

BÅNTUNET, SJUSJØEN NEDRE SENTRUM, RINGSAKER KOMMUNE FORSLAG TIL DETALJREGULERING – PLANINITIATIV

29.02.2024, sist. rev. 26.05.2025



Figur 1 Flyfoto med forslag til planområde i rødt. Feltnavn fra gjeldende regulering for Sjusjøparken
(Foto fra Esri Imagery)



Figur 2 Miljøskisse av sentrumsområdet «Båntunet» sett fra Sjusjøvegen i sør

1. Bakgrunn

Brøttum Allmenning er en bygdeallmenning i Ringsaker med et samlet areal på ca. 23 000 da. De står bl.a. som eier av et sentralt område på Sjusjøen, vest for innsjøen og Sjusjøveien (Fv2). Området ble detaljregulert i 2016, med tilrettelegging for hhv. forretning/tjenesteyting og fritidsboliger, i tillegg til infrastruktur og naturområder (Plan ID 2014080671/Sjusjøparken). Brøttum Allmenning ønsker nå å omregulere deler av planen for å tilrettelegge for mer variert arealbruk langs Sjusjøveien, og generelt åpne for en tettere utnyttelse innenfor området. Hoveddelen av planområdet er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan.

Ønsket om omregulering gjelder østre felt i reguleringsplanen for Sjusjøparken, i tillegg til mindre områder i nord, opp mot Bæssmorgutua og Langbakkgutua. Utviklingen av planområdet må samtidig sees i sammenheng med tilgrensende utbyggingsområder. Dette gjelder særlig arealene i vest, der det nå planlegges for noe høyere tetthet / mer konsentrert fritidsbebyggelse enn det gjeldende regulering legger opp til.

Ved private ønsker om omregulering skal det utarbeides et planinitiativ som bl.a. formidler hva som tenkes realisert og hvor det planlegges gjennomført. Planinitiativet skal utformes iht. §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» som definerer krav til gjennomføring og utforming av private planprosesser. Planinitiativet skal sendes til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte.

Det er gjennomført flere innledende møter med kommunen om saken, i tillegg til oppstartsmøte.

Planenes forslagsstiller er Brøttum Allmenning. Illustrasjonsprosjektet utarbeides av StudioNSW AS som arkitekt, mens NSW Arkitektur AS er engasjert som fagkyndig plankonsulent.

(Merknad vedr. feltnavn og feltinndelinger:

I planinitiativet og i kommunes referater er det foreløpig benyttet samme feltbetegnelser som i gjeldende reguleringsplan for Sjusjøparken (2016). Dette er gjort i en tidligfase for å unngå misforståelser om hvilke områder det siktes til. Det gjøres oppmerksom på at feltnavnene fra denne planen tildels er feilaktige/ikke dekkende i forhold til planlagt arealbruk i kommende planforslag. Feltnavn, og kanskje inndelinger, vil bli endret som del av videre planarbeid.)

2. Formålet med planen

Planforslaget legger til rette for en videreføring av hovedgrepet i gjeldende detaljreguleringsplan for Sjusjøparken, med en ytterligere fortetting innenfor områder som er avsatt til bebyggelse, jf. kommunens overordnede føringer for søndre del av Sjusjøen sentrum.

Hovedformålene i dagens regulering planlegges lagt til grunn, med næring/tjenesteyting, fritidsbebyggelse og noe grøntstruktur/friluftsområde innenfor plangrensen. I tillegg foreslås nye formål som hotell/sportell og fritidsboliger, samt evt. helårsboliger, innenfor søndre sentrumsområde nærmest krysset Sjusjøvegen/Nordsætervegen.

Nytt busstopp i nord- og sørgående retning foreslås tett på sentrumsområdet, slik også gjeldende reguleringsplaner tilrettelegger for langs Sjusjøvegen.

Storhotellvegen, som i dag går i sløyfe mellom Sjusjøvegen og Nordsetervegen, planlegges stengt for gjennomkjøring ved krysningen av bekkedrag og skiløype. Delen som inngår i planområdet foreslås opparbeidet som gatetun.

Ønsket er å skape en levende, attraktiv og synlig sentrumsdannelse med en tydelig lokal identitet, og som kan tilby et variert tjenestetilbud og sosiale møteplasser for både beboere og besøkende.

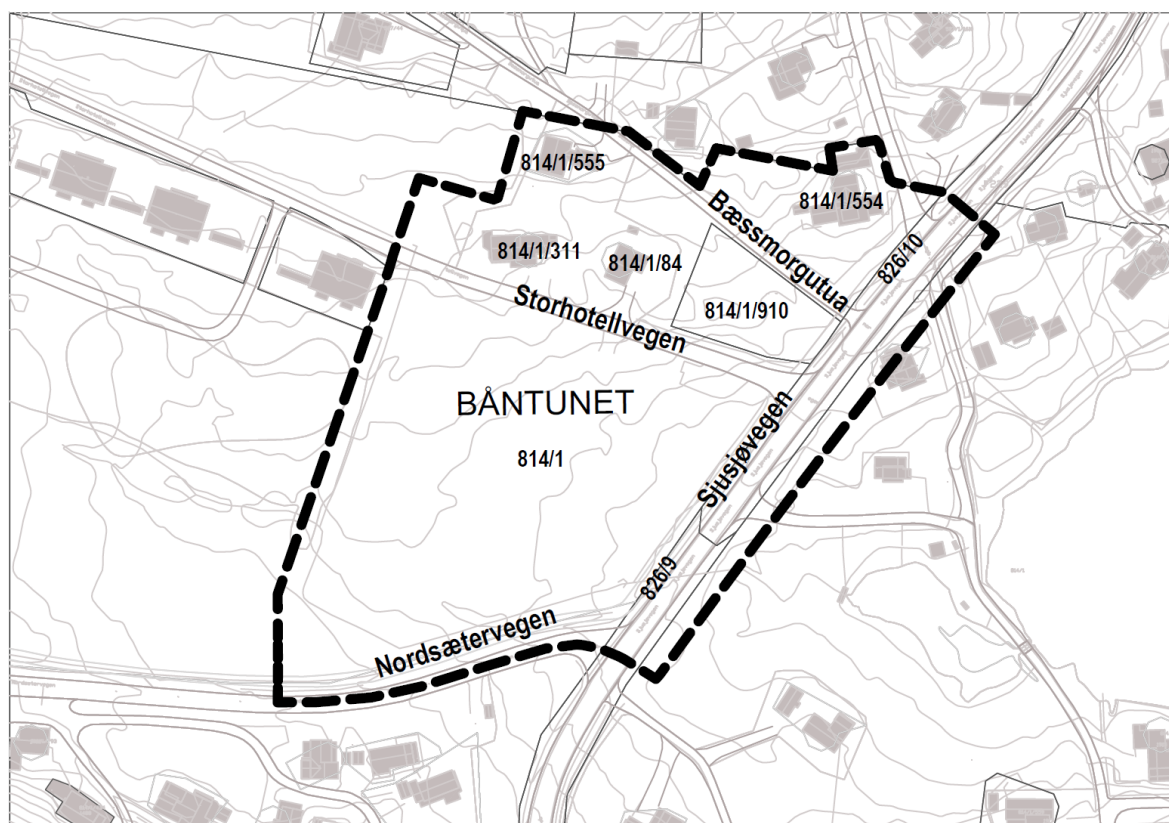
Mer konsentrert bebyggelse nord for Storhotellvegen vil bidra til å binde sammen og styrke de ulike delene av sentrum.

Det er utarbeidet et foreløpig illustrasjonsprosjekt der løsningene for sentrumsområdet «Båntunet» (felt F/T) er vurdert mer nærgående, mens skissene for utvikling nord for Storhotellvegen (felt HK4, 9, 10) holder et annet detaljeringsnivå. Løsningene vil bli nærmere vurdert som del av videre planarbeid.



Figur 3 Foreløpig illustrasjonsplan / landskapsplan

3. Planområdet og virkninger utenfor planområdet



Figur 4 Forslag til planavgrensning

Viste planområde utgjør ca. 26,8 daa.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Deler av 814/1/0/0 (felt F/T), 814/1/16, 814/1/84, 814/1/311, 814/1/555, 814/1/910 samt 814/1/554 (grunneier Brøttum Allmenning). I tillegg deler av 826/9 og 826/10 (Sjusjøvegen Fv2).

Plangrensen bli nærmere vurdert som del av videre planarbeid. Bl.a. er det foreløpig medtatt en del areal på østside av Sjusjøvegen for å muliggjøre regulering av busslomme i nordgående retning. Plassering av eventuell ny bussholdeplass må avklares som del av videre planprosess.

Planområdet utgjør en del av Sjusjøen hytteområde i Ringsaker kommune, og ligger ca. 500 m sør for dagens sentrum med diverse servicetilbud. Området grenser til Sjusjøvegen/Fv.2 i øst, og Nordsætervegen i sør, begge med langsgående, gruset gang- og sykkelvei.

Nordlig del av planområdet er delvis bebygget med frittliggende fritidsboliger. Det er innledet dialog med rettighetshavere for å kunne muliggjøre en mer helhetlig utvikling av området.

Området rett vest for planområdet er også delvis bebygd, her med konsentrert fritidsbebyggelse i to etasjer. Husene ligger organisert langs Storhotellvegen som i dag er en gjennomgående kjørevei mellom Sjusjøvegen og Nordsætervegen.

Av plangrunnlaget fra 2016 fremgår det at Sjusjøvegen er eneste støykilde i området. Planområdet er likevel ikke spesielt støyutsatt.

Bussrute 501 betjener området med nærmeste holdeplass i Sjusjøvegen ca. 300 m unna. Gjeldende reguleringsplaner åpner for etablering av bussholdeplasser inntil og vis-a-vis planområdet. Arealene er ikke opparbeidet i dag, men ved en evt. utvikling vil holdeplassene bidra til å bedre planområdets tilgjengelighet.

Rekreasjonsområder

Området ligger med nærhet til Sjusjøen og Trivselsparken i øst, som gir området rekreasjonsmuligheter for lek, bading, fiske, eller friluftsliv. Utbyggingsområdene har god tilgang til turløypenett og naturområder. Blant annet går det skiløype rett vest for planområdet.

Landskap og omgivelser

Planområdets befinner seg i et slakt til småkupert ås- og fjellandskap, med en topografi som skrå svakt mot sørøst, ned mot Sjusjøen. Hoveddelen av området består av grusede flater som er forberedt for planlagt bebyggelse, jf. gjeldende reguleringsplan.

Planområdet ligger tett på myrområder som er sikret som friluftsområde i gjeldene reguleringsplan. Innenfor felt F/T, samt innenfor planlagte hytteområder i vest, er det allerede foretatt masseutskifting med drenering, som forberedelse for fremtidig bebyggelse. Planen vil derfor ikke føre til videre nedbygging av myrområdet. I områdene sørvest for planområdet er det fortsatt myr som delvis er omgitt av åpen granskog.

Området har tilsig av vann fra bekkedrag og myr. Iht. gjeldende plans planbeskrivelse er det ingen utpreget kantvegetasjon langs bekkene, og det er ikke registrerte naturtyper, viktige artsforekomster eller verneområder innenfor planområdet. Planområdet er langt på vei preget av tidligere menneskelige inngrep. Behovet for nærmere undersøkelser av naturverdier vil likevel bli vurdert.

Som del av tidligere planarbeid ble det utført beregninger av overvann og flomfare (Arealtek AS, dat. 26.10.2015). Bekkeløp med sikkerhetssoner / byggegrenser skal være sikret iht. 200-års flom.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Arealbruk

Utviklingen bygger videre på gjeldende regulering for Sjusjøparken fra 2016 der fordelingen mellom arealer for bebyggelse, samferdsel og naturområder vil forbli tilnærmet uendret.

Arealbruken for byggeområdene i gjeldende reguleringsplan foreslås noe endret og nyansert i ny plan.

Felt F/T utvides til også å kunne innebefatte konsentrerte fritidsboliger og hotell/sportell, i tillegg til næring og tjenesteyting. Foreløpig illustrasjonsplan viser tett sentrumsbebyggelse, og mellom bygningene foreslås et samlande torg samt flere grønne forbindelser som vil knytte området til omkringliggende friluftsområder. Innunder utbyggingsområdet er det planlagt parkering.

Felt HK4 er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse i planen fra 2016, mens felt HK9 og HK10 ikke tidligere er regulert. I forslag til ny kommuneplan er alle de tre feltene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål / konsentrert bebyggelse, som støtteområder til sentrumsområdene. Planforslaget legger samme målsetting til grunn, der feltene trolig foreslås med samme bruksformål, med hovedvekt på fritidsleiligheter.

(Se figur 3 foran for foreløpig illustrasjonsplan.)

Utbyggingsvolum og byggehøyder

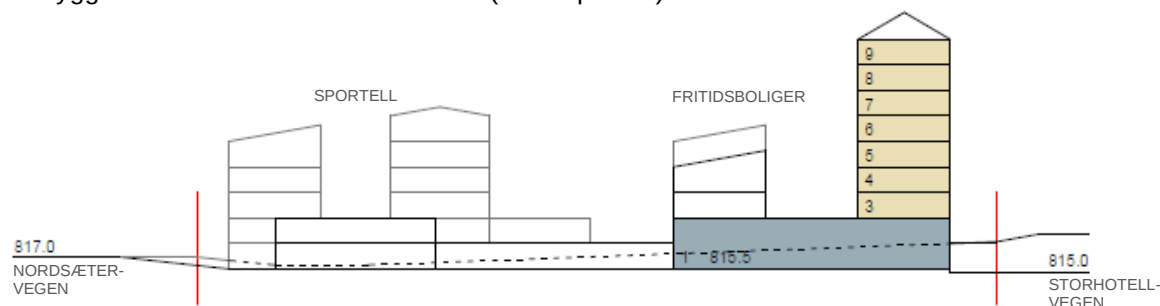
I planinitiativet legges det opp til en fortetting innenfor allerede utbygde eller preparerte områder, med en høyere utnyttelsesgrad enn det gjeldende plan åpner for.

Felt F/T Kombinert sentrumsbebyggelse:

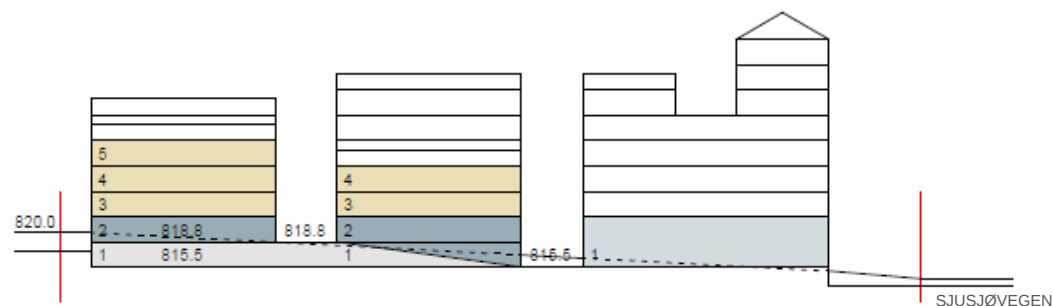
Det foreslås utvikling av et nytt og selvstendig sentrumsområde, delvis som en forlengelse av sentrumsområdene i nord, og med større byggehøyder enn det gjeldende reguleringsplan åpner for. Bebyggelsen er vist organisert rundt et sentralt torg/møteplass som tar opp ulike høydenivåer i planen. Næringsarealene skal henvende seg mot torget for å sikre ønsket aktivitet.

Det er vektlagt utsyn i akser ut mot fjellandskapet og Sjusjøen. Bygningenes orientering mot øst-vest sikrer gode sikt- og solforhold inn mellom bebyggelsen, og gir samtidig godt vern mot vind fra nordlig og sørlig retning.

Bebyggelse er foreslått i ulike høyder, fra 2-9 etasjer, med variert volumoppbygging og arealbruk. Bebyggelsen skal utformes med skråtak (telttak/pulttak).



Figur 5 Prinsipsnitt sør-nord, parallelt med Sjusjøvegen



Figur 6 Prinsipsnitt vest-øst, gjennom indre torg, parallelt med Storhotellvegen

(Blå=næring, gul=fritidsbolig/bolig/sportell)

Felt HK4, HK9 og HK10 med konsentrert fritidsbebyggelse:

Bebyggelsen, fortrinnsvis med ferieleiligheter, er foreløpig illustrert med konsentrerte enheter med leiligheter innenfor 2 ½ etasje og saltak. Parkering og boder er vist plassert i sokkel innunder bebyggelsen. Noe parkering er også tenkt på markplan.

Det er så langt skissert fem leilighetsbygg innenfor området. Her inngår også ny bebyggelse innenfor felt HK9, selv om dette feltet i dag er bebyggt med frittliggende hytter.

Bygningenes organisering, uttrykk og høyde vil bli nærmere vurdert som del av videre planarbeid.



Figur 7 Foreløpige skisser til konsentrert fritidsbebyggelse, felt HK4, HK9 og HK10

Samlet vurdering av tetthet og høyder

Foreløpige areal- og nøkkeltall innenfor planområdet (som illustrert):

	Planinitiativ Båntunet, Sjusjøen nedre sentrum (foreløpige ca.-tall)					Gjeldende regulering Sjusjøparken	
Felt navn	Areal i m2/daa	Bruksareal BRA	Bebygd areal BYA	% BYA	Antall etg/ rom/leil/ p-plasser	Maks utnyttelse % BYA	Maks antall etasjer
Felt F/T	9 270	17 200 / 15 400 *	6 000	65 %	2-9 etg	60 %	2 etg
<i>hvorav</i>							
Handel (inkl. dagligvare)		2 400 *					
Sportell		2 000 *			ca. 44 rom		
Fritidsbolig/bolig		6 700 *			ca. 74 leil.		
Bilparkering i anlegg		4 300 *			ca. 124 pl		
Felt HK	7 000	4 500 / 4 050 *	1 200	17 %	ca. 3,5 etg	30-40 %	2 etg
Fritidsbolig					35 leil.		
Bilparkering					ca. 60 pl		
Sum innenfor planen	26,8 daa	21 700 / 19 450 *	7 200				

* Bruksareal BRA over og under bakken, ekskl. svalganger og overdekket uteareal.

Målbart åpent, overbygd bruksareal = 1 800 + 450 m2 BRA = ca. 2 250 m2 BRA

Samlet bruksareal, inkl. målbar del av overdekket areal = ca. 21 700 m2 BRA.

Områdene for konsentrert bebyggelse, felt HK4, HK9 og HK10, er foreløpig illustrert med lavere % BYA enn det gjeldende planer åpner for.

Regulert høyde og utnyttelse i bruksareal BRA planlegges imidlertid økt gjennom planforslaget, noe kommuneplanen også legger opp til. Byggehøydene, og dermed også utnyttelsen i bruksareal BRA, foreslås særlig økt innenfor sentrumsområdet F/T. (Se for øvrig pkt. 8 for avvik fra gjeldende planer og føringer.)

Utforming av bebyggelsen, inkl. byggehøyde og utnyttelse, vil bli nærmere vurdert som del av planarbeidet. Det er ønskelig med en relativt fleksibel regulering av HK-feltene da det kan ta noe tid før området er ferdig utviklet.

5. Lokasjon, mobilitet og adkomst

Planområdet ligger svært sentralt på Sjusjøen, tilgrensende Sjusjøveien (Fv2) der det også går fast rutebuss. Gjeldende regulering omfatter gang- og sykkelvei langs planområdets sør- og østside (delvis opparbeidet), i tillegg til ny kollektivholdeplass tilgrensende felt F/T. Nærheten til hovedvei og kollektivtilbud støtter opp om en konsentrert utvikling av området.

Storhotellvegen, som betjener hytteområder nord og vest for planområdet, er i dag åpen for gjennomkjøring mellom Sjusjøvegen og Nordsætervegen. Foreslått stenging av veien nordvest for felt F/T vil bl.a. muliggjøre en bedre og mer naturtilpasset overvannshåndtering. Det vil også gjøre det mulig å utforme veistrekket nord for sentrumsområdet som et gatetun, der kjøring kun tillates i lav fart på myke trafikanter premisser. Ev. endret veiløsning vil bli nærmere vurdert i samråd med kommunen.

Felt F/T er planlagt med delvis underjordisk parkeringsanlegg for kunder, gjester og beboere, med hovedinnkjøring fra Nordsetervegen i sør. Hovedvarelevering, renovasjon, samt noe beboerparkering, er planlagt med innkjøring fra Storhotellvegen i nord.

Utbyggingsfeltene HK 4, HK9 og HK10 vil trolig få adkomst fra henholdsvis Storhotellvegen og Bæssmorgutua.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for et konsentrert sentrumsområde tett opp mot hovedveier og sentrale målpunkter i nærområdet (bl.a. innsjøen Sjusjøen og Trivselsplassen). Det foreslås bussholdeplass innenfor planen. Det legges opp til blandet arealbruk, med fritidsboliger, hotell, møteplasser og et variert handels- og tjenestetilbud tett opp mot allerede etablert hyttebebyggelse, noe som vil bidra til å begrense behov for bruk av bil. Trafikksikre forbindelser for myke trafikanter skal sikres. Tiltaket vurderes med dette å være i tråd med overordnede målsettinger for samordnet areal og transport.

Utbyggingsområdet er langt på vei forberedt for bebyggelse gjennom masseutskifting med drenering, og innebærer ikke videre nedbygging av myrområder. Planforslaget vil inkludere restaurering av landskap, jf. pkt. 7 under.

Prosjektet har miljøambisjoner på flere nivåer. Etter kartlegginger i skissefasen er det fokusert på å legge til rette for grønne tak og attraktive rekreasjons- og lekeområder for å konsentrere bruk av nærnatur, og for å motvirke negative konsekvenser for naturen rundt. Dette er tiltak som er positivt både sosialt og miljømessig, og vil bidra til å forsterke samholdet lokalt.

Gjennomtenkt infrastruktur med henblikk på biltrafikk inn mot og forbi området har også vært viktig i den innledende fasen.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Størstedelen av planområdet er i dag preget av nedbygd natur. Det er behov for restaurering av landskapet med etablering av en mer helhetlig grønnstruktur som er tilpasset naturlige terrengformer, med gjennomgående vannveier som blågrønne korridorer, grønne lunger, oppholdsplasser osv.

I innledende fase av planarbeidet er det utarbeidet en foreløpig landskapsanalyse og landskapsplan for planområdet. Planen viser illustrasjonsprosjektets tilpasning til terreng, hvordan utbyggingsfeltene kobler seg til nærliggende områder, samt hvordan uteareal og ny bebyggelse i sentrum kan gjøres allment tilgjengelig.

Videre viser landskapsplanen viser hvordan man kan forbedre eksisterende kanaler omkring felt F/T ved å bruke vegetasjon, åpne dammer og krysninger i form av broer. Planen legger til rette for universelt utformede rekreasjons-, oppholds- og lekeområder, og et tun som skal være et åpent adkomsttorg. Landskapsplanen viser også løsning for varelevering og renovasjon til sentrumsområdet.

Som del av planarbeidet vil landskapsanalysen utvides til å omfatte landskapet i større skala.

Foreløpige vurderinger av illustrasjonsprosjektets fjernvirkning:



Figur 8 Planområdet sett fra Utsiktsplassen i sør



Figur 9 Planområdet sett fra Sjusjøvegen i nord

8. Forholdet til gjeldende planer og føringer

Kommuneplanens arealdel for 2022-2026

(vedtatt 21.12.2022)

For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen et bygningsmiljø «som klart skiller seg hytteområdene mht. tetthet, struktur og formgivning.» Næringsbygg bør ligge nær/ godt synlig fra Sjusjøvegen og Nordsætervegen.

Kommunen ønsker flere overnattingstilbud i/nært sentrum. Evt. fritidsbebyggelse skal utformes som konsentrerte leilighetsbygg (to etasjer eller mer). Seterområdene skal ivaretas.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til sentrumsformål, nåværende fritidsbebyggelse samt naturområde (LNFR) i randsonen i sør. Det er vist støysone langs Fv2 i øst.

Under 2.4 i bestemmelsene angis retningslinjer og krav til Sentrumsformål. Arealbruken skal tilpasses områdets størrelse og behov.

Under 2.3 angis forventninger og krav til fritidsbebyggelse (bl.a. uteområder, lekearealer samt utforming av bebyggelsen). Utnyttelse der annet ikke er bestemt i reguleringsplan: maks % BRA: 20 %.

Planforslagets forhold til gjeldende KPA:

Reguleringsformålene i reguleringsplanforslaget er i tråd med arealformål og overordnede målsettinger for utvikling i gjeldende kommuneplan, men det legger opp til en høyere utnyttelse innenfor byggeområdene.

(Forslag til ny KPA er under behandling, se neste side.)



Utsnitt av kommuneplanen, vedtatt i 2022. Planområdet er markert i rødt.

(Alle plankart er hentet fra kommunens kartløsning på nett.)

Detaljreguleringsplan for Sjusjøparken, 2016

(Plan ID 2014080671, vedtatt 07.03.2016)

Gjeldende regulering legger opp til konsentrert næring og tjenesteyting i øst, mot Sjusjøvegen/Nordsætervegen, og variert fritidsbebyggelse i øst (konsentrert + frittliggende). Myrområder i sør sikres som friluftsområde. Planen regulerer bil- og gang/sykkelveier samt nytt busstopp langs sjusjøvegen i sørgående retning.

Oppsummering bestemmelser i gjeldende plan:

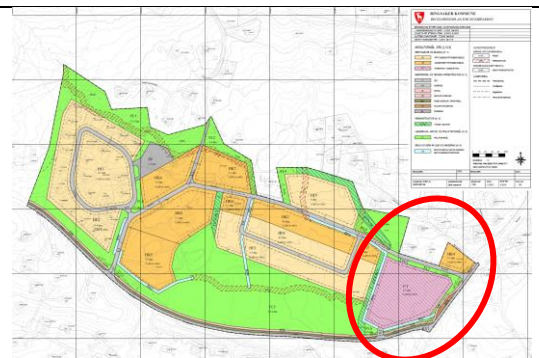
§12-5, nr. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse – konsentrert (felt HK 1-8)

- Tillates inntil to etasjer
- Min. BYA = 30%, maks. BYA = 40-60%

Forretning/Tjenesteyting (felt F/T)

- Tillates inntil to etasjer
- Maks. BYA = 60%



Detaljregulering for Sjusjøparken

§12-5, nr.2 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg, offentlig (KV1)
- Veg, privat (V1, V6)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Fortau (VF)
- Annen vegggrunn (VAG)
- Kollektivholdeplass (KH)

§12-5, nr. 3 GRØNNSTRUKTUR

- Turveg/skiløype (GTV/IS 1)

§12-5, nr. 5 LANDBRUK-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL

- Friluftsområde (Friluftsområde FL 6, 7)

§12-5, nr. 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§12-6 HENSYNSSONER

- Sikringssone – friskt (H140)
- Faresone – flomfare (H320)

Planforslagets forhold til gjeldende regulering for Sjusjøparken:

Planforslaget foreslår en videreføring av reguleringsplanens hovedgrep.

Det foreslås en høyere utnyttelse for arealene som er regulert til bebyggelse (konsentrert fritidsbebyggelse og forretning/ tjenesteyting).

Felt F/T utvides til også å kunne innebefatte fritidsbolig og hotell i tillegg til næring og tjenesteyting. Det legges opp til en vesentlig høyere bebyggelse innenfor feltet.

Planforslagets avgrensning følger til dels eksisterende plangrenser, og omfatter allerede regulerte området for kollektivholdeplass, fortau, gang- og sykkelveg, og kjøreveg.

Gjeldende plans formålsgrenser og hensynssoner legges foreløpig til grunn i nytt planforslag.

Reguleringsplan for Sjusjøen, 1998

Eldre reguleringsplan som langt på vei overstyres av kommuneplanens arealdel. Planen er likevel ikke formelt opphevet og regulerer bl.a. veier og kryss mot fylkesvei. I tillegg er det regulert inn busslomme på østside av Sjusjøvegen, vis-a-vis busslomme/kollektivholdeplass i reguleringsplan for Sjusjøparken (2016).

(Nordlig del av foreslått planområde, kalt HK 9 og HK10, er i planen fra 1998 regulert til hhv. frittliggende fritidsbebyggelse og i boliger én etasje, innenfor maks 150 m² / 200 m² BRA. Fritidsbebyggelse tillates med oppstugu.)

Planforslagets forhold til gjeldende regulering for Sjusjøen:

Busslommen i nordgående retning foreslås videreført i ny detaljregulering for området, ev. med en noe justert plassering/utforming.



Forslag til kommuneplanens arealdel for 2024 - 2040*(Forslaget har ligget ut på høring frem til 10.01.2025)*

Ny kommuneplan er mer detaljert i fjellområdene og viser bl.a. løyper og grønnstruktur gjennom hytteområdene.

Planen legger opp til utbygging av flere hytter i Ringsakerfjellet, fortrinnsvis gjennom fortetting av hensyn til bevaring av natur- og friluftsområder. Flere myrområder er tilbakeført som naturområder.

Innenfor foreslått planområde er nordlig del avsatt til kombinerte formål (KBA2), mens søndre del fortsatt er vist som sentrumsformål (S3).

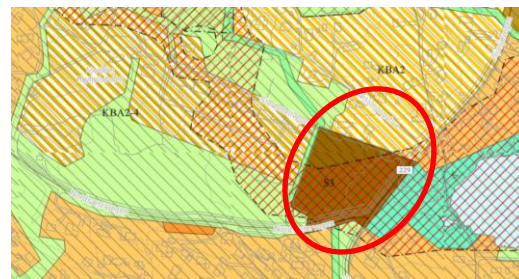
KBA2-områdene skal fungere som støtteområder rundt sentrumsområdene. Her åpnes det for konsentrert og tyngre bebyggelse med blandet arealbruk, men ikke detaljhandel. Området skal bygge opp under stedsidentitet, service- og aktivitetstilbud i tilgrensende sentrumsområdene, bl.a. S3.

Planforslagets forhold til forslag til ny KPA:

Planforslaget legger opp til en fortetting av områder som allerede er forberedt for bebyggelse, med varierte sentrumsformål innenfor kommuneplanens felt S3 og konsentrert fritidsbebyggelse i kommuneplanens felt KBA2 i nord. På denne måten ivaretas kommunens føringer for utbygging og bevaring av natur.

Planlagt næringsutvikling tilknyttet konsentrert utvikling av fritidsbolig, vil legge til rette for at Sjusjøen forsterkes som komplett turistdestinasjon.

Planforslaget vurderes følgelig å være i tråd med kommunens strategier for Ringsakerfjellet.



Utsnitt av høringsforslag til kommuneplanens arealdel for 2024 - 2040

9. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Forslagsstiller oppfatter at planforslaget er i tråd med nasjonale og kommunale interesser.

Mulige konfliktpunkter som bør belyses i planarbeidet (jf. bl.a. pkt. 10 under):

- Eksisterende nabolag / beboere vil kunne få redusert sikt, samt bli noe mer utsatt for støy gjennom økt fortetting med flere beboere og brukere, inkl. økt biltrafikk. Samtidig vil området bli landskapsmessig reparert. Utviklingen vil bidra til å styrke Sjusjøen som sentrumsområde, med et variert service- og tjenestetilbud tett opp mot hovedvei og hyttefelt.
- Planlagt sentrumsutvikling (høyder, utnyttelse, formuttrykk) kan bli utfordrende å løse i forhold til helhetlig fjellandskap i større skala.
- Mulige konflikter mellom de ulike sentrumsområdene på Sjusjøen.

10. Samfunnssikkerhet. Risiko og sårbarhet

Innledningsvis er noen forhold utredet/avklart i opprinnelig plan:

- Kulturminner:
Det ble i forbindelse med reguleringsplan for Sjusjøparken (2016) gjennomført arkeologisk registrering, som fastslår at det ikke er påvist automatisk fredete kulturminner innenfor området.

- Området har tilsig av bekke drag og myrer. Bekkeløp med sikringssone/ faresone flom er sikret i gjeldende plan og vil bli videreført. Overvann må likevel tilleggsutredes og løses i tråd med gjeldende krav med infiltrasjon og fordrøynning.
- Jf. reguleringsplan Sjusjøparken (2016) er det innenfor planområdet ikke registrert truede eller sårbare arter, verken av flora eller fauna (*Artsdatabanken, geocortex/naturbase*).
- Vurdering av støy ifm. Sjusjøparken (2016) var at FV2 - Sjusjøvegen er eneste vesentlige støykilde i planområdets nærhet, og avstand til planlagt fritidsbebyggelse tilsier at området ikke er spesielt støyutsatt. (Må likevel vurderes opp mot dagens ÅDT.)

Som del av det komplette planforslaget bør bl.a. følgende temaer belyses gjennom separate fagutredninger og/eller behandling i planbeskrivelsen:

- Støy (jf. nærhet til Sjusjøvegen og Nordsætervegen samt økt trafikkmengde)
- Trafikk og mobilitet. Trafikksikkerhet. Avkjørsler.
- Overvann og flomfare. VA
- Grunnforhold (jf. byggehøyde)
- Brannstrategi
- Landskapsanalyse, inkl. det store landskapet. Visuell virkning av planforslaget sett fra omgivelser.
- Sol og skyggeforhold. Dagslysvurderinger.
- Siktforhold, inkl. endret utsyn for omkringliggende områder
- Klima og miljø.
- Ev. naturmangfold

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal følge alle plansaker som åpner for utbygging (jf. PBL § 4-3).

Analysen bygger bl.a. på ovennevnte fagvurderinger, i tillegg til diverse tilgjengelige kilder for informasjon (temakart, innsynsløsninger m.m.). Følgende temaer bør trolig belyses i ROS-analysen for Sjusjøen nedre sentrum:

Naturfare:

- Overvann / Flom
- Områdestabilitet / geotekniske forhold (inkl. radon)
- Lokalklima
- Naturmangfold
- Myrlandskap
- Vannkvalitet

Menneskeskapte farer:

- Brann i bygning/anlegg
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Støy

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om oppstart

Berørte offentlige organer, interesseorganisasjoner, naboer, grunneiere og andre rettighetshavere skal varsles direkte om oppstartet planarbeid. I tillegg skal oppstart kunngjøres i papiravis og på internett.

Når kunngjørings- og varslingsmaterialet er koordinert vil kommunen utarbeide varslingsliste som viser hvilke naboer, berørte parter og instanser som skal varsles.

12. Samarbeid og medvirkning

Oppstart av planarbeidet vil bli varslet og kunngjort iht. gjeldende krav, jf. pkt. 11 over.

Ved høring og offentlig ettersyn vil partene få anledning til å uttale seg om selve planforslaget.

Det legges opp til god informasjon og åpenhet om planforslaget. Særlig berørte naboer/rettighetshavere vil bli holdt løpende orientert om saken, og vil tidlig bli invitert til møter med forslagsstiller. I tillegg vil det trolig bli avholdt et åpent møte om den foreslåtte utviklingen. Opplegg og tidspunkt foreslås avklart med kommunen etter varsling av oppstart.

Forslagsstiller vil gå i dialog med Innlandet Fylkeskommune for avklaring av mulig busstopp innenfor planområdet, avkjøringssituasjon fra fylkesvei m.m.

13. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Det henvises til forskrift om konsekvensutredning FOR-2017-06-21-854.

Planforslaget bygger videre på, og skal erstatte, gjeldende detaljregulering som ble utredet og vedtatt så sent som i 2016. Forslagets arealbruk, med blandede sentrumsfunksjoner og konsentrert fritidsbebyggelse, er også i samsvar med gjeldende kommuneplans arealdel, samt forslag til ny arealdel som nylig har ligget ute på høring.

Planlagt næring, tjenesteyting osv. overskrider ikke forskriftens oppfangskriterier. Bebyggelse for nevnte formål vil trolig ligge godt innenfor 5.000 m² bruksareal BRA, dvs. langt under det som iflg. forskriftens vedlegg I pkt 24 ville ha utløst krav. Felt for nevnte byggeformål, dvs. felt F/T i gjeldende reguleringsplan, utgjør ca. 9,3 daa.

Realisering av planen innebærer ikke ny nedbygging av myr eller områder med andre viktige verdier.

Forslagsstiller kan ikke se at tiltaket vil få vesentlig virkning for miljø og samfunn, og forstår derfor at planforslaget ikke vil omfattes av KU-forskriftens §6, §7 eller §8.

Vedlegg: Illustrasjonsprosjekt for detaljregulering. StudioNSW, datert 26.05.2025