



Areal + v/Petter Mogens Lund

Referat fra oppstartsmøtet 26.5.2020 - Sjusjøen sentrum, Låven mm. 527/552

Plannavn:	Arbeidstittel: Sjusjøen sentrum, låven mm. 527/552, 527/1/838
Arealplan-ID:	
Arkivsak-ID:	20/2380
Møtedato:	26.5.2020

Deltakere	E-postadresse	telefon
Fra forslagstiller Ole Christian Gjerlaugsen Anders Kampenhøy Petter Mogens Lund	ole@barnehagenett.no anders.kampenhoy@arealpluss.no petter.mogens.lund@arealpluss.no	
Fra kommunen Elling Bollestad Sven Arne Wright Hagen Are Guttorm Berg Anne Gunn Kittelsrud Tina M Østby	Elling.bollestad@ringsaker.kommune.no Sven.arne.wright.hagen@ringsaker.kommune.no Are.guttorm.berg@ringsaker.kommune.no Anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no tmo@ringsaker.kommune.no	

Forslagsstillers intensjoner med reguleringsforslaget

Forslagsstiller ønsker omregulering av eiendommene 527/552 og 527/1/638 (527/638). På den nordlige delen ønskes det oppføring av næringsbebyggelse. Låven skal skilles ut som egen eiendom. Rekkehusene ønskes i utgangspunktet beholdt og det foreslås etablering av frittliggende fritidsbebyggelse i sør. Fjellheimen-planen på nabotomta kan være en modell.

Føringer i overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 er området avsatt til sentrumsformål. Retningslinjene for sentrum angir følgende;

For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen utvikling av et stedstilpasset bygningsmiljø som klart skiller seg fra hytteområdene mht tetthet, struktur og formgivning. Etablering av butikker, spisesteder, service og næringsliv ønskes velkommen. Nye næringsbygg kan med fordel ligge nær eller godt syndlig fra FV2 Sjujøvegen og Nordstervegen.

Ny fritidsbebyggelse i sentrum bør være konsentrert i form av leilighetsbygg i 2 etg eller mer der det ikke medfører spesielle ulemper for utsikt ol. En bør unngå flere frittliggende enefritidsboliger i sentrumsområdet.

Kommunen ønsker at Sjusjøen skal ha flere overnattingstilbud i eller nær sentrumsområdet. Plasseringen bør vurderes mht tydeliggjøring av sentrum.

Gjeldende regulering

Området inngår i reguleringsplanen Sjusjøen, vedtatt 1998 og er regulert til forretningsområde og noe grønnstruktur mot Sjusjøen.

Om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning.

Forslått utvikling av området vurderes ikke å utløse KU-krav, da ønsket regulering vil være i samsvar med gjeldende formål angitt i kommuneplanens arealdel.

Viktige momenter for planarbeidet

1. Vann, avløp og overvannshåndtering
 - Pr. nå er det stopp i påkobling av flere abonnenter til vann- og avløpsnett på Sjusjøen. Utbygging kan derfor ikke skje før det er enighet om løsning for å sikre ny vanntilførsel til fjellet og dette er etablert/under bygging.
 - Det ligger eksisterende vann- og avløpsledninger over området, som vil legge føringer for hvor det er hensiktsmessig å oppføre bebyggelse jf. kartvedlegg. Det er 4 m byggeforbudssone fra senter ledning i begge retninger.
 - Overvann fra planområdet må utredes, og håndteres lokalt. Nedbørsfeltene for bekkene som renner gjennom planområdet må hensyntas.
 - Eksisterende bekker gjennom planområdet ønskes holdt åpne og ikke lagt i rør.
2. Arkitektonisk og estetisk utforming
 - Arealet er en del av sentrumsområdet og ligger eksponert mot Sjusjøvannet og Sjusjøvegen. Dette tilsier at det må være sterkt fokus på materialbruk, arkitektonisk og estetisk god kvalitet. Fasade og opparbeidelse mot veg er viktig.
 - Illustrasjon av ny bebyggelse, oppriss mot vegen, lengdesnitt, virkning for siktlinjer fra Gråten og Sjusjøvegen.
3. Siktlinjer
 - Siktlinjer gjennom området til Sjusjøvannet må ivaretas og sikres gjennom reguleringsplanen.
4. Utnyttelse, byggehøyder og parkering
 - Kommunen kan vurdere opp mot maks 3 etasjer på del av bebyggelsei nord, men dette må vurderes nærmere gjennom presentasjon av et helhetlig prosjekt som samspiller godt med omgivelsene, og de føringer som er gitt.
 - Grad av utnyttelse må også vurderes nærmere på bakgrunn av hva slags prosjekt som presenteres.
 - Det forutsettes parkering under bakken for den mer konsentrerte delen av bebyggelsen som ønskes i nordre del av planområdet.
5. Friområde mot Sjusjøen og skiløype
 - Areal som er regulert til friområde i gjeldende plan må videreføres.
 - Skiløypa må sikres gjennom området med en gode trase. Dagens skiløype kjøres ikke i samsvar med regulert struktur. Det må også ses på krysningspunktet for skiløypa over fylkesvegen. Det er i dag uoversiktlig, som følge av at løypene er forskyvet på hver side av vegen, samt at det ofte er høye brøytekanter. Det må inngås dialog med løypekjører/grunneier i forhold til å få en god skitrase gjennom området.
 - Gangforbindelse gjennom området ned til Sjusjøvannet og regulert grønnstruktur i eksisterende plan må ivaretas i reguleringen.
6. Trafikk

- Forutsetter helhetlig planlegging og opparbeidelse av atkomst, parkering, varelevering, gangforbindelser gjennom området og møteplass/lek for hele planområdet. Det må også tas hensyn til behov for varelevering for næringsdelen og snøopplag.

7. Flom

- Flomsone i kart ift. 200 års flom i Sjusjøvannet må henyntas.
- Bekk gjennom området må henyntas i forhold til flom.

Plansjefens foreløpig vurdering

Forslag om å regulere området til næring- og fritidsbebyggelse er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Etablering av næringsbebyggelse på nordre del av planområdet, langs Sjusjøvegen og Alm Sætergutu mener plansjefen er en riktig lokalisering og positivt for utviklingen av Sjusjøen sentrum. På søndre del av planområdet bør det tilrettelegges for konsentrert fritidsbebyggelse og ikke frittliggende hytter ut fra dette er et svært sentralt område, hvor det er ønskelig med høyere konsentrasjon av enheter for å støtte opp under sentrumsområde. Det må være fokus på å skape et område med høy kvalitet, som er godt tilpasset omgivelsene. Planforslaget vurderes å støtte opp om kommunens målsettinger for sentrumsområdet på Sjusjøen.

Forslagsstiller bes merke seg den uavklarte situasjonen vedrørende vann og avløpsløsninger for fjellområdene. Utbygging vil ikke kunne iverksettes før dette er nærmere avklart.

Stipulert behandlingsgebyr

Planområde på mellom 10 daa og 20 daa utløser behandlingsgebyr på kr. 49 611 + tilleggsgebyr for bebyggelse avhengig av BRA som planen hjemler, kr. 1 pr. m².

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Sjusjøen Invest AS, C/O Nedre Glommen Holding AS, Oscar Pedersens vei 16, 1721 Sarpsborg

Momenter til oppstartfase og leveranse av digitale plandata

Oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet/planforslaget oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssikring før varsel om oppstart gjøres.

Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «..og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikelloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

Leveranse av digitale plandata

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

Veiledningsmateriale

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider:

<https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Tina Marie Østby
planrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten signatur.

Vedlegg:

- Kartutsnitt som viser eksisterende V/A - nettet