



## Detaljreguleringsplan Sandvika 6 – 2.gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2023/21	01.06.2023
Kommunestyret	2023/36	21.06.2023

### Vedlegg

- 1 Saksprotokoll Detaljreguleringsplan Sandvika 6 – ny 1.gangs behandling
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Plankart
- 5 Oversiktskart illustrasjoner
- 6 Sikt-illustrasjon
- 7 Innspill til nytt offentlig ettersyn
- 8 Samledokument uttalelser til offentlig ettersyn
- 9 Oppsummering offentlig ettersyn
- 10 Saksprotokoll Reguleringsplan Sandvika 6 – 1. gangs behandling
- 11 Avtale Thea Marie Os
- 12 rapportmal skredfare Sandvika 6
- 13 ROS-analyse Sandvika 6
- 14 Steinalderboplassen\_fylkeskommunen
- 15 Vurdering av merknader\_oppstartsvarsel
- 16 Samledokument uttalelser til oppstartsvarsel

### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplanen for Sandvika 6, med følgende endringer i planbestemmelsene:

- Ny § 2.7: Byggegrenser er angitt i plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen (tomtegrense). Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen, eller 4 meter fra bygningsmasse på tilstøtende tomt, av hensyn til brannsikkerhet. Det tillates ikke overbygd terrasse. For de

eiendommene der byggegrensen ligger i 50 meters byggeforbudsgrensen, tillates det ikke bygningsmasse utenfor byggegrensen, i retning Osensjøen.

- Ny § 2.18: I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å begrense støy- og støvplager. Utover det skal støy- og støvplager avklares gjennom en avtale mellom utbygger og resterende hytteeiere/veilag.
- Ny § 4.1.2 bokstav d: Bygningens høyde skal ikke overstige 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°
- § 4.1.2 bokstav j tas ut av reguleringsplanen.
- Ny § 4.2.1 bokstav e: KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Vendehammer skal bygges med bredde som vist på plankart og skjæringer og fyllinger utover regulert bredde kan ligge innenfor hyttetomtens areal og FRI1. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156. Adkomst fra fylkesveien skal utarbeides etter veinormalen, Statens vegvesen håndbok N100.
- Ny § 4.5.1 bokstav a: Området er eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter.

Samtidig med vedtak av ny reguleringsplan, vedtar Åmot kommunestyre at den gamle reguleringsplanen i området (planID=20102000) oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Kommunedirektøren kan gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene inkludert plankart, dersom dette ikke får betydning for realinnholdet. Med dette menes for eksempel å rette opp tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende, samt å innarbeide de vedtatte endringene.

#### **Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 01.06.2023:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt

Tilleggsforslag fra HUKA:

Det tillates etablert felles tursti utenfor byggegrensen på tomt nr. 8, på nord-vestlig side.

Tilleggsforslag fra HUKA: enstemmig vedtatt

#### **Vedtak i Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging 01.06.2023:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplanen for Sandvika 6, med følgende endringer i planbestemmelsene:

- Ny § 2.7: Byggegrenser er angitt i plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen (tomtegrense). Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen, eller 4 meter fra bygningsmasse på tilstøtende tomt, av hensyn til brannsikkerhet. Det tillates ikke overbygd terrasse. For de eiendommene der byggegrensen ligger i 50 meters byggeforbudsgrensen, tillates det ikke bygningsmasse utenfor byggegrensen, i retning Osensjøen.
- Ny § 2.18: I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å begrense støy- og støvplager. Utover det skal støy- og støvplager avklares gjennom en avtale mellom utbygger og resterende hytteeiere/veilag.

- Ny § 4.1.2 bokstav d: Bygningens høyde skal ikke overstige 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°
- § 4.1.2 bokstav j tas ut av reguleringsplanen.
- Ny § 4.2.1 bokstav e: KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Vendehammer skal bygges med bredde som vist på plankart og skjæringer og fyllinger utover regulert bredde kan ligge innenfor hyttetomtens areal og FRI1. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156. Adkomst fra fylkesveien skal utarbeides etter veinormalen, Statens vegvesen håndbok N100.
- Ny § 4.5.1 bokstav a: Området er eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter.

Samtidig med vedtak av ny reguleringsplan, vedtar Åmot kommunestyre at den gamle reguleringsplanen i området (planID=20102000) oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Kommunedirektøren kan gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene inkludert plankart, dersom dette ikke får betydning for realinnholdet. Med dette menes for eksempel å rette opp tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende, samt å innarbeide de vedtatte endringene.

Det tillates etablert felles tursti utenfor byggegrensen på tomt nr. 8, på nord-vestlig side.

### **Kommunestyrets behandling i møte 21.06.2023:**

Hovedutvalget kommunalteknikk og arealplanleggings forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### **Vedtak i Kommunestyret 21.06.2023:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplanen for Sandvika 6, med følgende endringer i planbestemmelsene:

- Ny § 2.7: Byggegrenser er angitt i plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen (tomtegrense). Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensen, eller 4 meter fra bygningsmasse på tilstøtende tomt, av hensyn til brannsikkerhet. Det tillates ikke overbygd terrasse. For de eiendommene der byggegrensen ligger i 50 meters byggeforbudsgrensen, tillates det ikke bygningsmasse utenfor byggegrensen, i retning Osensjøen.
- Ny § 2.18: I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å begrense støy- og støvplager. Utover det skal støy- og støvplager avklares gjennom en avtale mellom utbygger og resterende hytteeiere/veilag.

- Ny § 4.1.2 bokstav d: Bygningens høyde skal ikke overstige 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°
- § 4.1.2 bokstav j tas ut av reguleringsplanen.
- Ny § 4.2.1 bokstav e: KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Vendehammer skal bygges med bredde som vist på plankart og skjæringer og fyllinger utover regulert bredde kan ligge innenfor hyttetomtens areal og FRI1. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156. Adkomst fra fylkesveien skal utarbeides etter veinormalen, Statens vegvesen håndbok N100.
- Ny § 4.5.1 bokstav a: Området er eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter.

Samtidig med vedtak av ny reguleringsplan, vedtar Åmot kommunestyre at den gamle reguleringsplanen i området (planID=20102000) oppheves i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 12-14.

Kommunedirektøren kan gjøre mindre redaksjonelle endringer i plandokumentene inkludert plankart, dersom dette ikke får betydning for realinnholdet. Med dette menes for eksempel å rette opp tekniske feil, åpenbare inkurier, skrivefeil og tilsvarende, samt å innarbeide de vedtatte endringene.

Det tillates etablert felles tursti utenfor byggegrensen på tomt nr. 8, på nord-vestlig side.

## **Bakgrunn**

### **Frem til ny 1.gangs behandling – 23.03.2023**

#### **Bakgrunn**

Mjøsplan har på vegne av SF Invest AS sendt inn revidert forslag til detaljreguleringsplan for Sandvika 6. Forslagsstiller ønsker gjennom planforslaget å legge til rette for foretting av hytter på områder som i dag i hovedsak er avsatt til campingplass på del av gbnr. 58/20. Planområdet er på ca. 68,8 daa. Det opprinnelige planforslaget la opp til inntil 15 nye fritidsboliger. I det reviderte planforslaget ble antallet redusert til 14. Mønehøyde og gesimshøyde ble også økt med 0,5 m for de nye fritidsboligene, i § 4.1.2. Under vurderinger i saksprotokollen fra møtet 23.03.2023, vedlegg 1, er det gjort en kort oppsummering av endringene fra opprinnelig til revidert planforslag.

Gjeldende reguleringsplan i området er reguleringsplan for Sandvik (planID 20102000). Endelig vedtak av fremlagte reguleringsplan vil erstatte og oppheve den gjeldende reguleringsplanen for Sandvik.

Oppstartsmøte ble avholdt den 07.07.2021. Fristen for å komme med innspill til oppstartsvarselet var den 19.11.2021. Innspillene til oppstartsvarselet er redegjort for i vedlegg 16 i fremlagte planforslag. Planen har blitt tildelt planID 20210400.

Detaljreguleringsplanen var oppe til førstegangsbehandling i hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging i møte 17.11.2022. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 12.12.2022 til 27.01.2023. Det kom inn innspill fra flere privatpersoner, samt fra berørte

myndigheter. Innspillene er kommentert av Mjøsplan i vedlegg 9. Den totale summen av endringer som innspillene medførte, samt endringer som forslagsstiller ønsket innført i planen, medførte et behov for ett nytt offentlig ettersyn, før reguleringsplanen kan tas til sluttbehandling i kommunen. Dette for å sikre en god medvirkningsprosess, når det gjøres endringer som kan påvirke eiere av eksisterende fritidsboliger i området.

## **Vurdering**

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

Byggegrense mot Osensjøen blir ivaretatt også i nytt planforslag, og ivaretagelse av verneverdig bebyggelse blir videreført. De nye fritidsboligene ønskes plassert i relativt god avstand til den verneverdige bebyggelsen, korteste målte avstand fra byggegrense på de nye tomtene, til verneverdig bebyggelse er 8 m.

Vedlegg 5 viser siktlinjer med utgangspunkt i allerede eksisterende bebyggelse. Slik administrasjonen ser det, med utgangspunkt i vedlagte illustrasjonsmateriale, er det lite sannsynlig at den nye bebyggelsen vil vesentlig redusere utsikten mot Osensjøen, for de eksisterende fritidsboligene. De nye fritidsboligene er begrenset i både størrelse på hovedbygning og sidebygning, areal som kan bebygges, samt antall bygninger på eiendommen.

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

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

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

Det kom inn flere innspill etter opprinnelig offentlig ettersyn. Disse er oppsummert og kommentert av kommunen i saksprotokoll fra hovedutvalgsmøte 23.03.2023, i vedlegg 1. I tillegg er de kommentert av Mjøsplan i vedlegg 9.

## **Etter ny 1.gangs behandling**

Planforslaget hadde ny 1. gangs behandling i HUKA i PS 2023/7 den 23.03.2023, og ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i tidsrommet 31.03.2023-12.05.2023.

I forbindelse med nytt offentlig ettersyn kom det inn høringsuttalelser fra følgende myndigheter og privatpersoner: Innlandet fylkeskommune, NVE, Statens Vegvesen, Statsforvalteren i Innlandet, Grete og Roar Evensen, Bjørn Tore Rønningen, Bjørn Wold, Tone Berget Floden, Rune Forsmo og Marianne Westbye Moe. I tillegg kom det innspill fra advokatfirmaet Økland & CO som representerer alle hytteeierne innenfor gjeldende reguleringsplan, Sandvik. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren under.

Dato, hvem	Oppsummert	Kommentert
28.04.2023, NVE	NVE har kun generelle tilbakemeldinger til planen, og minner om kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Tas til orientering
04.05.2023, Statens vegvesen	Statens vegvesen har ingen merknader til planen.	Tas til orientering.
09.05.2023, Bjørn Tore Rønningen	<p>Høyden på de nye hyttene vil påvirke vår utsikt og frihetsfølelse mot sjøen. Verditap og forringelse av vår eiendom vil også bli betydelig om dette planforslaget går gjennom. Verditakst før og etter en slik utbygging vil legges til grunn.</p> <p>I første utkast hadde kommunen satt som krav at hyttene skal være utleie hytter, gjelder dette fortsatt? Vi leier også ut vår hytte kanskje 4-5 ganger/år. Er ikke mange henvendelser om hytteleie ellers. Kommunen må regulere utleie av de nye fritidsboligene.</p> <p>Det planlegges nye veier også inne på området til Sandvik hyttetun. Vi er kritiske til økt trafikk rett ved vår hytte, det vil medføre ulemper i form av støy og støv og vi må muligens gjerde inn området da vi har både små barn og hunder. Dette er kostnader som utbygger bør stå for.</p> <p>Vi er skeptiske til hvordan bruk av friområdene som stranden nede ved Sandvik kommer til å bli, da de nye hyttene vil oppleves som ett stengsel for å komme ned dit.</p> <p>Utbygger bør være kjent med at det er engasjert advokat for å bidra mot denne utbyggingen, vi håper han kan ta dette til etterretning. Vi er ikke negative til 2-3 nye hytter, lignende de som allerede er på Sandvik hyttetun. Men en slik massiv utbygging med minihytter vil ikke harmonere med området ellers.</p>	<p>Det er ikke et nytt hyttefelt, men fortetting av et eksisterende hyttefelt.</p> <p>I brev av 19.12.2022 ble det presisert at krav om utleie var en skrivefeil. Dette brevet ble sendt ut til alle høringspartene. § 4.1.2 bokstav j vil bli foreslått fjernet, for å unngå denne typen forvirring. Alle private hytteeiere kan leie ut sin fritidsbolig.</p> <p>Det er fra før regulert vei forbi denne eiendommen, det er ikke lagt inn noen ny vei i direkte tilknytning til denne eiendommen.</p> <p>Det vil være mulig å benytte veiene i området for å komme seg ned til strandsonen. All bebyggelse vil være minst 50 m fra Osensjøen, og således godt utenfor byggeforbudssonen langs Osensjøen.</p> <p>Utbygger har anledning til å ha en annen visjon for Sandvika 6, enn det som var opprinnelig.</p>
10.05.2023, Bjørn Wold	<p>Den felles veien som ligger i reguleringsplanen betaler hyttetunet en sum for å vedlikeholde, strø, måke og salt.</p> <p>Stikkrenner skal graves opp og det skal gjøres mer for drenering av overvann. Det ligger kabler og rør til hyttene i stikkrennene. Det må tas med i beregning før det evt. blir satt i gang noe gravearbeid.</p> <p>Det er mye trafikk inne på hyttefeltet allerede, som medfører mye både støv og støy. Det må monteres fartsdumper, og veien må bli holdt ved like med salt om sommer og måket om vinteren</p>	<p>Dette er momenter som bør inn i en avtale mellom veilaget og utbygger</p> <p>Dette tas til orientering.</p> <p>Fartsgrenser og fartshumper reguleres av annet regelverk, og hører dermed ikke hjemme i reguleringsplanen.</p>

<p>11.05.2023, Tone Berget Floden</p>	<p>Fortettingen er ikke i samsvar med øvrig bebyggelse, hyttene er for høye, og ikke i tråd med vårt felt. De nederste hyttene her skulle bygges i en etasje pga. utsikt for hyttene bak oss</p> <p>Veien er ikke beregnet for økt trafikk og kan ikke utvides. Vår hytte står nærmere veien etter godkjent utbygging av carport.</p> <p>Tegningen i den nye planen stemmer ikke med vårt areal mot veien.</p> <p>Vår adgang til badestrand og båtbygga er ikke tegnet inn i kartet.</p> <p>Kommunen må komme på befaringsfor å se det totale bildet av planen.</p>	<p>Utbyggingen av nederste del av Sandvika 6 må nødvendigvis se annerledes ut enn den opprinnelige utbyggingen. Utbygger har anledning til å ha en annen visjon for Sandvika 6, enn det som var opprinnelig.</p> <p>Alle grensene i reguleringsplanen, som berører eksisterende fritidseiendommer, er identiske med opprinnelig reguleringsplan. Alle bygninger som er tegnet inn, er kun bakgrunnsdata, og trenger således ikke å være identiske med faktisk situasjon i området.</p> <p>Adgang til badestrand og båtbygge er private anlegg, og hører ikke hjemme i et reguleringsplankart.</p> <p>Det vil bli gjennomført en befaring samme dag som planen sluttbehandles.</p>
<p>11.05.2023, Rune Forsmo</p>	<p>6.1 Fortetting er ikke et bedre alternativ enn å bygge i ubebygde områder, for hytteeiere i Sandvik hyttetun. Det er rikelig med plass rundt Osensjøen. Det må være mulig å nedskalere utbyggingen.</p> <p>6.2 Sandvik hyttetun er utbygget for å gi nærhet til naturen og med hensyn til de andre hyttene og nærmiljøet. Det nye prosjektet presser hytter og bygninger tett sammen og tar bort opplevelsen av natur og utsikt. Åmot kommune har stoppet flere søknad om utvidet utnyttelsesgrad på eksisterende romslige tomter. Utbyggers plan endrer området til en tetthet som går fra spredt bebyggelse til tettpakket.</p> <p>Hyttetunet vil bli belastet med en vesentlig økning i trafikk og tetthet av folk. Det er synd at Åmot kommune ikke ser verdien av å gi tilbud til hytteturister som også setter pris på nærhet til naturen og fred og ro. Vi frykter for konsekvensene for vårt nærområde med den økte belastningen.</p> <p>Badestranden og området blir også redusert med å ha tett hyttebebyggelse så tett på nærområdene. Det er ingen regulering av badeplassen mht. båter ol. Det kan nærmest bli farlig å ferdes på den lille stranden.</p> <p>Vi håper at ÅK enda kan bestemme seg for å opprettholde et mangfold i tilbud for hytteturister.</p>	<p>Samfunnsmessig er det et bedre alternativ å fortette allerede eksisterende hyttefelter, og dette er i tråd med regionale retningslinjer.</p> <p>Utbygger har anledning til å ha en annen visjon for Sandvika 6, enn det som var opprinnelig.</p> <p>Sikkerhet på Osensjøen reguleres av annet regelverk.</p>

<p>11.05.2023, Marianne Westbye Moe</p>	<p>Opprettholder våre tidligere merknader. Det er ikke kommet opplysninger i vurderingene som endrer vårt syn på at utbygging er uheldig både for oss som fastboende, hytteeiere på Sandvik og for dyreliv i området. Når det nå er foreslått endringer i høyde, blir det i tillegg viktigere å påpeke hvor feilaktig bilde illustrasjonene utarbeidet av forslagsstiller er.</p> <p>Det må bygges støttemurer og planeres for å bygge slik det fremgår av illustrasjonene. Vi kan ikke forstå annet enn inngrepene i området vil bli store inngrep, og at totalhøyden vil oppleves som stor spesielt fra sjøsiden. I tillegg vil de helt sikkert oppleves som høye og i veien for utsikten til de hyttene som ligger bak. Hyttene vil være visuelt skjemmende.</p> <p>Vi påpeker at det har skjedd en stor fortetting i nevnte område de siste årene. Med bebyggelse tett på vil området oppleves som enda mer privatisert enn det den gjør i dag. Det nevnes at det vurderes som unødvendig å opparbeide lekeplasser, vi anser at det viktigste er å ikke rasere de få friområdene som ikke er skogdekte. Hyttene vil altså være til hinder for barn og familiers utfoldelse i området.</p> <p>Det ligger en sti i området, flytting av den vil lengre sør vil ikke være mulig, da det er våtmark og bekk der.</p> <p>I en artikkel nrk.no skriver i februar 2023 henvises det til en undersøkelse gjort av IPSOS som viser at omtrent halvparten av Norges befolkning er kritiske til bygging av hytter på den måten det har blitt gjort de siste tiårene. Det er på tide å trekke i bremsen og bevare naturmangfold og friområder. Osensjøen og ÅK trenger ikke flere hytter innenfor 100-meterssonen fra vannet, heller tvert imot.</p>	<p>Det er kommunens vurdering at det utarbeidede illustrasjonsmaterialet er tilstrekkelig.</p> <p>Det estetiske rundt skjæring/fylling er vurdert av byggesaksbehandler til å være ivaretatt i reguleringsplanen.</p> <p>Det er ikke friområde som planlegges utbygget, men et areal som tidligere har vært regulert til campingplass. Det vil fremdeles være et belte på 50 meter mellom bebyggelsen og vannet, som er tilgjengelig for barn og familiers utfoldelse i området.</p> <p>Se kommentar over.</p> <p>Langs Osensjøen er det 50 meters byggeforbudssone. Den planlagte utbyggingen er plassert godt utenfor denne byggeforbudssonen.</p>
---	--	--



Bakgrunnen for fortetting var i utgangspunktet at det skulle bygges rimelige og små hytter som skulle komme en større andel av befolkningen til gode. Vi ser nå at intensjonen er endret til en fortetting med store hytter.

Vi må påpeke at hyttene i forkant 58/323, 58/324, 58/325 og 58/326 ikke fikk tillatelse til å bygge hems eller to etasjer av hensyn til hyttene lenger bak. Mønehøyden på disse 4 hyttene er kun 4,4 m. Høydeforskjellen i terrenget foran hyttene er svært liten og de vil komme i omtrent samme høyde som eksisterende hytter.

Når vi nå får 3 hytter med sidebygninger på samme arealstørrelse som hver tomt i tidligere reguleringsplan, siter det seg selv at vi får «en vegg» av hytter foran oss. Vi vil ikke bare miste utsynet mot sjøen, vi vil også miste sol og solnedgang store deler av året. Vi ber derfor om at mønehøyden på hyttene i øverste rekke ikke overstiger 4,4 og i tråd med eksisterende hytter.

*Det ligger en illustrasjonstegning i høringsuttalelsen, som skal illustrere høyde på de planlagte bygningene, som sett fra gbnr. 58/326.*

Det er gitt tillatelse til å bygge terrasse utenfor byggegrensen, men kun frem til 1 meter mot tomtengrensen. Betyr det at 50 m byggeforbudssonen kan overskrides med inntil 3 meter? Dette vil medføre ytterligere følelse av at friområdet er privatisert og i strid med det absolutte forbudet.

I veileder «fritidsbebyggelse for Åmot kommune» er det påpekt at maks fylling er 1,5 meter. Hvorfor gis det tillatelse til 2 m her? Det står også at tomter brattere enn 1:4 normalt ikke skal bebygges. Hva er forholdet på de bratteste tomtene på Sandvika 6?

I tilfeller der terrasse og trapp er mer enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå skal dette inngå i BYA. Vil noen av terrassene og trappene ha en høydeforskjell på over 0,5 m? Er dette medregnet i BYA?

Det er dyretråkk i området der de nye hyttene skal ligge. Vi mener at naturmangfoldloven ikke er etterfulgt da dyretråkk blir innebygd.

For størrelsen på hyttene er den eneste endringen en økning av møne og gesims med 50 cm. Dette er 50 cm høyere enn det som tillates for de eksisterende hyttene, men er likevel ikke å anse som at hyttene er store hytter. 50 m<sup>2</sup> BYA er fremdeles en relativt liten hytte, og betydelig mindre i bebygd areal, enn det den minste av de eksisterende hyttene er.

Vi kan ikke se at det har vært noen dialog rundt byggehøyder i forbindelse med byggesak for de fire eiendommene som nevnes. De opprinnelige tegningene i de aktuelle byggesakene har ikke hems påtegnet.

§ 4.1.2 bokstav d endres, slik at høydene samsvarer med det som tillates for eksisterende hytter, altså 3,5 m gesims og 5,5 m møne.

§ 2.7 vil bli endret, slik at de tomtene som har deler av sitt areal innenfor strandsona, ikke kan bygge noe som helst i strandsona.

Måling på tomt nr. 2 tilsier at tomten ikke er brattere enn 1:4. Ut fra det vi kan se, er dette en av de bratteste tomtene, som er foreslått bebygd.

Det er ikke mulig å si om noen av eiendommene vil ha terrasse og trapper med høydeforskjell på over 0,5 m, før det foreligger en byggesak. Dersom det er tilfelle, så skal det medregnes i BYA.

Det er riktig at man skal ta hensyn til dyr, iht. naturmangfoldloven. I dette tilfellet, der det fra før av er regulert til campingplass i det aktuelle området, har man på forhånd akseptert at naturmangfoldet må vike. Dersom det hadde vært villrein i Osen, kan det være at man ville vært nødt til å gjøre andre vurderinger. Men her er det snakk om rådyr, en dyreart som vi selvsagt skal ivareta, men som er tilpasningsdyktig, og som det vurderes at vil tåle en utbygging. Rådyr er heller ikke en utrydningstruet art. Dersom det var tilfelle, ville man vært nødt til å legge andre vurderinger til grunn.

<p>Forslagsstiller mener at områder er i tilknytning til store grøntområder, og at barn har lekemuligheter uten å krysse hovedveiene. Dette er ukjent for oss. På begge side av Sandvika 6 er det kun private hytter og camping/caravanplasser i flere kilometer. På Sandvika 6 skal mye grøntareal bygges ned, i tillegg går det en vei ned mot brygga på nordvest siden.</p> <p>Media er fulle av artikler om hvor skadelig fortetting er for naturen. Aftenposten skriver i en kronikk 12. april at norske kommuner må trolig kutte kraftig i planene sine om hytteutbygginger dersom vi skal nå klimamålene. I Oslo er det innført byggestopp. Det har vært en betydelig nedgang i hyttesalget landet rundt siden januar. I Innlandet er nedgangen på hele 29%. Er det virkelig nødvendig med en fortetting som det her legges opp til? Oslia har et prosjekt med 22 hytter for salg, men har lagt dette på is, da kun 2 interessenter har meldt seg. Hammeren kommer med opptil 47 tomter snart. Furutangen har ledige tomter/hytter. Er det nødvendig med enda mer fortetting?</p> <p>Vi har i flere runder påpekt problemet med støv langs veien. Flere av hytteeierne kan til tider ikke sitte ute og nyte måltider, med mindre de ønsker å spise sand. Kommunen mener at alle problemer med veien er privatrettslig og henviser til det. Kommunen har imidlertid et ansvar for å sørge for at alle hensyn blir ivaretatt ved utbygginger og kan, som et tiltak, kreve at utbygger f.eks. asfalterer.</p>	<p>Det er fremdeles et belte på 50 m mellom den nye bebyggelsen og vannkanten som kan benyttes til barn og familiers utfoldelse i området.</p> <p>Oslia ligger ikke i tilknytning til Osensjøen, det gjør heller ikke Furutangen. På generelt grunnlag er det få attraktive ledige hyttetomter langs Osensjøen i Åmot kommune.</p> <p>I anleggsperioden må det iverksettes tiltak for å begrense støy- og støvplager. Utover det bør dette avklares gjennom en avtale mellom utbygger og resterende hytteeiere/veilag.</p>
---	--

Sandvik registrerer at revidert planforslag dels inneholder endringer som er positive for dem, men i all hovedsak er det tale om endringer i Sandviks disfavør. Blant annet er det svært negativt at revidert planforslag inneholder forslag om økt møne- og gesimshøyde.

Det vises til tidligere innspill. Merknadene vist til gjelder i all hovedsak fremdeles.

Sandvik finner plankartet mangelfullt. Blant annet mangler det plassering av sidebygninger og parkeringsplass. Sistnevnte anses som betydningsfullt, da revidert planforslag inneholder en endring om at parkeringsplasser per tomt skal være to stykker, i stedet for én. Det er umulig å se for seg hvordan den reelle utformingen av tomtene blir. Det er vanskelig å se for seg hvordan arealregnskapet «går opp» på hver tomt.

Fortetningsgraden som foreslås er ukjent i nærområdet. Arealet representerer kultur- og naturverdier. Det er generelt både i kommunen og nærområdet relativt rikelig med egnede arealer til hytteutvikling. Selv om området er attraktivt for fritidsboliger, er det likevel begrenset press på hyttemarkedet lokalt. Etter vårt skjønn er det ikke behov for en så relativt sett massiv utnyttning som det legges opp til her, ut over utbyggers rent kommersielt baserte ønske.

En endring fra campingplass til fritidsbebyggelse er en betydelig endring og avvikt fra gjeldende reguleringsplan.

Det har ikke vært aktiv drift på campingplassen siden 1990-tallet. Det har vært svært begrenset aktivitet på campingplassen hele den tiden hytteeierne i Sandvik har hatt hytter der. Bygging av 14 nye hytter vil medføre en uforholdsmessig økning i aktivitetsnivået på 58/20, også langt ut over det som er mulig innenfor dagens regulering, noe som vil påvirke hytteeierne i Sandvik negativt. Særlig gjelder dette når det er tale om hytter som kan leies ut.

Kommunen har ikke kommentert dette sentrale temaet.

Utleiehytter medfører støy, festing, rot og generelt uansvarlig oppførsel

#### Utnyttelsesgrad

De nye fritidsboligene planlegges bygd med større grad av utnyttelse enn det eksisterende reguleringsplan legger opp til. Forslagsstiller har selv valgt å regulere inn 14 svært små hyttetomter i stedet for færre, større tomter. Det er på ingen måte «rimelig» at utbygger skal få bygge større hytter på små tomter. Forslagsstiller har selv valgt å lage små tomter, og kan ikke alene av den grunn kreve mer utnyttelse av hver enkelt tomt.

Tidligere innspill vil ikke bli gjennomgått og vurdert på nytt, da dette vurderes som allerede avklart.

Det er ikke et krav om at bygninger skal plasseres ut i plankartet, i forkant av planvedtak. Bygningers plassering vil måtte vurderes i den enkelte byggesak.

Utbygger har anledning til å ha en annen visjon for Sandvika 6, enn det som var opprinnelig.

Det er derfor det er behov for en ny reguleringsplan. Dersom utbygger hadde kunnet utvikle området innenfor eksisterende rammer, ville det ikke vært nødvendig med en ny regulering.

Alle fritidsboliger kan leies ut. Dette gjøres allerede blant hytteeiere i Sandvik, ref. innspill fra eier av 58/322. Ettersom det ikke er aktuelt å legge en begrensning på de nye hytteeierne, som hindrer dem i å benytte sin privatrettslige rettighet, i å leie ut sin fritidsbolig, dersom de skulle ønske det, har kommunen ikke kommentert dette utover at det i det første saksfremlegget av 17.11.2022 var en skrivefeil som stilte krav om utleie, dette ble korrigert i brev sendt til alle grunneierne 19.12.2022. Det er *ikke* krav om utleie av de aktuelle fritidsboligene, men det åpnes opp (som for alle andre) for utleie av privat fritidsbolig. For å unngå ytterligere forvirring rundt dette, fjernes § 4.1.2 bokstav j fra planen.

Det er ikke uvanlig med ulik utnyttelsesgrad på ulike felter innenfor samme reguleringsplan. Med byggegrensene som ligger i planforslaget, vil det ikke åpnes opp for at det bygges større hytter på de små tomtene, enn det som er lov på de større tomtene i det eksisterende feltet.

<p><b>Byggehøyde og tap av utsikt</b></p> <p>Sandvik har fra starten av uttrykt bekymring knyttet til høyden på ny bebyggelse. I revidert forslag er maksimal mønehøyde økt til 6 meter, og maksimal gesimshøyde økt til 4 meter. Illustrasjonsmaterialet viser klart og tydelig at all eksisterende hyttebebyggelse mister deler av sin utsikt til sjøen ved den planlagte nye bebyggelsen. Det bemerkes imidlertid at Sandvik anser at den reelle belastningen vil være verre, da hyttene i illustrasjonen er svært små. Videre har man ingen garanti for at de planlagte hyttene settes opp på akkurat den måten som det er lagt opp til i illustrasjonen. Et mer realistisk bilde av belastningen kunne man kanskje fått om det ble utarbeidet et tverrsnitt (fra siden) som viser høyde på hytte 8, 9, 10 og 11 (de fire øverste hyttene mot øst) ift. eksisterende hytter.</p> <p>For at eksisterende bebyggelse i størst mulig grad skal kunne beholde sin utsikt til sjøen, slik de har det i dag, er det eneste reelle alternativet at FBF2 trekkes ut av planforslaget.</p> <p>Et annet poeng Sandvik mener må bemerkes er at bnr. 323, 324, 325 og 326 søkte om å få bygge hems men ble nektet dette, nettopp av hensyn til hyttene bak.</p> <p><b>Trafikkbelastning</b></p> <p>Området er allerede svært belastet med trafikk. Fylkesveien er for smal til å ha midtstrekk. Dette er den samme veien hytteeierne i Sandvik bruker til butikk og søppelanlegg. Økt trafikkbelastning på veien vil være negativt.</p> <p>Til illustrasjon fremlegges et bilde tatt fra Fv215 i nærheten av avkjørselen til Sandvik, en sommerdag. (side 14 i innspillet) Det fins ikke på langt nær nok antall parkeringsplasser, og mange besøkende parkerer derfor langs Fylkesveien. Det er på det rene at økt trafikk på denne veistrekningen er negativt og farlig.</p> <p><b>Sikkerhet</b></p> <p>Tett bebyggelse innebærer høy brannrisiko. En eventuell brann kan lett spre seg og det vil være vanskelig å få brannen under kontroll. Et poeng i denne sammenheng er at det legges opp til at verandaer og andre tilleggsbygningmasser kan etableres utenfor byggegrensa.</p> <p><b>Strandsonen</b></p> <p>Det ser ut til at tomtene 4, 5, 6 og 7 er nærmere sjøen enn 50 m. Bygging nærmere sjøen enn 50 m er uaktuelt, og de eventuelle tomtene som faller innenfor 50-metersbeltet må tas ut av planen. Det vises til § 2.7 der støttemur, trapper og terrasse kan bygges utenfor byggegrensa. For de tomtene som ligger innenfor 50-metersbeltet vil en slik regel ha den naturlige konsekvens at det vil bli bygd og plassert innretninger innenfor 50-metersbeltet.</p>	<p>§ 4.1.2 bokstav d endres, slik at høydene samsvarer med det som tillates for eksisterende hytter, altså 3,5 m gesims og 5,5 m møne.</p> <p>Det vurderes at det eksisterende illustrasjonsmaterialet gir et tilstrekkelig bilde av situasjonen i Sandvika 6. Det vil bli gjennomført en befaring i området i forkant av sluttbehandling. Utfra det vurderes det som ikke nødvendig å utarbeide ytterligere illustrasjonsmateriale.</p> <p>Se kommentar til innspill fra Evensen lengre opp.</p> <p>Adkomsten fra fylkesveien skal utarbeides etter veinormalen, Statens vegvesen sin håndbok N100. Dette er innarbeidet i § 4.2.1 bokstav e. Med det vurderes sikkerhet i forbindelse med avkjøringen som ivaretatt.</p> <p>Reguleringsplanen åpner opp for at trapper og terrasser kan bygges utenfor byggegrensa. Det tillates ikke overbygd terrasse, dette innarbeides i § 2.7.</p> <p><i>Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensa, men ikke nærmere enn 1 meter fra formålsgrensa, eller 4 meter fra bygningsmasse på tilstøtende tomt, av hensyn til brannsikkerhet. Det tillates ikke overbygd terrasse.</i></p> <p>Det er ingenting i veien for at deler av en tomt kan til dels ligge innenfor 50-metersbeltet, så lenge den har byggegrenser, som hindrer nedbygging av 50-metersbeltet. Noe som er tilfelle i denne saken.</p>
--	--

<p>Det vises til at det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet, jf. pbl § 1-8 (1). Det må gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle hvilken byggegrense som skal gjelde.</p> <p>Det står også i kommunens saksutredning at alle tomtene ligger utenfor 50-metersgrensen, det stemmer ikke.</p> <p>Vei</p> <p>Det oppfattes at revidert planforslag nødvendiggjør bygging av veier flere steder i reguleringsplanområdet. Informasjon om finansiering er ikke kommentert.</p> <p>Veien i hyttefeltet er privat. Den ligger på gbnr. 58/20, men hytteeierne betalte for opparbeidelse av veien som en del av kjøpesummen for hyttene sine, og de betaler for vedlikehold av veien. Hytteeierne opptrer på den måten som et veilag. De eier derfor veilegemet uavhengig av eiendomsretten til grunnen under veien. Dersom veien skal brukes i prosjektet, må utbygger kjøpe seg inn i den.</p> <p>Sandvik nevner derfor igjen at grunneier har rett til å kreve veiutgiftene refundert av de 15 nye tomteeierne. Retten til å kreve refusjon gjelder ikke eiendommer som er ferdig utbygd.</p> <p>Støy og støv</p> <p>Hyttene i Sandvik er i dag allerede sterkt plaget av veistøv og til dels støy fra dagens trafikk, og veiene er heller ikke dimensjonert for ytterligere anleggsarbeid. På flere steder er veien svært uoversiktlig og kan medføre fare ved økt trafikk.</p> <p>Veien er svært bratt det siste stykket etter hyttefeltet og ned mot campingplassen.</p> <p>Det understrekes fra Sandviks side at det er behov for omfattende oppgradering av deler av veinettet for at det skal kunne brukes av både eksisterende og nye hyttebebyggelse. Dagens vei er for smal til at to biler kan passere hverandre. Med dagens antall hytteeiere fungerer dette greit, da man som bilkjører har relativt god sikt. Ved økning av antall hytter, og dermed antall kjørende og gående på veien, samt økt antall stikkveier, vil dette forandre seg. Det er Sandviks syn at det vil oppstå flere trafikkfarlige situasjoner.</p> <p>For eksisterende hyttebebyggelse er imidlertid veistandarden god nok. Det er uaktuelt for Sandvik å være med på å dele kostnaden til oppgradering av veien.</p> <p>Brygga</p> <p>Grunneierne av de eksisterende fritidsboligene har rettighet i fast eiendom på det eksisterende bryggeanlegget. Se vedlagte dokumentasjon.</p>	<p>Når det på kommuneplannivå, i 2018, er avklart at det skal være 50 m byggeforbudssone langs Osensjøen, synes det urimelig at det etter så kort tid skal måtte gjøres en ny vurdering. 50 m byggeforbudssone opprettholdes, i tråd med gjeldende kommuneplan, og gjeldende detaljreguleringsplan.</p> <p>Det er ikke noe i veien for at deler av en tomt kan ligge i strandsona. § 2.7 vil bli endret, slik at de tomtene som har deler av sitt areal innenfor strandsona, ikke kan bygge i strandsona.</p> <p>Finansiering av veibyggingen hører ikke hjemme i reguleringsplanen, og er et anliggende mellom utbygger og veilaget.</p> <p>Dette blir en dialog mellom utbygger og veilag.</p> <p>Dette blir en dialog mellom utbygger og veilag.</p> <p>Dette blir en dialog mellom utbygger og veilag.</p> <p>Etter en gjennomgang av de oversendte dokumentene, tas andre avsnitt ut av § 4.5.1 a. Det eksisterende bryggeanlegget er ikke dimensjonert for flere enn de eksisterende hyttene, og det er ikke plass innenfor arealformålet til å etablere flere bryggeplasser for de nye fritidsboligene.</p>
--	--

	<p>Turstien må gå der den ligger i dag, hyttene som ligger over den må tas ut.</p> <p>Skigard Skigarden som går langs turstien må få stå. Hyttene som planlegges bygd på stien må ut av planen.</p> <p>Fornminner, kulturminneverdi og andre sikringssoner Det er negativt for fornminnene og kulturminneverdien at kulturminnene blir bygd inne. De nye veiene planlegges svært nærme KVM1, avstandskravene i pbl. § 29-4 blir ikke overholdt.</p>	<p>Det registreres at turstien ønskes bevart, men det anses at det er uproblematisk å flytte på den.</p> <p>Eier av gbnr. 58/20 velger selv om han ønsker å la skigarden stå eller ikke. Ettersom stien planlegges flyttet, følger det deretter at skigarden også vil bli fjernet.</p> <p>Viser til fylkeskommunens uttalelse i forbindelse med opprinnelig offentlig ettersyn, der de presiserer at den verneverdige bebyggelsen er godt ivaretatt. Med det som utgangspunkt anses det at kulturminnene ikke blir forringet av den planlagte utbyggingen. Avstandskravene i pbl § 29-4 blir etter kommunens syn ivaretatt.</p>
15.05.2023, Statsforvalteren i Innlandet	Statsforvalteren har ingen merknader til planen.	Tatt til orientering.
16.05.2023, Innlandet fylkeskommune	<p>Det meste av våre merknader er svart opp i forbindelse med opprinnelig 1.gangsbehandling, men vi har noen presiseringer.</p> <p>Møteplasser Det er ikke krav, men det vil heve kvaliteten på planen dersom det tilrettelegges for møteplasser.</p> <p>Det er planlagt inntil to parkeringsplasser per hytte, dette vil medføre mer trafikk i området. Kan det f.eks. reguleres inn «grønne smett» mellom et par av hyttetomtene for å løse litt opp i planen. FK stiller spørsmål til om det burde utarbeides en illustrasjonsplan som sikrer/synliggjør kvaliteter i uteområdet.</p> <p>Terrengtilpasning FK stiller spørsmål til om terrengtilpasningen kunne vært bedre sikret i planbestemmelsene. Bør det her på grunn av hellende terreng og natur settes krav til valg av fundamentering, kan man i større grad unngå planering av terreng dersom det f.eks. settes krav til at hytter skal bygges på pilarer/søylefundament.</p> <p>Kulturarv Kulturarv har ingen merknader til offentlig ettersyn.</p> <p>Samferdsel Adkomst fra fylkesvei skal være utformet i henhold til veinormalen; Statens vegvesen sin håndbok N100. Dette må innarbeides før vedtak av planen.</p>	<p>Det vurderes at det ikke er nødvendig å innarbeide møteplasser i planen. Det er et tilstrekkelig stort areal mellom fritidsboligene og vannkanten, som det anses at naturlig vil ivareta et behov for møteplasser.</p> <p>Dette vurderes som ikke nødvendig.</p> <p>Terrengtilpasningen som ligger i planbestemmelsene er gjort i samarbeid med byggesaksbehandler, der man har kommet frem til at skjæring/fylling er den beste løsningen.</p> <p>Dette innarbeides i § 4.2.1 bokstav e</p>

På grunn av kort tid mellom høringsfrist og frist for å ferdigstille saksfremlegget til politisk behandling, er det ikke gjort endringer i plandokumentene. Disse endringene vil bli innarbeidet i planbestemmelsene etter vedtak i kommunestyret. Endringene er basert på innspill som er kommet inn i forbindelse med offentlig ettersyn, og er gjort for å komme hytteeierne i Sandvika 6, samt fylkeskommunen i møte. Endringene fremgår av tabellen under.

Tabell over endringer som skal innarbeides i planbestemmelsene etter vedtak:

Ny § 2.7	Byggegrenser er angitt i plankartet. Parkering på terreng kan aksepteres utenfor angitt byggegrense, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen (tomtegrense). Støttemur, trapper og terrasse tillates utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen, eller 4 meter fra bygningsmasse på tilstøtende tomt, av hensyn til brannsikkerhet. Det tillates ikke overbygd terrasse. For de eiendommene der byggegrensen ligger i 50 meters byggeforbudsgrensen, tillates det ikke bygningsmasse utenfor byggegrensen, i retning Osensjøen.
Ny § 2.18	I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak for å begrense støy- og støvplager. Utover det skal støy- og støvplager avklares gjennom en avtale mellom utbygger og resterende hytteeiere/veilag.
Ny § 4.1.2 bokstav d	Bygningens høyde skal ikke overstige 3,5 m for gesims og 5,5 m for møne, over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal avtrappes slik at den følger planert terrengprofil. Bygninger skal ha takvinkel mellom 17 og 30°
§ 4.1.2 bokstav j tas ut av reguleringsplanen.	
Ny § 4.2.1 bokstav e	KV1 skal reguleres med veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Vendehammer skal bygges med bredde som vist på plankart og skjæringer og fyllinger utover regulert bredde kan ligge innenfor hyttetomtens areal og FRI1. Arealet inkluderer vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. Veien tilknyttes Fv. 2156. Adkomst fra fylkesveien skal utarbeides etter veinormalen, Statens vegvesen håndbok N100.
Ny § 4.5.1 bokstav a	Området er eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter.

## Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen for Sandvika 6 vedtas med de foreslåtte endringene.