



Dato: 16.12.2016
Referanse: 2015/788 - 11474/2016
Arkiv: L12
Vår saksbehandler: Camilla Anderson
Direkte tlf. 47458630

Reguleringsplan for Atnasjø kafé 2. -gangsbehandling

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
17/12	Formannskapet	25.01.2017
17/6	Kommunestyret	15.02.2017

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Plankart
- 4 Samlede høringsuttalelser
- 5 Planprogram
- 6 Ros-Analyse

Øvrige saksdokumenter:

Rådmannen tilrår formannskapet å fremme følgende innstilling overfor kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen for Atnasjø kafé med følgende tillegg og endringer:

Planbestemmelsene:

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

Byggegrense til Fv.27 er 20 meter til veimidt.

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.1, i første avsnitt tilføyes: *"For Felt FB/U6 kreves i tillegg at det er vedlagt fotomontasje av husrekken nærmest Fv-27, som viser utsikten mot Rondane og hvordan det visuelle inntrykket av de planlagte bygningene vil bli."*

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.6, siste setning strykes slik at bestemmelsen lyder:

4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomta:

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring.

Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.

Planbestemmelsenes pkt 4.6 Avløp og infiltrasjonsanlegg (BAV1-2) tas ut.

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

4.1.8 Områder for avløp og infiltrasjonsanlegg:

Område for avløp og infiltrasjonsanlegg skal avklares i situasjonsplanen. Innenfor byggeområde tillates nødvendig opparbeidelse av arealer og nødvendig tilrettelegging for avløpsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra til enhver tids gjeldende myndighet.

Planbestemmelsene pkt. 4.4 etter 3. avsnitt tilføyes: "*Ved nybygg/ombygging av kafeområdet skal planene visualiseres ved at det vedlegges fotomontasje som viser planene sett fra Fv-27.*"

Under punktet om grad av utnytting, tilføyes utnyttelsesgrad: BYA = 45%.

8.3 Frisikt (H140_1-2)

Sikringssone frisikt gjelder for avkjøring fra SV2 til Fv27 (SV1) og for avkjøring fra SV3 til SV2. Sikringssonen skal være 6 m x 85 m fra SV2 til SV1 og 4 m x 25 m fra SV3 til SV2. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

Avkjørsler skal opparbeides i.h.h.t. håndbok N100.

Plankartet:

Hensynssone frisikt (H140_1-2) legges inn i plankartet.

BAV1-2 tas ut av plankartet da plassering av dette skal gjøres i situasjonsplanen.

Behandling i Formannskapet - 25.01.2017:

Ordfører Terje A. Hoffstad (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet. Hoffstad ble enstemmig kjent **inhabil** og fratrådte under behandling av saken.

Even Moen (Sp) stilte spørsmål ved sin habilitet. Moen ble enstemmig kjent **inhabil** og fratrådte under behandling av saken.

***Votering:** Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.*

Formannskapet sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen for Atnasjø kafé med følgende tillegg og endringer:

Planbestemmelsene:

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

Byggegrense til Fv.27 er 20 meter til veimidt.

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.1, i første avsnitt tilføyes: "*For Felt FB/U6 kreves i tillegg at det er vedlagt fotomontasje av husrekken nærmest Fv-27, som viser utsikten mot Rondane og hvordan det visuelle inntrykket av de planlagte bygningene vil bli.*"

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.6, siste setning strykes slik at bestemmelsen lyder:

4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomta:

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring.

Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.

Planbestemmelsenes pkt 4.6 Avløp og infiltrasjonsanlegg (BAV1-2) tas ut.

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

4.1.8 Områder for avløp og infiltrasjonsanlegg:

Område for avløp og infiltrasjonsanlegg skal avklares i situasjonsplanen. Innenfor byggeområde tillates nødvendig opparbeidelse av arealer og nødvendig tilrettelegging for avløpsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra til enhver tids gjeldende myndighet.

Planbestemmelsene pkt. 4.4 etter 3. avsnitt tilføyes: "*Ved nybygg/ombygging av kafeområdet skal planene visualiseres ved at det vedlegges fotomontasje som viser planene sett fra Fv-27.*"

Under punktet om grad av utnytting, tilføyes utnyttelsesgrad: BYA = 45%.

8.3 Frisikt (H140_1-2)

Sikringssone frisikt gjelder for avkjøring fra SV2 til Fv27 (SV1) og for avkjøring fra SV3 til SV2. Sikringssonen skal være 6 m x 85 m fra SV2 til SV1 og 4 m x 25 m fra SV3 til SV2. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

Avkjørsler skal opparbeides i.h.h.t. håndbok N100.

Plankartet:

Hensynssone frisikt (H140_1-2) legges inn i plankartet.

BAV1-2 tas ut av plankartet da plassering av dette skal gjøres i situasjonsplanen.

Behandling i Kommunestyret - 15.02.2017:

Ordfører Terje A. Hoffstad (Ap) stilte spørsmål ved sin habilitet. Hoffstad ble enstemmig kjent **inhabil** og fratrådte under behandling av saken.

Even Moen (Sp) stilte spørsmål ved sin habilitet. Moen ble enstemmig kjent **inhabil** og fratrådte under behandling av saken. Representanten Ingeborg M. Mathiesen tiltrådte som varamedlem under behandling av saken.

Linda O. Henriksen ble enstemmig valgt som setteordfører og Morten Gustu ble enstemmig valgt som settevaraordfører under behandling av saken.

Stein Bie (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Reguleringsplanen for Atnasjø kafe avvises av hensyntagen til ivaretagelse av det særskilte natur- og kulturmiljø som berøres av de foreslåtte utbygningsplaner.

Kommunestyret ber søker vurdere å fremme en ny søknad der hovedvekten legges på best mulig bevaring av de elementer som dekkes av lovverket.

Votering: *Bie sitt tilleggsforslag falt med 1 mot 15 stemmer.*

Ingeborg Mellgren Mathiesen (H) fremmet følgende endringsforslag:

Ber om at hvert punkt stemmes over!

Votering: *Mathiesen sitt endringsforslag ble enstemmig vedtatt.*

Ingeborg Mellgren Mathiesen (H) fremmet følgende endringsforslag i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.1 Krav til situasjonsplan:

Første avsnitt endres til: Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert delfelt. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av atkomst, snumulighet, stigningsforhold, parkeringsplasser og markfaste installasjoner, herunder terrasser. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forsøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon. For samtlige felt kreves i tillegg at det er vedlagt flere fotomontasjer som viser tiltakets visuelle konsekvenser fra Rv 27 med utsikt/siktlinje mot Rondane.

Siste avsnitt endres til:

For samtlige felt kreves i tillegg at det er vedlagt flere fotomontasjer som viser tiltakets visuelle konsekvenser fra Rv 27 med utsikt/siktlinje mot Rondane.

***Votering:** Mathiesen sitt endringsforslag ble vedtatt med 13 mot 3 stemmer.*

Ingeborg Mellgren Mathiesen (H) fremmet følgende endringsforslag i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.2 Estetisk utforming:

2. avsnitt endres til: Ny bebyggelse skal utformes med vekt på tradisjonell byggeskikk og materialbruk.

Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 27 grader. Flatt tak og takterrasse på tilbygg tillates ikke.

***Votering:** Mathiesen sitt endringsforslag ble vedtatt med 12 mot 4 stemmer.*

Ingeborg Mellgren Mathiesen (H) fremmet følgende endringsforslag i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.2 Estetisk utforming:

Takterrasse tillates ikke.

***Votering:** Mathiesen sitt endringsforslag ble vedtatt med 12 mot 4 stemmer.*

Ingeborg Mellgren Mathiesen (H) fremmet følgende forslag til ny bestemmelse og tilføyelse i reguleringsbestemmelsene pkt. 8.4 Hensynsone:

Planbestemmelse punkt 8.4.1: Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

Det skal sikres at landskapsbildet mot Nasjonalparken og sikten mot Rondane ikke forringes vesentlig av tiltak i reguleringsplanen. Jamfør Planbestemmelsens pkt. 4.1.1 Krav til situasjonsplan.

***Votering:** Mathiesen sitt endringsforslag ble vedtatt med 12 mot 4 stemmer.*

***Votering:** Formannskapet sitt forslag til vedtak med Mathiesen sine endringsforslag ble vedtatt med 12 mot 4 stemmer.*

Vedtak i Kommunestyret - 15.02.2017:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen for Atnasjø kafé med følgende tillegg og endringer:

Planbestemmelsene:

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

Bygggrense til Fv.27 er 20 meter til veimidt.

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.1, i første avsnitt tilføyes: *"For Felt FB/U6 kreves i tillegg at det er vedlagt fotomontasje av husrekken nærmest Fv-27, som viser utsikten mot Rondane og hvordan det visuelle inntrykket av de planlagte bygningene vil bli."*

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.6, siste setning strykes slik at bestemmelsen lyder:

4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomta:

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring.

Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.

Planbestemmelsenes pkt 4.6 Avløp og infiltrasjonsanlegg (BAV1-2) tas ut.

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

4.1.8 Områder for avløp og infiltrasjonsanlegg:

Område for avløp og infiltrasjonsanlegg skal avklares i situasjonsplanen. Innenfor byggeområde tillates nødvendig opparbeidelse av arealer og nødvendig tilrettelegging for avløpsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra til enhver tids gjeldende myndighet.

Planbestemmelsene pkt. 4.4 etter 3. avsnitt tilføyes: *"Ved nybygg/ombygging av kafeområdet skal planene visualiseres ved at det vedlegges fotomontasje som viser planene sett fra Fv-27."*

Under punktet om grad av utnytting, tilføyes utnyttelsesgrad: BYA = 45%.

8.3 Frisikt (H140_1-2)

Sikringsone frisikt gjelder for avkjøring fra SV2 til Fv27 (SV1) og for avkjøring fra SV3 til SV2. Sikringssonen skal være 6 m x 85 m fra SV2 til SV1 og 4 m x 25 m fra SV3 til SV2. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

Avkjørsler skal opparbeides i.h.h.t. håndbok N100.

Plankartet:

Hensynssone frisikt (H140_1-2) legges inn i plankartet.

BAV1-2 tas ut av plankartet da plassering av dette skal gjøres i situasjonsplanen.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.1 Krav til situasjonsplan endres til:

Første avsnitt endres til: Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for hvert delfelt. Den skal vise planlagt bebyggelse, plassering og utforming av atkomst, snumulighet, stigningsforhold, parkeringsplasser og markfaste installasjoner, herunder terrasser. Planen skal videre vise terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder, forsøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon. For samtlige felt kreves i tillegg at det er vedlagt flere fotomontasjer som viser tiltakets visuelle konsekvenser fra Rv 27 med utsikt/siktlinje mot Rondane.

Siste avsnitt endres til:

For samtlige felt kreves i tillegg at det er vedlagt flere fotomontasjer som viser tiltakets visuelle konsekvenser fra Rv 27 med utsikt/siktlinje mot Rondane.

Reguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.2 Estetisk utforming endres til:

2. avsnitt endres til: Ny bebyggelse skal utformes med vekt på tradisjonell byggeskikk og materialbruk.

Saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 27 grader. Flatt tak og takterrasse på tilbygg tillates ikke.

Rreguleringsbestemmelsene pkt. 4.1.2 Estetisk utforming endres til:

Takterrasse tillates ikke.

Ny bestemmelse / tilføyelse i reguleringsbestemmelsene pkt. 8.4 Hensynsone:

Planbestemmelse punkt 8.4.1: Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse.

Det skal sikres at landskapsbildet mot Nasjonalparken og sikten mot Rondane ikke forringes vesentlig av tiltak i reguleringsplanen. Jmfør Planbestemmelsens pkt. 4.1.1 Krav til situasjonsplan.

Bakgrunn

I oversendelse datert 22.09.2016, fremmer Areal + v/Magnus Berget Sveum, på vegne av forslagsstiller Peco eiendomsråd, forslag til reguleringsplan for Atnasjø kafé og områdene beliggende nord og sør for kafeen. Formannskapet behandlet planforslaget den 26.10.2016, sak 16/34 og fattet følgende enstemmig vedtak:

«Vedtak i Planutvalget – 26.10.2016:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11, legges reguleringsplan for Atnasjø kafé ut til offentlig ettersyn.»

Formål

Atnasjø kafé har i dag enkle overnattingshytter i tillegg til kafédriften, og har i mange år vært et populært stoppested langs Atnasjøen på grunn av sin storslagne utsikt mot Rondanemassivet og sin hyggelige atmosfære. De siste årenes tilrettelegging ved Sohlbergplassen og Straumbu, etter innlemmelse i Nasjonale turistveger, har bidratt til økt fokus på moderne norsk arkitektur i samspill med naturgitte forhold. Peco Eiendomsråd og grunneierne ønsker å videreutvikle Atnasjø kafé til en spennende turistmagnet, hvor det tilbys fullskala servicenivå med spisemuligheter, overnatting, annen næring og hytteutleie m.m.

Beskrivelse av planområdet

Atnasjø kafé ligger inntil fv. 27, ca 3,5 km nord for Atnbrua og ca 10 km sør for Straumbu. Planområdets avgrensning følger avgrensningen til område N2 i kommunedelplan for Atnbrua. Arealet er ca. 38 daa, og omfatter 6 gårds og bruksnummer (54/104, 54/105, 54/221, del av 54/18, del av 54/20 samt del av 80/40 som er fylkesveien). Det er totalt tre grunneiere innenfor planområdet i tillegg kommer Statens vegvesen som eier av fylkesveien. Atnasjø kafé drives i dag som kafé og har i tillegg utleie av noen enkle overnattingshytter. Det går en mindre bekk gjennom planområdet, like nord for kafébygget. Arealene nord og sør i planområdet er per i dag skogkledde arealer som skråner ned mot Atnsjøen. I det sørlige området er det to dammer uten fast vanntilførsel.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller SEFRAK-bygg innenfor planområdet. Kafébygget har utgangspunkt i en opprinnelig russerbrakke, fraktet til stedet i 1951. Det ble påbygd kjøkkendel og tømmerstue i 1970. Omtrent samtidig ble stabbur/gammel stasjonsbygning fra 1880-tallet hentet til stedet fra Viholmen mellom Koppang og Atna. Den ble innredet for å huse betjeningen. I tillegg er det en bu fra 1700-tallet og en bu fra 1800-tallet på stedet, som begge er flyttet hit.

Kort om planen

Dagens kafébygg ønskes videreutviklet til et servicesenter, hvor utbyggingsretningen er mot nord, vest og sør. I nord og rundt kaféen planlegges moderne hytter (selveier/utleiehytter) med relativ tett utnyttelse og liten grunnflate. Utleieaktiviteten er tenkt knyttet opp mot felles driftsselskap. Det er planlagt to nye felles parkeringsplasser i nedkant/sør for kafébygget. Parkeringsarealene planlegges å ha kapasitet både for gjester til utleiehytter og andre som bruker nærområdet til ulike aktiviteter. Lengst sør i planområdet tilrettelegges det for forretningsbygg i kombinasjon med utleieleiligheter i samme bygningsmasse, evt. frittstående.

Planstatus

I kommunedelplan Atnbrua (vedtatt 27.04.2005) er Atnasjø kafé avsatt som næring nåværende og fremtidig (N2). Omsøkte regulering innebærer således en endring fra næring til fritidsbebyggelse for deler av planforslaget.

På østsiden av fylkesveien ligger Atnasjølia (reguleringsplan), Sollia hyttefelt (bebyggelsesplan) og Sollia hyttegrend (bebyggelsesplan). Ut over dette er det kommunedelplan for Atnbrua som er gjeldende.

Planområdet for Atnasjø kafé inngår i sin helhet i regionalplan for Rondane og Sølknletten (vedtatt 17.09.2013). Atnasjø kafé ligger i sone 4 – utviklingszone, der tiltakets betydning for næringsutvikling og ringvirkninger for lokalsamfunnet skal tillegges avgjørende vekt. Samtidig skal hensyn til villreinens arealbruk inngå i vurderingen bl.a med tanke på behov for avbøtende tiltak. Den regionale planen sier videre for sone 4 at hyttebygging bør skje i felt og med krav om reguleringsplan, og i tilknytning til eksisterende tettsted/grender/infrastruktur.

Det skal ikke opparbeides nytt tur og løypenett, og således er det som eksisterer per i dag kjent i den regionale planen for Rondane – Sølknletten.

Samfunnsikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for området. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB, og ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Det er utarbeidet planprogram (fastsatt 06.04.2016), og etter samlet vurdering funnet ut at det ikke er behov for egen konsekvensutredning (KU) for tiltaket. Vurdering av konsekvenser er gjort i planbeskrivelsen.

Planprosess

Det er gjennomført oppstartsmøte for reguleringen med Stor-Elvdal kommune den 26.08.2015. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid og forslag til planprogram ble sendt til offentlige instanser, grunneiere og naboer 09.11.2015. Papirversjonen ble lagt tilgjengelig i kommunens servicekontor. I tillegg ble det annonsert i avisen Østlendingen 12.11.2015, samt på Stor-Elvdal og Areal + sine nettsider. Det ble gjennomført et åpent møte/plankafé om planarbeidet på Atnasjø kafé den 03.12.2015. Planprogram for Atnasjø kafé ble fastsatt 06.04.2016. Forslag til reguleringsplan ble fremmet til 1. -gangsbehandling 26.10.2016.

Planen ble etter vedtak i Planutvalget (26.10.2016) lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 31.10.2016 – 12.12.2016. Det er totalt kommet inn 8 høringsuttalelser. Disse er oppsummert under *vurdering*. Det er ikke fremmet innsigelse fra parter med innsigelsesmyndighet.

Vurdering

Høringsuttalelse fortløpende kommentert

Høringspart	Merknad	Rådmannens vurderinger
Fylkesmannen i Hedmark datert 09.12.2016	<p>1.1 Fylkesmannen merker seg positivt at deres innspill av brev datert 18.12.2015 i all hovedsak er tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.</p> <p>1.2 Fylkesmannen anser hensynet til naturmangfoldet å være ivaretatt og merker seg positivt at det er gjort vurderinger etter naturmangfoldloven i planbeskrivelsen og at det ikke er gjort funn av spesielle naturverdier i området.</p> <p>1.3 BAV1(avløp/infiltrasjonsanlegg) anses å kunne være noe uheldig plassert bl.a i forhold til angitte flomsoner og den mulighet det kan være med påvirkning/forurensning til dammen. Kommunen bør vurdere om anlegget skal flyttes.</p> <p>1.4 Forholdene til samfunnssikkerhet og beredskap anses ivaretatt.</p> <p>1.5 Fylkesmannen påpeker at det ikke er mulig å skrive i bestemmelsene at areal til biloppstillingsplass ikke inngår i BYA, dette i hht TEK10 § 5-7 samt KMD's veileder H-2300 B og ber derfor kommunen stryke siste setning i pkt 4.1.6 i reguleringsbestemmelsene</p>	<p>1.1 Innspillet tas til orientering.</p> <p>1.2 Innspillet tas til orientering.</p> <p>1.3 Areal til avløp/infiltrasjonsanlegg ivaretas i bestemmelsene, men tas ut av plankartet, slik at anleggene kan plasseres mest mulig hensiktsmessig innenfor angitte områder. Endelig avklaring vedrørende plassering av infiltrasjonsanlegg må gjøres i situasjonsplanen.</p> <p>1.4 Innspillet tas til orientering.</p> <p>1.5 Areal til biloppstillingsplass skal inngå i BYA og punkt 4.1.6 rettes til: <u>4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomta:</u> <i>Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring. Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.</i></p>
Hedmark Fylkeskommune datert 30.11.2016	<p>2.1 Fylkesdirektøren konstaterer at planforslaget i hovedsak er i tråd med den arealbruken som det legges opp til i kommuneplanen. Planforslaget anses heller ikke som problematisk i forhold til den regionale planen for Rondane – Sølknletten, hvor</p>	<p>2.1 Innspillet tas til orientering.</p>

	<p>planområdet befinner seg i det som er betegnet som utviklingssone i dalførene – sone 4.</p> <p>2.2 Det vises til uttalelse gitt ved planoppstart datert 16.12.2015: Kafébygningen på Atnasjø er et nyere tids kulturminne. Slik det fremkommer i planprogrammet bygger stedet på en tilflyttet russerbrakke i 1951 som la grunnlaget for driften. Gjennom videre bruk av kafeen ivaretas kulturminnet på en god måte. Så mye som mulig av de opprinnelige bygningsdelene fra 1950-70 tallet bør ivaretas. Atnasjøen kafé forteller om økt bilbruk- og friluftsliv i etterkrigsåra og det knyttes sosialhistoriske kulturminneverdier til stedet. Dette er historier og fortellinger som bør være med i utviklingen av stedet videre, slik at Atnasjøen blir et godt opplevelsesprodukt. Verdiskapingsperspektiv i arbeid med kulturminner og kulturmiljøer er samtidig et viktig premiss i Stortingsmelding 35 <i>Framtid med fotfeste</i>. <i>Kulturminnepolitikken</i> (Meldt.St.35). Hedmark fylkeskommune har gode erfaringer med verdiskaping med utgangspunkt i kulturminneverdier, og bidrar gjerne i videre arbeidet rundt dette.</p>	<p>2.2 Ivaretagelse av kafeen som et nyere tids kulturminne er gjort i planbestemmelsenes pkt. 4.4</p>
<p>Statens vegvesen datert 06.12.2016</p>	<p>3.1 Da planområdet ligger langs fv. 27 – Nasjonal Turistveg Rondane – er vi særlig opptatt av å ivareta det visuelle inntrykket ved Atnasjø kafé hvor utsikten til Rondane er sentral. SVV etterlyser en synliggjøring av utvikling av kaféområdet utover hva som er vist i planbeskrivelsens pkt. 6.2, da dette har betydning både for ansiktet mot vegen og de eksisterende parkeringsarealene samt fjernutsikten mot Rondanemassivet.</p>	<p>3.1 For å ivareta ansiktet mot veien og fjern utsikten mot Rondane tilføyes etter planbestemmelsenes pkt. 4.1.1, første avsnitt: <i>"For Felt FB/U6 kreves i tillegg at det er vedlagt fotomontasje av husrekken nærmest Fv.27, som viser utsikten mot Rondane og hvordan det visuelle inntrykket av de planlagte bygningene vil bli."</i></p> <p>Tilsvarende tilføyes under pkt. 4.4, etter 3.avsnitt: <i>"Ved nybygg/ombygging av kafeområdet"</i></p>

	<p>3.2 Når det gjelder videre bruk av gammel / eksisterende bebyggelse så er det ikke en suksessoppskrift å vise til at Nasjonale turistveger bruker «nyskapende og funksjonell arkitektur» for å skape arbeidsplasser og næring (side 28 i planbeskrivelsen). Det kan godt ligge kvaliteter i eksisterende bygningsmasse som kan integreres på en spennende måte i en helhetlig utvikling av området.</p> <p>3.3 Flaggstenger i BFT og N/FK må ikke plasseres på en skjemmende eller visuelt utfordrende måte.</p> <p>3.4 Det er gjennom ROS-analyse og planbeskrivelse vurdert at det ikke er behov for trafikkikkerhetstiltak på bakgrunn av trafikkgrunnlag og forventet gangtrafikk. Det legges opp til utbygging rundt kafeområdet og tilrettelegging for lek. Dette må anlegges slik at en unngår henvendelse mot fylkesvegen.</p> <p>3.5 Gjennomgående byggegrense på minimum 20 meter mot fylkesvegen er tegnet inn på plankartet. For å utfylle dette anbefaler vi at det også tas med i planbestemmelsene.</p> <p>3.6 Innenfor byggegrensesona er det vist internveg (SV5) og delvis parkering. Konsekvenser av snøbrøyting langs Fv. 27 er tema som vi gjerne hadde sett var omtalt, jf. vår uttalelse til oppstartsvarselet. Vi er usikre på plass til brøytet snø mellom kjøreveg og internveg, og vil med dette klargjøre at det ikke medfører krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken på fylkesvegen - og som er en følge av at</p>	<p><i>skal planene visualiseres ved at det vedlegges fotomontasje som viser planene sett fra Fv.27."</i></p> <p>3.2Innspeilet tas til orientering.</p> <p>3.3 Innspeilet tas til orientering.</p> <p>3.4 Kafeområdet ligger på nedsiden av parkeringsplassen (SPA1) som ligger langs Fv. 27. Parkeringen er med unntak av «inngangspartiet» adskilt fra kafeområdet med en mur. Aktiviteter (lekeplass utendørsområder m.m) er planlagt på innsiden av denne muren. Rådmannen anser muren som en naturlig hindring som vil bidra til å unngå trafikkikkerhetsmessige utfordringer mot fylkesveien.</p> <p>3.5 Byggegrense på 20 meter til fylkesvegen legges inn i planbestemmelsenes pkt. 4.1</p> <p>3.6 Avstanden mellom vegkant på internvegen og fylkesvegen er på det minste i overkant av 8 m. Dette bør gi nok rom for de snømengdene som normalt er i området. Fartsgrensen er 60 km/t. Brøytetbilsjåfører vil normalt vise aktsomhet og tilpasse brøyting og fart til omgivelsene. Forslagsstiller og grunneiere vil måtte forholde seg til at det ikke gir grunnlag for erstatning dersom det oppstår skader.</p> <p>3.7 Hensynssone fri sikt legges inn som eget punkt i bestemmelsene: 8.3 Frisikt (H140) <i>Sikringssone frisikt gjelder for avkjøring fra SV2 til Fv27 (SV1). Sikringssonen skal være 6 m x 85</i></p>
--	---	---

	<p>internvegen ligger såpass nærme fylkesvegen.</p> <p>3.7 Avkjørsel i sør (SV2) må opparbeides i h.h.t. håndbok N100. Dette kan gjerne presiseres i planbestemmelsene. Vi finner at frisiktsonen på 6 x 85 meter er vist på plankartet, men savner at det er knyttet noen planbestemmelse til sonen.</p> <p>3.8 Vi registrerer positivt at det er tatt inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene at det må utarbeides detaljerte tegninger av nytt kryss og utbedring av eksisterende avkjørsler og at disse skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging. Det må da avklares om det er nødvendig å inngå gjennomføringsavtaler med vegvesenet.</p> <p>3.9 Vi finner det uklart hvordan adkomst til eksisterende felt BUH1 og BUH2 er tenkt løst. Dette må klargjøres i plankartet/planbestemmelsene. Vi har tidligere signalisert at avkjørsler til/fra fylkesvegen bør samles mest mulig.</p> <p>3.10 Det bør vurderes å tegne inn frisiktzone også mellom SV2 og SV3.</p>	<p><i>m.</i> <i>I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikhindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.</i></p> <p><i>Avkjørsel skal opparbeides i.h.h.t. håndbok N100.</i></p> <p>3.8 Innspillet tas til orientering.</p> <p>3.9 Det er forutsatt at beboere i utleiehyttene kjører inn SV2 og bruker parkeringen SPA2 vest for hyttene, eventuelt opparbeidet parkering innenfor feltet. Dette er spesifisert i bestemmelsene.</p> <p>3.10 Frisikt sone på 4*25 meter tegnes inn i plankartet, samt legges inn i bestemmelsenes pkt 8.3.</p> <p><i>Sikringssone frisikt gjelder for avkjøring fra SV3 til SV2. Sikringssonen skal være 4 m x 25 m.</i> <i>I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikhindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.</i></p>
<p>Norges vassdrag og energidirektorat av mail datert 14.12.2016</p>	<p>4.1 NVE har ingen vesentlige merknader til planen da hensynet til faren for flom synes å være ivaretatt i plankart med tilhørende bestemmelser.</p>	<p>4.1 Innspill tas til orientering</p>
<p>Atnelien grunneierforening ved Ole Anton Brænd, mail datert 12.12.2016</p>	<p>5.1 Viser til en privatrettslig avtale mellom grunneiere i Atnlia om et byggeforbud for fritidsbebyggelse mellom riksvei 27 og Atnsjøen. Denne avtalen regnes nå for oppsagt av de berørte eiere innenfor planområdet.</p>	<p>5.1 En reguleringsplan tar ikke hensyn til eventuelle privatrettslige avtaler. Innspillet tas derfor til orientering.</p>

	<p>5.2 Grunneierforeningen mener da at dette betyr at kommunen må behandle tilsvarende søknader om felt for fritidsbebyggelse fra andre grunneiere i området, på samme måte.</p>	<p>5.2 Alle forslag til reguleringsplan behandles likt, men planforslagets beliggenhet, med tanke på hva arealet er avsatt til i kommuneplanen samt hensynet til villrein vil i tillegg til andre faktorer, være avgjørende i en behandling av planforslaget og om planen er mulig å realisere.</p>
<p>Megrunnslia Vel ved Henning B Pedersen (Styremedlem) mail datert 14.11.2016</p>	<p>6.1 Megrunnslia Vel ser alt i alt positivt på de foreliggende planer og planforslaget. Dette vil gi området et løft og føre med seg mer tilbud og service både for fastboende og hytteeiere.</p> <p>6.2 Ut fra områdets særskilte status og natur betinger imidlertid det at utbygger tar særlige hensyn bl.a. til de planlagte hyttenes plassering i landskapet og den arkitektoniske utforming. Vellet er derfor skeptisk til det som i planene omtales som «moderne» dersom det kun innebærer oppføring av klosseliknende hytter med flatt tak. Dette bryter med lokal byggeskikk og vil ikke harmonere i siktlinjen mot Rondanemassivet. Det finnes moderne arkitektur som har en vesentlig mer spennende og harmonisk utforming enn forslaget, slik at selv om «funkis»-liknende utforming er moderne akkurat nå så vil det sett i et lengre perspektiv være bedre å tenke mer egenart og lokal tilpasning.</p>	<p>6.1 Innspillet tas til orientering.</p> <p>6.2 Arkitektur og det som er «moderne» forandrer seg over tid, noe som det også skal tas hensyn til når det skal bygges nytt. Ny teknologi og nye måter å tenke og bygge på (eksempelvis energibesparing m.m) gjør at også det arkitektoniske uttrykket endres. Området ved Atnasjøkafé er tiltenkt en mer «moderne» arkitektur enn det som har vært vanlig i Atnlia. Rådmannen mener dette er spennende og nytenkende og har tro på at dette blir ivaretatt gjennom at det skal foreligge en godkjent situasjonsplan for hvert enkelt delområde. I bestemmelsen pkt. 4.1.2 står det at: <i>Ny bebyggelse skal utformes slik at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting.</i> Rådmannen anser derfor at både plassering av hyttene i terrenget og det arkitektoniske uttrykket vil bli godt ivaretatt. Se også innspill 3.1.</p>
<p>Advokatfirmaet Mageli ANS for hytteeierene: Per Martin Marum, Liv M. Marum, Rønnaug Øvergaard og Anders Østby ved brev datert 12.12.2016</p>	<p>7.1 Hytteeierne fastholder at det må foretas en grundigere vurdering av konsekvensutredningsspørsmålet. De mener at omfanget og endringene tiltaket representerer utgjør et betydelig inngrep i miljø og samfunn, og en konsekvensutredning er nødvendig for å få avklart virkningene.</p> <p>7.2 Det er foretatt det hytteeierne</p>	<p>7.1 Fylkesmannen, Fylkesdirektøren og rådmannen mener at de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen samt i ROS-analysen er tilstrekkelig. Se innspill fra Fylkesmannen og fylkeskommunen over.</p> <p>7.2 De terreng inngrep som er gjort er etter kommunens oppfatning ikke</p>

	<p>betegner som vesentlig terrenginngrep. Arbeidet det dreier seg om er planerings- og grøftingsarbeider, oppgraving av nye bekkeløp, igjenfylling av dammer, grøfting mellom tjern i området mv. Hytteeierne mener at dette arbeidet er igangsatt som forberedelser til utbyggingen.</p> <p>7.3 Hytteeierne er dypt bekymret for at man i iveren etter å skape en kommersiell «turistmagnet» med hytter, veier og parkeringsplasser glemmer at turistene og andre som kommer til Atnasjø, kommer for å se og oppleve mest mulig urørt natur.</p> <p>7.4 Hytteeierne har innsigelse mot oppføring av nye hytter sør for kafeen. Dette fordi utnyttelsesgraden er høyere i feltene BU/H1-2 enn i FB/U1-6. Hytteeierne påpeker også at det mangler angivelse av maksimal utnyttelsesgrad for område BFT.</p> <p>7.5 Hytteeierne har innsigelse mot adkomstvei sør for kafeen. De mener at veien som skal serve hyttene nord for kafeen bør legges med adkomst fra dagens parkeringsplass langs fylkesveien. Dersom ikke dette er gjennomførbart ønsker de at adkomstveien må legges så langt bort fra deres eiendom som mulig, og det ikke kan gis tillatelse til parkering langs eiendommen. Dersom ikke dette endres på i planen, ber hytteeierne om at det bygges støyskjerm tilpasset omgivelsene, inn mot hytteeiernes eiendom</p>	<p>av en så omfattende karakter at de er søknadspliktig. Vurderinger rundt dette er gjort i egen sak og er etter klage fra hytteeierne sendt over til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.</p> <p>7.3 Området som inngår i reguleringsplanforslaget er i kommuneplanen avsatt til næring, og har vært i drift i mange år, helt fram til dags dato. Grunneierne ønsker å videreutvikle området og har da behov for utvidelse av dagens muligheter på stedet. Planområdet ligger inntil fylkesveien og ansees å være av en svært begrenset størrelse(ca38 daa). Det planlegges ikke nye stier og turløyper i området. Rådmannen har derfor vanskelig for å se bekymringen til hytteeierne om at man har «glemt» at turistene og andre kommer for å se og oppleve mest mulig urørt natur.</p> <p>7.4 Merknaden tas til orientering. En eventuell klage på vedtaket kan gjøres når planforslaget er vedtatt i kommunestyret – senest 3 uker etter at vedtaket er fattet. Når det gjelder utnyttelsesgrad på felt BU/H1-2, så er dette felt for rene utleiehytter, og det vil her være naturlig med ganske høy utnyttelsesgrad. Felt BFT mangler utnyttelsesgrad i høringsforslaget, men dette skal rettes til 45% BYA.</p> <p>7.5 Veien anses lagt på en hensiktsmessig måte med hensyn til krav fra Vegvesenet om å begrense antall avkjørsler. Det er også lagt inn en buffersone med grønnstruktur mellom naboeiendommen og areal avsatt til parkering, noe som ivaretar hensynet til naboene.</p>
<p>Bjørn Brænd ved brev datert 11.12.2016</p>	<p>8.1 Bjørn Brænd foreslår at S-E kommune skal regulere strekningen fra Atnasjø kafè til kommunegrensen til «Område utsiktsbevaring, UNESCOs immaterielle kulturarv», med</p>	<p>Rådmannen har forsøkt etter beste evne å ta ut essensen av høringsinnspillet, da det er svært omfattende og inneholder mye historie og andre opplysninger som ikke kan tolkes som innspill til</p>

	<p>unntak av strekningen gjennom Nesgrenda. Den rene og frie utsikten er selve kjerneelementet i markedsføringa av Sollia, Atndalen og våre fjellområder. Den bør ikke tillates utskjemt av et hyttefelt.</p> <p>8.2 Foreslår at S-E kommune skal erverve et areal sør for kafébygget for å kunne etablere et kommunalt service- og informasjonssenter ved F27. En sentral oppgave skal være å markedsføre S-E kommune for tilflytting, bedriftsetablering og aktiviteter innenfor reiselivet. I tillegg nevnes oppgaver som å bistå lag, foreninger, småbedrifter og andre som skal søke om økonomiske bidrag innenfor ulike støtteordninger og veldedige kapitalbaser samt ta oppgaven med informasjon om villrein, nasjonalparken og andre verneområder mv. Det er en svakhet ved planen at det ikke er tatt inn et slik informasjonssenter i planforslaget, særlig siden dette var et bygg Even Moen har snakket varmt om tidligere.</p> <p>8.3 Området vest for bekken som renner ved kafeen må tas ut av den pågående planprosessen.</p> <p>8.4 Før planprogrammet kan godkjennes må det som en del av planprogrammet foreligge et avtaleverk som sikrer bindingene og Atnasjøkafés fremtidige rettigheter innen prosjektet. Av hensyn til kafeens fremtidige drift må det settes en begrensning på hvor mange hytter som eventuelt skal kunne selges.</p> <p>8.5 Næringsbygget for service og handel bør ha begrens klausuler for bransje.</p> <p>8.6 Mener at utbyggerne ikke spiller med åpne kort da de ikke har klart å komme med eksempler på forventet hyttemodell til</p>	<p>selve reguleringsplanen.</p> <p>8.1 Rådmannen ser det som lite aktuelt å tenke i de baner å regulere hele strekningen fra Atnasjø kafé til kommunegrensen. Hvorvidt man skal ilegge særskilte bestemmelser om vern av utsikt eller tilsvarende, er noe som må tas i forbindelse med den forestående rulleringen av kommuneplanens arealdel. Se for øvrig innspill 3.1.</p> <p>8.2 Innspillet tas til orientering.</p> <p>8.3 Området vest for bekken er avsatt til næring i gjeldende kommunedelplan. Rådmannen ser det som lite aktuelt å endre planavgrensningen, og det har heller ikke kommet innspill på dette fra parter med innsigelsesmyndighet.</p> <p>8.4 Planprogrammet er allerede fastsatt (06.04.2016). Når det gjelder avtaleverk som skal sikre bindingene mellom utleiehyttene og Atnasjøkafé, så er dette av privatrettslig art, og ikke noe det tas stilling til i planprosessen. Hva som menes med at antall hytter som kan selges må begrenses av hensyn kafeens videre drift er noe uklart for rådmannen. Antall hytter og leiligheter som kan selges er imidlertid klarlagt i reguleringsplanen, dette i forhold til det maksimale tillatte antall</p>
--	---	--

	<p>planområdet. Det nevnes også at man er skuffet over holdningen til gjeldende grunneieravtale om at det ikke skal bygges fritidsboliger mellom F27 og Atnasjøen og at reguleringsplanforslaget forutsetter dispensasjoner og avvik fra gjeldende privatrettslige grunneieravtaler og reguleringsplaner.</p> <p>8.7 Det har vært aktuelt å begrense hyttebyggingen i Atnsjølia, og det bør tilstrebes en fordeling av mulighetene mellom grunneierne.</p> <p>8.8 Byggeskikksveilederen bør gi viktige signaler til både utbyggere, planleggere og utførende arkitekter. Byggeskikksveilederen er å oppfatte som et overordnet plandokument. Det foreliggende forslaget til utforming av hytter bryter fullstendig med det som i videste forstand kan oppfattes som lokal byggeskikk for Sollia. Det vises også til boken: <i>Sollia Nisser, hus og tun</i>.</p> <p>8.9 Forslaget til reguleringsplan forutsetter trolig en større eller mindre endring av gjeldende reguleringsplan, alternativt en betydelig dispensasjon for det omsøkte prosjektet ettersom det legges opp til hyttebygging for salg</p>	<p>hytter/leiligheter innenfor hvert delområde FB/U1-6 og N/FK.</p> <p>8.5 Rådmannen anser det ikke som ønskelig å begrense ytterligere hva slags næringsvirksomhet et nytt næringsbygg skal inneholde. Reguleringsbestemmelsene sier at dette arealet skal benyttes til: næringsvirksomhet som forretning, turistvirksomhet, eventuelt i kombinasjon med konsentrert fritidsbebyggelse.</p> <p>8.6 Forklaringen på hvorfor det ikke foreligger eksempler på forventet hyttemodell har etter rådmannens oppfatning vært at dette foreløpig ikke har vært bestemt og at det jobbes med utvikling av en helt ny modell. Rådmannen forholder seg til at reguleringsplanforslaget har bestemmelser det er mulig å behandle byggesøknader etter og at selve det arkitektoniske uttrykket vil fremkomme og skal godkjennes av kommunen i situasjonsplaner for hvert enkelt delområde innenfor planen. Se også innspill 6.2. Når det gjelder henvisningen til avtalen om ikke å bygge fritidsboliger mellom Fv.27 og Atnasjøen, anses dette å være av privatrettslig karakter. En reguleringsplan tar ikke hensyn til slike privatrettslige forhold. Det nevnes også avvik/dispensasjon fra reguleringsplaner. Det finnes ingen reguleringsplan innenfor eller tilstøtende til det området som er planlagt regulert rundt Atnasjøkafé. Derimot er det kommunedelplanen som gjelder p.t. Området som er planlagt regulert er i kommunedelplanen avsatt til næring.</p> <p>8.7 Antall hytter og ledige hyttetomter, eventuell itetting og muligheten for nye hyttefelt i Atnsjølia vil bli gjennomgått i forbindelse med rullering av kommuneplanen.</p>
--	--	---

		<p>8.8 Byggeskikkveilederen er ikke et overordnet plandokument, men et praktisk hjelpemiddel i arbeidet med å skape allmenne gode holdninger til lokal byggeskikk. Denne ble utarbeidet i 1994 og var ment å veilede i byggesaker og kommunalt planarbeid. I denne kan man blant annet også lese: vær ikke redd for mørke farger, repetisjoner, høyreiste hus, nøkternhet, spørre arkitekten om råd, for å nevne noe. Når det gjelder boka <i>Sollia Nisser, hus og tun</i>, ønsker rådmannen først og fremst og takke for tilsendt eksemplar. Boka viser på et kreativt vis historisk byggeskikk i området, og er en nytenkende og alternativ måte å dokumentere byggeskikk på. Når det er sagt, anses det ikke som formålstjenelig å benytte boka som en veiledning i alle fremtidige nye byggeprosjekt. Se for øvrig innspill 6.2.</p> <p>8.9 Det finnes ingen gjeldende reguleringsplan for det området som nå skal reguleres. Området som er planlagt regulert er i kommunedelplanen avsatt til næring. Da deler av området ønskes benyttet til selveid fritidsbebyggelse, anså kommunen at dette var delvis i strid med kommuneplanen, selv om fritidsboligene ville bli solgt med utleieklausul. Det ble derfor krevd planprogram.</p>
Arne Jakob Dahl ved mail datert 23.11.2016	Ut fra tegninger av type utleie hytte vist i Planbeskrivelsen side 18, må det være av stor betydelse å få hytter som i utforming ligner på typiske hytter i området og ikke moderne mer type kyst hytter. Den hytte typen som er vist mener jeg ikke passer inn i Sollia eller ved Atnasjøen.	9.1 Innpillet tas til orientering, se for øvrig innspill 6.2 og 8.8.

Planprogram, konsekvensutredning og ROS-analyse

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1 for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanen, kommunedelplaner eller områdereguleringer, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. I henhold til § 4-2 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for

miljø og samfunn, ha særskilte vurderinger og beskrivelser (konsekvensutredning) om planens virkning for miljø og samfunn i planbeskrivelsen.

Med bakgrunn i områdets status i kommunedelplanen, samt overstående begrunnelse ble det på henstilling fra kommunen utarbeidet et planprogram (fastsatt 06.04.2016). Planprogrammet skal klargjøre premisser for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslaget med en eventuell konsekvensutredning. Dette fordi planforslaget åpner for muligheten til selveid fritidsbebyggelse og derfor bare er delvis i tråd med formålet næring i kommunedelplanen, samt at etablering av områder for nye, selveide enheter ikke er i tråd med overordnet plan om antall godkjente tomter til fritidsbebyggelse.

Stor-Elvdal kommune har høsten 2016 satt i gang med rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunens tomtereserver vil da være et naturlig tema for revidering og gjennomgang.

Det er ikke utarbeidet en egen konsekvensutredning da tiltaket er vurdert til ikke å falle inn under kriteriene som utløser konsekvensutredning.

ROS-analysen inngår som en del av planbeskrivelsen, og omtaler etter rådmannens skjønn de nødvendige tema og vurderinger.

Kulturminner og kulturmiljøer

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men det tas forbehold om at dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten Hedmark fylkeskommune (jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd), som skal gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Selve kafébygningen anses som et nyere tids kulturminne og ved nybygg eller ombygging i delområde BFT skal anleggets historie som turiststed formidles gjennom ivaretagelse av elementer/konstruksjoner fra opprinnelig bygningsmasse (interiør og/eller eksteriør), gjennom dialog med kulturminnemyndigheten.

Rådmannen anser dette som godt ivaretatt i planbestemmelsene.

Villreinhensyn

Planområdet inngår, som tidligere nevnt, i regional plan for Rondane og Sølknkletten. Regionalplanen angir i grove trekk områder (soner) som er viktige for ivaretagelsen av villreinstammen (kalvingsområder, vinterområder, trekkruter, viktige leveområder etc.) og områder (soner) der næringsutvikling i større grad kan prioriteres, uten at dette går på bekostning av villreinhensynet. Atnasjø kafé ligger i sone 4, som er sone for utvikling i dalførene, samtidig skal de ulike temakartene for villrein tas med i vurderingen. Plankartet viser at området, ihht. regionalplanen, ligger utenfor hensynssone for nasjonalt villreinområde. Hva angår tiltakets næringsmessige betydning, anser rådmannen at bedre tilretteleggingen med selveier hytter som kan leies ut, utleiehytter, utleieleiligheter og eget servicesenter vil kunne øke områdets attraktivitet, hvilket vil kunne gi økonomiske ringvirkninger til lokalsamfunnet. Tiltakets næringsmessige betydning anses således som positivt for tiltakshaver, lokalsamfunnet, og kommunen forøvrig. Som nevnt tidligere skal det ikke opparbeides nytt tur og løypenett. De tiltak som er planlagt gjør det rimelig å tro at graden av økt ferdsel i forhold til dagens situasjon vil være av en beskjeden karakter. Endringen vurderes ikke å være negativ for nærliggende naturområder, da eksisterende turstier/ turveger vil benyttes i rekreasjonsøyemed.

Veger og parkering

Når det gjelder fremføring av veger, så stadfester planen eksisterende veger og vegformål, samt viser fremføring av nye internveier med parkeringsarealer. Frisiktsone på 6*85 meter er lagt inn på avkjørsel fra SV2 til FV27(SV1). Frisikt sone 4*25 meter er lagt inn på avkjørsel fra SV3 til SV2.

Parkering ansees som godt ivaretatt i planen enten på felles parkeringsplass, eller ved at parkering løses i tilknytning til hver enkelt hytte.

Støy

Det er lagt på støysone langs Rondevegen (Fv. 27). ÅDT ligger til grunn for beregningen. Rød sone forekommer kun i selve vegarealet og arealer avsatt til annen veggrunn. Støysonen går maksimalt 20 meter ut fra veibanens midtlinje, og byggegrense er satt likt som støysonen, slik at støyforholdene ikke får innvirkning på bebyggelsen.

Det er ikke andre, kjente forhold som gir støy eller annen forurensning innen planområdet.

Flom

Det er lagt på en 20 meter bred sikringssone på begge sider av bekken, samt rundt dammene sør i planområdet. Dersom det skal gjøres tiltak (bygges hytte eller næringsbygg/leilighetsbygg) innenfor faresonen for flom, må det dokumenteres sikkerhet i forhold til en 200 års flom, ihht krav i gjeldende teknisk forskrift..

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12 ble gjort i forbindelse med 1. -gangsbehandling, samt at forslagsstiller har gjort vurdering etter nml i planbeskrivelsen.

Rådmannen anså at planen ikke medfører noen samlet belastning for økosystemet Jf. vurderinger gjort i 1. -gangsbehandling. Det har ikke kommet fram nye elementer i høringsperioden.

Konklusjon

Reguleringsplan for Atnasjø kafé anbefales vedtatt med følgende endringer:

Planbestemmelsene:

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

Byggegrense til Fv.27 er 20 meter til veimidt.

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.1, i første avsnitt tilføyes: *"For Felt FB/U6 kreves i tillegg at det er vedlagt fotomontasje av husrekken nærmest Fv-27, som viser utsikten mot Rondane og hvordan det visuelle inntrykket av de planlagte bygningene vil bli."*

Planbestemmelsenes pkt. 4.1.6, siste setning strykes slik at bestemmelsen lyder:

4.1.6 Biloppstilling og den ubebygde delen av tomta:

Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig/utleiehytte. I samlet tomtedelings- og situasjonsplan skal det avklares at inntil 1 parkeringsplass per fritidsbolig kan anlegges på felles parkeringsplass innenfor byggeområdet eller på regulert parkeringsareal. Minst 2/3 av byggearealet tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring.

Det tillates ikke lagring av campingvogn og lignende på tomten.

Planbestemmelsenes pkt 4.6 Avløp og infiltrasjonsanlegg (BAV1-2) tas ut.

Nytt pkt. i fellesbestemmelsene for byggeområde:

4.1.8 Områder for avløp og infiltrasjonsanlegg:

Område for avløp og infiltrasjonsanlegg skal avklares i situasjonsplanen. Innenfor byggeområde tillates nødvendig opparbeidelse av arealer og nødvendig tilrettelegging for avløpsanlegg. Området skal sikres og driftes i henhold til krav og pålegg fra til enhver tids gjeldende myndighet.

Planbestemmelsene pkt. 4.4 etter 3. avsnitt tilføyes: *"Ved nybygg/ombygging av kafeområdet skal planene visualiseres ved at det vedlegges fotomontasje som viser planene sett fra Fv-27."*

Under punktet om grad av utnytting, tilføyes utnyttelsesgrad: BYA = 45%.

8.3 Frisikt (H140_1-2)

Sikringssone frisikt gjelder for avkjøring fra SV2 til Fv27 (SV1) og for avkjøring fra SV3 til SV2. Sikringssonen skal være 6 m x 85 m fra SV2 til SV1 og 4 m x 25 m fra SV3 til SV2. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegs kjørebaneplan.

Avkjørsler skal opparbeides i.h.h.t. håndbok N100.

Plankartet:

Hensynssone frisikt (H140_1-2) legges inn i plankartet.

BAV1-2 tas ut av plankartet da plassering av dette skal gjøres i situasjonsplanen.