

REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN PANORAMA - SLUTTBEHANDLING

Sluttbehandles i: Kommunestyret			Fordeling: *	
ArkivsakID.:	JournalpostID.:	Arkiv:		Saksbehandler:
06/5686	07/11830	K2-L12		Kjersti Westgaard Gillund

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
Planutvalget	20.06.2007	059/07
Kommunestyret	27.06.2007	080/07

Dokumenter

Reguleringsplan for Sjusjøen Panorama, forslag

Plankart datert 20.05.2007..... vedlegg 1

Reguleringsbestemmelser, datert 20.05.2007..... vedlegg 2

Annet materiale:

Ortofoto for oversikt..... vedlegg 3

Reguleringsplan for Sjusjøen, vedtatt 26.08.98, utsnitt..... vedlegg 4

Snitt av planlagt bebyggelse i området..... vedlegg 5

Sammendrag av merknader etter offentlig ettersyn..... vedlegg 6

LARKAS AS, forslag til endring av planforslaget, 30.4.2007..... vedlegg 7

Ortofoto med markering av vegetasjon..... vedlegg 8

Fakta**BAKGRUNN**

Sjusjøen Panorama Eiendom AS fremmer et privat reguleringsforslag for Sjusjøen Panorama hotell. Hensikten er å legge til rette for omdisponering fra tradisjonell hoteldrift til private fritidsleiligheter med mulighet for salg og utleie. Forslaget innebærer at eksisterende hotellbygning og direktørbolig rives for å gi plass for nye bygg.

Planområdet er en del av eiendommen til Pihl A/S, og Sjusjøen Panorama Eiendom AS er fester og utbygger. Planområdet ligger i sydvendt skråning med utsikt utover Sjusjøen. Området har atkomst fra Toreveien (FV 2), og grenser mot denne i øst. Mot nord grenser tomte til Sjusjøen fjellkirke, og i sørvest ligger 6 eksisterende hytter (vedlegg 3).

PLANSTATUS

Kommuneplanen 2001-2004 (12) har bestemmelser og retningslinjer som gjelder for fjellområdene. Planområdet avsatt til ervervsvirksomhet. Reguleringsplan for Sjusjøen, vedtatt 26.08.98, er gjeldende plan for området (vedlegg 4).

I denne planen er området i sin helhet regulert til byggeområde for forretning, kontor og turistbedrift hvor det er tillatt å oppføre bygg i inntil to etasjer.

PLANPROSESS

Planforslaget har vært utsendt til høring til berørte og regionale myndigheter, med høringsfrist satt til 20.1.07. Det er mottatt 12 merknader som er gjengitt i sammendrag med administrasjonens kommentarer (vedlegg 6). I forbindelse med høringen ble kommunen gjort oppmerksom på at forslaget berørte kirkelovens § 21 5. ledd, som sier at det er forbudt uten

biskopens tillatelse å oppføre bebyggelse nærmere kirkebygg enn 60 meter. Planforslaget ble derfor oversendt biskopen. Biskopens uttalelse er gjengitt i sammendrag, vedlegg 6.

PLANFORSLAGET

Forslaget består av plankart og bestemmelser (vedlegg 1 og 2). I tillegg følger et oppriss som illustrerer bebyggelsen som foreslås av utbygger, vedlegg 5. Det er foreslått fire byggeområder for kombinert formål fritidsbebyggelse/forretning F/F 1-4, med felles atkomstveg (FA1). Planforslaget baserer seg på at eksisterende bygningsmasse (hotell og direktørbolig) rives. Kombinert formål fritidsbebyggelse/forretning gir rom for en kombinasjon av private fritidsboliger og utleievirksomhet. Det foreslås et totalt bebygd areal (BYA) på 40 % for områdene F/F 1- 4. Ny bebyggelse planlegges oppført som 4-5 mannsboliger i inntil 2 etasjer. Den nedre etasjen skal utføres som underetasje der terrenget tilsier dette. Bebyggelsen er planlagt som rekketun på tvers av kotene med et felles grøntområde (FG1) mellom og rundt byggeområdene. Parkering er fortrinnsvis løst i kjeller under bebyggelsen i tillegg til noe kortidsparkering ved inngangen til leilighetene.

Nordøst i planområdet er det regulert et friluftsområde. Gjennom dette området går et eksisterende bekkedrag og en sti.

Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i reguleringsplanen. Byggeområdene F/F1 og F/F2 er redusert, og arealet mellom byggeområdene og kirka er regulert som felles grøntområde og bevaring av vegetasjon SB1. Slik forslaget foreligger vil ny bebyggelse ikke ligge nærmere kirka enn 80 meter som tilsvarer beliggenheten til den eksisterende direktørboligen. Forslagsstiller har gitt innspill (vedlegg 7) om at de ønsker en mindre reduksjon av byggeområdet. I tillegg ønsker de å tverrstill bebyggelsen på enden av hver husrekke.

Vurdering

AREALBRUK

I gjeldene reguleringsplan er hele det aktuelle planområdet et byggeområde for forretningsformål, der flere typer foretningsvirksomhet er tillatt. Planforslaget åpner for at det kan overføres fritidsbebyggelse for salg og utleie. Det kombinerte formålet gir mulighet for begge deler.

Byggeområdet foreslås redusert i forhold til gjeldene plan ved at deler av området disponeres som felles grøntområde for fritidsboligene, og i forhold til forslaget som var lagt ut til offentlig ettersyn ved at området mot Fjellkirka reguleres som grøntområde for bevaring av landskap og vegetasjon. Dette gjør at selv om tillatt bebygd areal (BYA) økes fra 20 til 40 %, vil den del av tomta som kan bebygges bli redusert.

Ved at reguleringsformålet begrenses til ulike former for fritidsbebyggelse, at omfanget på bebygd areal reduseres, og at det sikres større sammenhengende grøntområder , legger planforslaget til rette for utvikling av sentrumsområdet på Sjusjøen i retning dalbunnen. Det er i samsvar med forslaget til revisjon av kommuneplanens arealdel, og flere av merknadene som ble mottatt ved det offentlige ettersynet.

ESTETIKK OG LANDSKAPSTILPASNING

Området inngår som en del av det skålformede landskapsrommet som skråner mot Sjusjøvannet. Bestemmelsene angir at det er tillatt med bebyggelse inntil 6,5 meter gesimshøyde, og at mønehøyden ikke skal overstige 9 meter. Det kreves at bebyggelsen trappes i hellende terreng, og det skal der terrenget ligger til rette for det, benyttes underetasje.

Dette betyr at bebyggelse kan oppføres i inntil to etasjer. Hotellbygget som ligger der i dag er imidlertid to etasjer med underetasje, det vil si en etasje høyere enn planforslaget tillater. Dagens bebyggelse vurderes som mer kompakt siden bebyggelsen brytes og trappes i terrenget. Planforslaget vurderes derfor å bidra til at ny bebyggelse vil bli bedre tilpasset annen eksisterende bebyggelse.

Bestemmelsene setter krav om at bygningene skal fargesettes med mørke naturfarger. Det vil bidra til at byggene bedre tilpasses og ikke bryter med det omkringliggende kulturlandskapet.

Ved lokalisering og utforming av ny bebyggelse vurderes det som viktig at forholdet til Sjusjøen fjellkirke blir ivaretatt. Kirkelovens bestemmelse om 60 m mellom kirke og andre bygg er absolutt som minsteavstand, og biskopen har i sin uttalelse gitt uttrykk for at det ikke er aktuelt å gi dispensasjon fra dette når det gjelder Fjellkirka.

Fjellkirka framstår som et særpreget landemerke som er godt synlig fra landskapet omkring. Den har en beskjeden størrelse og utforming som er tilpasset det åpne landskapet på fjellet. Avstanden til annen bebyggelse må fastlegges slik at denne situasjonen ikke endres. Det foreslås derfor at byggeområdene F/F1 og F/F2 reduseres i størrelse i forhold til forslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og at området mellom kirka og ny bebyggelse reguleres for bevaring av landskap og vegetasjon.

Mellom kirka og Panorama ligger et viktig vegetasjonsbelte med grupper av grantrær. Avstanden fra bebyggelsen til denne viktige tregruppen er tilstrekkelig til at trærne opprettholder gode vekstforhold. Høydeforskjellen i området bidrar ytterligere til at kirka og dens nære miljø og omgivelser ikke forstyrres vesentlig av den nye planlagte bebyggelsen på Panorama.

Bestemmelsene setter krav til at eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas, også i grøntområdene mellom byggeområdene. Dette er viktig for at anlegget skal bli en del det omkringliggende miljøet. Istandsetting og bevaring av vegetasjon i utomhusområdene vil være viktig for trivsel, samt nær- og fjernvirkningen av området.

Mange av merknadene fra offentlig ettersynet var opptatt av illustrasjonene av forslaget til ny fritidsbebyggelse. Det må understrekes at dette forslaget fra utbygger ble lagt ved som illustrasjon, men det er ikke en del av reguleringsforslaget. Reguleringsplanen gir muligheter også for annen utforming av bebyggelsen. For å gjøre dette klarere er forslaget til ny bebyggelse fjernet fra plankartet.

Forslagsstiller aksepterer den foreslåtte reduksjonen av byggeområdet, men ønsker primært at det skal være mulig å bygge noe nærmere kirka (se vedlegg 6, merknad nr 12).

FRILUFTSLIV OG GRØNTSTRUKTUR

Planforslaget sikrer felles grøntområder mellom bebyggelsen. Dette vil gi fine leke- og oppholds arealer. Grøntstrukturen sikrer også trygge linjer for ferdsel gjennom området. Parkering under bakken bidrar til at grøntområdene blir større og mer sammenhengende.

Friluftsområde FL1 sikrer en etablert sti som gir forbindelse til Fjellkirka, og et eksisterende bekkedrag gjennom området. Reduksjonen av byggeområdet F/F2 mot kirka sikrer også avstand til stien som fører opp til kirka fortsatt går i et naturområde. Dette vurderes som positivt for turopplevelsen, og situasjonen er en klar bedring i forhold til hva gjeldene plan gir mulighet for.

UNIVERSELL UTFORMING

Det er satt krav i bestemmelsene om at det skal tilstrebes en universell utforming som sikrer alle tilgjengelighet til bygninger og utomhusanlegg. Deler av området vil enkelt kunne etterkomme disse kravene. Leilighetsbyggene i to etasjer vil neppe bli utstyrt med heis.

KOMMUNALE FORPLIKTELSER

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

UTBYGGINGSAVTALER

Det vil ikke bli aktuelt å inngå utbyggingsavtaler.

Forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 nr.1 vedtas forslag til reguleringsplan for Sjusjøen Panorama med plankart og bestemmelser datert 20.05.2007.

Rådmannen i Ringsaker, 6.6.2007

Arne Olav Loeng

Ole Roger Strandbakke
Utviklingssjef

*