



Vang kommune

ArkivSakID: 17/594
JournalpostID: 18/4297
ArkivID: PlanID - 2017005,
K2 - L12
Saksbehandlar: Simen Dølgaard

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
065/18	Hovudutval for utvikling	11.09.2018

Endring av reguleringplan "Tindesyn" - felt L1 og L2 i Øvre Gudbrandslie

Vedlegg:

15.05.2018	Saksframlegg fyrste høyring_Endring av reguleringsplan"Tindesyn" - Felt L1 og L2 i Øvre Gudbrandslie.	118546
03.09.2018	Illustrasjonsplan_Tindesyn_andre høyring	125607
03.09.2018	Structor_Overvannsvurdering Tindesyn	125608
03.09.2018	Structor_Vasskapasitet Tindesyn	125609
04.09.2018	2017005_Plankart_andregongshøyring	125636
04.09.2018	2017005_Reguleringsføresegn_andregongshøyring	125637

Andre saksdokumenter (ikkje vedlagt):

15.08.2018	Høyringsfråsegn: Tindesyn - plan på offentlig ettersyn - Vang kommune - Høringssvar fra Oppland fylkeskommune
02.07.2018	Høyringsfråsegn: Merknad til planforslag
04.07.2018	Høyringsfråsegn: Vang - Reguleringplan Tindesyn - Høyring
04.07.2018	Høyringsfråsegn: Merknad til 2017005 Tindesyn
03.07.2018	Høyringsfråsegn: Sak 17/594 - Merknad til planforslag for detaljregulering av Tindesyn
04.07.2018	Høyringsfråsegn: Ad. Merknad til 20170005 Tindesyn – plan på offentlig ettersyn – offentlig høring-Soreide-Kobbeltvedt
02.07.2018	Høyringsfråsegn: Merknad til 2017005 Tindesyn
30.06.2018	Høyringsfråsegn: Merknad til 2017005 Tindesyn
02.07.2018	Høyringsfråsegn: Sak 17/594 - Merknad til planforslag for detaljregulering av Tindesyn
28.06.2018	Høyringsfråsegn: NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Endring av detaljreguleringsplan for Tindesyn - L1 og L2 Gudbrandslie Øvre - Vang kommune, Oppland - Planid RO545070. NVEs referanse: 201704249-6
01.06.2018	Høyringsfråsegn: Detaljreguleringsplan for Tindesyn i Vang kommune - Høyringsmerknad

Førstegongsbehandling

Planforslaget blei førstegongs behandla av Hovudutval for Utvikling 08.05.2018 i sak-HU 032/18. Hovudutval for utvikling vedtok å fremje saka ved å sende den på høyring og leggje den ut til offentlig ettersyn. Forslag sendt på høyring satt krav om at fylgjande punkt skulle avklarast før planen vert teke opp til behandling:

- Val av alternativ med tal tilkomstveger – to alternativ
- Endring av føresegn for å sette lågast BYA til 20% og høgste BYA til 25%

- Avklare at området har tilstrekkeleg vasskapasitet og sløkkevatn
- Trafostasjonar skulle om naudsynt teiknast inn i plan

Endringar etter førstegongs behandling

Dei viktigaste endringane etter førstegongs behandling:

- Val av planalternativ med fire tilkomstveggar
- Fleire avgrensingar i reguleringsføresegn
- Vasskapasitet og overvatn vurdert (ikkje stadfesta, sjå under)
- Areal til elektrisk anlegg lagt inn i reguleringsplan
- Utvida byggegrense mot friareal i aust

Som ledd i kvalitet sikringa av planforslaget, og for å rette seg etter høyringsfråsegner, er det gjort mindre endringar i planen.

Høyringsfråsegner

Planforslaget blei lagt ut til offentleg ettersyn i perioden frå 22. mai 2018 til 03. juli 2018. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheitar, grunneigarar som forslaget vil få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 11 fråsegn. Dei følgjer saka som utrykte vedlegg. Hovudtrekka i merknadane er referert nedanfor:

Fråsegn frå Statens Vegvesen, datert 01. juni 2018

Statens Vegvesen har ingen merknadar til planforslaget.

Kommentar frå rådmannen: teke til orientering.

Fråsegn frå Oppland Fylkeskommune, datert 21. juni 2018 og 31. juli 2018

Oppland Fylkeskommune fekk utsett høyringsfrist.

Oppland Fylkeskommune meiner at planen er godt utreda, men ynskjer å minne om at kommunen som planmyndigheit må sjå til at avsette areal vert utnytta optimalt. Dei ber kommunen vurdere om utnyttingsgraden i planen er tilstrekkeleg.

Kommentar frå rådmannen: rådmannen vurderer at planen legg opp til ei teneleg utnytting av området. Det må merkes at reguleringsføresegna no legg større avgrensing på utnyttinga innanfor feltet med mellom anna tal einingar og avgrensing i storleiken på tiltak. Dette gjev betre høve for at planområdet passer inn i kringliggande hyttefelt.

Fråsegn frå NVE, datert 28. juni 2018

NVE har ingen konkrete fråsegn i saka, grunna i at dette ikkje er eit prioritert område. Dei ber samstundes om at NVE sin generelle tilbakemelding vert nytta.

Kommentar frå rådmannen: teke til etterretning.

Fråsegn frå Fylkesmannen i Oppland, datert 04. juli 2018:

Fylkesmannen i Oppland visar til at kommunen som planmyndigheit må sjå til at lokale omsyn vert ivareteke på ein god måte, gjennom til dømes å oppretthalde trasear for skiløype, områder for leik og gode trafikkløysingar. Utfordringa ved endring av eksisterande planer i bygde områder er å ikkje skjemme lokale kvalitetar.

Fylkesmannen meiner det er ein mangel i planarbeidet at tiltak avdekka i ROS-analysen ikkje er fastsatt som krav i planføresegna. Dei føresett at dette vert innarbeida i føresegna for planen.

Kommentar frå rådmannen: tek innspel frå Fylkesmannen til etterretning. Endeleg val av

alternativ er gjort med bakgrunn i innkomne merknadar, samt ei vurdering av kva som er tenleg for planområdet. Tiltak i tråd med ROS er innarbeida i reguleringsføresegn. Det er og sett krav til godkjenning av tiltak for opparbeiding av kryssingspunkt mellom skiløype og tilkomstveg for å ikkje skjemme kvalitetar.

Fråsegn frå Harris Advokatfirma AS på vegna av Hytteforeninga Gudbrandslie, datert 02. juli 2018, støtta av Katrine og Eivind Eidslott, datert 03. juli 2018:

Hytteforeninga med fleir meiner planforslaget er for lite detaljert, og at motstridande interesser gjer det naudsynt med fleire føringar for framtidig bygging. Dei visar til at det ikkje ligg grunn føre til å *ikkje ta stilling til forhold som talet på einingar, plassering av disse, bygningstype m.v i plansaken*. Vidare meiner dei dette gjev tiltakshaver for stort handlingsrom, og visar til at § 1 i føresegna bør innarbeidast i planen framfor å handterast i byggesak. Dei visar til at planforslaget gjev så få bindingar at formålet med ein planprosess ikkje kan anses ivareteke i denne saka.

Dei viser til tidligare merknader i saka, og ber kommunen om å vedta at bygg skal underordne seg eksisterande bygningsstruktur i området.

Kommentar frå rådmannen: etter innkomne høyringsfråsegn er reguleringsføresegna endra for å avgrense tiltakshavers handlingsrom. Då eksisterande reguleringsplan legg opp til heilt andre bygg enn kringliggande bygningsstruktur, meiner Rådmannen at endringa vil føre til betre tilpassing til området. Då planen ikkje legg opp til enkeltstående einingar, slik som området rundt gjer, meiner Rådmannen at det ikkje er tenleg å krevje at tiltaka innafor planområdet skal underordne seg eksisterande bygningsstruktur. På grunnlag av innkomne merknadar, foresleg Rådmannen at planforslaget vert sendt på ny høyring for å ivareta planprosessen i saken.

Fråsegn frå Ivar Brandvold, datert 30. juni 2018, støttet av Ingolf Søreide, datert 03. juli 2018 og Ingri og Lasse Smilden, datert 03. juli 2018.

Dei ynskjer at kommunen legg føringar for utbygger med omsyn til utnyttinga av området og detaljering av planen. Peiker på at planutvidelsen grip inn i området rundt, og representerar ein vesentleg endring av arealbruken innafor eksisterande reguleringsplan. Det vert vist til at planforslaget ikkje inneheld ein detaljert beskriving av utforming av bygg, plassering av disse, internveger, parkeringsplasser m.m. Det vert lagt til grunn at kommunen ikkje gjev utbygger større handlingsrom enn det som er normalt i ein reguleringsplan og formålsteneleg for området.

Det vert vist til at plankart alternativ 1, med fire tilkomstveger, førar til omdisponering av friområde og skiløypestrasé, noko dei mener vil endre området karakter, bruksverdi og attraktivitet, noko som vil vere til stor ulempe for for nabuar. Videre meiner dei at når L1-L2 er ferdig utvikla, vil denne delen av skiløypestraseén også utvikles i tråd med gjeldande plan og intensjon. Dette er eit viktig bindeledd til løypenettet.

Det vert og stilt spørsmåltegn til at problemer med brøytekanter og siktforhald ikkje er tydelig nemnt i ROS-analyse for området, og at dette gjer at alternativ 1 ikkje er tilstrekkeleg utreda. Vidare vert det poengtert at sør-vestlig område er vêrutsett, og store snøfonner og høge brøytekanter kan påverke siktforhald frå tilkomstveger A3 og A4. Det vert lagt til grunn at plankart alternativ 1 vert forkasta, og at plankart alternativ 2 med to tilkomstveger vert nytta.

Kommentar frå rådmannen: Planalternativa opprettheld eksisterande skitrasse sør for planområdet. Det vert lagt til grunn at tiltakshavar finn ei god løysing på kryssingspunkt over tilkomstveg. Det vert vist til § 3 bokstav b i reguleringsføresegna. Når det gjeld føringar for utvikling innafor området, vert det vist til kommentar på føregåande fråsegn. ROS-analyse er vurdert i tråd med gjeldande krav, og det vert lagt til grunn at brøytekanter og siktforhald vert handert som i resten av feltet. Sjå samla vurdering for siktliner.

Fråsegn frå Rønnaug Kamlund, datert 02. juli 2018

Meiner at kjedete hytter gjev ei fortetta byggestruktur som ikkje harmonerer med øvrig hyttebebyggelse i området. Kommunen bør regulere området i tråd med eksisterande bebyggelse, med lave hytter på store tomter.

Dei meiner vidare det er feil når utbygger seier at friområdet og skiløype ikkje nyttas til formålet, og at desse områda ikkje bør gå inn i byggeområdet for planområdet. Vidare meiner dei at tilkomst til planområdet må oppretthaldes slik det er i eksisterande plan.

Vidare ytrer dei uro for inngrep i naturen for parkeringsplasser innafor planområdet, og dei ynskjer at kommunen kommer med garanti om at vasskapasiteten tål ein så stor utbygging.

Kommentar frå rådmannen: merknadane er teke til etterretning. Vasskapasitet er kontrollert, sjå under. Det vert vist til at eksisterande reguleringsplan legg opp til ein heilt anna form for utnytting av planområdet, og at reguleringsendringen vil gjere at tiltak i området vil vere meir i tråd med eksisterande, tilgrensande hyttefelt. For utfyllande kommentar, sjå føregåande kommentar.

Fråsegn frå Ove Botnevik, datert 02. juli 2018

Meiner at samanlikning av eksisterande reguleringsplan og planforslag er lite relevant når forslagstillar ynskjer å nytte tomte til hytter. Meiner føreselegen arealbruk gjev ei negativt inntrykk i kontrast til utbygginga av resten av Gudbrandslie. Ein reduksjon av antal einingar vil harmonere betre med området. Vidare meiner dei at planen må ha ein meir detaljert omtale av parkeringshøve, og konsekvensar dette har for arealberekning og andre forhold.

Sist peikas det på at alternativ 1 med fire tilkomstveger vil gje best trafikal fordeling innanfor planområdet. Dei meiner at 1,5 parkeringsplass per eining er for lite, og at det vil kunne føre til framadparkering i andre deler av hyttefeltet. Avslutningsvis visas det til at foreslegne hyttetun er for trange, noko som vil gje store utfordringar med brøyting. Snørydding med fres vil kunne skade både bygg og bilar om ein ikkje tek høgde for dette.

Kommentar frå rådmannen: merknadane er teke til etterretning. Krav til parkeringsplass er i tråd med føringar frå overordna planverk. Det vert presisert at reguleringsplanen legg opp til bygg med to eller tre einingar, i tråd med regionale myndigheitar sitt ynskje om høg utnytting. Det vert vist til føregåande kommentar for det visuelle uttrykket frå planområdet.

Motsegner

Det er ikkje varsla motsegner til planen frå fylkeskommunen eller statlege fagmyndiheitar der saksområdet vert påverka. Det har kome inn motsegner som gjer at administrasjonen føresleg å sende planen med endringar på ny høyring.

Innkome fråsegn til planen og merknadane rådmannen har til desse, går fram av høyringsfråsegnene ovanfor og rådmannen sine kommentarar til desse.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 vert saken lagt fram for hovudtal for utvikling for 2.gongs høyring.

Elektronisk versjon av plankartet

Rådmannen har motteke og kvalitetssikra versjon av plankartet.

Vurdering:

Innkomne merknadar:

Vurderinga av dei enkelt innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor. Basert på fyrste høyring vel Rådmannen å fremje alternativ med fire tilkomstvegar. Dette er grunngeve med at dette gjev best trafikk-løysing inn til og rundt planområdet. Det fordeler trafikken over fleire vegar, samt skaper naturlige tun innafor planområdet. Dette gjer samstundes at tiltakshavar må finne ein god løysing på krysningsspunkt mellom veg og regulert skiløype, noko som vert krevd i reguleringsføresegn § 3 bostac b og § 5 bokstav c.

Endringar av reguleringsføresegn som fylgje av innkomne merknadar gjer det tenleg å sende saka på andregongs høyring.

Infrastruktur

Illustrasjonsplan

Forslagstillar har utforma ein illustrasjonsplan, i tråd med planbeskriving frå fyrstegongs høyring. Denne legges til grunn for notasjonene nytta i reguleringsføresegna, og ligg vedlagt saka. Denne planen er ikkje rettsleg binnande, men viser forslagstillar sin ynskja nytting av planområdet.

Byggegrense

For å sikre at tiltak ikkje skaper uheldig verknad på kringliggande friområder, er byggegrensa mot aust endra til 4 meter. Dette avgrensar verknaden frå tiltak innafor planområdet, mellom anna på området skitrasse vert køyrt.

Veg

Det er lagt inn frisktzone for tilkomstveg A1. Tilsvarande manglar for tilkomstvegar A2-A4. Dette må leggest inn, for å sikre trafikksikre krysningsspunkt. Dette skal gjerast før planen vert godkjent. Frisktsonane er regulert gjennom § 4 bokstav a.

VA

Forslagstillar har fått konsulentselskap til å vurdere VA- og overvatns-situasjonen i planområdet. Notater ligg vedlagt saken. Notatane er kontrollert av VA-avdeling i Vang kommune. Under fylgjer VA sine merknadar.

Dei syner til at notatet «Overvannsvurdering Tindesyn» ikkje har gjort rede for om dei andre stikkrennene og grøftene i planområdet og vidare nedover til Otrøvatnet, vil ha naudsynt kapasitet for økt tilrenning frå planområdet.

Vidare syner dei til notatet «Kapasitet og vannforsyning Gudbrandslie Øvre/Tindesyn»:

- Dei stadfester at 120 fritidsbustader vert dekkja av øvre basseng.
- Utrekna utjamningsvolum inkluderer ikkje volum til planområdet Tindesyn.
- Eit forbruk på 700 l/eining pr. døgn vil gje eit høgare totalforbruk enn det eksisterande pumpe i Børrelie vassverk leverar (ca. 6,2 m³/time, 149 m³/døgn). Naudsynte tiltak må utgreiast.
- VA syner til at Vang kommune ikkje har bemanna vaktordning, og kan ikkje garantere 12 timars sikkerheitsmargin til naudsynt drikkevatt/sløkkevatt alle dagar i året. Helger og ferietid er spesielt utsett.
- Brannreserve skal sikrast i basseng, eventuelt må naudstrømsaggregat i Børrelia vassverk vurderast.

Ny vurdering etter naturmangfaldslova § 7, jf. §§ 8-12 og vassforskrifta § 12

Vassforskrifta

I hht. Vassforskrifta § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i ein vassførekomst berre skje dersom miljømåla i forskriftas §§ 4-5 ikkje nåast eller når visse vilkår (jf. § 12) er oppfylt. Det er kommunen som myndigheit som skal gjere denne vurderinga.

ROS-analysen syner at det er overvatn som kan påverke vassførekomst i området. Fare for akutt forureining vert teke opp i ROS-analysen, men ikkje vurdert til å krevje tiltak. Det er teikna inn vassløp i området, men desse visast ikkje på flyfoto. Rådmannen meiner med bakgrunn i dette at planforslaget ikkje vil påverke vassdraga i området på ein negativ måte, og går difor ikkje vidare inn på vurdering etter vassforskrifta.

Naturmangfaldslova

I hht. Naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit. Vurderinga skal koma fram av avgjerda. I planbeskrivinga har tiltakshavar visst til kjelder for kunnskapsgrunnlag, jf. § 8, om naturmangfaldet i området.

Området er registrert som open fastmark med blandingskog. Det er open jorddekt og skrin fastmark bonitet, og jorddekt og grunnlendte grunnforhald. Det er ikkje registrert freda eller trua arter i naturbasen. Det er heller ikkje registrert nøkkelbiotoper i området. Rådmannen kan ikkje sjå at føre-var prinsippet, jf. §9, kjem i bruk.

I arbeidet med eksisterande kommunedelplan for Tyinkryset har ein gjort ei vurdering og kome fram til at dette området skal nyttast til utviklingsføre mål. Når ein skal gjere nye vurderingar av utbygging i nærliggande områder – utanfor kommunedelplanen – må ein ta omsyn til den samla belastningen økosystemet vert utsett for, jf §10. Denne planen legg opp til ei fortetting av eit eksisterande hyttefelt, og det er betre av omsyn til miljøet enn å opne opp nye felt for bebyggelse. Ved hjelp av føresegna til planen og saksbehandlinga i etterkant skal ein ta omsyn til landskapet og vegetasjonen ved å plassere leiligheitane slik at dei blir mest mogleg inn i terrenget og vegetasjonen rundt vert bevart, jf. §12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. §11, om kostadene ved miljøforverring, er ikkje relevant i denne samanheng.

Samla vurdering:

VA-situasjonen i feltet er ikkje avklart. Rådmannen kan ikkje sjå at notatane utført på vegne av forslagsstillar visar med sikkerheit at området har tilgang til naudsynt vatn og slokkevatn, og at krav i lov og forskrift soleis ikkje er dekkja. Det er heller ikkje klart om overvatten kan føre til skader lenger ned i vassløpet.

Fråsegna har ført til endring av reguleringsføresegn, og merknaden frå Hytteforeningen der dei tek opp «...*planforslaget gjev så få bindingar at formålet med ein planprosess ikkje kan anses ivareteke i denne saka*» gjer det teneleg å sende revidert planforslag på ny høyring.

Etter høyringsinnspill er planforslaget godt gjennomarbeida og varetek naudsynte omsyn. Kommunen står ovanfor fleire utfordringar i området. Det er interessemotsetingar mellom omsynet til vidare utvikling av området i tråd med forslagsstillars ynskjer og naboers merknadar til planforslaget. Regionale og statlege myndigheitar har ikkje komen med motsegn mot planforslaget, men mange naboar er usamde i fyrste høyringsrunde. Fylkesmannen i Oppland presiserar at det er viktig med medverkning i planprosessen ved endring av reguleringsplaner i utvikla områder. I dette høve styrkes dette av innkomne fråsegn.

Framlegg til vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på rådmannen sine vurderingar av naturmangfaldslova § 7, jf. §§ 8-12, samt vurderingane til vannforskrifta § 12. HU fremjar saka og legg «Tindesyn» med plan-ID:2017005 ut til ny høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova § 5-2

og § 12-10.

Hovudutval for utvikling 11.09.2018:

Behandling:

HU- 065/18 Vedtak:

Framlegg til vedtak vedteke med fylgjande tillegg:

- VA løysing må utgreiast og innarbeidast i føresegna
- Frisiktsonar for alle innkøyringar må innarbeidast på plankartet

Samrøystes.