



Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak - Geodata

Arkivsak: 2023/420

Saksbehandler: Caroline Sand

Mindre endring av reguleringsplanen for Furutangen hytteområder

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2023/19	01.06.2023

Vedlegg

- 1 Søknadsbrev
- 2 Plankart - Mindre endring
- 3 Endringsbeskrivelse
- 4 Høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune

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 Furutangen hytteområder. Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide vedtatt endring i plandokumentene i etterkant av dette vedtaket.

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 01.06.2023:

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt

Vedtatt i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 01.06.2023:

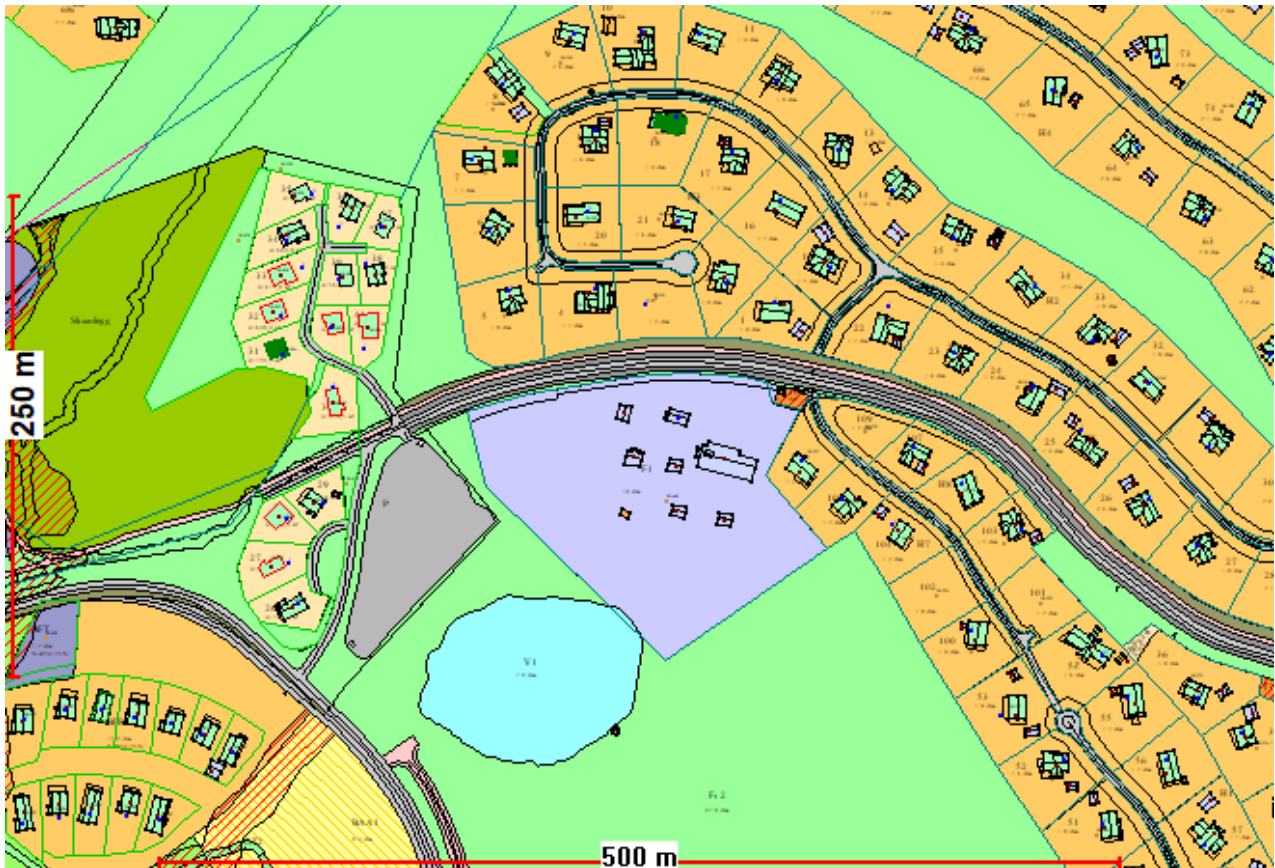
Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Furutangen hytteområder. Kommunedirektøren gis fullmakt til å innarbeide vedtatt endring i plandokumentene i etterkant av dette vedtaket.

Bakgrunn

Envidan AS har på vegne av Furutangen Utvikling AS sendt inn søknad om mindre endring av reguleringsplanen for Furutangen hytteområder (vedlegg 1-3).

Reguleringsplanen for Furutangen hytteområder (planID 20150200) er en detaljreguleringsplan som ble vedtatt av Åmot kommunestyre den 17.02.2016. Det har blitt vedtatt to mindre endringer av planen tidligere. Gjeldende reguleringsplan for Furutangen hytteområder og tidligere mindre endringer er til informasjon tilgjengelig i kommunens planregister via følgende lenke: https://webhotel3.gisline.no/webplan_3422/ql_planarkiv.aspx?planid=20150200.

Den mindre endringen det nå søkes om gjelder kun område F1, dvs. et område på ca. 18 daa som bl.a. omfatter det gamle gårdsbruket kalt Gamle Furutangen som siden 2011 har vært benyttet til serverings- og samlingssted for hytteeiere og tilreisende (fig. 1). Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til forretning. Gjennom den mindre endringen ønsker søker å endre arealformålet til forretning kombinert med fritids- og turistformål for å kunne tilrettelegge for noe overnattingsvirksomhet innenfor området. Endringen medfører ikke endring av gjeldende tekniske bestemmelser for området. Utnyttelsesgrad, byggehøyder mv. videreføres.



Figur 1: Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan som viser område F1 (det lille området i midten av kartutsnittet).

Endringsforslaget innebærer justeringer i både plankartet og i reguleringsbestemmelsene for det aktuelle området. I plankartet er det foreslått å endre arealformålet fra forretning (F1) til forretning kombinert med fritids- og turistformål (BAA). I reguleringsbestemmelsene er det foreslått å endre § 2.8.

§ 2.8 i gjeldende reguleringsplan for Furutangen hytteområder:

§ 2.8 *Område for forretning F1.*

§ 2.8.1 Utnyttelsesgrad er 15 % BYA, iht. NS 3940.
Bygninger kan oppføres i 2 etasjer.

§ 2.8.2 Bygninger høyde skal ikke overstige 6,5 m for gesims og 9 m for møne, over
gjennomsnittlig planert terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 gr.

Forslag til ny § 2.8 (endringer er markert med rødt):

§ 2.8 *Område for forretning **kombinert med fritids- og turistformål BAA.***

§ 2.8.1 Utnyttelsesgrad er 15 % BYA, iht. NS 3940.
Bygninger kan oppføres i 2 etasjer.

§ 2.8.2 Bygninger høyde skal ikke overstige 6,5 m for gesims og 9 m for møne, over
gjennomsnittlig planert terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 gr.

§ 2.8.3 *Innenfor området tillates forretningsvirksomhet, overnatting, utleie og servering*

Endringsforslaget ble sendt på ekstern høring til naboer i området, samt Furutangen hyttevelforening, Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune den 14.04.2023 med høringsfrist den 12.05.2023. Endringsforslaget ble samtidig sendt på intern høring i kommunen til barn og unges representant, beredskapskoordinator, brannsjef, kommuneoverlege og leder for teknisk drift. Det har kommet inn en høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune, datert 10.05.2023 (vedlegg 4). Fylkeskommunen skriver at de har vurdert saken og har ingen vesentlige merknader til planendringen.

Vurdering

Denne saken vurderes som en mindre endring av reguleringsplanen på bakgrunn av at endringen 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 hoveddrammene 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 fremlagte endringsforslaget kommer av at søker ønsker å videreutvikle det aktuelle området ved å åpne opp for at det innenfor planformålet også kan tilrettelegges for mindre leiligheter/rom for utleie, dvs. såkalte varme senger. Bakgrunnen for dette er at de siste årene har vært en avtagende bruk av Gamle Furutangen, og at det er behov for å styrke driften. Etter en helhetlig vurdering er tilrettelegging med varme senger det søker vurderer som den beste løsningen for å ivareta og videreutvikle Gamle Furutangen, og sikre fremtidig driftsgrunnlag. Dette er for øvrig også i tråd med planbeskrivelsen som ble utarbeidet ved opprinnelig regulering hvor det vises til at områdene for forretning er tiltenkt forskjellige kultur- og opplevelsestilbud, samt mulighet for motell/overnatting/servering.

Tilrettelegging for utleie i arealplan i tilknytning til aktivitetsanlegg og infrastruktur som forutsetter jevnlig besøk, slik som f.eks. alpinanlegg, er også trukket fram som et viktig vurderingstema i Kommunal- og distriktdepartementets nye «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader» av september 2022. Endringsforslaget er således i tråd med den nye veilederen. Endringsforslaget er også i tråd med satsingsområde nr. 4, om lokal verdiskaping og innovasjon, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre den 06.05.2015. Der nevnes det bl.a. at Åmot kommune skal stimulere til økt verdiskaping i reiselivet og tilrettelegge for økt satsing på hytteturisme.

Kommunedirektøren er positiv til at det søkes om reguleringsendringer når det oppdages behov for justeringer av gjeldende reguleringsplaner for å tilpasse seg dagens samfunnsutvikling, slik som i denne saken. Dette er med på å skape forutsigbarhet. Endringsforslaget legger til rette for at eksisterende virksomhet i området kan bestå og videreutvikle seg. Dette er positivt både for Furutangen hytteområder og Osen generelt.

I forbindelse med planprosessen for reguleringsplanen for Furutangen hytteområder 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 hele Furutangen og store deler av Osdalen. Siden endringsforslaget gjelder et allerede regulert byggeområde, 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.

I endringsbeskrivelsen til den fremlagte mindre endringen er det også gjort konkrete vurderinger av konsekvensene ved den foreslåtte mindre endringen med utgangspunkt i den vedtatte reguleringsplanen for Furutangen hytteområder. Følgende temaer er vurdert:

- landskap og stedtilpasning
- kulturminner og kulturmiljø
- naturmangfold
- landbruk
- vann avløp og overvann
- trafikkavvikling og trafiksikkerhet
- barn og unge

Av endringsbeskrivelsen fremkommer det at det ikke er noen vesentlige endringer i konsekvens for noen av disse temaene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

Det er også gjennomført en risiko- og sårbarhetsvurdering av endringsforslaget i endringsbeskrivelsen. Vurdering av risiko av foreslått endring viser at det er liten risiko knyttet til endringsforslaget. Det vurderes at risikoen kan håndteres og sikres gjennom nasjonale krav og forskrifter.

Konklusjon

Forslag til mindre endring av reguleringsplanen for Furutangen hytteområder anbefales vedtatt.