



Vang kommune

ArkivSakID: 17/594
JournalpostID: 18/7029
ArkivID: PlanID - 2017005,
K2 - L12
Saksbehandlar: Simen Dølgaard

Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
085/18	Hovudutval for utvikling	27.11.2018
067/18	Kommunestyret	14.12.2018

Sluttbehandling: Detaljregulering for Tindesyn (plan-ID: 2017005)

Vedlegg:

19.11.2018	2017005_Bestemmelser	129113
19.11.2018	2017005_Plankart	129114
19.11.2018	2017005_Merknadsrapport	129115
12.09.2018	Endring av reguleringplan "Tindesyn" - felt L1 og L2 i Øvre Gudbrandslie	124040
15.05.2018	Saksframlegg fyrste høyring_Endring av reguleringsplan"Tindesyn" - Felt L1 og L2 i Øvre Gudbrandslie.	118546

Saksopplysningar:

Tidlegare behandlingar

Planforslaget ble behandla første gong av Hovudutval for utvikling 8.5.2018 (sak 032/18). Utvalet vedtok å fremje saka, sende den på høyring og leggje den ut til offentleg ettersyn (saksframlegg og protokoll ligg vedlagt). I sak 065/18 behandla HU den 11.9.2018 plansaka på nytt. På grunn av innkomne fråsegner vart det bestemt at saka skulle ut på ein ny høyringsrunde.

Høyringsfråsegner

Planforslaget blei lagt ut til offentleg ettersyn for annan gong i perioden frå 25.9.2018 til 10.11.2018. I same periode blei forslaget sendt til fråsegn mellom anna til regionale myndigheiter, grunneigarar som forslaget ville få konsekvensar for, og tenesteområde i kommunen. Det kom inn totalt 13 fråsegner. Hovudtrekka i fråsegna er referert og kommentert av rådmannen i vedlagt merknadsrapport. Hovudtrekka i merknadene er som følger:

Overordna myndigheiter har ingen kommentarar til planen. Tyin-Filefjell Turløyper har ingen merknadar, ut over at skiløypa i aust (utanfor planområdet) ikkje må røyra, og at løypa sør i planområdet ikkje nyttast (denne har no rådmannen fjerna frå plankartet). Dei andre fråsegna er frå naboar og hytteforeininga i Gudbrandslie. Dei er kritiske til at planen legg opp til ei høg utnytting, samanlikna med de to andre reguleringsplanane i Gudbrandslie. Dei er kritiske til den låge detaljgraden som planen har.

Rådmannen syner til den høge utnyttinga som dette området alltid er tiltenkt. Ved vedtaket

av reguleringsplanen for Øvre Gudbrandslie, 15.6.2006, var dei to tomtene her gjeve ein BYA på 25 %. Det var stilt krav om detaljregulering for området. Denne vart vedteken den 21.6.2007. Den hadde same tillate BYA. Og la opp til ei utbygging av området med seks leilegheitsbygg med totalt 66 einingar. Området har sidan lege ikkje-utbygd.

No ynskjer tiltakshavar ei anna utbygging med 21 rekka-fritidsbustadar (totalt 44 einingar) og meiner det er meir i tråd med marknaden i dag. Kommunen ynskjer ei høg utnytting av dette området, i tråd med tidlegare planar.

Endringar etter andregongs behandling

Dei viktigaste endringane etter andregongs behandling:

Plankartet: Plankartet synleggjer no føresegna slik dei var på andregongs høyring. Det er ein høgare detaljgrad for avkøyrslar, internveggar, tomtegrenser, byggje-grenser, faresoner og frisiktsoner

Føresegner:

Det er rydda i føresegna. Innhaldet er likt, men utforminga i tråd med nasjonal mal for planføresegn.

BYA% er fjerna, og det er satt en maks størrelse for kor store dei einskilde bygga kan vere.

Omsynet til VA er fortsatt ikkje løyst. Det er difor satt inn eit rekkjefylgjeføresegn (punkt 5.1) som seier «Før det kan gis rammeløyve/igangsettingsløyve for tiltak, må tilstrekkelig tilgang til drikkevann og slokkevann for planområdet, jf. PBL § 27-1, være dokumentert. Vannverkseier skal kontrollere og godkjenne eventuelle løsnings for å sikre dette».

Omsynet til overvatn er no innarbeida i punkt 2.1 i føresegna.

Det er også teke inn eit rekkjefylgjeføresegn (5.2) om at dei to tomtene som er i planområdet må slås saman før ein kan starte å dele i frå de 21 tomtene planen legg opp til.

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

Motsegner

Det er ikkje varsla motsegner til planen frå fylkeskommunen, nabokommunar eller statlege fagmyndigheter der saksområdet blir påverka. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovheimlar

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12 blir saka lagd fram til vedtak for kommunestyret.

Elektronisk versjon av plankartet

Rådmannen har motteke og kvalitetssikra versjon av plankartet.

Vurdering:

Innkomne merknader

Vurderinga av dei enkelte innkomne fråsegnene kjem fram av kommentarane ovanfor. Tiltakshavar ynskjer ein open plan, nesten som ei gamal flateregulering. Naboane i området frykter at dei vil tape på ei slik løysing (med tanke på medverknad, tap av utsyn mv). I tidlegare høyringsrundar har kommunen høyrd på tiltakshavar sin argumentasjon. Etter andre gongs høyring ser kommunen at det ikkje er føremålstenleg å leggje opp til ein så open plan.

Ved å ha ein open plan, så vil noko vere bestemt i føresegna, men ikkje vist med juridiske liner i plankartet. Det svekker medverknaden frå naboane ved seinare nabovarslar. Samstundes blir ein del avgjersler skjøve fram i tid ved at det er i rammeløyve mykje skal bli

avgjort. Og eit rammeløyve står berre til neste rammesøknad kjem inn. Dette er ikkje ei ynskja utvikling og vil skape ei mykje meir langdryg byggesaksbehandling, men også skape ei ikkje-føreseieleg utbygging av området. Ein kan risikere at talet på einingar blir lågare og området ikkje utnytta godt nok.

Av desse årsakene valte rådmannen no å auke detaljeringsgraden i plankartet. Då grunnlaget med illustrasjonsplan og føresegner som var ute på andregongs høyring tok før seg desse momenta, meiner rådmannen at dei endringane som no er gjort i plandokumenta ikkje medfører noko nytt, eller er av ein slik storleik/tyding/omfang at det er naudsynt med ein ny høyringsrunde.

Vassforskrifta

I tråd med vassforskrifta § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i ein vassførekomst berre skje dersom miljømåla i forskriftas §§ 4-5 ikkje kan bli nådd 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 vassforekomst i området. Fare for akutt forureining vert teke opp i ROS-analysen, men ikkje vurdert til å krevje tiltak. Kommunen har teke inn eit føresegn, som er i tråd med kommuneplanen, som seier at overvatn skal bli handtert lokalt, dvs. på eigen grunn ved infiltrasjon, fordrøying eller på annan måte, jf. byggt teknisk forskrift.

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 tråd med naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentlig 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 grunnforhold. Det er ikkje registrert freda eller trua arter i naturbasen. Det er heller ikkje registrert nøkkelbiotopar i området. Rådmannen kan ikkje sjå at føre-var prinsippet, jf. § 9, kjem i bruk.

I arbeidet med eksisterande kommunedelplan for Tyinkryset og tidlegare reguleringsplanar for dette området, har ein gjort ei vurdering og kome fram til at dette området skal nyttast til utviklingfremål. Når ein skal gjere nye vurderingar av utbygging i nærliggande områder – utanfor utviklingsområda i kommunedelplanen – må ein ta omsyn til den samla belastninga 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 dei kjeda fritidsbustadane slik at dei glir mest mogleg inn i terrenget og vegetasjonen rundt vert bevart, jf. §12 om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar. §11, om kostnadene ved miljøforverring, er slik at det er tiltakshavar som lyt bere kostnadene ved øydeleggingar/utbygging som er i strid med denne planen eller anna lovverk.

Samla vurdering:

Planforslaget er no gjennomarbeidd og varetek nødvendige omsyn. Kommunen står overfor fleire utfordringar i dette området. Det er ein interesse motsetnad mellom omsynet til utvikling og ønsket om å avgrense verknadane denne utviklinga vil få for eksisterande hytter. Rådmannen har lagt vekt på at dette området heile vegen har hatt planar med høg utnytting. Dette er i tråd med kva kommunen vil og nasjonale føringar med fortetting framfor å ta i bruk nye områder. Med å vedta den planen, med dei endringane rådmannen har gjort etter andregongs høyring, meiner rådmannen at ein møter naboane ved å skape ei føreseieleg og

meir detaljert bruk av området. Samstundes som tiltakshavar sine ynskjer, jf. illustrasjonsplan er ivaretake.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen at planforslaget detaljregulering for Tindesyn (plan-ID: 2017005) blir vedteke.

Framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret støttar seg på dei vurderingane rådmannen har gjort i saka i tråd med naturmangfaldlova § 7, jf. §§ 8-12, samt til vannforskrifta § 12. Detaljregulering for Tindesyn og plan-ID: 2017005 med tilhøyrande reguleringsføresegner blir vedteken.
2. Reguleringsplan L1 og L2 Gudbrandslie øvre (plan-ID: 0545R070) vedteken 21.6.2007, blir oppheva.

Hovudutval for utvikling 27.11.2018:

Behandling:

HU- 085/18 Vedtak:

Samrøytes vedteke med følgjande tillegg:

Det blir gjeve løyve til å nytte jernvitrol som farge. Byggegrenser på tomtene blir ikkje tekne vekk.

Samrøytes.

Saksordførar: Tom Kjetil Tørstad.

Kommunestyret 14.12.2018:

Behandling:

Saksordførar Tom Kjetil Tørstad og saksbehandlar Simen Dølgard orienterte og svara på spørsmål.

KS- 067/18 Vedtak:

Som framlegget, samrøystes.