



Saksbehandler: Tina Marie Østby
Direkte linje: 940 10 527

Vår dato
05.05.2022
Deres dato

Vår ref.
22/2283- 2
Deres ref.

Voll Arkitekter AS
Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Referat fra oppstartsmøtet for 26.4.2022

Plannavn:	Arbeidstittel: Langbakkgutua 2
Arealplan-ID:	2022012
Arkivsak-ID:	22/2283
Møtedato:	26.4.2022

Deltakere	E-postadresse	Telefon
Fra forslagsstiller Artur Buchardt Rasmus Bolvig Hansen – Voll Arkitekter Torstein Strand – Voll Arkitekter Martin Lunke – Hent AS	Rasmus.bolvig@vollark.no torstein@vollark.no martin.lunke@hent.no	
Fra kommunen Atle Ruud – Kart- og byggesak Anne Gunn Kittelsrud – plansjef Tina M Østby - planrådgiver	atle.ruud@ringsaker.kommune.no anne.gunn.kittelsrud@ringsaker.kommune.no tmo@ringsaker.kommune.no	

Forslagsstillers intensjoner med reguleringsforslaget

Forslagsstiller ønsker å regulere eiendommen 527/1/297, Langbakkgutua 2 for oppføring av leilighetsbygg med fritidsboliger. Det planlegges for 4 etasjer, og parkering i kjeller/sokkel.

Føringer i overordnet plan

I kommuneplanens arealdel 2014-2025 er området avsatt til sentrumsformål. Retningslinjene for sentrum angir følgende;

For å tydeliggjøre sentrum av Sjusjøen ønsker kommunen utvikling av et stedstilpasset bygningsmiljø som klart skiller seg fra hytteområdene mht tetthet, struktur og formgivning..

Ny fritidsbebyggelse i sentrum bør være konsentrert i form av leilighetsbygg i 2 etg eller mer der det ikke medfører spesielle ulemper for utsikt ol. En bør unngå flere frittliggende enefritidsboliger i sentrumsområdet.

Reguleringsplaner i området

Eiendommen er regulert til forretninger/kontor/turistbedrift i reguleringsplanen Sjusjøen, vedtatt 26.8.1998.

Tilstøtende eiendom i øst og sør er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse i *Reguleringsplanen for Sjusjøvangen*, vedtatt 31.5.2017. Utbygging er gjennomført, og legger også føringer for 527/1/297.

I vest grenser planen til reguleringsplanen *Sjusjøen fjellstue*, vedtatt 7.3.2008.

Om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning.

Forslått utvikling av området vurderes ikke å utløse KU-krav, da ønsket regulering vil være i samsvar med gjeldende formål angitt i kommuneplanens arealdel.

Planens avgrensning

I tillegg til tomten 527/1/297 ber kommunen om at kryssområde Langbakkgutua – Nordvangvegen med tilhørende arealer tas med i planavgrensningen. Krysset er utflytende, og gjeldende regulering må justeres i samsvar med framtidig ønsket bruk. «Rest arealer» i krysset kan med fordel innlemmes og reguleres til grønnstruktur eller lignende. Kommunen kommer tilbake med forslag til avgrensning, etter nærmere dialog med grunneier Phil AS.

Viktige momenter for planarbeidet

1. Atkomst, og krysset Nordvangvegen – Langbakkgutua
 - Eiendommen ligger i krysset Nordvangvegen – Langbakkgutua. Nordvangvegen er hovedatkomsten til området, og vegen er forutsatt oppgradert med fortausløsning, og det er derfor naturlig at dette også er hovedatkomsten til dette prosjektet. Ut fra terrengmessig forhold er adkomsten til parkering planlagt fra Langbakkgutua. Langbakkgutua er en smal grusvei med begrenset kapasitet og mange turgåere. Det er nødvendig med dialog med grunn- og vegeier Phil AS i forhold til Langbakkgutuas framtidige bruk, hva som skal tillates av biltrafikk her, og evt. nødvendige tiltak. Kommunen tar initiativ til dialog med grunneier. I tillegg vil det være av betydning hva brukerne av vegen mener, dvs. allmennheten. En bør også vurdere om kryssområdet kan opparbeides med noe stedskvaliteter (møteplasser/ grøntanlegg).
 - Krysset Nordvangvegen – Langbakkgutua er i dag utflytende, og må strammes opp som en del av utbyggingen. Prinsipper for dette må tas i dialog med vegeier.
2. Arkitektonisk og estetisk utforming, utnyttelse, div.
 - Tomta ligger sentralt og eksponert. Ny bebyggelse må utformes slik at den utgjør en helhet med nabobebyggelsen, og styrker det samlede bygningsmiljøet. Det må vektlegges høy arkitektonisk kvalitet både av bygget i seg selv, og på uteområdet rundt bygget. Det må leveres illustrasjoner av ny bebyggelse som viser nær- og fjernvirkning, konsekvenser for naboer, oppriss mot vegen og lengdesnitt, samt 3D-modell.
 - Bestemmelser om byggehøyder, og utnyttelse lagt til grunn i naboplanen Sjusjøvangen fra 2017 legger føringer også for denne tomten. Til opplysning ble endebygget i The View, langs Nordvangvegen, mot denne tomten, redusert med en etasje for å redusere høydevirkningen.
 - Illustrert bygg har en stort volum, og er ikke inntegnet i situasjonsplan. Når endelig kryssavgrensning er avklart må det ses nærmere på hvor stort bygg det faktisk er plass til, hvordan bygget forholder seg til nabobebyggelsen i forhold til byggehøyde, avstand, gjesteparkering, snølagring osv. Kommunen stiller spørsmål ved om bygget burde vært redusert noe i bredde og lengde, og også vært delt opp. Det forutsettes som et minimum at mellombygget gjøres mer transparent og «nettere» av hensyn til nabo i øst. På fasade med svalganger bør horisontale linjer/søyler legges inn for å bryte de vertikale linjene svalgangs løsningen skaper.
 - Opparbeidelse av uteområde mot Nordvangvegen og Langbakkgutua må gjøres på en funksjonell og estetisk god måte.
3. Parkering

- Det må legges til grunn 1 parkeringsplass pr. leilighet uavhengig av størrelse og 0,25 parkeringsplasser per boenhet for gjesteparkering.
 - Det må etableres plass for sykkelparkering, evt. i egne boder med tilstrekkelig plass til også å kunne lagre utstyr sykler og annen fritidsbruk. Det er gjentakende henvendelser til kommunen i forhold til behov for økt bodplass.
4. Vann, avløp og overvannshåndtering
- Pr. nå er det stopp i påkobling av flere abonnenter til vann- og avløpsnett på Sjusjøen. Utbygging kan derfor ikke skje før det er enighet om løsning for å sikre ny vanntilførsel til fjellet og dette er etablert/under bygging. Utarbeidelse av VA-plan må sikres i rekkefølgekrav, og utarbeides i forbindelse med byggesak.
 - Overvann fra planområdet må utredes, og håndteres lokalt.
 - Kartgrunnlaget viser en dreneringslinje for overvann gjennom området som må hensyntas. Langs østsiden av tomten er det etablert en forsenkning. Det må undersøkes nærmere hva som er gjort på naboeiendommen i forhold til gjennomgående overvann. Kommunen oversender det de finner av grunnlag.
5. Inngjerding/gjerde
- Hvis det er ønskelig med inngjerding av området, må det gis rett til dette i egen reguleringsbestemmelse. Kommuneplanbestemmelse 2.3 Fritidsbebyggelse pkt. 9) om inngjerding, er ikke aktuelt for prosjektet.
6. Uteoppholdsareal, lekeplass
- Leke- og oppholdsareal for prosjektet utover egne ballkonger kan med fordel legges til kryssområdet Nordvangvegen – Langbakkgutua, hvor det også blir tilgjengelig for allmennheten.
7. Renovasjon
- Det er vedtatt renovasjonsteknisk norm for kommunene i området. Kommunen ser med fordel at det burde vært etablert felles renovasjonspunkt for området i form av semi-nedgravde containere eller fullt nedgravde containere. Et slikt anlegg kunne med fordel vært plassert i kryssområdet. Det må opprettes dialog med Sirkula og grunneier Phil AS i forhold til hvilke muligheter som foreligger. Kommunen tar initiativ til dialog om evt. felles løsning.

Rekkefølgekrav

Det vil bli stilt rekkefølgekrav. G/s-veg/fortau langs Nordvangvegen må videreføres og etableres langs eiendommens nordre grense fram til krysset Nordvangvegen – Langbakkgutua. Krysset Nordvangvegen – Langbakkgutua må strammes opp, og det er naturlig at dette gjøres som en del av prosjektet. Behov for evt. øvrige tiltak i form av oppgradering av kryssområdet med grøntanlegg, evt. nødvendige tiltak i Langbakkgutua, må en komme nærmere tilbake til.

Plansjefens foreløpig vurdering

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger som hjørneeieendom og avgrensar sentrumsformålet på Sjusjøen i nord-vest. Det er viktig at utbyggingen tilpasses eksisterende nabobebyggelse, og bidrar til at området får en helhetlig løsning i både nær- og fjernvirkning. Det må vektlegges høy arkitektonisk kvalitet både av bygget i seg selv, og på uteområdene rundt bygget. Kryssområde fremstår i dag uryddig, og har behov for oppstramming, forskjønning og tilføring av stedskvaliteter.

Forslagsstiller bes merke seg den uavklarte situasjonen vedrørende vann og avløpsløsninger for fjellområdene. Utbygging vil ikke kunne iverksettes før dette er nærmere avklart.

Stipulert behandlingsgebyr

Planområde mindre enn 10 daa utløser behandlingsgebyr på kr. 42 148 + tilleggsgebyr for bebyggelse avhengig av BRA som planen hjemler, kr. 1 pr. m².

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:
Birkebeiner Invest AS, Postboks 41, 2301 Hamar.

Momenter til oppstartfase og leveranse av digitale plandata

Oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse (anbefaler Ringsaker Blad) og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet/planforslaget oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssikring før varsel om oppstart gjøres.

Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «..og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikkelloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

Leveranse av digitale plandata

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

Planområdet utgjør en del av Sjusjøen sentrum og det skal leveres inn en 3D-modell i et av følgende formater: 3D Studio Max (*.3ds), VRML og GeoVRML (*.wrl), OpenFlight (*.flt), COLLADA (*.dae) og ifc. Leveres i koordinatsystem ETRS89 UTM32 eller UTM33.

Veiledningsmateriale

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider:

<https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Tina Marie Østby
planrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Anne Gunn Kittelsrud
Atle Ruud
Buchardt v/Birkebeiner Invest AS
Hent AS v/ Martin Lunke

plansjef
leder kart og byggesak
Grønnegata 41

2317

BRUMUNDDAL
HAMAR

Kopi til:
Voll Arkitekter AS v/Rasmus Bolvig
Hansen