

**REGULERINGSPLAN FOR BIRKEBEINERBAKKEN- OFFENTLIG ETTERSYN**

<b>Sluttbehandles i:</b> Planutvalget			<b>Fordeling: *</b>	
<b>ArkivsakID.:</b>	<b>JournalpostID.:</b>	<b>Arkiv:</b>		<b>Saksbehandler:</b>
06/4448	06/29539	K2-L12		Kjersti Westgaard Gillund

<b>Behandling:</b>	<b>Dato:</b>	<b>Saksnummer:</b>
Planutvalget	01.11.2006	110/06

**Dokumenter:**

Ortofoto.....	vedlegg 1
Foto, fjernvirkning av området.....	vedlegg 2
Reguleringsplan for Nybu/ Vassbakken vedtatt 13.05.92 .....	vedlegg 3
Forslag, plankart datert 19.10.2006.....	vedlegg 4
Forslag til reguleringsbestemmelser datert 19.10.2006.....	vedlegg 5
2 Illustrasjonsplaner for område F/F I.....	vedlegg 6
2 stk. snitt for område F/F I.....	vedlegg 7
2 stk perspektiver av område F/F .....	vedlegg 8
3 stk. 3D illustrasjoner.....	vedlegg 9
Sammendrag av innkommende merknader fra oppstart av planarbeid.....	vedlegg 10

**Fakta****BAKGRUNN**

Brøttum almening og Børstad eiendom har utarbeidet et privat reguleringsforslag for Birkebeinerbakken på Sjusjøen. Hensikten er å legge til rette for fritidsbebyggelse og serviceanlegg tilknyttet eksisterende alpinbakke.

Planområdet ligger vest for Sjusjøen sentrum, og grenser mot Lillehammer kommune. Planområdet eies i sin helhet av Brøttum almening, og omfatter Birkebeinerbakken alpinanlegg med tilgrensende områder. Birkebeinerløypa avgrensner planområdet i sør og Nordsetervegen i nord. Øst og nord for bakken ligger eksisterende hytteområder (vedlegg 1).

Birkebeinerbakken er et mindre alpinanlegg med ca 1000 meters løypelengde og slepetrekk. Ved bakkens toppunkt ligger et bygg for skiutleie og kafé i tillegg til parkeringsplass for besøkende. Området ligger 700 til 850 meter over havet, og er i hovedsak skogbevokst med gran. Bakken ligger sørvestvendt med gode sol og utsiktsforhold.

**PLANSTATUS**

Kommuneplan 2001- 2004 (2012) for Ringsaker kommune har bestemmelser og retningslinjer for fjellområdene. Gjeldene reguleringsplan for området er Nybu/Vassbakken, vedtatt 25.1.1992 (vedlegg 3). I gjeldene plan er området regulert til næringsområder (N2 og N3) hvor det er tillatt å oppføre næringsbygg som hotell, bevertning og utleiehytter i inntil 3

etasjer. Ellers er området regulert til spesialområde for akeanlegg (A1), seterområde (S1), fritidsbebyggelse og friområde.

## PLANPROSESS

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i to lokale aviser 26.05.06. Berørte og offentlige innstanser ble varslet med eget brev. Brøttum almenning har i tillegg avholdt informasjonsmøte med velforeninger i området. Merknader i forbindelse med planoppstart er gjengitt i vedlegg 10.

## PLANFORSLAGET

Planforslaget består av plankart og bestemmelser (vedlegg 4 og 5). I tillegg følges forslaget av illustrasjonsmateriale (vedlegg 6, 7, 8 og 9). Områdene nord og vest for Birkebeinerbakken foreslås som byggeområde for kombinert formål fritidsbebyggelse/forretning (F/F) i form av leilighetsbygg. Øst for Birkebeinerbakken foreslås området regulert til fritidsbebyggelse i form av hytter på selveiertomter.

I området merket F/F I planlegges det oppført 9 leilighetsbygg i tre etasjer med sokkel og parkeringskjeller under bakken. I alt vil dette utgjøre 162 nye enheter. Område F/F II er foreslått med samme bestemmelser som område I, men byggegrenser er ikke angitt på plankartet og illustrasjonsplan er ikke utarbeidet. Grad av utnytting for begge områdene gir rom for inntil 20% bebygd areal (BYA), og maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overstige 13,5 meter. I område F/F III planlegges en tettere utnyttelse med utleieleiligheter, forretninger, skiservice, servering, mv. I dette området er det foreslått en høyere grad av utnytting med BYA inntil 40 %.

Bestemmelsene setter krav om at detaljert situasjonsplan skal godkjennes før områdene kan bygges ut.

Mellom bakken og byggeområdene på vestsida er det avsatt spesialområder for bevaring av landskap og vegetasjon. Områdene er avsatt for å sikre en klimatisk og visuell buffer mellom områdene.

Byggeområdet for fritidsbebyggelse gir rom for 102 nye hytter i tillegg til de 3 eksisterende enheter i planområdet. Det er foreslått tillatt bruksareal (BRA) på inntil 125 m<sup>2</sup> pr. tomt. De foreslåtte bestemmelsene er i samsvar med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for hyttebygging i fjellet.

All bebyggelse for opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.

Kjøreveger i området foreslås regulert til spesialområde privat veg. Vegen er planlagt med en maksimal stigning på 10 %. Nedre del av hytteområdet øst for Birkebeinerbakken foreslås med kjøreatkomst fra Kvanndalsvegen i sørøst (vedlegg 1). Områdene for kombinert formål vest og nord for bakken og nordre del av hytteområdet øst for bakken er foreslått med atkomst fra Nordsetervegen. For å få akseptable stigningsforhold på atkomstvegen (veg 1) føres vegen under bakken i kulvert på deler av strekningen (vedlegg 4, 7, 8 og 9).

Parkeringsplassen inntil Nordsetervegen skal betjene besøkende i alpinanlegget og skiløypene. I områdene vest for bakken skal parkering skje i underetasjen i hver av bygningene (vedlegg 7). Det er i tillegg tilrettelagt for gjesteparkering på bakkenivå.

Birkebeinerløypa ligger i området nedre kant, og det er planlagt planskilt kryssing med Kvanndalsvegen med skibru over veien.

Grønne buffersoner sikrer ferdsel mellom byggeområdene. I disse områdene er det krav til at opprinnelig terreng og naturlig stedefegen vegetasjon skal bevares.

Deler av Nybu seterområde inngår i planen og er foreslått regulert til landbruksområde for seterdrift. I tillegg er det tatt inn en bestemmelse om at eksisterende seterhus kan benyttes som fritidsbolig forutsatt godkjent avtale mellom grunneier og rettighetshaver. På setervollen er det registrert nyere tids kulturminner, en brønn og to rydningsrøyser. Disse er i plaforslaget regulert til bevaring.

## **Vurdering**

### **AREALBRUK**

Foreslått arealbruk er i hovedsak i samsvar med gjeldene reguleringsplanplan (vedlegg 3), men disponeringen av området vil bli annerledes. Øst for bakken er store deler av området regulert til næringsområde (N2) for hotell, bevertning og utleiehytter i inntil tre etasjer. I forslaget til ny reguleringsplan foreslås N2 omregulert til fritidsbebyggelse som omfatter hytter i en etasje. Dette vil føre til en mindre massiv utbygging med lavere bygninger i tillegg til mer grøntstruktur og "luft" mellom bebyggelsen.

Vest for Birkebeinerbakken er det i gjeldene plan ikke regulert byggeområder. I forslaget til reguleringsplan foreslås det i dette området en konsentrert utbygging i form av leilighetsbygg, atkomstveger og parkering. Dette vil medføre en vesentlig endring i forhold til arealbruken som gjeldene plan legger opp til.

### **ESTETIKK OG LANDSKAPSHENSYN**

Birkebeinerbakken ligger i sørvestlig helling og er godt synlig fra området rundt Nord – Mesna. Fra denne posisjonen er alpinbakken eksponert som et avskoget område (vedlegg 2). Området er ikke synlige fra de sentralt beliggende hytteområdene på Sjusjøen, og vil i så måte ikke forringe inntrykket og opplevelsen av fjellet og friluftsområdet rundt Sjusjøen. Den planlagte bebyggelsen bryter ikke horisontlinjen, og fra Nordsetervegen vil ikke bygningene vises da de er plassert nedenfor bakketopp og lavere enn trehøyden i området.

Den konsentrerte bebyggelsen, som er planlagt i tillegg til framføring av infrastruktur i bratt terreng, vil medføre store terrenginngrep i forbindelse med byggearbeidene. Utbyggigen er omfattende med leilighetsbygg med parkeringskjeller og atkomstveg delvis i kulvert. Denne skal bygges med utgraving og tilbakeføring av masser. Fyllingene i nedre del av område F/F1 blir også forholdsvis store i det bratte terrenget. Det er satt krav om istandsetting av terrenget etter inngrep, og om revegetering og tilplanting samtidig med byggearbeidene. Disse tiltakene er viktige for anleggets landskapstilpasning og områdets kvalitet og bruk (klimatisk) i ettertid. Inngrepene vil fremstå som godt synlige før ny vegetasjon er etablert, noe som vil ta tid. Istandsetting av byggeområdene må følges opp i byggesaksbehandlingen.

Atkomstveg i kulvert er ikke vanlig i fjellet, men vurderes som akseptabelt på grunn av det bratte terrenget. Kulvertløsingen sikrer akseptable stigningsforhold i tillegg til at fyllingene på veien blir mindre omfattende på deler av strekningen. Kulverten kan bli et positivt element for framkommeligheten for mennesker og dyr over tunnelen, og det er foreslått en sammenhengende gangforbindelse som sikrer forbindelse utenom kulvertene.

### **FRILUFTSLIV OG GRØNNSTRUKTUR**

Forbindelsene til Sjusjøen, tur- og løypenett og Birkebeinerbakken er sikret i form av grønne korridorer. Slik sikres framkommelighet og turopplevelse i skog og mark. Området er planlagt etter ”ski inn, ski ut” -prinsippet slik at de fleste hyttene og leilighetsbyggene har god tilgjengelighet til Birkebeinerbakken. Hytteområdene øst for bakken er planlagt som forholdsvis konsentrert bebyggelse. Fordelen med konsentrert bebyggelse er at større sammenhengende grøntområder kan bevares. Enkelte av hyttetomtene ligger inneklemt og har veg på to sider. Dette forholdet bør vurderes nærmere for å sikre en bedre sammenheng i grønnstrukturen og for at hyttene skal få en bedre beliggenhet.

Det er sikret tilstrekkelig avstand mellom de foreslåtte hytteområdene og Birkebeinerløypa. Dette grøntbelte har betydning for å sikre en god turopplevelse i dette viktige løypedraget. Birkebeinerløypa og turopplevelsen vil også bli skjermet fra bebyggelsen ved at seterområdene ligger inntil løypa.

#### **BARN OG UNGE**

Birkebeinerbakken vil få nytt liv og et utvidet tilbud med de nye planene. Bakken vil bli en attraktiv aktivitetsarena for barn, unge og familier. Utfordringen er tilgjengelighet til bakken og skiløypene rundt som blir svekket på grunn av at vegene skal vinterbrøytes.

#### **UNIVERSELL UTFORMING**

Internt i området vest for bakken skal det etableres et nett av gangforbindelser. Terrenget er for bratt til å kunne kreve universell utforming utomhus fordi det vil medføre for store terrenginngrep. Universell utforming bør likevel tilstrebes. Heis opp fra parkeringskjeller vil sikre tilgjengelighet for alle til leilighetene.

#### **KOMMUNALE FORPLIKTELSER**

Området bygges ut i privat regi, og tiltaket vil ikke medføre kostnader for kommunen.

#### **UTBYGGINGSAVTALER**

Det vil bli aktuelt å inngå utbyggingsavtaler angående utbygging av vann og avløpsanlegg for å sikre kommunal standard på anlegget, som forutsetning for at kommunen skal overta ansvar for drift og vedlikehold av hovedledningene.

#### **Forslag til vedtak**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 27-1 nr.2 legges forslag til reguleringsplan for Birkebeinerbakken med plankart og bestemmelser datert 19.10.2006 ut til offentlig ettersyn.

#### **01.11.2006 Planutvalget**

Enstemmig.

#### **PU-110/06 Vedtak:**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 27-1 nr.2 legges forslag til reguleringsplan for Birkebeinerbakken med plankart og bestemmelser datert 19.10.2006 ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen i Ringsaker, 19.10.06

Arne Olav Loeng

Ole Roger Strandbakke  
Utviklingsjef