



## Kvitsand - Endring av detaljplan med ordinær prosess

Tilbakemelding etter oppstartmøte 07.02.2019

Plannavn:	Kvitsand
Arealplan-ID:	2019010929
Arkivsak-ID:	18/7809

Deltakere	E-postadresse	telefon
Fra forslagstiller		
Ole Berg (OB)	oleb2@online.no	908 98 425
Eskil Storengen (ES)	eskil@sbac.no	911 17 096
Fra kommunen		
Atle Ruud	ruu@ringsaker.kommune.no	62 33 51 34
Gunn A Lersveen	gce@ringsaker.kommune.no	62 33 54 53

### Forslagsstillers intensjon med reguleringsendringen

Hensikten er å tilrettelegge for gunstigste plassering av renseanlegg og grunnvannskilde og gjøre en del andre tilpasninger/endringer mht formål og rammer for bebyggelse.

### Pågående planarbeid i området

Ingen

### Om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning (KU)

Planavgrensningen ligger innenfor kommuneplanens FB18 og FB19. Byggeområdene er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel.

### Infrastruktur

Kommunen krever overordnet VA-plan for hytteområdet. Denne utarbeides som en del av reguleringsendringen.

*Avløp.* I samråd med leverandører av renseanlegg for avløp og kommunen har Kvitsand Hytter AS kommet fram til at nåværende regulerte areal for renseanlegg med nærhet til båthavn og badestrand ikke er ønskelig. Renseanleggets nåværende plassering i kombinasjon med massetak er avhengig av at massetaket avsluttes før renseanlegget kan etableres. Renseanlegget kan ikke vente. Dette er begrunnelse for å finne annen lokalisering. Som en del av planprosessen må det vurderes om renseanlegget kan plasseres i området ved bekken, sør for regulert hyttebebyggelse. Spillvann fra bebyggelsen nord for åskammen må da pumpes gjennom feltet. Driftsveg til et renseanlegg i sør kan kombineres med landbruksveg for nabo (431/1 Bjugstad).

*Vann.* Abonentene i hyttefeltet får i dag vann fra fjellbrønn med begrenset kapasitet. En grunnvannskilde i løsmasser som trekker vann fra Mjøsa kan gi tilstrekkelig kapasitet og anses mest hensiktsmessig. Det er utarbeidet et programforslag for ny grunnvannsforsyning der også området

sør for hyttebebyggelsen anbefales nærmere utredet. Eventuell konflikt mellom avløpsrenseanlegg og ny vannkilde må vurderes, samtidig som området er et aktsomhetsområde for flom pga Fissbekken.

### **Planens avgrensning**

*Planområdet omfatter gjeldende planområder med en utvidelse sør for fritidsbebyggelsen:*

Kvitsand, Brøttum vedtatt 6.10.2010

Kvitsand, utbedring av fjelltunell på Dovrebanen vedtatt 17.6.2015

Et nytt område tilpasset arealbehov for renseanlegg og grunnvannsbrønner, samt driftsvei inn fra Nordre Kongsveg langs Fissbekken på sørsiden.

*Kommuneplanformål i utvidet planområde er:*

Framtidig fritidsbebyggelse.

Framtidig råstoffutvinning.

Nåværende grøntstruktur inklusive hensynssone for bevaring av naturmiljø H560 (heretter kalt biotop).

### **Obligatoriske planfaglige tema som må vurderes og inngå i planbeskrivelsen (se vedlagt momentliste)**

Der temaene er vurdert tidligere i gjeldende plan, og det ikke er kommet relevante endringer/nye momenter til, bør det være tilstrekkelig å henvise til tidligere vurderinger.

- *Risiko- og sårbarhetsanalyse* . Veiledning - se <https://www.ringsaker.kommune.no>.
- *Naturmangfoldslovens kap II (§§7-10)*. Her må biotop i områdeutvidelsen vurderes.
- *Automatisk fredede kulturminner*
- *Støy og luftforurensning*
- *Grunnforhold*
- *Forurensningskilder*
- *Barn og unge og rekreasjon*

### **Utredninger:**

- Det må utarbeides overordnet VA-plan for Kvitsand hytteområde.

### **Andre aktuelle endringer/tema:**

- Dersom renseanlegg tas ut av område M/VA1 , endres M/P1-2 til kombinert formål M/HK dvs massetak/konsentrert fritidsbebyggelse. M/VA1 endres til kombinasjon M/P massetak/parkering.
- Forslagsstiller ønsker at massetak skal inngå i kombinasjonformålet i F/H2
- Det anses ikke aktuelt med kombinasjonen forretnings-/fritidsformål i områdene F/H1-2, dvs at forretningsformålet tas ut og fritidsformål endres til konsentrert fritidsbebyggelse HK.
- Forslagsstiller ønsker å heve byggehøyde til 3 etasjer i F/H1-2, gesims 9,20, og tillate flate tak.
- Renseanlegget må ha strømtilførsel. Plassering av trafo må tas inn i plankart.
- Fissbekken renner langs sørsiden av fritidsbebyggelsen. Om det er behov for faresone flom må avklares. Hvis det er vannføring i et bekkeløp like nord for Nordre Kongsveg, som ligger innenfor planområdet i nordre del, må det gjøre flomvurdering også her.
- Skiløype og GTV1bytter trasé på en strekning mellom Dovrebanen i vest og V2 i øst.

- I område HK5-6 forlenges veg V4 i HK5 fram til V3. Fellesparkering tenkes langs V4 i øst.
  - Det er et ønske å ta bort tomteinndeling i HK-områdene og stille krav om samlet situasjonsplan for hvert HK-område.
  - Det er ønskelig å dele noen tomter i H1, H2, H3.
  - Det er et ønske at flate tak tillates områdevis og at takvindu kan tillates.
  - Oppstugu-bestemmelsene er ikke gjennomførbare og må omformes.
  - Det må gjøres rede for tema renovasjon.
  - Det er aktuelt å vurdere gjerdebestemmelse.
- Se for øvrig vedlagt momentliste.

### **Andre tema som er drøftet i møtet**

Linjeføring for dobbeltspor Dovrebanen er ikke formelt bestemt, men etter det som er kjent vil trasèen komme nordøst for planområdet.

Forslagsstiller ønsker å starte utbygging av noen tomter i HK5-6 i forkant av planendringen . Det kan da søkes om fradeling /matrikulering med utsatt oppmålingsforretning.

### **Plansjefens foreløpige vurdering**

Plansjefen er positiv til mer konsentrert bebyggelse og dermed bedre arealutnyttelse. Plansjefen er også tilfreds med at man søker gode, funksjonelle løsninger for byggefeltet som helhet.

### **Stipulert behandlingsgebyr**

Grunnsats for utvidet planområde. Foreløpig avgrensning ca 154 dekar. Jf. pkt 1 i gebyrregulativet.

Grunnsats 20 daa	kr 48 166
Grunnsats 20-50 daa kr 858 x 30 =	kr 25 740
Grunnsats 50-154 dekar kr 303 x 104 =	kr 31 512
<u>Sum</u>	<u>kr 105 418</u>

Alle øvrige mindre reguleringendringer innenfor gjeldende planområde jf pkt 2 i gebyrregulativet.

<u>Rundsum</u>	<u>kr 17 572</u>
<u>FORELØPIG TOTALSUM</u>	<u>KR 122 990</u>

### **Planprosess**

Forslagsstiller varsler oppstart med 3-4 ukers innspillsfrist. Kommunen skaffer adresseliste. Komplette planforslag sendes kommunen. Det forutsettes dialog med kommunen underveis og etter behov. Kommunen legger saken fram for 1.gangs behandling i planutvalg med påfølgende offentlig ettersyn i 6 uker. Deretter følger 2.gangs behandling i planutvalg og sluttbehandling i kommunestyret.

### **Forslagsstillers leveranse**

Digitalt plankart i egnet målestokk.

Endrede planbestemmelser.

Planbeskrivelse med utgangspunkt i referat fra oppstartsmøte og momentliste for planfaglige tema.

Vann- og avløpsplan.

### **Stipulert framdrift**

Planforslag oversendes kommunen ca 20.mai

Sluttbehandling 4.kvartal 2019.

Vedlegg: Moment liste og gebyrregulativ for private planforslag

Referatet sendes til møtedeltakerne og som kopi til Ikram Jakobsen Amro, Kart og byggesak.  
[ikram.jacobsen.amro@ringsaker.kommune.no](mailto:ikram.jacobsen.amro@ringsaker.kommune.no)

01.04.2019

Planseksjonen v/Gunn A Lersveen