

MjøsPlan AS,
Postboks 6,
2391 MOELV

Vår ref.
12/212-11

Saksbehandler/enhet
MONPRE/EIEN/KOM

Deres ref.

Dato
08.04.2019

Tilbakemelding etter oppstartsmøte - anbefaling om oppstart av arbeid med privat detaljregulering av Vassfjellet vinterpark

Bakgrunn

Det er tidligere avholdt oppstartsmøte, i februar 2012, og gjennomført arbeid med plan i 2012-2013. Med bakgrunn i ønske om utvidelse av planområdet er det avholdt nytt oppstartsmøte over telefon 25.03.19. På møtet deltok følgende:

- Line Irene Danielsen fra Mjøsplan AS
- Helle Flesjø fra Mjøsplan
- Geir Magne Sund fra Klæbu kommune
- Mona Presthus fra Klæbu kommune

Kommunen har vurdert innsendt materiale av 18.03.19 til å være i tråd med forskrift om behandling av private reguleringsforslag § 1, og som et tilstrekkelig grunnlag for oppstartsmøte.

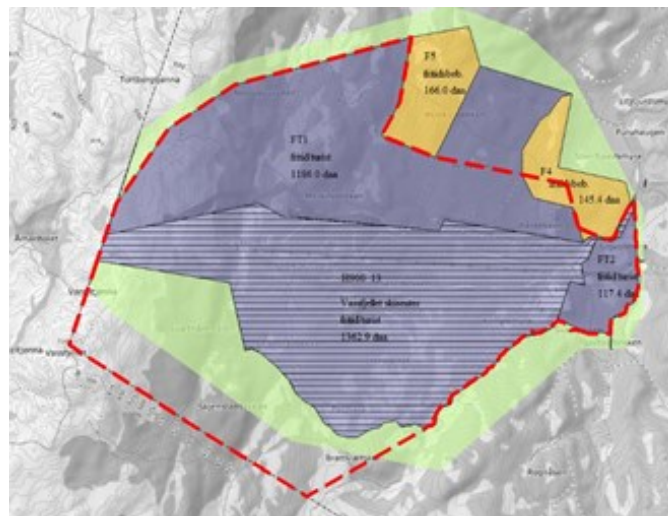
Planarbeidet gjelder Vassfjellet vinterpark. Planområdet utgjør omtrent 3200 daa.

Planens navn er "Detaljregulering av Vassfjellet vinterpark"

Plankonsulent er Mjøsplan AS v/Hallgeir Mork,
Postboks 6 2391 Moelv, 62365298,
hallgeir@mjosplan.no

Forslagsstiller er Vassfjellet Vinterpark AS v/ Stian Henriksen, Vassfjellvegen 301, 7540 Klæbu, styreleder@vassfjelletvinterpark.no

Kontaktperson i kommunen er Mona Presthus, Postboks 200, 7541 Klæbu, 46945611,
mona.presthus@klabu.kommune.no



Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvide det regulerte området til skianlegg, dette for å legge til rette for drift av skianlegg, med nødvendige installasjoner, løypetraseer og parkering m.m

Forholdet til overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel for deler av planområdet som er avsatt til fritid- og turisme. Deler av området mot sør/sørvest er ikke i tråd med overordnet plan, som er avsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner for området er:

- Reguleringsplan for Vassfjellet skisenter, stadfestet 20.09.1983
- Reguleringsendring for Vassfjellet skisenter, vedtatt 03.12.1984

Disse planene omfatter kun deler av planområdet. Planforslaget medfører en vesentlig utvidelse sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Viktige utfordringer i planområdet

I området er det gjort flere registreringer av naturverdier, vilt og fugleliv. Det er viktig at disse forholdene synliggjøres i planarbeidet og at det gjøres vurdering av planen etter prinsippene i naturmangfoldloven. Det må vurderes hvilke tiltak som er nødvendige for å ivareta verdiene, det bør i tillegg til selve anlegget også gjøres vurderinger av aktivitet som kan foregå utenfor oppmerkede løyper.

Dagens kapasitet på VA-anlegget må vurderes. Ved en utvidelse er det viktig at utfordringen tas tak i og at det finnes en løsning som kan håndtere besøk og på samme tid tar hensyn til miljøet.

I deler av området er det registrert fare for snøskred og steinsprang. Slike areal må synliggjøres ved markering av hensynssoner. Det må også utredes hvilke konsekvenser dette har, og tas opp spesielt i ROS-analysen.

Råd for oppstart av arbeid med reguleringsplan

Vi anbefaler at arbeidet med detaljregulering videreføres med grunnlag i foreslåtte utvidelse av planområdet.

Avgrensning av planområdet i nord må vurderes nærmere. Vi sikter her spesielt til arealet ovenfor området som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Avgrensningen virker ikke logisk så lenge området til fritidsbebyggelse ikke er med i reguleringsforslaget.

Som en del av planmaterialet bør det utarbeides en illustrasjonsplan som viser de viktigste elementene i anlegget som bygninger, parkering, skiheisene, løypetraser og lignende.

Planmaterialet bør forklare hvilke ambisjoner man har for bruken av anlegget, antall besøkende, trafikk, eventuelle etappevise planer for utvidelse/utbygging og lignende.

Vi anbefaler også at planen konkret tar opp hensynet til allment friluftsliv og aktivitet som foregår utenfor vintersesongen.

Arbeid med reguleringsplan for skiløype fra Tiller til Vassfjellet forventes igangsatt i nær fremtid. Det er aktuelt med løypetrasé gjennom Vassfjellet vinterpark sitt område, og vi anbefaler derfor at dere tar kontakt med Trondheim kommune enhet for idrett og friluftsliv og plankonsulenten fra Rambøll vedrørende dette. Vi ser behov for at planarbeidene samordnes.

Krav til komplett planmateriale

Det er enighet i oppstartsmøtet om at komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker.

Hva som er obligatorisk i et komplett planforslag er nærmere beskrevet i Trondheim kommunes eksterne reguleringsveileder på

<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/>

Med komplett planmateriale skal det alltid følge plankart i digital form. Plankartet må være utformet i tråd med kart- og planforskriften, kapittel 3. Forskriften finnes her:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

Planprogram og konsekvensutredning

Vi slutter oss til MjøsPlans vurdering av 18.03.19. Det stilles ikke krav om planprogram eller melding med utredningsprogram. Reguleringsplanen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter KU-forskriften. Aktuelle problemstillinger utredes derfor i planarbeidet.

Utredningstema som tas med i planbeskrivelsen

Trondheim kommunes mal for planbeskrivelse skal brukes ved utarbeidelsen av planen.

I denne saken er det særlig viktig å utrede:

- Konkrete planer for anlegget med tilhørende fasiliteter
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Kulturminner
- Skred/ras/steinsprang
- VA-kapasitet
- Inngrep og arealbeslag
- Støy fra anlegget

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Planmaterialet skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal utarbeides i henhold til siste veileder fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi forventer at analysen dokumenterer og beskriver vurderingene som er gjort, jf. kapittel 3 i veilederen.

Samarbeid

Kommunen skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart. Varsel om oppstart kunngjøres ved brev til berørte og ved annonse i Adresseavisen. I tillegg vil Klæbu kommune legge ut melding om oppstart på sin hjemmeside.

Ved behov deltar vi så langt det er mulig i møter underveis i arbeidet med planforslaget.

Kommunen vil sende digitalt kart med opplysninger om viltregistreringer i området.

Behandlingsfrist

Det er enighet om at 12 ukersfristen skal gjelde.

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagsstiller, Vassfjellet Vinterpark AS, i samsvar med kommunens gebyrreglement.

Gebyr fastlagt i 2013 justeres i henhold til gjeldende reglement.

Kommunen sender faktura etter første vedtak.

Vedlegg:

Liste over berørte grunneiere, offentlige instanser, lokale organisasjoner m.m

Mjøsplan må selv innhente liste over berørte grunneiere med mere i Melhus kommune.

Kopi med vedlegg:

Vassfjellet Vinterpark AS