

Til Ringsaker kommune.
ved Kjersti Westgaard Gillund

Ad. Ny Reguleringsplan for Sjusjøen Panorama

Som fastboende nabo og hyttenabo til Sjusjøen Panorama tillater vi oss å gi noen kommentarer til den forslåtte reguleringsplanen.

Vi har full forståelse for at turistbedriftene på Sjusjøen må ta nye grep for å sikre fremtidig drift. Vi mener imidlertid at nye anlegg og hus i størst mulig grad må tilpasse seg det eksisterende bygningsmiljøet og særegenhetene ved Sjusjøen. Det skaper en viss uro at det på kort tid er lagt frem separate reguleringsplaner og byggeprosjekter for flere tomter på Sjusjøen, der store nybygg for leiligheter vil bli svært dominerende i sitt nærmiljø (Sjusjøen Høyfjellshotell, Sjusjøen Fjellstue, Birkebeinerbakken, samt Fjellblikk) og utnyttelsesgraden av tomtearealer vil bli atskillig høyere enn for den tradisjonelle hyttebyggingen. Det er beklagelig at disse prosjektplanene allerede er blitt fremmet og antageligvis vil bli behandlet i kommunen i forkant av kommunens behandling av en ny arealplan, med begrunnelsen av at det allerede finnes reguleringsplaner for disse områdene.

Begrunnelse for våre synspunkter - helhetstenking og grensesetting:

På Sjusjøen savner vi den helhetlige planen som skal ivareta balansen mellom forskjellige hensyn

- Åpent kulturlandskap med seterhus og setervoller mellom følsom fjellnatur og skogsområde
- Friområde – beitemark – bebyggelse – infrastruktur
- Ferie og rekreasjon – næringsdrift

Vi håper at behandlingen av arealplanen for Sjusjøen kan prioriteres slik at all utbygging og endring på Sjusjøen kan settes inn i en større estetisk, miljømessig og fremtidsrettet helhet og sammenheng. Arealplanarbeidet forventes å omfatte så vel samling av erfaringer som utredning av nye muligheter. Objektiv utredning av konsekvensene for hvert alternativt forslag forventer vi også vil inngå. Vi har tillit til at kommunen således vil etablere kriterier både for hva som kan gjøres for å øke trivselen for dagens brukere og for hva som kan tillates av nye aktiviteter, nye anlegg og hus og eventuelt nye brukere.

I forbindelse med et slik langsiktig planleggingsarbeid anser vi det hensiktsmessig å få klarlagt hva som er Sjusjøens særegenhet og bærende fortrinn og hva som er ønskelig å ta vare på og bygge ut på lang sikt, samtidig som lærdommen om skader på naturen og miljøet fra tidligere byggeprosjekter også bør inngå. Gjennom egne opplevelser og mye kontakt med brukerne, definerer vi Sjusjøens særegenhet som muligheten til stillhet og ro (hittil), turer i lettilgjengelig terreng sommer som vinter, og muligheten til å nyte hyttelivets gleder og familietradisjoner. Dette ønskes videreført og forsterket. Sjusjøen er for brukerne "selve porten til fjellområdet". Vi synes det derfor er av vesentlig betydning for Sjusjøen at kulturlandskapet med seterhus og åpne setervoller mellom fjellnaturen og skogbeltet søkes gjenskapt og tatt vare på.

Sjusjøen betegnes allerede som et belastet område hvor trivselsverdiene for dagens brukere er i ferd med å bli redusert. Vi opplever at vi er nær metningspunktet med antall hytter og antall brukere, med veier, biltrafikk og parkering, med utnyttelse av eksisterende vann- og avløpsanlegg (til Lillehammer) og med slitasje på natur og miljø.

Dessuten har anleggstrafikk, støy, forsøpling og vinteråpne anleggsveier blitt et synligere trekk i bildet av Sjusjøen de siste årene..

De tre nye prosjektene (1) ombygging av Sjusjøen Panorama, (2) leilighetskomplekset Birkebeinerbakken og (3) Sjusjøparken må etter vår mening stilles i bero inntil kommuneplanen er godkjent og premissene for videre utvikling av Sjusjøen er lagt.

Kommentarer og forslag i forbindelse med Reguleringsplanen for Sjusjøen Panorama

Sjusjøen Panorama har en spesielt fin beliggenhet. Hus på denne tomte vil være godt synlig fra nært og fjernt, - fra hovedveien, fra den planlagte gangveien mellom Graaten og kirken, fra nabohyttene, fra hyttene på Vassbakken og på Rømsåsen, - i tillegg til at bebyggelsen vil bli iøynefallende fra turområdene Snøvrillen - Natrudstilen og fra stien rundt Sjusjøvannet.

Gjennom egne reguleringsplaner har noen få tomter - øremerket for hoteller, noen servicebygg og enkelte hyttetun - unntaksvis fått tillatelse for høyere bygg og større arealutnyttelsesgrad. Flere av disse husene skiller seg ut i sitt nærmiljø og representerer etter vårt syn erfaringer på hva som ikke passer inn. Det er i denne reguleringsplanen ikke lagt ved fasadetegninger, men det må forventes hus med høyder på 9-10 m i hellende terreng og 6-7 m på flatere mark. De foreslåtte nye og for fjellet høye og ukarakteristiske bygningene vil på det området som i dag har et hotellbygg (som heller ikke er pent), neppe bidra til å forskjønne Sjusjøen, selv om det velges materialer og farger som er tilpasset naturen og områdene rundt. Vi mener derfor at kun én-etasjes bygg bør tillates.

På en så sentralt beliggende tomt burde en aller helst ha gjenskapt det gamle setermiljøet. I dag finnes fremdeles partier på tomte som har bevart seterløkkas mangfoldige flora, og som bidrar til en følelse av en grønn lunge i sentrumsområdet. Det vil neppe bli noe igjen av den naturlige vegetasjonen på seterløkka hvis dette prosjektet gjennomføres som foreslått i reguleringsplanen. Den nye gangstien, som er tenkt anlagt over tomte, vil dessuten bli triveligere å ferdes langs i et landskap preget av markblomster og lav bebyggelse. Vegetasjonen må bevares.

En fortetting av bebyggelsen med ekstra høy arealutnyttelsesgrad passer etter vår mening ikke inn i byggemønsteret på Sjusjøen. Det store antall høye leilighetsbygg vil gi området et bymessig preg. Dessuten ser vi for oss øket trafikk og risiko for uro på og fra området. Vi anser det berettiget med en utredning av hvilke konsekvenser et slikt leilighetskompleks kan få for nærområdet.

Den nye eiergruppen av Sjusjøen Panorama anses som bevisste aktører som søker god inntjening på sine investeringer, normalt innenfor et tidsrom på 5-10 år. De vet godt at det er risiko forbundet med overtagelse av eiendom som krever omregulering og godkjennelse av nybygg. Vi ser ingen god grunn til at Ringsaker kommune i denne reguleringssaken skal imøtekomme investorer med kortsiktige investeringsprosjekter, på bekostning av denne muligheten til å tilrettelegge for en langsiktig utvikling av Sjusjøen, - for øket trivsel for fremtidens store flertall av brukere som vil være fastboende, hytteeiere, beiterettshavere, dagsbesøkende og i noen grad næringsdrivende.

Hovedpunkter som ønskes ivaretatt under behandling av reguleringsplanen for Sjusjøen Panorama

1. Sjusjøen og området rundt må ses i et helhets- og ansvarsperspektiv slik at balansen i naturen og kulturlandskapet søkes bevart og gjenskapt der det er nødvendig. Sjusjøen er primært definert for landbruk, natur og friluftsliv (LNF-område). Det må være premissgivende for hva som godkjennes i dagens regulerings- og byggesaker, slik at Sjusjøens særegne miljø kan opprettholdes. Politikere og fagetater anmodes om å sette klare grenser for hva som kan tillates bygget på Sjusjøen, slik at den nevnte balansen kan oppnås.
2. Gjennom egne opplevelser og mye kontakt med brukerne, definerer vi Sjusjøens særegenhet som muligheten til stillhet og ro (hittil), turer i lettilgjengelig terreng sommer som vinter, og muligheten til å nyte fjell- og hyttelivets gleder og familietradisjoner. Dette ønskes videreført og forsterket i så vel arealplanen som denne og andre reguleringsplaner. Mye tyder på at Sjusjøen snart har nådd et metningspunkt i antall brukere og antall hytter og hus. Vi foreslår derfor en konsekvensutredning av det nye Sjusjøen Panoramaprojektet slik at effekten på nærområdet blir synliggjort før endelige beslutninger tas.
3. Det er hyttene og de gamle seterhusene som danner byggemønsteret på Sjusjøen. På Panorama tomte vil nye hus med høyde opp mot 9-10 m bli svært godt synlig fra store deler av Sjusjøen. Reguleringen omfatter også bruksendring. Ved behandlingen av søknaden om bruksendringen oppfordrer vi derfor Ringsaker kommune til å legge kommunens generelle regler om én-etasjes hytter og hus i fjellet til grunn for godkjenning av nye hus på denne tomte.. Siden brukerne primært vil være leietagere, bør en bebyggelse med mindre friområde rundt hvert hus enn for vanlige hytter kunne tillates, så fremt plasseringen av husene i terrenget kan gjøres slik at området sett utenfra fremstår som et hyttefelt.

Sluttbemerkning

Vi ber innstendig om at Ringsaker kommunes ansvarlige beslutningstagere - politikere, fagetater og administrasjon - tar det "å tenke helhetlig" på alvor når de skal ta stilling til reguleringsplanen for Sjusjøen Panorama:

- Har virkelig utbyggingen slik den fremstår i fremlagt reguleringsplan en slik kvalitet og effekt på nærmiljøet at den på en forsvarlig måte ivaretar det miljøet som er ønsket på Sjusjøen i fremtiden? Vi mener nei !
- Det vil være et særs viktig signal fra Ringsaker kommune dersom ansvarlige beslutningstagere denne gangen setter klare grenser og handler etter "føre-var" prinsippet. Dermed vil kommunen kunne synliggjøre sin miljøvennlige holdning og at Sjusjøens natur og miljø verdsettes.

Med vennlig hilsen

Liv Rolstad
Fastboende, Pihl nr. 199

Håkon Østby
Hytte, Pihl nr 50