

RINGSAKER KOMMUNE

BJØRKHAUGEN NORDRE MESNALI - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR NY FRITIDSBEBYGGELSE

Sluttbehandles i:

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/6689	17/6337	K2 - L12	Sigrid Johanne Langsjøvold
DokumentNR: 4			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	15.03.2017	027/17

Dokumenter:

Oversiktskart
Forslag til planprogram 31.1.2017

Vedlegg 1
Vedlegg 2

Fakta

Det er utarbeidet forslag til planprogram for eiendommen Bjørkhaugen Nordre, gårds- og bruksnummer 518/2 i Mesnali. Grunneier er Bjørn Heen. Området ligger sørvendt i lia mellom Fv. 7 og Sør-Mesna, ca 3,5 km øst for Mesnali sentrum. Det er ca. 3,3 km til Natrudstilen skisenter langs stier og skogsbilveger, forbi Gunnerssetra. Eiendommen er ca. 260 daa stor og består av gårdstun med bebyggelse som tidligere ble benyttet som pensjonat, jord- og skogbruksarealer og et 20-talls eldre hytter.

Hensikten med å starte et planarbeid er å åpne for ny hyttebebyggelse på eiendommen. I den forbindelse ønsker man å legge til rette for felles vann- og avløpsløsning for både eksisterende og ny hyttebebyggelse, utbedre atkomst til hyttene og samtidig legge til rette for allmennhetens tilgjengelighet til Sør-Mesna. Tiltakshaver har i tillegg planer om istandsetting og restaurering av bygningene på gården, bl.a. det tidligere Bjørkhaugen pensjonat. Dyrket mark forutsettes ikke bebygget, arealene benyttes til grasproduksjon og leies bort til nabo.

Området er uregulert og er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF-område) i kommuneplanens arealdel. Regulering til fritidsutbygging er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Rådmannen plikter ikke å legge fram planinitiativ som ikke er i samsvar med kommuneplanen for politisk behandling. I de tilfeller hvor rådmannen likevel mener det kan være grunnlag for å åpne for utbygging og at det ikke er nødvendig å avvente ny revisjon av kommuneplanen, vil det være krav om planprosess med planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, hvilke alternativer som vil

bli vurdert og behovet for utredninger. Godkjent planprogram danner grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Vurdering

Planprogrammet forelegges planutvalget for å få en tidligst mulig avklaring i planprosessen. Dette for å tilrettelegge for en målrettet og løsningsorientert planprosess der tiltakshaver unngår å bruke ressurser på noe som kommunen som planmyndighet, eventuelt ikke er ønsker å gi aksept for. En planavklaring gjennom reguleringsplan legger dessuten til rette for mer detaljerte og grundige vurderinger enn planavklaring på kommuneplannivå.

Eiendommen er bebygd med et 20-talls hytter som er bygd på 60- og 70-tallet. På tross av så vidt mye bebyggelse, er området framstilt som LNF-formål i kommuneplanen. Dette er dels begrunnet i at det ikke har vært noen interesse for ytterligere utbygging på eiendommen og dels at det ikke har vært ønskelig å etablere ny bebyggelse i nærområdet til Sør-Mesna uten at det tas kontroll med vann- og avløp.

Kommunen har tidligere mottatt henvendelse om en mer omfattende hytteutbygging på samme eiendom. Det ble den gang gitt negativ tilbakemelding, fordi forslaget var i strid med kommuneplanen og forutsatte nedbygging av dyrket mark. Kommunen anbefalte grunneier på det tidspunktet å avvente neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Nåværende grunneier legger opp til en mer forsiktig utvikling av eiendommen der dyrket mark ikke vil bli berørt av ny utbygging. Det er planer om fortetting av hytteområdet med 10-15 hytter samt å anlegge felles oppholds- og båtplass for allmennheten i strandsona. Grunneier vil gjennom planprosessen anlegge felles vann- og avløpsløsning for bestående og ny bebyggelse, rydde opp i mindre tiltak i strandsonen og bedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen. Uten av rådmannen har inngående kjennskap til bestående bebyggelse, antas det at man gjennom planprosessen også kan gi muligheter for teknisk oppgradering av eksisterende hytter. Rådmannen vurderer at utbygging på eiendommen kan ha potensiale til å bidra til en positiv videreutvikling av sørvistilbud i Mesnali og Natrudstilen.

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

I forslaget til planprogram er angitt at konsekvensene for temaene landskap, kulturminner og kulturmiljø, naturmangfold, støy, vassdrag, landbruk, friluftsliv og nærmiljø, transport og trafikk, barn og unges interesser samt beredskap og ulykkesrisiko vil bli utredet.

I planarbeidet bør man i tillegg se utbygging på eiendommen Nordre Bjørkhaugen i

sammenheng med utvikling av sørvis og tjenester i Mesnali og Natrudstilen. Rådmannen anbefaler at utviklingsplanene beskrives i planprogrammet.

Mulighetene for å tilrettelegge området for allmennhetens tilgang til og opphold nær Sør-Mesna bør også utredes.

Rådmannen er kjent med at det er private, separate løsninger for vann og avløp i området. Med tanke på nærheten til Sør-Mesna, er det en forutsetning at det må etableres felles, godkjent løsning for vann og avløp for å kunne tillate ny fritidsbebyggelse. Forslaget til planprogram må angi hvilke vann- og avløpsløsninger som finnes innen området og hvordan dette er tenkt løst for ny fritidsbebyggelse. Planprogrammet må suppleres med temaet «forurensning», herunder løsninger for avløp, kvalitet og kapasitet på vannforsyning, mulig påvirkning på Sør-Mesna mv.

Kartlegging av eiendomsforhold og kvalitet på eiendomsgrenser må avklares gjennom planprosessen før plassering av nye tomter. Videre må status for tiltak som brygger, plattinger mv. i strandsona avklares.

Ut over dette har ikke rådmannen kommentarer til de øvrige utredningstemaene i forslaget til planprogram.

OPPSUMMERING

Rådmannen mener at kommunen kan gi samtykke til at planarbeid kan igangsettes. Det er begrenset nytte av å løfte planavklaring til kommuneplannivå, fordi foreslåtte tiltak er en videreføring av allerede etablert utnyttelse av eiendommen. Lokaliseringen av området anses ikke å være i vesentlig konflikt med viktige friluftsinnteresser, men vil tvert i mot kunne bidra til å bedre allmennhetens tilgjengelighet til Sør-Mesna. I tillegg gis det mulighet for å rydde opp i planmessige forhold og forbedre løsninger for veg, vann og avløp for bestående hytter.

Framlagt planprogram er et greit utgangspunkt for oppstart av en planprosess, men rådmannen anbefaler at forslaget til planprogram oppdateres i tråd med planutvalgets behandling. Forutsatt planutvalgets godkjenning, vil forslagsstiller kunne legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn og høring. Etter høringen vil revidert planprogram bli oversendt kommunen for behandling og fastsetting. Fastsatt planprogram er en forutsetning for utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Forslag til vedtak:

Det gis samtykke til oppstart av planarbeid for detaljregulering for Bjørkhaugen Nordre i Mesnali. Revidert planprogram kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med hjemmel i plan og bygningsloven § 4-1.

Rådmannen i Ringsaker, 28.2.2017

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

15.03.2017 PLANUTVALGET

Sak 027/17 Bjørkehaugen, foreslått av Tone Høisveen, Ringsaklista
Saken utsettes. Planutvalget ønsker befarung 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 ble vedtatt med 10 mot 1 stemmer.

PU - 027/17:

Vedtak:

Det gis samtykke til oppstart av planarbeid for detaljregulering for Bjørkhaugen Nordre i Mesnali. Revidert planprogram kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med hjemmel i plan og bygningsloven § 4-1.