

OMRÅDEPLAN BIRKENÅSEN

ÅMØT KOMMUNE - PLANID 042920190200



PLANBESKRIVELSE M/KV

Innhold

1. Sammendrag	5
1.1 Viktige grep i planforslaget.....	5
1.2 Konklusjoner fra KU / Risiko og sårbarhet.....	6
2. Bakgrunn	7
2.1 Hensikten med planen.....	7
2.2 Forslagstiller, plankonsulent	7
2.3 Krav om konsekvensutredning	7
2.4 Plandokumenter og vedlegg.....	7
3. Planprosessen.....	8
4. Planstatus og rammebetingelser	8
4.1 Kommuneplan 2016-2030	8
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Kommunale temaplaner.....	10
4.4 Rikspolitiske retningslinjer/rammer/forventninger	11
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
5.1 Beliggenhet / avgrensning / størrelse	12
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3 Landskap / vegetasjon / vassdrag	12
5.4 Kulturminner og kultur-miljø/-landskap	14
5.5 Naturverdier, naturmangfold	14
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	16
5.7 Landbruk/ beitebruk.....	17
5.8 Trafikkforhold	18
5.9 Teknisk infrastruktur	18
5.10 Grunnforhold / vannveger.....	18
5.11 Næring	20
6. Beskrivelse av planforslaget	21
6.1 Hovedgrep	22
6.2 Planlagt arealbruk/Reguleringsformål	22
6.2.1 Byggeområder	23

6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	35
6.2.3	Grønnstruktur /friområder/friluftsliv	36
6.3	Universell tilgjengelighet	36
6.4	Uteoppholdsareal	36
6.5	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	36
6.5.1	Vannforsyning	36
6.5.2	Avløp	37
6.5.3	Overvann	37
6.6	El-forsyning	38
6.7	Klimaregnskap	38
6.8	Krav om rekkefølgebestemmelser	38
6.9	Utbyggingsavtale	39
7.	Konsekvensutredning	40
7.1	Kulturminner og kulturmiljø	40
7.2	Naturmangfold, jf. relevante bestemmelser i Naturmangfoldloven	40
7.3	Friluftsliv	43
7.4	Landskap	43
7.5	Forurensning	45
7.6	Vannmiljø	46
7.7	Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger herunder utredning av omfang og konsekvenser av økt trafikk	46
7.8	Beredskap og ulykkesrisiko (jf PBL § 4-3)	48
7.9	Mulige trusler som følge av klimaendringer	48
7.10	Tilgjengelighet for alle uteområder og gang- og sykkelveinett	49
7.11	Barn og unges oppvekst vilkår	49
7.12	En beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	50
7.13	Konkurransforhold	51
7.14	Tilleggsvurderinger	51
7.14.1	Økonomiske konsekvenser for kommunen	51
7.14.2	Konsekvenser for næringsinteresser	51
7.14.3	Landbruk/ beitebruk	51
7.14.4	Interessemotsetninger	52
7.14.5	Avveining av virkninger	52
7.15	0-alternativet	52

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse	53
9. Innkomne innspill	56
10 Avsluttende kommentar fra forslagsstiller	58



Hovedutvalget for kommunalteknikk og arealplanlegging nyter utsikten fra toppen av Digeråsen (befaring forsommeren 2019).

1. Sammendrag

1.1 Viktige grep i planforslaget

- Videreutvikling av et område som allerede har kommet godt i gang.
- En helhetlig plan som omfatter eksisterende og nye byggeområder, aktivitetsanlegg og som tar nødvendige miljø- og klimahensyn.
- En markedstilpasning av reguleringen som gjør Birkenåsen mer attraktiv og salgbar.
- Nye byggeområder med spektakulær utsikt inkl. mulig næringsbygg på toppen (trekkplaster).
- Flytting av byggeområder til mer strategisk beliggenhet (bl.a. skiut/-inn).
- Ulike segmenter – fra hytter på ca 30 kvm til trekkplaster på toppen.
- Miks av hytter/leiligheter.
- Fortetting av tidligere kommersielle utleieområder rundt dalstasjon.
- Utnytte og sikre eksisterende golfanlegg, skiløyper, alpinanlegg samt etablering av nye sommer- og vinteraktiviteter.
- Oppgradering av alpinanlegg med mer familie-/barnevennlige bakker.
- Bilfritt, trygt og sikkert.
- Ønske om noe romslighet i regulering for raskere å kunne tilpasse seg marked og konkurranse til enhver tid.
- Terrengtilpasset bebyggelse og ivaretagelse av verdifull vegetasjon (samle inngrep). Innmåling av store verdifulle trær med tanke på å kunne ta vare på flest mulig.

Revisjonen i tall

Nye og omregulerte byggeområder inkl. maks. rammer antall fritidsboliger (tillegg til dagens plan):

TYPE OMRÅDE	AREAL DAA	ANTALL ENHETER	SENGER
Fritidsbolig frittliggende (BFF10-17)	315	585	3560
Fritidsbolig konsentrert (BFK1-3)	126	280	1680
Kombinert Fritidsbebyggelse konsentrert/ Fritids- og turistformål (BKB1-2)	83	325	1950
	524	1190	7190

Regulerte hyttetomter i gjeldende plan (BFF1-9) er totalt 236 stk hvorav ca 200 tomter pr. i dag er solgt. Inkl. regulert tomt for utleiehytte (BUH) i gjeldende plan vil Birkenåsen ferdig utbygd maks ha ca 1413 enheter med fritidsboliger som er stipulert å kunne romme ca 8-9000 senger (=personer). Dette er å betrakte som maks antall og trolig vil endelig tall bli noe lavere.

Byggeområder for fritidsboliger er totalt økt fra ca 640 daa i gjeldende plan til ca 950 daa i ny plan.

Andre byggeområder

Det er regulert tomt for driftsavdeling og tomt for massedeponering/ midlertidig lagring.

Nye veger

Det er foreslås til sammen 4 200 meter med nye veger. I tillegg kommer interne veger på det enkelte nye byggefelt.

Nye ski-/turløyper

Nye og omlagte skiløyper (da er det også tatt med nødvendig tilkobling til eksisterende løypenett utenfor planområdet), utgjør til sammen 3 700 meter.

Nye skitrekke /bakker

Foreslås ny barnebakke med skitrekke/skibånd samtidig som areal ved dagens barnetrekke er redusert noe.

Leke-/aktivitetsområder

Store deler av dalstasjons/sentrumsområde inkl. areal rundt toppen av dagens barne-trekke foreslås utviklet med lek/aktiviteter for barn (sommer og vinter).

1.2 Konklusjoner fra KU / Risiko og sårbarhet

Tiltaket er konsekvensvurdert i forhold til aktuelle/ mulige utfordringer iht. godkjent planprogram. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette prosjektet ikke kan settes ut i livet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med revisjonen gjelder oppdatering av hele gjeldende reguleringsplan for Digeråsen (planid 0429_20101600) med tanke på å oppnå en mer helhetlig og markedstilpasset utvikling av hele destinasjonen Digeråsen. I kort tekst omfatter dette:

- Byggeområder for fritidsboliger økes med ca 312 daa.
- Nye byggeområder med spektakulær utsikt inkl. mulig næringsbygg på toppen.
- Flytting av byggeområder til mer strategisk beliggenhet (bl.a. skiut/-inn).
- Fortetting av tidligere kommersielle utleieområder rundt dalstasjon.
- Innarbeiding av sommer- og vinteraktiviteter.
- Oppgradering av alpinanlegg med mer familie-/barnevennlige bakker.
- Fokus på terrengtilpasset bebyggelse og ivaretagelse av verdifulle trær / vegetasjon.

Som et ledd i videre markedsføring ønsker en å bruke navnet Birkenåsen på destinasjonen (godkjent av Patentstyret og styret i Birken AS) og om mulig å få døpt om stedsnavnet Digeråsen til Birkenåsen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller: Malmfla Eiendom AS

Plankonsulent: Arkitektbua AS

Konsulent VA, veiprosjektering, overvann og trafikk: SWECO, Hamar

2.3 Krav om konsekvensutredning

Foreslått arealbruk avviker i forhold kommuneplanens rammer og utløser krav om konsekvensutredning og planprogram jf. referat fra oppstartsmøte (se vedlegg).

2.4 Plandokumenter og vedlegg

Plandokumenter

Plandokumentene består av planbeskrivelse m/KU, reguleringsbestemmelser og reguleringsplankart sist revidert 23.11.2020. Foreslått arealbruk og feltkoder i plankartet refererer seg til planbestemmelsene og er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Vedlegg

- Helhetlig overvannsplan for Birkenåsen, Sweco 29.09.2020
- Prinsippnotat, Vann og avløp i Birkenåsen, Sweco 02.10.2020
- Reguleringsplan Birkenåsen – trafikkvurderinger, Sweco 22.04.2020
- Vurdering av geometri på Digeråsvegen, Sweco 23.04.2020.
- Innspill planarbeid.
- Vedtatt Planprogram, januar 2020.

3. Planprosessen

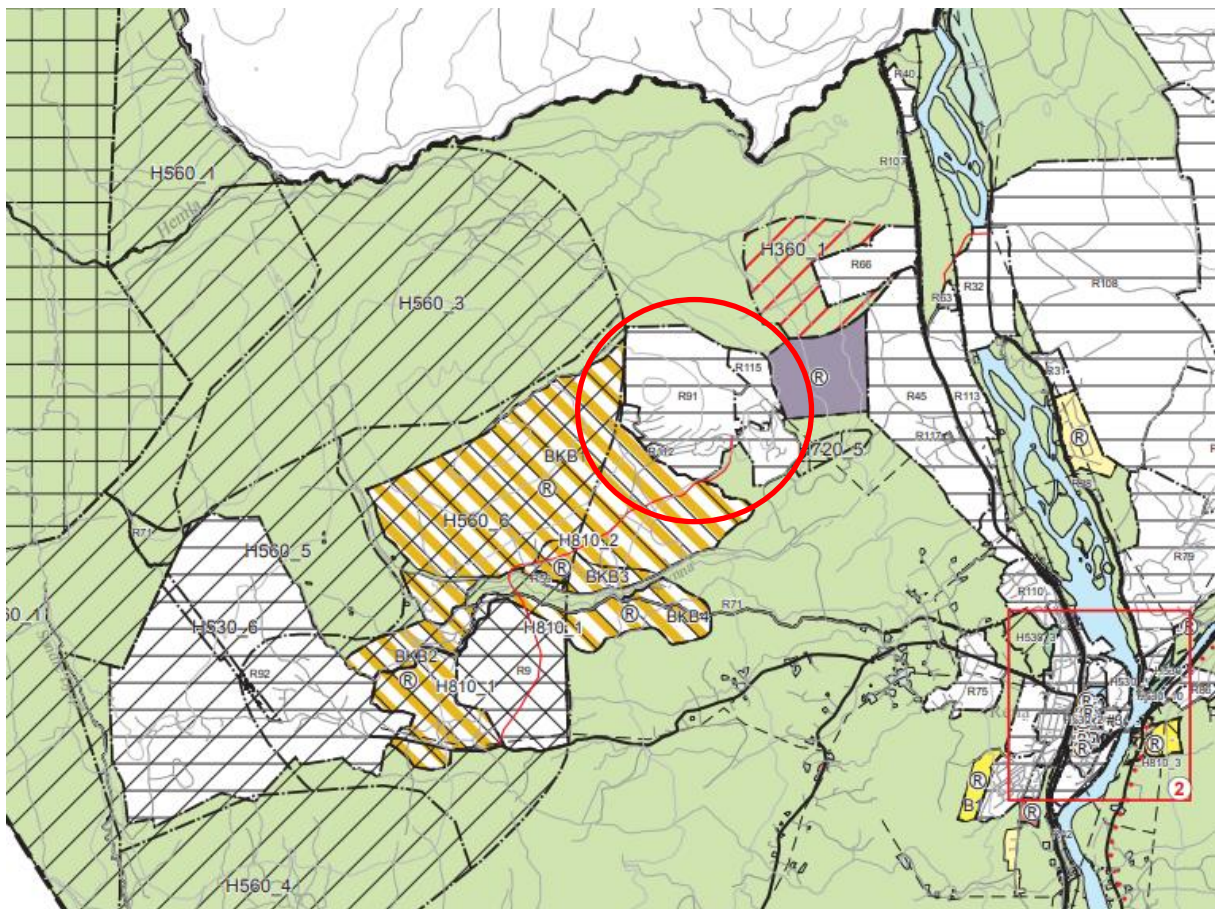
Saksgang så langt:

- Planinitiativ sendt Åmot kommune 11.06.2019
- Oppstartsmøte avholdt 19. juni 2019.
- Annonse i Østlendingen 9. oktober 2019 og samme dag brev til planmyndigheter/ høringsinstanser / naboer med høringsperiode fram til 22.11.2019.
- Planprogram vedtatt i kommunestyret 30.01.2020.
- 1. gangs behandling av reguleringsplanforslag HUKA 15.10.2020.
- Befaring med planutvalget (HUKA) 04.11.2020 m/anbefaling om å endre detaljreguleringsplan til områdeplan.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Kommuneplan 2016-2030

I kommuneplanen fokuseres det på, av hensyn til villreinstammen, at videre hyttebygging og aktivitetsutvikling i Åmot-vest bør skje i aksen Skramstadsetra – Digeråsen (se nye byggeområder i utsnitt kommuneplan under). Skisserte fortetting/ utvikling i Digeråsen er ikke spesielt kommentert i kommuneplanen, men i forhold til det å åpne helt nye byggeområder vest for Digeråsen, kontra det å fortette og utnytte eksisterende infrastruktur, så virker det fornuftig å utnytte potensialet i Digeråsen først.



Utsnitt av kommuneplankart med markering av planområdet (rød sirkel).

Kommuneplanbestemmelser aktuelle for planarbeidet:

Infrastruktur - vei, vann, m.m. (pbl § 11-9 pkt.3)

Nye atkomstveier skal dimensjoneres for brann- og redningsvesenets utrykningskjøretøy. Vannforsyning skal dimensjoneres for krav til slokkevann med tilstrekkelig antall brannkummer / hydranter.

Framføring av elektrisitet, telefon, TV mm innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett.

Direkte adkomst fra tomteareal til samleveg med stor trafikkbelastning, dvs. mer enn 1000 ÅDT (årsdøgn-trafikk), skal unngås.

Utbyggingsvolum, funksjonskrav og krav til påfølgende regulering (pbl § 11-9 pkt.5 og pkt.8)

Reguleringsplanen skal angi arealbruk, utnyttelsesgrad, bygningshøyder, bygningsform, adkomst og avstand til nabogrense og/eller byggegrenser/byggelinjer. Reguleringsplanen skal også angi takvinkel, taktekking og utvendige farger i samsvar med fargekart nedfelt i estetisk veileder.

Hensyn til landskapsvirkning, terrenginngrep og lokalklima skal inngå som premiss ved utarbeidelse av planforslag.

Som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner skal eksisterende stier og løyper registreres.

Friluftsliv og ferdsel skal inngå som premiss ved utarbeidelse av planforslag.



Dalstasjonsområde med servicebygg for alpinanlegg og caravanplass (kafé/sanitærbygg/skiutleie).

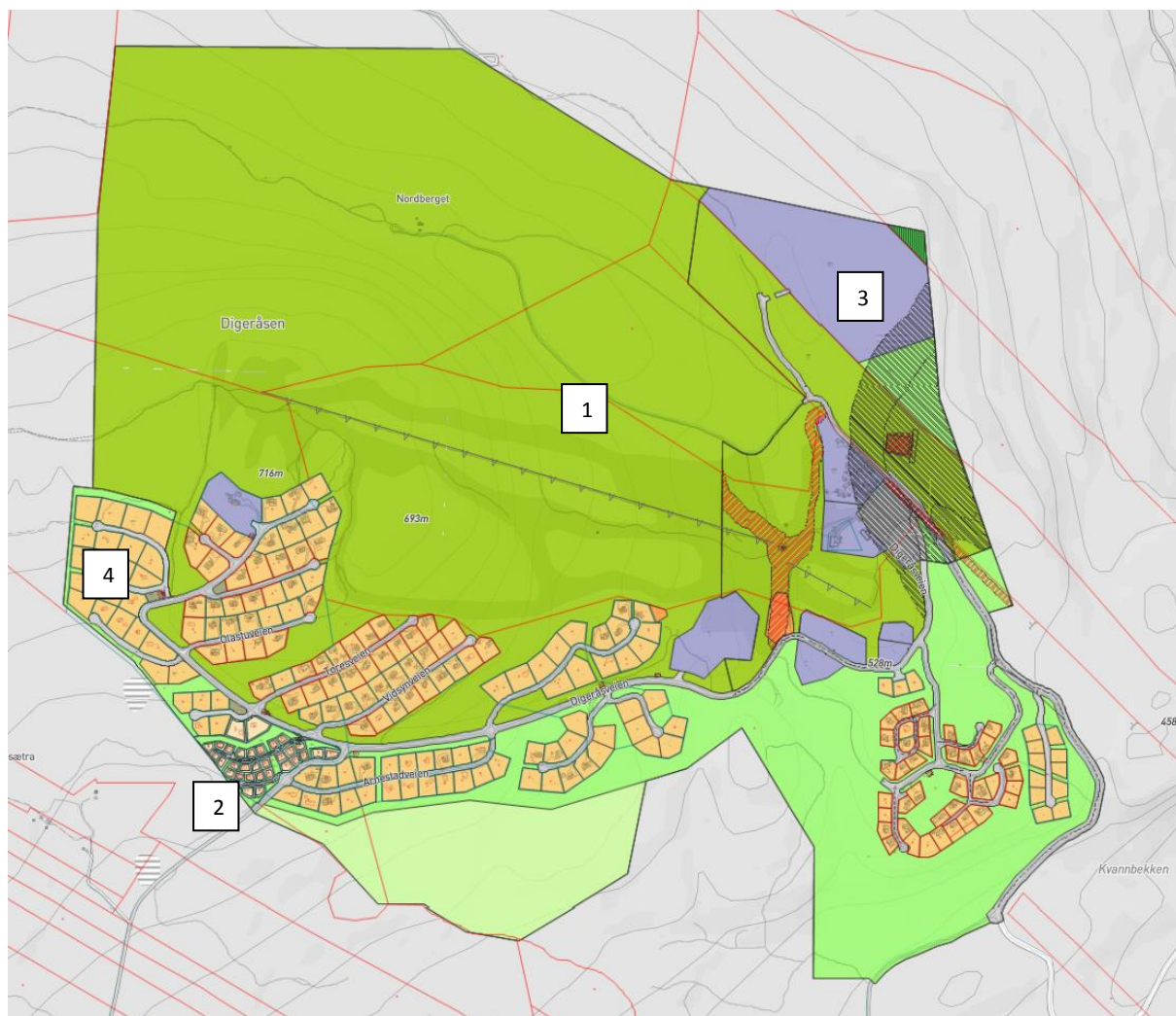
LNF-område

En liten del av arealet som nå skal reguleres er avsatt til LNF i kommuneplanen. Dette gjelder deler av nytt byggeområde BFF10 (se kart side 21).

Hensynssone ras- og skredfare

I kommuneplanen ligger det en hensynssone for ras- og skredfare i 2 bratte lier henholdsvis i nordre og sør-østre delen av planområdet.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner



Gjeldende reguleringsplaner (se nummerhenvisning på kart og beskrivelse i tekst)

Planområdet berører/ erstatter følgende reguleringsplaner (se kart ovenfor):

- 1) Reguleringsplan Digeråsen hytteområde (planid 0429_20101600), vedtatt 09.03.2011
- 2) Digeråsen hytteområde - Felt H8 og del av H3 - endring (planid 0429_20130200), vedtatt 10.06.2015
- 3) Reguleringsplan Digeråsen hytteområde nordøstlige del (planid 0429_20140200) vedtatt 14.12.2016
- 4) Reguleringsplan felt H1 (planid 20160300) vedtatt 10.05.2017

4.3 Kommunale temaplaner

Følgende temaplaner er aktuelle: Kommuneplanens samfunnsdel, Klimaplan- og energiplan og Hovedplan for vann og avløp.

4.4 Rikspolitiske retningslinjer/rammer/forventninger

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging/ Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene/ Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. §5-1 PBL/ Vurdering av virkninger for naturmangfold §§8-12 i Naturmangfoldsloven/ Universell utforming av uteareal og bygninger/ Krav om ROS-analyse (ny veileder DSB)/ Sikring av forsvarlige fellesløsninger for VA/ Tilstrekkelige og egnede uteoppholdsarealer for barn og unge (T-2/08), Kartlegging og sikring mot støy (T-1442/2016)/ Utbygging tilpasset landskap og omgivelser, jf. den europeiske landskapskonvensjonen.

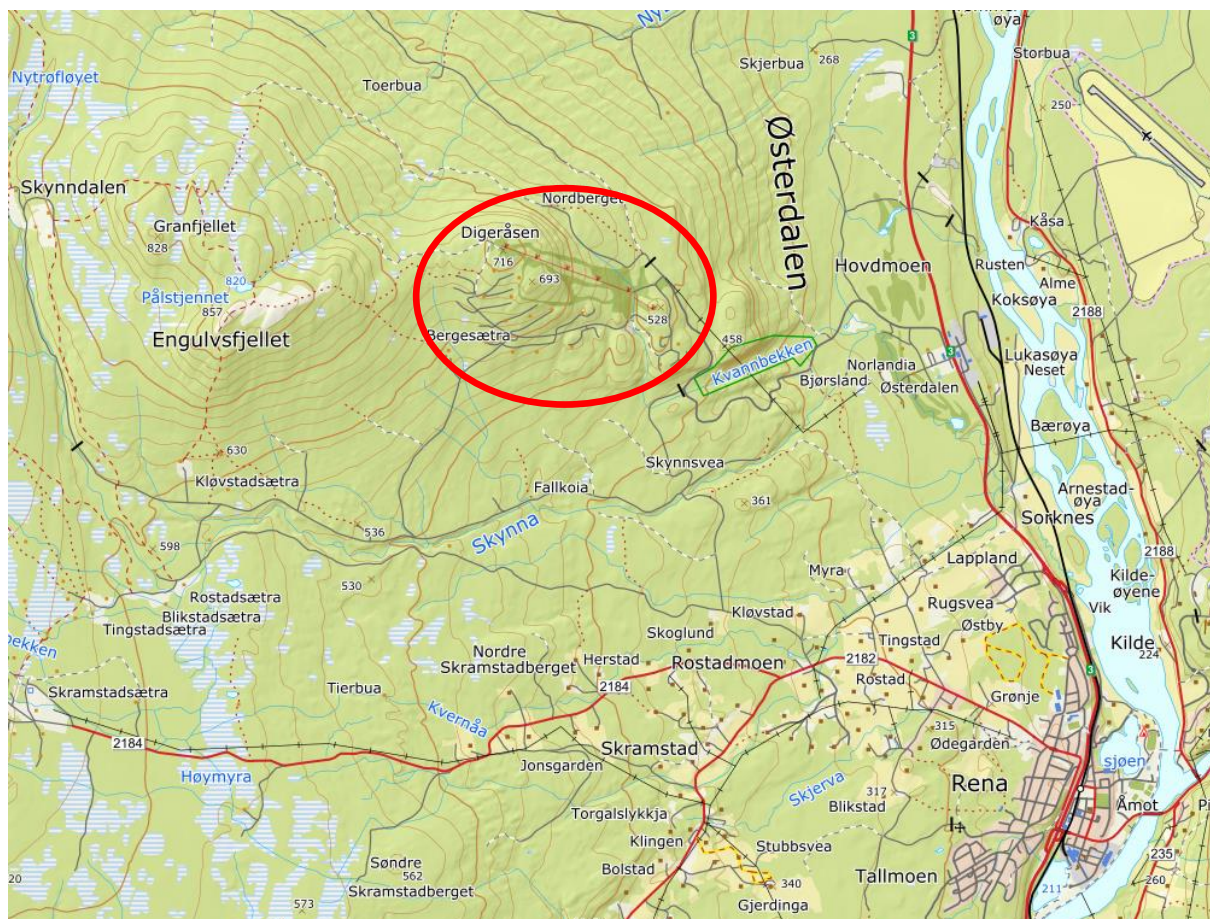


Foto øvre del av Digeråsen hytteområde.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet / avgrensning / størrelse

Planområdet ligger ca 10 km fra Rena sentrum, 5 km fra Hovdmoen og ca 44 km fra Elverum. Området omfatter tidligere avgrensning av Digeråsen hytteområde inkludert alpinbakke og caravanplass pluss en liten utvidelse rundt byggeområde BFF11 (se illustrasjon s.20) og er 3430 daa stort.



Oversiktskart

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er i hovedsak fritidsbebyggelse frittliggende (hytter), idrettsanlegg (alpinanlegg, skiskytteranlegg), turist- og fritidsformål, caravanplass samt LNF-område. Det går flere stier og skiløyper i området og deler av området er av stor betydning for friluftslivet både for fastboende og fritidsbebyggelsen.

5.3 Landskap / vegetasjon / vassdrag

Dominerende landskapsform og viktigste landskapselement er bergformasjonen Digeråsen som utgjør et markert høydedrag sett fra nord, øst og sør og som fortsetter videre vestover mot Engulvsfjellet. Digeråsen markerer også den visuelle avgrensningen mot vest for det

store landskapsrommet rundt Glommadalføret. Laveste punkt i planområdet ligger på ca. 415 moh. og høyeste pkt. ca. 715 moh.



Skrå flyfoto Digeråsen (Birkenåsen) sett fra sør-øst

Planområdet ligger i et skogsområde bestående av mest furu i de høyereliggende partiene, men også noe gran på fuktigere partier og generelt litt lengre nede i lia. Det er noe mer glissen fjellskog helt på toppen.



Typisk vegetasjon helt på toppen av Digeråsen.

Viktigste vannåre i området er Kvannbekken med sidebekker. Den er også oppdemt i området før kryssing av Digeråsvegen. Dam brukes som vannmagasin til snøproduksjonsanlegg (se kart s. 20).

5.4 Kulturminner og kultur-miljø/-landskap

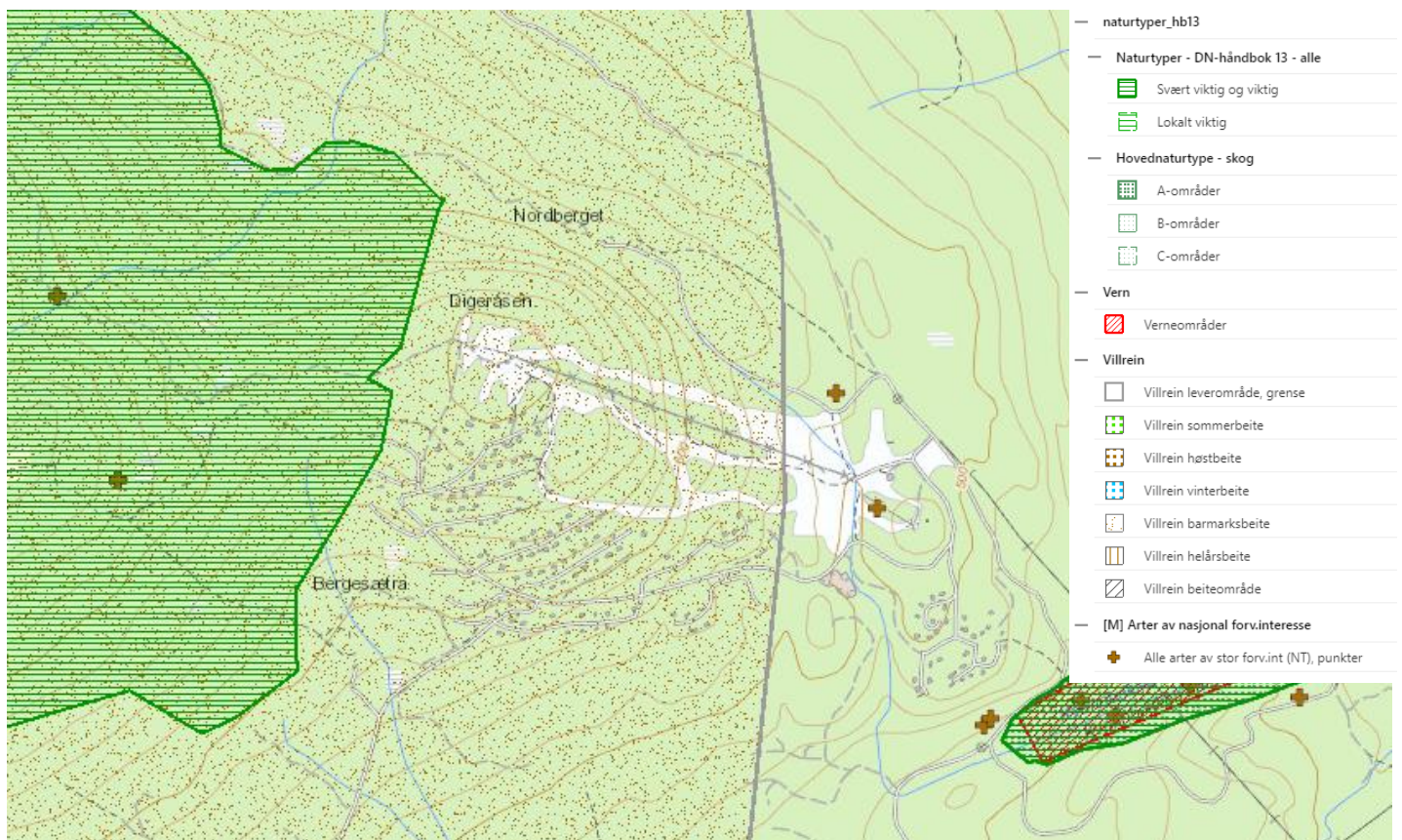
Et søk på www.askeladden.ra.no avdekker ikke automatisk fredede eller nyere tiders kulturminner innenfor planområdet.

5.5 Naturverdier, naturmangfold

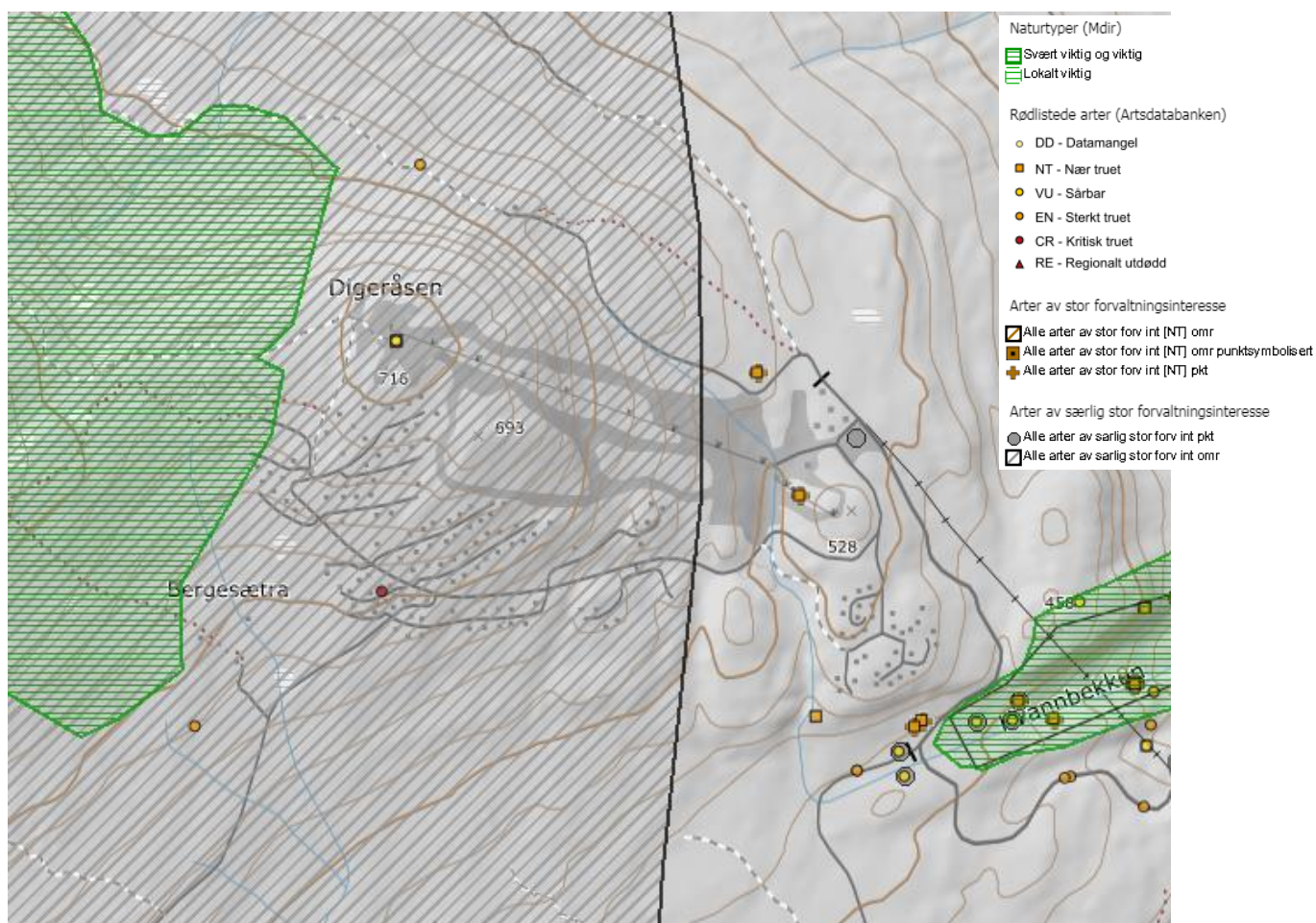
Et søk på www.naturbase.no, www.kilden.skogoglandskap.no og www.miljostatus.no avdekker følgende forekomster mht naturmangfold/ naturvern (fredede/truede arter, verdifulle/fredede natur-/kulturlandskap eller MIS-figurer), se kart under:

Rødlistearter:

- Gubbeskjegg (*Alectoria sarmentosa*) v/barnetrekke
- Strybarkmåler (*Alcis jubata*), sommerfugl, ca 340 m nord for dalstasjonsområde
- Marisko (*Cypripedium*), langs Kvannbekken ca 540 m sør for kryssing Digeråsvegen.



Kart fra www.naturbase.no



Naturmangfold (kart fra www.kilden.nibo.no)

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse:

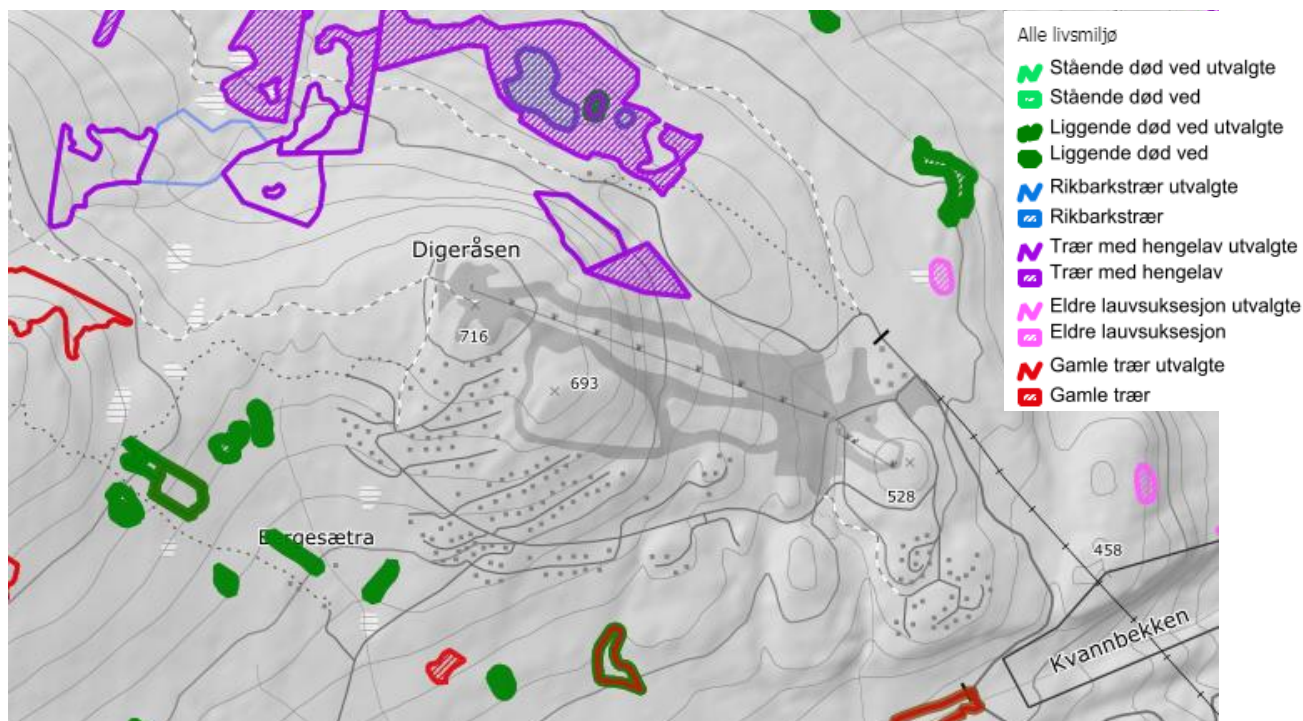
- Leveområde (beiteområde) for villrein (prikke-raster og skrå-skravur)
- Rypefot (*Lycopodium clavatum monostachyon*), ved dagparkering alpinanlegg
- Finnjamne (*Diphasiastrum complanatum montellii*), ved dagparkering alpinanlegg
- Registreringer av brunbjørn og ulv

Kvannbekken Naturreservat ligger nedstrøms planområdet og vil kunne bli påvirket av tiltak i og rundt bekken innenfor den delen av nedslagsfeltet som ligger innenfor planområdet. Dette gjelder store arealer i den østlige delen av planområdet.

Toppen av **Engulvsfjellet** er registrert som biologisk viktig område klasse B (regional interesse, grønnskavert figur på kartene over). Figuren kommer delvis innenfor planområdet.

Området har følgende verdibegrunnelse i Naturbase faktaark: «et større skogområde av forholdsvis ordinær karakter, men med beskjeden påvirkning fra moderne bestandsskogbruk. Hogstflater forekommer ikke innenfor det avgrensede området. Lokaliteten utgjør en meget kompakt og sammenhengende granskog. Dette er et av de største områder i så måte i den østre delen av Øst-Norge. Når det gjelder vegetasjonen, er området interessant med tanke på

rike krattmyrer og overgangssoner mot fastmark, men ellers har ikke Engulvsfjellet noen spesielt sjelden flora. I regional sammenheng kan en peke på området som et mulig typeområde for den mer høyereliggende granskogen i Øst-Norge, og da spesielt for den nedre delen av Østerdalen. Det undersøkte området har regional verdi (B-verdi)».



Miljøregistreringer i området (kart fra www.kilden.nibo.no)

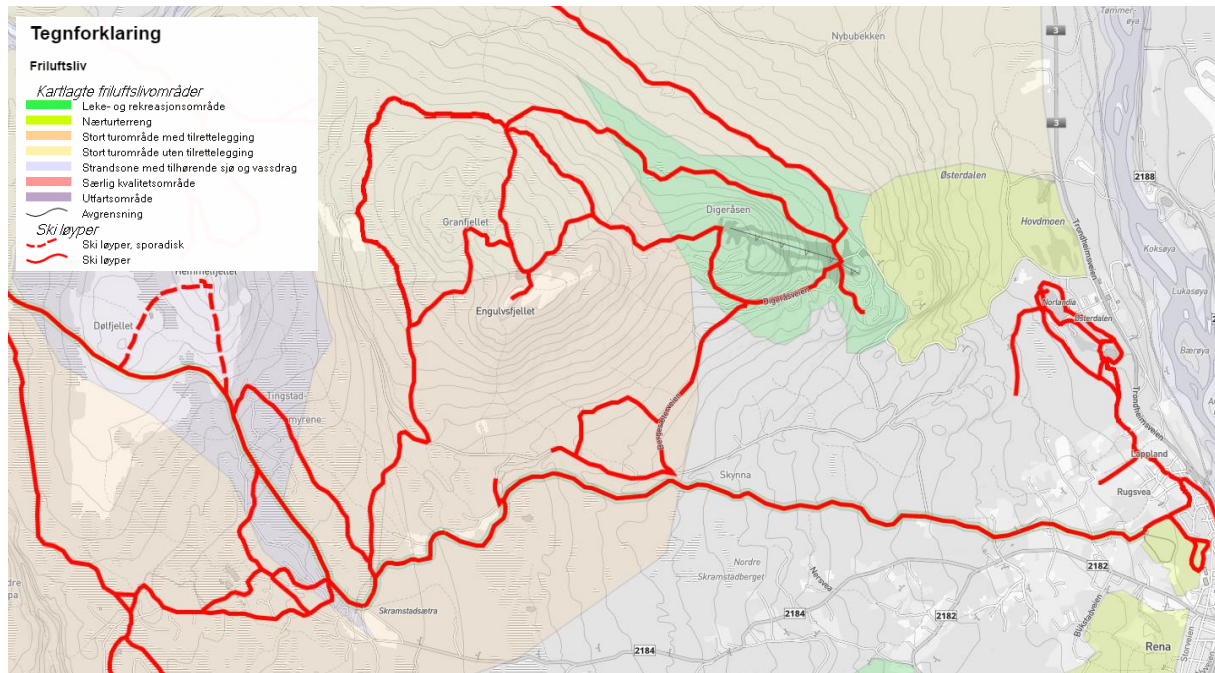
Kommentar

Det er sterke interesser knyttet til naturmangfold både i og særlig i randsonen utenfor planområdet. Det ligger både regionale og nasjonale føringer i **Regional plan for Rondane – Sølknletten**. Denne planen berører også vestre delen av planområdet hvor det er registrert beiteområde for villrein.

Planavgrensning mot vest kommer i berøring med registrert regionalt verdifullt naturområde Engulvsfjellet.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Digeråsen-området er godt utviklet mht oppmerkede stier/løyper både sommer og vinter og flere av disse berører planområdet (se kart under). En viktig del av planarbeidet vil bli å ta vare på disse og ytterligere forbedre mulighetene for turgåing/rekreasjon innenfor planområdet samt sørge for gode forbindelser ut til omkringliggende naturområder. Områdene Hovdmoen – Digeråsen er kategorisert som svært viktige friluftsområder.



Kart med skiløyper (rød strek) og type friluftsområder.

5.7 Landbruk/ beitebruk

Området har i hovedsak middels - lav bonitet (gran/ furu) og blir brukt som beiteområde for sau.



Skogbonitet (kart fra www.kilden.nibo.no)

Aktiv beitebruk i hytteområder har noen utfordringer knyttet til dyr som beiter på tomte og gjerne søker ly på/under terrasser og på oppholdsarealer rundt hytta. Her bør en se på

mulige tiltak i planbestemmelsene for å minimere dette problemet (for eksempel inngjerding av en mindre del av tomte) samtidig som en ivaretar allemannsretten og muligheter for fri ferdsel og bruk av området i beitesammenheng.

5.8 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer via Rv3 på Hovdmoen og Digeråsvegen som har noen utfordrende partier som er bratte og med krappe svinger. Vegstandarden holder generelt en bra standard som grusveg. De mest krevende partiene er i senere år oppgradert med ny asfalt. Evt. ulykkesbelastede punkter på tilførselsveg samt mulige konsekvenser pga økt trafikk som konsekvens av denne planen, er vurdert av SWECO på Hamar og er nærmere kommentert i KU.

5.9 Teknisk infrastruktur

Eksisterende nyere hytter i området har høy standard med innlagt vann og strøm. Området er tilkoblet offentlig vannverk og renseanlegg. SWECO har registrert eksisterende VA-anlegg og vurdert kapasitet med følgende konklusjon i «Prinsippnotat for vann og avløp i Birkenåsen» datert 02.10.2020 (se vedlegg):

«Vannforsyningen til området må utbedres for å kunne ta hånd om økt utbygging, både med tanke på tilstrekkelig vannmengde og -trykk. Med de dimensjonene og materialene som er brukt

i den kommunale vannledningen opp til området, er trykktapet vesentlig. Planlagt høydebasseng øverst i feltet vil sørge for tilstrekkelig trykk for å forsyne nedenforliggende områder. Rørdimensjonen i eksisterende hovedledning vil likevel begrense kapasiteten, ettersom vannhastigheten blir for høy. Høydebassenget vil sørge for brannvannsdekning i feltet, som det ikke er i dag.

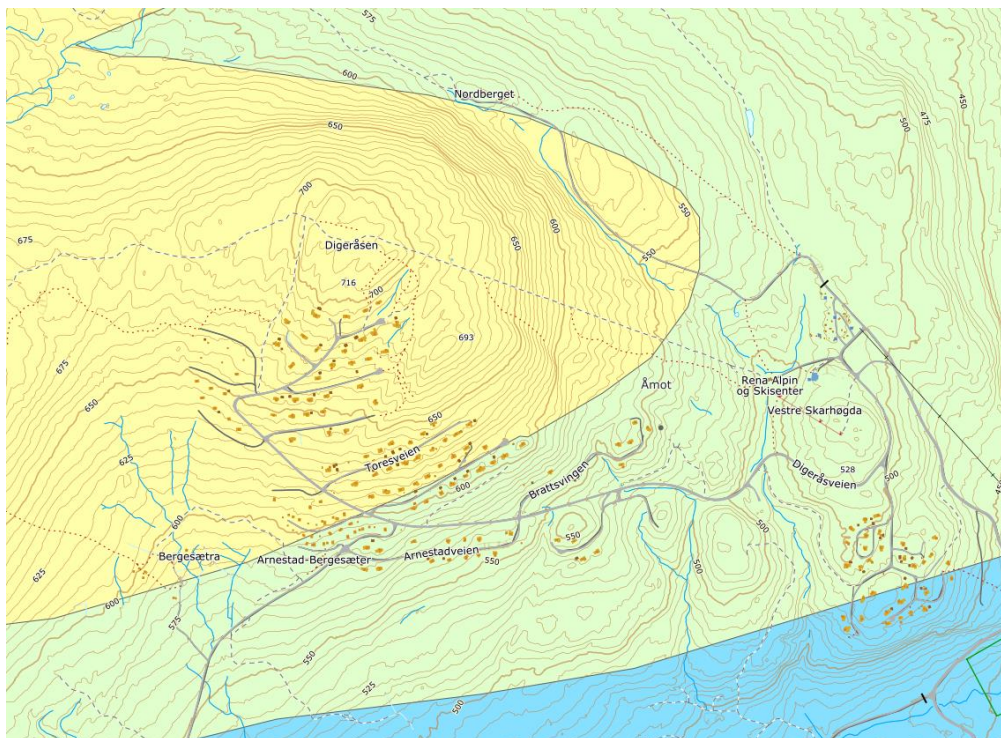
Det kommunale avløpsnettets tilstrekkelig dimensjonert for hele den planlagte reguleringen. Begrensende faktor for å få avløpet ut av området er pumpestasjonen ved Hovdmoen.»

5.10 Grunnforhold / vannveger

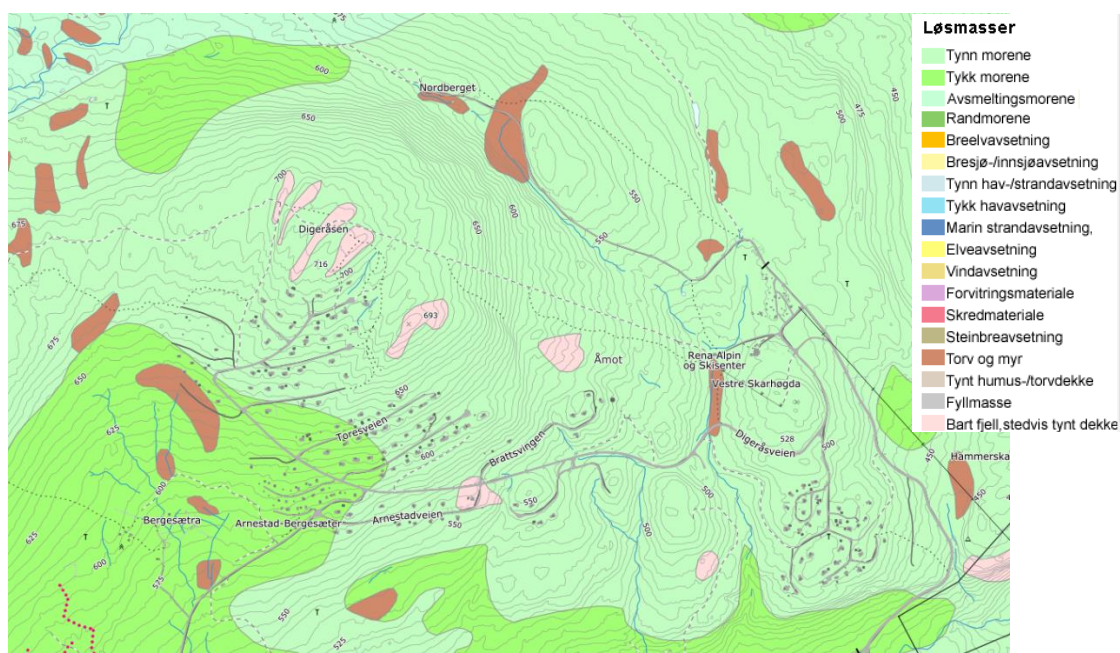
Hovedbergarten i øvre delen av planområdet er en sandstein, mens i den lavere delen er det et konglomerat bestående av flere ulike bergarter.

Løsmassene i området består i hovedsak av tynn morene. Grunnforholdene er generelt gode med tanke på byggeområde for fritidsbebyggelse.

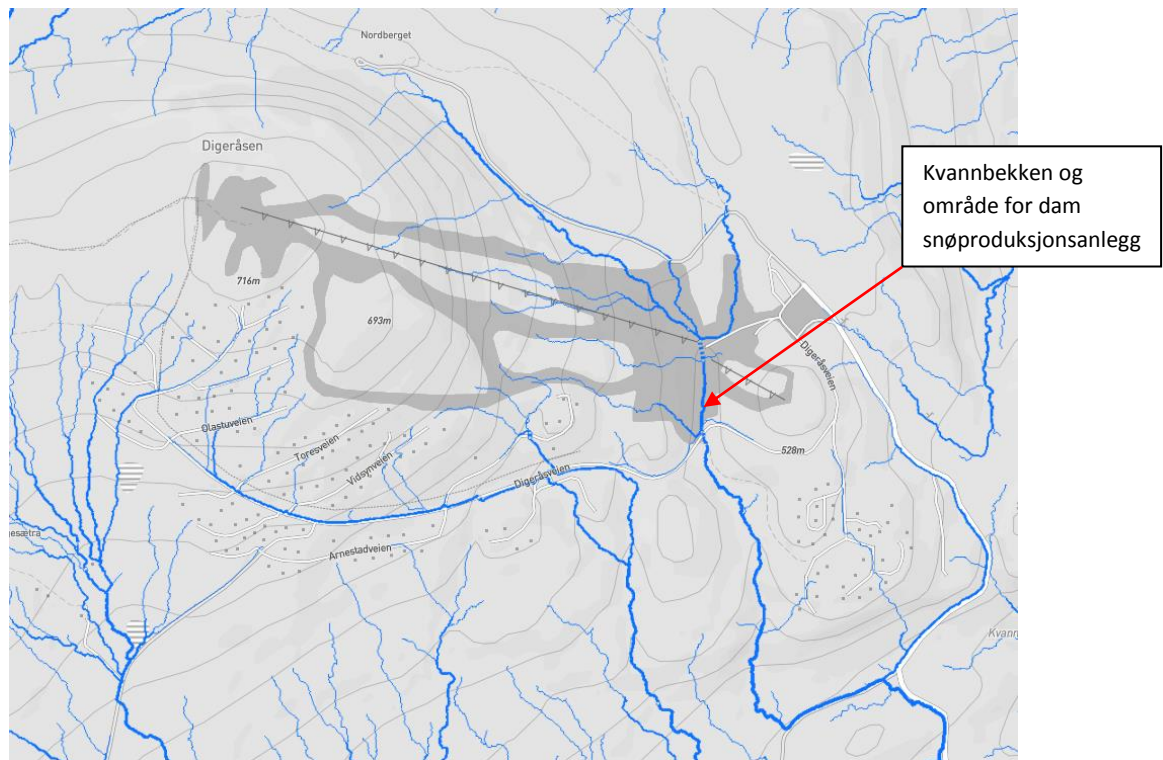
Det finnes markerte vannveger i form av mindre bekker og fuktige partier/ myrområder som det ikke bør bygges på og som heller bevisst bør nyttes som nødvendige korridorer for overvann videre til større bekker og til fordrøyning av overvann.



Berggrunnskart (NGU), gul= sandstein, grønn = Konglomerat, sedimentær brekseje, blå = Kalkstein, dolomitt.



Kvartærgeologisk kart (NGU)



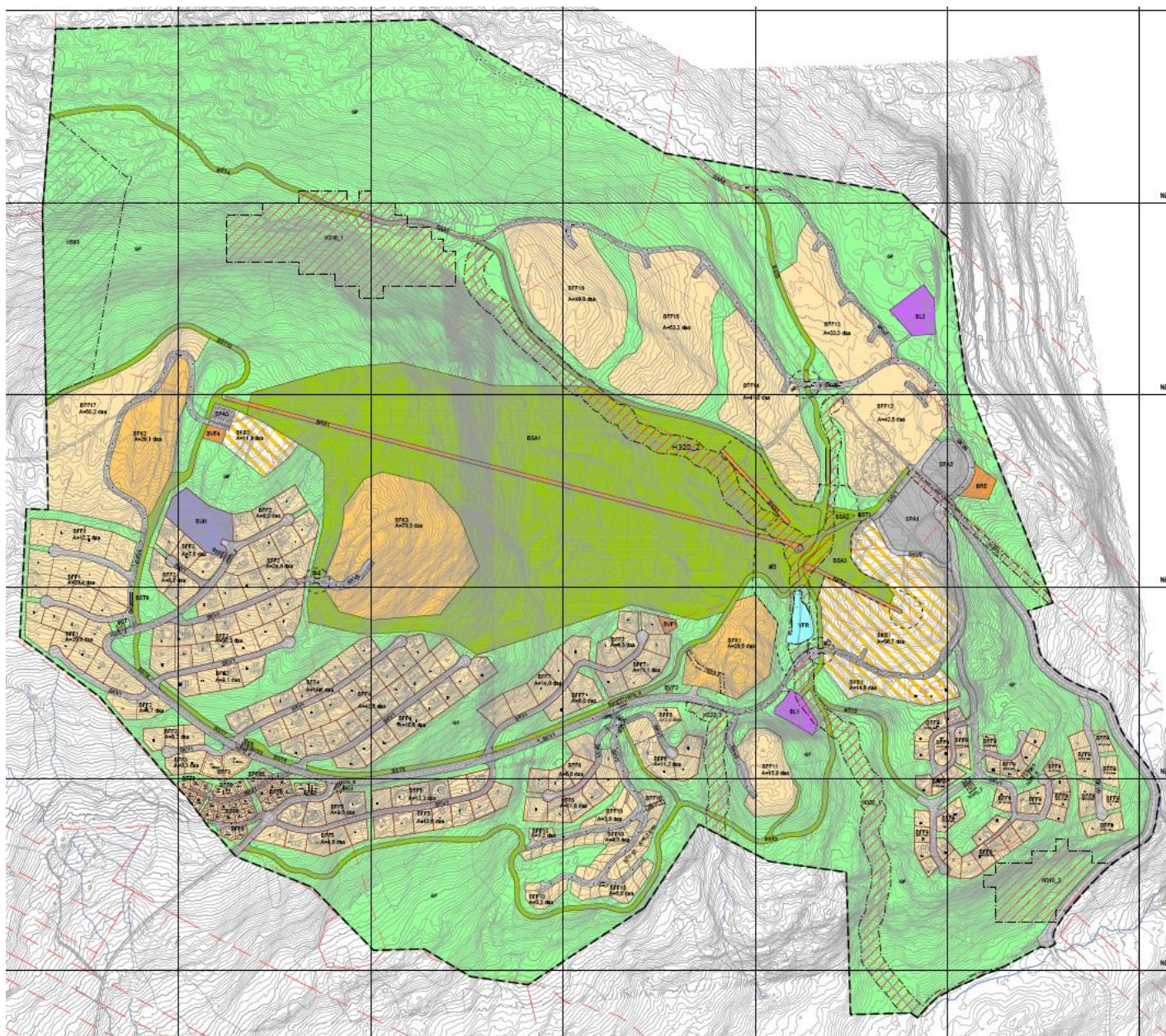
Avrenningskart /vannveier/ bekker

Det vil være et krav om at tilleggsbelastning av overvann som skyldes raskere avrenning pga harde flater i utbyggingsområdene, blir håndtert lokalt innenfor planområdet.

5.11 Næring

Malmfla Eiendom AS har delvis kjøpt og/ eller inngått avtaler om å kunne bedrive eiendomsutvikling innenfor planområdet. Andre aktører er Rena Byggsystem AS som bygger ut område H1 i gjeldende reguleringsplan og Rena Idrettslag som eier og drifter alpinanlegg inkl. servicebygg og caravanplass. Malmfla Eiendom AS har i senere blitt en betydelig og vellykket aktør mht utbygging og salg av fritidsboliger og har store ambisjoner for videre satsing i Birkenåsen.

6. Beskrivelse av planforslaget



Reguleringsplankart m/tegnforklaring under

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFF Fritidsbebyggelse-frittliggende
- BFK Fritidsbebyggelse-konsentrert
- BUH Utleiehytter
- BL Lager
- BSA Skianlegg
- BST Skiløypetrasé
- BE Energianlegg
- BVF Vannforsyningsanlegg
- BRE Renovasjonsanlegg
- BAS Skiterekk
- BKB Fritidsbebyggelse-konsentrert / Fritids- og turistformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SPA Parkering
- SAA Kombineret kjøreveg og skiløypetrasé

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF Friområde

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VFR Friiluftsområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H410 Krav vedrørende infrastruktur
- H560 Bevaring naturmiljø

§12-7 - Bestemmelseområder

- #3 Tilrettelegges for lek
- #1, #2 Kjøreveg / skiløype

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlíne
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpAngittHensynGrense

Punktsymboler

- Tunnelåpning

6.1 Hovedgrep

- Videreutvikling av et område som allerede har kommet godt i gang.
- En helhetlig plan som omfatter eksisterende og nye byggeområder, aktivitetsanlegg og som tar nødvendige miljø- og klimahensyn.
- En markedstilpasning av reguleringen som gjør Birkenåsen mer attraktiv og salgbar.
- Nye byggeområder med spektakulær utsikt inkl. mulig næringsbygg/leiligheter på toppen (trekkplaster).
- Flytting av byggeområder til mer strategisk beliggenhet (bl.a. skiut/-inn).
- Ulike segmenter – fra hytter på ca 30 kvm til trekkplaster på toppen.
- Miks av hytter/leiligheter.
- Fortetting av tidligere kommersielle utleieområder rundt dalstasjon.
- Utnytte og sikre eksisterende golfanlegg, skiløyper, alpinanlegg samt etablering av nye sommer- og vinteraktiviteter.
- Oppgradering av alpinanlegg med mer familie-/barnevennlige bakker.
- Bilfritt, trygt og sikkert.
- Ønske om noe romslighet i regulering for raskere å kunne tilpasse seg marked og konkurranse til enhver tid.
- Terrengtilpasset bebyggelse og ivaretagelse av verdifull vegetasjon (samle inngrep). Innmåling av store verdifulle trær med tanke på å kunne ta vare på flest mulig.

6.2 Planlagt arealbruk/Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål med tilhørende arealfordeling:

Arealtebell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-fritiliggende (67)	736,2
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (3)	125,7
1171 - Utleiehytter	11,5
1350 - Lager (2)	10,7
1410 - Skianlegg (3)	410,5
1420 - Skiløypetrassé (10)	86,6
1510 - Energianlegg (7)	0,2
1541 - Vannforsyningsanlegg (4)	2,2
1550 - Renovasjonsanlegg	2,9
1590 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (3)	13,6
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (3)	83,5
Sum areal denne kategori:	1483,6

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (25)	206,2
2080 - Parkering (3)	24,9
2900 - Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2)	4,3
Sum areal denne kategori:	235,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Frilandsområde (36)	1708,3
Sum areal denne kategori:	1708,3
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6700 - Friluftsområde	3,8
Sum areal denne kategori:	3,8
Totalt alle kategorier: 3430,9	

6.2.1 Byggeområder

6.2.1.1 Generelt

Eksisterende hyttefelt

Det foreslås at planbestemmelsene for eksisterende byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse (hytter) med regulerte hyttetomter beholdes som i dag.

Nye byggeområder

Pga et stort planområde med flere byggeområder som forutsettes utviklet over en lengre tidsperiode, har en funnet det mest hensiktsmessig å benytte planformen **områdeplan** med krav om detaljregulering for de fleste nye byggeområdene. Dette gjelder for BFF11-17, BFK1-3 og BKB1-2, men ikke for BFF10, som anses som tilstrekkelig detaljert i denne planen.

I reguleringsplankartet er byggefeltene avgrenset ut fra terreng, ønsket grønnstruktur og naturlige byggetrinn og planbestemmelsene gir rammene for **maksimalt antall enheter pr. byggefelt og maksimal størrelse på hytta**. Før en kan få behandlet den enkelte byggesak innenfor feltet (unntatt BFF10) er det krav om en godkjent detaljreguleringsplan med følgende plankrav:

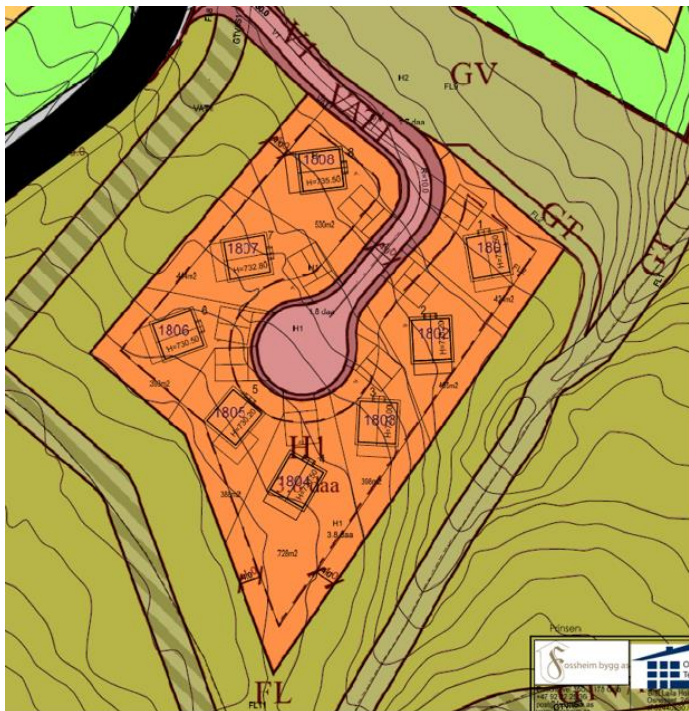
Krav om detaljregulering (felt BFF11 - 17, BFK 1-3, BKB 1-2)

- For hver av feltene BFF11-17, BFK 1-3 og BKB1-2 kreves godkjent detaljreguleringsplan av hele feltet før en kan få behandlet den enkelte byggesak. (Se også §1.9 mht krav om utomhusplan/landskapsplan).
- Krav til innhold og plandokumenter:
 - o Skal vise byggetomter for planlagt bebyggelse med vegadkomst (evt. møteplasser og midlertidig riggplass) og parkeringsløsning.
 - o Skal vise viktig grønnstruktur som evt. lekeplass, stier, skiløyper og adkomst til omkringliggende sti-/løypenett.
 - o Arealbruk (byggetomter, veger, grønnstruktur mv.) skal vises som reguleringsformål på plankart og overleveres kommunen på sosi-format ihht Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.
 - o Påse at framkommelighet for utrykningskjøretøy er løst.
 - o Ivaretagelse av store verdifulle trær og evt. våtmark (som ikke bør bebygges) gjennom innmåling og tilstrekkelig hensyntaking mht avstand bebyggelse og andre terrenginngrep.
- Egen teknisk plan for vann, avløp, EI (evt. trafo) og bredbånd bevisst planlagt for å unngå unødvendig ødeleggelse av eksisterende vegetasjon. Plassering av uttak for brannvann (brannhydranter).
- Egen plan for overvannshåndtering innenfor/ ut av planområdet (jf §1.1.6).

Illustrasjon tettere utnyttelse av byggefeltene og aktuelle hyttetyper

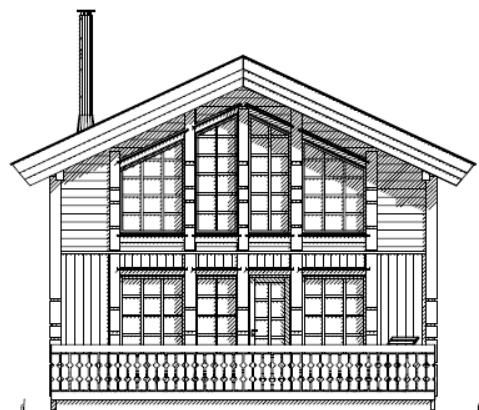
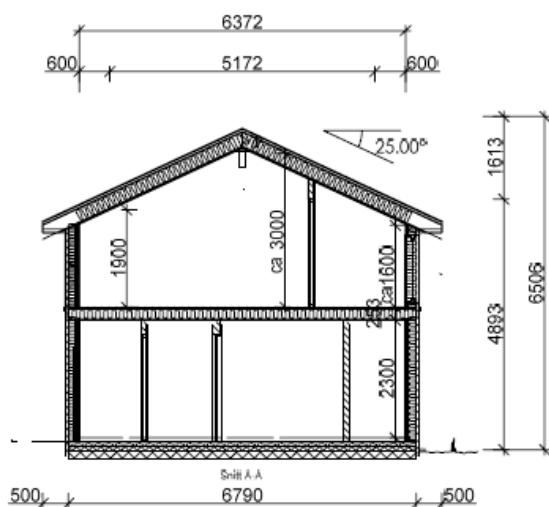
Det er en vesentlig forskjell på gjeldene reguleringsplan og hva en nå foreslår mht tomtestørrelser og utnyttelse av tomter. Generelt har de fleste hyttene et mye mindre fotavtrykk da en stort sett ønsker mindre hytter og at hytta kan være i 2 plan. En ønsker ikke å låse type/størrelse i reguleringsplanen, men det er for alle feltene angitt maks antall enheter i feltet, maks %-BYA og maks BRA pr. tomt.

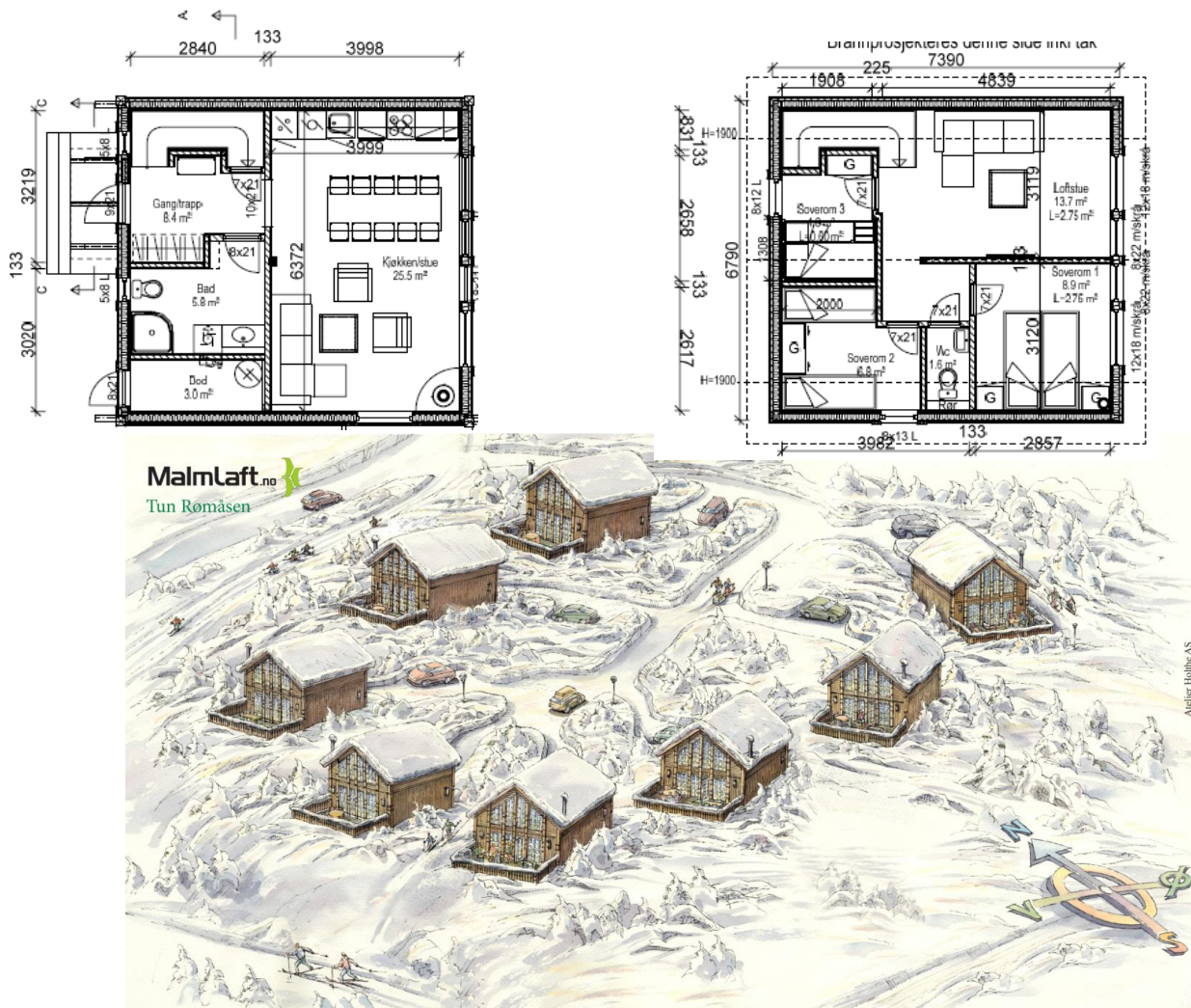
Eksempel 1 på situasjonsplan for byggefelt i Ringsaker kommune:



Kommune	Ringsaker
Areal	3,8 daa
Enheter	8 stk
Enhet pr daa	2,1
%-BYA	20%
Maks str	85 BRA/ 75 BYA
Mønehøyde	6,5 m

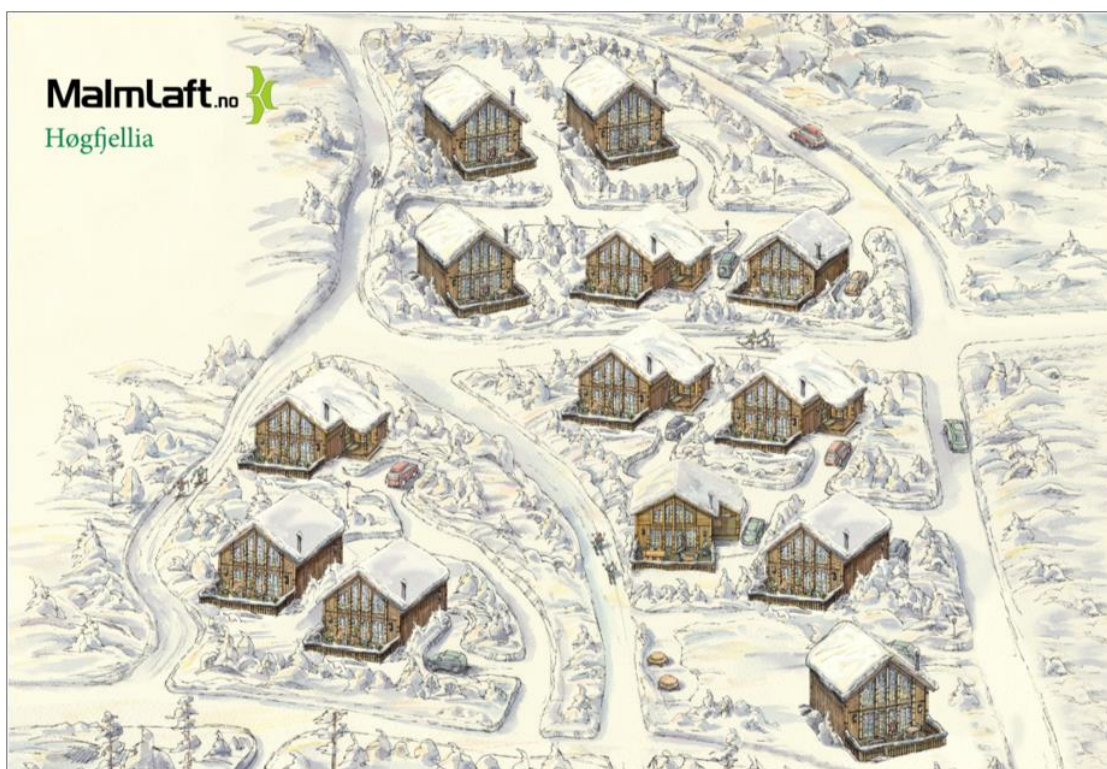
Eksempel hyttetype:





Et eksempel 2 på situasjonsplan for byggefelt i Ringsaker kommune:



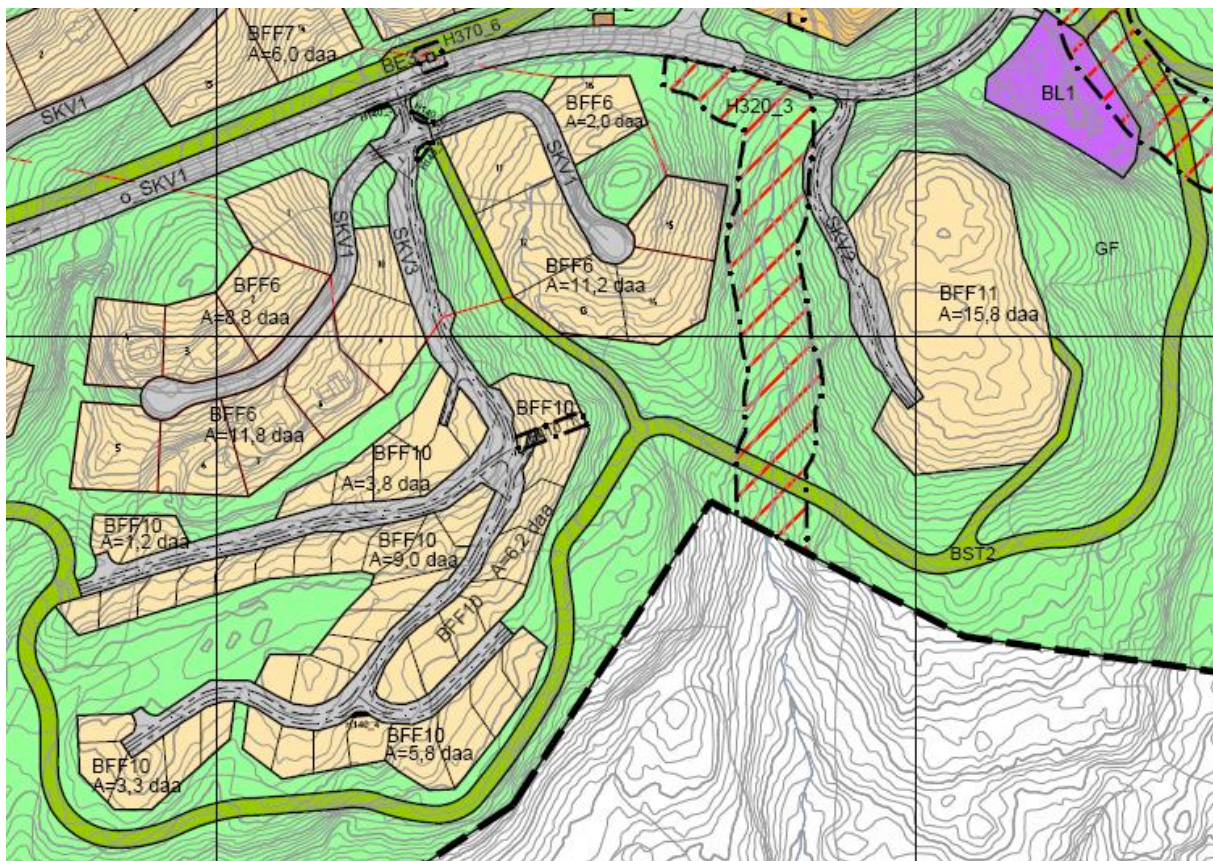


Et viktig prinsipp med denne kompakte hyttetypen er en hovedfasade med mye glass som plasseres med fokus på god utsikt. Sidene er tilnærmet uten vinduer noe som gjør at hyttene kan stå tett uten generende innsyn fra nabo. Fra oppholdsrommene i hytta kan en nyte utsikten og få den gode hyttefølelsen selv om hyttene ligger vesentlig tettere enn i gjeldende reguleringsplan.

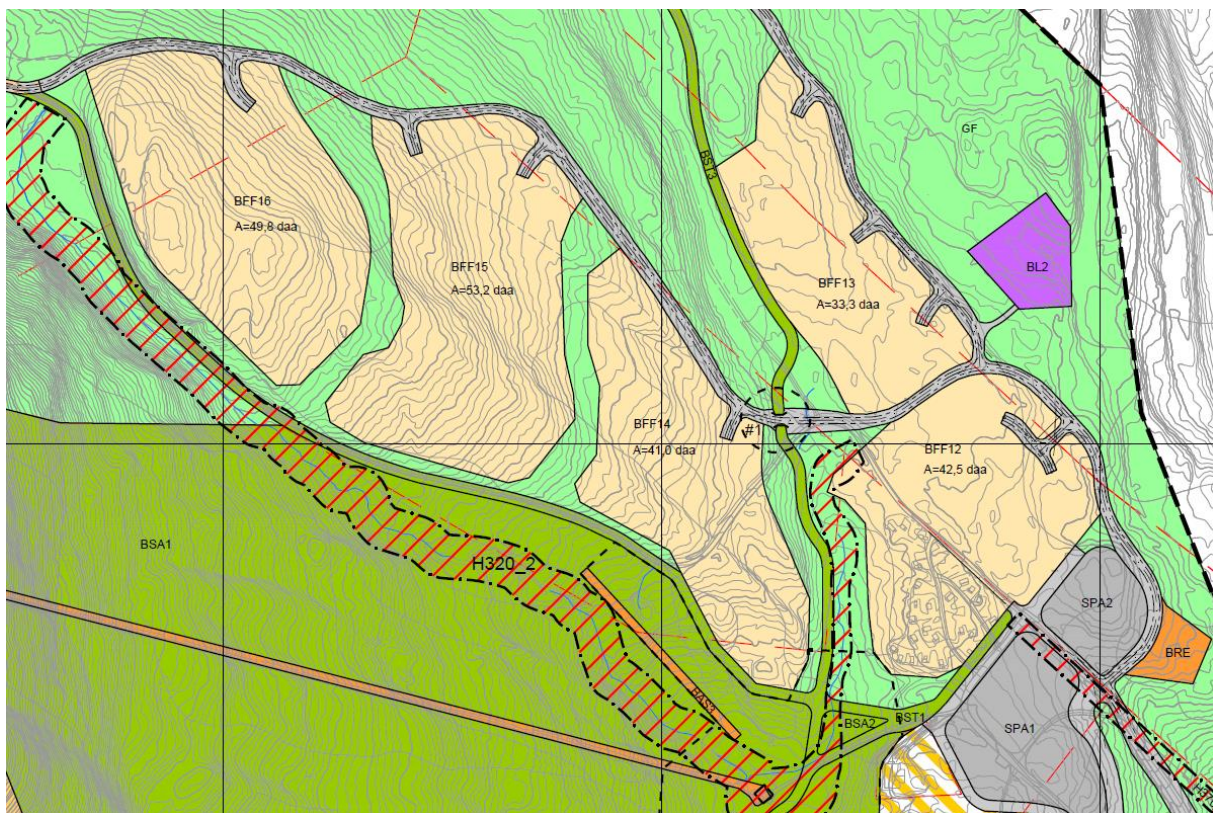
I disse tider med fokus på god arealutnyttelse bør dette være et positivt grep.

6.2.1.2 Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF-områder)

Område BFF10-11 (45,3 daa, nytt område) ligger delvis i tidligere regulert LNF-område, på et markert platå med fin utsikt utover Glommadalføret (BFF10) og på toppen av en markert kolle (BFF11). Byggeområde BFF10 anses som ferdig detaljregulert gjennom områdeplanen mens for BFF11 er det krav om detaljreguleringsplan. BFF10 er planlagt med tomter rundt 450-800 m². Ny skiløypetrasé mot Skramstadsetra foreslås lagt så den tangerer disse byggeområdene. Her blir det ikke muligheter for skiut/-inn, men fin beliggenhet med utsikt, sol og spesielt BFF11 har en nærhet til senterområde med div. service som gjør området interessant. Det foreslås en utnyttelse med maks %-BYA=20% (ekskl. parkering), maks 100 m² BRA pr. tomt (fordelt på maks 2 bygg og ekskl. parkering) og inntil 70 enheter fordelt med 45 tomter på BFF10 og 25 tomter på BFF11.



Utsnitt reguleringsplankart.

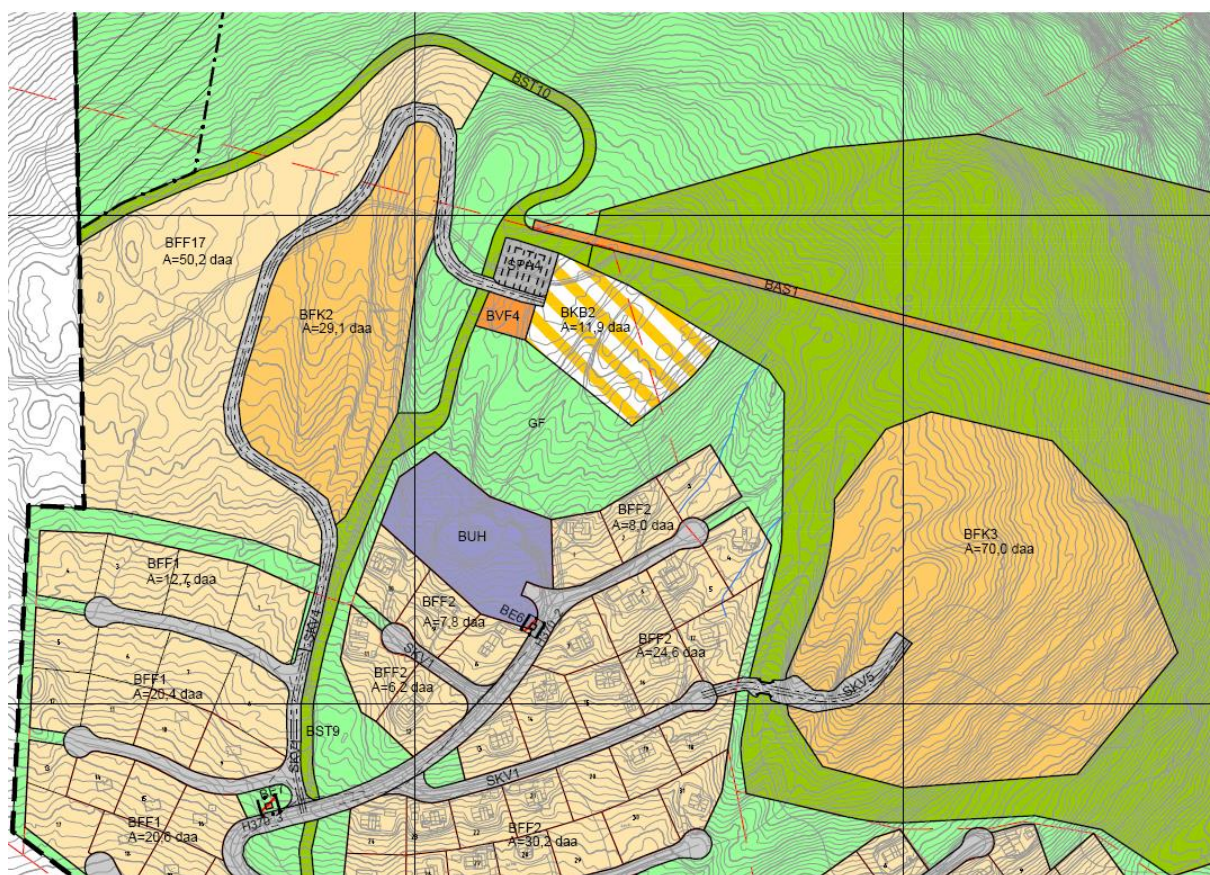


Utsnitt reguleringsplankart BFF12-16

Område BFF12-13 (75,8 daa, nytt område) planlegges som erstatning for eksisterende caravanplass og et lavterskeltilbud med små kompakte hytter med full sanitær standard. Det foreslås en utnyttelse med maks %-BYA=20% (ekskl. parkering), maks 75 m² BRA pr. tomt (fordelt på maks 2 bygg og ekskl. parkering) og inntil ca. 145 enheter. Området får ikke skiut/-inn løsning i forhold til alpinanlegg, men har god nærhet til foreslått skianlegg og servicefunksjoner.

Område BFF14-15 (94,2 daa) er opprinnelig område FT3 (fritids og turistformål) i opprinnelig plan som nå foreslås flyttet mot vest og høyere opp i lia. Et viktig prinsipp skal være skiut/-inn løsning i forhold til alpinanlegg og skiløype / tur-sykelsti rett utenfor døra. Det foreslås en utnyttelse med maks %-BYA=20% (ekskl. parkering) og maks 120 m² BRA pr. tomt (fordelt på maks 2 bygg og ekskl. parkering) og inntil ca 185 enheter.

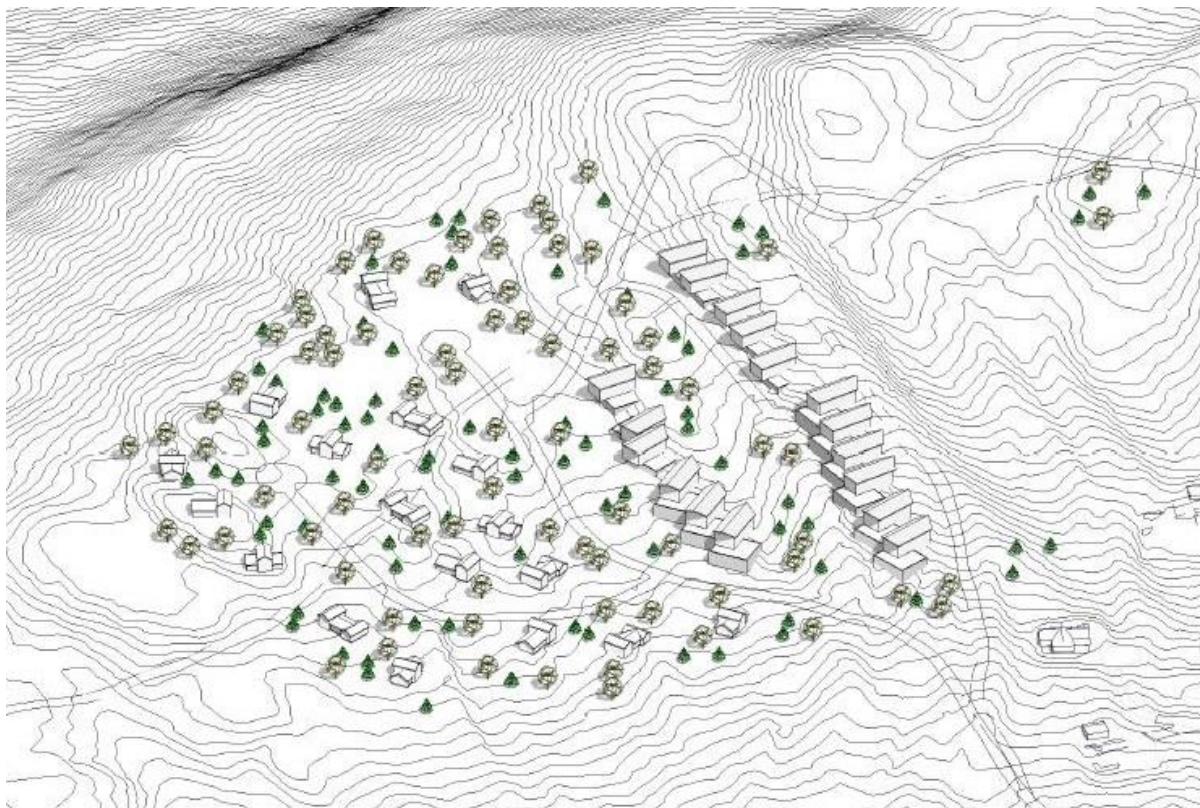
Område BFF17 (50,2 daa, nytt område) ligger på et relativt flatt område på toppen av høydedraget. Her er det muligheter for flott utsikt både mot sør og nord. Det foreslås en utnyttelse med maks %-BYA=20% (ekskl. parkering) og maks 150 m² BRA pr. tomt (fordelt på maks 2 bygg og ekskl. parkering) og inntil ca 100 enheter. Dette antallet betinger små enheter á la illustrasjoner sider 25-27. Dersom en velger å bygge hytter med størrelse nærmere 150 m² vil antallet bli redusert til kanskje ca. 30 enheter.



Utsnitt reguleringsplankart

Det går en viktig skiløype og turveg gjennom området i dag og det ligger en rasteplass med gapahuk ca midt i foreslått byggeområde.

Det foreslås at skiløype legges nord for byggeområde BFF17 med muligheter for flott utsikt mot nord og en slipper kryssing av bilveg.



Illustrasjon av område BFF17 (mot vest) og BFK4 (fritidsboliger konsentrert mot øst). Illustrasjonen viser ikke maks utnyttelse.



Eksisterende gapahuk.

6.2.1.3 Fritidsbolig konsentrert (BFK1-2-3)

Generelt

Foreløpig har en ikke veldig konkrete planer for hvordan bebyggelsen skal se ut. Dette vil være et resultat av nærmere analyser av marked og tilpasninger til den enkelte byggetomt. For noen av byggeområdene er det laget illustrasjoner med innpassing av bygningsvolumer og vist en mulig tetthet.

En kan se for seg en miks av tradisjonelle saltaksformer, pulttak og flatt tak og muligheter for tak-terrasse. Kravet her, i forbindelse med felles situasjonsplan, vil være at en bestemmer takform (-er) som harmonerer innenfor det enkelte byggefelt.



*Eksempel på modulbygg i 3 etg. fra Moelven.
Kan også fungere i 2 plan.*

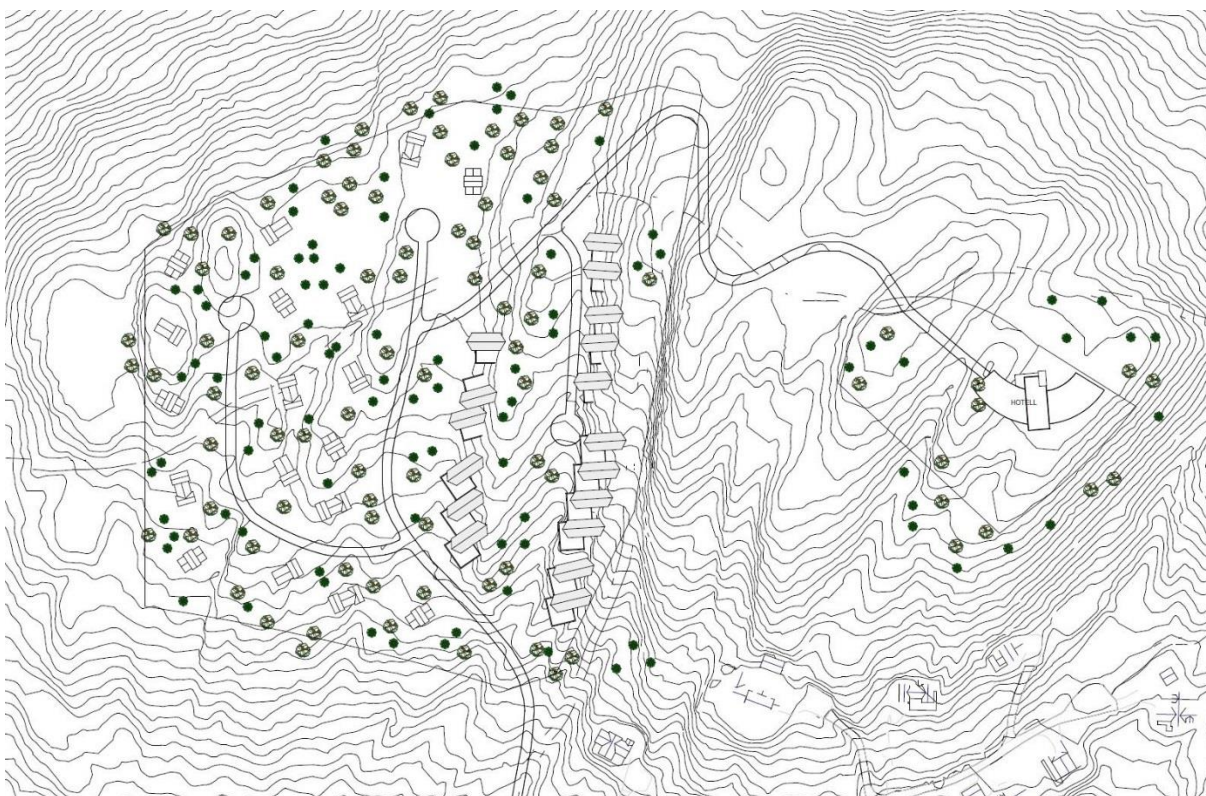
Område BFK1 (26,5 daa) er område U2 i tidligere plan, men noe utvidet. Det vurderes plass til ca 50 enheter.



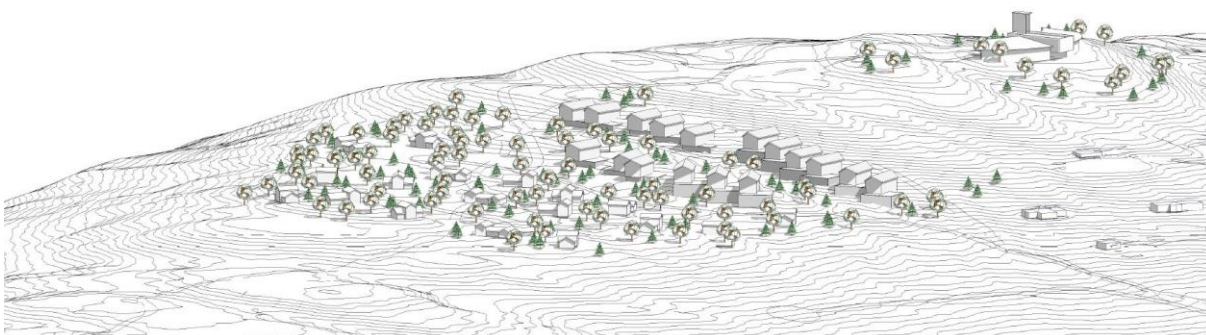
Utsnitt plankart over BFK1

Område BFK2 (29,1 daa) ligger vestvendt, solrikt og med flott utsikt (se kart s. 29). Foreslått bebyggelse i form av mindre leilighetsbygg i rekke utnytter markerte skråninger og platåer i terrenget. Parkering foreslås i hovedsak under bebyggelsen. Dette vurderes som et attraktivt tilbud for de som ønsker seg en lettstelt leilighet høyt oppe i terrenget med lett adkomst til høyereliggende turområder videre vestover. Det vurderes plass til ca 90 enheter her.

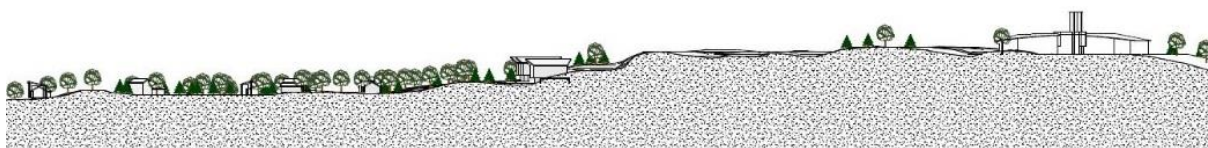
Sammen med utvikling av et mulig servicetilbud på BKB2 vil en også kunne oppnå felles synergier (for eksempel overnatting i område BFK3 og bespisning/aktiviteter i område BKB2).



Illustrasjon (plan) for område BFF17, BFK2 og BKB 2. Illustrasjon viser ikke maks utnyttelse.



Illustrasjon (perspektiv fra sørvest) for område BFF17, BFK2 og BKB 2. Illustrasjonen viser ikke maks utnyttelse.



Foreløpig illustrasjon (snitt) for område BFF17, BFK2 og BKB 2.

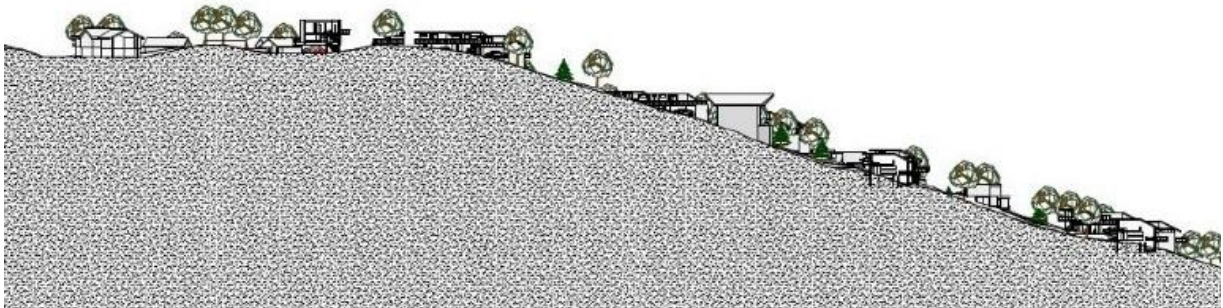
Område BKF3 (70 daa, nytt område) ligger som en skogkledd øy inne i alpinanlegget (se kart s. 29). Området er sør-østvendt og østvendt med flott utsikt over Glommadalen. Området er bratt dvs ca 1:3 i de bratteste partiene. Det er en klar forutsetning om at her må det benyttes en type bebyggelse som er tilpasset bratt terreng.

Adkomst til området foreslås via Orreleiken (veg i eksisterende hytteområde) og kryssing over nedfartsløype.

Type bebyggelse vurderes som fritidsbebyggelse konsentrert med grupper av bebyggelse i form av rekkehytter og mindre leilighetsbygg. Det anslås en arealutnyttelse med maks 140 enheter i dette området.

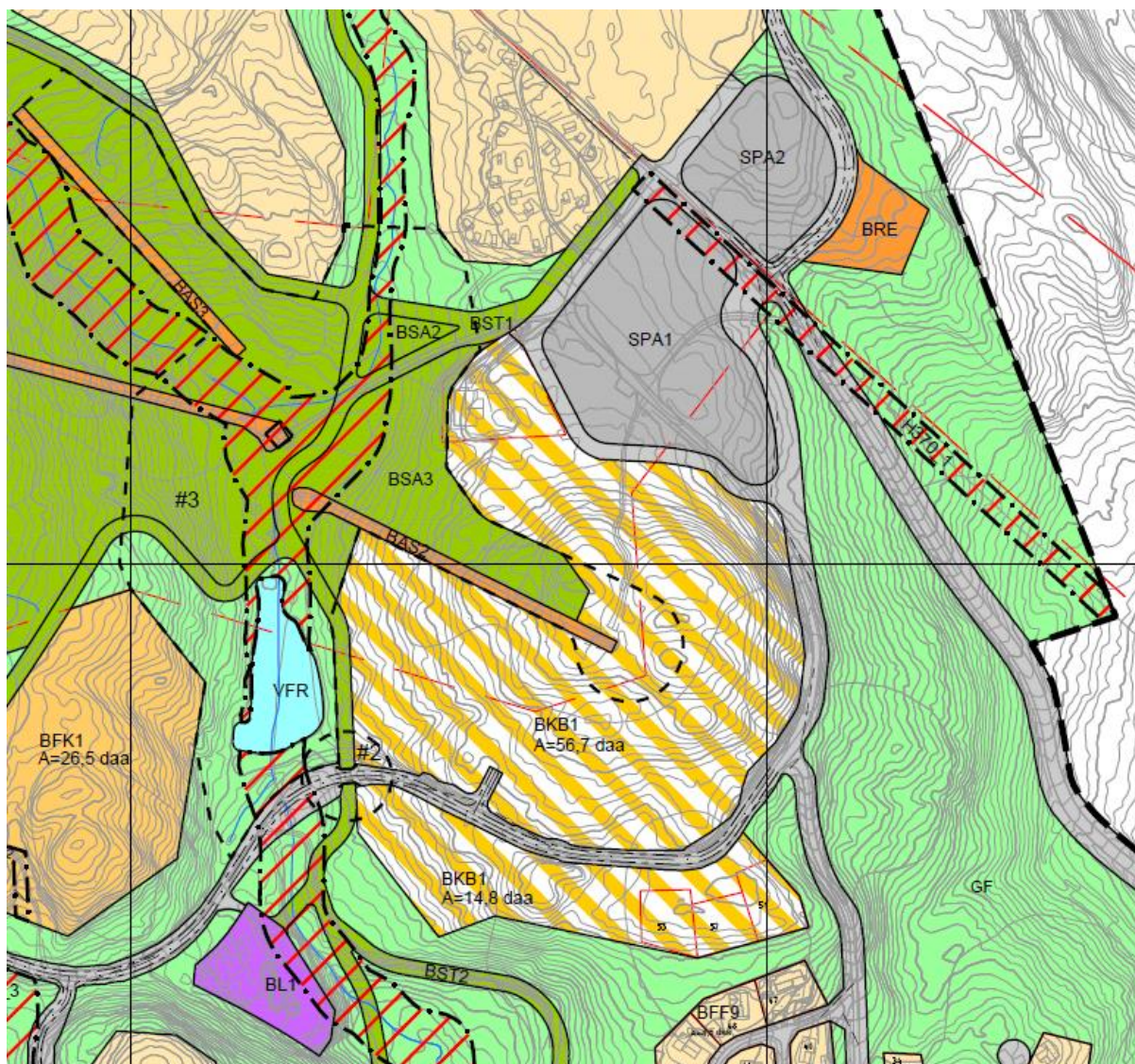


Foreløpig illustrasjon av bebyggelse.



Foreløpig illustrasjon (snitt) som viser bebyggelse i den brattere delen av tomte.

6.2.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (område BKB1-2)

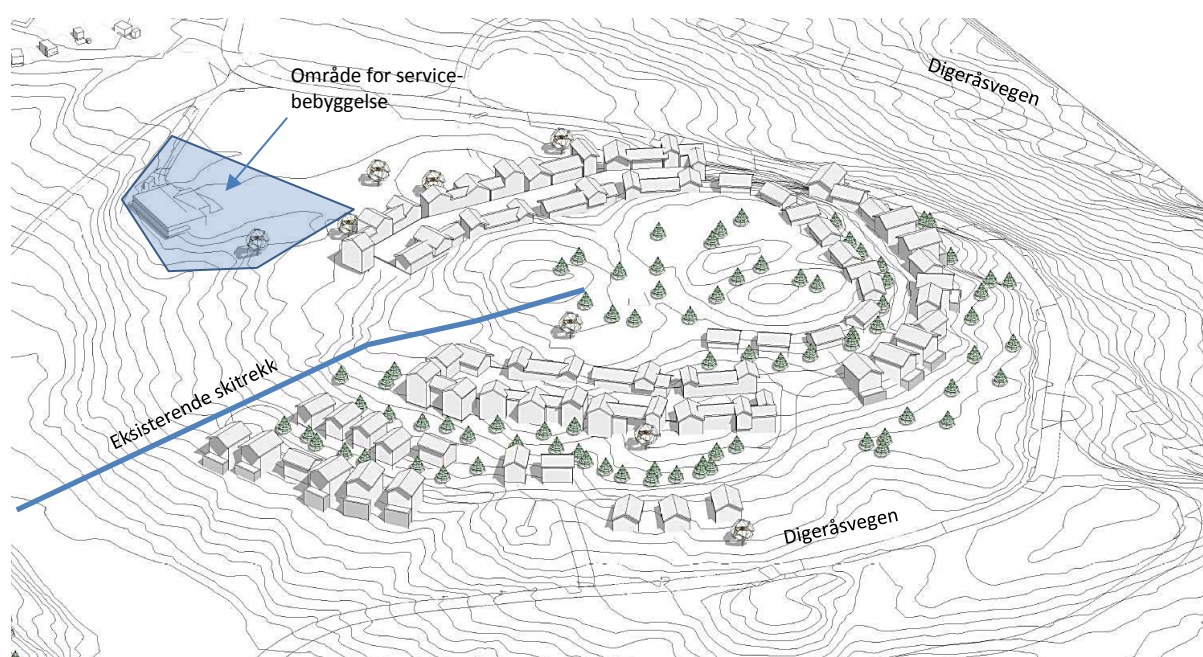


Utsnitt reguleringsplankart for sentrumsområde.

Område BKB1 (71,8 daa) er stort sett identisk med tidligere byggeområder FT1 og U3-5 pluss tomt 51, 52, 53, men noe utvidet. Her foreslås fortetting med en landsby-/ gatestruktur, parkering helt eller delvis under bebyggelsen, rom for mer service rundt eksisterende servicebygg og fritidsbolig konsentrert med sammenkjeding av enkeltenheter og mindre leilighetsbygg.

Toppen av kollen foreslås opparbeidet som et felles parkområde. Et viktig prinsipp her er at bilene skal bort så tidlig som mulig ved adkomsten til området og at de sentrale delene skal være bilfrie (kun nødvendig transport og framkommelighet for utrykningskjøretøy).

Arealbruken vist som kombinert bebyggelse og anleggsformål som rommer rekke-/kjedehus, lavblokk-bebyggelse service, aktiviteter og overnatting. Det foreslås en ramme på ca 250 enheter.



Foreløpig illustrasjon område BKB1 (sett fra sør-vest). Bebyggelse sør for Digeråsvegen er ikke med her.

Område BKB2 (11,5 daa) kan/ bør utnyttes til å etablere et identitetsbygg for destinasjonen Birkenåsen (krona på verket, se kart s. 29 og illustrasjon s. 32). Innholdet her er foreløpig ikke klart definert, men kanskje en type turistbedrift (overnatting, aktiviteter, servering, utsiktstårn) og leiligheter for salg anslagsvis ca 75 enheter. Det foreslås en universelt utformet sti oppe på platået tilpasset rullestolbrukere. En rundløype på ca 820 m med 4 tilrettelagte utsiktsplasser i ulike himmelretninger. Endelige rammer for bebyggelsen inkl. et tårnbygg forutsettes utredet og fastsatt i detaljreguleringsplan.

6.2.1.5 Skianlegg (alpinanlegg, område BSA1)

Alpinanlegget foreslås videreutviklet i samråd med Rena Idrettslag. Aktuelle grep som foreslås er en avstigning midt i bakken for eksisterende skitrekk som gjør det mulig å unngå de bratteste bakkene øverst i anlegget (litt for utfordrende for mange). Nytt skitrekk/skibånd

og nedfart nord for eksisterende skitrekk vil passe bra for nybegynnere og være en del av skiut/-inn løsningen for område BFF14 (gjelder også for ny avstigning eksisterende skitrekk).

Tidligere regulert skiskytteranlegg er etter vedtak i Rena IL tatt ut av planen. Idrettslaget ønsker ikke å gå videre med disse planene.

6.2.1.6 Drift/ Lager/ Massedeponi (BL1, BL2)

Det foreslås 2 områder for midlertidig massedeponi til bruk i utbyggingsperioden. **BL1** brukes allerede til dette formålet i dag. Dette området skal også kan fungere som driftsavdeling / lager med garasjebygg for bl.a. tråkkemaskin og base for ansatte i alpinanlegg. Et viktig grep her vil bli skjerming mot Digeråsvegen (voll/ beplantning) og sikre at en ikke fyller/ forurenses Kvannbekken.

Det foreslås et nytt område **BL2** øst for nytt byggeområde BFF13 for midlertidig/ varig deponering av masser. Området forutsettes istandsatt som skogbruksområde etter en er ferdig med utbyggingen i Birkenåsen.

6.2.1.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

I dag skjer renovasjon med noen containere i hyttefeltet og et større mottak på Hovdmoen. Det foreslås et eget område for renovasjon i område ved dagparkeringsplass. Dette er viktig for å minimalisere biltrafikk. En vil gå i dialog med lokalt renovasjonsselskap (SØIR) for å løse detaljene her.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Forslag arealdisponering (se s. 21) har følgende endringer / løsning for adkomst til byggeområdene:

- Adkomst til område BFF14-15-16 og som erstatning for eksisterende skogsbilveg som nå delvis benyttes til skianlegg, foreslås en ny samleveg øst og nord for byggeområdene.
- Digeråsvegen foreslås/ vurderes lagt om noe og hevet i område ved dam for snøproduksjonsanlegg for å få til en planfri kryssing med skiløype.
- Adkomst til område BFF17, BFK2 og BKB2 på toppen av Birkenåsen foreslås langs skiløype øst for byggeområde BFF1 (H1 i gjeldende plan). Litt bratt i starten (1:8 – 1:10), men ligger fint i terrenget videre opp til toppen (område BKB2).
- Intern gangtrafikk mellom byggeområder og aktivitets-/servicetilbud forutsettes å kunne skje langs regulerte skiløyper (BST) som vil kunne benyttes som gang-/sykkelveger på barmark. Videre forutsettes trygge og gode gangforbindelser løst i kommende situasjonsplaner for det enkelte byggefelt.
- Dagparkering for alpinanlegg/ aktiviteter foreslås utvidet (SPA1-2).

- Det foreslås et vegsystem rundt dagparkeringsplass som kan benyttes som holdeplass for buss og til avsetning av besøkende. Bussoppstilling for noe lengre tid forutsettes å skje på SPA2.

6.2.3 Grønnstruktur /friområder/friluftsliv

Frilufsinteressene knyttet til dagens bruk av planområdet er ivarettatt ved at stier og skiløyper opprettholdes og at en i tillegg har sørget for nødvendig grønnstruktur mellom utbyggingsområdene og videre ut i friområdene rundt.

6.3 Universell tilgjengelighet

Krav om universell utforming er innarbeidet i planbestemmelsene med krav til utformingen av div. bebyggelse og anlegg.

6.4 Uteoppholdsareal

Som ett ledd i en helårs satsing stilles det krav til kvaliteten på uteoppholdsarealene med krav om utomhus/landskapsplan for de tynge/ tettere utbyggingsområdene.

6.5 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Utredning av VA-løsningen inkl. håndtering av overvann/ flomfare er utredet av SWECO avd. Hamar. Følgende notater følger saken:

- Prinsippnotat, Overvannshåndtering i Birkenåsen, Sweco 05.05.2020
- Prinsippnotat, Vann og avløp i Birkenåsen, Sweco 02.10.2020.

6.5.1 Vannforsyning

Konklusjon fra «Prinsippnotat, Vann og avløp i Birkenåsen», Sweco 02.10.2020:

«Foreslått regulering innebærer over 1400 nye enheter og økt belastning på vann- og avløpsnettet på nesten 7200 personenheter. Dette betyr en seksdobling i forhold til dagens detaljregulering.

Vannforsyningen til området må utbedres for å kunne ta hånd om økt utbygging, både med tanke på tilstrekkelig vannmengde og -trykk. Med de dimensjonene og materialene som er brukt i den kommunale vannledningen opp til området, er trykktapet vesentlig. Planlagt høydebasseng øverst i feltet vil sørge for tilstrekkelig trykk for å forsyne nedenforliggende områder. Rørdimensjonen i eksisterende hovedledning vil likevel begrense kapasiteten, ettersom vannhastigheten blir for høy. Høydebassenget vil sørge for brannvannsdekning i feltet, som det ikke er i dag.»

For mer detaljer henvises til notatet.

6.5.2 Avløp

I henhold til «Prinsippnotat, Vann og avløp i Birkenåsen», Sweco 02.10.2020, er det kommunale avløpsnettets tilstrekkelig dimensjonert for hele den planlagte reguleringen. Begrensende faktor for å få avløpet ut av området er pumpestasjonen ved Hovdmoen. Dimensjoneringen av avløpsledningen til delfeltene vil bli gjort iht. Åmot kommune sin VA-norm. Der fallforholdene tilsier dette, må det regnes på selvrens i avløpsnettets. Avløpsledningene i delfeltene legges så langt det lar seg gjøre med selvfall, og i planlagte vegtraseer.

6.5.3 Overvann

Åmot kommune setter krav til at overvann håndteres på egen grunn. Det er valgt å basere overvannsløsningen på en tretrinns-strategi, med følgende inndeling:

1. Infiltrere små regnhendelser (normalregnet, mindre regn).
2. Forsinke og fordrøye store regn (25-års gjentakintervall).
3. Sikre trygge flomveier eller oversvømmelsesarealer for regn større enn 25-års gjentakintervall.

Ettersom området er så stort, og det er historikk med oversvømmelser i områdene ned mot Glomma, bør det gjøres ekstra tiltak for å fordrøye også større regn i Birkenåsen.

Ettersom lavereliggende områder (fra Sorknes Golf og nedover mot Glomma) er flomutsatt, er det viktig å legge til rette for å infiltrere og forsinke avrenningen fra området så mye som mulig.

Nivåøkning / oversvømmelse dam

Dammen som er anlagt for snøproduksjon i skianlegget ligger slik til at det ved ekstremhendelser kan legges til rette for økt vannstand. Dette vil føre til kortvarig oversvømmelse av området rundt, og stier og plasser må dimensjoneres med tanke på å tåle kortvarige oversvømmelser. Hvor høyt vannstanden ved slike hendelser vil komme, avhenger av bunnivå på kulvert under Digeråsveien.

- En slik oppdemming gir en betydelig fordrøyning, og vil dermed redusere potensiell oversvømmelse i vassdraget nedstrøms (se illustrasjon i rapport «Prinsippnotat, Overvannshåndtering i Birkenåsen, Sweco 05.05.2020»).

Oppdemming av «smådaler» vha. oppbygde skiløypetraseer

Overvann fra området vil ved avrenning følge naturlige fordypninger i terrenget. Ved for eksempel å heve skiløypa gjennom disse små «dalene» vil det være mulig å legge til rette for økt fordrøyning rundt hele det regulerte området.

Taknedløp i pukkbed

Alle taknedløp fra hytter bør infiltreres på egen tomt. Det bør legges til rette for dette under grunnarbeidet for hyttene, ved at en lager pukkbed som taknedløpene føres ned i.

Stikkrenner / Infiltrasjons-/ fordrøyningsgrøfter (langs veger)

Det forutsettes at stikkrenner i avkjøring til tomter legges som en del av tilrettelegging av utbygger.

Det legges til rette for veggrøfter langs alle adkomstveger for å unngå vannproblemer på tomtene. Videre må det legges til rette for ledeveger for vann mellom tomter der det trengs. Dette er ikke detaljert inn i reguleringsplan, men vil inngå i detaljprosjekteringen.

Naturlig terrengfordrøynings

Naturlige formasjoner i terrenget vil ved regnhendelser danne en del små lokale basseng, som vil være med å fordrøye og redusere flomhendelser.

6.6 El-forsyning

Eksisterende trafo-stasjoner er lagt inn i plankart. Behovet for strømforsyning og plassering av trafo-stasjoner for de nye byggeområdene forutsettes løst som del av situasjonsplan for det enkelte byggefelt.

6.7 Klimaregnskap

Evt. behov for klimaregnskap for denne reguleringsplanen har en vurdert som unødvendig da dette dreier seg om en revisjon av en eksisterende reguleringsplan. Byggeområdene utvides noe og utbyggingen komprimeres, men sett i forhold til det som ligger inne i kommuneplanen som planlagte nye områder for hyttebygging, så utgjør dette en minimal økning.

6.8 Krav om rekkefølgebestemmelser

I samråd med Åmot kommune har en laget rekkefølgebestemmelser som sikrer at viktig infrastruktur kommer på plass og til riktig tid. Noen hovedpunkter:

Generelt

- a) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på avløpsspumpestasjon på Hovdmoen/Sorknes golf er utredet og nødvendig oppgradering er sikret.
- b) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kapasitet på kommunalt renseanlegg er utredet og nødvendig oppgradering/utvidelse er sikret.
- c) Det tillates ikke igangsetting av utbygging nye byggeområder før kritisk grense for kapasitet på vannledningsnett (behov for mer enn 150 mm vannledning) er definert og nødvendige tiltak er sikret. Det skal defineres hvilke felter som kan bygges ut uten oppgradering av eksisterende ledningsnett.

Ved rammesøknad/igangsettingstillatelse

- a) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for BF12-BF16 må forsyningsledning til Nordberget og videre til høydebasseng være ferdig opparbeidet.
- b) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis for feltene BKB1, BKB2, BFK1, BFK3 og BFF12-16 skal dam tilrettelegges som fordrøyningsmagasin (VFR) ved flom.
- c) Før rammetillatelse/igangsettingstillatelse kan gis i det enkelte byggefelt skal det foreligge VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann for hele det aktuelle delfeltet. Det kan ikke gis rammetillatelse/ igangsettingstillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse på at det er tilstrekkelig vannforsyning og kapasitet for avløp for aktuelt byggetrinn.
- d) Før rammesøknad/ igangsettingstillatelse kan gis skal det beskrives hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.

Ved igangsettingstillatelse

- a) Gjerde/merking for beskyttelse av verdifull vegetasjon i byggeperioden (som angitt på situasjonsplan) skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse.

Ved brukstillatelse

- a) Utbyggingen skal foregå etappevis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse. Adkomst/infrastruktur omfatter foruten tiltak innenfor planområdet, også nødvendige trafiksikkerhetstiltak, samt VA (med nødvendig kapasitet på vannforsyning) og overvann med mer.
- b) Før brukstillatelse for nye bruksenheter i byggeområdene BFF10-17, BFK1-3, BKB1-2 kan gis, må nytt høydebasseng BVF4 være ferdig bygd.
- c) Før brukstillatelse kan gis for BFF14, BFF15 og BFF16 må planfri kryssing kjøreveg/skiløype BST3 samt adkomstveg SKV6 og SKV8 være etablert.
- d) Før brukstillatelse kan gis for BFF11 og BKB1 må planfri kryssing av Digeråsvegen ved dammen (VFR), bestemmelsesområde #2, være etablert.
- e) Før brukstillatelse kan gis for BFF12 og BFF13 må adkomstveg SKV6 og SKV7 være etablert.
- f) Før brukstillatelse kan gis for BFF17 og BFK2 må adkomstveg SKV4 og skiløype BST10 være etablert.
- g) Før brukstillatelse kan gis for BFF10 og BFF11 må respektive adkomstveger SKV3 og SKV2 og skiløype BST2 sør for Digeråsvegen være etablert.
- h) Før brukstillatelse kan gis for BFK3 må adkomstveg SKV5 inkl. planfri kryssing av skinedfart være etablert.

Ved ferdigattest for områder med frittliggende fritidsboliger

- a) Felles lekeplasser og skiløyper skal bygges ut i takt med utbygging/ ferdigstilling av de nærmeste byggefeltene rundt.

6.9 Utbyggingsavtale

Åmot kommune har vedtatt forutsigbarhetsvedtak mht utbyggingsavtaler og det vil det bli inngått utbyggingsavtale med Åmot kommune. Oppstart av forhandlinger har blitt varslet.

7. Konsekvensutredning

Redegjørelse for planen inkl. innhold og formål med planarbeidet er nærmere beskrevet i andre deler av denne planbeskrivelsen.

7.1 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede eller nyere tids kulturminner i området.

Fylkeskommunen bekrefter dette i sitt innspill til planarbeidet, datert 11.12.2020. Det er tatt inn krav til varsling dersom en ved arbeid i terrenget skulle komme over ikke kjente kulturminner (Se planbestemmelsene kap 6 Vedlegg pkt 6.2 «Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner»).

Konklusjon: Viktige hensyn til kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt.

7.2 Naturmangfold, jf. relevante bestemmelser i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 er oppfylt gjennom sjekk på www.naturbase.no og er beskrevet i kapittel 5.5 side 14-16.

§ 8 KUNNSKAPSGRUNNLAGET				
		Ja	Nei	Kommentar/ Avbøtende tiltak
	Artsforekomster	X		Planter: Gubbeskjegg, Rypefot og Finnjamne Sommerfugl: Strybarkmåler Dyr: Rein, brunbjørn og ulv
	Prioriterte naturtyper	X		Biologisk viktig område Engulvsfjellet delvis innenfor planområdet,
	Verna vassdrag		X	
	Verneområder	X		Kvannbekken naturreservat rett utenfor planområdet.
	Miljøregistreringer i skog	X		Granskog med hengelav i bratt li mot nord, figur med liggende død ved og område eldre lauvsuksesjon i nordøstre del av planområdet.
	Kulturlandskapsområder		X	
§ 9 «FØRE-VAR»				
	Fare for irreversibelt skade på naturmangfoldet		X	
	Fare for alvorlig skade på naturmangfoldet		X	

§ 10 SAMLET BELASTNING				
	Vil tiltak i henhold til planen i sum føre til for stor belastning på økosystemet		X	
§ 11 KOSTNADER VED MILJØFORRINGELSE				
	Tiltakshaver dekker kostnader for å miljøforringelse		X	
§ 12 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODER				
	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	X		

Når det gjelder rødlistearter av planter og sommerfugl samt observasjoner av bjørn og ulv innenfor planområdet, så dreier dette seg om punktregistreringer og foreslått arealbruk vil med stor sannsynlighet ikke være kritisk for arten.

Villrein

Store deler av planområdet ligger innenfor arealer registrert som leveområder for villrein (beiteområde). Noe nedbygging av potensielt beiteareal er neppe kritisk. Ankepunktet mot mer bygging av fritidsboliger i nærheten av leveområdene for villreinen går mest på fare for økt ferdsel inn i verneområdet med potensiale for å fortrenge reinen, forstyrre kalving mv.

Åmot kommune har en relativt ny kommuneplan hvor det er gjort avveininger mht verneinteressene og hvor evt. videre satsing på hyttebygging / reiseliv skal skje. Foreslåtte fortetting innenfor Digerås-planen var ikke noe tema under utarbeidelsen av kommuneplanen. Derimot er det lagt inn et stort område i aksen Digeråsen – Skramstadsetra (i lia opp mot Engulvsfjellet) som et mulig framtidig satsingsområde. Planfaglig synes det mest riktig både mht naturvern og utnyttelse av eksisterende infrastruktur at en utnytter utviklingsmulighetene i Digeråsen først.

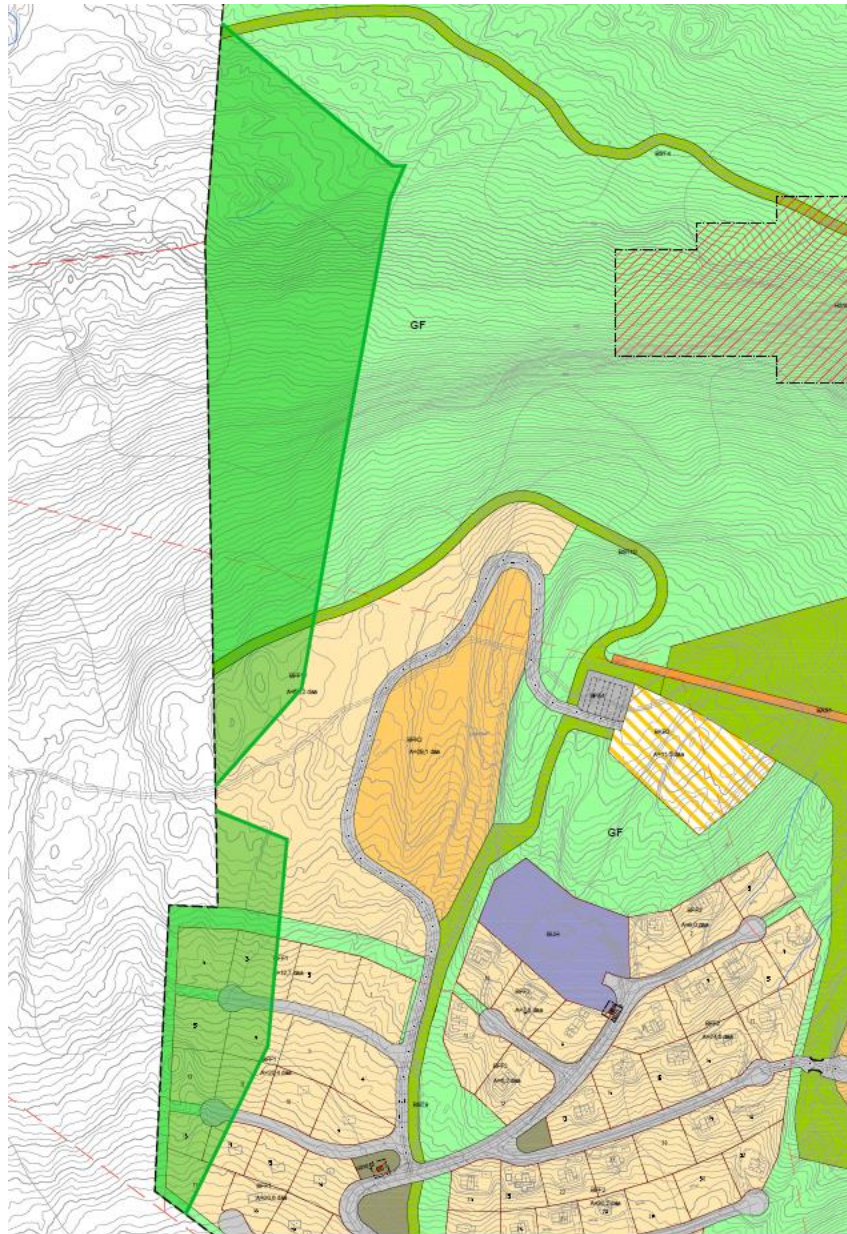
Det er vanskelig å vite hvordan bruken av natur-/fjellområdene videre vestover vil bli brukt av menneskene som vil oppholde seg i Birkenåsen-området, men noe kan gjøres med å bevisst styre ferdselen (tilrettelagte skiløyper/turveger) og gjennom god informasjon/kunnskap om ansvaret for å ta hensyn til villreinen gjennom året. Ny skiløype i sørkanten av planområdet med videre forbindelse til Skramstadsetra vil være et bra bidrag for å styre ferdselen bort fra de mer følsomme fjellområdene mot vest og nord.

Kvannbekken Naturreservat ligger nedstrøms planområdet og vil kunne bli påvirket av tiltak i og rundt bekken innenfor den delen av nedslagsfeltet som ligger innenfor planområdet. Dette gjelder store arealer i den østlige delen av planområdet.

Det er satt krav i planbestemmelsene som sikrer at dette blir ivaretatt (§ 1.5.2 b).

Toppen av **Engulvsfjellet** er registrert som biologisk viktig område klasse B (regional interesse). Denne lokaliteten dekker et stort høyereliggende område vurdert som «typeområde for den mer høyereliggende granskogen i Øst-Norge». Figuren kommer delvis

innenfor planområdet og berører både eksisterende og forslag til nye byggeområder (se illustrasjon under).



Illustrasjon avgrensning biologisk viktig område og planforslag (grønne figurer mot vest.

Det foreslås at figuren for viktig naturmangfold kan tilpasses foreslått byggeområder (en minimal justering av et stort areal som ikke har spesielle registreringer av fredede og truede arter) og at gjenstående del i nordvestre del av planområdet blir lagt inn som hensynssone bevaring naturmiljø.

Forskrift om fremmede organismer

I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for

naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

Utover dette er det i planbestemmelsene tatt inn krav som sikrer at natur blir ivaretatt:

- Ikke bruk av planter som står på artsdatabankens svarteliste.
- Ivaretagelse av mulig eksisterende vegetasjon i bygge-områder (krav utomhusplan).

Konklusjon: *Viktige hensyn til naturmangfold er ivaretatt både ved utforming av plankart og i planbestemmelsene.*

7.3 Friluftsliv

Friluftstinteressene knyttet til dagens bruk av planområdet er ivaretatt ved at stier og skiløyper opprettholdes og at en i tillegg har sørget for nødvendig grønnstruktur mellom utbyggingsområdene og videre ut i friområdene rundt.

Følgende tiltak medfører økt tilrettelegging for friluftslivet:

- Nye aktivitetsområder i senterområdet og planfrie kryssinger (m/kjøreveger) for viktig skiløype.
- Ny skiløype/turveg som tangerer byggeområdene mot sør, som kobler seg videre på løype/turveg mot Skramstadsetra.
- Ny parkeringsplass og planlagt universell utformet sti på toppen av Birkenåsen.
- Tiltakene er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser (se planbestemmelse § 6.1.4 c), d), f), g), h)).

Konklusjon: *Viktige hensyn til friluftslivet er ivaretatt.*

7.4 Landskap

Planforslaget har nye byggeområder eksponert for innsyn fra store deler av landskapsrommet rundt Glommadalføret. Dette gjelder spesielt BFK3 midt i alpinbakken og BKB2 på toppen av Birkenåsen. Deler av BFF17 og BFK2 vil kunne sees fra høyereliggende naturområder mot vest og nord.



Utsikt til planområdet sett fra østsiden av Glomma litt nord for Rena (Google streetview).



Utsikt til planområdet fra Åsbygda, sett fra vegen til Skramstadsetra, Fv 601 (fra Birkebeiner startområde)

Det å kunne utnytte toppen av den skogkledde Birkenåsen til noen nye byggeområder er viktig ut fra markedsmessige vurderinger (normalt attraktivt med fritidsbolig høyt og luftig i terrenget). Et valg kan være å stille krav om at bebyggelsen skal være lavest mulig for å dempe synlighet og mulig silhuettvirkning. En har i planforslaget valgt en annen strategi med å akseptere at utbyggingen er synlig, men med demping av synligheten. Det foreslås f.eks bygg i 3 plan for fritidsbebyggelse konsentrert i bratte og delvis eksponerte byggefelt. Viktig

fokus blir da fargesetting av bebyggelse (bruk av naturfarger), krav om en viss inndeling av store glass-fasader for å dempe gjenskinns og en bevisst og diskret lyssetting av utearealene.

Følgende planbestemmelser stiller krav mht terrengtilpasning og ivaretar landskapshensyn:

- §1.1.2 Overordnet krav til estetisk utforming
- §1.1.3 Utendørs gatebelysning, skjerming av lyskilde.
- §1.1.4 Terreng-/ vegetasjonsbehandling
- §2.1 Krav om detaljreguleringsplan med div. funksjonskrav og hensyn til terreng, vegetasjon og grunnforhold innenfor det enkelte byggeområde.
- §4.1.1.1 Fritidsbebyggelse frittliggende / Bebyggelsen generelt, med krav om terrengtilpasning, organisering, ikke bygges i terreng brattere enn 1:4, begrensinger mht terrenginngrep, krav til materialbruk og farge på bygg/ikke reflekterende taktekking, høyder på bebyggelsen.
- §4.1.3 Fritidsbebyggelse konsentrert, div krav til materialbruk /farge og byggehøyder.
- §4.1.4 Lager, krav til fargebruk.
- §4.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, div krav til materialbruk /farge og byggehøyder.

Konsekvenser for landskap og fjernvirkning er belyst gjennom div. illustrasjoner i planbeskrivelsen.

Konklusjon: Viktige hensyn mht landskapet er ivaretatt.

7.5 Forurensning

Potensiell støyproblematikk vil være knyttet til anleggsvirksomhet, økt biltrafikk og lysforurensning.

Anleggsvirksomhet

En må påregne at utbyggingen av området vil måtte gå over tid med tilhørende støy fra anleggsvirksomhet både for de nye fritidsboligene og de nærmeste eksisterende hyttene. Nødvendig hensyn ivaretas gjennom planbestemmelsene som setter krav om å forholde seg til gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen samt definerte perioder når det ikke skal drives støyende virksomhet pr. døgn/uke/år. (Se §1.5.1)

Trafikkstøy

Økt utbygging gir mer biltrafikk og tilhørende støybelastning langs adkomstveiene. Det er stilt krav (§1.5.1) om at grenseverdier for støy både innenfor og utenfor planområdet (som kan relateres til foreslått utbygging) skal holdes innenfor kravene i T-1442/2016 (Kartlegging og sikring mot støy).

Lysforurensning

I et verdifulle rekreasjonsområde er det viktig å ha et bevisst forhold til bruk av lys på/rundt bebyggelse, veger og i aktivitetsanlegg. Det er tatt i planbestemmelser som gir føringer for bruk av belysning i området (§1.1.3).

Konklusjon: *Konsekvenser av økt støy som konsekvens av trafikkøkning er ikke utredet. Tiltaket vil lokalt påføre omgivelsene økt støy og potensiell lys-forurensning. Tiltak og krav i planbestemmelsene tilsier at støy og forurensning blir håndtert på en forsvarlig måte.*

7.6 Vannmiljø

Vannforskriften (Forskrift om rammer for vannforvaltningen) har retningslinjer for hvordan vassdrag og vann skal forvaltes. Det er egne miljømål for overflatevann, for kunstige og sterkt modifiserte vannforekomster og grunnvann. I denne planen vil en komme i berøring med overflatevann og grunnvann. Dammen for snøproduksjon er kunstig anlagt, men vi har valgt å kategorisere dette som et naturlig overflatevann.

Overflatevann

Overflatevann fra byggeplass i de ulike byggeområdene vil etter hvert havne i hovedsakelig i Skynna.

Grunnvann

Potensiell forurensning av grunnvann vil være størst i anleggsperioden med mulige lekkasjer fra anleggsmaskiner og evt. ulykker på byggeplass. Det er ikke kjent grunnvannsuttak til drikkevannsforsyning i dette området og konsekvensene ved evt. ulykker bør være minimal.

Konklusjon: *Konsekvensene for mulig forurensning av overflatevann og grunnvann vurderes som små med den type aktivitet og arealbruk som er forventet i planområdet. Mulige konsekvenser av foreslåtte utbygging mht vannmiljø er ivaretatt gjennom generelle planbestemmelser og krav om detaljering, situasjonsplan og utomhusplan (§1.1.5, §1.1.6, §1.9, §2.1 og §3.1).*

7.7 Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger herunder utredning av omfang og konsekvenser av økt trafikk

Sweco AS har uredet hva foreslått arealutnyttelse medfører mht økt trafikk og konsekvensene av dette på følgende kritiske punkter:

- Avkjøring fra Rv3 på Hovdmoen
- Kritiske punkter på Digeråsvegen

Hovdmoen

«Kapasitetsberegningene viser at trafikkavviklingen er uproblematisk på fredag ettermiddag. Søndag ettermiddag er det beregnet en belastningsgrad på 0,81, altså helt på grensen av anbefalt verdi. Vi finner denne verdien på adkomstvegen, hvor det er beregnet

belastningsgrad på 0,81. Det er beregnet en gjennomsnittlig forsinkelse på 24 sekunder, mens dimensjonerende kølengde er beregnet til 55 meter.

Vi understreker at det er forutsatt at adkomstvegen kun har ett felt inn mot krysset. I virkeligheten ser adkomstvegen ut til å være bred nok til at to personbiler kan stå ved siden av hverandre. I største time søndag ettermiddag vil det hovedsakelig være personbiler i adkomstvegen. Vi må derfor kunne anta at adkomstvegen i praksis vil kunne fungere som om den har to felt inn mot krysset, noe som tilsier bedre trafikkavvikling enn det som er beregnet. Totalvurderingen er at krysset med dagens utforming vil kunne avvikle trafikken, selv med full utbygging av Birkenåsen.»

Digeråsvegen

Konklusjon fra notat «Vurdering av geometri på Digeråsvegen», Sweco 22.04.2020:

«Vegbredden antas utfra målinger på ortofoto å være tilfredsstillende på strekningen.

I henhold til standarden er vegen definert som for bratt ca. 400-500 m av strekningen på 4,7 km. Det er her kombinasjonen av krappe svinger og bratt stigning som er utfordrende. Strekningen er dog relativt kort og det er et pluss at vegbredden er god.

Utførte asfaltering av den utsatte strekningen er et godt tiltak for å bedre forholdene både vinter og sommer.

Andre tiltak for å redusere utfordringen vil være å opprettholde så god sikt som mulig gjennom kurvene, ved at vegetasjon holdes nede på sidearealer, terreng senkes i innerkurver og at snøkanter ikke tillates å bli for høye. God vinterdrift er viktig med hensyn til at vegen har tilstrekkelig friksjon generelt og spesielt gjennom kurvene. Det bør også vurderes om de utsatte partiene bør skiltes med fartsgrense og varsling av stigningsforhold og krappe svinger.»

Energiforbruk og energiløsninger

Det stilles krav til utredning av en miljøriktig energiløsning for byggeområder med tyngre bebyggelse (fritidsbebyggelse konsentrert/sentrumsformål). Videre gis det grønt lys for bruk av solpaneler på all type bebyggelse både på tak og fasader.

(Planbestemmelsene §1.7, 4.1.1.1f, §4.1.3e, 4.1.4c og 4.1.11d).

Konklusjon: *Trafikkøkning som konsekvens av tiltaket vil være forsvarlig da det gjelder kapasiteten ved avkjøringen på Hovdmoen.*

Foreslåtte trafikkløsning internt i planområdet inkl. hensyn til parkering for dagsbesøk og kapasitet på store utfartsdager er så langt en har oversikt pr. i dag, ivaretatt i planen.

Tilrettelegging for en satsing på kollektivtransport er gjort ved etablering av avsetningsområde og område for bussparkering.

Digeråsvegen vil med foreslåtte trafiksikkerhetstiltak også kunne fungere med beregnet trafikkøkning.

Krav om en miljøriktig utbygging med klimafokus er ivaretatt både mht energi- og materialbruk.

7.8 Beredskap og ulykkesrisiko (jf PBL § 4-3)

ROS-analysen (se side 54) avdekker ikke spesielt kritiske forhold, men følgende temaer krever aktsomhet/ tiltak (med henvisning til omtale i planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser):

- **Radongass**
Dette løses normalt i byggesak.
- **Overvann/ flom**
Se omtale i kap 6.5.3 Overvann, 7.9 Mulige trusler som følge av klimaendringer og planbestemmelsene §1.1.6.
- **Naturmangfold**
Se omtale kap 7.2 Naturmangfold og planbestemmelsene §1.2 Verneverdier og naturmangfold, §2.1 Krav om detaljreguleringsplan, § 5.6 Bevaring naturområde. Redusering av menneskelig trafikk i verneområde for villrein, ved å etablere ny skiløypeforbindelse til Skramstadsetra.
- **Trafiksikkerhet** pga økt trafikk (avkjøring Rv3 og vegstandard adkomstveg, forholdet til myke trafikanter) Se kap 6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, kap 7.7 m/omfang og konsekvenser av økt trafikk.
- **Forurensning** pga biltrafikk til/fra området, anleggstrafikk. Trafikkårer er analysert, planlagt og ivaretatt i planbestemmelsene i §1.5 Miljøkvalitet.

Konklusjon: *Beredskap og ulykkesrisiko er ivaretatt gjennom planutforming og sikret gjennom planbestemmelsene.*

7.9 Mulige trusler som følge av klimaendringer

Konsekvenser av klimaendringer vil i hovedsak dreie seg om mer ekstremvær (vind/nedbør) med bl.a. større nedbørs intensitet (mer vann pr. tidsenhet). Dette er ivaretatt gjennom krav om oppdimensjonering av stikkrenner (§1.1.6). Se også omtale av dette temaet under punkt 7.8.

Det er ikke laget et eget klimaregnskap, men håndtering av mer ekstremnedbør er drøftet i et eget notat om overvannshåndtering («Vurdering av overvann og flom Digeråsen», Sweco). Mulige konsekvenser av foreslått arealbruk er synliggjort og aktuelle kompenserende tiltak både innenfor og utenfor planområdet er foreslått og fulgt opp i planbestemmelsene.

Konklusjon: *Konsekvenser av klimaendringer er synliggjort og nødvendige tiltak er innarbeidet i plandokumentene.*

7.10 Tilgjengelighet for alle uteområder og gang- og sykkelveinett

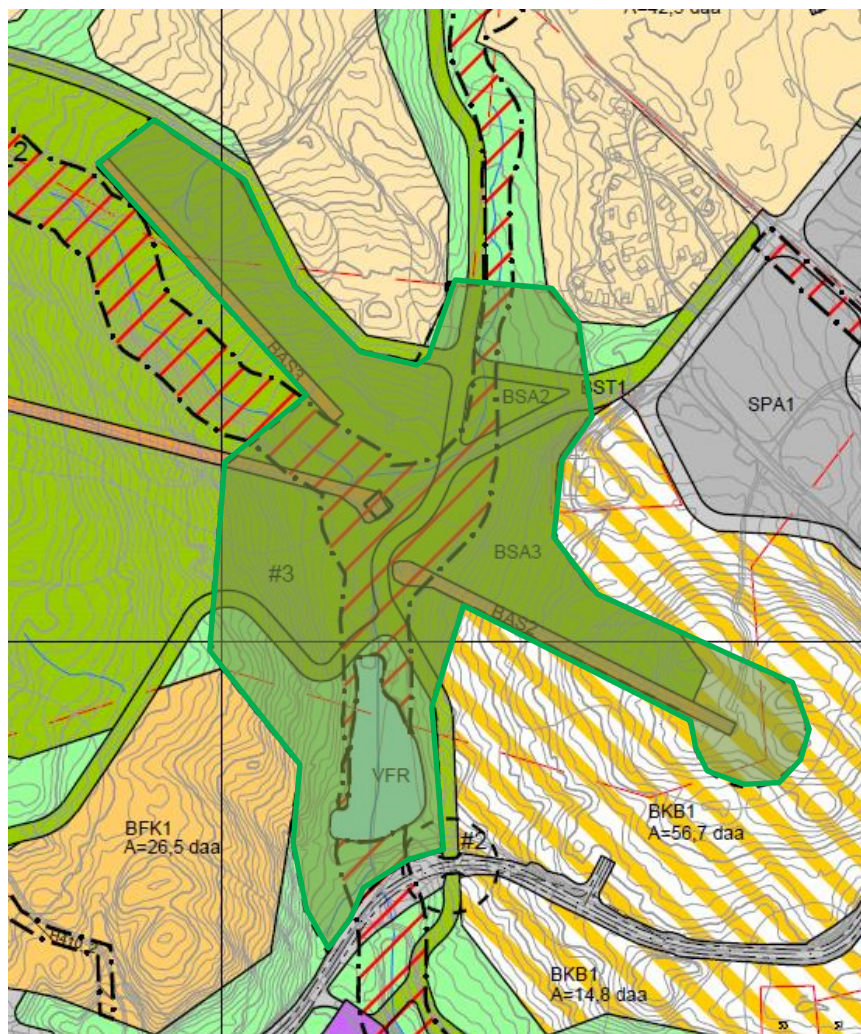
Krav om universell utforming er innarbeidet i planbestemmelsene med henvisning til gjeldende lover og retningslinjer ved utformingen av div. bebyggelse og anlegg.

Konklusjon: *Krav om universell utforming ved utbygging og utforming av anlegg er ivaretatt i reguleringsbestemmelse § 1.1.1*

7.11 Barn og unges oppvekst vilkår

Området planlegges tilrettelagt spesielt for barnefamilier. Dette tilsier fokus på aktiviteter for alle alderstrinn og riktig beliggenhet i forhold til aksjonsradius.

Det foreslås en parkmessig opparbeidelse (inkl. anlegg for lek, aktiviteter og opphold) av dalstasjonsområde og sentralt område rundt toppen av eksisterende skitrek i område BKB1. Et viktig prinsipp er at det skal være bilfritt, oversiktlig og trygd å slippe ut barna på disse arealene. Dette er løst med å definere dette som et bestemmelsesområde med egne bestemmelser (se planbestemmelsene § 5.7.2).



Bestemmelsesområde for utvikling av lek til alle årstider.

Det stilles krav i planbestemmelsene (krav til felles situasjonsplan og utomhus-/landskapsplan) om at dette blir ivaretatt i videre detaljplanlegging. Minimalisering av ulykkesrisiko er bl.a. ivaretatt gjennom skiløype/turveg i ytterkanten av byggefeltene med forbindelse til sentrumsområdet med tilrettelagte aktiviteter for barn via planfrie kryssninger for de mest trafikkerte bilvegane.

Det foreslås nytt barneområde med skibånd og nedfart som er bedre tilpasset de minste barna.

Konklusjon: *Barn og unges oppvekst-vilkår er godt ivaretatt i dette prosjektet.*

7.12 En beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Det er gjennom planbestemmelsene gitt føringer for bebyggelsen mht takform, materialbruk, farger, høyder, bebyggelsesstruktur og bruk av solcellepaneler. Det er gitt litt større rom enn tradisjonelle planbestemmelser for hytteområder mht å kunne forme hyttene noe friere med tanke på form, byggehøyder og vindusløsninger. Dette vil også gi rom for tilpasning til fremtidige miljøvennlige løsninger (f.eks forming av hytte med tanke på utnyttelse av solenergi).

Litt romsligere byggehøyder kan forsvares med at en tilrettelegger for hyttebebyggelse i skogsterreng.

For fritidsbebyggelse frittliggende er det krav om at terreng brattere enn 1:4 ikke skal bebygges og i skrånende terreng skal byggets lengde-retning følge langs terrengkotene. (§4.1.1.1). Det er satt begrensninger mht terrenginngrep på tomte (maks skjæring 2m/ maks fylling 1,5 m).

Det er gitt rom for en fleksibel utviklingsprosess mht å løse byggefeltene samtidig som det stilles strenge krav til detaljreguleringsplan og hva som forventes ivaretatt her mht gruppering av bebyggelse, ivaretagelse av vegetasjon osv. (§1.9 og §2.1)

Konklusjon: *Ambisjoner for arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet er ivaretatt i plandokumenter og vedlegg.*

7.13 Konkurransforhold

Tiltaket i seg selv betyr en forsterkning av destinasjonen i Birkenåsen. Det å være opptatt av utvikling av arbeidsplasser og styrking i markedet må ses på som et positivt initiativ så lenge dette ikke går på bekostning av andre i nærområdet med tilsvarende planer.

Kommuneplanen og allerede godkjente reguleringsplaner har føringer for hvor viktige service-/nærings-tilbud skal utvikles. Som et supplement og for å unngå unødvendig kjøring har en i denne planen lansert at en kan ha et tilbud om noe handel. Næringsaktivitet skal primært være et tilbud tilpasset bebyggelsen og menneskene i Birkenåsen.

Konklusjon: *Reguleringsbestemmelsene sikrer en viss nærservice i gangavstand for beboerne i Birkenåsen samtidig som en unngår at det skilr ut med etablering av handelsnæring i en uønsket målestokk her.*

7.14 Tilleggsvurderinger

7.14.1 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket separat sett vil ikke utløse negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Det forutsettes at nye hyttekunder vil være med å dekke opp investeringen med evt. oppgradering av kommunalt vann og avløp.

7.14.2 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ikke regnet på hva denne utbyggingen betyr i form av økonomisk utbytte for initiativtagere og mulig sysselsetting på kort og lang sikt, men det ligger i kortene at dette er et prosjekt som kan få betydelige positive konsekvenser/ ringvirkninger (se også punkt 5.11). Det er så klart også et annet scenario med vekslende konjunkturer og et marked som må være på plass for at dette kan realiseres, men i denne utredningen forutsettes det at tiltaket har livets rett og mulige konsekvenser vurderes ut fra dette.

7.14.3 Landbruk/ beitebruk

Nybygd skogsbilveg mellom område BFF12-13 og BFF14 foreslås brukt som turveg/skiløype og ny adkomstveg for BFF12-16 forutsettes bygd med en standard egnet for tømmertransport.

Området brukes som beiteområde for sau og foreslåtte gjerdebestemmelser ivaretar både beiteinteresser og hensynet til hytteier som vil ønske å gjerde inn deler av tomta for å unngå forspoling og uønsket opphold av beitedyr.

7.14.4 Interessemotsetninger

Typiske interessemotsetninger vil være mellom de som synes at det er nok turister og hyttefolk i Birkenåsen og de som ser på dette prosjektet som noe nytt og spennende og at det vil kunne tilføre destinasjonen et «dytt» i riktig retning.

Noen eksisterende hytter vil få mer trafikk forbi tomta si, dette gjelder f.eks adkomsten til BFK3 gjennom Orrleiken. Her er det flere hytteiere som har uttalt seg negativt til planene.

7.14.5 Avveining av virkninger

Avviket i forhold til kommuneplanens rammer er ikke uvesentlig. Såfremt en har som ambisjon å utvikle kommunen videre innenfor turisme og reiseliv, så viser konsekvensutredningen så langt at tiltaket har flere positive muligheter enn utfordrende negative konsekvenser.

7.15 0-alternativet

0-alternativet, dvs. ikke en utbygging og arealbruk som skissert i denne planen, vil alternativt være å bygge ut et vesentlig mindre antall hytter iht. gjeldende reguleringsplan. Videre vil det bety at store deler av Birkenåsen forblir et tilnærmet uberørt landskapselement og med en bruk i frilufts-sammenheng á la det en har i dag.

Alpinanlegg og golfbane sliter med økonomien og hvis en ikke får flere potensielle brukere i området kan også disse aktivitetene gå en uviss framtid i møte.

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analysen beskriver risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for utbyggingsarealer og trafikkarealer innenfor planen eller som følge av en utbygging etter planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført iht. planlovens § 4-3 og rundskriv fra DSB. Mange uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke nye tiltaks funksjon og hendelser som kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser av tiltak og konsekvenser for tiltak i tabellen).

Vurderinger av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerlig til stede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men teoretisk sjanse.

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1): Ingen person- eller miljøskade
- Mindre alvorlig (2): få/små person- eller miljøskade
- Alvorlig (3): Alvorlig person- eller miljøskade
- Svært alvorlig (4): Personskade som medfører død eller varige men, mange skadd eller langvarige miljøskader

Vurdering av **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er angitt i tabell tilslutt.

Hendelsene er i tabellen nummerert fra 1-41. De aktuelle risikohendelsene er satt inn med samme numre i tabellen som angir risiko lenger nede. Det er kun beskrevet de hendelsene som vurderes aktuelle i dette området.

Hendelse/situasjon	Konsek.v. for tiltak	Konsek.v. av tiltak	Sann- synlighet	Konsek.v.	Risiko	Kommentar/ tiltak
Natur- og miljøforhold						
1. Masseras-/skred	1	1	1	1		Ikke kjent rasfare i angitte hensynssoner fra NVE
2. Kvikkleire, ustadig grunn						Ikke aktuelt
3. Snø-/isras						Ikke aktuelt
4. Flomras						Ikke aktuelt
5. Elveflom						Ikke aktuelt
6. Radongass	2	1	3	2		For nye byggeomr.: Usikker moderat/ lav forekomst. Løses i byggesak.
7. Skogbrann	2	1	2	2		
Værforhold						
8. Vindutsatt	1	1	3	2		Toppen av åsen er noe vindutsatt, men neppe noe problem
9. Nedbørsutsatt	2	2	3	2		Se Notat «Vurdering av overvann og flom» Sweco

10. Store snømengder	2	1	2	2		Normalt ikke noe problem
Natur- og kulturområder						
11. Sårbar flora	1	2	2	1		Er ivaretatt
12. Sårbar fauna/fisk	1	2	1	1		Ikke forurensse Kvannbekken
13. Verneområder	1	2	3	2		Berører figur naturmangfold vestlige del BFF17, villrein
14. Vassdragsområder	1	1	1	1		Er stort sett ivaretatt som friområder i planen
15. Kulturminner						Ikke aktuelt
16. Park/idrett/lek/rekr.	1	1	1	1		Legger beslag på rekreasjonssområder samtidig som det tas hensyn og tilrettelegges for flere brukere / brukergrupper.
17. Dyrket/dyrkbar mark						Ikke aktuelt
Menneskeskapte forhold						
18. Vei, bru, knutepunkt	1	2	3	2		Konsekvenser av mer trafikk til/fra destinasjon, se notat «Trafikkanalyse», Sweco
19. Havn/kaianlegg						Ikke aktuelt
20. Sykehus/-hjem, kirke						Ikke aktuelt
21. Brann/politi	1	1	1	1		Forutsetter at nødvendige hensyn blir ivaretatt mht adkomst og brannkrav
22. Vann-/ kraftforsyning	2	2	2	2		Forutsettes at dette blir løst iht gjeldende krav/ forskrifter
23. Forsvarsområde						Ikke aktuelt
Forurensningskilder						
24. Industri						Ikke aktuelt
25. Bolig						Ikke aktuelt
26. Landbruk						Ikke aktuelt
27. Akutt forurensning	1	1	1	1		Lekkasje fra kjøretøy/ maskiner
28. Støv/støy; industri						Ikke aktuelt
29. Støy/støv; trafikk	1	2	3	2		Biltrafikk til/fra området, anleggstrafikk
30. Støy/støv; annet						Ikke aktuelt
31. Forurensning i vann	1	2	1	1		Mulig forurensning av Kvannbekken
32. Forurensning i grunn						Ikke aktuelt
33. Elforsyning						Ikke aktuelt
Andre risikoforhold						
34. Industriområde						Ikke aktuelt
35. Høyspentlinje	1	1	1	1		Strålingsfare ivaretatt med hensynsone
36. Avfallsbehandling	1	1	1	1		Forutsettes løst, plankrav
37. Oljekatastrofeomr.						Ikke aktuelt
38. Utbyggingsforhold	1	2	2	1		Fokus HMS
39. Overvann	2	2	3	2		Se Notat «Vurdering av overvann og flom» Sweco

Trafikksikkerhet						
40. Ulykke - farlig gods						Ikke aktuelt
41. Ulykke - av/påkjørsler	1	2	3	2		Fokus trafikksikre løsninger/frisikt
42. Ulykke - gang/syssel	1	2	3	2		Viktig tiltak: Egne gang/sysselstier, oversiktlig kryssing kjørevege.
43. Andre ulykkespunkter	1	2	3	2		Kryssningspunkter ski/kjørevege

Risikovurdering: Risiko fremkommer som funksjon av sannsynlighet og konsekvens. De aktuelle risikohendelsene er satt inn med samme numre i tabellen:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

Generell vurdering/oppsummering inkludert oversikt over hendelser med høy (rød), middels(gul) og lav (grønn) risiko er oppsummert og nærmere omtalt under aktuelle tema om virkninger av planen, kap. 7.8.

9. Innkomne innspill

NR	DATO	INNSPILL FRA	HØVEDBUDSKAP	KOMMENTAR
1.0	14.10.2019	Dag Rinden	Positiv til satsing Viktig med videreutvikling av langrenn/skiskytteranlegg. Sikre muligheter for fremtidig utvidelse alpinanlegg	Bør vi vurdere framtidige utvidelsesmuligheter alpinanlegg?
2.0	15.10.2019	Øystein Karlsen	Støtter innspill fra Marthe Bøhmer, skeptiske til omlegging av Digeråsvegen nærmere Digeråsen1	Foreslått vegomlegging droppes, beholder vegen som i dag.
3.0	16.10.2019	Hyttene Skarhøgdsveien 1-12	Er imot omlegging av Digeråsveien nærmere Digeråsen 1. Ønsker at bruken av eksisterende deponi begrenses og det bør etableres et eget deponi for utbyggingen i øvre delen av planområdet.	Foreslått vegomlegging droppes, beholder vegen som i dag. Dagens deponi foreslås opprettholdt og som tomt for driftsavdeling. I tillegg er det avsatt et nytt usjenert deponiområde BL2 lengst mot øst i planområdet.
4.0	20.10.2019	Hytteiere Digeråsen 1	Er imot omlegging av Digeråsveien nærmere Digeråsen 1. Ønsker ikke trafikk gjennom hytteområdet Digeråsen 1 via Utsiktsveien.	Feil i illustrasjonsplan – har aldri vært noen intensjon om å ha en vei gjennom Digeråsen 1.
5.0	22.10.2019	Bjørn og Tove Vangsøy	Protesterer mot adkomst til område 6 via Orrleiken, foreslår adkomst som forlengelse av Digeråsveien	Har forståelse for at en er skeptisk til økt trafikk. Øvre alternativ påvirker noen færre, men gir dårligere angrepspunkt for adkomst til område 6. Utvikling kan bety ulemper for enkelte mens destinasjonen som helhet vil få et løft som alle vil ha glede av. Verdien av berørte tomter vil mest sannsynlig ikke bli reduert.
6.0	28.10.2019	Benedicte Myklestad	Er imot omlegging av Digeråsveien nærmere Digeråsen 1.	Foreslått vegomlegging droppes, beholder vegen som i dag.
7.0	05.11.2019	NVE	Generelle råd mht videre utredning	Tas til etterretning
8.0	07.11.2019	Mattilsynet	Ingen kommentarer	Tas til etterretning
9.0	15.11.2019	Tom F. Nestli	Er motstander av foreslått navneskifte fra Digeråsen til Birkenåsen	Tas til etterretning
10.0	18.11.2019	Birkenåsen Vel v/Svein A. Aarvik	Støtter innspill fra hytteiere i Orrleiken og Digeråsen 1. Ønsker innsigelsesrett til reg.plan. Kommunen må overta infrastruktur. Eksisterende infrastruktur som ikke har ferdigattest må oppgraderes og overtas av kommunen.	Foreslåtte innsigelsesrett kan ikke påregnes, men viktig med god dialog. Ellers et konstruktivt innspill som delvis følges opp i planen. Mht mangler ved eksisterende privat VA-anlegg, så er dette noe

			Ønsker vesentlig innflytelse mht rekkefølgebestemmelsene vedrørende løyper og alpinbakke som bør ferdigstilles i forkant av utbygging av tomter/hytter. Beholde trær. Utvikle heiskapasitet i takt med utbygging av hytteområde. Etablere p-plass på øvre deler av området for turgåere.	som en må prøve å finne en løsning på i samråd med Åmot kommune.
11.0	19.11.2019	Eidsiva Nett AS	Påpeker viktige forhold i videre planarbeid. Vedlagt kart over trafostasjoner og kraftlinje.	Tas til etterretning
12.0	19.11.2019	Hytteeierne Orrleiken	Er imot foreslått bruk av Orrleiken som adkomst til område 6. Heller ikke benyttes som anleggsvei. Mener område 6 bør fjernes som byggeområde. Alternativ adkomst via fortsettelse av Digeråsveien høyere oppe.	Har forståelse for at en er skeptisk til økt trafikk. Øvre alternativ påvirker noen færre, men gir dårligere angrepspunkt for adkomst til område 6. Område 6 er et krevende utbyggingsområde, men som kan bli veldig bra – bør tas med videre. Se også kommentar innspill nr. 5.
13.0	19.11.2019	Naturvern-forbundet S-Ø	Primært ønsker de ikke mer hyttebygging i området. Er uenige i nytt navn Birkenåsen. Understreker viktigheten av terrengtilpasning pga fjernvirkning. Viktig at friluftsinnteressene blir ivaretatt og at det blir fokus på «riktige» retningslinjer for inngjerding med tanke på beitedyr/fri ferdsel for mennesker og dyr. Minner om kravene i Naturmangfoldloven og krav til en edruelig energibruk (begrenset hyttestørrelse, ikke tillatt el til oppvarming mv)	Bortsett fra en generell skepsis til hyttebygging er det enighet om de fleste poengteringene og dette er også ivaretatt i planforslaget: - Krav til inngjerding - Hensyn til friluftsliv - Hensyn til planter og dyr - Krav til energiløsninger
14.0	19.11.2019	Åmot Skytterlag v/ Halvor Dahle Meland	Minner om støy og sikkerhetssoner i reguleringsplanen for Hovdmoen skytebane.	Tas til etterretning. Foreslåtte arealbruk kommer ikke i konflikt med støy og sikkerhetssoner for skytebanen.
15.0	20.11.2019	Statens vegvesen	Mener det er behov for å utrede forholdet mellom bensinstasjonsområdet og adkomstveg til Digeråsen nærmere inkl. forholdet til Rv3. Trafikksikkerhetsmessige vurderinger må vise om det er behov for tiltak og evt. nedfelles i rekkefølgebestemmelser. Anbefaler trafikkanalyse med fokus på - Omfang økt trafikk - Tiltak trafiksikkerhet	Trafikkanalyse inkl. forslag til opprydding av trafikkbildet rundt adkomstveg til Digeråsen og bensinstasjonen, i tråd med vegvesenets anbefaling, er utført. Trafikksikkerhet innenfor området er prioritert i planforslaget. Se omtale kap. 7.7

			- Forholdet bensinstasjonsområdet og adkomstveg til Digeråsen. Viktig med fokus på trafiksikkerhet også innenfor planområdet.	
16.0	04.12.2019	Fylkesmannen i Innlandet	Ber om at klimatilpasningstiltak blir prioritert. Forventer krav om visualisering som viser nær og fjernvirkning av planlagt utbygging. Bør ha fokus på lysforurensning. Vurdere p-plass på toppen med tanke på friluftslivet. Mener det bør gjøres en samlet KU sammen med planene på Skramstadsetra mht konsekvenser for villreinen (jf samlet belastning Naturmangfoldsloven) Avklares om det skal være sommerdrift i alpinanlegg. Anbefalinger om åpne vassdrag og bevaring kantvegetasjon. Skisserte nye byggeområder som ligger mest eksponert på toppen av høyder i terrenget må gis en særlig vurdering med hensyn til landskap.	Tas til etterretning og punktene er omtalt/ innarbeidet i planforslaget. Vedr. innspillet om felles KU med Skramstadsetra, mener forslagsstiller at dette bør være avklart i nylig vedtatt kommuneplan? Se også omtale kap. 7.2. Fjernvirkning/ landskapshensyn er behandlet/ivaretatt, se omtale kap. 7.4.
17.0	11.12.2019	Hedmark fylkeskommune	Er positive til fortetting i randsone rundt eksisterende fritidsboligområder framfor å ta hull på nye områder. Henviser til aktuelt overordnet lov-/planverk og veiledere (T-1450, T-2/08) Funksjons og kvalitetskrav til f.eks lekearealer og evt. behov for rekkefølgekrav. Fokus på landskapspåvirkningen og terrengtilpasning.	Tas til etterretning og punktene er ivaretatt i planforslaget. - Lekeareal, se kap 7.10 - Landskapshensyn og terrengtilpasning, se kap. 7.4 og 7.12

10 Avsluttende kommentar fra forslagsstiller

Tiltaket er konsekvensvurdert i forhold til aktuelle/ mulige utfordringer iht. godkjent planprogram.
Det er ikke avdekket forhold som tilsier at dette prosjektet ikke kan settes ut i livet.