



Vang kommune

ArkivSakID: 18/93
JournalpostID: 21/2738
ArkivID: PlanID-2020001, K2-L12, GBNR-25/10, PlanNavn-Detaljregulering Fjellheim, PlanType-35
Saksbehandlar: Magnus Lajord

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
031/21	Hovudutval for utvikling	27.04.2021

Detaljregulering Fjellheim - høyring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

21.04.2021	1_Fjellheim_plankart_190421	168700
21.04.2021	1_Fjellheim_plankart_190421	168700
21.04.2021	2_Fjellheim_planføresegn_190421	168701
21.04.2021	2_Fjellheim_planføresegn_190421	168701
21.04.2021	3_Fjellheim_planomtale_KU_190421	168702
21.04.2021	3_Fjellheim_planomtale_KU_190421	168702
21.04.2021	4_Fjellheim_ROSanalyse_190421	168703
21.04.2021	4_Fjellheim_ROSanalyse_190421	168703
21.04.2021	5_Fjellheim_rapport_SkredAS_171220	168704
21.04.2021	5_Fjellheim_rapport_SkredAS_171220	168704
21.04.2021	6_Fjellheim_VA_plan_270121	168705
21.04.2021	6_Fjellheim_VA_plan_270121	168705
21.04.2021	7_Fjellheim_Vang_energiverk_070121	168706
21.04.2021	7_Fjellheim_Vang_energiverk_070121	168706

Saksutgreiing

Planforslaget

Forslaget til reguleringsplan er utarbeidt av Utmarksplan AS v/Knut Vidar Svanhild på vegne av forslagsstiller Fjellheim Panorama AS.

Planforslaget som ligg føre til behandling har fått planID 2020001 og består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsføresegn
- Planomtale med KU
- ROS-analyse
- Plan for vatn og avløp

Samen med planforslaget ligg skedrapport utarbeidt av Skred AS og vurdering frå Vang energiverk.

Eigedomstilhøve

Heimelshavar for planområdet er Fjellheim Panorama AS med org.nr. 979 026 545.

Tilhøve til kommuneplanens arealdel

Planområdet ligg om lag 1,5km vest for Vang sentrum og er markert i raudt i kartutsnittet nedanfor. Arealet er i kommuneplanens arealdel sett av til LNFR-føremål. Jf. arealressurskartet(figur 2) består området av det eksisterande bustadhuset og låven på det som ei gong var eit lite småbruk, Fjellheim leirskule som no er bygd om til leilegheiter for utleige, tilkomstveg, 11,6daa dyrka mark og om lag 6,4daa skog.



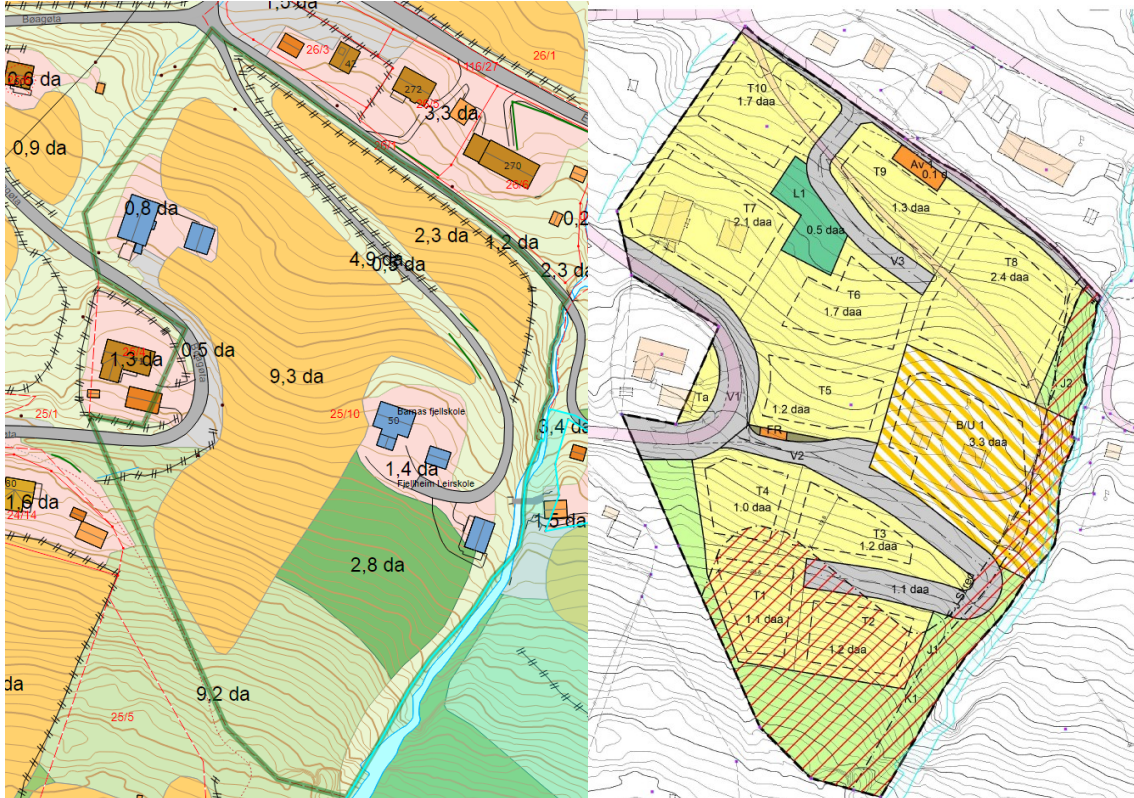
Figur 1: Planområdet til venstre i kartutsnittet

Planforslaget er ikkje i samsvar med overordna plan og det vart difor utarbeidd planprogram med krav om konsekvensutgreiing. Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret 18.06.2020 i sak 044/20, og har lagt fylgjande føringar for kva ein særskilt skal utgreie i planforslaget:

- Jordvern og omdisponering av landbruksjord
- Klima- og miljø
- Naturfare
- Trafikale tilhøve og barn- og unges interesser
- Kommunale bustad-/tomtebehov

Tilhøvet til dyrka mark

Planområdet er på samla 27daa, og av desse er 11,6daa dyrka mark og 6,4daa skog. Alt areal blir føreslege regulert til bustadføre mål, leikeareal og tilkomstveg. Sjå figur 2 og kartutsnitt nedanfor.



Figur 2: Gjeldande situasjon til venstre, forslag til planområde til høgre



Figur 3: Ortofoto over planområdet

Den dyrka marka vart tidligare slege med mindre jordbruksmaskiner, men vart etter kvart berre nytta til sauebeite. Dei siste par åra har området korkje vorte slege eller beitt. Det dyrka arealet har ein krevjande topografi og ei dårlig arrondering, særskilt i høve til større og meir moderne jordbruksmaskiner.

Infrastruktur

Planforslaget legg opp til tilkomstveg frå Bøagøta, og det er om lag 400 meter mellom planområdet og gang- og sykkelveg ved Tynvegen. Det er om lag 600 meter til næraste idrettsanlegg på Mjøsvang og 3 km til Vang- barne og ungdomsskule og Vangshallen.

Det er utarbeidd vatn- og avløpsplan som synleggjer stikkleidningar, dimensjonar og påkoplingspunkt. Det er ikkje offentleg vatn- og avløpsnett til området per dags dato, men rammeplan VA for Vang sentrum med tilhøyrande vedtak i kommunestyret legg opp til at planområde Klukkargrende og Fjellheim skal prioriterast i utbygginga av kommunalt vatn- og avløp.

Utforming og estetikk

Planområdet på 27 daa ligg relativt skjerma med tanke på visuell påverknad på landskapet. Ein vil sjå planområdet best frå området kring Mjøsvang kafé, men med høge fjell og skog i bakkant vil området ikkje koma opp i profil. Sjå figur 4 nedanfor. Området ligg i nordvendt helling og det vil dermed ikkje bli særskilte solrefleksjonar frå vindauga ut mot bygda. Med *møneretning* langsmed høgdekoter og relativt mørke fargar på husa vil dei heller ikkje bli veldig synlege på avstand.

Planforslaget legg opp til utforming litt utanom retningslinjer sett i overordna kommuneplan når det gjeld gesims- og mønehøgde og takvinkel. Retningslinene i kommuneplanen seier at mønehøgde skal vera 8,5 m, gesimshøgde 7 m og at alle bygg skal ha saltak på mellom 22 og 40 grader, medan det i føresegna til planforslaget er lagt inn at alle bygg skal ha pulttak med maksimalt helling på 10 grader. Dermed blir gesimshøgde det same som mønehøgde, og denne er føreslege til maksimalt 8 m.

Intensjonen med pulttak er å sikre at bustadområdet får eit særeigen, heilskapleg og moderne uttrykk, samt at ein med pulttak kan plassere bygningane med møneretning langsmed høgdekotene og framleis kunne planlegge med store glas mot nord.



Figur 4: Frå google maps. Ca. planområde markert i raudt. Bøagøta til høggre.

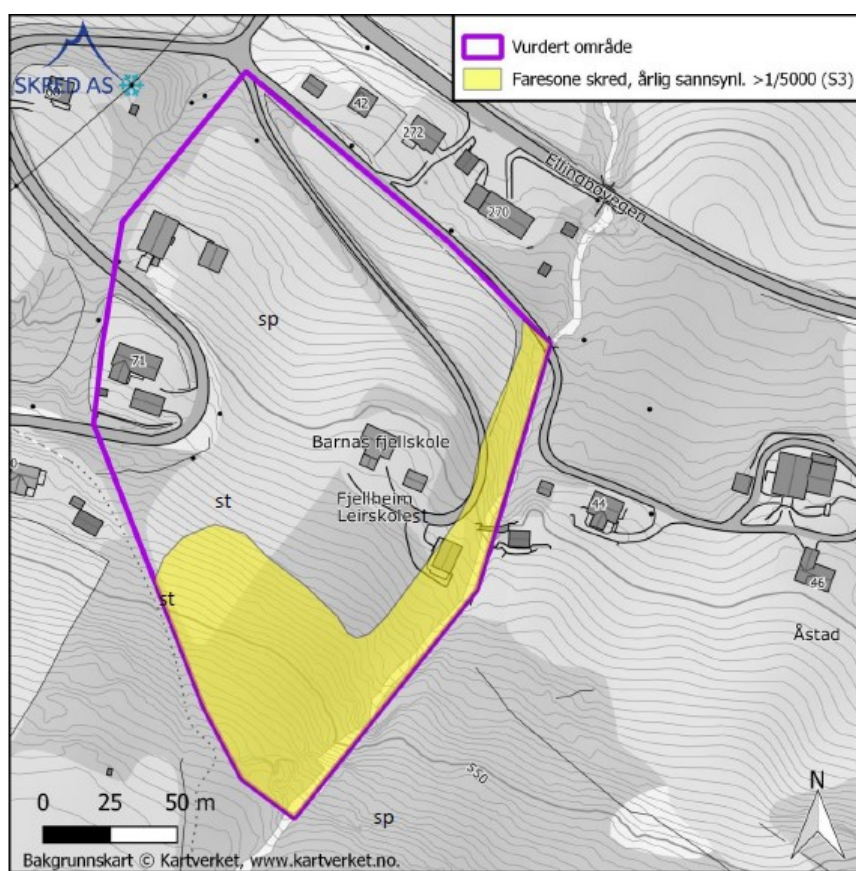


Figur 5: Bilete frå øvst i planområdet med utsikt mot Vangsmjøsa. Eksisterande bustadhus med låve til venstre, og Fjellheim til høgre bak bjørketreet

Risiko- og sårbarheitsanalyse

ROS-analysen som ligg vedlagt saka har identifisert 16 hendingar, der alle ligg innanfor *grøn* risiko.

Deler av planområdet låg innanfor aktsemdsområde får ras, og Skred AS har gjennomført kartlegging og skredfarevurdering. Vurderinga konkluderer med at det berre er sørpeskred frå bekk som i hovudsak vil røre ved deler av planområdet med eit årleg sannsyn større enn 1/5000. Det er i plankartet difor sett inn ei faresone som markerer denne, og det er presisert i føresegna at ein ikkje kan etablere tiltak innanfor tryggleiksklasse S3 innanfor denne faresona. Resterande planområde tilfredsstiller gjeldande krav for nye bygg i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 i TEK17 §7-3.



Figur 6: Faresone for skred med årleg sannsyn $>1/5000$. Dimensjonerande skredtype er sørpeskred.
Vurdering

Planomtale og konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med pbl. § 4-2 med tilhøyrande forskrift. Planforslaget fell inn under omfangskriteria og det er utarbeidd konsekvensutgreiing. Denne er ein del av planomtala. Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir vurdert tilstrekkeleg under førebuingane av planarbeidet, og at ein får eit oppdatert kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om planar og tiltak kan, eller ikkje kan, gjennomførast.

Utgreiingane og vurderingane i planomtale og konsekvensutgreiinga svarar samla sett ut krav sett i planprogram, men vurderingane knytt til energi- og klima kunne vore meir omfattande. KU har identifisert ein liten negativ konsekvens, og det er knytt til omdisponering av dyrka mark.

Administrasjonen vurderer planomtale og konsekvensutgreiinga til å vera tilstrekkeleg gjennomarbeidd.

Naturmangfaldlova

Ihht. Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit, og vurderinga skal kome fram av avgjerda. For å ha eit godt kunnskapsgrunnlag for å vurdere konsekvensane av tiltaket, jf. § 8, er det gjort søk etter informasjon om førekomst av raudlistearter, framande artar, viktige naturtypelokalitetar i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabanken sine artskart.

I planområdet er det ikkje gjort slike funn, og administrasjonen vurderer at sannsynet for at det skal vere slike førekomstar her som liten. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg til å fatte ei avgjerd, og at etablering av bustadområdet på Fjellheim vil ikkje medføre skade for naturmangfaldet. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til bruk.

Samla vurdering

Administrasjonen meiner planforslaget er tilstrekkeleg vurdert og gjennomarbeidd, og at dette har fleire positive verknader for kommunen. Krav til utgreiingar som er sett i planprogrammet og konsekvensane av desse er greitt vurdert i planforslaget.

Utanom bustadfelt som kommunen sjølv har planlagt og utvikla, så har det vore relativt sett lite av private planinitiativ som har til hensikt å utvikle bustadtomter for sal. I dette tilfellet ynskjer Fjellheim Panorama AS å utvikle eit bustadfelt med eit moderne uttrykk som vonleg vil felle i smak hjå mange ulike kjøpergrupper.

I Vang sentrum er det no tre planinitiativ for utvikling av bustadtomter i prosess. Reguleringsplan for Klukkargrende bustadområde er ferdig sluttbehandla og opplever stor interesse for prosjektet og sine åtte tomter. Krøssvølhaugadn bustadfelt er ute til høyring og offentleg ettersyn og har allereie kjøparar på samtlige av dei seks tomtene. Det siste initiativet er Fjellheim panorama med 10 tomter og eit noko større areal som er avsett til utleige.

Det som er felles for alle planinitiativa er at ingen av areala låg inne med bustadføremål i overordna kommuneplan frå 2015. Dette er som utgangspunkt feil rekkefylgje for etablering av eit planområde, og i revideringa av kommuneplanens arealdel må ein nøye vurdere dei område som har låge inne i kommuneplanen sidan 90-talet og potensielt nye areal som bør settast av til bustadføremål.

Det vil ikkje vera positivt for det enkelte planområde at det samla bustadtilbodet i Vang sentrum blir for stort. Eit for stort tilbod vil kunne medføre lågare salstakt og dårligare økonomi for det enkelte felt, samstundes som det kan bli regulert meir areal til bustadføremål enn det som er naudsynt. Vang opplever derimot stor etterspurnad etter attraktive bustadtomter, og at prisane på tomtene er gode. For ei lita kommune som Vang er det viktig å vera offensiv når resultatet kan vera fleire fastbuande.

Betre infrastruktur med utbygging av E16 og fiber gjer at fleire kan utføre dei same arbeidsoppgåvene i meir rurale strøk. Særskilt attraktiv er tomter med nærleik til skule, barnehage, leikeområder og sentrum. Med dei tre nye bustadområda i Vang sentrum, der alle har sine kvalitetar med geografisk plassering, storleik og utforming vil ein inntil vidare sikre eit godt og variert bustadtilbod i Vang. Så må ein vurdere fleire områder i revideringa av overordna plan.

Med bakgrunn i vurderingane ovanfor vil administrasjonen tilrå at planforslaget Detaljregulering Fjellheim med planID: 2020001 sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn.

Framlegg til vedtak

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka, og legg Detaljregulering Fjellheim med planID 2020001 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Administrasjonen skal før sluttbehandling av planen sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at evt. mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

Hovudutval for utvikling 27.04.2021:

Behandling:

Framlegg til vedtak med fylgjande endring av pkt. 2 i kap.3.1.2: takvinkel skal vera mellom 8 - 12 grader. - Samrøystes.

HU- 031/21 Vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka, og legg Detaljregulering Fjellheim med planID 2020001 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Administrasjonen skal før sluttbehandling av planen sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at evt. mindre suppleringar og justeringar blir gjorde. Endring av pkt. 2 i kap.3.1.2: Takvinkel skal vera mellom 8 - 12 grader.