

REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN FJELLSTUE, SLUTTBEHANDLING

Sluttbehandles i: Kommunestyret			Fordeling: Planutvalget	
ArkivsakID.:	JournalpostID.:	Arkiv:		Saksbehandler:
07/2537	07/32625	K2-L12		Helge Haugan

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	06.02.2008	014/08
Kommunestyret	07.03.2008	024/08

Dokumenter

Reguleringsplan for Sjusjøen Fjellstue,	
Plankart forslag sist revidert 18.1.2008.....	vedlegg 1
Reguleringsbestemmelser, datert 18.1.2008.....	vedlegg 2
Andre dokumenter:	
Ortofoto for oversikt.....	vedlegg 3
Reguleringsplan for Sjusjøen vedtatt 26.08.98, utsnitt.....	vedlegg 4
Illustrasjonsplan	vedlegg 5
Fotomontasje av ny og eksisterende situasjon.....	vedlegg 6
Snitt og fasader	vedlegg 7
Snitt ny og eksisterende bebyggelse	vedlegg 8
Sammendrag av merknader med administrasjonens kommentarer	vedlegg 9
Merknader fra offentlig ettersyn	vedlegg 10, uttrykt

Fakta**BAKGRUNN**

Sjusjøen Utvikling AS har utarbeidet et privat reguleringsforslag for Sjusjøen Fjellstue på Sjusjøen. Hensikten er å legge til rette for endring av tradisjonell hoteldrift til forretningsvirksomhet og salg og utleie av fritidsleiligheter. Planforslaget legger til rette for ombygging og foretting med nye fritidsleiligheter.

Planområdet inngår som en del av eiendommen til Pihl AS, og Sjusjøen Utvikling AS er fester og utbygger av prosjektet. Planområdet ligger sentralt på Sjusjøen i sydvendt skråning med utsikt utover Sjusjøen. Området har atkomst fra Torevegen via lokalveg.

PLANSTATUS

I kommuneplan for 2006-2010 (2018) er planområdet avsatt til ervervsformål. Området er i gjeldende reguleringsplan for Sjusjøen, vedtatt 26.08.98, regulert til forretningsformål for blant annet turistbedrift, vedlegg 4.

PLANPROSESS

Planforslaget ble behandlet i planutvalget 20.6.5007, sak 064/07, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det ble sendt ut til høring til berørte parter og regionale myndigheter, med høringsfrist 15.8.2007. Det er mottatt 7 merknader som er gjengitt i sammendrag med administrasjonens kommentarer, vedlegg 9. I forbindelse med merknader til planforslaget, har det vært avholdt møter mellom forslagsstiller/utbygger for justering av planforlaget.

PLANFORSLAGET

Forlaget består av plankart og bestemmelser (vedlegg 1 og 2). I tillegg følger illustrasjoner til planforslaget. Formålet endres fra byggeområde for forretning i gjeldende reguleringsplan foreslås endret til kombinerte formål forretningsvirksomhet/fritidsbebyggelse. Salg og utleie av fritidsboliger er tillatt. Det er foreslått seks byggeområder F/F1-6, med felles atkomstveg (FA1-2), felles parkering FP1-5 og felles grøntområde FG1-5. Planforslaget baserer seg på at eksisterende bygningsmasse skal bygges om og riving av to eksisterende uthus. Bebyggelsen skal legges på langs av kotene med et felles grøntområde (FG) mellom og rundt byggeområdene. Parkering skal delvis legges i kjeller under bebyggelsen (F/F1 og F/F 5). Øvre grense for prosent bebygd areal (%-BYA) som kan tillates varierer fra 40 % til 90 % for de enkelte områdene. Byggehøyden varierer med en maksimalhøyde på inntil 11 meter for mønehøyde og gesimshøyde på 6,5 – 7,5 meter. Planforslaget legger opp til en takvinkel inntil 35 grader.

På bakgrunn av merknader ved offentlig ettersyn er følgende forslag til endringer innarbeidet i planforslaget som følger saken:

- I område F/F3 kreves mer åpen bebyggelse, at bebyggelsen skal være i 1 etasje og inntil 2 leiligheter kan kjedes sammen.
- Takvinkel differensieres med takvinkel inntil 22 grader i områdene F/F4 og F/F5, inntil 28 grader for områdene F/F3 og F/F6 og inntil 35 grader for områdene F/F1 og F/F2.
- Veg FA2 og SB2 reguleres for allmenn ferdsel og bevaring.
- Gammel stue som inngår i F/F2 reguleres til spesialområde bevaring SB1.
- Det er tatt inn bestemmelser om variasjon i høyder innenfor de enkelte huskroppene. Bebyggelsen innen området skal utformes med oppdeling i mindre volumer i samsvar med eksisterende bygningsmessige dimensjoner.

Vurdering

AREALBRUK

Gjeldende plan gir hjemmel for %-BYA inntil 20 %. Hele planområdet er byggeområde. I planforslaget er byggeområdene vesentlig redusert. Dette sammen med at areal for parkering etter nye regler skal medregnes ved beregning av %-BYA, gjør at planforslaget legger opp til en mindre utbygging av området enn gjeldende plan. Det vurderes som positivt å fortette områder som allerede er disponert for byggeformål, framfor å ta nye arealer i bruk, så lenge områdets kvaliteter ikke forringes.

Planforslaget åpner for at det i området kan oppføres bygninger for forretning og fritidsbebyggelse for salg og utleie. Gjeldende plan tillater bare fritidsboliger for utleie. Denne endringen vil ikke føre til noen stor endring i hvordan området brukes. Også for fritidsboliger som selges kan det bli organisert utleie.

Planforslaget har i bestemmelsene parkering lagt til underetasje i F/F1 og F/F5. Dette vurderes som positivt for området ved at det i mindre grad blir preget av parkeringsplasser, og

at utomhusarealer får andre bruksmessige kvaliteter. Veg gjennom området (FA2 og SB1) foreslås regulert til gjennomgangsvog og spesialområde for bevaring i samsvar med innkomne merknader.

ESTETIKK OG LANDSKAPSTILPASNING

Reduksjon av byggeområdenes størrelse i forhold til gjeldende plan sikrer et stort grøntområde uten bebyggelse. Det gir god tilpasning til de åpne seterområdene som er regulert i tilstøtende område mot sør og vest. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med bebyggelse i inntil 1- 2 etasjer med gesimshøyde på 3,5 m og 6,5 m. Eksisterende bebyggelse på tomta består av flere sammenbygde bygningskropper bygget i forskjellige tidsepoker og med varierende høyde. Fjellstuas eldste deler er sammenbygde volumer med høyder i 2-3 etasjer pluss kjeller/underetasje. Hotellfløya fra 1975 er i 3 etasjer og rager over den øvrige bebyggelsen.

Bebyggelsen er lite synlig fra Torevegen/Sjusjøen Høyfjellshotell, men er mer eksponert i det store landskapsrommet mot sør, - fra Rømåsen og Sjusjøvannet. Bebyggelsen vil sett fra Vassbakken ikke danne silhuetter og ligge lavere enn eksisterende bebyggelse. Illustrasjon av forslag til utbygging viser en utbygging tilpasset eksisterende bebyggelse med god tilpasning av bygningsvolumer og fasadeoppbygging.

Takvinkel kan etter gjeldende plan tillates fra 15 til 30 °. For område F/F1 og F/F2 foreslås øvre grense 35 ° av hensyn til eksisterende bebyggelse. For andre områder foreslås en mindre takvinkel for å begrense bebyggelsens høyde.

Bygningene i F/F1 skal brytes i mindre volumer og enheter, se vedlegg 6 og 7. Dette gir variasjon i dimensjoner mot seterløkke i sør, gir både innsyn og utsikt og gir dimensjoner i ny bygningsmasse som er tilpasset eksisterende bebyggelse. De variasjonene det legges opp til, gir også rom mellom husene for ferdsel, utsikt og innsyn.

Høydene i områdene F/F3 og F/F6 er viktig i forhold til vegen nord for området. Eksisterende bebyggelse (F/F4) er her i en etasje. Det er viktig å hold lav bebyggelse i dette området. Det er derfor tatt inn en bestemmelse som sier at bebyggelsen ikke overstige 3,5 m i gesimshøyde i område F/F3 og F/F6. Bebyggelsen i F/F3 foreslås som mer åpen med inntil 2 enheter/leiligheter kjedet sammen.

Bestemmelsene setter krav til fargesetting av bygningsmassen med mørke naturfarger som i fargeholdning forutsettes å binde sammen anlegget til en enhet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas, og terrenget skal istandsettes i forbindelse med byggearbeidene. Dette er viktig for at anlegget skal bli en del av det omkringliggende miljøet. Istandsetting av utomhusområdene vil i denne sammenheng være viktig for trivsel, samt nær- og fjernvirkningen av anlegget.

Det justerte planforslaget vurderes å være i samsvar med de estetiske retningslinjene for Ringsaker kommune både når det gjelder tilpasning til eksisterende landskap og eksisterende bebyggelse.

KULTURVERN

Gammel gjennomfartsveg reguleres til spesialområde bevaring (SB2) med bestemmelse om at vegen skal opprettholdes for allmenn ferdsel og som gjennomgangveg. Gammel stue som

inngår som del av bebyggelsen i F/F2 reguleres til spesialområde bevaring (SB1). Hensynet til de gamle setervangene er ivaretatt ved sikring av grøntområder.

GRØNTSTRUKTUR

Forslaget til plan sikrer felles grøntområder både rundt og mellom bebyggelsen. Dette vil gi fine oppholdsarealer og møteplasser for folk.

Parkering under bakken bidrar til at grøntområdene og uteoppholdsarealene blir større og mer sammenhengende.

Det er ikke tillatt å gjerde inn området, og dette vil bedre tilgjengeligheten og muligheten for gjennomgang for allmennheten.

UNIVERSELL UTFORMING

Det er satt krav i bestemmelsene om at det skal tilstrebes en utforming en universell utforming utomhus og i alle bygg. Områdene F/F3 og F/F4 ligger i bratt terreng, og her vil ikke atkomstvegene til boligene kunne tilfredsstille kravene til universell utforming.

INFRASTRUKTUR

Utbygging i Sjusjøområdet har ført til at vann- og avløpsanlegget (VA) har begrenset kapasitet for nye utbyggingsprosjekter. VA-løsning for fjellområdene er under utredning. Formannskapet vil bli orientert om situasjonen i møte 6. februar, og forslag til prinsipløsning vil bli fremmet for kommunestyret i kløpet av våren. Større utbyggingsprosjekter med konsekvenser for VA-anlegget bør ikke settes i gang før saken er utredet og beslutning foreligger.

KOMMUNALE FORPLIKTELSER

Området bygges ut i privat regi. Planen kan behandles og vedtas, men utbygging må avvente avklaring av en løsning for VA-anlegget som beskrevet over. Kommunens kostnader i forbindelse med VA-anlegg vil avhenge av den løsning som blir valgt.

UTBYGGINGSAVTALER

Utbyggingsavtale med fordeling av kostnader for nødvendig utbygging for økt kapasitet for VA-anlegget må inngås etter at prinsipløsning er vedtatt.

Forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas forslag til reguleringsplan for Sjusjøen Fjellstue med plankart og bestemmelser sist revidert 18.1.2008.

Rådmannen i Ringsaker, 23. januar 2008

Jørn Strand

Ole Roger Strandbakke
Plan- og næringssjef

Forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas forslag til reguleringsplan for Sjusjøen Fjellstue med plankart og bestemmelser sist revidert 18.1.2008.

06.02.2008 Planutvalget

Enstemmig vedtak.

Rådmannens innstilling tiltres.

Forslag fremmet i møte:

Odd-Hermann Roel Børke (H) foreslo at følgende tilføyes som nytt punkt 1.4 i reguleringsbestemmelsene:

”Alle hytter leiligheter og annen bebyggelse for opphold skal tilkobles godkjent vann og avløpsnett.”

Votering:

Rådmannens innstilling med forslag fremmet i møtet enstemmig vedtatt.

PU-014/08 Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 vedtas forslag til reguleringsplan for Sjusjøen Fjellstue med plankart og bestemmelser sist revidert 18.1.2008, med følgende tilføyelse i reguleringsbestemmelsene:

Nytt punkt 1.4:

”Alle hytter leiligheter og annen bebyggelse for opphold skal tilkobles godkjent vann og avløpsnett.”

Ringsaker kommune, 6. februar 2008

Anita Ihle Steen
Ordfører

Mai Britt F. Johansen
sekretær

