

REGULERINGSPLAN FOR VARDEÅSEN-LUNKEVEGEN:

PLANBESKRIVELSE:

Generelt:

Planområdet ligger i Pihl AS

Området grenser mot stien til Lunkefjell i vest, mot reguleringsplanen for Sjusjøen Skiarena i sør, Tokstadmyra i øst og Lunkefjell i nord.

Området heller mot syd/ syd-øst og stiger videre opp mot Lunkefjellet.

Det er ikke innsyn til området fra andre deler av Sjusjøområdet.

Arealutnyttelse:

Totalt planareal er 818 daa.

Det foreslås følgende inndeling:

-Fritidsbebyggelse	580	daa
-Friluftsområde	193	daa
-Privat trafikkområde	45	daa

Adkomst:

Området har adkomst via den private Ringvegen, og vegen fra Sjusjøen sentrum ovenfor Sjusjøen Fjellstue.

NATURGRUNNLAGET

Vegetasjon:

Trevegetasjonen består av fjellbjørk og gran. Bunnvegetasjon karakteriseres ved gras, forskjellige lyngarter, einer og krekling.

I de foreslåtte friområdene er det myr og lyng.

Grunnforhold:

Fjellgrunnen består av sparagmitt. Over fjellet er det løsmasser som består av istidsavsetninger (morene). Det er grunt ned til fjellet i de høyest liggende områdene.

I myrområdene er det løse masser med høy grunnvannstand.

Terrenget:

Området har sydlig og vestlig helning. Høyde over havet er 870 til 965 moh.

PLANSTATUS

Området er ikke regulert tidligere. Det er 179 eksisterende hytter innenfor plangrensa. I kommuneplanen for Ringsaker er det godkjent inntil 100 nye hytter på Sjusjøen. Vardeåsen- Lunkevegen utgjør et betydelig areal av det området som er gitt mulighet til fortetting i kommuneplanen. Pihl AS og Brøttum Almenning har tidligere valgt å fortettet området i Heståsen med 32 nye hytter I Pihl AS og 5 nye hytter i Brøttum Almenning.

PLANPROSESSEN

Melding om planprosessen ble sendt til berørte hytte-eiere 24.mai 2005.

Offentlige høringsinstanser ble varslet med brev 24.mai 2005.

PLANFORSLAGET

Byggeområder:

Det er planlagt inntil 19 nye tomter for fritidsboliger. Tomtene er lagt på tørr og god byggegrunn. Innen den enkelte tomt kan det oppføres fritidsbolig, uthus/anneks og carport. Tillatt bruksareal T-BRA for hver eiendomstomt innen området er maksimalt 125 m² .

De nye hyttene blir liggende i åpne rom mellom eksisterende hytter.
Det er lagt stor vekt på tilpasning til eksisterende hytter og vegetasjon.

For å tilpasse utbyggingen skånsomt i forhold til eksistere hytter vil utbyggingen bli organisert gjennom grunneier med disse forutsetningene:

- Unngå spesielt høy hytter.
- Utvikle hytte typer som er tilpasset området.
- Unngå mange nye veier.

Skiløyper:

Skiløype-trasèer følger i dag delvis vegene i området. I planforslaget er skiløypene lagt utenom veger, og inn i friområdene. Disse vil bli ryddet og opparbeidet på en skånsom måte. De går i myrområder.

VANN/AVLØP/RENOVASJON

Vann/avløp

De ny hyttene og eksisterende hytter vil bli tilknyttet offentlig vann –og avløp. Utbyggingen av VA-ledninger skjer samtidig med eller før fortettingen.

Renovasjon

Renovasjonsordningen blir i.h.h.t. kommunale retningslinjer.

VERN AV LANDSKAP OG VEGETASJON

Ved opparbeidelse av veger, tomter, traseer og VA/el.-ledninger, er det viktig at dette skjer så skånsomt som mulig. Målet er å ta vare på vegetasjon og terreng. Stein, stubber og røtter kjøres til tipp-plass utenfor planområdet.