



Ringebu kommune  
Hanstadgate 4  
2630 RINGEBU

Saksbehandler, innvalgstelefon

Terje Abrahamsen, 61 26 60 64

## Høring - Ringebu - områdereguleringsplan - Kvitfjell Alpinlandsby

**På grunn av mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse knytta til flom i planområdet fremmer Statsforvalteren innsigelse til planforslaget. Vi kommer også med en sterk oppfordring om å endre planen slik at den ikke legger til rette for å bygge ned myr.**

Vi viser til oversending i brev 16.12.2022, vedtak i utvalg for plan og teknisk i møte 13.12.2022, samt våre innspill ved oppstart i brev 02.11.2021.

### Bakgrunn for saka

Det området som foreslås områderegulert ligger ved midtstasjonen til Kvitfjell alpinanlegg, svært sentralt og litt nord for etablerte sentrumsområder. Planområdet er relativt stort, det oppgis i planbeskrivelsen å være ca. 280 daa.

Formålet med planforslaget oppgis å være å sikre gjennomføring av de viktigste fellesformåla for allmenne interesser. Dette omfatter bl.a. adkomst til Kvitfjell og Gudbrandsgard hoteller med kjøreveg og gangveger, samt parkeringsareal til Kvitfjell nasjonalanlegg. Ut over dette skal allmenne interesser som skitraseer, fellesareal som friområder, grøntareal mm. sikres. Tiltak for dette skal detaljreguleres.

Reguleringsplanen omtales både som detaljregulering og områderegulering. Deler av områdereguleringsplanen stadfester stort sett dagens bruk og reguleringsformål, men med fleksibilitet for seinere detaljreguleringer.

### Plansituasjon (og konsekvensutredning)

Framlegg til reguleringsplan er delvis i tråd med vedtatt kommunedelplan for Kvitfjell. Den avviker likevel på noen punkt. Et større areal avsatt til sentrumsformål i sør i reguleringsplanen (SF1) er i vedtatt kommunedelplan avsatt til næring. Tilsvarende helt i sør, - områda KBA1-5 er i forslag til reguleringsplan avsatt til kombinert fritidsbebyggelse og sentrumsformål mens de i vedtatt kommunedelplan er vist som næringsformål. For området SF1 er det krav om detaljregulering mens KBA-områda (som er mindre) delvis er detaljregulert.



Midt i planen er et område som i kommunedelplanen er avsatt til næring foreslått omregulert til grønnstruktur, friområde. Nordøstre delen av dette er så bratt at det neppe er utbyggbart. Sørvestre delen er mindre bratt og rommer bl.a. skiløypetrase.

Nord for friområdet er store deler av arealet avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse, i to delområder som rommer delområdene FB4-11). Disse er ferdig detaljregulert og overlapper med tidligere vedtatte reguleringsplaner med samme arealformål, dvs. ingen endring.

Nye arealformål er innarbeidd helt i nordre del av planen, som ikke er omfatta av gjeldende reguleringsplan, men helt eller delvis i tråd med vedtatt kommunedelplan. Dette gjelder område FB1 i planforslaget som samsvarer med vedtatt kommunedelplan (fritidsbebyggelse). I tillegg gjelder det område SF2 i planforslaget (sentrumsformål) som er avsatt til næring i vedtatt kommunedelplan. Sistnevnte område bygges for en stor del på myr.

Det ble avklart fra kommunen ved oppstart at planforslaget ikke utløste krav om konsekvensutredning. Statsforvalteren tok dette til etterretning. Vi kan ikke se at det er lagt inn arealbruk i forslaget til reguleringsplan som endrer denne avklaringen ved oppstart.

### **Statsforvalterens vurderinger**

Våre vurderinger i saka er gitt tematisk under:

#### *Generelt og planfaglig*

Planforslaget framstår som ei fortetting og delvis omregulering av sentrale deler av Kvittfjell øst (nord) dvs. første utbyggingstrinn i Kvittfjell. Det er lagt stor vekt på å avklare fellesløsninger, dette er både positivt, men også helt nødvendig for sentrum i et så attraktivt og tett utnyttede reiselivsområde.

Ved oppstart pekte vi på at rammene for planlagt regulering samt reguleringsform var vide og nokså uklare. Med utgangspunkt i dette var det også vanskelig å være veldig konkret i vår tilbakemelding. Statsforvalteren går ikke inn i detaljer i struktur og funksjon i reguleringsforslaget, men konsentrerer vår uttalelse om forhold i planen som berører våre ansvarsområder.

Hovedinntrykket vårt er at planen legger opp til en fornuftig reguleringsform. Den detaljregulerer en del fellesløsninger som er kritiske for utvikling av sentrum, samtidig som den områderegulerer andre delområder som ikke krever avklaring på kort sikt.

#### *Nedbygging av myr*

Statsforvalteren var tydelig ved oppstart og forutsatte at myrområdet i nordvest ikke måtte bygges ned (SF2 i foreslått reguleringsplan). Myra har et areal på vel 11 daa. Vi er klar over at dette i vedtatt kommunedelplan (vedtatt i 2012) er avsatt til utbygging. I planbeskrivelsen vises det til vår forventning. Samtidig peker den på forutsetninger i kommunestyrevedtaket som legger til grunn at arealbruk som ikke omfatter sikring av vegger og løyper i utgangspunktet skal videreføres.

Fokuset på tiltak for å redusere klimagassutslipp er tydelig forsterka fra 2012 fram til i dag. Det er kjent at myr demper virkningen av flommer og tørke fordi de fanger opp vann og slipper det sakte ut igjen. Ved store nedbørmengder forsinker våtmarker vannet så flommen blir lavere enn ellers. Myr er en type våtmark som inneholder store mengder karbon, lagret gjennom tusenvis av år. Når denne tørrellegges frigjøres karbonet og gir store klimagassutslipp. Vi er kjent med at regjeringen arbeider med et forbud mot nedbygging av myr, men presiserer at det ikke er trådt i kraft. Det er likevel en rekke nasjonale føringer om å unngå slik nedbygging.



Statsforvalteren oppfordrer Ringebruene kommune og tiltakshaver om å fatte vedtak i denne planen som ikke bygger ned myr. Vi tror et slik grep vil være positivt for Kvittfjell som en stor og viktig reiselivsdestinasjon.

Siden det er store uutbygde områder nord og ikke minst vest for SF2, mener vi det bør være fullt mulig å justere planen slik at sentrumsformålet ikke plasseres på myr.

#### *Landskapshensyn*

Det er bratt i enkelte utbyggingsområder, f.eks. deler av FB4 med fall ned mot 1:2 eller brattere. Slikt terreng er lite egna for utbygging dersom en skal sikre god landskapstilpasning. Vi registrerer likevel at forslag til reguleringsbestemmelser for området sikrer en viss tilpasning. Statsforvalteren oppfordrer kommunen/tiltakshaver til å vurdere lavere mønehøyde/gesimshøyde for de bratteste tomtene.

Vi oppfordrer likeens til å legge føringer for detaljregulering av område SF1 og utbygging i delvis svært bratte areal her også.

#### *Energibruk og klimahensyn*

Ut over at planen åpner for bruk av solcellepanel på tak, mangler den ambisjon og drøfting om alternative og klimavennlige transportløsninger, samt alternativ energi- og materialbruk. Vi mener det er uheldig at en sentral og godt posisjonert reiselivsdestinasjon som Kvittfjell ikke har en større satsing på dette området.

#### *Samfunnssikkerhet*

Det er laget risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen er utarbeidet i tråd med metoden som er beskrevet i veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Analysen er gjennomført i fem trinn slik det er beskrevet i veilederen.

Etter en innledende identifisering av mulige farer og uønskede hendelser, er brann i bygninger og anlegg, framkommelighet for nødetater og overvannsfloam vurdert nærmere. Risikoreduserende tiltak er beskrevet; for overvann er det i reguleringsbestemmelsene innarbeidet krav til overvannstiltak.

Selv om deler av elva i søndre del av planområdet er markert som hensynssone H320 flomfare, mangler risiko- og sårbarhetsanalysen nærmere vurdering av flomfare i planområdet. Flom skal vurderes i risiko- og sårbarhetsanalysen selv om ikke planlagte utbyggingsområder er berørt. Hensynssone som risikoreduserende tiltak skulle vært del av risiko- og sårbarhetsvurderingene. I tillegg er ikke søndre del av elva markert med hensynssone flomfare. Flomutsatte områder skal markeres som hensynssone selv om det i henhold til planen ikke planlegges utbygging i flomutsatte områder, fareområder skal alltid vises som hensynssone. Det framgår heller ikke av analysen om det er gjort vurderinger av om flom ovenfor planområdet har betydning for planområdet.

Planbestemmelsen for hensynssone H320 flomfare er også mangelfull da den kun inneholder bestemmelse om at det i hensynssonen ikke tillates tiltak som er til hinder for fri vannstrøm ved flom. Kommunen må vurdere om bestemmelsen også skal omfatte restriksjoner for bygg og anlegg innenfor sonen.

På grunn av mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse når det gjelder vurderinger av flom i vassdrag i planområdet, fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til reguleringsplanen for Kvittfjell alpinlandsby.



I tillegg til risiko- og sårbarhetsvurderinger som gjelder flom, må også alle flomutsatte områder markeres som hensynssone flomfare med bestemmelser.

Som grunnlag for innsigelsen viser vi til plan- og bygningsloven § 4-3, § 5-4 og § 12-6. samt veileder *Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2010.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
kommunal- og samordningsdirektør

Jørn Karlsen  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region  
Øst

Statens vegvesen

Mattilsynet

Innlandet fylkeskommune

Postboks 4223

2307 HAMAR

Postboks 1010 Nordre

2605 LILLEHAMMER

Ål

Postboks 383

2381 BRUMUNDDAL

Pb. 4404

2325 HAMAR