



Planomtale

Mindre endring detaljregulering Ryfoss
Plan-ID 201500-1

26.04.2023



1 Innholdsfortegnelse

Side | 1

1	Innleiing	2
2	Kva som er føreslege endra	2
2.1	Ta ut tomt C50-54 og veg 3	2
2.2	Justere tursti og tomt B21 og B22	3
2.3	Endre krav i føresegn 4.3 om underetasje for A9, A10, A13 og B17	5
2.4	Justering av areal A1	6
3	Konsekvensar av planendringa	7
3.1	Arealrekneskap	7
3.2	Risiko- og sårbarheitsanalyse	8
3.3	Jordlova	8
3.4	Naturmangfald	8
3.5	Kulturminne	8
3.6	Naturfare	8
3.7	Vedlegg	8

1 Innleiing

Side | 2

Detaljregulering for Ryfoss vart vedteke av kommunestyret i Vang den 22.09.2016, sak KS-047/16, med planID 2015001. Etter vedtak av planen er det utført grunnarbeid innanfor delar av planområdet, det er lagt til rette for fellesvegar og to tomter er selt. Det har etter kvart som ein har arbeidd i terrenget og også på teiknebrettet sett behovet for å gjere nokre justeringar i reguleringsplanen.

Formålet med endringa vil vere å:

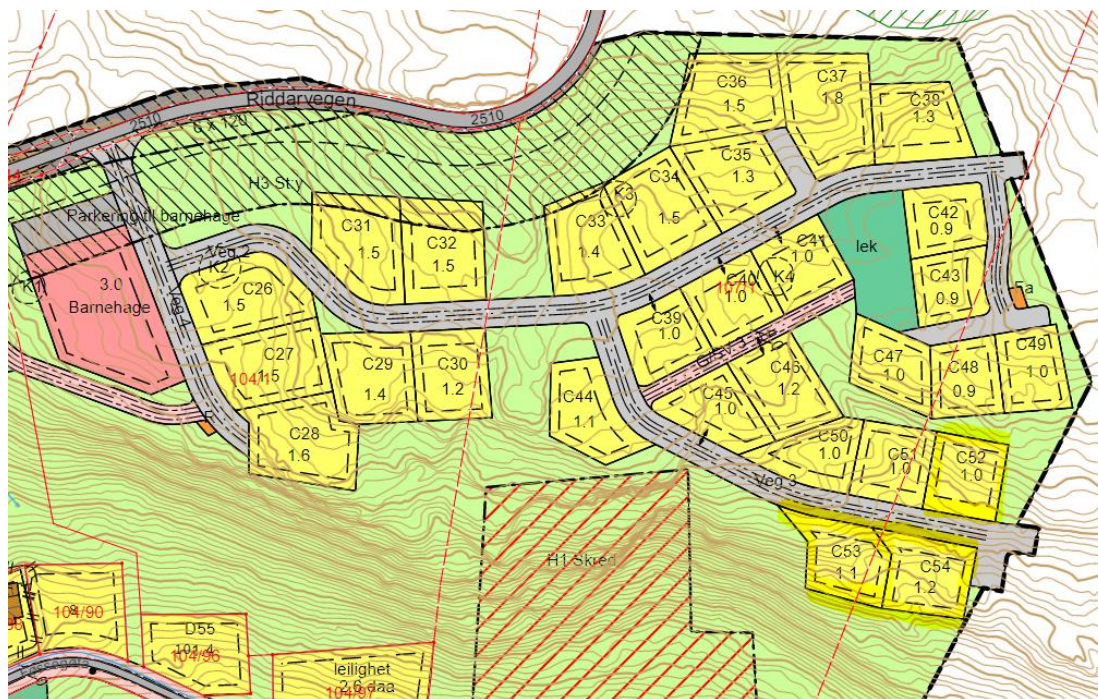
- Ta ut tomt C50-54 og del av Veg3 på grunn av bratt terreng.
- Justere tursti og tomt B21 og B22.
- Endre krav i føresegn 4.3 om underetasje for A9, A10, A13 og B17.
- Justere areal på tomt A1

Administrasjonen vurderer at ei slik endring av reguleringsplanen vil kunne utførast etter føresegnene i plan- og bygningsloven §12-14 som gjeld mindre endring. Tiltaket vil i liten grad påverke gjennomføringa av planen, det vil ikkje gå utover hovudrammene i planen og heller ikkje røre viktige natur og friluftslivsområder.

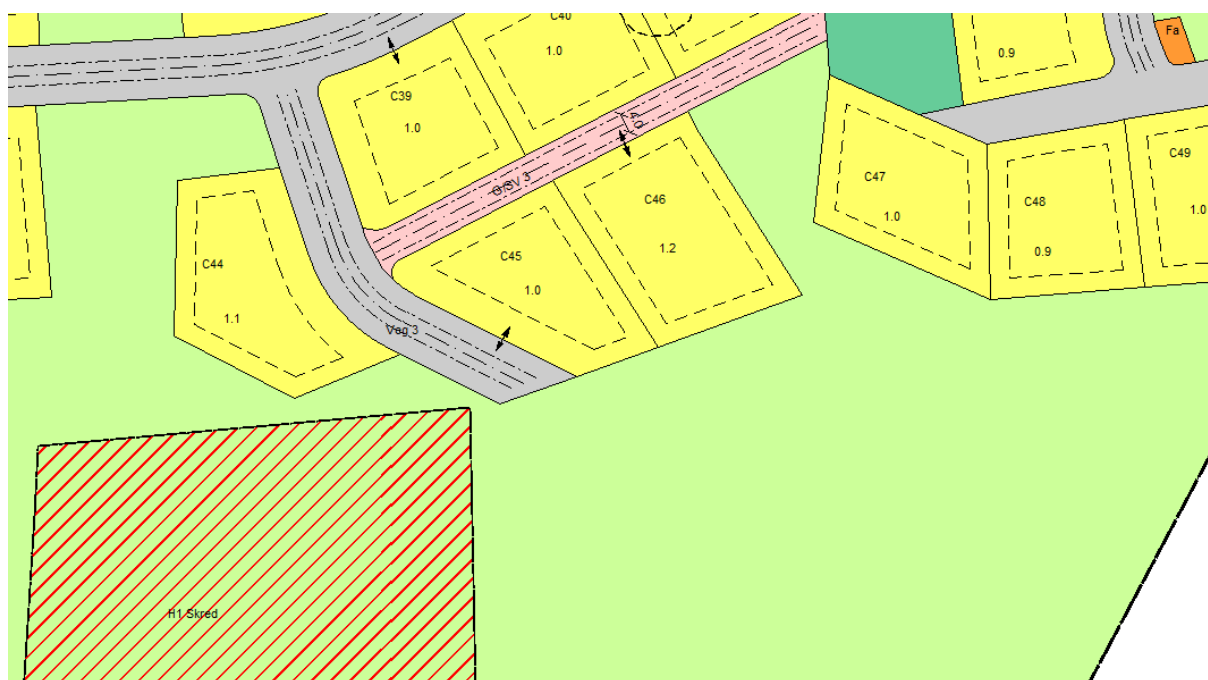
2 Kva som er føreslege endra

2.1 Ta ut tomt C50-54 og veg 3

Tomt C50-C54 og Veg 3 ligg i øvre del av planområdet mot sørvest. Vegen, veg 3, ned til tomt C50-C54 er bratt og har stigningsforhold brattare enn 10% fleire stadar, sjå vedlegg med lengdeprofil. I tillegg er desse tomtene bratte. Tomt C52-C54 har helling meir enn halvparten av tomteareal på 25 % ($\geq 1:4$) eller meir helling, medan C51 har ei helling på mellom 16,7 % og 25 % på deler av arealet (mellom 1:6 og 1:4). Basert på dette vurderer administrasjonen at det ikkje er ynskjeleg å leggje til rette for bustadtomter i denne delen av planområdet og ynskjer gjere om desse tomtene og noko av veg 3 til landbruksformål, sjå Figur 2.



Figur 1 Utsnitt fra plankartet som viser øvre del av planområdet i gjeldende plan.



Figur 2 Forslag der tomt C50-C54 og deler av veg 3 er tatt ut av planen.

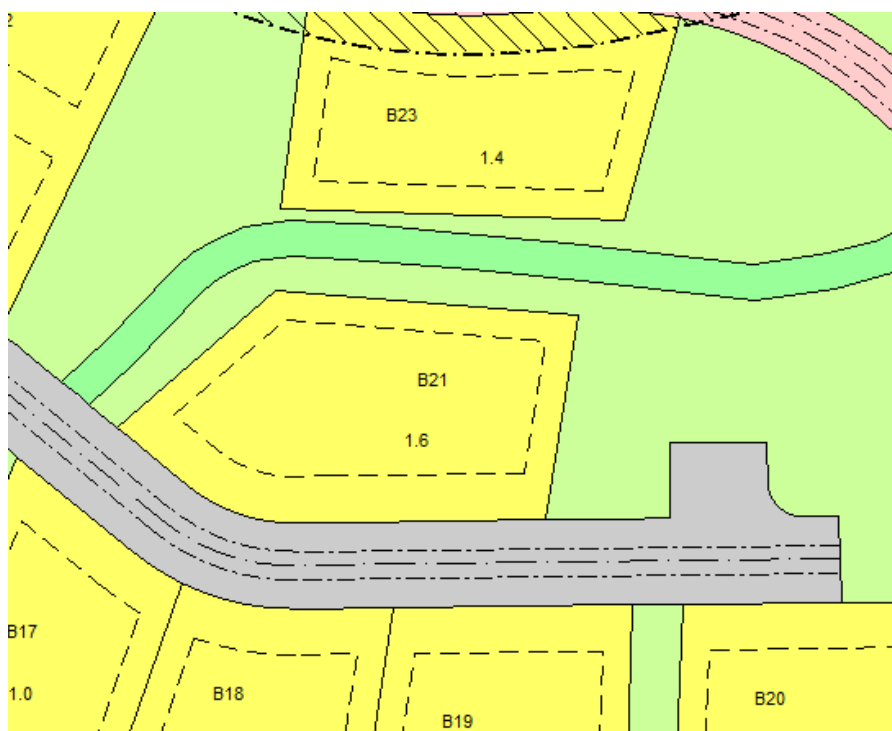
2.2 Justere tursti og tomt B21 og B22

Ved etablering av tursti i feltet forbi tomt B21 og B22 har det vist seg, på grunn av terreng og grunnforhold utfordrende å leggje turstien der den var planlagt. Terrenget er bratt i nordaust med fjell i dagen som vil krevje ein del sprenging. Det har difor resultert i avvik frå reguleringsplanen. Dette har følgjer for tomt B21, då turstien kjem nærare denne tomte. Turstien er på det meste flytt

Side | 4



Forslag til endring er å tilpasse regulert areal for tursti, redusere areal for bustadformål og slå saman det som er att til ei tomt med areal 1,6 daa, ny tomt B21. Det blir føreslege å opne opp for at det kan førast opp tomannsbustad tilsvarande det som står for tomt A4, B23, C31, C32 og C36 i føresegn 4.1.



Vang kommune

2.3 Endre krav i føresegn 4.3 om underetasje for A9, A10, A13 og B17

Reguleringsplan for Ryfoss bustadfelt, planID 2015001 har føresegn som seier at nokre tomter skal ha underetasje. Bakgrunnen for dette er at desse tomtene er brattare enn 1:4.

Side | 5

Føresegn 4.3 Underetasje

Tomtene A9, A10, A13, B17, C52, C53 og C54 skal ha underetasje. Øvrige tomter i planen kan ha underetasje.

Det var under andre gongs høyring av gjeldande reguleringsplan at Oppland fylkeskommune hadde innspel til at nokre av tomtene var bratte, og skreiv følgjande:

«Ofk viser til at 16 tomter i høringsforslaget har mer enn halvparten av arealet i ei helning som er brattare enn 1:4 (noe som normalt ikke bør regnes som byggegrunn). Dette fordrer spesielle krav til hustyper og terrengbehandling, som bør reflekteres i bestemmelsene, f.eks. med husbredden være begrenset til 6 m og maksimal høyde på grunnmur bør settes. Alternativt bør kommunen vurdere å ta ut de mest marginale tomtene: C50-54.»

Rådmannen svarte dette ut slik:

Rådmannen har gjort en analyse på grunnlag av laserdata mht. helningen i området (figur 3). Denne viser at sju av boligtomtene har helning mer enn halvparten av tomteareal på 25 % ($\geq 1:4$) eller mer helning (A9, A10, A13, B17, C52, C53 og C54). Ni tomter har ei helning på mellom 16,7 % og 25 % på deler av arealet (mellom 1:6 og 1:4): A15, B22, B23, C36, C37, C38, C51, D55 og D64).

I bestemmelsene er det nå tatt inn et krav om maksimal synlig grunnmur (0,5 m synlig). Og det er tillatt med underetasje for alle boligtomtene, men for de som er brattest ($\geq 1:4$) er det satt krav om underetasje (A9, A10, A13, B17, C52, C53 og C54).



Figur 5 Fyrste byggetrinn, tomt A9, A10, A13 og B17 er markert med gul innramming.

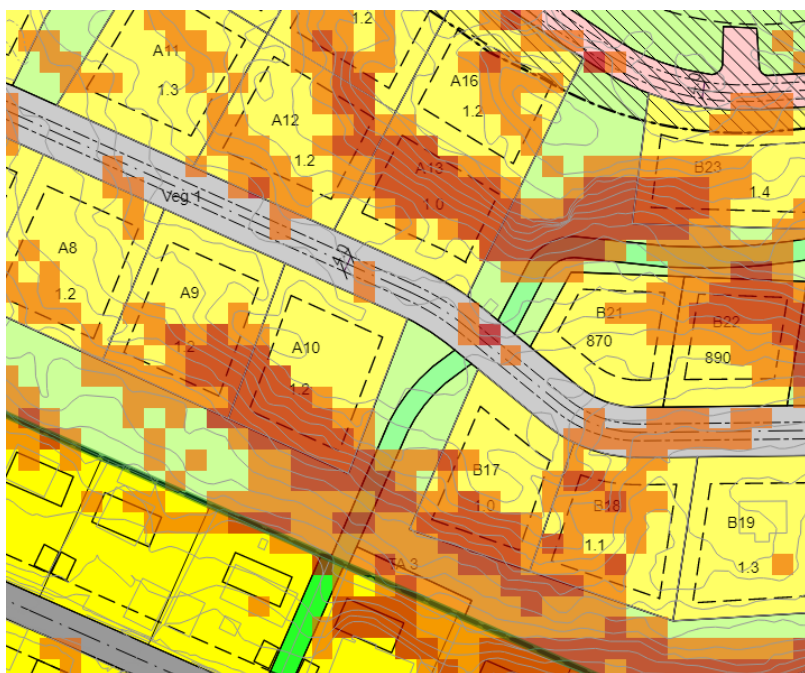
Kommunen foreslår å ta ut dei mest marginale tomtene C50- C54 (sjå kapittel 2.1). Administrasjonen vurderer at det ikkje er behov for å stille krav om at det skal vere underetasje på dei resterande

tomtene, men at det kan vere opent for at det kan vere underetasje. Det finnes ulike måtar å løyse det på, med ulike hustypar.

I føresegn 4.3 *Underetasje* i gjeldande reguleringsplan står det følgjande:

Side | 6 *Tomtene A9, A10, A13, B17, C52, C53 og C54 skal ha underetasje. Øvrige tomter i planen kan ha underetasje.*

Det blir føreslege å ta ut denne føresegna.



2.4 Justering av areal A1

Tomt A1 ligg vest i planområdet og er ei tomt på 1,9 daa med krav om tomannsbustad i gjeldande plan. Kommunen eig ikkje heile tomten, omtrent 220 m² er eigd av gnr/bnr 103/23 (eit hjørne i nordvestre del av tomten). I dialog med eigar av gnr/bnr 103/23 er det funne ei løysing som fører til at tomten blir realiserbar, løysinga går ut på å makebytte areal. Det fører til ein reduksjon av tomteareal frå 1,9 daa til 1,7 daa på tomt A1. Arealet som blir føreslege å ta ut av tomt A1 ligg i gjeldande plan i fareområdet for flom, det blir føreslege å gjere om det til landbruksformål. Byggegrense mot fareområdet blir sett til 1 meter, slik det ligg i gjeldande plan. Figur 6 og Figur 7 viser utklipp frå gjeldande plan, medan Figur 8 viser forslag til justert tomt A1.

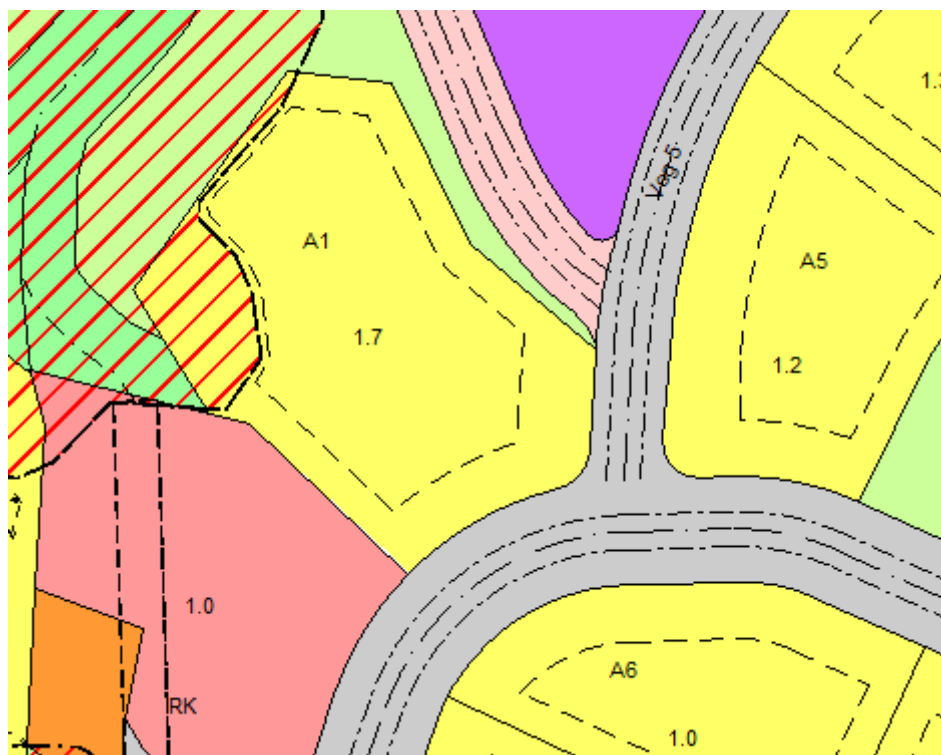


Figur 6 Utklipp frå gjeldande reguleringsplan som viser tomt A1 midt i biletet. Det ligg faresone for flom i nordvestre hjørne vist med raudskravert felt. Eiegdomsgrense er markert som raud linje.



Figur 7 Utklipp frå gjeldande reguleringsplan som viser tomt A1 midt i biletet. Faresone flom er ikkje vist. Eiegdomsgrense er markert som raud linje.

Forslag til ny tomt A1 er vist i Figur 8.



Figur 8 Forslag til endra storleik på tomt A1, A1 ligg midt i biletet og er redusert til 1,7 daa. Arealet som e redusert ligg i fareområde for flom og er føresle sett til landbruksformål.

3 Konsekvensar av planendringa

3.1 Arealrekneskap

Det blir med endringane som er føreslege tilbakeført areal frå bustadformål og vegformål til landbruksareal, totalt:

- 5650 m2 areal regulert til bustadformål blir endra til landbruksformål.
- 2000m2 areal regulert til vegformål blir endra til landbruksformål.

3.2 Risiko- og sårbarheitsanalyse

Side | 8 Detaljregulering for Ryfoss vart vedteke 22.09.2016. Dei føreslegne endringane har ikkje påverka vurderingane eller konklusjonen frå ROS-analysen.

3.3 Jordlova

Tiltaket rører ikkje ved dyrka eller dyrkbar mark. Det er vurdert at tiltaket ikkje gjer drifta av landbruksareala i området vanskeleg.

3.4 Naturmangfald

Endringa fører berre til ei tilbakeføring til landbruksformål ikkje motsett, og vil slik sett ikkje gje negative konsekvensar for naturmangfaldet. Det er ikkje registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse eller naturtyper som endringa vil ha konsekvensar for. (naturbase kart)

3.5 Kulturminne

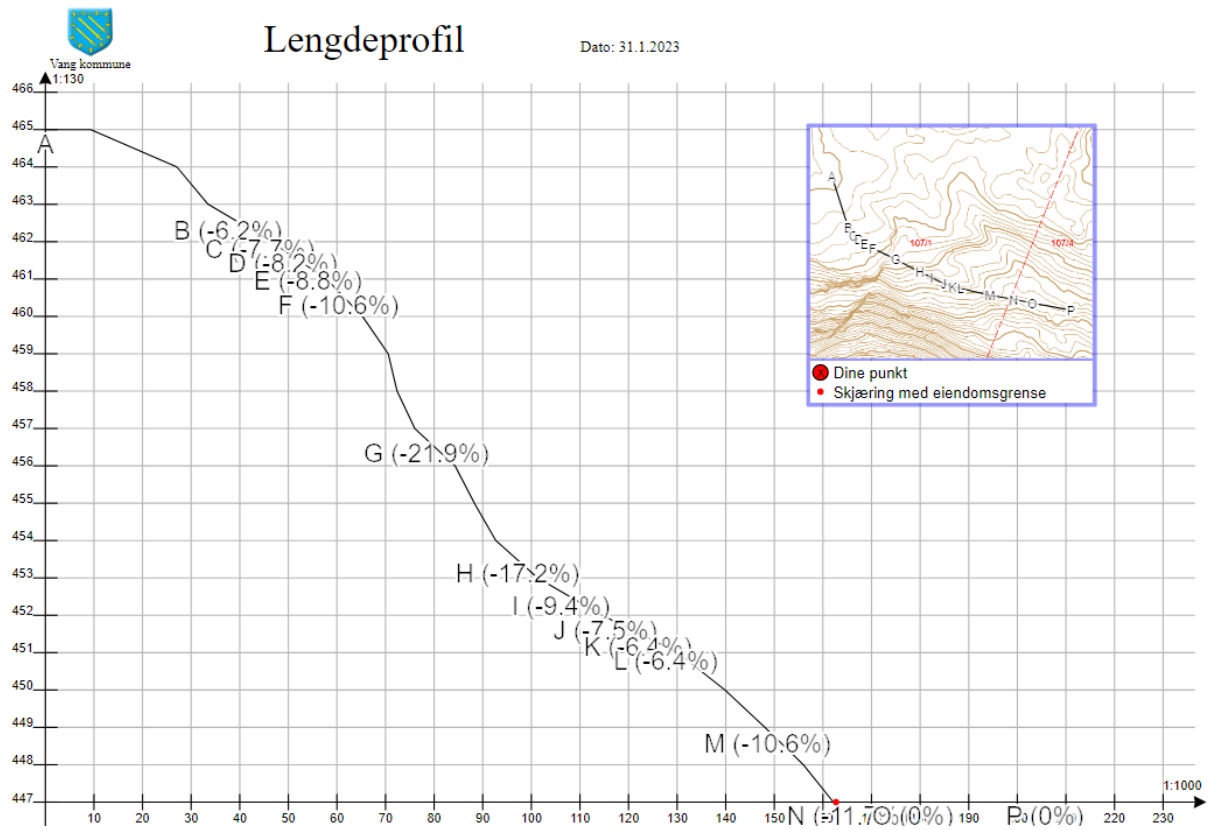
Endringa fører berre til ei tilbakeføring til landbruksformål ikkje motsett. Endringane som er føreslege ligg ikkje i tilknytning til kulturminne. (kulturminnesok.no)

3.6 Naturfare

Det vil vere positivt å redusere areal for bustad som ligg i fareområde for flom, tomt A1. Utover det vil ikkje endringa vere i tilknytning til areal med naturfare. (valdreskart.no)

3.7 Vedlegg

Lengdeprofil veg 3.



Figur 9 Lengdeprofil veg 3