

Svarthaugen Natrudstilen 10 - detaljregulering - Sluttbehandling

Sluttbehandles i:
Kommunestyret

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/7363	19/10368	K2-L12, PlanID-201730899, PlanNavn-Svarthaugen Natrudstilen, GNBN-815/1, Plantype-DETRREG	Johanne Aasnæs Sørum
DokumentNR: 71			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	27.03.2019	027/19
KOMMUNESTYRET	03.04.2019	015/19

Dokumenter:

Plankart A3, sist revidert 14.3.2019	Vedlegg 1
Planbestemmelser, sist revidert 14.3.2019	Vedlegg 2
Planbeskrivelse, sist revidert 15.3.2019	Vedlegg 3
Illustrasjonsplan, sist revidert 15.2.2019	Vedlegg 4
Tilleggsutredning- konsekvenser for landbruk og beiteinteresser, 19.3.2019	Vedlegg 5
Tilleggsutredning - konsekvenser for handel, 2.10.2018	Vedlegg 6
Tilleggsutredning - konsekvenser for trafikk, datert 15.10.2018	Vedlegg 7
Oppsummering av uttalelser ved offentlig ettersyn, datert 14.3.2019	Vedlegg 8
Arkitektfaglig innspill, Arkitektbua AS, januar 2018	Utrykt
Flomvurderinger, Natrudstilen, Cowi, juni 2018	Utrykt
Analyse av tilførselstrafikk og interntrafikk i vestre del av Ringsakerfjellet, Østlandsforskning, juni 2018	Utrykt
Notat - Oppsummering av info fra Ringsaker almenning om løypenett, kryssingspunkter og vegbelysning.	Utrykt
Notat - Oversikt over endringer i plandokumentene etter offentlig ettersyn, datert 15.3.2019	Utrykt

Fakta:**BAKGRUNN**

Planområdet ligger i Natrudstilen og omfatter et område på og rundt et høydedrag «Svarthaugen», sørvest for Natrudstilen skisenter, sør for Natrudstilvegen. Planområdet omfatter kommuneplanområde FB15 med et større areal rundt. Ringsaker Almenning er grunneier og forslagsstiller. Arkitektbua as er forslagsstillers plankonsulent. Planen er å bygge fritidsleiligheter i landsby i stedet for frittliggende bebyggelse. I tillegg til fritidsleiligheter er det aktuelt med servicesenter med litt handel/næring, et større

aktivitetsområde og utendørs scene/amfi som en utvidelse/videreutvikling av dagens ski-, aktivitets- og arrangementstilbud i Natrudstilen.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet er stort, hele 845 daa. De tyngre anleggene som «landsby» med opptil 450 leiligheter, velkomst- og servicesenter («tun»), lekeplass, parkeringsanlegg og scene/amfi for 2000 tilskuere foreslås samlet på nordsiden av Svarthaugen. Det foreslås mulighet for varmemestue/kafé med utsiktstårn på toppen av Svarthaugen, men ellers ingen bygninger og anlegg på sørsiden av Svarthaugen ut over skitrekk og andre anlegg som trengs for ski- og aktivitet.

Størstedelen av arealet er LNF-områder. Alle ski- og akeanlegg, sykkeløyper og aktivitetsanlegg foreslås i kombinasjon med LNF. Eksisterende stier og ferdselsårer skal ivaretas og fri ferdsel i områdene skal opprettholdes så langt det er mulig. Reguleringsplanen skal likevel kunne gi hjemmel for å tillate at det tas betaling for bruk av tilrettelagte sykkelstier, skitrekk og aktivitetsanlegg i begrensede områder. Området skal være skogkledd, utenom skitrekk med avskogede nedfarter for ski- og aking. Det kan tillates sykkelstier og aktivitetsanlegg i skogområdene. I ytterkanten av planområdet mot sør foreslås areal for massedeponi. For ytterligere detaljer, se planbeskrivelse og illustrasjonsplan (vedlegg 3 og 4)

Ringsaker almenning markedsfører også landsbykonseptet på en egen nettside (birkeby.no) og arkitektfaglig innspill (uttrykt vedlegg) illustrerer de visuelle intensjonene for området.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG KRAV OM KONSEKVENsutREDNING (KU)
KU-kravet er hjemlet KU-forskriftens §2 bokstav d fordi planinitiativet omfattet større arealer med nye områder til utbyggingsformål. Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel ved at områdene for bebyggelse og anlegg er større enn tidligere avklart i kommuneplan og ved at det tas sikte på leilighetsbygg i stedet for frittliggende fritidsbebyggelse. Samtidig foreslås en konsentrasjon av fritidsboliger i byggeområde FB15 med tilsvarende mindre i andre områder. Serviceanlegg, scene/amfi, ski- og akeanlegg og aktivitetspark mm. berører LNF-områder og mangler arealavklaring i kommuneplan.

TIDLIGERE BEHANDLING

Planinitiativ og oppstart. Planområdet ble behandlet i planutvalg og kommunestyret i innledende faser fordi planområdet går ut over avklarte rammer i kommuneplanens arealdel. Planutvalget ga samtykke til oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning 15. mars 2017 sak 28/17. Oppstartsvarsel og høring av forslag til planprogram ble gjennomført i perioden 31. mars til 19. mai 2017. Planprogram ble fastsatt av kommunestyret 14. juni 2017 sak 45/17. Ved samtykke til planinitiativet og fastsettelse av program ble det langt vekt på at antallet fritidsboligenheter er innenfor kommuneplanens totalramme og at det kan samles flere enheter i FB15 mot tilsvarende reduksjon i andre områder (FB11 og FB13-14.) Tilleggsfunksjonene med ski- og akeanlegg, aktivitetspark og scene/amfi ble vurdert som en utvidelse av allerede eksisterende tilbud i Natrudstilområdet.

Ved oppstart kom det uttalelser fra offentlige myndigheter, en fellesuttalelse fra Mesnali bygdeutvalg, Montebellosenteret og Mesnali leirsted, uttalelse fra Rømåsen og Natrudstilen

vel samt enkeltuttalelser fra hytteiere i Natrudstilen og beboere i Mesnali. Hytteeierne innspill omhandlet primært trafikkapasitet og trafiksikkerhet, organisering av de ulike elementene i planforslaget og utsikt. Noen var skeptiske til omfanget av utbyggingen og økt aktivitet, mens andre var mer positive forutsatt gode løsninger. Fra Mesnali var det fokus på turområder og ivaretagelse av allemannsretten, turstier, trafiksikkerhet langs fylkesvegen mm. Vegvesenet fokuserte på trafiksikkerhetstiltak og behov for trafikkanalyse. Fylkesmannen fokuserte på friluftssinteresser og miljøhensyn. Fylkeskommunen presiserte behovet for å synliggjøre konsekvenser av utbygging på toppen og sørsiden av Svarthaugen mht landskap og fjernvirkning. Ellers bekreftes kulturminnestatus i området med automatisk fredede kulturminner; fangstanlegg. Uttalelser ved oppstart er oppsummert av forslagsstiller i kapittel 9 bakerst i planbeskrivelsen.

Førstegangsbehandling og offentlig ettersyn. Planutvalget vedtok å legge forslaget ut til offentlig ettersyn 12.9.2018, sak 67/18. I vedtaket ble det forutsatt at det før sluttbehandling skulle foreligge nærmere utredning av konsekvenser for den helhetlige trafikkutfordringen, landbruk/beitebruk og handel. Disse utredningene ble gjennomført umiddelbart og fulgte planforslaget til offentlig ettersyn. Tilleggsutredningene følger til sluttbehandling som vedlegg 5, 6 og 7 i samsvar med planutvalgets vedtak.

Uttalelser ved offentlig ettersyn er oppsummert i eget notat (vedlegg 8). Fra de offentlige instansene var det ingen innvendinger mot planens formål, men noen presiseringer for enkelttema som miljøhensyn, flom og allmennhetens ferdselsrett i løyper. Mulig behov for tiltak i krysset Sjusjøvegen x Natrudstilvegen var tema i innledende faser og trafikkutredninger, men vegvesenet stilte ingen krav om tiltak. Fra hyttefolket var det, som ved oppstart, delte meninger om omfang og utforming av landsbyen og områdene rundt. Motforestillingene er i hovedsak begrunnet i trafikkvekst og trafiksikkerhet, bebyggelse og parkeringsarealer, men det er også synspunkter på arkitektur. Ingen av uttalelsene går direkte mot etablering av akeanlegg, aktivitetspark etc., men det er forslag om bedre krav til skjerming og bevaring av vegetasjon. Det viktigste er utsikten fra eksisterende hytter. Ellers kom det mange innspill om utfordringer i løypenett og ønsker/behov for forbedringer. Dette er utenfor planområdet. Tiltak som ikke er direkte knyttet til landsbyen og de andre nye anleggene og vil i stor grad være avhengig av oppfølging i andre sammenhenger enn denne reguleringsplanen.

Vurdering:

VIKTIGE HENSYN Å IVARETA

Rådmannen er enig i prinsippet om en konsentrering av fritidsboliger i sentralområdet i Natrudstilen framfor å spre dem i områder lenger unna sentralområdet. Rådmannen er også enig i at det er riktig å utvikle skitilbudet i Natrudstilen med ski- og akeanlegg og at det er bra å utvikle også et sommertilbud som styrker Sjusjøen som helårsdestinasjon. Hensynet til kvalitetene internt i planområdet synes å være godt ivaretatt.

På denne bakgrunnen er det konsekvensene av tiltakene for omgivelsene som må ha hovedfokus. Utseende, fjernvirkning, lyd og lys og lignende er viktige konsekvenser. Men trafikk er kanskje det aller viktigste, spesielt på grunn av økt aktivitetstilbud som også skal trekke besøkende fra et større område til Natrudstilen.

GENERELL VURDERING OG OPPFØLGING AV INNSPILL

Planforslaget ser ut til å være grundig og godt gjennomarbeidet. Innspill ved oppstart og offentlig ettersyn er i stor grad fulgt opp. Så langt det er rimelig og naturlig er aktuelle hensyn innarbeidet direkte i planforslaget. Forøvrig har Ringsaker almenning gitt informasjon om hvordan almenningen ser for seg å arbeide med trafiksikkerhetstiltak og utvikling av løypenett i årene framover. Informasjonen er ikke juridisk bindende, men gir likevel et utgangspunkt for dialog mellom almenningen og hytteeiere/brukere av området og vil i noen grad ha en forpliktende effekt.

NOEN KONKRETE TEMA SOM ER VIKTIG FOR KOMMUNEN

Vannforsyning og infrastruktur. Tilstrekkelig kapasitet er et vilkår for alle planer fordi det er en grunnleggende forutsetning for ny bebyggelse. Slik det er nå, er det en utfordring for kommunen å sikre vannforsyning i Sjusjøområdet i perioder med maksimalt antall brukere, f. eks. påsken. Rådmannen har derfor sett seg nødt til å presisere at kapasiteten må vurderes for hvert enkelt byggetrinn. Det er planer om nytt vannverk i Mesnali og dette inngår i en utbyggingsavtale mellom de store grunneierne i Sjusjøområdet og kommunen, som ble vedtatt av kommunestyret 7.3.2011 sak 12/11. («Revidert avtale om utbygging av vann og avløpsledning mellom Sjusjøen og Moelv, gang- og sykkelveg på Sjusjøen og i Mesnali.»)

Inntil videre er vannforsyning en kritisk faktor for utbygging i Sjusjøområdet.

Kvalitet på gang- og sykkelveger. I utgangspunktet bør gang- og sykkelveger ha standard og dekke tilsvarende bilveger på samme strekning for å gi likeverdig tilbud til alle trafikantgrupper. I utgangspunktet var det aktuelt å kreve asfalt på gang- og sykkelvegen langs Natrudstilvegen. På bakgrunn av konklusjonen om at det kan være grusdekke på gang- og sykkelveg langs Sjusjøvegen stilles det ikke slikt krav. En ser likevel gjerne at gang- og sykkelvegen får asfalt på sikt og forutsetter at gang- og sykkelvegen bygges opp på en slik måte at den senere kan asfalteres.

Trafiksikkerhetstiltak. Økende aktivitetsnivå, økt antall fritidsboliger og grunnleggende ønske om at flest mulig skal sykle og gå setter fokus på trafiksikkerhet. Det er bra at det kommer gang- og sykkelveg langs Natrudstilvegen. Og det er satt vilkår om at denne skal bygges senest i 2020. Med de siste endringene i planen, synes også alle kryssingspunkter i Natrudstilvegen å være hensiktsmessig plassert og utformet. Det er også bra at planen er endret med planskilt kryssing for skiløype over Natrudstilvegen ved Svarthaugmyra. Denne endringen er kommet inn i siste fase og som følge av innspill fra hytteeiere. «Skibru» over Natrudstilvegen er ikke bundet i rekkefølgekrav, men Ringsaker allmenning antyder bygging i 2025. Foruten trafiksikkerhetseffekt, vil brua gi god forbindelse mellom løypenettet i de etablerte hytteområdene ovenfor Natrudstilvegen og løypenettet sør for Natrudstilvegen.

Veglys er også et trafiksikkerhetstiltak. Primært bør det satses på punktbelysning i kryssingspunkter mellom biltrafikk og gangveger/løyper framfor strekningsbelysning. Et slikt prinsipp er i tråd med oppdatert praksis for vegbelysning og trafiksikkerhet. Kommunen ønsker ikke stort omfang av strekningsbelysning i området.

Landbruk og beitebruk, handel og trafikk. Disse tre temaene er omtalt i tilleggsutredningene

som oppfølging av planutvalgets vedtak.

Det er tatt inn bestemmelser om valg av grasarter for økt beiteverdi ved tilsåing etter inngrep i heistraseer og nedfarter. Det er tatt inn bestemmelse om at omfang av gjerder i aktivitetspark skal begrenses av hensyn til beiteinteresser. Hele eller deler av parken skal fortsatt kunne gjerdes inn ved behov, men bestemmelsen skal sikre at behovet for inngjerding avveies mot beiteinteresser, og behovet for å holde beitedyr ute forutsettes dokumentert.

For handel er ulike konsekvenser vurdert på nytt. En ser at lokalisering av dagligvarehandel kan være et tiltak for å begrense interntrafikk i Sjusjøområdet. I samsvar med kommunestyrets vedtak ved fastsettelse av planprogrammet (KST 45/17), bør det ikke etableres verken butikk eller utleveringspunkt for bestilte dagligvarer i Natrudstilen uten at det er gjennomført en samlet vurdering av handelsstruktur, omfang og lokalisering for hele Sjusjøområdet. Det har ikke kommet nye opplysninger som rokker ved grunnlaget for kommunestyrets vedtak.

Det er verdt å merke seg at vegvesenet har avgjort at det ikke skal stilles rekkefølgekrav til tiltak i fv. 2 Sjusjøvegen selv om dette er skissert som et aktuelt tiltak i trafikkanalysen fra Østlandsforskning. Tiltakshaver har også vurdert ulike sider ved en mulig rundkjøring i krysset fv.2 Sjusjøvegen/Natrudstilvegen nærmere. Ellers er det redegjort for hvordan det arbeides med trafikkavvikling, parkering og busstransport ved store arrangementer og mulige tiltak for å interntrafikken. Eget renovasjonspunkt ved landsbyen er et konkret tiltak i Natrudstilen som ventes å ha klar effekt. Det er 2-4 km gangavstand fra fritidsboligene i Natrudstilen og ut til renovasjonspunktet ved Sjusjøvegen. Dette er langt og mange velger bil. Lokalt renovasjonspunkt vil redusere intern biltrafikk fordi det for mange ikke lenger vil være naturlig å bruke bil. De som likevel velger bil, kan kjøre kortere avstand og ikke belaste kryssområdet ved Sjusjøvegen.

Klima, energi og lys. En ser at miljøvennlig energikilder blir stadig mer aktuelt. Kommunen har derfor blant annet lagt inn friere rammer for innpassing av solceller og solfangere i fasader i tillegg til takflater. Dette for å gjøre det mer fleksibelt å velge sola som energikilde.

Ladepunkt for elbiler er en selvfølgelig del av et moderne parkeringsanlegg. En forventer at tiltakshaver prioriterer dette ved utbygging av landsbyen.

Det er tatt inn skjerpede krav til demping og skjerming av belysning. Dette for å begrense lysforurensning både fra bebyggelse, parkeringsanlegg og vegbelysning. Det oppfordres til minst mulig omfang av utendørsbelysning og at dette dempes, skjermes og utstyres med svakest mulig lysstyrke. Begrenset belysning er ikke bare riktig av hensyn til estetikk, landskap og energibruk, men også i forhold til økende fokus på og forståelse av den negative effekten lysforurensning har for mennesker og for naturen rundt oss.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Planbestemmelsene er gjennomarbeidet og teksten er justert en rekke steder. I plankartet er det noen få endringer. Planbeskrivelsen er supplert og justert på enkelte punkter. Det meste er oppfølging av uttalelser fra fylkesmannen, NVE, Samfunnsmedisinsk enhet i Hamar-regionen, hytteeiere i området, vegvesenet m. fl. Tiltakshaver selv har tatt initiativ til blant

annet bestemmelse om allmennhetens ferdselsrett og mulighet for faste gjerder i amfiområdet med tanke på billettkontroll ved arrangementer. Det følger ei liste med oversikt over endringer (utrykt vedlegg). Her kommer en kort oversikt over det viktigste:

Endringer for å imøtekomme innspill fra hytteeiere. Det er gjort en rekke endringer og forbedringer, blant annet: Løypetrasé langs Svarthaugmyra er justert for å gi bedre plass til vegetasjonsskjerm mellom veg og skiløype for å skjerme foran nye parkeringsanlegg mm. i utsikten fra eksisterende hytteområder. Illustrasjoner i planbeskrivelsen er gjort juridisk bindende for å begrense etasjetall, høyder etc på parkeringsanlegg i P1 og P2. Det er også stilt krav om juridisk bindende illustrasjon av områder med vegetasjon som skal bevares foran P1 og P2 for å skjerme mot innsyn fra eksisterende hytteområder. Det er tatt inn rekkefølgekrav om etablering av parkeringsanlegg ved Tverrbekkevegen for å begrense trafikk og parkering i Natrudstilområder knyttet til nytt ake- og skianlegg.

Ellers er det tatt inn differensierte byggehøyder for de ulike delene av landsbyen for å sikre lavere bebyggelse i ytterkantene og at den høyeste bebyggelsen blir liggende inni landsbyen. Det er tatt inn krav om leke- og akeområde tilpasset småbarn som del av akeanlegg. I tillegg er det gjort endringer for trafiksikkerhet og kryssingspunkter, se nedenfor.

Trafiksikkerhetstiltak og forbedring av løypekryssinger og traseer. Det er planlagt planskilte kryss mellom løyper og veg rundt landsbyen. Nytt etter offentlig ettersyn er tilrettelegging for planskilt løypekryssing over Natrudstilvegen ved Svarthaugmyra. Dette gir tverrforbindelse til grøntdrag/tilslutningløype i lia nord for Natrudstilvegen og vil på sikt kunne gi eksisterende hytteområder tilgang til en planskilt løypeforbindelse via landsbyen og rundt stadion ut i utmarksområder. Dette er i stor grad oppfølging av innspill fra hytteeiere

Ved framtidig servicebygg BKB5/P3 er snuplass og gang- og sykkelveg endret slik at kryssingspunkt for gående og syklende er flyttet nærmere krysset Natrudstilvegen/ Nedre Heggeberglia. Dette gir en naturlig plassering av kryssingspunktet og en vesentlig forbedring av ganglinjene i området.

Konkrete krav og anmodninger fra fagmyndigheter. Som følge av konkrete innspill er det gjort en rekke forbedringer, blant annet: Bedre bestemmelser om miljøkrav til masser i massedeponi; krav til masser og presisering av ansvar for oppfølging. Bedre bestemmelser om støyhensyn inkludert rekkefølgekrav om handlingsplan/rutine for arrangementer med høye lydnivåer fra amfi/scene. Presisering/sikring av allmennhetens ferdselsrett i løyper. Rekkefølgekrav om et konkret tiltak i vassdraget nedstrøms planområdet, ved fv. 7 Sørnessenvegen. Bestemmelse om gjerde/trafiksikring av lekeplass. Informasjon og henvisning til lovverk om fremmede arter er tatt inn.

RÅDMANNENS OPPSUMMERING OG ANBEFALING

Det anbefales at planforslaget vedtas slik det nå er presentert. Det har kommet viktige forbedringer med hensyn til trafiksikkerhet og løyper i siste fase av planarbeidet. Planen kan vedtas med hjemmel i PBL §12-12.

Forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Svarthaugen, Nattrudstilen 10 vedtas slik den framgår i med plankart og bestemmelser datert 14.3.2019 med tilhørende beskrivelse.

Rådmannen i Ringsaker, 18. mars 2019

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

27.03.2019 PLANUTVALGET**Votering:**

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 027/19:**Innstilling til kommunestyret:**

Reguleringsplan for Svarthaugen, Nattrudstilen 10 vedtas slik den framgår i med plankart og bestemmelser datert 14.3.2019 med tilhørende beskrivelse.

03.04.2019 KOMMUNESTYRET

Planutvalgets behandling ble delt ut til møtet.

Votering:

Enstemmig vedtatt som innstilt.

KST - 015/19:**Vedtak:**

Reguleringsplan for Svarthaugen, Nattrudstilen 10 vedtas slik den framgår i med plankart og bestemmelser datert 14.3.2019 med tilhørende beskrivelse.