

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
20/7352- 22/12311
PlanID-202004, PlanNavn-
Svangvollane øst,
PlanType-35, FA-L12

Vår saksbehandler:
Monica Kvernes tlf. 453 30 283

Detaljregulering for Svangvollane Øst, planID 202004 - første gangsbehandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	081/22	30.06.2022

Dokumenter vedlagt saken

plankart
VA-plan
Helningskart
Rapport
Notat
Høringsuttalelse Svangvollane
Merknad til varsel
Planbeskrivelse Svangvollane Øst
Ringebu
ROS-Analyse Svangvollane Øst
SVV - Øst
Uttalelse til varsel
NVEs generelle tilbakemelding ved varsel om oppstart av detaljregulering av Svangvollane Øst - Ringebu kommune
bestemmelser_Svangvollane_øst(997349)

Forslag til vedtak

- Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Svangvollane øst, planID 202004, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 30.06.2022

UPT - behandling:

Enstemmig vedtatt som kommunedirektørens forslag til vedtak.

UPT-081/22 Vedtak:

- Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Svangvollane øst, planID 202004, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av Mari Holen Berge og Pål Holen utarbeidet forslag til detaljregulering for Svangvollane øst, planID 202004. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av konsentrerte fritidsboliger. I sammenheng med utvikling av nytt hyttefelt legges det til rette for god infrastruktur, samt adkomstmuligheter på ski. Det har videre vært viktig å se på sammenkobling av skiløypene mellom områdene ovenfor Svinslåvegen, Svangvollane og alpinksenteret. Det vil i tillegg gjøres utbedringer på eksisterende skiløyper innenfor planområdet.



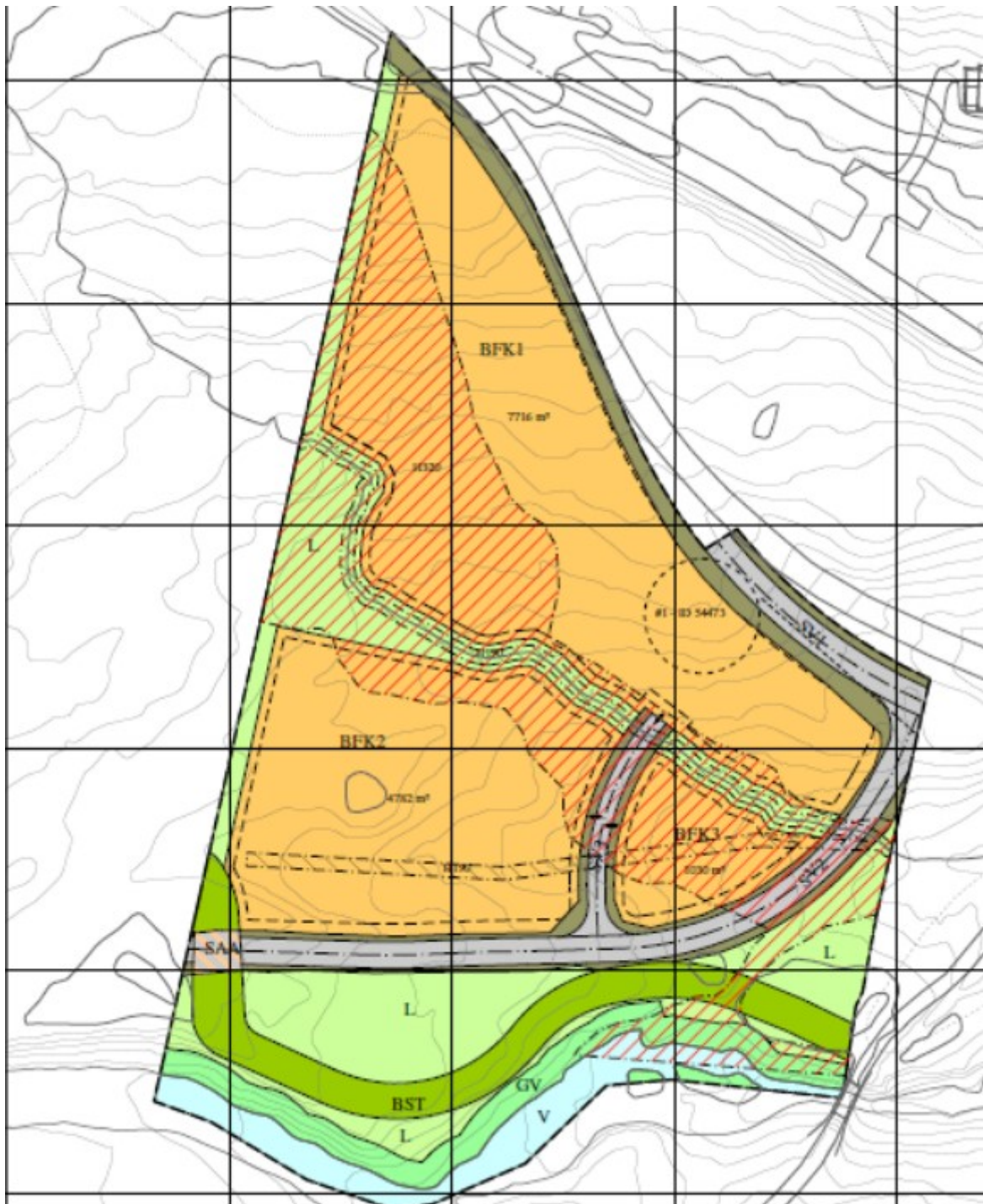
Figur 1: Oversiktskart

Overordnede planer

Overordnet arealplan er kommunedelplan for Kvitfjell, vedtatt 20.05.2012. I kommunedelplanen er arealformålene fritidsbebyggelse, LNRF og idrettsanlegg. Det er planlagt bebyggelse innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse, men noe byggeareal er justert ut i LNRF for å tilfredsstillende løsninger.



Figur 2: Svangvollaneplanene med kommunedelplanen i bakgrunn.



Figur 3: Utsnitt av forslaget til plankart for reguleringsplan for Svangvollane øst.

Reguleringsplaner

Området er i hovedsak ikke regulert, men planen vil grense mot reguleringsplan for Kvitfjell vest, 052020010006, 17.06.2014, reguleringsplan for Varden 0520201604, 25.10.2016 og reguleringsplan for Kvitfjell sentrum vest, 0520201901. Det blir planlagt gode koblinger for skiløypene mellom de forskjellige planene.

Forholdet til Svangvollane vest og Svangvollane midtre

Svangvollane er et større sammenhengende område sør på Kvitfjells vestsida. Av ulike grunner var det ikke mulig å planlegge disse som ett område. Alle tre planene er allikevel planlagt i sammenheng med likelydende planbestemmelser og utforming. Det er utarbeidet en felles VA-plan og en felles

utredning for håndtering av flom og overvann.

Areal+ AS har hatt det planfaglige ansvaret for de ulike planene.

Planprosess

Oppstartsmøte: 12.01.2021

Varsel om oppstart av planarbeid: 01.03.2021, med frist 11.04.2021.

komplett planforslag: 28.06.2021.

Planforslaget består av:

- Plankart, datert 09.05.2022
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse, datert 15.09.2021
- VA-plan, datert 16.03.2022
- Skred- og overvannsrapport, datert 21.05.2021

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er:

- Mari Holen Berge, gnr/bnr.: 109/1

Innkommne merknader til oppstartsvarselet, offentlig etater

Statsforvalteren i Innlandet

Generelt: Statsforvalteren er positiv til at forslagstiller tidlig presenterer rammer og foreløpige planer i regionalt planforum.

Samfunnsikkerhet: Statsforvalteren viser til rundskriv H-5/18- Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling og forventer at denne blir lagt til grunn. Videre vises det til veileder fra DSB- Samfunnsikkerhet til kommunens arealplanlegging og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Klima og energi: Statsforvalteren forventer at utbyggingen vurderer energiløsninger utover kun å dekke varmebehovet med elektrisitet. Konkret ønsker Statsforvalteren samlet energibruk i planlagt bygningsmasse, samt bes det om redegjørelse om utelys.

Landskap: Statsforvalteren viser til veilederen T-1450 om landskapstilpasning, samt visualisering av nær- og fjernvirkninger. Videre viser statsforvalteren til terrengtilpasning.

Naturmangfold: Statsforvalteren forventer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for forventet utbygging.

Gjerdebestemmelser og beiterett: Statsforvalteren forventer at beiteområder og virkning for beitedyr av utbyggingen omtales. Statsforvalteren ønsker ikke inngjerding av tomter.

Myr: Statsforvalteren viser til store myrområder innenfor planområdet, og forventer at disse blir

ivaretatt.

Vassdrag: Statsforvalteren anbefaler at bekken beholdes åpen som et natur- og landskapselement. Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som motvirker erosjon og avrennin, og gir levested for dyr og planter. Det bør avsettes et tilstrekkelig bredt grøntbelte langs vassdraget og gis bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon. I tillegg mener Statsforvalteren at utbyggingen bør tilstrebe tilsvarende avstand mellom Svinåa og planlagt bebyggelse som de andre to delfeltene.

Innlandet fylkeskommune

Generelt: Fylkeskommunen mener disse områdene burde reguleres som en plan for å sikre gjennomgående og like planbestemmelser og retningslinjer.

Medvirkning: Fylkeskommunen forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta, men også andre grupper som for eksempel naboer, grunneiere og næringsliv.

Rekkefølgebestemmelser: Fylkeskommunen viser til at 40% av arealet i trinn 1 skal være ferdig byggemeldt før arealer innenfor trinn 2 kan påbegynnes.

Myrdrag, bekker og vannveger: Fylkeskommunen støtter vurderingene om å ikke bygge på mye og er positive til at myrrealene avsettes til grønnstruktur. Fylkeskommunen ønsker 20 meter buffersone til bekker.

Trafikksikkerhet: Fylkeskommunen anbefaler at det gjennom planarbeidet gjøres tilstrekkelige trafikale og trafikksikkerhetsmessige vurderinger spesielt med hensyn til barn og unge, og at nødvendige tiltak tas inn i reguleringsplanen som rekkefølgekrav.

Samferdsel: Fylkeskommunen anbefaler videre at trafikkarealer utformes i henhold til vegnormalene, jf. statens vegvesens håndbok N100 «veg- og gateutforming».

Kulturminner: Fylkeskommunen viser til gjennomført befaringsplan for registreringer av kulturminner i planområdet, høsten 2020. Fylkeskommunen viser videre til meldeplikten.

Statens vegvesen

SVV viser til sine håndbøker.

Mattilsynet

Mattilsynet har ingen innvendinger mot de tilsendte planene, såfremt planområdene kobler seg på det offentlige VA-nettet.

Vevig

Vevig ønsker dialog og plassering av nettstasjoner.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

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

Vurdering

Generelt, medvirkning og rekkefølgebestemmelser

Svangvollane vil være tre separate planer, men vil ha likelydende planbestemmelser og retningslinjer som sikrer en god helhet. Arbeidet med reguleringsplanen har fulgt ordinær planprosess, med

mulighet til åpent plankontor dersom det skulle vise seg å være behov for det. På bakgrunn av lite innspill ble det ikke satt opp åpent kontor.

Myrdrag, bekker, vannveger og VA

Det er gjort et stort og omfattende arbeid med flom og overvann. Hvor arbeidet har ført til helt konkrete tiltak for å redusere flomsone. I planen er bekkene vurdert og kommet frem til steds spesifikke tiltak, derfor vil avstanden til bekker variere. Bekker i området vil bli holdt åpne, og det settes tilstrekkelig med areal til kantvegetasjon og erosjonssikring. Det vises til 20m buffersone til bekker. I tillegg med hensyn til bekker er det gjort et stort arbeid med å tilpasse byggeområdene i kommunedelplanen slik at man ivaretar bekker med tilhørende flomsone. Videre er problemstillinger innenfor NVE sitt sektorområde godt ivaretatt gjennom fagkyndige rapporter.

Det er i tillegg gjort en stor jobb med å tilpasse byggeområdet til myrer. I kommunedelplanen ligger en del av byggearealet på eller i nærheten av myr. Det er derfor gjort justeringer av byggeareal, slik at myrer kan bevares mest mulig intakt.

Samferdsel og samfunns- og trafikksikkerhet

Alle veger på Kvitfjell er private. Vegstandard som er benyttet er tilsvarende det øvrige på Kvitfjell. I tillegg er det laget siktsoner mot Svinslåvegen etter N100. N100 har tidligere ikke vært benyttet i hyttefelt, normalt legges landbruksklasse 3 til grunn, med lokale tilpasninger. Plankonsulent vurderer N100 til å være for omfattende for hytteområder. Det settes store krav til vertikal og horisontalkurvatur som vil kreve betydelig større arealinngrep en det som til nå har vært standard for hyttefelt.

Det er lagt opp til trafikksikker kryssing av Svinslåvegen, og dette er i tillegg ivaretatt i rekkefølgebestemmelsene. Det er behov for planfri kryssing av den nye vegen til Varden (i Svangvollane øst), men det er uklart hvem som skal ta kostnaden og til hvilket tidspunkt den bør være på plass. Dette er på bakgrunn av at vegen til Varden ikke er noe utbygger ønsker eller trenger, da den planfrie kryssingen er lagt der av Alpinco uten samtykke fra grunneiere og behovet ikke er utløst av dette planarbeidet.

Videre er det lagt til grunn veiledere i planarbeidet for å ivareta samfunnsikkerhet.

Klima og energi

Det er gjort konkrete vurderinger i planbeskrivelsen om energiforsyning. Alternative energiløsninger vil vanskelig la seg gjennomføre på dette utbyggingsområdet. Plassering av nettstasjoner er lagt inn i plankartet.

Landskap, naturmangfold, kulturminner og gjerdebestemmelser

Landskapstilpasning og terrenginngrep er ivaretatt i planbestemmelsene §§ 4.2, 4.4 og 5.2.3. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold i planområdet er vurdert til å være tilstrekkelig.

Relevante utmarkslag og beitelag har i prosessen blitt varslet, men det er ikke kommet innspill fra dem. Gjerdebestemmelsene vil følge Ringebu kommune sin norm for Kvitfjell.