



Mindre endring av reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2022/14	24.03.2022

Vedlegg

- 1 Søknad om reguleringsendring - forenklet planbeskrivelse
- 2 Vedlegg til søknad - forslag til nye reguleringsbestemmelser
- 3 Vedlegg til søknad - kart
- 4 Vedlegg til søknad - vurdering av høyder
- 5 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet
- 6 Høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune
- 7 Høringsuttalelse fra Gunn Karin Grønli
- 8 Høringsuttalelse fra Harald Grønli
- 9 Høringsuttalelse fra Arild Rekkset
- 10 Høringsbrev
- 11 Gjeldende reguleringsbestemmelser
- 12 Gjeldende reguleringsplankart

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt.

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 24.03.2022:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 24.03.2022:

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt.

Bakgrunn

Hedmark Eiendomsinvest AS v/Svein Mikalsen søker om mindre endring av reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt (planID 2006129).

Reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt er en detaljreguleringsplan som ble vedtatt av Åmot kommunestyre den 26.04.2006. Reguleringsplanen legger opp til 40 fritidsboliger innenfor hyttefeltet. I underkant av halvparten av de regulerte tomtene er bebyggd.

Reguleringsendringen som nå er fremmet gjelder kun reguleringsbestemmelsene. Følgende endringer er foreslått:

- § 2.4: Maksimalt tillatt takvinkel økes med 3 grader.
- § 2.5: Tillatt møne- og gesimshøyde økes med 0,5 meter.
- § 2.7: Innføre forbud mot flaggstenger.

Bakgrunnen for ønsket om å øke tillatt takvinkel og byggehøyder er markedstilpasning, mens bakgrunnen for ønsket om å forby flaggstenger knytter seg til estetikk.

Endringsforslaget ble sendt på høring til alle registrerte grunneiere i området, samt Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune den 14.02.2022 med høringsfrist den 14.03.2022. Det har kommet inn høringsuttalelser fra Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Gunn Karin Grønli, Harald Grønli og Arild Rekkset. Høringsuttalelsene er omtalt nærmere under «Vurdering».

Vurdering

Denne saken vurderes som en mindre endring av reguleringsplanen på bakgrunn av at endringene kun omfatter temaer av lokal interesse, og at berørte parter kan avgrensnes i forhold til lovpålagt mulighet for uttalelse og medvirkning. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hovedrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen vurderes derfor å kunne behandles ved forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Det har kommet inn høringsuttalelser fra Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Gunn Karin Grønli, Harald Grønli og Arild Rekkset, som er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i *kursiv* under.

Statsforvalteren i Innlandet, datert 08.03.2022:

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader.

Innlandet fylkeskommune, datert 09.03.2022:

Fylkeskommunen er positiv til forslaget om å innføre forbud mot flaggstenger, siden flaggstenger er høye, ofte lyse i fargen og kan ha en negativ effekt på landskapet. I en del tilfeller kan fjernvirkningen av flaggstenger være stor. Fylkeskommunen savner en vurdering av estetikk med hensyn til endring av takvinkel og byggehøyder. Fylkeskommunen påpeker videre at landskapet i hyttefeltet er noe skrånede, med kotehøyde fra ca. 450 til ca. 470 moh. Fylkeskommunen vurderer fjernvirkningen av endringsforslaget som liten, men at nærvirkningen bør vurderes.

Kommunedirektøren tar merknadene knyttet til flaggstenger og fjernvirkning til orientering. I forhold til nærvirkning av endrede bestemmelser for takvinkel og byggehøyder, har forslagsstiller gjort en vurdering for hver enkelt hyttetomt i et vedlegg til den forenklete planbeskrivelsen for planendringen. Kommunedirektøren stiller seg bak disse vurderingene. Den foreslåtte endringen er minimal, og den er i tråd med reguleringsbestemmelser for andre

hyttefelt i nærheten, slik som Furutangen. Lilleholm hyttefelt er også et hyttefelt i skrånende terreng, med store tomter og mye «luft» mellom fritidsboligene. På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at nærvirkningen, så vel som fjernvirkningen, av endringsforslaget blir liten. Det har for øvrig heller ikke kommet innspill knyttet til dette fra noen av hytteeierne i området.

Gunn Karin Grønli, datert 14.02.2022:

Grønli støtter endringsforslaget.

Kommunedirektøren tar innspillet til orientering.

Harald Grønli, datert 14.02.2022:

Grønli støtter endringsforslaget.

Kommunedirektøren tar innspillet til orientering.

Arild Rekkset, datert 21.02.2022:

Rekkset ønsker ikke at det innføres forbud mot flaggstenger i reguleringsplanen. Rekkset viser til at flaggstenger har blitt diskutert i et årsmøte for flere år siden, og der ble det sagt at det allerede fantes et forbud mot flaggstenger på fritidseiendommer i Osen i kommunens planverk. Rekkset mener at dersom det allerede finnes et forbud, så trengs det ikke i reguleringsplanen også. Men at dersom det ikke finnes et forbud, så bør det heller ikke innføres et, siden synet på flaggstenger er subjektivt.

I kommunedelplanen for Osenområdet, vedtatt av Åmot kommunestyre den 22.06.2011, fantes det et forbud mot flaggstenger i hytteområder. Kommunedelplanen for Osenområdet er imidlertid ikke lenger gjeldende, siden den ble erstattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 11.04.2018. Kommuneplanens arealdel er ikke like detaljert som kommunedelplanen for Osenområdet var, og har derfor ingen bestemmelser om flaggstenger. Kommunedirektøren vurderer imidlertid fremdeles at oppføring av flaggstenger i regulerte hytteområder kan gi en negativ fjernvirkning, og mener derfor at en presisering av dette i reguleringsbestemmelsene for Lilleholm hyttefelt er positivt. Fylkeskommunen støtter også dette synet i sin høringsuttalelse.

Kommunedirektøren er positiv til at det søkes om reguleringsendringer når det oppdages behov for justeringer av gjeldende reguleringsplaner. Dette er med på å skape forutsigbarhet.

Endringsforslaget som nå er fremmet må kunne sies å være i tråd med satsingsområde nr. 4, om lokal verdiskapning og innovasjon, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 06.05.2015. Der nevnes det bl.a. at Åmot kommune skal tilrettelegge for økt satsing på hytteturisme.

I forbindelse med planprosessen for reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt ble det gjort vurderinger i forhold til bl.a. kulturminner og naturmangfold. Søk i Riksantikvarens kulturminnesøk viser ingen kjente registrerte automatisk fredete kulturminner i området. Generelt må det likevel tas forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. 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 videre slik at den som utfører arbeidet i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse, og at melding om funn straks skal sendes Innlandet fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

Når det gjelder naturmangfoldloven (nml.) skal det gjøres en vurdering av endringen, spesielt i forhold til de miljørettslige prinsippene i nml. §§ 8-12. Det har blitt gjort sjekk i Miljødirektoratets Naturbase, og det foreligger ikke kjente registreringer i det aktuelle området av relevans for denne saken, med unntak av at området inngår i et stort kartlagt friluftslivsområde, kalt Rødsåsen. Det kartlagte friluftslivsområdet dekker store deler av Osdalen. Siden endringsforslaget gjelder allerede regulerte hyttetomter, vil det ikke få noen innvirkning på friluftslivsområdet. Kommunedirektøren mener ut fra dette å ha tilstrekkelig kunnskap om naturmangfold i området og konsekvensene av den omsøkte endringen, og at det ut fra dette ikke anses nødvendig å innhente ny kunnskap.

Konklusjon

Forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Lilleholm hyttefelt anbefales vedtatt.