

Bjørkhaugen - detaljplan - Høring og offentlig ettersyn**Sluttbehandles i:**

Planutvalget

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
16/6689	19/27989	K2-L12	Sigrid Johanne Langsjøvold
DokumentNR: 23			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
PLANUTVALGET	28.08.2019	057/19

Dokumenter:

Oversiktskart	Vedlegg 1
Plankart, forslag 15.8.2019	Vedlegg 2
Reguleringsbestemmelser, forslag 15.8.2019	Vedlegg 3
Planbeskrivelse utarbeidet av forslagsstiller 21.5.2019	Vedlegg 4
Avløpsplan 21.5.2019	Vedlegg 5
ROS-analyse 24.4.2019	Vedlegg 6
Planprogram for reguleringsplan med konsekvensutredn. 13.9.2017	Utrykt vedlegg

Fakta:

Eiendommen Bjørkhaugen Nordre, gårds- og bruksnummer 518/2 ligger ca. 3,5 km øst for Mesnali sentrum. Området ligger sørvendt i lia mellom Fv. 1664 (tidl.7) og Sør–Mesna. Det er drøyt 3 km til Natrudstilen skisenter langs stier og skogsbilveger, forbi Gunnerssetra. Planområdet er ca. 260 daa stort og består av gårdstun med bebyggelse som tidligere ble benyttet som pensjonat, jord- og skogbruksarealer og et 20-talls eldre hytter, oversiktskart i vedlegg 1. Bjørn Heen er grunneier og forslagsstiller. Gullord Geoservice har utarbeidet planforslaget på vegne av grunneier.

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Kommunen mente at siden det allerede var en del fritidsbebyggelse i området, kunne det være mulig å åpne for fortetting og utvidelse med noen flere hytter. Det ble derfor anbefalt igangsatt en reguleringsprosess med konsekvensutredning. Det ble utarbeidet planprogram for planprosessen, som ble fastsatt av kommunestyret 13.9.2017. I forbindelse med fastsettingen ble det kommentert at en planprosess ville gi anledning til å rydde opp i planmessige forhold og forbedre løsninger for veg, vann og avløp for bestående hytter. En mente også at en gjennom planprosessen kunne bidra til at allmennhetens tilgjengelighet langs vassdraget ble bedret.

Det er utarbeidet planforslag med beskrivelse av tiltaket med en enkel konsekvensvurdering av tiltakets virkninger for miljø og samfunn, se planbeskrivelsen vedlegg 4. I tillegg er det utarbeidet en vann- og avløpsplan for området, vedlegg 5.

Planen legger til rette for etablering av inntil 31 nye tomter i tillegg til de 26 hyttene som finnes der fra før. Innafor byggeforbudssona på 50 m langs Sør-Mesna er det seks tomter med bestående bebyggelse. De nye tomtene er alle plassert minimum 50 m fra Sør-Mesna, ved fortetting og utvidelse av områder med eksisterende bebyggelse. Foreslått tomteplassering er illustrert i planbeskrivelsens kap. 4.3. Bestående bebyggelse er typiske hytter fra 60-70-tallet på 50-90 m² BRA. I planen er det foreslått å tillatte bebyggelse med inntil 150 m² BRA/170 m² BYA i tråd med angitt størrelse i kommuneplanens arealdel.

Det skal ikke plasseres ny bebyggelse på dyrket mark og det er forutsatt at eksisterende jordbruksarealer skal beholdes og drives videre som i dag.

Gjennom planprosessen har det vært fokusert på å få på plass en tilfredsstillende plan for vann og avløp for både eksisterende og ny bebyggelse. Avstanden fra eksisterende kommunalt ledningsnett i Mesnali til Bjørkhaugen hyttefelt er ca. 2,7 km, og det er antatt en byggekostnad på 10-11 millioner kr. for å føre anlegget fram til Bjørkhaugen. Det er foreslått en bestemmelse om at ny og eksisterende bebyggelse skal knyttes til godkjent vann- og avløpsledning, når denne blir lagt fram til planområdet. Med bakgrunn i så vidt høye kostnader for offentlig anlegg, ber forslagsstiller i sin oversendelse av planforslaget om å kunne få bygge inntil 15 nye hytter før kravet om offentlig tilknytning slår inn. Denne midlertidige løsningen forutsetter at de nye hyttene bygges med separat, lukket tank og plasseres minimum 100 m fra Sør-Mesna.

Vurdering:

Planforslaget omfatter de tema som var angitt i planprogrammet og det er avdekket noen få forhold ved utbyggingen som kan få negativ virkning for miljø og samfunn. Disse omtales under:

Forurensing – midlertidig og varig løsning for vann og avløp

Vannforsyningen til området forutsettes løst ved bruk av grunnvannsbrønn i fjell, som plasseres oppstrøms bebyggelsen. Vannforsyningen skal i hht. Drikkevannsforskriften godkjennes av Mattilsynet.

Forurensningstilstanden i utvalgte vassdrag i Ringsaker har vært gjenstand for overvåkning over en lenger tidsperiode. Sør-Mesna er med i overvåkningsprogrammet for 2018-19 på grunn av økologisk tilstand og andre interesser rundt resipienten. Innsjøen er kategorisert med »moderat økologisk tilstand» pga. høye fosforverdier (tilstandsrapport fra NIVA, 2015), og er derfor definert som en sårbar innsjø med lav tåleevne for et eventuelt utslipp/restutslipp fra avløpsanlegg ol.

Sør-Mesna renner ut i Nord-Mesna, som er aktuell som framtidig drikkevannskilde for Mesnali og Ringsakerfjellet, og som reservedrikkevannskilde for Lismarka, Åsmarka og Næroset, samt Moelv. Det er ikke ønskelig å utsette en framtidig drikkevannskilde for økt forurensning eller risiko for forurensning.

I vann- og avløpsplanen som følger saken, er det gjort en vurdering av ulike løsninger for avløp fra hyttene. Forslagsstiller har vurdert å knytte fritidsbebyggelsen til offentlig vann- og avløpsanlegg, men per i dag er det vurdert å være for kostbart til at det er gjennomførbart. En antar likevel at det på sikt er aktuelt å forlenge offentlig vann og avløp østover fra

Mesnali. Det er derfor foreslått en rekkefølgebestemmelse om at både eksisterende og ny bebyggelse er pliktig å knytte seg til offentlig vann og avløpsanlegg når dette føres fram til området, men at det kan tillates et begrenset antall nye hytter med lokal løsning for avløp før offentlig løsning er på plass.

Forslagsstiller har opplyst at utbyggingen av hytteområdet planlegges med noen få nye enheter (1-3) per år, og at det er noe av begrunnelsen for den foreslåtte, midlertidig løsningen med tett tank. Forslagsstiller argumenterer med at det er nødvendig å kunne bygge inntil 15 nye enheter for å få tilstrekkelig økonomi i prosjektet til bl.a. å komme i gang med opprydding og restaurering av eiendommen Bjørkhaugen, inkludert det gamle pensjonatet. Rådmannen vurderer på bakgrunn av usikkerheten i forurensningssituasjonen i Sør-Mesna og planene om å bruke Nord-Mesna som drikkevannskilde, at det ikke bør tillates flere enn 10 nye hytter med tett tank og at disse må plasseres minimum 100 m fra Sør-Mesna som angitt i reguleringsbestemmelsene.

Med samme begrunnelse foreslås det at det ikke skal tillates innlagt vann eller godkjennes utslippstillatelse for avløp til tett tank for eksisterende bebyggelse innen planområdet, før det er en varig, godkjent løsning for vann og avløp på plass for området. Samtidig med pågående planprosess vil kommunen søke å skaffe oversikt over hvilke løsninger for vann og avløp, herunder utslipp, de eksisterende hyttene har.

Byggegrense mot vassdrag

Det er satt generell byggegrense mot Sør-Mesna på 50 m, hvor det kun vil være tillatt med tiltak knyttet til eksisterende bygninger og anlegg. Det er flere tomter som berøres av dette byggeforbudet der eksisterende hytter og uthus kan vedlikeholdes, men hvor det ikke vil være tillatt med ny eller utvidelse av bebyggelse eller andre tiltak.

Dersom det skulle komme søknader om unntak fra denne bestemmelsen, skal det ved vurdering legges vekt på om omsøkt tiltak innebærer en naturlig utvikling av de tiltakene som allerede er etablert. Tiltakene skal ikke medføre en begrensning i allmenne interesser i området, og tiltaket må ikke medføre reduksjon i bredden på det frie arealet langs vassdraget. Dette er en videreføring av kommuneplanens bestemmelse om byggegrense langs vassdrag (kommuneplanenes arealdel pkt. 1.7 med retningslinjer).

Innen planområdet er det mindre tiltak som brygger, moloer, plattinger o.l. i strandsona. Administrasjonen har foreløpig ikke gjort noen gjennomgang av disse tiltakene og har ikke oversikt over om det er gitt tillatelse til alle tiltakene. I planforslaget er det vist et fellesareal hvor det tillates enkel tilrettelegging for fritidsaktiviteter tilknyttet Sør-Mesna. I dette området tillates det etablert felles brygge, noe som kan ivareta hytteeiernes behov. I samme område er det åpnet for at grunneier kan sette opp ett båthus til eget bruk. I tilknytning til fellesarealet blir det tilrettelagt for parkering for både hytteeierne og andre brukere, som ønsker å benytte området.

Sør-Mesna er regulert for vannkraftproduksjon (inntil 7,5 m reguleringshøyde), og reguleringen gjør at en sjelden opplever flom av noen størrelse i vatnet. Byggeforbudssona på 50 m langs Sør-Mesna antas derfor å ivareta eventuell flomfare, og det er valgt å ikke legge inn hensynssone flom i plankartet.

Vannforsyning og infrastruktur

Tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning er et vilkår for alle planer fordi det er en grunnleggende forutsetning for ny bebyggelse. I planforslaget er det lagt opp til lokal vannforsyning med boring etter grunnvann. Den planlagte utbyggingen her vil derfor ikke bli nevneverdig berørt av den midlertidige byggestoppen som er innført i Sjusjøområdet fra juni 2019.

Virknings for landskap og forhold til eksisterende bebyggelse

De eksisterende hyttene i området er som tidligere omtalt av beskjedne størrelse og ligger relativt spredt med god tilpasning til landskapet. Mange ligger riktignok innen det som er definert som byggeforbudssone i planforslaget. Det vil ikke bli tillatt ny eller utvidet bebyggelse i denne sonen, men det er foreslått inntil 31 nye tomter som er illustrert plassert inntil eksisterende hytter. Så vidt mange hytter innen et relativt begrenset område, vil etter rådmannens oppfatning kunne medføre en relativt stor endring av landskapets karakter. Planforslaget åpner i tillegg for å tillate hytter på inntil 150 m² BRA og maksimal byggehøyde på 6,0 m, noe som vil kunne medføre at bebyggelsen blir atskillig mer dominerende enn de hyttene som står der i dag. Rådmannen vil derfor vurdere hvorvidt antall nye enheter og størrelse på bebyggelse bør reduseres før sluttbehandling, og ber om synspunkter på det i høringen.

Kommunale forpliktelser

Planforslaget innebærer ingen direkte kostnader for kommunen. Det foreligger ikke planer om bygging av kommunalt vann- og avløpsanlegg til Bjørkhaugen, men en ser likevel at det på sikt er sannsynlig av avløpsanlegget i Mesnali vil bli utvidet østover mot planområdet. En slik videre utbygging er betinget av at eiendommer på strekningen også knytter seg til.

Allmennhetens tilgang til strandsona

Det er ingen tilrettelegging for allmennheten i strandsona per i dag. Planforslaget angir et felles friområde ved Sør-Mesna der det kan tillates enkel tilrettelegging for fritidsaktiviteter og felles brygge, samt parkeringsmuligheter. Dette kan bedre adgangen til strandsona for andre brukere enn hytteeierne i området.

Barn og unges interesser

Området vurderes som godt egnet for barn og unge, sjøl om det ikke har noen særskilt tilrettelegging for denne gruppen ut over det som er omtalt i punktet om allmennhetens interesser.

Rådmannens oppsummering og anbefaling

På bakgrunn av ovenstående vurderer rådmannen at planforslaget er utarbeidet i tråd med planprogrammet og at konsekvensene av tiltaket er tilstrekkelig belyst. Av hensyn til vassdraget og faren for forurensning, anbefaler rådmannen at antall nye enheter i området begrenses til maksimalt 10 enheter før offentlig avløpsanlegg blir ført fram til området. Det er videre betenkeligheter knyttet til hvordan det foreslåtte totale antall nye enheter og foreslått størrelse på nye hytter vil kunne påvirke områdets karakter. Dette vil en komme tilbake til ved sluttbehandling, og eventuelt da foreslå en reduksjon.

Rådmannen anbefaler at planforslaget slik det foreligger, jf. vedlegg 2-6, kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Bjørkhaugen legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.

Rådmannen i Ringsaker, 15.8.2019

Jørn Strand

Anne Gunn Kittelsrud
plansjef

28.08.2019 PLANUTVALGET**Votering:**

Enstemmig vedtatt som innstilt.

PU - 057/19:**Vedtak:**

Forslag til reguleringsplan for Bjørkhaugen legges ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 12-10.