

RINGSAKER KOMMUNE

Kroksjølia - sluttbehandling av reguleringsplan

Sluttbehandles i:

Kommunestyret

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/6789	18/5083	K2-L12	Sigrid Johanne Langsjøvold
DokumentNR: 109			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	28.02.2018	019/18
KOMMUNESTYRET	07.03.2018	021/18

Dokumenter:

Plankart datert 15.2.2018	Vedlegg 1
Reguleringsbestemmelser revidert 15.2.2018	Vedlegg 2
Planbeskrivelse datert 15.2.2018 med sammendrag av merknader	Vedlegg 3
Tilbakemelding fra Pihl AS datert 14.2.2018	Vedlegg 4
Innkomne merknader ved offentlig ettersyn og senere innspill	Utrykte vedlegg

Fakta

Tidligere behandling

Reguleringsplanen for Kroksjølia ble lagt fram til sluttbehandling i planutvalget 31. januar 2018, sak 09/18. Planutvalget gjorde følgende vedtak:

«Saken sendes tilbake til administrasjon og bes om at følgende tomter vurderes tatt ut. 90, 91, 95, 96, 100, 101 med bakgrunn i at de ligger i ytterkant av hytteområdene, berører myr og at det har kommet tydelig innspill i prosessen på dem.

Tomtene 13, 14 og 15 vurderes tatt ut.

Retningslinjer for vann og avløp for eksisterende hytter presiseres.»

Pihl AS ble tilskrevet og bedt om å gjøre en vurdering av de nevnte tomtene. I epost av 14. februar 2018 kommenterer Pihl AS planutvalgets behandling, vedlegg 4. Rådmannen har på denne bakgrunn gjort en ny vurdering av tomtene. Dette er nærmere beskrevet under overskriftene 'nye tomter' og 'veg, vann og avløp'.

Bakgrunn

Planområdet omfatter den nordvestvendte lia fra Storåsen mot Kroksjøen, på begge sider av Birkebeinervegen og dekker et areal på ca. 2500 dekar. Planområdet strekker seg fra ca. 880 moh. ved Kroksjøen til ca. 950 moh. opp mot Lunkefjell. Avstanden til Sjusjøen sentrum er ca. 5 km, se kart i planbeskrivelsen vedlegg 3.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting med ca. 100 nye sjøleiertomter for høystandardhytter med strøm, vann og avløp. Pihl AS er grunneier i området.

Kroksjølia er bebygd med ca. 250 fritidsboliger, der de aller fleste er bygd på festetomter i perioden fra 1960 og fram til i dag. Området er ikke tidligere regulert og arealbruken har til nå vært styrt gjennom reglene i kommuneplanens arealdel. Store deler av området har strøm og det planlegges å tilrettelegge hele området for tilknytning til offentlig vann og avløp.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2014, ble nye utbyggingsområder vurdert på overordnet nivå. Det foreliggende planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan. Planens ytre avgrensing avviker noe fra kommuneplanen, men utvidelsen omfatter kun landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og er gjort i samråd med kommunen. Utvidelsene har til hensikt å ivareta allmennhetens interesser i 100-meterssonen langs Kroksjøen og i friluftsområdene som omgir byggeområdene. Det er i tillegg gjort noen mindre justeringer i areal avsatt til byggeformål sammenlignet med kommuneplanens arealdel. Endringene er av så vidt begrenset omfang at det ikke vurderes å være behov for ytterligere konsekvensutredning av tiltaket etter forskrift om konsekvensutredninger.

PLANPROSESS

Det ble varslet oppstart av planarbeid i desember 2016. I mai 2017 ble det avholdt et åpent informasjonsmøte. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i juni 2017 med høringsfrist i 31. august. Det kom 42 merknader, hvorav seks fra regionale myndigheter og fire fra interesseorganisasjoner/velforeninger. Øvrige merknader var fra hytteeiere i området.

I forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen, kom det flere merknader om at enkelte foreslåtte tomter eller hytteveger i Myrvegen lå helt eller delvis på myr. Etter en gjennomgang av merknader og diskusjon med grunneier, ble det tatt ut tre tomter og to veger ble flyttet. Endringene var av slikt omfang at de ble sendt på høring til berørte hytteeiere i østligste del av Myrvegen (HF8). Høringsfristen ble satt til 20. desember og innen fristen kom det fire merknader til de foreslåtte endringene.

Etter informasjonsmøtet i mai 2017 og fram til saken ble lagt ut til offentlig ettersyn, mottok både kommunen og forslagsstiller skriftlige innspill til planarbeidet. Disse innspillene er behandlet og vurdert av kommunen sammen med øvrige merknader ved offentlig ettersyn.

Ingen av de regionale etatene har hatt vesentlige innvendinger til planforslaget. Merknadene fra de private partene er i hovedsak knyttet til følgende tema:

- Terrenginngrep i høyfjellet og virkning for landskapsbilde
- Inngrep i natur og konsekvenser for naturens mangfold, herunder inngrep i myr
- Økt trafikk og ulemper for eksisterende bebyggelse, forhold til private veger
- Friluftsliv, skiløyper og turveger
- Naboforhold herunder avstand mellom ny og planlagt bebyggelse, endrede utsiktsforhold, sol/skyggevirkning, sjenerende innsyn mv.
- Vann og avløp, praktisering av tilknytningsplikten og – retten.

Merknadene ved offentlig ettersyn og den mindre endringen av plankartet i Myrvegen er gjengitt i sammendrag med administrasjonens kommentarer i planbeskrivelsen, vedlegg 3.

PLANFORSLAGET

Området består av mye åpen myr og områder med lyng og gras med lite trevegetasjon, noe som gjør at det er eksponert for innsyn. Som grunnlag for plassering av nye tomter, er det utarbeidet et temakart friluftsliv som viser store, åpne friluftsområder, bekker med 20 meter sone til hver side, skiløyper og viktige stier med 15 m byggegrense til hver side, eksisterende tomter og veger. De 96 nye sjølveiertomtene er ca. 1 dekar store og er i hovedsak plassert som enkelttomter som fortetting av bebygde områder. I tillegg er det ett område med 'feltutbygging' med 30 tomter i tidligere ubebygde område (HF2 og 3 i plankartet).

Av hensyn til det åpne fjellandskapet med svært store friluftsinnteresser, er det gitt egne bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Kroksjølia og øvrige områder nord og øst for Storåsen. I Kroksjølia skal bebyggelsen begrenses til maks 125 m² BRA/ 145 m² BYA mot 150 m² BRA/170 m² BYA i andre deler av Ringsakerfjellet. Tillatte byggehøyder skal være 3 m gesimshøyde og 5 m mønehøyde, og det er ikke tillatt med oppstugu/takoppløft eller tilsvarende for å unngå for store og prangende bygg i det åpne landskapet i lia ned mot Kroksjøen. Planen er detaljert beskrevet i beskrivelsen, vedlegg 3.

Nye tomter

Ved offentlig ettersyn var det foreslått 106 nye tomter. Da sak 09/18 ble lagt fram for planutvalget, var antall tomter redusert til 101. De fem tomtene som var tatt ut (tomt 62, 98, 99, 103, 106), lå helt eller delvis på myr. Som følge av at tomtene ble tatt ut, ble noen veger flyttet/justert.

På bakgrunn av planutvalgets vedtak i sak 09/18 og nye vurderinger foreslås ytterligere fire tomter tatt ut av planen (95, 96, 100 og 101). Tomtene 100 og 101 ligger i ytterkant av hytteområdet og utfordrer grensene mot friluftsområdene, se flyfoto vedlegg 4. Utsnittet illustrerer godt at tomt 97 er i samme kategori og rådmannen foreslår derfor i tillegg å ta ut denne tomta. Disse tomtene vil beslaglegge noen av de få områdene med fastmark, som ikke allerede er bebygd i området.

Tomtene 95 og 96 ligger ifølge tilgjengelig kart og flyfoto, ikke på myr men helt i utkanten av areal for fastmark. Avstanden til bestående hytter er innenfor anbefalingene i veileder for planlegging av fritidsbebyggelse (Miljødirektoratet, 2005), men det er liten høydeforskjell mellom eksisterende og nye tomtene. Siden de nye tomtene ligger sør for eksisterende bebyggelse der de har sine uteplasser, vurderes de å gi ekstra ulempe og foreslås tatt ut. Tomtene 90 og 91 anses å ligge på anvendelig byggegrunn. De ligger på nordsiden av eksisterende bebyggelse og anses derfor ikke å medføre like store konsekvenser for disse hyttene. Tomtene 90 og 91 foreslås derfor beholdt i planen.

På bakgrunn av bekymring for at nye tomter ikke kan bebygges innenfor gitte bestemmelser om terrenginngrep, er det gjort en ekstra vurdering av helling på tomtene 13, 14 og 15. Tomtene 13 og 14 i Midtre Gullmundveg er flyttet noen meter mot øst, til arealer som er noe flatere. På tomt 15 i Nedre Gullmundveg er det lagt inn byggegrense, som skal hindre at de bratteste delene av tomta bebygges.

Oppsummert legger planen til rette for totalt 96 nye tomter fordelt med 7 tomter i HF7- 8 Myrvegen, 29 tomter i HF4-6 langs Gullmundvegen og Birkebeinervegen og 60 tomter i områdene HF1-3 Øvre, Midtre og Nedre Gullmundveg, hvorav 20 tomter i nytt felt (HF3 i plankartet) og 10 tomter i felt i utkanten av HF2.

Endringene av planen framgår av plankartet, vedlegg 1A-C.

Vurdering

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. Nye tomter er med noen

unntak, plassert innenfor areal avsatt til byggeformål i overordnet plan og det er regulert store områder for friluftsliv. Rådmannen mener det er positivt at et område med så mye bebyggelse nå blir regulert og får detaljerte regler for videre forvaltning og bruk.

VIKTIGE HENSYN Å TA

Landskap og estetikk

Ved høringen kom det merknader om at nye tomter og traseer for infrastruktur medfører terrenginngrep i høyfjellet der revevegetering tar lang tid, og der inngrep vil bli veldig synlig. Flere foreslo at det burde settes en kotehøyde som begrensning for hvor høyt i terrenget ny bebyggelse kunne tillates. Det ble også pekt på at områder med nye tomter med høy tetthet får et annet preg enn hvordan dagens hytteområde framstår.

Av hensyn til landskapet og friluftinteressene, er det ikke planlagt nye tomter i det høytliggende byggeområdet Lunkebekkvegen. Dette er et viktig utfartsområdet mot Lunken hvor bebyggelsen ligger høyere enn 930 m o.h. Det kan by på utfordringer å plassere ny bebyggelse i område med lite/ingen vegetasjon. Det åpne landskapet setter strenge krav til utforming og estetikk for bebyggelsen og øvrig terrengtiltak. Det er gitt relativt detaljerte reguleringsbestemmelser for å sikre dette. Bestemmelsene angir at eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad, i tillegg stilles det strenge krav til terrengtilpasning, størrelse på bygg, farge- og materialbruk mm., for at hyttene skal tilpasses best mulig til omgivelsene. Det er også gitt en egen bestemmelse om lyssetting for å minimere det noen vil kalle lysforurensning i fjellet.

Forslagene om å angi en kotehøyde som grense for hvor det kan tillates ny bebyggelse, begrunnes med at en da ville unngå bebyggelse i de høyest beliggende områdene. Rådmannen mener det er bedre å vurdere tomtenes totale egnethet i stedet for bare å se på høyden over havet, og har ikke anbefalt å legge inn krav til terrenghøyde i bestemmelsene.

Under høringen ble det framsatt et forslag om å anlegge atkomstveg til det nye byggeområdet HF3 direkte fra Birkebeinervegen, for å redusere trafikkbelastningen for oppsitterne langs Gullmundvegen. En har forståelse for forslaget som ville vært positivt for hytteeierne, men den foreslåtte traséen ville skåret tvers gjennom et sammenhengende myrområde og medført kryssing av en til to skiløyper. Rådmannen anser at dette vil medføre store ulemper for allmenne interesser og har ikke anbefalt denne løsningen.

Det har også kommet fram synspunkter om at en burde åpne for mer konsentrert bebyggelse langs Birkebeinervegen i stedet for å tillate flere, spredt beliggende hytter. Etter en arealøkonomisk tankegang kunne det vært riktig, men i dette åpne landskapet ville en tung

(høy), konsentrert bebyggelse skille seg veldig ut og trolig bli oppfattet som et fremmedelement. Som tidligere omtalt, har en i overordnet arealplan gitt klare føringer for hvilken type bebyggelse en ønsker i de indre områdene av Ringsakerfjellet.

Natur og naturens mangfold

Området består av mye myr, våtmark, bekker og små tjern og mange høringsparter uttrykker bekymring for at utbyggingen vil påvirke disse kvalitetene negativt. Myr har mange viktige funksjoner, bl.a. demper flom og tørke, lagrer karbon og er viktig som leveområde for planter og dyr. Det er derfor viktig å begrense tiltak og inngrep i myrområder.

I vurderingen av utbredelsen av myr er bl.a. tilgjengelig kartinformasjon og flyfoto lagt til grunn. De tomtene som helt eller for en stor del lå i myr er tatt ut av planen. Det er også gjort flere justeringer av tomteplassering bl.a. for å redusere berøring med myr/vannsig, øke avstand til skiløyper, bedre fallforhold til avløpsledning, nabohensyn mv.

Det forutsettes at ny bebyggelse legges på fastmark, men det vil være vanskelig å unngå at veger og vann- og avløpsanlegg kommer i berøring med noe myr. Hytter bygges vanligvis med betongplate på mark, noe som krever at byggegropa fylles av frostsikre masser. De foreslåtte tomtene i planen er ca 1000 m² store, med tillatt bebyggelse inntil 145 m² BYA. Dette skulle tilsi at det er gode muligheter for å plassere ny bebyggelse uten å måtte berøre myr i vesentlig grad, sjøl om det vil være tilfeller der deler av tomta består av noe myr. Videre er det satt krav til at tekniske anlegg i myr skal utføres slik at vannhusholdningen i minst mulig grad påvirkes (dreneres eller vann oppstuves). Veger og ledningstraseer for vann- og avløp må bygges slik at vannhusholdningen i myra ikke endres vesentlig, f.eks. ved bruk av duk og tettesjikt/'propper' i ledningstraséen som hinder drenering.

Mange høringsparter har uttalt at det er et rikt dyre- og fugleliv i Kroksjølia med flere sjeldne/truede arter, som man frykter kan bli negativt påvirket av nye inngrep. Det er satt av brede soner langs Kroksjøen og langs bekkene som går gjennom området, og det skal ikke gjøres inngrep i de store, sammenhengende myrområdene i Kroksjølia. Samtidig må man påregne at økt antall hytter medfører økt aktivitet i området. Det vil derfor være viktig å kanalisere ferdsel med tilrettelegging av stier og skiløyper. Dette er grep som vil begrense påvirkningen på dyre- og fuglelivet og rådmannen vurderer at planen ivaretar naturmangfoldet i nødvendig grad.

I så høytliggende områder tar det lang tid før vegetasjonen gror til etter inngrep. Dette gjelder både fastmark og myr. Det vil være av vesentlig betydning at inngrepene ved etablering av ny bebyggelse begrenses til det mest nødvendige. Reguleringsbestemmelsene setter krav til både hvor stor terrenghåndtering som tillates og til istandsetting av terreng i etterkant av tiltak.

Friluftsliv

Ny bebyggelse er lagt til områder med fastmark, som i større eller mindre grad har blitt brukt til turgåing, bærplukking, opphold osv. Flere høringsparter har reagert på dette, og mener at muligheten for friluftsliv blir redusert som følge av utbyggingsplanene.

Langs Kroksjøen angir kommuneplanen byggegrense på 100 m, noe som innebærer at det hverken er eksisterende eller planlagt ny bebyggelse i denne sonen. Planen åpner for at det kan gjøre tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel og opphold innenfor denne sonen.

Det er avsatt brede korridorer langs skiløypene og større stier (30 m), som vil ivareta mulighetene for ferdsel i og gjennom området. Det er et nettverk av mindre stier innad i hytteområdene og en del stier er tråkket opp av beitedyr. Det kan forekomme at det er foreslått tomter i konflikt med slike mindre, interne stier, men disse kan legges om eller erstattes av andre.

Pihl AS vil flytte skiløypa fra Kroksjødemningen vestover langs Kroksjøen, nærmere sjøen ved byggeområdet HF3. Byggeområdet ligger dessuten høyere, så friluftsopplevelsen for de som benytter seg av løypa vurderes ivaretatt. Dagens skiløype som går mellom bebyggelsen i HF8 Myrvegen, vil bli flyttet mot øst slik at man unngår kryssing mellom løype og brøytet veg og samtidig skaper noe større avstand mellom skiløypa og bebyggelsen.

Trafikk, trafikksikkerhet og vinterbrøyting

I planbeskrivelse er det gitt en vurdering av de trafikale konsekvensene av ny utbygging. Det er både vurdert virkninger av fortettingen for trafikk til og fra hytteområdene (ekstern trafikk) og intern trafikk i hytteområdene. Det er god tilgang på stier og skiløyper og de aller fleste har tilgang til friluftsområder rett ut fra hytta. Med 5-7 km avstand til butikk og andre servicetilbud i Sjusjøen sentrum, er det naturlig å anta at mange vil bruke bil til dette formålet. Sett i sammenheng med øvrig utvikling av Sjusjøområdet, utgjør en fortetting med ca. 100 tomter en liten trafikkøkning og tilhørende økning i klimagassutslipp. Det er ikke utarbeidet eget klimagassregnskap for området, fordi man anser at det blir en teoretisk øvelse for dette delområdet. Kommunen vil i stedet vurdere å ta dette opp i en mer overordnet sammenheng.

I høringen kom det en merknad om at grunneier som kompensasjon for utbygging, burde etablere ladestasjon(er) for elbiler i Sjusjøområdet. Dette er tema som faller litt på siden av reguleringsplanen, og rådmannen vil oppfordre grunneierne og næringsaktørene i området til å vurdere mulighetene for slik etablering på egnet sted.

Det er også påpekt at så vidt mange tomter er lagt langt inne i området og at svært mange vil bli berørt av økt trafikk både i anleggsperiode og etter utbygging. Det er ca. 1,5 km fra Birkebeinervegen til områdene hvor hovedtyngden av fortettingstomtene er lagt, og ca. 2,2 km til innerste tomt. Den bestående bebyggelsen i området vil i større eller mindre grad få ulemper av anleggstrafikk gjennom utbyggingsperioden samt en viss permanent økning av trafikk som følge av ca. 70 nye tomter får Gullmundsvegen som atkomstveg. Det bør vurderes å gjøre fysiske skjermingstiltak mellom bebyggelsen og veien i anleggsperioden, og eventuelt fartsreducerende tiltak for permanent drift.

Det har kommet kommentarer til planforslaget om at den store bygge- og anleggstrafikken i området medfører behov for trafikksikkerhetstiltak langs hovedvegene. Til det er å si at i utbyggingsavtalen mellom grunneierne og kommunen om bygging av gang- og sykkelveger mm, er det forutsatt at gang- og sykkelveg langs fv 2 fra Gråten til Storåstoppen skal være etablert innen 2020.

Naboforhold, hensyn til eksisterende hytter

Gjennom planprosessen er det gjort mange endringer og tilpasninger av de nye tomtene, mange av innspillene og spørsmålene fra hytteeiere er imøtekommet helt eller delvis. Samtidig vil det også være mange som har fremmet merknad, som vil oppleve at deres ønsker ikke er blitt imøtekommet.

Ny bebyggelse er stort sett plassert i utkanten av områder med eksisterende bebyggelse. Det er forsøkt lagt vekt på at ny bebyggelse ikke skal stenge utsikten for eksisterende hytter, men det er flere hytteeiere som har kommentert at de mener ny bebyggelse likevel vil redusere eller ødelegge utsikten de har hatt fram til nå. Redusert utsikt henger ofte sammen med bekymring for at ny hytte eller veg vil gi uønsket innsyn og være til sjanse for opphold og aktivitet på eksisterende hytter.

Ved å legge ny bebyggelse i utkanten av eks. bebyggelse, oppfattes dette av mange å være en utvidelse mer enn en fortetting. Ulemper som for liten avstand mellom eksisterende og ny bebyggelse blir særlig påpekt i områder hvor det er små høydeforskjeller i terrenget. Nye tomter kan gi skyggevirkning spesielt i vinterhalvåret, der ny bebyggelse vil bli liggende høyere enn og på sørsiden av eksisterende hytter. Det uttrykkes også bekymring for at ny bebyggelse vil bli større (både volum og byggehøyder) enn eksisterende, og at dette vil endre karakteren på området. Byggehøyder og –volum er kommentert tidligere i saken.

I planforslaget er Miljøverndepartementets veileder for planlegging av fritidsbebyggelse

(2005) lagt til grunn for plassering av nye tomter i forhold til den eksisterende bebyggelse (vedlegg 3). I følge veilederen bør avstand mellom hytteveggene være på minst 25 m. I tillegg har man valgt å følge bestemmelsene i plan- og bygningsloven (PBL) om at byggverk minimum skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter (PBL § 29-4). Med dette som bakgrunn, vurderer rådmannen at de nye tomtene er plassert i tråd med gjeldende retningslinjer og veiledning.

Planen legger til rette for et nytt, konsentrert tomteområde med ca. 30 tomter, vist som område HF3 i plankartet. Området er ubebygd og ligger med relativt stor avstand til bestående bebyggelse. I det åpne landskapet i Kroksjølia vil dette bli et nytt element, men det vil gi relativt begrensede konsekvenser for eksisterende hytter pga. stor avstand. Det har kommet en del synspunkter om at dette området skal tas i bruk som byggeområde. Enkelte mener at en tett feltutbygging bryter med utformingen av hytteområdet og at dette ikke er ønskelig. Eksisterende hytteeiere vil i liten grad bli berørt av områdene med høyere tetthet. Tettheten i de nye hytteområdene vil være forutsigbar for framtidige hytteeiere som skaffer seg tomt i områdene HF3 og deler av HF2. Kroksjølia hyttefeltet sett på avstand vil framstå med ulik tetthet, men rådmannen ser ikke at det er vesentlige ulemper knyttet til dette. Feltene vil bli bygd ut etter nye, felles bestemmelser, som gir gode muligheter for at de vil framstå som relativt ensartet mht størrelse, byggehøyder, fargebruk mv.

Veg, vann og avløp

Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsledning og samtidig åpner planen for at eksisterende fritidsbebyggelse kan knytte seg til. Bestemmelsene angir at dersom ledningen går over eiendommen, eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal hytta knyttes til anlegget.

Etter behandlingen i planutvalgssak 09/18 er bestemmelse 5.1 om tilknytningsplikt endret til at eksisterende fritidsbebyggelse med utslippstillatelse og/eller innlagt vann skal tilknyttes vann- og avløpsledningen (vedlegg 2). Hytter som ikke er tilrettelagt med innlagt vann eller avløp, vil ikke bli pålagt tilknytning før slike funksjoner etableres. Hytter som har boret etter vann og etablert tett tank, har en avtalefestet plikt til å knytte seg til det offentlige anlegget når det blir etablert. Hytter som ligger et stykke unna ny offentlig ledning, vil ikke ha tilknytningsplikt men en *tilknytningsrett*.

Som tilsvarende på hytteeierens bekymring om mye ulemper i anleggsperioden for utbygging av området, uttaler Pihl AS at de planlegger å starte tomtesalget og ferdigstille utbyggingen av VA-anlegget i Myrvegen som ble påbegynt sommeren 2017. Neste etappe i utbyggingen vil være langs Birkebeinervegen, mens utbygging i Øvre, Midtre og Nedre Gullmundsveg blir siste etappe. Det er forespeilet at VA-utbyggingen skal være slutført innen 2020.

Grunneier uttaler at noen tappepunktene for vann vil bli beholdt også etter at vann- og avløpsanlegget er etablert. Dette vil ivareta vannforsyning til de som ikke velger å legge inn vann i hytta.

Det er flere hytter innen planområdet som ikke har veg fram til hytta. Planforslaget legger til rette for anleggelse av veg fram til den enkelte hytte. Tilrettelegging for veg vil trolig skje i forbindelse med anleggelse av vann- og avløpsnett.

En del hytteeiere har reagert på at det er planlagt nye tomter langs veger som betraktes som private, dvs. at de er opparbeidet av hytteeierne. Mange av disse vegene har enkel standard som påstås ikke å tåle økt trafikk. I hovedsak er dette veger som ligger på Pihl AS sin grunn og vegene er opparbeidet i forståelse med grunneier. Der det er planlagt nye tomter som vil benytte eksisterende veger, vil grunneier måtte sørge for nødvendig oppgradering av vegene.

KOMMUNALE FORPLIKTELSER

Den planlagte utbyggingen av vann og avløp i Kroksjølia inngår i utbyggingspotensialet som er forutsatt i utbyggingsavtalen om utbygging av vann og avløp i Ringsakerfjellet mellom Ringsaker kommune og Pihl AS, Ringsaker og Brøttum almenninger.

Innenfor bommen på Storåsen er vegen privat, og det vil være opp til vegeier å vurdere og gjennomføre nødvendige trafikksikkerhetstiltak i samarbeid med hytteeierne i området.

OPPSUMMERING

Fortetting av eldre hytteområder kan være utfordrende og det er avgjørende at en klarer å ta mest mulig hensyn til eksisterende bebyggelse og at nye hytter harmonerer best mulig med strukturen i området, ved at bl.a. områdets friluft- og naturkvaliteter opprettholdes.

Planutvalgets vedtak i sak 09/18 er fulgt opp ved at det er gjort en ny vurdering av tomtene 90, 91, 95, 96, 100 og 101, samt vurdering av terrengforhold og utbyggingsmuligheter på tomtene 13, 14 og 15. På bakgrunn av Pihls redegjørelse og rådmannens faglige vurdering, som framgår av saksframlegget, foreslås tomtene 95, 96, 97, 100 og 101 med tilhørende veger tatt ut. Videre foreslås mindre justering av plasseringen av tomtene 13 og 14, samt ny byggegrense på tomt 15. I tillegg er det gjort en presisering i bestemmelsen om tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg for eksisterende hytter. Dette er

innarbeidet i foreliggende planforslag.

Rådmannen mener at den foreliggende planen i tilstrekkelig grad sikrer og hensyntar eksisterende bebyggelse, landskapet, turstier og skiløyper. På bakgrunn av ovenstående tilrår rådmannen at reguleringsplanen vedtas.

Forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Kroksjølia med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.2.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Rådmannen i Ringsaker, 16.2.2018

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

28.02.2018 PLANUTVALGET

E-post av 26.02.2018 fra Toril Teigar Jacobsen ble delt ut til møtet.

Votering:

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 019/18:

Innstilling til kommunestyret:

Reguleringsplan for Kroksjølia med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.2.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

07.03.2018 KOMMUNESTYRET

Utsettelsesforslag, foreslått av Arne Skarseth, Arbeiderpartiet
Område HF3 tas ut av planen. Saken utsettes.

Tilleggsforslag, foreslått av Anne Miklavic, Ringsaklista
Kommunestyret anmoder om at grunneier vurderer nedsatt fartsgrense til max 50 km/h langs Birkebeinervegen og 30 km/h på tilførselsveger, samt andre fartsdempende tiltak.

Planutvalgets behandling, e-post av 26.2.2018 fra Arbeidsgruppa for vern av Sjusjøens åpne fjellområder og e-post fra Hans Christian Medlinen ble delt ut til møtet.
Kjerstin G. Lundgård (Ap), Kjersti Røhnebæk (Sp) Lars Raknerud (Sp), Anne-Lise Mellbye (Sp), Arne Ingvar Dobloug (Sp) og Helge Vestheim (Rl) ble vedtatt inhabile og forlot møtet under behandling av saken.

Det var 34 representanter til stede i møtet.

Votering:

Utsettelsesforslaget fikk 3 stemmer og falt.

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 32 mot 2 stemmer.

Forslag fremmet i møtet av Anne Miklavic (Rl) ble enstemmig vedtatt.

KST - 021/18:

Vedtak:

Reguleringsplan for Kroksjølia med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 15.2.2018 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Kommunestyret anmoder om at grunneier vurderer nedsatt fartsgrense til max 50 km/h langs Birkebeinervegen og 30 km/h på tilførselsveger, samt andre fartsdempende tiltak.