

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 09/340

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
27/10	Formannskapet	04.03.2010
42/10	Formannskapet	08.04.2010

REGULERINGSPLANFORSLAG HUMMELFJELL

Arkiv: L10

Arkivsaksnr.: 09/340

Saksbehandler:

Dag Øyen

Vedlegg:

Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
Planbeskrivelse

Andre dokumenter i saken:

18.03.2009 VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSPLAN FOR
EKSISTERENDE SKIANLEGG MED BYGNINGER OG ALPINBAKKER I
HUMMELFJELL I OS KOMMUNE (KOPI AV BREV)

Saksopplysninger:

Hummelfjell AS fremmer et privat reguleringsforslag over eksisterende alpinanlegg med tilhørende servicebygninger..

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i to lokale aviser 18.03.2009. Planområdet er avgrenset imot Hummelfjell sameie i syd og Stormoen reguleringsplan i nord. Eksisterende hyttefelt i vest og omfatter eksisterende nedfarter i øst.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg. Pbl § 12-1, 1. ledd nr. 1.

- Næring – servering og overnatting
- Turistformål – overnatting
- Turistformål – caravan- og campingplass
- Skianlegg - alpin
- Skiløype
- Renovasjonsanlegg – plass for containere
- Annen bebyggelse og anlegg – garasje/tekniske anlegg
- Kombinert næring/annen bebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl § 12-1, 1. ledd nr. 2.

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg

- Annen veggrunn – tekniske anlegg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Pbl § 12-1, 1. ledd nr. 5.

- Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag. Pbl § 12-1, 1.ledd nr. 6

- Friluftsområde

Området består av eksisterende heisanlegg og nedfarter. Eksisterende kafeteria og serviceområde merket med N1. Eksisterende caravanplass er regulert inn, i tillegg er det lagt ut to nye områder for dette formålet. Det er lagt ut et nytt område for overnatting, N4, med en utnyttelsesgrad på 60% BYA Det er tatt hensyn til rennovasjon, tekniske anlegg, bevertning og varmemestue.

Planforslaget fastsetter følgende mål for planen:

Hensikten med planarbeidet er å få en helhetlig plan over området og stadfeste eksisterende forhold for alpinanlegget, avklare arealbruken i senterområdet og tilrettelegge areal for utbygging av utleieleiligheter. Et mål er også å sikre vegetasjonsbelter mellom alpinbakkene.

Det er utarbeidet bestemmelser for de ulike formål i planen

Saksvurdering:

Reguleringsplankartet ser ut til å være godt avstemt i forhold til tilgrensende planer og kommunedel plan som er under utarbeiding. Det ser ut til at det er lagt til rette for god samordning og en helhetlig plan. Bestemmelsene og plankartet for planen virker derimot å være vage for en detaljregulering, og bærer preg av å være lite gjennomarbeidet og detaljert. Dette gjelder spesielt følgende formål:

- Turistformål – overnatting område N4
- Turistformål – caravan- og campingplass

Dette kan være med bakgrunn i ønske om å ha flere åpne muligheter og ikke være så "fastlåst" Dette kan imidlertid være svært uheldig ved senere anvendelse av plan og bygningsloven.

Private er gjennom plan og bygningsloven gitt anledning til å fremme reguleringsplaner, da fortrinnsvis detaljreguleringer. Det er da underbygget den forutsetning at planmyndigheten har kontroll enten via overordnede planer eller hvordan planforslaget fremmes til høring etter plan og bygningslovens § 12-11

For å sikre behandling etter plan og bygningsloven, og for å kunne hjemle vedtak ønsker administrasjonen å stramme inn på bestemmelsene og plankartet på de omtalte formål.

Når det gjelder område N4 bør det gjøres en utredning sånn at bestemmelsene fremmer en god tilpasning mellom hustype og terreng. Terrenget her er skrått, viktige faktorer i bestemmelsene da, er blant annet:

- Møneretning, Tyroleraktig eller møneretning med terrenget? Her bør det være entydighet og ikke blandet.
- Skal bygninger tilpasses terrenget? Sokkel, terrasse? Eller tillate store skjæringer?
- Infrastruktur, vei, adkomst, parkering
- Rækkefølge, ny vei opp til eksisterende hyttefelt bør bygges før feltet utbygges.

Alle disse faktorene bør være på plass i en detaljregulering. Område N1 vil være synlig fra store deler av Os, samt at dette området blir det første innblikk fra ny adkomstvei til Hummelfjell.

For Caravanplass bør også ytterligere bestemmelser på plass. Viktige faktorer her er sikkerhet (brann), vei, adkomst, parkering og sanitærforhold. Størrelse på spikertelt er foreslått til 20 m², det vil da etter plan og bygningsloven bli meldepliktige tiltak. Uten en forhåndsgodkjent detaljregulering vil da plan og bygningsloven ikke være forankret, men generelt gjelde. Det anbefales at det av hensyn til miljø, sikkerhet og omgivelser utarbeides en mer detaljert plan som gir hjemmel gjennom plan og bygningsloven for hva som kan tillates.

Ny saksvurdering:

Det er fra regulantens side revidert kart og bestemmelser som er mer utdypende og detaljerte. Disse er mer i tråd med administrasjonens ønske om detaljeringsgrad og de etterlyste faktorer. Det anbefales derfor å fremme planen for offentlig høring. Det vises for øvrig til vedlagte planbeskrivelse for mer utfyllende beskrivelse.

Rådmannens merknader:

Administrasjonens forslag til vedtak:

Etter plan og bygningslovens § 12-10 legges planforslaget ut til offentlig høring, med frist for merknader 25.mai.2010

Behandling i Formannskapet 08.04.2010:

Forslag fra Birgit Wikan Berg:

Følgende punkter innarbeides i planen:

1. For område N1, N4 – A og B skal hovedretningen på mønet ligge i lengderetningen av bygget og følge kotelinjene i terrenget. Mindre utbygg på tvers av bygget kan tillates.
2. Det legges inn grønnstruktur i nytt lekeområde i alpinbakken.
3. Det legges inn byggelinjer mot vei for område N4 – A og B.
4. Område for renovasjon skal skjermes.

Innstillingen med forslag fra Birgit Wikan Berg ble enstemmig vedtatt (7-0).

Vedtak i Formannskapet 08.04.2010:

Etter plan og bygningslovens § 12-10 legges planforslaget ut til offentlig høring, med frist for merknader 25.mai.2010

Følgende punkter innarbeides i planen:

1. For område N1, N4 – A og B skal hovedretningen på mønet ligge i lengderetningen av bygget og følge kotelinjene i terrenget. Mindre utbygg på tvers av bygget kan tillates.
2. Det legges inn grønnstruktur i nytt lekeområde i alpinbakken.
3. Det legges inn byggelinjer mot vei for område N4 – A og B.
4. Område for renovasjon skal skjermes.