



## **Reguleringsplan Sandvika 6 – 1. gangs behandling**

<b>Utvalg</b>	<b>Utvalgssaksnr.</b>	<b>Møtedato</b>
<b>Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging</b>	2022/42	17.11.2022

### Vedlegg

- 1 21155 - Sandvika Planforslag (A1 M\_1000) 17062022
- 2 Planbeskrivelse Sandvika 6
- 3 Planbestemmelser Sandvika 6
- 4 Vurdering av merknader
- 5 Samledokument uttalelser til oppstartsvarsel
- 6 Avtale Thea Marie Os
- 7 Steinalderboplassen\_fylkeskommunen
- 8 Sikt-analyse
- 9 Oversikt flere vinkler
- 10 Oversiktsbilde
- 11 rapportmal skredfare Sandvika 6
- 12 ROS-analyse Sandvika 6

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Fremlagte forslag til reguleringsplan for Sandvika 6 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 17.11.2022:**

Enstemmig vedtatt

### **Vedtak i Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging 17.11.2022:**

Fremlagte forslag til reguleringsplan for Sandvika 6 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

### **Bakgrunn**

Mjøsplan har på vegne av SF Invest AS sendt inn privat forslag til detaljreguleringsplan for Sandvika 6. Forslagsstiller ønsker gjennom planforslaget å legge til rette for fortetting av hytter på områder som i dag i hovedsak er avsatt til campingplass på del av gbnr. 58/20.

Planområdet er på ca. 68,8 m<sup>2</sup>, og det planlegges oppføring av inntil 15 nye fritidsboliger til utleie. Gjeldende reguleringsplan i området er reguleringsplan for Sandvik (planID 20102000). Endelig vedtak av fremlagte reguleringsplan vil erstatte og oppheve den gjeldende reguleringsplanen for Sandvik.

Oppstartsmøte ble avholdt den 07.07.2021. Fristen for å komme med innspill til oppstartsvarselet var den 19.11.2021. Innspillene til oppstartsvarselet er redegjort for i vedlegg 4 i fremlagte planforslag. Planen har blitt tildelt planID 20210400.

## **Vurdering**

Sandvik hytteområde er som nevnt et etablert hytteområde. Samtlige av hyttetomtene som var regulert i den opprinnelige reguleringsplanen er bebygget. Ny grunneier ønsker å kunne utvikle eiendommen mer, og er av den oppfatning at utleiehytter er et bedre alternativ enn campingdrift.

Byggegrense mot Osensjøen blir ivaretatt også i nytt planforslag, og ivaretagelse av verneverdig bebyggelse blir videreført. De nye fritidsboligene ønskes plassert i relativt god avstand til den verneverdige bebyggelsen.

Vedlegg 8 viser siktlinjier med utgangspunkt i allerede eksisterende bebyggelse. Slik administrasjonen ser det, med utgangspunkt i vedlagte illustrasjonsmateriale, er det lite sannsynlig at den nye bebyggelsen vil vesentlig redusere utsikten mot Osensjøen, for de eksisterende fritidsboligene. De nye fritidsboligene er begrenset i både størrelse på hovedbygning og sidebygning, areal som kan bygges, samt antall bygninger på eiendommen. Det er også satt krav om at bygningene kun skal benyttes som utleiehytter.

Reguleringsplanen slik den er i dag inneholder begrensninger eksempelvis på sidebygninger, som ikke stemmer overens med behovet grunneierne i Sandvik har uttrykt, gjennom blant annet søknader om dispensasjon. Størrelse på sidebygning har derfor blitt utvidet til 50 m<sup>2</sup>, med bakgrunn i andre reguleringsplaner for hytteområder i Åmot, der denne størrelsen har vært tilfredsstillende for grunneierens behov. I tillegg er det gjort vurderinger av solceller, helt i tråd med det administrasjonen oppfatter som politisk vilje i Åmot.

Lysforurensning har også vært et tema i forbindelse med denne reguleringsprosessen, og regulanten har satt inn planbestemmelser som skal bidra til å redusere lysforurensningen i Osen.

Den nye bebyggelsen skal i lik linje med eksisterende fritidsboliger i området kobles til offentlig vann og avløp. Kjøreadkomst til området vil skje inn på allerede etablert vei. Noen av de interne veiene må oppgraderes, grunnet dårlig standard.

Kommunedirektøren ser det som positivt at man fortetter eksisterende hytteområder, i stedet for å ta hull på nye områder. 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 Engulfsfjellet, Osensjøområdet og langs Renaelva.

## **Konklusjon**

Fremlagte planforslag anbefales tatt opp til kommunal behandling og lagt ut til offentlig ettersyn.