

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN.
UTBYGGING VED SJUSJØEN HØYFJELLSHOTELL. OPPFØRING AV 1 HYTTE
OG ET LEILIGHETSBYGG MED 4 FRITIDSLEILIGHETER, GNR.814,BNR.1**

Sluttbehandles i: Planutvalget			Fordeling: *	
ArkivsakID.:	JournalpostID.:	Arkiv:		Saksbehandler:
06/6798	06/32046	GNBN-814/1, K2-L42		Lyngve Sevilhaug

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	08.11.2006	114/06

Dokumenter:

Illustrasjonsplan – forslag til ny reguleringsplan ved Sjusjøen høyfjellshotell	Vedlegg 1
Søknad om rammetillatelse	Vedlegg 2
Tegninger	Vedlegg 3
Kommentar til valg av takform for hytter	Vedlegg 4
Perspektivskisser som viser hyttene fra forskjellige posisjoner	Vedlegg 5
Reguleringsplan for Sjusjøen m/bestemmelser	Vedlegg 6

Fakta:

Saken var til behandling i planutvalget den 18.10.06 og ble utsatt.

På vegne av Sjusjøen Høyfjellshotell AS søker Jacobsen og Reiten AS om rammetillatelse for bygging av 1 hytte med et bruksareal på ca.77 m2 og 1 leilighetsbygg med 4 fritidsleiligheter fordelt på to plan, bruksareal pr leilighet på 55 m2. Hyttene og leilighetsbygget skal bygges innenfor reguleringsplan for Sjusjøen, som er gjeldene. Hyttene og leilighetene skal brukes til næringsformål/utleie og området hvor tiltakene er plassert, er i reguleringsplanen vist som næringsarealer. I bestemmelsene til reguleringsplan er det åpnet opp for bygging av utleiehytter:

1.3.1 I områdene 93 - 105 kan det oppføres bygninger for turistbedrift, bevertningssteder, fritidsbebyggelse for utleie, forretning, kontor, handverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet.

Utsnitt av plankartet med bestemmelser følger vedlagt.

Hytta er foreslått utført med ”pyramidetak” med 4 skrå takflater som møtes i toppen. I bestemmelsene for reguleringsplanen slås det fast at i områder med næringsarealer skal tak bestå av skråtak. Det er noe uenighet mellom administrasjonen og tiltakhaber om vist tak på hyttene går inn under reguleringsbestemmelsene, eller om intensjonen med bestemmelsen

skråtak er ment saltak. Rådmannen tolker bestemmelsen slik at det er ment saltak og at foreslått takform er i strid med planen. Saken må derfor behandles som en søknad om dispensasjon fra planen etter plan- og bygningslovens § 7.

Ny reguleringsplan for området er under utarbeidelse. I denne vil det bli foreslått bestemmelser som åpner for den omsøkte takformen.

I forbindelse med nabovarselet er det kommet inn merknad fra eier av hytte nr.219 , (gnr.527, bnr.1, f.188) Johs Haugen. Han skriver i sin merknad blant annet:

- Kontakt med Ringsaker kommune angir mulighet for at valgte /tenkte plassering av leilighetsbygg muligens ikke i sin helhet er innenfor gjeldene reguleringsplan og hvis så er tilfelle kreves dispensasjonssøknad.
- Antatt plassering og type bygg legger opp til føringer for hvordan resten av utbyggingen skal være.
- Med henvisning til tidligere utsendte fasadetegninger og snitt er det blant annet ikke oppgitt byggehøyder. Det er heller ikke angitt materialbruk og fargevalg.

Vurdering:

Rådmannen viser til nabomerknad og planlagt leilighetsbygg ligger innenfor regulert næringsområde. Materialbruk og fargevalg vil bli vurdert i byggesaksbehandlingen.

Rådmannen er skeptisk at byggearbeidene igangsettes før ny plan for området er vedtatt. Tiltaket vil etter rådmannens syn redusere handlingsrommet i det videre planarbeidet. Utkast til plan foreslår tildels betydelige endringer av arealbruken i området og en må forvente at det vil komme synspunkter og merknader til dette i det videre planarbeidet. En finner imidlertid ikke grunnlag for å nedlegge bygge- og deleforbud etter plan- og bygningsloven § 33.

Rådmannen finner at det foreligger særlige grunner for dispensasjon:

- Hyttene ligger langs en veg som er en rundkjøring som igjen gjør at hyttene vil ligge i mange forskjellige retninger. Saltak vil dermed i dette konsentrerte området gi et rotete inntrykk.
- Ny bebyggelse skal ha en utforming, herunder takform som er tilpasset hotellet.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Sjusjøen for bygging av hytte med takkonstruksjon som vist på vedlagte tegninger på eiendommen 814, bnr.1.

Særlige grunner for dispensasjon er vist under ”vurdering i saksframlegget.

Arbeidene kan ikke igangsette før det er gitt byggetillatelse

Arne Olav Loeng
Rådmann

Hellik Furuheim
Kart- og byggesaksleder

