



Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak -
Geodata

Arkivsak: 2020/153

Saksbehandler: Caroline Sand

Områdereguleringsplan Birkenåsen - 1. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2020/61	09.12.2020

Vedlegg

- 1 Arealplankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Helhetlig overvannsplan for Birkenåsen
- 5 Prinsippnotat for vann og avløp i Birkenåsen
- 6 Trafikkvurderinger Birkenåsen
- 7 Notat_Digeråsveien
- 8 Innspill samlet
- 9 Planprogram - 04.10.2019 - Fastsatt av HUKA 30.01.2020
- 10 Innspill mottatt etter fristen

Rådmannens forslag til vedtak:

Fremlagte forslag til områdereguleringsplan for Birkenåsen vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 09.12.2020:

Forslag fremmet i møte:

Silje Østerås Tilleggsforslag fra Åmot SV:
Sak 2020/61 Forslag til tilleggsvedtak fra Åmot SV
Reguleringsplanens § 4 Bestemmelser for arealformål, pkt. 4.1.11
BKB 2 bokstav k) tårnbygg tas ut av reguleringsplanen.

Odd Knutsen Bjørke Tilleggsforslag fra Odd Knutsen Bjørke:

I områdeplan for Digeråsen tas ut flate tak i alle områder:

§4.1.1.5

Underpunkt e) endres til: «Tak tillates utført som pult-/saltak..»

Underpunkt f). endres til:

«Mønehøyde ved saltak/pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.1.6

Underpunkt d) endres til: Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt e). endres til: «Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.1.7

Underpunkt d) endres til: «Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt e). endres til: «Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.1.8

Underpunkt d) endres til: Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt e). endres til:
«Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.1.9

Underpunkt d) endres til: «Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt e). endres til:
«Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.3

Underpunkt h) endres til: «Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt i). endres til:
«Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

§4.1.11

Underpunkt e) endres til: «Tak tillates utført som pult-/saltak..»
Underpunkt f). endres til:
«Mønehøyde ved saltak eller maks gesimshøyde ved pulttak skal ikke overstige 6,5m»

Behandling i Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging 09.12.2020:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra Åmot SV falt med en mot 6 stemmer

Tilleggsforslag fra Odd Knutsen Bjørke falt med en mot 6 stemmer

Vedtak i Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging 09.12.2020:

Fremlagte forslag til områdereguleringsplan for Birkenåsen vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Bakgrunn

Arkitektbua AS har på vegne av Malmlaft Eiendom AS sendt inn privat forslag til områdereguleringsplan for Birkenåsen. Siste innkomne plandokument ble mottatt av Åmot kommune den 25.11.2020. Forslagsstiller ønsker gjennom planforslaget å legge til rette for en helhetlig utvikling av Digeråsen. Planområdet er på ca. 3409 daa, og omfatter gjeldende reguleringsplaner i Digeråsen, samt en utvidelse på ca. 0,8 daa med tidligere uregulert areal (LNF-område i kommuneplanens arealdel). Gjeldende reguleringsplaner i Digeråsen er reguleringsplan for Digeråsen hytteområde (planID 20101600), reguleringsplan for Digeråsen hytteområde – felt H8 og del av H3 (planID 20130200), reguleringsplan for Digeråsen hytteområde nordøstlige del (planID 20140200) og reguleringsplan for Digeråsen – felt H1 (planID 20160300). Områdereguleringsplanen for Birkenåsen vil erstatte disse reguleringsplanene.

Forslagsstiller utarbeidet først et detaljreguleringsplanforslag som ble 1. gangs behandlet i PS 2020/50 i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging (HUKA) den 15.10.2020 med følgende vedtak:

«Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging anmoder om at planområde BKB 2 tas ut av planen. Det samme gjelder for planområde BFF 17. Disse to planområdene ligger på toppen av Digeråsen, og virkningen av en utbygging som beskrevet vurderes å ha for stor konsekvens for natur, omgivelser og allmennhetens bruk av området.

Videre ønskes ikke en utbygging hvor flate tak tillates. Hovedutvalget ber derfor om at dette tas ut av bestemmelsene for alle planområder.

Planstiller står fritt til å navngi sitt planforslag, men hovedutvalget ønsker å understreke at stedsnavnet er Digeråsen, og at dette også skal benyttes i planforslaget.

Planforslaget som foreligger synes å ha en lav detaljgrad sammenlignet med øvrige reguleringsplaner for hyttefelt i kommunen. Hovedutvalget ber planstiller øke detaljgraden i planforslaget, slik at det tydeligere fremgår hva som faktisk skal behandles. Blant annet ønskes det at tomteinndeling fremgår.

Med bakgrunn i overnevnte sendes planen i retur for omarbeiding.»

I etterkant av dette, den 04.11.2020, var HUKA, ordfører og varaordfører på befaring i Digeråsen sammen med representanter fra Arkitektbua AS og Malmlaft Eiendom AS. Det ble ikke fattet noe nytt vedtak i forbindelse med befaringen.

På bakgrunn av vedtaket HUKA fattet den 15.10.2020, har forslagsstiller sendt inn et nytt planforslag. I det nye planforslaget har forslagsstiller svart opp HUKAs merknad om høyere detaljeringsgrad ved å omgjøre planforslaget fra en detaljreguleringsplan til en områdereguleringsplan. Dette innebærer at de områdene som ikke har tilstrekkelig detaljering på nåværende tidspunkt, dvs. områdene BFF11-17, BFK1-3 og BKB1-2, vil måtte detaljreguleres senere. Dette er med på å sikre åpenhet og mulighet for medvirkning for bl.a.

berørte grunneiere, lag, foreninger og myndigheter, samt politisk behandling videre i planprosessen. Forslagsstiller har valgt å detaljere et av de nye byggeområdene, BFF10, med tomteinnndeling i det fremlagte planforslaget, slik at det ikke er et krav om detaljregulering av dette området før det bygges ut.

De øvrige merknadene i HUKAs vedtak fra den 15.10.2020 har ikke blitt innarbeidet i det nye planforslaget. Endringene som er gjort i planforslaget knytter seg stort sett til omgjøringen av planforslaget til en områdereguleringsplan med krav om detaljregulering. Det har imidlertid også blitt gjort en annen endring som ikke direkte knytter seg til denne omgjøringen. Dette gjelder en endring av rekkefølgebestemmelse § 6.1.4 bokstav d. Endringen går ut på at kravet om at planfri kryssing av Digeråsveien ved dammen må være etablert før det kan gis brukstillatelse, ikke skal gjelde for område BFF10, men kun for område BFF11 og BKB1.

Oppstartsmøte for planen ble avholdt den 19.06.2019. Forslag til planprogram ble sendt på høring samtidig med at oppstart for planarbeidet ble kunngjort. Fristen for å komme med innspill til oppstartsvarselet og forslaget til planprogram var den 22.11.2019. Innspillene til planprogrammet ble vurdert i forbindelse med fastsettingen av planprogrammet. De øvrige innspillene til oppstartsvarselet er redegjort for i planbeskrivelsen til fremlagte planforslag. Planprogrammet ble fastsatt av HUKA i PS 2020/5 den 30.01.2020. Det er også utarbeidet en konsekvensutredning som inngår i planbeskrivelsen til fremlagte planforslag. Planen har blitt tildelt planID 20190200.

Vurdering

Det fremlagte planforslaget for Birkenåsen skiller seg fra de gjeldende reguleringsplanene i Digeråsen på flere punkter, både med tanke på plankartet og reguleringsbestemmelsene. I saksframlegget nevnes noen av endringene som er verdt å merke seg. Planforslaget legger bl.a. opp til at arealer avsatt til fritids- og turistformål øst for alpinbakken flyttes nærmere bakken og endrer formål til frittliggende fritidsbebyggelse. Arealene i bunnen av bakken er også foreslått endret med tanke på arealformål og størrelse. I tillegg er det lagt opp til helt nye byggeområder sør for Digeråsveien, på toppen av Digeråsen og i alpinbakken. Totalt legger planforslaget opp til en økning på 1175 enheter. Sammen med de 236 eksisterende regulerte hyttetomtene, vil denne økningen kunne medføre at Digeråsen blir Åmot kommunes største hytteområde.

Rådmannen er positiv til at planforslaget har blitt omgjort til en områdereguleringsplan, siden detaljreguleringsplanforslaget som ble behandlet i HUKA den 15.10.2020 bar mer preg av å være en områdereguleringsplan enn en detaljreguleringsplan. Som nevnt innledningsvis, vil en områderegulering med krav om detaljregulering sikre bl.a. åpenhet og mulighet for medvirkning, jf. pbl. kap. 5. Detaljene for de nye byggeområdene som i dag mangler tilstrekkelig detaljering, vil bli behandlet politisk og vedtatt på vanlig måte gjennom detaljreguleringsplaner. Dette gjør at prosessen rundt den planlagte utbyggingen blir mer forutsigbar. Dette kan bl.a. bidra til å forhindre eventuelle konflikter.

Det er foreslått flere justeringer av bestemmelser for de allerede regulerte hyttetomtene i Digeråsen bl.a. med tanke på å harmonisere bestemmelsene og oppdatere til dagens standard. For de nye byggeområdene legges det imidlertid opp til at bebyggelsen kan fravike en del fra eksisterende bebyggelse i Digeråsen. Dette gjelder bl.a. takform, gesimshøyde og mønehøyde. I forhold til takform i de nye byggeområdene står det i planforslaget bl.a. at det tillates flate tak, pulttak og saltak, men at valg av takform skal angis i forbindelse med detaljreguleringen av byggeområdene. For det nye byggeområdet BFF10, som ikke skal detaljreguleres, er imidlertid takform angitt som pulttak og saltak i fremlagte planforslag.

I planforslaget åpnes det for et tårnbygg med gesimshøyde på inntil 20 meter i område BKB2, som ligger på toppen av Digeråsen, forutsatt god arkitektonisk løsning. Dette er noe rådmannen i utgangspunktet er noe skeptisk til med tanke på hvilken landskapsmessig virkning dette kan få. Dette gjelder spesielt hvilken fjernvirkning et tårn kan få på et høydedrag som Digeråsen. I bestemmelsene forutsettes det imidlertid at dette blir endelig avklart i detaljreguleringen av området med illustrasjoner av hvordan dette vil kunne oppleves i landskapet.

For å kunne få tilstrekkelig vannforsyning til den planlagte utbyggingen er det avsatt et område til et nytt høydebasseng på toppen av Digeråsen. I planforslaget legges det opp til at minst 1/3 av høyden/volumet av det nye høydebassenget må legges inn i terrenget, og være ferdig bygd før det kan gis brukstillatelse for nye bruksenheter i de nye byggeområdene BFF10-17, BFK1-3 og BKB1-2. Planforslaget inneholder også andre rekkefølgebestemmelser og utredningskrav med tanke på infrastruktur og overvannshåndtering. Det henvises til planforslaget for ytterligere detaljer rundt dette. Det som imidlertid kan nevnes, og som også er nevnt innledningsvis, er endringen av rekkefølgebestemmelse § 6.1.4 bokstav d som ble gjort fra det første planforslaget til det fremlagte planforslaget. Rådmannen vurderer at endringen, som går ut på å fjerne rekkefølgekravet om etablering av planfri kryssing av Digeråsveien ved dammen for område BFF10, kan aksepteres. Rådmannen ønsker imidlertid å understreke at kravet om den planfrie kryssingen fremdeles gjelder for områdene BFF11 og BKB1.

Sweco har på vegne av Malmlaft Eiendom AS gjort overordnede utredninger av vei, trafikk, vann, avløp og overvann. Disse utredningene følger som vedlegg i saken.

Rådmannen ser det som positivt at det nå satses videre i Digeråsen. Dette er også i tråd med satsingsområde nr. 4, om lokal verdiskapning og innovasjon, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre 06.05.2015. Der står det bl.a. at Åmot kommune har som mål å tilrettelegge for økt satsing på hytteturisme, og spesielt utnytte de mulighetene som finnes i aksene Hovdmoen – Digeråsen – Skramstadsætra via Engulvsfjellet, Osensjøområdet og langs Renaelva.

Konklusjon

Planforslag fremlagt i hovedutvalget i forbindelse med 1. gangs behandling anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.