KU

Fagerlia Eiendom AS

Kirkebyfjellet konferansesenter - Forenklet konsekvensutredning

1. Sammendrag

Som ledd i forslag til reguleringsplan for Kirkebyfjellet konferansesenter er det gjennomført en forenklet konsekvensutredning av forhold som avviker fra kommuneplanens arealdel/overordnet reguleringsplan.

Planforslaget avviker fra overordnet plan ift. følgende:

1. Økt utnytting av areal avsatt til kombinert formål
2. Reduksjon av areal regulert til skianlegg

Planforslagets avvik vurderes her ut fra antatte virkninger for miljø og samfunn i samsvar med KU-forskriften.

Foreslåtte endringer vil først og fremst påvirke utnyttelsen av kombinert formål.

Endringene vil være positive i forhold til attraktiviteten til stedet, skianlegget og hyttefeltet, og å utnytte areal og infrastruktur bedre.

Av negative konsekvenser påvirkes landskapet.

Samlet vurderes endringen å ha flere positive enn negative konsekvenser, og de positive konsekvensene vurderes å veie mer, enn de negative konsekvensene.

2. Innledning

For å sikre at hensynet til miljø og samfunn er ivaretatt i planarbeidet gjøres en forenklet konsekvensutredning av forhold som avviker fra kommuneplanens arealdel/overordnet reguleringsplan. Slik kan en ta stilling til, på hvilke vilkår, planen kan gjennomføres. Beslutninger om arealbruk skal bygge på et opplyst og kunnskapsbasert grunnlag, og være gjenstand for åpne, inkluderende prosesser.

Plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd setter rammer for hvilke planer som skal ha planprogram, og § 4-2 andre ledd setter rammene for hvilke planer som skal konsekvensutredes.

Kravet om konsekvensutredning gjelder når nye områder avsatt til utbyggingsformål kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Utbygging av Kirkebyfjellet er tidligere konsekvensutredet gjennom kommuneplanens arealdel (2015). Utbyggingsarealet er vist som «Fritidsbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål», og er i utgangspunktet ikke underlagt krav om konsekvensvurdering.

Men med bakgrunn i at planforslaget avviker noe fra gjeldende reguleringsplan, og endringen innebærer noe endring til utbyggingsformål for område regulert til skiformål, blir det gjort en vurdering av endringen, ift. fordeler og ulemper endringen antas å medføre.

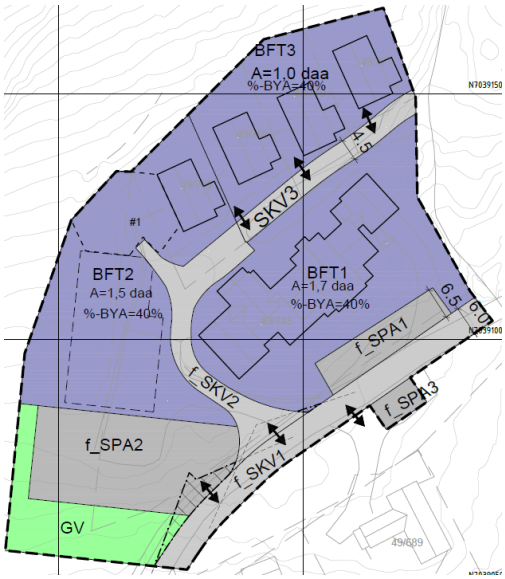
KU

3. Metode

Planforslagets konsekvens jf. over, vurderes opp mot gjeldende regulering, etter symbol og fargeskala gjengitt under.

SYMBOL	KONSEKVENS	BESKRIVELSE	FARGESKALA
+++	Stor positiv konsekvens	Sterke forbedringer i forhold til dagens situasjon. Endringen beriker hensynet.	Anbefales meget sterkt
++	Middels positiv konsekvens	Midelles store forbedringer i forhold til dagens situasjon. Endringen fremmer hensynet.	Anbefales sterkt
+	Liten positiv konsekvens	Små forbedringer i forhold til dagens situasjon. Endringen fremmer i noe positiv grad hensynet	Anbefales
0	Ubetydelig konsekvens	Ingen eller uvesentlig endringer i forhold til dagens situasjon. Endringen er ikke i konflikt med aktuelt hensyn	Akseptabelt
-	Liten negativ konsekvens	Noe forverring i forhold til dagens situasjon. Arealbruk uheldig, aktuelle hensyn forringes uten å forsvinne.	Endring frarådes isolert
--	Middels negativ konsekvens	Middels forverring av dagens situasjon. Arealbruk medfører bortfall/ reduksjon av aktuelle hensyn	Endring frarådes sterkt
---	Stor negativ konsekvens	Stor forverring i forhold til dagens situasjon. Arealbruk uaktuelt.	Endring frarådes meget sterkt

4. Avvik i forhold til overordnede planer

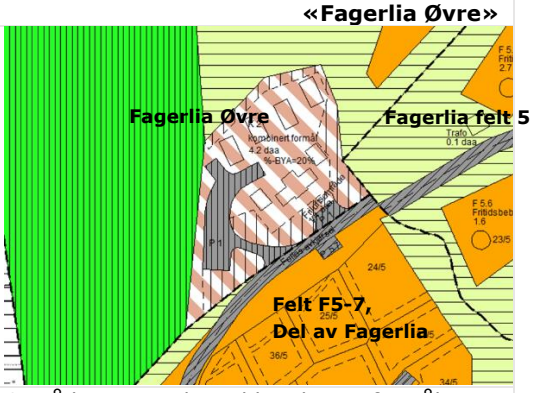


Forslag til reguleringsplan legger opp til en høyere utnyttingsgrad (fra 20% til 40%) og omfatter i vest deler av område regulert til skianlegg.

Område for ny bebyggelse omfatter i hovedsak område regulert til parkering, som omdisponeres i planforslaget.

Konsekvens av endringen vurderes opp mot følgende forhold, for seg og samlet:

- Økt utnytting av areal avsatt til kombinert formål
- Reduksjon av areal regulert til skianlegg

Kommuneplanens arealdel	**Gjeldende reguleringsplan «Fagerlia Øvre»**
	
Området er i kommuneplanens arealdel vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål, omgitt av fritidsbebyggelse.	Området er regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse og turistanlegg, parkering og skianlegg

Planområdet er vist som «Kombinert bebyggelse og anlegg» (Forretning/ næringsbebyggelse) omgitt av «Fritidsbebyggelse» i kommuneplanens arealdel, stadfestet 27.4.2015. Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder, med mindre det er motstrid mellom arealbruken i kommuneplanen og tidligere vedtatt reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan for området er «Fagerlia øvre», stadfestet 29.5.2007. Området er regulert til Kombinert formål, K1, for fritidsbebyggelse og turistanlegg med %-BYA=20%, privat parkering P1, samt Spesialområde Skianlegg, S1. Planområdet omfatter også deler av Bjørnsmyrveien, regulert til Felles avkjørsel/parkering i reguleringsplan for «Felt F5-7, Del av Fagerlia», stadfestet 13.5.2005.

5. Konsekvensutredning

5.1 Økt utnytting av areal avsatt til kombinert formål

BESKRIVELSE		
Økt utnytting av areal avsatt til kombinert bebyggelse (Kombinert bebyggelse og anlegg Forretning/næringsbebyggelse i KPA, regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse og turistanlegg		
TEMA	**VURDERING**	**KONSEKVENS**
MILJØ		
Naturmangfold/ vannmiljø	Det er ikke registrert verneverdi i området	0
Landskap	Nytt bygg blir synlig i landskapet, og vil medføre noe terrengbearbeiding	-
Jordbruk- og skogbruk, reindrift	Ingen konsekvenser for jord-, skogbruk eller reindrift her, men høyere utnytting kan gi mindre press på å ta i bruk nye områder.	+
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området	0
Forurensing	Ingen konsekvens så lenge lover og regler følges opp	0
SAMFUNN		
Arealstrategi, stedsutvikling	Kan ha positiv effekt på attraktiviteten til stedet, ved å bidra med servicetilbud ved alpinanlegget.	+
Samferdsel, transportbehov	Det kan oppstå noe økt trafikk, men det vurderes å ikke ha vesentlige konsekvenser	0
Teknisk infrastruktur og offentlig tjenestetilbud	Eksisterende infrastruktur utnyttes bedre. Ingen konsekvens	0
Samfunnssikkerhet	Ingen konsekvens så lenge lover og regler følges opp	0
Friluftsliv	Ingen konsekvens	
Barn og unges oppveksvilkår	Ingen konsekvens	0
SAMLET VURDERING:		
Endringen kan ha positiv effekt på attraktiviteten til stedet, og bygger opp under et manglende servicetilbud ved alpinanlegget. Høyere utnytting kan gi mindre press på å ta i bruk nye områder. Eksisterende infrastruktur utnyttes bedre. I forhold til landskapet vil nytt bygg bli synlig, i et ellers etablert hytteområde med gode muligheter for friluftsliv. Konsekvensene for landskapet vurderes å være relativt små.		++ -

5.2 Reduksjon av areal regulert til skianlegg

BESKRIVELSE		
Deler av ny reguleringsplan omfatter område regulert til skianlegg.		
TEMA	**VURDERING**	**KONSEKVENS**
MILJØ		
Naturmangfold/ vannmiljø	Det er ikke registrert verneverdi i området	0
Landskap	Nytt bygg blir synlig fra skitraséen og vil medføre noe terrengbearbeiding	-
Jordbruk- og skogbruk, reindrift	Ingen konsekvenser for jord-, skogbruk eller reindrift her	0
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke registrert kulturminner i området	0
Forurensing	Ingen konsekvens å lenge lover og regler følges opp	0
SAMFUNN		
Arealstrategi, stedsutvikling	Kan ha positiv effekt på attraktiviteten til alpinanlegget og hyttefeltet, ved å bidra med servicetilbud her	+
Samferdsel, transportbehov	Ingen vesentlige konsekvenser	0
Teknisk infrastruktur og offentlig tjenestetilbud	Eksisterende infrastruktur utnyttes bedre. Ingen konsekvens	0
Samfunnssikkerhet	Ingen konsekvens så lenge lover og regler følges opp	0
Friluftsliv	Skitraséen mister noe areal, men ikke sin funksjonalitet, og får et nærliggende servicetilbud som kan medføre økt friluftsliv. Samlet vurderes konsekvensen å ikke ha konsekvens.	0
Barn og unges oppveksvilkår	Ingen konsekvens	0
SAMLET VURDERING:		
Endringen Kan ha positiv effekt på attraktiviteten til alpinanlegget og hyttefeltet, ved å bidra med servicetilbud her. I forhold til landskapet vil nytt bygg bli synlig, i et ellers etablert hytteområde med gode muligheter for friluftsliv. Konsekvensene for landskapet vurderes å være relativt små.		+ -

5.3 Samlet vurdering av endring

Foreslåtte endringer vil først og fremst påvirke utnyttelsen av kombinert formål.

Endringene vil være positive i forhold til attraktiviteten til stedet, skianlegget og hyttefeltet, og å utnytte areal og infrastruktur bedre.

Av negative konsekvenser påvirkes landskapet.

Samlet vurderes endringen å ha flere positive enn negative konsekvenser, og de positive konsekvensene vurderes å veie mer, enn de negative konsekvensene.