



Detaljreguleringsplan for Osen 73/20 - 1. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2025/19	25.08.2025

Vedlegg

- 1 Regplan R01-F5
- 2 Bestemmelser-2025-07-01
- 3 Planbeskrivelse 2025-07-02
- 4 Ill-plan Lay_01-01-F3
- 5 ROS-2025-07-01
- 6 OVA-planGH-01-A
- 7 22018 RIVA-NOT-OVA_rev03
- 8 Vedlegg til OVA-notat - OV-beregninger bekk 1
- 9 Vedlegg til OVA-notat - OV-beregninger bekk 2
- 10 Vedlegg til OVA-notat - OV-beregninger bekk 3
- 11 Vedlegg til OVA-notat - OV-beregninger Samlet
- 12 Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet til oppstartsvarselet
- 13 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune til oppstartsvarselet
- 14 Uttalelse fra Mattilsynet til oppstartsvarselet
- 15 Uttalelse fra NVE til oppstartsvarselet
- 16 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune til utvidet varsel
- 17 Uttalelse fra Innlandet fylkeskommune (kulturarv) til utvidet varsel
- 18 Uttalelse fra Mattilsynet til utvidet varsel
- 19 Uttalelse fra NVE til utvidet varsel
- 20 Uttalelse fra Elvia til utvidet varsel
- 21 Uttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet til utvidet varsel

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Osen gbnr. 73/20 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 25.08.2025:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Osen gbnr. 73/20 vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Structor Lillehammer AS har på vegne av Tim André Nordnes Holtlien sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Osen 73/20. Hensikten med planarbeidet er å regulere et område i Osen sentrum til fritidsbebyggelse. Planforslaget åpner for etablering av inntil 20 boenheter.

Det foreslåtte planområdet er på 21,8 daa, og er i hovedsak avsatt til sentrumsformål med plankrav i kommuneplanens arealdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 11.04.2018 (fig. 1). Deler av det foreslåtte planområdet er også avsatt til vei, friområde og gang- og sykkelvei i kommuneplanens arealdel. I tillegg ligger følgende hensynssoner over området: hensynssone for friluftsliv, støyzone for lav plagegrad fra forsvarsaktivitet, faresone for flom og bestemmelsesområde #1 for Osnettet. Deler av området inngår også i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø, vedtatt av Åmot kommunestyre den 11.04.2018.

Figur 1: Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel som viser det aktuelle planområdet.

Oppstartsmøte ble avholdt den 07.04.2022, og varsel om oppstart av planarbeid sendt den 14.09.2022. Fristen for å komme med innspill til oppstartsvarselet var den 21.10.2022. På grunn av behov for areal til vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg) ble det varslet om utvidet planavgrensning den 20.08.2024. Fristen til å komme med innspill til varselet om utvidet planavgrensning var den 20.09.2024. Innspillene til både oppstartsvarselet og varselet om den utvidede planavgrensningen er redegjort for i planbeskrivelsen til fremlagte planforslag. Planen har blitt tildelt planID 20220200.

Vurdering

I planforslaget er det gjort vurderinger knyttet til en rekke temaer. I det følgende ønsker kommunedirektøren å trekke frem noen spesifikke temaer som er spesielt relevante i forhold til det fremlagte planforslaget.

Estetikk og utnyttingsgrad

Det aktuelle planområdet ligger sentralt i Osen med relativt kort vei til bl.a. parken og matbutikken. Det er ikke avklart hvordan fritidsbebyggelsen innenfor planområdet blir seende ut, men det er noen føringer i reguleringsbestemmelsene. Det foreligger også en ikke juridisk bindende illustrasjonsplan som gir en indikasjon på hva som er tenkt. Forslagsstiller legger i utgangspunktet opp til en løsning med seksjonering av enheter, dvs. ingen fradelte enkelttomter.

På grunn av den sentrale beliggenheten er det spesielt viktig at området får en god estetisk utforming. Utnyttingsgraden i planforslaget er høyere enn det som er vanlig for hytteområder i kommunen, men kommunedirektøren vurderer at beliggenheten til området gjør at en høyere utnyttingsgrad kan tillates. Den foreslåtte utnyttingsgraden er for øvrig i tråd med rammene satt for sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Gang- og sykkelvei

Kommuneplanens arealdel legger opp til en fremtidig gang- og sykkelvei langs fv. 215 gjennom Osneset (fra avkjørselen til Osmundsand og frem til området som avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, område BFB2, ved Vangodden). Den fremtidige gang- og sykkelveien er vist med rød stiplet strek i kommuneplankartet (fig. 1). Det fremgår av §§ 1.2 og 3.1 i kommuneplanens arealdel at eksakt trasé for gang- og sykkelveien skal fastsettes ved utarbeidelse av reguleringsplan. I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel står det at den fremtidige gang- og sykkelveien er viktig for å sikre de myke trafikantene i området, siden biltrafikken har økt de senere årene som følge av stor utvikling ved utbygging av fritidsboliger og annen næringsvirksomhet.

Siden det aktuelle planområdet i denne saken også innbefatter deler av fv. 215, ligger også deler av den fremtidige gang- og sykkelveien innenfor planområdet. Det er viktig at den planlagte utbyggingen i denne saken ikke forhindrer muligheten for etablering av en fremtidig gang- og sykkelvei. Det har vært dialog mellom forslagsstillers konsulent og veieier, dvs. Innlandet fylkeskommune, angående bl.a. byggegrense langs fylkesveien. I utgangspunktet er det en byggegrense på 30 m som gjelder langs denne veien, men fylkeskommunen har vurdert at en byggegrense på 20 m kan tillates i denne saken. En byggegrense på 20 m vil ivareta muligheten for etablering av en fremtidig gang- og sykkelvei.

Vann og avløp (VA)

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utarbeidet en OVA-plan, dvs. en plan for overvann, vann og avløp i planområdet, med et tilhørende OVA-notat og beregninger på dimensjonerende vannmengder og nødvendig tverrsnitt for bekk. Det legges opp til at den planlagte fritidsbebyggelsen skal kobles til offentlig vann og avløp. VA-anlegget som skal etableres skal imidlertid være privat. Skillet mellom privat og kommunalt anlegg skal gå ved eksisterende kummer 3031/3032 i krysset Osveien/Olav Nilsens vei. Dette er avklart med den kommunale VA-avdelingen. Forslagsstillers konsulent har også vært i kontakt med den kommunale VA-avdelingen ved utarbeidelse av plandokumentene.

VA-avdelingen har oppgitt at det pr. nå er kapasitet på det kommunale vannverket og renseanlegget til den planlagte fritidsbebyggelsen. Det er imidlertid lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene knyttet til bl.a. dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet på det kommunale vannverket og renseanlegget før det gis igangsettings- eller rammetillatelse for ny bebyggelse. Dette rekkefølgekravet skal sikre at kapasiteten ikke overskrides, siden utbygging potensielt kan foregå over flere år.

Friluftsliv

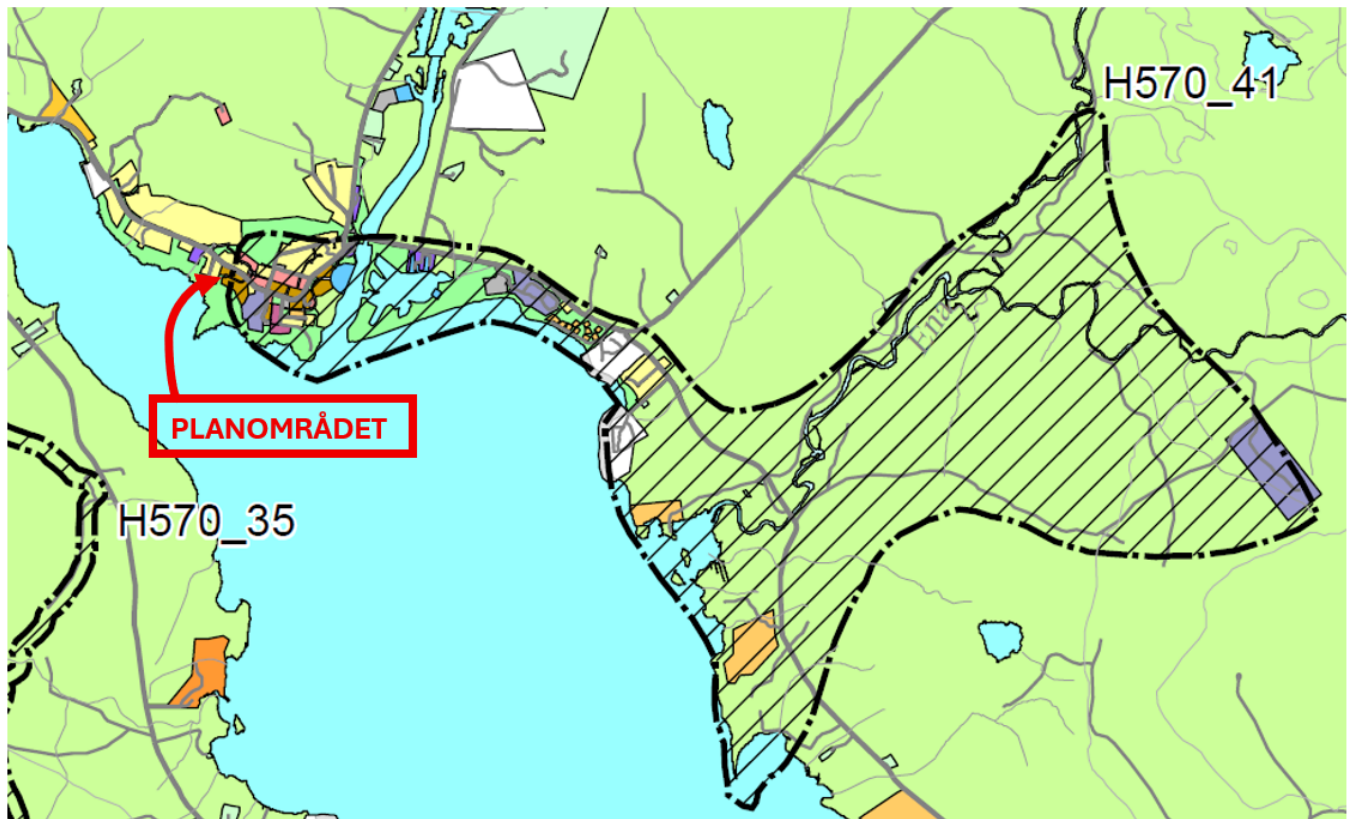
Det ligger en hensynssone for friluftsliv over det aktuelle planområdet i kommuneplanens arealdel. I tillegg inngår planområdet i to kartlagte friluftslivsområder. Det ene, kalt «Osneset», dekker et område på ca. 322 daa mellom fylkesveien og Osensjøen, og er således spesielt knyttet til strandlinjen. Planforslaget legger opp til etablering av bebyggelse i god avstand til Osensjøen, samtidig som det legges opp til etablering av turvei gjennom planområdet ned mot vannet. Dette kan bidra til å tilgjengeliggjøre området ned mot Osensjøen. Det andre kartlagte friluftslivsområdet, kalt «Natur- og kulturleden med tilliggende natur- og kulturminneområder», knytter seg til en gammel led som går fra Oset til Osneset. Denne er lagt inn med en 150 m-sone på hver side av leden. Planområdet berører kun en liten del av ytterkanten av dette kartlagte friluftslivsområdet, og vil derfor ikke komme i konflikt med selve leden. Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av dette at planforslaget ikke vil få noen negative virkninger for friluftsliv.

Kulturlandskap og forholdet til kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø

I kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø (heretter kalt kulturminneplanen), vedtatt av Åmot kommunestyre den 11.04.2018, ligger det en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over deler av det aktuelle planområdet. Dette er en stor hensynssone på ca. 7755 daa (fig. 2). Denne hensynssonen sammenfaller i stor grad med kulturlandskapet kalt Osen-Ena, som ble registrert i forbindelse med prosjektet «Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap» som ble igangsatt av Miljøverndepartementet og Direktoratet for naturforvaltning i 1992. Kulturlandskapet Osen-Ena er registrert som en skogbygd, og ble i forbindelse med prosjektet klassifisert som et av de 12 mest verdifulle kulturlandskapene i Hedmark.

I henhold til bestemmelsene i kulturminneplanen skal nye tiltak innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø tilpasses landskapet og de kulturhistoriske verdiene. Regional kulturminneforvaltning skal høres, og dokumentasjon for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne-/miljø-/landskap skal foreligge. I denne saken er det foreløpig ikke bestemt hvordan bebyggelsen skal se ut, men illustrasjonsplanen og illustrasjonene i planbeskrivelsen til planforslaget gir en indikasjon på hva forslagsstiller har tenkt. Det aktuelle planområdet ligger for øvrig i ytterkant og delvis utenfor det verdifulle kulturlandskapet/hensynssonen for bevaring av kulturmiljø. På bakgrunn av dette og

planforslagets begrensede omfang, vurderer kommunedirektøren at planforslaget ikke vil få noen negativ innvirkning på kulturlandskapet/hensynssonen.



Figur 2: Kartutsnitt fra kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø som viser det aktuelle planområdet i forhold til hensynssonen for kulturmiljø (skravert område).

Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Av kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 06.05.2015, fremgår det at Åmot kommune fremdeles ønsker å være et desentralisert samfunn med livskraftige lokalsamfunn i bl.a. Osen, og at dette er viktig for kommunens identitet og særpreg. Kommuneplanens arealdel legger til rette for dette ved at det er avsatt områder i sentrum av Osen til bl.a. sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse, mens det er avsatt områder for ny fritidsbebyggelse utenfor sentrum. Det fremlagte planforslaget tilrettelegger for fritidsbebyggelse på et område som er avsatt til sentrumsformål, og legger således opp til en utvikling som ikke er i tråd med kommuneplanen. Som nevnt innledningsvis, åpnet imidlertid kommunestyret for at forslagsstiller kunne starte planarbeidet med å regulere for fritidsbebyggelse på det aktuelle området. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget tas til behandling.

Konklusjon

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