

Henning Larsen —

Til sektormyndigheter og berørte parter

DETALJREGULERINGSPLAN FOR LUNDES TURISTHANDEL – VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

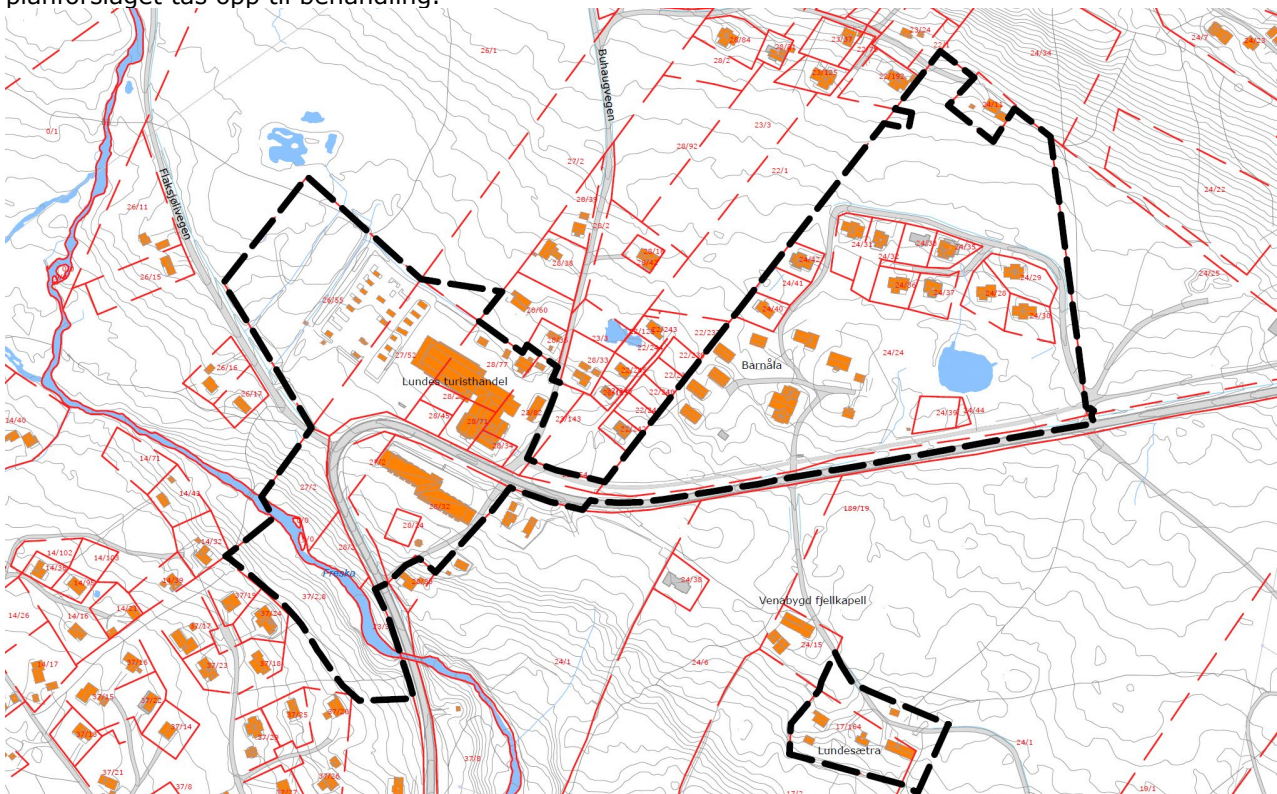
Dato 11.01.2023

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av detaljreguleringsplan for Lundes turisthandel. Forslagstiller er Lunde Eiendom AS og plankonsulent er Henning Larsen Architects AS (Rambøll). RAM Arkitektur AS er underkonsulent i utarbeidelse av reguleringsplanen.

Planområdet ligger på Venabygdsfjellet og inkluderer Lundes turisthandel, områdene rundt, Barnåla hytteområde og Lundesætra. Planområdet omfatter gnr/bnr 17/164, 22/254, 23/3, 23/82, 24/1, 24/24, 24/28, 24/29, 24/30, 24/31, 24/32, 24/33, 24/35, 24/36, 24/37, 24/39, 24/40, 24/41, 24/42, 24/44, 26/55, 27/2, 27/52, 28/2, 28/24, 28/30, 28/32, 28/34, 28/45, 28/71, 28/77, 37/2,8 og 189/19. Planområdet dekker et areal på ca. 126 dekar, og er vist på figuren under og i vedlagte varslingskart. Plangrensen kan bli innskrenket før planforslaget tas opp til behandling.

Henning Larsen
Løkkegata 9
N-2615 Lillehammer

henninglarsen.com



Forslag til plangrense

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for en god og forutsigbar utvikling av turistbedriften de nærmeste 20 årene.

Henning Larsen

Det er ønskelig å regulere hele området rundt Lundes turisthandel og Lundegard (leilighetsbygg) inkludert område FT5.6 i kommuneplanens arealdel, området på begge sider av elva Freska, Lundesætra og området for reguleringsplan for Barnåla. Hele planområdet for Barnåla er tatt med for å rydde opp i avvikene mellom reguleringsplan og det som faktisk er bygd i området, der veger og tomter avviker fra reguleringsplan. I tillegg er det ønskelig å vurdere om reguleringsplanen kan åpne for etablering av uthus på opptil 15 kvm for hyttene med egne gnr/bnr. Det er ikke tenkt å gjøre andre endringer, og bestemmelsene vil bli gjenbrukt.

Planområdets ulike deler

Planområdet kan deles inn i fem ulike områder med følgende ønsket bruk (tallene gjenspeiles i skisse under):

- 1) Butikkdrift og turisme, herunder servering, drivstoffpumper, parkering, driftsgård, bolig, campingplass, bobilparkering, små utleiehytter, servicebygg, utfartsparkering, vindturbiner og solceller på tak.
- 2) Leiligheter for utleie (Lundegard og trekant ved Barnåla)
- 3) Bolig for ansatte (Lundesætra)
- 4) Næring/selskapslokale (transformasjon av låven på Lundesætra)
- 5) Aktivitetsområde (området langs elva Freska ønskes benyttet som aktivitetsområde)



Skisse som viser de ulike områdene og ønsket bruk

I tillegg til disse områdene kommer også kommunens ønske om å inkludere hele området i reguleringsplan for Barnåla i planområdet. Barnåla inkluderes for å rydde opp i reguleringsplanen slik at den stemmer overens med dagens situasjon. I tillegg er det ønskelig å se på muligheter for å tillate uthus ved hyttene.

Henning Larsen —

I gjeldende kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt 19.06.2018 er området avsatt til FT5.6 Fritids- og turistformål, H560 Bevaring naturmiljø og H910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning til å være utredningspliktig jf. § 8 a) vedlegg II pkt. 11 j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.*, 12 d) *Permanente campingplasser og 13 Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger og § 10.*

En vurdering etter § 10 er da sett spesielt med hensyn på ledd 2 bokstav b) *truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.* Dette fordi planområdet ligger innenfor sone 2 (Buffersone) i regional plan for Rondane – Sølenskletten. Det er ikke tillatt med nye private hyttefelt innenfor sone 2, men det er en åpning for reiselivsutvikling for eksisterende bedrifter.

Det er kun forholdet til villrein som vil bli utredet i konsekvensutredningen, da de andre forholdene anses som tilstrekkelig utredet i kommuneplanens arealdel.

Virkninger av planen for en rekke tema vil bli beskrevet i planbeskrivelsen. Dette omfatter bl.a.: landskapet (nær- og fjernvirkning), friluftsliv, overvann, trafikk, samfunnssikkerhet og beredskap, støy fra trafikk og evt. vindturbiner, evt. økning av bebygd areal og BRA på Barnåla.

Mer informasjon om planarbeidet finnes i planinitiativet og referatet fra oppstartsmøtet. Disse dokumentene er tilgjengelige på Ringebu kommune sin nettside: <https://www.ringebu.kommune.no/>

Medvirkning vil foregå etter ordinære krav til medvirkning i plan- og bygningsloven, gjennom varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planforslaget.

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Henning Larsen Architects AS ved Line B. Grønlie, tlf. 48216949, line.gronlie@henninglarsen.com

Merknader og innspill som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Henning Larsen Architects AS v/Line B. Grønlie, Løkkegata 9, 2615 Lillehammer eller på e-post til line.gronlie@henninglarsen.com

Frist for innspill til reguleringsplanarbeidet settes til 13.02.2023.

Etter at fristen for innspill er utløpt vil innspillene samles opp og tas med videre i planarbeidet. I videre planprosess utarbeides et planforslag som oversendes kommunen. Etter at kommunen har behandlet planforslaget vil det legges ut på høring – hvor det igjen er mulig å komme med spørsmål eller merknader til planforslaget.

Henning Larsen —

VARSEL OM OPPSTART FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE

I henhold til PBL § 17-4 varsles det samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til varslet reguleringsarbeid. Behovet for en slik utbyggingsavtale vil avklares parallelt med planarbeidet.

Merknader til forhandling om utbyggingsavtale sendes til:

Ringebu kommune, Hanstadgt. 4, 2630 Ringebu eller til epost: post@ringebu.kommune.no.

Frist for innspill til utbyggingsavtale settes til 13.02.2023.

Med vennlig hilsen



Line Bjørnstad Grønlie

Arealplanlegger

1354683 - Landscape

M +47 482 16 949

line.gronlie@henninglarsen.com

Vedlegg: Varslingskart