



Vang kommune

ArkivSakID: 20/438
JournalpostID: 22/1302
ArkivID: PlanID-2020002,
PlanNavn-
Reikesteinsøddin,
PlanType-31, K2-
L12, GBNR-9002/30,
GBNR-2/198
Saksbehandlar: Ingeborg Lunde

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
052/22	Kommunestyret	16.06.2022

Detaljregulering Reikesteinsøddin - sluttbehandling

Vedlegg:

09.06.2022	Vedlegg 1 Plankart 090621	192335
09.06.2022	Vedlegg 2 Planbestemmelser Reikesteinsøddin	192340
09.06.2022	Vedlegg 3 - Planbeskrivelse reguleringsplan Reikesteinsøddin	192339
22.02.2021	Vedlegg 4 ROS-analyse Reikesteinsøddin	165263
10.05.2022	21299-01-1 Skredfarevurdering Reikesteinsøddin	190509
01.06.2021	VA plan Reikesteinodden hytteområde 28.04.2021	171737
06.09.2021	Merknad frå Marit Rinnan og Reidar Jacobsen	176336
24.08.2021	Uttale frå Statens vegvesen - høyring og offentleg ettersyn	175972
21.09.2021	NVEs tilbakemelding på konkret henvendelse - Reguleringsplan for Reikesteinsøddin - Vang kommune, Innlandet	177493
07.09.2021	Uttale frå Innlandet fylkeskommune - høyring og offentleg ettersyn	176696
06.09.2021	NVEs generelle merknader - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Reikesteinsøddin - Planid 2020002 - Vang kommune	176625
01.09.2021	Uttale frå Statsforvaltaren i Innlandet - høyring og offentleg ettersyn	176340

Saksopplysningar

Det aktuelle planområdet er regulert i gjeldande reguleringsplan for Reikesteinsøddin med planID 2015008, vedteke 22.06.2017. Føremålet med dette planarbeidet er å:

- Leggjje til rette for reinseanlegg
- Utarbeide VA-plan og innarbeide føresegner i reguleringsplan knytt til VA-plan
- Vurdere ei endring av arealformål på gnr./bnr. 2/298
- Vurdere om ein kan leggje til føresegn om takutstikk på fritidsbustadane

Forslaget til reguleringsplan er utarbeida av plankonsulent Utmarksplan AS ved Knut Vidar Svanheld på vegne av forslagsstillar Terje Eldegard, Knut Strand og Ola K. Strand.

Planforslaget som ligg føre til behandling har fått planID 2020002 og inneheld følgjande:

- Plankart
- Reguleringsføresegner
- Planomtale
- ROS – analyse
- VA – plan
- Skredrapport

Planforslaget var behandla fyrste gong av Hovudutval for utvikling (HU) 15.06.2021 i sak HU-044/21. HU vedtok i møtet å leggje planendring for Reikesteinsøddin ut til høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfrist vart sett til 6. september 2021 og det kom inn fem merknadar. Fire av merknadane var frå regionale- og statlege myndigheiter, medan det kom inn ein merknad frå hytteigar i planområdet. Det har teke noko tid frå høyringfrist til planforslaget kjem til sluttbehandling då det etter dialog med NVE vart stilt krav om å kartleggje reell fare for alle skredtyper for å avklare tilstrekkeleg tryggleik, jf. TEK17 §7-3.

Høyringsmerknadar

Statens vegvesen har ikkje merknadar til planene.

Kommentar kommunedirektør:

Tek dette til orientering.

Marit Rinnan og Reidar Jakobsen, eigar av ekisterande hytte innanfor planområdet

- Uheldig at taktutstikk kan bli så ruvande som pkt. 3.2 opnar opp for. Om punktet blir halde på bør magsgrensa på 4 meter bli justert ned.
- Punkt 3.8 innfører nytt krav om at glasflater over 0,6 m skal deles opp med sprosser. Dette er uheldig og ynskjer at fyrste del av punkt 3.8 blir teke ut. Moderne hytte kan tilpassast terrenget like godt som ei hytte med tradisjonell hyttestil..
- Viktig at det blir lagt opp begrensing for bruk av utebelysning.

Kommentar kommunedirektør

- Kommunedirektør uttrykte i saksutgreiinga til HU ved fyrste behandling at vurderingane rundt takutstikk ikkje var godt nok utgreia, og føreslo å stryke det som gjaldt takutstikk i punkt 3.2. HU var ikkje samd i dette og la punktet med i planforslaget som vart sendt på høyring. Det er eit ynskje frå forslagsstillar å leggje til rette for fritidsbustadar som kan utnytta utsikta på tomta maksimalt, og dei meiner at ei slik tverrfløy vil kunne opne opp for det. Samstundes vil dette gje ei endring av fritidsbustaden sitt uttrykk, spesielt det at ein får gavlvegg mot nordvest (mot utsikta). For å redusere dette inntrykket er det gjeve ulik føresegnar ut i frå kor eksponert dei ulike tomtene ligg. I tillegg vart det stilt føresegnar til glasflater i føresegn 3.8.

For å møte innspelet frå Marit Rinnan og Reidar Jacobsen og for å dempe uttrykket av ei tverrfløy er det føreslege at mønehøgde på tverrfløy ikkje skal vere meir enn 4,60 meter over gjennomsnittleg terreng, det vil sei 40 cm under tillaten mønehøgde. Sjå planbeskrivelsen side 5. Ser ein på reguleringsplanar for fritidsbustadar rundt vatnet Tyin finn ein mellom anna reguleringsplan for Tyinstølen, Målnes og Tyinholmen. Tyinstølen har ingen krav om at møneretning skal følgje høgdekotene, men endeleg plassering av bygg skal visast i byggesøknad. I reguleringsplan for Målnes står det at møneretninga til fritidsbustadane bør følgje koteretninga, medan det for Tyinholmen står at møneretninga skal tilpassast på den enkelte tomt – hovudmøneretninga skal i størst mogleg grad orienterast etter terrengekotene. Dei føreslegne føresegnene for Reikesteinsøddin gjev ein ei føreseieleg

utbygging og heilskapleg utforming av fritidsbustadane. Med dei grepa som er gjort; redusert takhøgde på tverrfløy, inndeling av glasflater, avstand mellom glas og yttervegg og ei vurdering ut i frå tomte si plassering i terrenget vurderer kommunedirektør at forslaget om tverrfløy er godt nok utgreia, og kommunedirektør støttar forslaget om tverrfløy.

- Føresegn 3.8 seier at glasflater over 0,6 m² skal delast opp med sprosser og at underkant vindaug må vere minimum 30 cm over ferdig golv og minimum 30 cm frå hjørne i rom innvendig. Kommunedirektør vurderer at dette er grep for å sikre heilskapleg uttrykk av hyttene i feltet, men og for å redusere inntrykket av glasflater. Kommunedirektør støttar forslaget slik det står i føresegn 3.8.
- Andre avsnitt i føresegn 3.8 legg avgrensing for bruk av utandørs lyssetjing slik at det skal konsentrerast til inngangsparti og med 0% lys over armaturen si horisontallinje. Kommunedirektør vurderer at dette er tilstrekkeleg for å redusere og avgrense lyssetjing ute.

Statsforvaltaren i Innlandet

- Legg til grunn at kommunen får fråsegn frå NVE slik at faglege vurderingar som gjeld skred blir ivareteke.
- Elles ingen merknadar til planforslaget.

Kommentar kommunedirektør

Kommunedirektør tek dette til orientering og viser til merknaden frå NVE med kommunedirektør sin kommentar.

NVE

NVE sendte fyrst eit generelt skriv på grunn av midlertidige ressursmessige utfordringar. Kommunen hadde i utgangspunktet spurt spesifikt om fageleg råd frå NVE, og etterspurte dette. NVE svarte på den konkrete førespurnaden 20.09.2021 der dei skriv følgjande: *NVE anbefaler sterkt at kommunen krever en oppdatert farekartlegging i tråd med ny bransjestandard, og med utgangspunkt i at det er registrert en skredhendelse innenfor planområdet som ikke er fanget opp av aktsomhetskart. NVE mener Vang kommune sitt faglige grunnlag for å ivareta sitt ansvar i tråd med pbl § 28-1 og byggeteknisk forskrift § 7-3 ikke er tilstrekkelig før dette er på plass.*

Kommentar kommunedirektør

Basert på innspelet frå NVE vart det stilt krav om kartlegging av skredfare i tråd med ny bransjestandard. Skred AS har utarbeida skredfarevurdering av planområdet, datert 6. mai 2022. Skredfarevurderinga viser at faresonene for skred gir nokre mindre avvik frå faresonene utarbeida for omtrent same område i 1990. To eksisterande fritidsbustadar ligg i faresone for skred, og ei tredje fritidsbustad har faresone heilt inntil veggen. To av dei planlagde tomtene er marginalt rørt av faresone, men det er framleis areal på tomte som ligg utanfor faresonene. Dei nye faresonene er teikna inn plankartet og knytt til føresegn 6.2.

Innlandet fylkeskommune

- Bestemmelsene må oppdateres frå Oppland fylkeskommune til Innlandet fylkeskommune og riksveg 53 oppdateres til fylkesveg 53.
- Elles ingen merknadar til planforslaget.

Kommentar kommunedirektør

Det er i planen retta opp frå Oppland fylkeskommune til Innlandet fylkeskommune og frå riksveg til fylkesveg 53.

Vurdering

Vurderingane av dei innkomne merknadane kjem fram av kommentarane ovanfor.

Soldempaglas

HU vedtok i sak HU-044/21 at forslagstillar (regulanten) skal utgreie krav om bruk av soldempa glas for å redusere refleksjonverknad ved bruk av store glasfelt.

Forslaggstillar skriv følgjande:

Solskjerm glas er ikkje refleksjonfrie glas, solskjema glas har til hensikt å ikkje sleppe sollys/solvarme inn i hus/hytte for og hindre overoppheting inne.

Refleksjonfrie glas blir som oftast brukt til store bygg i byar, eller innvendig i kjøpesenter så du ikkje får att bilde av deg sjølv når du ser inn i butikkar.

Reikesteinsøddin ligg slek til att sola står opp ca kl 06.00 og går ned ca kl 22.00. Dette er ved sankthans tider. Det vil seia at sola skin på fronten av hyttene tidleg morgen og sein kveld (fronten av hyttene er då mot Tyin vatnet). 90% av soltida ved sankthans er då bak eller på sida av hyttene.

Kommunedirektør ser utfordring med å finne føresegner knytt til soldempa glas som står seg over tid, kva type glas som er på marknaden vil endre seg med utviklinga av glastyper. Det er ei lita tid av døgnet at sollyset vil stå mot gavlveggen på tverrfløya. Kommunedirektør vurderar at det ikkje er føremålstenleg å stille krav til soldempa glas.

Endringar etter høyring og offentleg ettersyn

Med bakgrunn i merknadane er det gjort endringar i plankartet med oppdaterte faresoner for ras.

Følgjande føresegn er justert og oppdatert:

- Det er sett opp rekkefølgjeføresegner som ei eige føresegn 7 jf. nasjonal mal for reguleringsplanføresegner.
- Det er retta opp namnet Oppland fylkeskommune til Innlandet fylkeskommune og frå riksveg 53 til fylkesveg 53.
- Føresegn 3.1 tredje avsnitt, her er det lagt til at mønehøgda på tverrfløy ikkje skal gå over 4.6 meter.
- Føresegn 3.2 setningen «Tak over utstikk skal ikkje etableres høyer enn hovedmøneretning» er teke ut.
- Det er rette opp slik at det stør tverrfløy og ikkje utstikk i føresegnene, då det var tverrfløy som var meint.
- Det er lagt til setning i føresegn 3.9: «Det må søkes om utslippstillatelse for avløpsanlegget før det blir bygd.»
- Føresegn 6.2 er oppdatert jf. skredrapport slik at det står: «Det kan ikke etableres bygg og tiltak i strid med regler for tiltak i skredutsatte områder. Det er faresoner for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/1000$ (S2) som vist i plankartet. Det er ikke faresoner for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/100$ (S1) innenfor planområdet.»

Det er i planomtala i kapittelet om landskapstilpasning (side 5) lagt til ei utvida vurdering om tverrfløy.

Vurdering etter naturmangfaldlova og vassforskrifta

Viser til saksutgreiinga som låg ved saka når den vart behandla i HU 15.06.2021. Det er ingen endringar i planen etter høyring og offentleg ettersyn som endrar vurderingane etter naturmangfaldlova og vassforskrifta. Vurderingane gjort før høyring står seg:

- Kommunedirektør vurderar difor at kunnskapsgrunnlaget er godt nok jamfør naturmangfaldlova §8, slik at føre var prinsippet ikkje kjem i bruk.
- Kommunedirektør vurderer at tiltaket ikkje vil påverke vasskvaliteten i vesentleg grad, slik at vassforskrifta §12 ikkje kjem til bruk.

Samla vurdering

Kommunedirektør meiner planforslaget er tilstrekkeleg vurdert og gjennomarbeida. Krav stilt i oppstartsmøtet er greitt vurdert og svara ut i planforslaget. VA-plan er utarbeida og det er lagt til rette for felles reinseanlegg. Det er etter høyringsperiode avklart med NVE at oppdatert farekartlegging av skredfare må utarbeidast. Farekartlegging er utført og faresone med tilhøyrande føresegn er innarbeidt i planen.

Kommunedirektør sitt forslag til innstilling

Kommunestyret støttar seg på kommunedirektøren sine vurderingar av naturmangfaldlova §7, jamfør §§ 8-12, samt vassforskrifta §12. Kommunestyret vedtek, jamfør plan og bygningslova §12-12, forslaget til Planendring av detaljregulering Reikesteinsøddin (planident 2020002) med tilhøyrande VA-plan.

Kommunestyret 16.06.2022:

Behandling:

Framlegg til vedtak: Samrøystes vedteke

KS- 052/22 Vedtak:

Kommunestyret støttar seg på kommunedirektøren sine vurderingar av naturmangfaldlova §7, jamfør §§ 8-12, samt vassforskrifta §12. Kommunestyret vedtek, jamfør plan og bygningslova §12-12, forslaget til Planendring av detaljregulering Reikesteinsøddin (planident 2020002) med tilhøyrande VA-plan.