

RINGSAKER KOMMUNE

PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING - NATTRUDSTILEN 10

Sluttbehandles i:

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/7363	17/7761	K2 - L12	Johanne Aasnæs Sørum
DokumentNR: 5			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	15.03.2017	028/17

Dokumenter:

Forslag, oversiktskart arealbruk, tegning 1609-1, datert 2.3.2017	Vedlegg 1
Illustrasjon, tegning 1601-2, datert 2.3.2017	Vedlegg 2
Temakart friluftsliv, tegning 1601-3, datert 2.3.2017	Vedlegg 3
Planprogram for Natrudstilen 10, datert 2.3.2017	Vedlegg 4

Fakta:

BAKGRUNN

Planinitiativet legges fram for planutvalget på et tidlig stadium fordi det omfatter arealer og arealbruksformål som går ut over det som tidligere er planavklart gjennom kommuneplanens arealdel.

Dette er et initiativ til detaljregulering for et område/høydedrag sørvest for skisenteret i Natrudstilen, sør for Natrudstilvegen. Sentralt i området ligger «Svarthaugen». Planområdet er kalt for «Natrudstilen 10».

Det er krav om konsekvensutredning (KU) jfr KU-forskriftens §2 bokstav d) «.....
detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål».

Ringsaker almenning er grunneier og forslagsstiller. Arkitektbua As er plankonsulent. De har som følge av KU-kravet utarbeidet et forslag til planprogram for detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Det er også laget en planskisse som viser hva som er tenkt. Dette er vist i et oversiktskart som viser planområdet sammen med øvrige utbyggingsområder langs sørsiden av Natrudstilvegen.

Forslag til planprogram med kart/illustrasjoner følger som vedlegg. Oversiktskart som viser beliggenhet og forholdet til kommuneplanens arealdel finnes på s2 og s4 i planbeskrivelsen.

Ringsaker almenning har 3 gjenværende kommuneplanavklarte byggeområder for fritidsboliger i Natrudstilen; FB13, FB 14 og FB15. Disse tre områdene ligger langs sørsiden

av Natrudstilvegen. Se vedlagte oversiktskart. Foreliggende forslag til planprogram (Natrudstilen 10) omfatter kommuneplanområde FB15 som ligger nærmest senterområdet i Natrudstilen.

HOVEDTREKK I FORESLÅTT UTBYGGING

- Konsentrert fritidsbebyggelse samlet på et mindre areal, lokalisert innenfor kommuneplanens byggeområde FB15, nærmest senterområdet i Natrudstilen.
- Planavklarte byggeområder (som ikke brukes til fritidsbebyggelse) utnyttes til akeanlegg/skilek med skitrek, parkering mm.
- Nye arealer for akeanlegg-/skilek/alpint på sør/sørvestsiden av Svarthaugen med varmehytte/kafé på toppen.
- Velkomst-, servicesenter (tjenesteyting/næringsvirksomhet) lokalisert innenfor kommuneplanens byggeområde FB15 ved Natrudstilvegen.
- Parkeringsanlegg.
- Gang- og sykkelveger, turveger/turstier/skiløyper etc.
- Amfi/arrangementsområde ved Eftastjernet.
- Skogsområde med aktivitetspark i området ved Eftastjernet.

Det er også en skisse for mulig plassering av nytt massedeponiområde til erstatning for det som i dag ligger ved Natrudstilvegen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG TIDLIGERE PLANAVKLARING

Av skisserte anlegg er noe innenfor og noe utenfor rammer og intensjoner i kommuneplanens arealdel. Det gjelder arealbruksformål, arealstørrelser og antall enheter:

«Helt eller delvis» i samsvar med kommuneplanens arealdel:

- I store trekk kan man si at det konsentrerte området for fritidsbebyggelse er innenfor områder som er godkjent for utbygging i kommuneplanens arealdel, men foreslått utnyttelse er høyere og det foreslås konsentrert bebyggelse i stedet for småhusbebyggelse.
- Det er en vesentlig økning av antall fritidsboliger innenfor FB15, og dette er sett i sammenheng med en reduksjon innenfor FB13-14. Almenningen har signalisert at summen av enheter for FB13-15 til sammen skal tilsvare rammen i kommuneplanens arealdel.
- Lekeplass og parkeringsanlegg er innenfor planavklart byggeområde som nødvendige deler av konsentrert fritidsbebyggelse.
- Akeanlegget på norddsiden av Svarthaugen er stort sett innenfor planavklart byggeområde, men avviker fra godkjent arealbruksformål.
- Servicebygget er innenfor planavklart byggeområde, men avviker fra godkjent arealbruksformål.
- Aktivitetspark i skogsområder med enkle anlegg, turstier etc kan være helt/delvis i samsvar med LNF-formål (Landbruk - Natur - Friluftsliv) i kommuneplanens arealdel. Områder som er åpne for allmennheten eller har beskjedne inngrep kan falle innenfor LNF-formålet med vekt på friluftsliv (F).
- Alt av gang- og sykkelveger, fortau og annet anses å være i samsvar med

intensjonene for utbygging i kommuneplanens arealdel.

«Utenfor» planavklarte byggeområder i kommuneplanens arealdel og andre avvik fra LNF:

Dette er arealer eller tiltak som vil medføre utbygging i LNF-områder/skogbruksarealer og som medfører arealbruksendring/omdisponering fra LNF til annet formål.

- Område for skilek/ake/alpinanlegg med nedfarter og skitrekke på toppen og sørvestsiden av Svarthaugen med kafé/varmehytte på toppen.
- Parkeringsplass ved Tverrbekkevegen (skogsbilveg sør for Svarthaugen) med adkomst via eksisterende skogsbilveg Tverrbekkevegen.
- Område for scene/amfi for 2000 personer ved Eftastjernet.
- Eventuelle anlegg i kommunenplanens LNF-områder som opparbeides i en slik grad at det går ut over rammene i LNF-formålet.
- Eventuelle områder som helt eller delvis skal kunne stenges for allmenn ferdsel (ta inngangsbillett etc.)
- Eventuelt deponiområde med transportveg.

Vurdering:

GENERELT

Siden planinitiativet inneholder elementer og arealer som strider mot kommuneplanens arealdel, kan kommunen i følge reglene i plan og bygningsloven, avvise planspørsmålet og henvise til neste kommuneplanprosess. Planprogrammet forelegges planutvalget slik at kommunens politiske ledelse kjenner til forslaget og kan gi uttrykk for prinsipielle synspunkter på et tidlig stadium i planprosessen. Tidlig avklaring er viktig for å tilrettelegge for en målrettet og løsningsorientert planprosess der tiltakshaver unngår i bruke ressurser på noe som eventuelt ikke er ønskelig for kommunen som planmyndighet.

DRØFTING FOR/IMOT OPPSTART AV DETALJREGULERING

Begrunnelse for å fremme planinitiativet for videre behandling tross avvik fra kommuneplanen, er:

- Omfordeling av fritidsboliger med tyngdepunkt inn mot senterområde/ servicetilbud i Natrudstilen er bedre enn opprinnelig forutsetning om frittliggende fritidsbebyggelse nær «sentrum» i Natrudstilen og tette områder ut mot fylkesvegen.
- Totalsummen av fritidsboliger tilsvarer tilnærmet rammene i kommuneplanens arealdel for FB13-15, forutsatt tilsvarende reduksjon i antall enheter i FB13-14.
- Konsentrerte byggeområder frigir større areal til annen bruk/lek/fysisk aktivitet. Dette er bedre enn gjeldende kommuneplan som viser mer spredt bebyggelse.
- Natrudstilen er eneste alpinanlegg i Sjusjøen-området. Hvis kapasiteten og arealene for slik aktivitet skal utvides, er det naturlig å videreutvikle tilbudet i Natrudstilen.
- Dersom arealer for alpinanlegg skal utvides, er det bedre å utvikle egnede arealer sør for Natrudstilen (toppen) framfor bygge ut og kommersialisere arealer nordover/ innover mot de mer uberørte friluftsområdene/fjellområdene (Sjusjøen/Leindalen/Sollifjell/Mostefjell).

- En planavklaring gjennom reguleringsplan kan legge til rette for mer detaljerte og grundige vurderinger enn planavklaring på kommuneplannivå.
- Med økt utbygging i fjellet vil det være behov for å tilrettelegge flere arenaer og økt kapasitet i aktivitetsanlegg.

Følgende momenter kan tale mot at planinitiativet avklares på reguleringsplannivå:

- Strategisk endring i arealbruk. Med nedfarter, heisanlegg, adkomst og parkering på sørsiden av Svarthaugen, kommer anleggsområdet for Natrudstilen nær tettstedet Mesnali.
- Landskapshensyn og fjernvirkning. Svarthaugen ble skjermet mot utbygging i siste kommuneplanrunde, blant annet av hensyn til landskap og fjernvirkning. Vurderingen ble gjort på grunnlag av forslag om utbygging av hyttefelt og omfanget av hyttefelt ble begrenset til nordsiden av Svarthaugen.

Rådmannen har vurdert saken og kommet til at planarbeid bør kunne igangsettes tross avvik fra kommuneplanens arealdel.

VIKTIGE TEMA VED VIDERE PLANARBEID

Det er bra at grunneier Ringsaker almenning legger fram en oversikt over påtenkte tiltak. Det kan virke overveldende. Men det legger til rette for en helhetlig vurdering i stedet for at kommunen presenteres for en serie med enkelttiltak som hver for seg kan virke mer beskjedne.

Dette mener rådmannen er viktig for videre planarbeid:

- Landskapshensyn. Konsekvenser av utbygging på Svarthaugens topp og «framside» må vurderes. Utbygging på toppen ble avvist i sist kommuneplanrunde. Det kan hende at dette kan vurderes annerledes når det nå foreslås offentlig tilgjengelige aktivitetsanlegg med begrenset bebyggelse i stedet for hyttefelt. Men utbygging på toppen krever drøfting både med hensyn til mulige negative konsekvenser, mulige fordeler og eventuelle vilkår for gode løsninger. Rammer og kriterier for kafé/varmestue må vurderes og avklares. Størrelse, utforming og eksponering av bygning og kjøreadkomst, belysning er aktuelle tema.
- Gang- og sykkelveger. Dersom Natrudstilområdet skal rigges for stor aktivitet med økt antall fritidsboliger kombinert med omfattende dagsturisme og arrangementer, skal/må trafikksikkerheten ivaretas. Det må etableres gang- og sykkelsti langs kjørebanen i Natrudstilvegen i tillegg til gang/sykkelveg langs fylkesvegen/Sjusjøvegen. På sørsiden planlegges det en parallell/gjennomgående veg som også skal egne seg for gang- og sykkeltrafikk. Men det mangler tilsvarende gjennomgående ferdselsåre for gående i hytteområdene på nordsiden av Natrudstilvegen. På vintertid vil Natrudstilvegen være eneste mulighet for fotgjengere mellom mange hyttefelt og Natrudstilen senterområde. Rekkefølgebestemmelser må innarbeides for å sikre at gang- og sykkelveger er på plass før ny utbygging kan tillates.
- Trafikk, trafikkstøy og kapasitet på vegnettet fram til Natrudstilen. Slik det er presentert så antas det at målet er forholdsvis størst økning i sommertrafikk. Dimensjonerende situasjon må være høysesong. (F. eks. påske). Dette må være grunnlag for vurdering av kapasitet, g/s-system mm.

- Turstier og løyper. Disse må ivaretas på en god måte. Nye anlegg må ikke føre til ulemper for eksisterende bruk. Ved behov for omlegging skal det vektlegges gode løsninger for turstier og løypetraseer.
- Friluftsliv og allemannsretten. Det er store arealer som berøres. Disse er tilgjengelige og i bruk som friluftsområder i dag. Framtidige hindre/stengsler for fri ferdsel må begrenses og skal avklares i reguleringsplan.
- Hvis det skal åpnes for trafikk og parkering på sørsiden av Svarthaugen, så er det viktig at dette planlegges slik at krysningspunkter mellom biltrafikk og løyper begrenses (eller helst unngås). Dette gjelder også evt veg til nytt massedeponi.
- Innhold i og arealbruksformål for servicebygg. Det skisseres ulike virksomheter. Mulighet for salg av lokalmat er nevnt. Forretningsformål/salg av lokalmat ble avvist i reguleringsplan for infosenteret/næringsområde ved fylkesvegen. Det anses heller ikke som aktuelt med dagligvarer/lokalmat i dette området og spørsmålet må eventuelt henvises til vurdering i en kommende revisjon av kommuneplanens arealdel. For øvrig må reguleringsplanprosessen avklare rammer for virksomheten i servicebygget.
- Utleieandel og reguleringsformål for fritidsboliger. Det er et spørsmål om området skal reguleres som næringsformål utleiehytter eller som konsentrerte fritidsboliger. Dette var tema i oppstartmøte og må vurderes nærmere mht intensjoner for området. Slik rådmannen har forstått det, ønsker Ringsaker allmenning en vesentlig utleieandel, men anser det ikke som realistisk med mer enn 9 mnd utleie per år. (Kriterium for utleieandel for fritidsboliger regulert for utleie jf. departementets veileder for fritidsbebyggelse). For Ringsaker som turistdestinasjon er det ønskelig med stor tilgang på utleieleiligheter og det er viktig at eiere/kjøpere av fritidsboliger er inneforstått med dette. Utleieformål bør framgå av reguleringsplanformål og en søker et kombinasjonsformål som åpner for både selveier og næringsvirksomhet med utleie.
- Arealbruk og utnyttelse. Ringsaker almenning har signalisert reduksjon i antall enheter i FB13-14 som forutsetning for økning i FB15. Det er viktig med etterrettelighet i forhold til rammene i kommuneplanen arealdel. Overskridelse av totalsummen kan vurderes, dersom det gir gode løsninger og riktig arealutnyttelse og nødvendig infrastruktur er på plass. Det er viktig med høy utnyttelse i de arealene som er godkjent for utbygging i og nær senterområder.
- Antall PE (personenheter i hytteområdene). Utviklingen i Natrudstilen må ses i sammenheng med hele Sjusjøen og Ljøsheim/Grunnåsen/Lauvli. I tillegg til veg, trafikk og befolkningstetthet, så er total kapasitet på vann- og avløpsnett avgjørende. I kommuneplanens arealdel er det lagt til grunn til sammen 560 enheter i Natrudstilen. (200 i FB13 Svarthaugen vest + 300 i FB14 Natrudstien sør +60 i FB15 Svartåsen). Ringsaker almenning har i tillegg et mindre byggeområde i FB11 Fløyta for ca 25 enheter. Tallene refererer til kommuneplanens arealdel, vedlegg 8 med oversiktstabeller over utbyggingsområder.
- Samspill med Mesnali. Når det nå foreslås at anleggene i Natrudstilen kommer over mot nærområdene rundt Mesnali, må forholdet til Mesnali vurderes. Mesnali har en stolt historie som vintersportssted, men har blitt satt i skyggen av Sjusjøen de senere årene. Det er positivt dersom planer for utvidelse av Natrudstilen også utforsker mulige fordeler for lokalsamfunnet i Mesnali.

RÅDMANNENS OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Rådmannen mener at kommunen kan gi samtykke til at planarbeidet igangsettes. Framlagt planprogram er et greit utgangspunkt for oppstart av planprosess. Viktige utredningstema jfr rådmannens vurdering forutsettes lagt til grunn for videre planarbeid.

Rådmannen mener at det er liten nytte i å løfte planavklaring til kommuneplannivå fordi foreslåtte tiltak er en videreutvikling og utvidelse av allerede etablert aktivitetstilbud og hytteområde i Natrudstilen. Tiltakene synes også å være lokalisert i områder som ikke anses å være vesentlig i konflikt med viktig friluftssinteresser sammenlignet med andre mulige utviklingsretninger.

Alt som skjer på nordsiden av Svarthaugen kan anses om en utvikling av Natrudstilenområdet.

Vesentligste endring i forhold til kommuneplanens arealdel er ake- og skilekanlegg (alpinanlegg) med varmestue/kafe på toppen og sørvestsiden av Svarthaugen og med ny innkjøring og parkering langs Tverrbekkevegen.

Rådmannen mener at avtale om finansiering av gang- og sykkelveger og øvrige trafikksikkerhetstiltak i område Natrudstilen - Sjusjøen nå må på plass. Dette er så viktig at rådmannen ikke ønsker flere reguleringsplaner vedtatt før avtalen er endelig. Tilsvarende må gang- og sykkelveger komme til utbygging parallellt med nye utbyggingstiltak i området.

Rådmannen presiserer at varsel om oppstart sammen med høring/offentlig ettersyn av planprogrammet må brukes til å avklare om det er utredningstema som mangler eller om det er konflikttema som ikke er forutsatt. Høring av planprogram må også gi grunnlag for avklaring av om planinitiativet kan tas videre i sin helhet, eller om det bør innskrenkes.

Forslag til vedtak:

Det gis samtykke til oppstart av planarbeid for detaljregulering for Natrudstilen 10. Planprogram datert 2. mars 2017 kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan og bygningslovens §4-1.

Rådmannen i Ringsaker, 7.3.2017

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

15.03.2017 PLANUTVALGET

028/17 Natrudstilen 10, foreslått av Tone Høisveen, Ringsaklista
Saken utsettes. Planutvalget ønsker befaring før videre arbeid med planen.

Votering:

Det ble først votert over forslaget fremmet i møtet av Tone Høisveen (RI) .

Utsettelsesforslaget fikk 3 stemmer og falt.

Det ble deretter votert over innstillingen. Innstillingen enstemmig vedtatt.

PU - 028/17:

Vedtak:

Det gis samtykke til oppstart av planarbeid for detaljregulering for Natrudstilen 10.
Planprogram datert 2. mars 2017 kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan og bygningslovens §4-1.