

RINGEBU KOMMUNE

Vår referanse
18/1162- 19/2932
PlanID-0520201806,
PlanNavn-Kvitfjelltoppen
H1, PlanType-35, GBNR-
104/2, FA-L12

Vår saksbehandler:
Ingrid Isumhaugen Olsen tlf.

Detaljregulering for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806 - første gangs behandling

Utvalg	Utv.saksnr.	Møtedato
Utvalg for plan og teknisk	100/19	02.10.2019

Dokumenter vedlagt saken

Planbeskrivelse Kvitfjelltoppen H1

A1-1000-H1-plan190326a (002)

Reguleringsbestemmelser Kvitfjelltoppen H1_170919

Fylkesmannen

Fylkeskommunen - kulturarv

Varsel om oppstart av planarbeid, H1 Kvitfjelltoppen. Merknader fra Oppland fylkeskommune

Emil Olaf Segelstad

Forslag til vedtak

Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Møtebehandling fra Utvalg for plan og teknisk 02.10.2019

UPT - behandling:

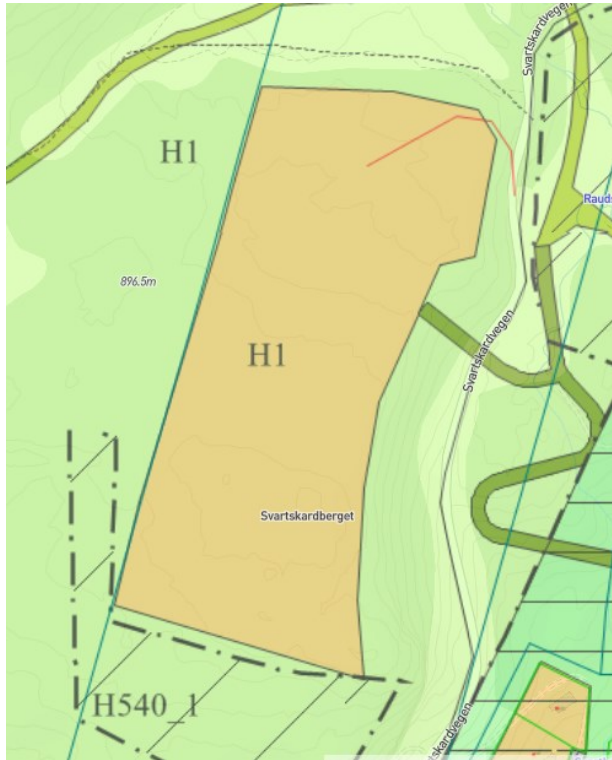
Enstemmig vedtatt som rådmannens forslag til vedtak.

UPT-100/19 Vedtak:

Utvalg for plan og teknisk vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806, ut til offentlig ettersyn, som det framgår i vedlagte plandokumenter.

Saksopplysninger

Areal+ har på vegne av Kvitfjelltoppen AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Kvitfjelltoppen H1, planID 0520201806. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utbygging av frittliggende fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, samt grøntareal og skiløyper.



Figur 1 Utsnitt fra kommunedelplan for Kvitfjell

Plangrunnlaget

Gjeldende arealplan er kommunedelplan for Kvitfjell, planID 052020090007. I kommunedelplanen er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse og hensynssone H540_1 Klimavernsone.

Planområdet grenser til reguleringsplan for Kvitfjell vest.

Planprosess

Oppstartsmøte: 08.08.2018

Varsel om oppstart av planarbeid: 19.09.2018, med frist til 29.09.2018

Planforslag (minus SOSI-fil) oversendt kommunen: 09.01.2019

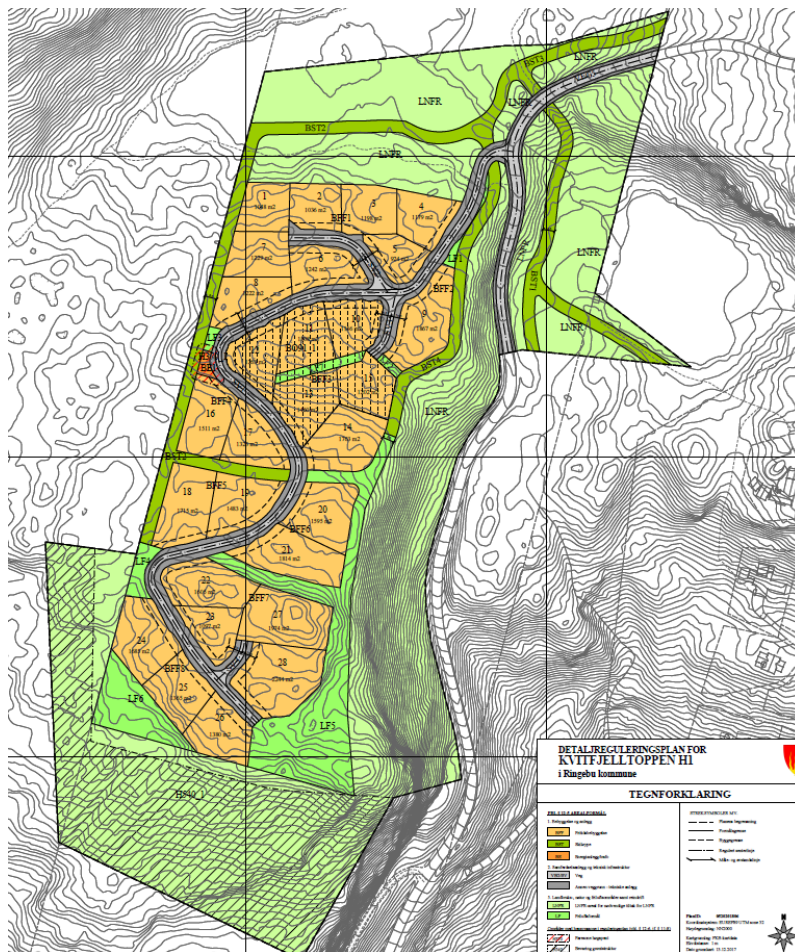
Komplett planforslag: 23.09.2019

Virksomheter

Området blir delt opp i enkelttomter i varierende størrelser. Detaljreguleringen legger opp til utnyttelse av arealet etter kommunedelplanens føringer, med en utnyttelsesgrad satt til 20 % BRA, inkludert parkering.

Planområdet ligger på en høyde som stuper ned mot Svartskardvegen og hyttefelt i øst. For å

redusere landskapsvirkningene er det blant annet lagt inn bestemmelser som legger føringer for terrengbehandling og bygningshøyde.



Figur 2 Forslag til reguleringsplankart

Innkome merknader til oppstartsvarselet, offentlige etater:

Statens vegvesen, 20.09.2018

Ingen merknader.

Forsvarsbygg, 01.10.2018

Ingen merknader.

Bane NOR, 16.10.2018

Ingen merknader

Direktoratet for mineralforvaltning, 20.09.2018

Ingen merknader.

Oppland fylkeskommune, Regionalenheten, 29.10.2018

Fylkeskommunen viser til Regional planstrategi 2016-2020 – Mulighetens Oppland i ei grønn framtid og veilederen T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse.

Det vises spesielt til landskapshensyn og trafikksikker kryssing av Svartskardveien for skiløpere, samt barn og unges interesser.

Forslagsstillers kommentar

Vedrørende landskapshensyn vises det til vår kommentar til Fylkesmannen i Oppland. Sikkerheten for skiløpere ved kryssing av Svartskardveien er vurdert og det legges opp til planfri kryssing i kulvert.

Oppland fylkeskommune, Kulturarv, 11.11.2018

Det er ikke kjent automatiske fredete kulturminner i området, og finner det heller ikke nødvendig å gjennomføre kulturminneregistrering i planområdet.

Fylkesmannen i Oppland, 15.11.2018

Viser til forventninger til arealplanlegging gjennom planoppland.no. Videre påpeker fylkesmannen at tomter på 3-4 daa som nevnt i planoppstartsvarselet er for stort, og det ønskes høy arealutnyttning, samt at landskapshensyn bør stå sentralt i planarbeidet. Fra fylkesmannen er det et ønske at det vurderes gode energiløsninger utover elektrisitet.

Forslagsstillers kommentar

Vi har justert tomtene slik at den største tomten nå ligger på 2,3 daa, men brorparten ligger på rundt 1,5 daa. Dette sikrer god mulighet for riktig plassering og terrengtilpasning av hyttene. Videre er det satt strengere begrensninger for hyttene i ytterste rekke av hensyn til eksponeringen.

Innkomne merknader til oppstartsvarselet, berørte parter og naboer:

Emil Olaf Segelstad

Sender merknad på vegne av grunneier på gnr/bnr 105/1 Erling Segelstad. Grunneier ønsker ikke at deres eiendom skal inngå i reguleringsarbeidet.

Forslagsstillers kommentar

Det er i utgangspunktet ikke et ønske fra forslagsstiller å regulere på eiendom 105/1. Det har vært dialog med kommunen som ønsker at klimavernsonen skal være med i reguleringsplanen med henvisning til kommunedelplanen for Kvitfjell.

Reguleringsplanen vil ikke begrense eller endre arealformålet på eiendom 105/1. Det legges opp til at kommunedelplanen følges i sin helhet videre ned til reguleringsplanen. Resultatet er at reguleringsplanen ikke vil få reelle konsekvenser for 105/1.

Vurdering

Landskapsvirkning

Planområdet ligger på en eksponert høyde. Mot øst faller terrenget bratt ned mot Svartskardvegen og eksisterende hyttefelt. Med andre ord vil utbyggingsområdet bli svært synlig fra flere steder i Kvitfjell vest. Det er derfor gjort flere grep i planen for å hindre at utbyggingsområdet blir for dominerende. Blant annet er tomtene trukket noe vestover og innover for å hindre at de blir liggende helt ved kanten i øst. Som i lignende reguleringsplaner i Kvitfjell er det innarbeidet bestemmelser angående terrengbehandling, størrelse og utnyttning. Dette vil føre til at bygnignene tilpasses terrengfallet på tomten. Unntaket er for tomtene 10, 11, 12, 13 og 15 som kan fylles opp med overskuddsmasse opp til 4 meter. Dette grunnet at tomtene ligger i en dump. Samtidig må vegen fylles opp noe forbi disse tomtene for å tilfredsstille stigningsforhold. Ved å ha mulighet til å fylle ut disse tomtene vil en hindre at veien ruver over tomtene og på denne måten få et mer estetisk landskapsbilde.

For de hyttetomtene som ligger nærmest kanten i øst er det formulert egne bestemmelser slik at bygningene ikke vil bli for dominerende på avstand. Blant annet skal mønehøyde ikke overskride 5,5 meter over topp grunnmur/fundament. Det kan heller ikke oppføres mer enn 3 bygninger på disse tomtene.

Utover dette er det lagt inn hensynssone for grøntstruktur (klimavernsone) på sørsiden av planområdet, videreført fra kommunedelplanen for Kvitfjell. Dette for å skjerme bebyggelsen og gi le. Dette vil i tillegg ha positiv innvirkning på landskapsbildet.

Skiløypetraseer

I reguleringsplanen er det lagt opp til skiløypetrasé langs store deler av ytterkanten av planområdet. Det er også lagt inn flere korridorer med friluftsmål. Dette vil sikre god tilgjengelighet til øvrige skiløyper og skinett. Under Svartskardvegen skal det etableres skikulvert.

Rådmannens anbefaling

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. I tillegg er det lagt inn planbestemmelser som sørger for god terrengtilpasning og fører til at utbyggingsområdet ikke vil bli for dominerende. Rådmannen anser reguleringsplanen for å være godt tilpasset den utfordrende topografien og anbefaler at planforslaget til reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1 sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.