

Planinitiativ

etter Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, § 1. Krav til planinitiativ. *Detaljregulering av Sjusjølia* i Ringsaker kommune.

Iht. ovennevnte avklares i nødvendig grad videre forskriftens § 1. *Krav til planinitiativet*, bokstaver a) til l) for anmodning om oppstart av detaljregulering:

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere tomtene med gnr/bnr/fnr 527/1/297, m.fl og adresse Langbakkgutua 2 på Sjusjøen i Ringsaker kommune for fritidsboliger innenfor sentrumsformål.

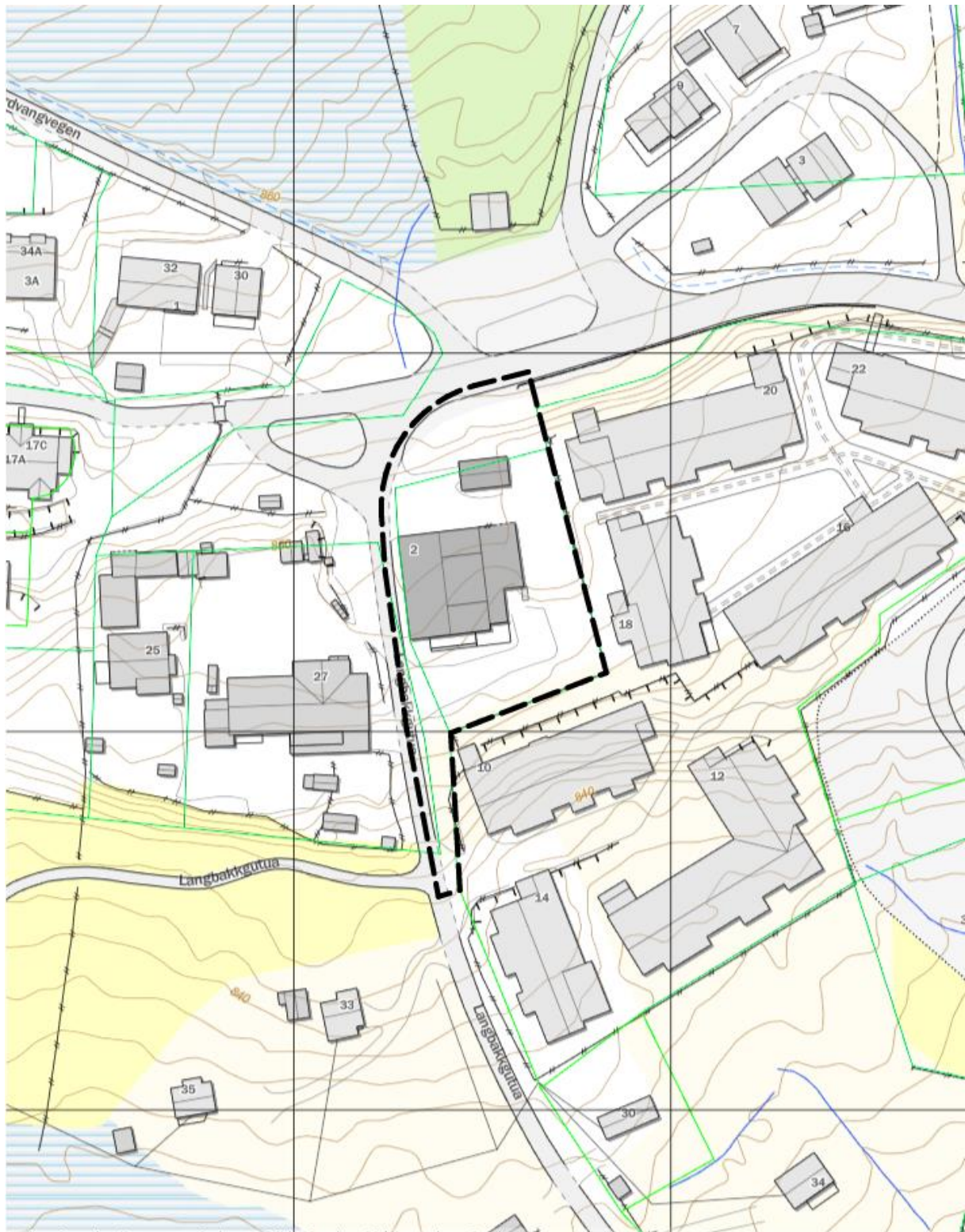
Plankonsulent er Voll Arkitekter på vegen av forslagstiller Birkebeiner Invest AS.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger i Ringsaker kommune, og er en naturlig fortsettelse av sentrum i hytteområdet ved Sjusjøen.



Figur 1 Områdets plassering i kommunen (lite kart) og lokalt (flyfoto).

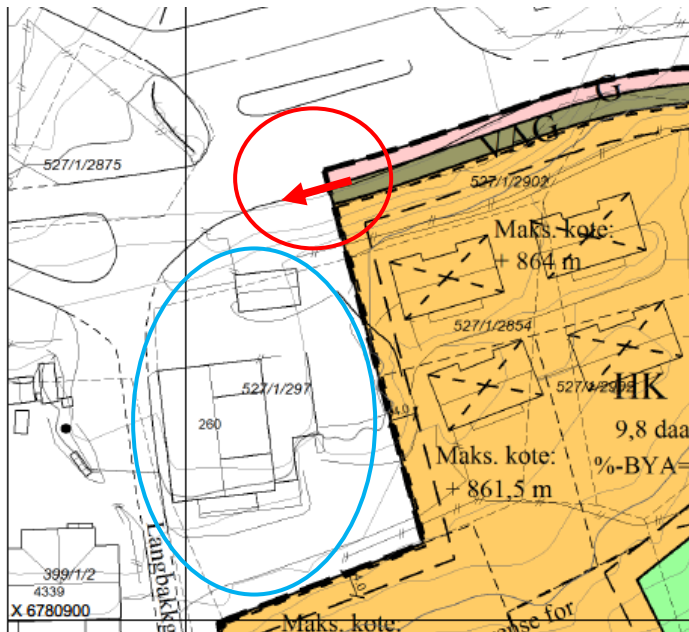


Figur 2 Planavgrønsning med avsatt plass for evt. tiltak for kryss og sikt iht. Statens vegvesens HB N100

Planområdet er i dag bebygget med et hovedbygg og tilhørende garasjebygg. Tomten er ellers opparbeidet med gruset oppstillingsareal for kjøretøy. Mot nord er det stigende skråning mot Nordvangvegen. Tomtegrensen mot nord avklares med privatrettslig avtale så bebyggelse og anlegg kan legges lengere mot nord. Det bes om en vurdering fra kommunen av planens avgrønsning til oppstartsmøtet og før planen varsels oppstart.

Omliggende veger er private veier. Statens Vegvesens vegkart viser fartsgrense 50km/t.

Nordvangvegen har overgang til 30 km/t lengere nord-vest for planområdet. Sikt fra avkjørsel anbefales beregnet ut fra 50 km/t.



Naboplanen *Reguleringsplan for Sjusjøvungen* har regulert *Gangveg og Annen veggrunn – Grøntanlegg* langsmed tilkomstveien Nordvangvegen til grensen mellom nevnte og ny plan. En naturlig avslutning på gangvegen (G) og annen veggrunn (VAG) bør avklares for det endelige planområdet varsels.

Figur 3 (til venstre) Nytt område for bebyggelse i planen ligger innenfor blå sirkel. rød sirkel markerer hvor gangveg og annen veggrunn fra naboplan fortsetter fra naboplan «Reguleringsplan for Sjusjøvungen»

Planarbeidet vil få beskjeden virkning utenfor planområdet. Planen vil være avhengig av løsning for tilkobling til VA-ledning til området. per dags dato er det bygge-/tilkoblingsforbud i området til ny opparbeidet VA-ledning er avklart. Oppstartsmøtet bør avklare om planen skal utarbeide egen VA-plan eller sikre dette i rekkefølgekrav.

Planområdet vil være del av sentrumsfortetting i området som er iht. overordnede føringer om fortetting av sentrumsbebyggelse for å minske presset på andre områder. For næringsliv og bruk av eksisterende infrastruktur bidrar dette positivt (jf. ØF-rapport; *Analyse av tilførsels- og interntrafikk i vestre deler av Ringsakerfjellet*). Det ansees som positivt å ikke spre store mengder mer trafikk langt innover det private veinettet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for leilighetsbygg med fritidsboliger. I kjeller/sokkel vil det anlegges parkering og boder. Foreløpig illustrasjoner viser ett bygg med trapp og heishus ca. midt på for å dele opp fasaden og ta terrengsprang. Det planlegges for bruk av svalgang som tilkomst fra trapp og heishus. Møne og fasaderetning vil bidra til å avslutte kvartalet mot vei i nord og øst og skape en helhet med resterende ny bebyggelse innenfor sentrumsområdet.

På vestsiden av ny bebyggelse anlegges det grønne arealer fremfor bebyggelsen, som får gode solforhold i likhet med private uterom. Parkering skjer i hovedsak i kjeller/sokkel. Noen parkeringsplasser planlegges i forkant av innkjøring. Det er tiltenkt ca. en plass per enhet fritidsbolig.

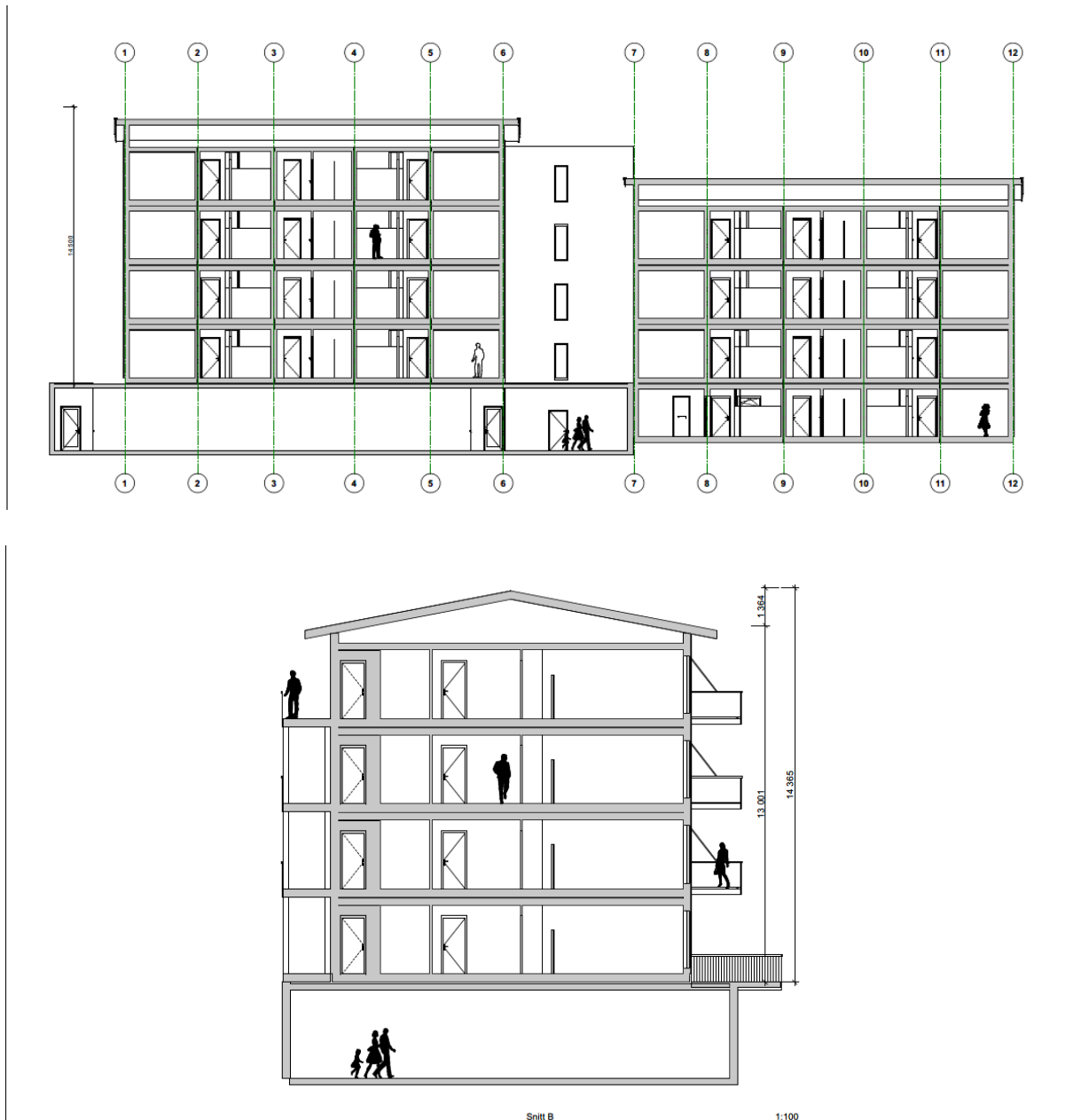
Planlagt bebyggelse vil tilpasse seg omliggende bebyggelsesvolum på kvartalet, som en naturlig del av sentrumsformelet i KPA.



Figur 4 Foreløpige 3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for fritidsleiligheter i 4 etasjer. Tomten skrå og det vil i kjeller/sokkel anlegges parkering for å unngå store parkeringsflater utendørs. Byggehøyder er over terreng planlagt til ca. 14,5 meter mønehøyde.



Figur 5 Foreløpige snitt av planlagt bebyggelse. se også vedlegg 4, illustrasjoner.

Tilpasning til blant annet geoteknisk avklaring vil kunne medføre justeringer på terreng. Byggehøydene vil som i naboplanen, som regulerer til kote +864 i nord, følge terrengets nedtrapping mot sør.

Det vises også til punkt i) hvor risiko- og sårbarhetstema avklares. Linjeføring for vei mot bebyggelsesområdet vil strammes opp og evt. kanter som skaper fallfare sikres med gjerder, rekkverk eller lignende.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen vil bygges etter gjeldende forskrift og vil ha god kvalitet. Det arbeides med et konsept fra Moelven. Bruk av tre i bygg kan gi et bedre miljøavtrykk.

Det planlegges for bebyggelse som bidrar til fortetting innenfor etablert sentrumsområde, som også er vedtatt i gjeldende KPA. Selv om det planlegges for fritidsbebyggelse ligger den nært Fv. 229 med mulighet for kollektivreiser. Det må sees på som positivt med mulighet for å kunne reise kollektivt til fritidsbebyggelse og kort vei til butikk som kan redusere det potensielle antallet turer med bil.

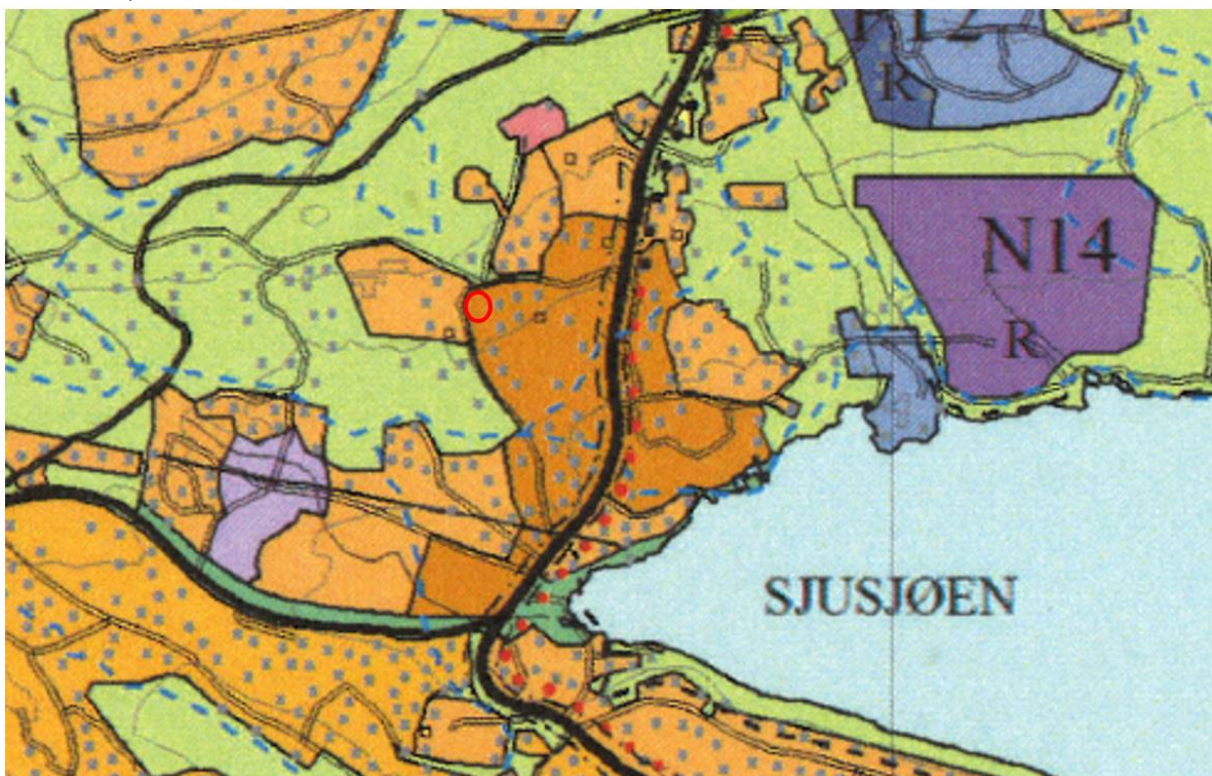
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Naboplanen Reguleringsplan for Sjusjøvangen (plan nr. 887) er utbygget og vil gi føringer for premissgivende føringer for planen. Planforslaget vil gjøre uavhengige vurderinger der dette avdekkes som nødvendig i planprosessen. Det vises til pkt. d) med beskrivelse av byggehøyder.

Bebyggelsen tilpasses omliggende bebyggelse med volumer. Det planlegges for saltak og det er ønskelig med bruk av svalgang.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens (KPA) 2014-2025 viser området som sentrumsformål.



Figur 6 Utklipp fra kart til KPA 2014-2025. Rød ring er satt på for å markere planområdets ca. beliggenhet.

I tillegg er det KPA 2014-2025, *Bestemmelser og retningslinjer* (vedtatt 10.09.14/revidert 17.06.15) funnet punkter som avklares ilt. planprosessen (KPA er overordnet plan og oppramsingen er derfor ikke uttømmende):

1 Generelle bestemmer og retningslinjer

Retningslinjer for krav om reguleringsplan

- a) *Reguleringsplan etter § 12-1 kreves der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som sammen eller hver for seg;*
- *Kan får vesentlig betydning for omgivelsene,*
 - *Berører mange interessenter,*
 - *Kan ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk*
 - *Kan være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer,*
 - *Trenger nærmere dokumentasjon, vurdering og avklaring i henhold til bestemmelser om estetikk, arkitektur og byform.*

Området som foreslås regulert er i dag regulert til Forretning/kontor/turistbedrift kan få vesentlig betydning for omgivelsene og berører andre interessenter og kan trenge nærmere dokumentasjon.

1.4 Rekkefølgekrav og krav til teknisk infrastruktur

- 2) *Reguleringsplaner skal redegjøre for håndtering av overvann og sikre areal for dette.*
- 3) *I reguleringsplaner skal det avklares om det er nødvendig med rekkefølgekrav for å sikre at reguleringsplanen får de kvaliteter som er nødvendig for oppnåelse av overordnede målsettinger.*
- 4) *Fritidsbebyggelse har tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg (...).*

Planen vil sikre redegjøring for overvannshåndtering. Det stilles spørsmål til kommunen om overordnet VA-plan til reguleringsplan er mest hensiktsmessig å sikre i planen eller i rekkefølgekrav til rammesøknad. Dette er særlig gitt om overordnet byggeforbud grunnet den overordnede VA-situasjonen gjør dette mest hensiktsmessig.

1.11 Kulturminner og Kulturmiljø

Retningslinjer om kulturminner og kulturmiljøer

(...)

- a) *I arealplaner eller tiltak som kan berøre følgende bygninger og anlegg, skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheten:*

Objekter og miljøer som inngår i SEFRAK-registeret.

Når planen sendes til varsel om oppstart vil Kulturminne-myndighet, Innlandet Fylkeskommune bli varslet. Plankonsulent har ikke funnet andre opplysninger om bygg som tilsier har særlig verdi.

Eksisterende bebyggelse forutsettes revet. Bygget som nå står på tomten er registrert i SEFRAK-registeret, som nå ligger under riksantikvaren. Om SEFRAK avklares det at datasettet ikke blir oppdatert og ikke er kvalitetssikret og at et hus som er registrert i SEFRA ikke gir det automatisk vernestatus eller spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med bygget. Ingen øvrige registreringer av bebyggelsen er å finne i de offentlig tilgjengelige kartunderlag. Jf. befarer er byggene ubrukt og i dårlig stand. Det er blant annet observert sau på beite innendørs.

1.17 Risiko og sårbarhet

1) *NVEs retningslinjer for flom og skredfare i arealplanlegging skal legges til grunn for planleggingen*

Foreløpig ROS-analyse er utarbeidet med forslag til tema som avklares i planen. Se også pkt. i) i planinitiativet. Det er ikke funnet forhold som tilsier flom. Geoteknisk tilsagn vil avklares i planprosessen eller evt. sikres i rekkefølgekrav til bestemmelsene. Komplette ROS-analyse legges ved planen til komplett førstegangs innsending av planforslag.

2.4 Sentrumsformål

1) Sentrumsområdene i Moelv og Brumunddal skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, boliger, hotell/overnatting, bevertning, og annet som bør lokaliseres i sentrum. Herunder nødvendige grønt- og utearealer til bebyggelsen. Sentrumsområdene skal utvikles med høy utnyttelse og effektiv arealbruk.

2) I andre områder med sentrumsformål tillates arealbruk som nevnt i pkt. 1, tilpasset områdets størrelse og behov.

Området ligger under «... andre områder med sentrumsformål». Foreløpig skisseprosjekt er tilpasset områdets størrelse og behov. Møneretninger mm. Jf. § 1.12 om estetikk og byggeskikk føyer seg også til omliggende sentrumsbebyggelse.



Området er i gjeldende plan: *Reguleringsplan for Sjusjøen* (vedtatt 26.08.1998) regulert til Forretning/kontor/turistbedrift. Det forutsettes at nyere KPA 2014-2025 gjelder fremfor eldre reguleringsplan).

Figur 7 Utklipp fra Arealplner.no viser eksisterende regulering over tomt som planlegges for bebyggelse.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eksisterende bygg er registrert i SEFRAK-registeret. Det er ikke fremkommet informasjon som tyder på at bebyggelsen har noen verdi. Alder på bygget er ikke kjent. Befaringer som oppdragsgiver har utført viser til at bygget ikke er brukt på mange år. Fylkeskommunen i Innlandet, som er antikvarisk myndighet, varsles ved oppstart av planarbeid.

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko for sårbarhet

- **Grunnforhold:** Grunnen består av løsmasser ifølge NGU. Det anbefales geoteknisk tilsagn for tomten. Det antas stabile grunnforhold jf. utbyggingen i øst og sør for planområdet.
- **Samferdsel:** Gangveg fra naboplan *Reguleringsplan for sjusjøvangen* må vurderes hvor den naturlig skal avsluttes. Veikant mot bebyggelsesområdet bør strammes opp og frisikt sikres. Trafikksikkerheten vurderes som god jf. senere års regulering langs Nordvangvegen. ÅDT på Fv. forbi Sjusjøen sentrum er iflg. Vegkart 1000, med 10% andel lange kjøretøy.

Det er rimelig å anta at en del trafikk fra Fv. fordeler seg inn Nordvangvegen. Hoveddelen av denne går ikke forbi planområdet men går nord-vestover før. en mindre mengde trafikk går mot lukket veisystem rundt 35 fritidsadresser nordvest for planområdet. Ut fra et estimat med en biltur hver dag vil man kunne anta at hver fritidsbolig i brukstiden generer en ÅDT på maks 2 turer per dag (en fra og en til). Hoveddelen av Nordvangvegen går nord-vestover og bringer ikke større trafikkmengder videre forbi planområdet. Enkelte vil trolig velge Langbakkgutua til og fra området.

Et grovt estimat av ÅDT forbi planområdet er derfor anslått til under 500. Sikt i uregulert T-kryss med ÅDT under 500 for 50 km/t i Langbakkgutua Nordvangvegen er anbefalt. Det bes om en vurdering fra kommunen på siktforhold i forbindelse med planens avgrensning.

- **Vann og avløp:** Overordnet VA-situasjon er satt på vent i påvente av avklaring om ny VA-ledning til Sjusjøområdet. VA-plan bør vurderes satt som rekkefølgekrav i planens bestemmelser da ikke alle forhold nødvendigvis er avklart.
- **Fallfare:** Bratte skrenter eller fall med atkomst på oversiden må sikres med gjerder eller rekkverk.
- **Anleggsområdet** sikres og gjerdes inn underanleggsperioden.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

For naboer hentes matrikkeliste ut fra godkjent aktør (eTorg eller infoland). Matrikkeleiere varsles per brev.

Plankonsulenten har påbegynt en foreløpig liste over berørte offentlige organer. Vi ber Ringsaker kommunen supplere denne med ytterligere myndigheter og organisasjoner. Det ønskes også en avklaring på hvilke kommunale enheter som skal varsles og om disse varsles av plankonsulent eller via planseksjonen som i alle tilfeller mottar planvarselet. Myndigheter og organisasjoner varsles per epost, såfremt epostadresse er tilgjengelig.

Hvem	Kontaktinformasjon
Planseksjon Ringsaker kommune	
Innlandet Fylkeskommune	post@innlandetfylke.no
Statsforvalteren i Innlandet	sfinpost@statsforvalteren.no
Statens vegvesen region øst	firmapost-ost@vegvesen.no
Noregs Vassdrags og energidirektorat (NVE)	nve@nve.no

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planen følger vanlig prosess iht. plan og bygningsloven § 12-8 *oppstart av reguleringsplan*.

Det varsles oppstart per brev til naboer etter matrikkeliste som innhentes fra eTorg eller Ambita Infoland, myndigheter og organisasjoner varsles per epost og det rykkes inn annonse i avis lest på stedet og ellers iht. hva som avklares med Ringsaker kommune i oppstartsmøtet med tilbakemeldingsbrev. Innspill til planen sendes plankonsulent per epost eller brev.

Om planen vedtas lagt ut til offentlig høring vil berørte parter ha ny mulighet til å sende merknad til planen. Frist for å komme med merknad settes av kommunen og er normalt på 6 uker iht. pbl. Merknader legges ved saken og plankonsulent bistår kommunen med evt. endringer basert på kommunens vedtak og innsendte merknader til forslaget slik det var lagt ut på offentlig høring.

Når saken er sluttbehandles vil normal klagefrist på offentlig saksbehandling følge. Her kan ikke utforming av planen påklages.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Det er ikke funnet forhold i forskrift om konsekvensutredning med vedlegg 1 eller 2 som gir grunn for konsekvensutredning eller planprogram.

Forskrift om konsekvensutredning, kapittel 2 Planer og tiltak som omfattes av forskriften, § 6 planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, bokstav b. avklarer at:

«reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen»

Planen regulerer område iht. gjeldende *Kommuneplanens arealdel (KPA) 2014-2025*. det vises til pkt. g). *Kommuneplanens arealdel* anses å være tilstrekkelig konsekvensutredet. Iht. vedlegg 1, pkt. 25. er bebyggelsen i samsvar med overordnet plan. Planen kan heller ikke sees å falle inn under forskriftens vedlegg 2, pkt. 12 *TURISME OG FRITID*.