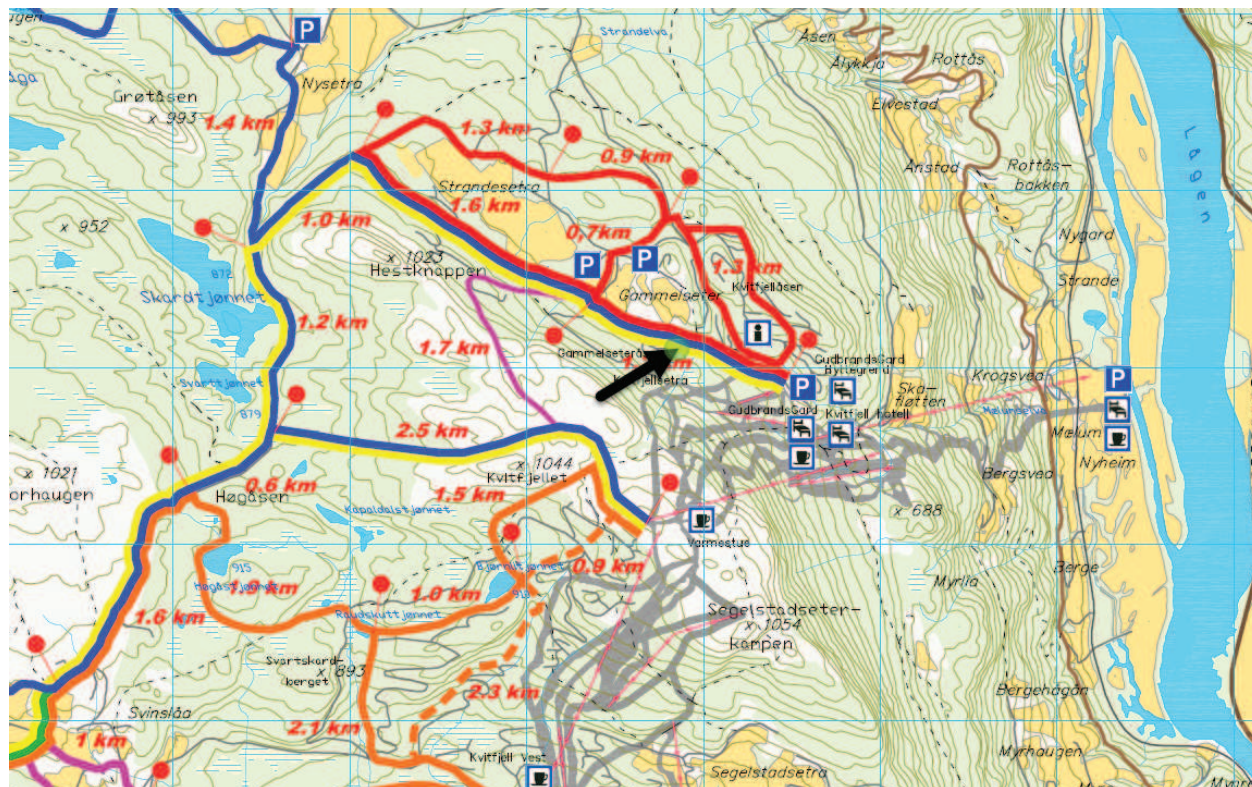
Tomt H11-3 og H11-4 med nytt formål og justert utnyttelsesgrad.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gammelseteråsen (vegen) er videreført i dagens trase og regulert formål.
- Avkjøring til 111/131 og 111/135 videreføres som i gjeldende reguleringsplan fra 2015.
- Gammelseteråsen-vegen er adkomstveg til hyttene.. Hastigheten er lav og vegen er oversiktlig.

4.3 Grønnstruktur

- Gjeldende grønnstruktur er opprettholdt/videreført. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til etablert skinede farter og preparerte løypenett. Gjennomgående grønnstruktur er regulert som tidligere (uforandret).



Gammelseteråsen (svart pil) ligger sentralt i forhold til overordnet grøntstruktur, alpinanlegg og løypenett.



Preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet – nord for fritidsbebyggelsen i området.

4.5 Landskapshensyn

Reguleringsendringen dreier seg om eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er godt tilpasset det skrånende terrenget.



De omtalte hyttene ligger i framkant i bildet. Kilde: Norkart.

4.6 Landbruk/natur/friluftsområder

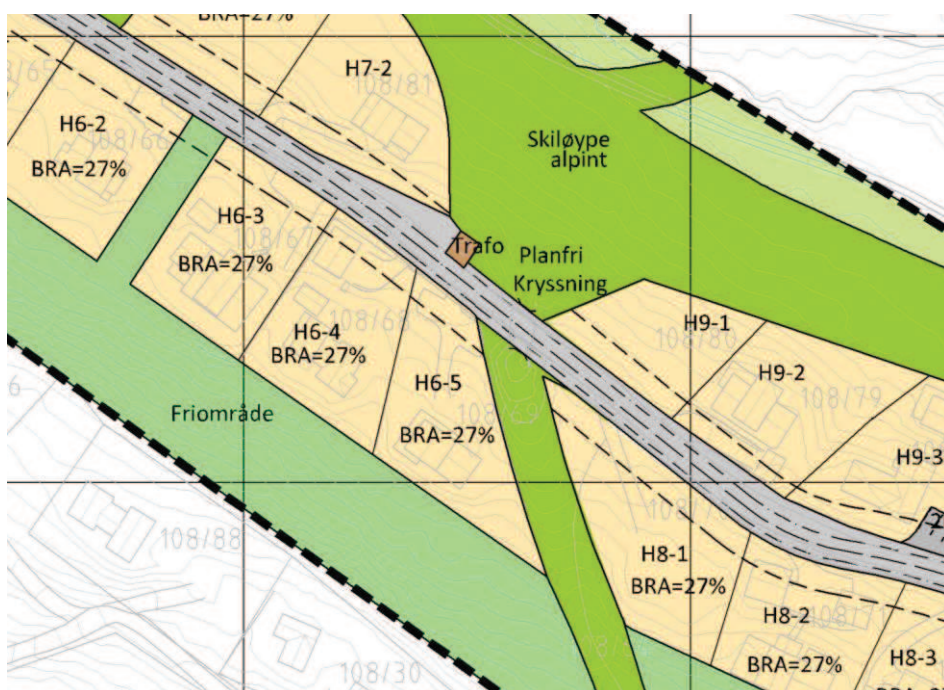
- Området er i kommunedelplan for Kvitfjell avsatt som byggeområde (fritidsbebyggelse) og reguleringsendringen får ingen konsekvens for landbruk-, natur- og friluftsområder.

4.7 Bruk og vern av vassdrag

- Reguleringsendringen innebærer ingen endring av byggeområdets utstrekning. Hensynet til vassdrag og er avklart i gjeldende regulering og de to tomtene ligger mer enn 20 meter fra bekk øst for planområdet.

4.8 Øvrige endringer plankart

- Plankartet er oppdatert slik at skiundergang slik at symbol for skiundergang stemmer med virkeligheten. Tomt H 8-1 og H9-1 er sin helhet gitt formålet fritidsbebyggelse.



Utsnitt som viser justering av plankart slik at det stemmer med virkeligheten.

5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Virkninger for miljø og samfunn

- Reguleringsendringen dreier seg om fritidsbebyggelse som allerede er oppført og vil ha minimal innvirkning på området rundt. En formålsendring fra fritidsbebyggelse til kombinert formål som gir rom for utleie har liten betydning for naboene i området. Nærmeste nabo i sør, H11 5-7 er dessuten regulert til fritidsbebyggelse/ turistformål og fungerer i dag som utleieenheter.
- En økning i utnyttelsesgraden er begrunnet med et ønske fra 111/ 135 om å få utnyttet hele det eksisterende soveromsarealet i underetasjen, samt at begge tomtene ligger i umiddelbar nærhet til H11, 5-7 som har en utnyttelsesgrad på 45%.
- Utbyggingen berører ikke overordnet grønnstruktur. Ski-inn/ ski-ut til alpinanlegg og langrenns-tilbud blir uforandret.

5.2 Sjekkliste for risiko og sårbarhet

- Det er ikke utarbeidet ny ROS-analyse for planområdet. Dette er begrunnet i at endringen ikke fører til endringer i formålsområder. Risiko og sårbarhet er vurdert i opprinnelig planforslag.

5.3 Vurdering av konsekvenser av planforslaget

- Tiltaket er (i samråd med Ringebu kommune) vurdert ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Virkninger for miljø og samfunn er beskrevet ovenfor.

5.4 Avbøtende tiltak

- Ingen.

6. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev datert 17.03.2016, samt kunngjort på hjemmesiden til Areal +. Arbeidet ble i tillegg annonsert i GD 19.03.2016.

Vi har mottatt følgende innspill fra regionale og statlige myndigheter, samt private:

Oppland Fylkeskommune	Datert 02.05.2016
OFK har ingen merknader til ønsket formålsendring fra fritidsbebyggelse til kombinert formål fritidsbolig/ næring.	
Det er ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner.	
Planbeskrivelsen bør gjøre rede for hvordan medvirkning er ivaretatt.	

Vurdering:

Planarbeidet omfatter en mindre endring av eksisterende reguleringsplan for Gammelseteråsen III. Medvirkning utover ordinært oppstartsvarsel antas ikke å være nødvendig. Det har vært mottatt flere telefoner ved oppstart som ikke er referert i planbeskrivelsen, men grundig informasjon om planarbeidet er gitt og det er oppfordret til å komme med skriftlig innspill.

Statens Vegvesen	Datert 13.04.2016
Ingen merknad.	

Fylkesmannen i Oppland	Datert 09.05.2016
Varslede endringer virker å være relativt små og i hovedsak positive ut fra de hensyn som skal ivaretas.	
Det påpekes viktigheten av landskapshensyn i planleggingen. Planområdet er i hovedsak utbygd og ligger i relativt bratt terreng. Ved økt utnyttingsgrad er det særlig viktig med god landskapstilpasning av terrenginngrep og bygg. Det henvises til veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».	

Vurdering:

Det planlegges ingen ny bebyggelse innenfor planområdet. Endringen omfatter kun en formålsendring og en justering av utnyttelsesgrad. Eksisterende situasjon/ landskapstilpasning er beskrevet gjennom foto.

NVE	Datert 29.03.2016
Planområdet ble kartlagt av NGI med tanke på snøskredfare i 2014.	
Nye tiltak med økt personopphold må ikke planlegges innenfor reelle fareområder eller innenfor aktsomhetskart for jord- og flomskred uten at tilstrekkelig sikkerhet jf TEK10 er ivaretatt.	
Dokumentasjon av sikkerhet mot flom og erosjon langs mindre bekk i sørøstre del av planområdet. Det anbefales minimum 20 m byggegrense med tanke på flom.	

Vurdering:

De aktuelle tomtene ligger utenfor aktsomhetskart for snøskred (miljøstatus.no) og i god avstand fra faresone for ras lagt inn i kommunedelplan for Kvitfjell.

Formålsendring og endring av utnyttelsesgrad gjelder kun tomt 111/ 131 og 111/ 135. Begge tomtene er allerede bebygget og ligger mer enn 20 m fra bekk sørøst for planområdet.

Dag Ottar Dyb og Line Ekroll Dyb	Datert 08.04.2016
Stiller seg uforstående til at kommunen igjen vurderer endring av reguleringsplan.	
Strøkets karakter har endret seg fra å være et hytteområde med enkeltstående hytter til ny bebyggelse av småblokker delvis for utleie. Ytterligere utbygging vil endre områdets karakter i vesentlig grad.	
Det er bygget hytter med for høy utnyttelsesgrad, noe som er i strid med gjeldende reguleringsplan. Ringeby kommune oppfordres til å håndheve eksisterende planer heller enn å gi etter for pågående utbyggere ved nyetableringer.	

Vurdering:

Reguleringsendringen dreier seg ikke om oppføring av ny bebyggelse, men er en tilrettelegging for eksisterende hytter for å kunne drive med utleie.

Tore Køste	Datert 25.04.2016
Påpeker at det i oppstartsvarselet er begått en liten feil; «plankartet skal oppdateres slik at det stemmer med oppført skibru». Dette dreier seg i realiteten om en skiundergang.	
Ønsker svar på detaljering rundt evt oppføring av skibru eller evt endring av skiundergang.	

Vurdering: Køste har kontaktet Ringeby kommune v/ Gunhild Haugom som bekrefter at eksisterende skiundergang ikke skal endres og at det ikke skal bygges noen skibru. Innsillet tas til etterretning og plankartet justeres rent tegningsmessig slik at det stemmer med eksisterende skiundergang. Hele tomt 108/80 (H9-1) og 108/70 (H8-1) er avsatt til formål frittliggende fritidsbebyggelse. Formålsflatene følger nå eiendomsgrensene.