

Saksframlegg Dato: 16.12.2016

Stor-Elvdal kommune

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** Kommunestyret

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 utnyttning, 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.

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 Sølknkletten (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 tilknytting til eksisterende tettsted/greider/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 – Sølknkletten.

Samfunnssikkerhet 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.