

Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Vår dato: 14.12.2022

Vår ref.: 202116061-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2021/1585 - 18404/2022

Saksbehandler: Torleiv Yli Myre,
22959691, tym@nve.no

NVEs generelle tilbakemelding ved offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Sandvika 6 – Åmot kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 12.12.2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Torleiv Yli Myre
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Åmot kommune

Kopimottakere:

PER ARNE PETTERSEN
ÅSLIVEIEN 8B
1481 HAGAN
Norway
papettersen@online.no

940152496
Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA
Norge

Dato:2.1.2023

Tilbakemelding på Detaljreguleringsplan for Sandvika 6 - 1. gangs behandling - offentlig ettersyn

02.01-2023. Tilbakemelding på denne saken vil skje gjennom felles tilbake melding fra Velforeningen Sandvik Hyttetun Velforening og Bryggesameie. (org. nr. 916 691 162).

Advarsel fra SÅTE-IKT: Denne e-post er mottatt fra en ekstern virksomhet. Ikke klikk på linker eller åpne vedlegg med mindre du er sikker på at du kjenner avsender og vet at innholdet er trygt

Fra: Anne Karine Østbye Roos[Anne.Karine.Ostbye.Roos@so-hf.no]

Sendt: 02.01.2023 11:41:46

Til: Postmottak Åmot[postmottak@amot.kommune.no]

Kopi: niclas.roos@gmail.com[niclas.roos@gmail.com];

Tittel: Innspill detaljreguleringsplan for Sandvika 6

Viser til mottatt detaljreguleringsplan for Sandvika 6. Undertegnede har følgende innspill:

- Norge er i en natur- og klimakrise. Utbygging av hytter og infrastruktur som veier, strøm og vann bygger ned og truer naturen og kan føre til tap av biologisk mangfold. All utbygging av grønt areal gir utslipp av klimagasser og nedbygging av dette området vil påvirke friluftsliv, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det bør derfor ikke tillates. Vern av grønn infrastruktur er viktig, og områdets kvaliteter vil ødelegges dersom området tillates utbygd. I [Meld. St. 13 \(2020–2021\) - regjeringen.no](#) fremkommer det at det ved hyttebygging skal tas hensyn til grøntstruktur. I [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader \(statsforvalteren.no\)](#) står det også at det skal unngås å fortette eksisterende fritidsområder, og at det skal sikres en grønn infrastruktur gjennom hytteområder. En tillatelse av utbygging som skissert, vil således ikke være i tråd med overordnede føringer
- Hensyn til friluftsliv og allmenn tilgang til området, vil reduseres sterkt dersom bygging tillates. Det vil også være eiendommer som vil få negativ påvirkning på lys- og utsiktsforhold. I dag benyttes området blant annet til lek og andre aktiviteter, tillates utbygging vil denne muligheten forsvinne. Det er heller ikke avsatt plass til lekemuligheter i planen. Ved å tillate bygging såpass nær Osensjøen vil dette medføre en økt grad av privatisering av strandsonen. Undertegnede er kjent med at Åmot kommune kan gi dispensasjon til utbygging innenfor 100 meters beltet. For å sikre at både fastboende og hytteturister har god tilgang til strandsonen, må det tenkes helhetlig og unngå at den bygges ned bit for bit gjennom dispensasjoner. Ved å tillate bygging på dette feltet, vil ikke dette ivaretas.
- Tomtene som planlegges fradelt er svært små. Om man ser på resten av feltet, er eksisterende tomter ca 3 ganger så store og er bebygget med hytter med relativt likt utseende. Dette skaper et godt arkitektonisk uttrykk. Ved å tillate små tomter med små hytter, vil områdets arkitektoniske kvaliteter ødelegges. Dersom bygging overhode skal tillates, må det være under forutsetning at tomtestørrelse og hyttene som settes opp er like som resten av feltet. Slik det fremkommer i reguleringsplanen legges det opp til en svært dårlig sammenheng mellom arealbeslag og bygningstyper, og det ses med bekymring på at de planlagte bygningene vil bli visuelt avvikende. De fleste har i dag to biler, eller har besøk på hyttene. Tomtene vil være så små at det ikke vil være plass til nødvendig parkering. Det er ikke tegnet inn en felles

parkeringsplass, og da veiene på området er smale er det ikke mulig å parkere der. Det vil redusere fremkommelighet samt få en potensiell høy risiko for utrykningskjøretøy.

- Bygging av 16 hytter med tilhørende lyssetting vil ha negative konsekvenser for planter, insekter og andre dyr, og medføre økt lysforurensning.
- Fortetting av området vil gi økt trafikk gjennom feltet. Opptegnet veistruktur vil medføre økt støy og støvproblematikk, samt føre til en økt risiko for barna som sykler og leker på området.
- Det fremkommer i reguleringsplanen at det planlegges å oppføre flere av hyttene i skrånende terreng. Det fremkommer ikke hvordan man tenker å ivareta eksisterende terreng og vegetasjon. Ut fra foreliggende tegninger synes ikke landskapstilpasning å være ivaretatt på en god måte.

Det bes om at mine innspill tas med når reguleringsplanen skal behandles

Med vennlig hilsen

Anne Karine Roos

Åmot kommune

postmottak@amot.kommune.no

Deres referanse
2021/1585

Saksbehandler
Tore Solibråten

Vår referanse
1393631

Dato
06.01.2023

Osensjøen – Glommens og Laagens Brukseierforenings merknader til detaljreguleringsplan for Sandvika 6 i Åmot kommune

Vi viser til høring av reguleringsplan Sandvika 6 ved Osensjøen.

Osensjøen - arealbrukskategori

GLB påpeker at Osensjøen er et reguleringsmagasin med reguleringshøyde på 6,6 meter mellom høyeste regulerte vannstand (HRV) på kote 437,82 og laveste regulerte vannstand (LRV) på kote 431,22. Av relevans for denne saken nevnes også at det i manøvreringsreglementet for Osensjøen er inntatt en begrensning for tapping om våren med sikte på at vannstanden når kote 436,62 innen medio juni, og fram til medio august skal vannstanden ikke senkes under dette nivået. Før medio juni og etter medio august må det påregnes lavere vannstander. I flomsituasjoner vil også vannstanden kunne stige over HRV.

Reguleringsplanen strekker seg ut i Osensjøen, og vannstandsvariasjonene som er en naturlig følge av reguleringen vil åpenbart ha betydning for bygging og bruk av småbåthavn i planområdet. I tillegg vil vannstandsvariasjonene blant annet også ha betydning for den visuelle opplevelsen av området ved ulike vannstander. GLB mener det er viktig at det fremkommer av plankartet at Osensjøen er et reguleringsmagasin. Med henvisning til rettledning fra NVE bes det derfor om at Osensjøen markeres i plankartet som hensynssone/område som er båndlagt etter vassdragslovgivningen (uten tidsavgrensning), med formål "Reguleringsmagasin" (PBL § 11-8 d). Båndleggingen kan kombineres med andre formål, som allerede er lagt inn i planforslaget.

Småbåthavn - bestemmelser

I et reguleringsmagasin som Osensjøen varierer vannstanden betydelig gjennom året. Etter det vi kan se inneholder planforslaget ingen opplysninger om hvilke vannstander småbåthavna er tenkt tilrettelagt for. Brygge- og havneanlegg ved Osensjøen bør anlegges slik at de kan fungere ved alle påregnelige vannstander.

Uansett mener GLB det må fremkomme tydelig av reguleringsplanbestemmelsene hvilke vannstander småbåthavna vil bli bygget for. I tilfelle havna bare er tenkt å kunne benyttes innenfor en avgrenset del av reguleringshøyden på 6,6 meter, ber GLB om at dette blir presisert i reguleringsplanen. Dette for å skape realistiske forventninger hos brukere av havna, om eventuell begrenset funksjonalitet ved varierende vannstand.

Erosjon i strandlinja til Osensjøen - bestemmelser

På generelt grunnlag påpeker GLB at deler av strandsona ved Osensjøen består av lett eroderbare masser, og at det også uavhengig av reguleringen ville vært naturlig bølgeerosjon. Privatrettslige forhold i tilknytning til erosjon ved Osensjøen er avgjort ved vassdragsskjønn. Eventuelle erosjonssikringstiltak i planområdet må ivaretas av tiltakshaver, og vi anbefaler at dette innarbeides i planbestemmelsene.

Med vennlig hilsen
Glommens og Laagens Brukseierforening

Gaute Skjelsvik
Adm. direktør

Tore Sollibråten
Miljørådgiver Hafslund Eco

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg

Åmot kommune
Torget 1
2450 RENA

Deres ref:
Vår ref: 2021/209900
Dato: 18.01.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



SVAR TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA 6 – 1.GANGS BEHANDLING – OFFENTLIG ETTERSYN

Mattilsynet viser til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sandvika 6, Åmot kommune.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann.

Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor disse områdene.

Saksopplysning

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse. Planområdet består av eiendommene gnr/bnr: 58/20, 58/311-327 og 102/3. Utbyggingsområdet ligger på eiendom gnr/bnr 58/20. på områder som i dag ihovedsak benyttes som campingplass på del av gnr/bnr: 58/20. Planområdet er på ca 68,8 da.

Det er tiltenkt en fortetting i planområdet med en oppføring av inntil 15 nye fritidsboliger. Planområdet vises i gjeldene reguleringsplan for Sandvik (vedtatt 22.11.2011) hovedsakelig som fritidsbebyggelse og campingplass.

Det er sikret i planbestemmelsene at planområdet skal tilknyttes offentlig VA

Mattilsynets kommentar

Drikkevann:

Det er oppgitt i planen at planområdet skal tilkobles offentlig VA. Mattilsynet er kjent med at Osen kommunale vannverk leverer vann i området. Vi forutsetter at tilkoblingen ikke medfører at leveringssikkerhet og/eller vannkvalitet blir dårligere for abonnenter som allerede er tilkoblet vannforsyningen.

Plantehelse:

Matloven stiller krav om at enhver skal utvise nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. Det er viktig at kommuner og entreprenører som skal planlegge og/eller utføre anleggsarbeid, er seg sitt ansvar bevisst.

Mattilsynet forventer at KPA inneholder bestemmelsene som sier at tiltakshaver må klargjøre status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes. Bestemmelsene må videreføres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanene.

Fiskehelse/fiskevelferd:

Planen ligger i et område med strandlinje og tilsig til vann. For å forebygge spredning av smittsomme sykdommer hos akvatiske dyr, herunder fisk, forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen som stiller krav til at arbeidet skal gjennomføres slik at en forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag. Dette kan være krav til rengjøring av anleggsutstyr. I tillegg forventer vi at planen inneholder bestemmelser som sikrer at fiskevelferden ikke blir forringet hverken i anleggsfasen eller i driftsfasen når utbyggingen er ferdig.

Med hilsen

Ingrid Elisabeth Bjerke-Matsson
Avdelingssjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til
STATSFORVALTEREN I INNLANDET Postboks 987 2604 LILLEHAMMER



ÅMOT KOMMUNE
Postboks 65
2451 RENA

Saksbehandler, innvalgstelefon
Philip Mellison, 61 26 60 79

Uttalelse til høring - reguleringsplan - Sandvika 6 - Åmot kommune

Viser til høring av reguleringsplan for Sandvika 6 i Åmot kommune.

Bakgrunn

Planforslaget legger opp til å endre eksisterende reguleringsplan. Endringen innebærer endring fra camping til fritidsboligformål, men fortsatt med mulighet for utleie av hytter.

Statsforvalterens merknad

Vi har ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Philip Mellison (e.f.)
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Marianne Westbye Moe
Saggrenda 7
2460 Osen

Åmot kommune
Postboks 65
2451 Rena

Osen, 26.januar 2022

Merknad til detaljreguleringsplan for Sandvika 6 (planID 20210400)

I merknad sendt 18.11.21 påpeker vi at området som er tenkt fortettet er i tilknytning til en gammel steinalderboplass, at lysforurensning har økt for hvert år og at området er et viktig dyretråkk. Disse punktene besvares delvis i vurderingen av merknader, men det vises ikke til konkrete eksempler for bedring verken av lysforurensning eller at eksisterende dyreliv hensyntas. Det er ikke vanskelig å se for seg at utbygger og Åmot kommune kan tolke Naturmangfoldsloven §§8-12 til at 15 nye hytter er viktigere enn fugleliv, rådyrflokkene og elgene som i dypsnøen beiter i løvkrattet.

Vi vil i tillegg påpeke at økt trafikk i området har negative konsekvenser for myke trafikanter. Det er, som påpekt av Grete og Roar Evensen, ikke gangveg i området. Det er rask og tung trafikk mellom Trysil og Rena, og avkjøring fra fv. 215 mot Fuglsandvegen er i en sving. Som konsekvens velger derfor både voksne og barn som bor eller ferierer i området ofte forflytning med bil, noe som skaper ytterligere trafikk og flere farlige situasjoner. Høye brøytekanter om vinteren og parkering fra Osmundssand og mot Fuglsandvegen om sommeren, bidrar til en utrygg trafikksituasjon. Infrastrukturen er rett og slett ikke særlig tilrettelagt, som også forsterkes av utsagn om at veg inne på hytteområdet må utbedres.

Visuelt vil hyttene prege området negativt, i et uavbrutt belte bebyggelse relativt nære strandlinja. Til tross for hva planen sier, mener vi at dette vil oppleves som en privatisering av strandsonen. I tillegg vil bebyggelse tett på gjøre de flate oppholdsarealene langs stranda mindre attraktive.

Mjøsplans vurderinger av merknader inneholder en del ullen prat, med svar på merknader som lyder for eksempel slik: «Vil være positivt at flere får oppleve Osensjøens eldste kjente bebyggelse.» «Ønsker å tilby flere fritidsboliger som treffer en større andel av befolkningen.» «Positivt med fortetting i område hvor det allerede er bebyggelse og tilrettelagt med infrastruktur.» Det er ingen skilter eller plaketter i området som sier at dette er Osensjøens eldste bosetning, og vi tviler sterkt på at steinaldertilknytning vil bli vektlagt i markedsføring av prosjektet. Det er ingen nødvendighet at en større andel av befolkningen har hytte i vannkanten ved Osensjøen. Det er ikke positivt å fortette slik at hytteeiere og fastboende i området reagerer på at ferie og hverdagsliv forringes.

I Osen ønsker vi oss nattemørke, nordlysglimt, dyreliv og unger som løper ned skråningen mot badeplassen, ikke flere høyopplyste hytter med tilhørende veg, utfylling av tomter og hindre for både folk og dyr. Vi opprettholder altså merknadene våre og utdyper noen flere, med håp om å ivareta trivsel og tilhørighet i området også i framtiden.

Vennlig hilsen

Marianne Westbye Moe

Petter Moe

Fra: Marianne Westbye Moe[marianne.westbye.moe@gmail.com]
Sendt: 26.01.2023 22:26:44
Til: Postmottak Åmot[postmottak@amot.kommune.no]
Tittel: Merknader til detaljreguleringsplan for Sandvika 6 (planID 20210400)

Advarsel fra SÅTE-IKT: Denne e-post er mottatt fra en ekstern virksomhet. Ikke klikk på linker eller åpne vedlegg med mindre du er sikker på at du kjenner avsender og vet at innholdet er trygt

Hei!

Vedlagt er merknader til detaljreguleringsplan for Sandvika 6 (planID 20210400) fra Marianne Westbye Moe og Petter Moe, Saggrenda 7, 2460 Osen.

vennlig hilsen

Marianne Westbye Moe

Grete og Roar Evensen
Hagaløkka 15 A
0963 Oslo

postmottak@amot.kommune.no

26.1.23

INNSIGELSER OG KOMMENTARER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA 6, OSEN I ÅMOT KOMMUNE.

Kommentarer/innsigelser til Detaljreguleringsplan for Sandvika 6, Plan ID 20210400:

I punkt 1 Planens hensikt er målet å fortette med hytter i områder hvor det i dag er avsatt til campingplass i gammel reguleringsplan. Dette gjelder ikke tomt 18 (F1) i eksisterende plan, men vi registrer at denne er tatt med i søknaden om fortetting. Vi forutsetter at en fortetting med 20 % BYA dermed vil gjelde for hele området.

Punkt 2.3 Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares i forbindelse med byggetiltak på tomtene. Med opparbeidelse av vei, grøfter, vann og avløp samt utgraving på så små tomter som det her legges opp til, blir det minimalt igjen av eksisterende vegetasjon. Mange av tomtene ligger i bratt terreng, noe som medfører at det blir mye som må graves ut og fylles opp. Spesielt hyttene 12, 13, 14 og 15. De skal bygges innenfor en høydeforskjell på ca. 10 meter og som antageligvis medfører støttemurer og fyllmasse.

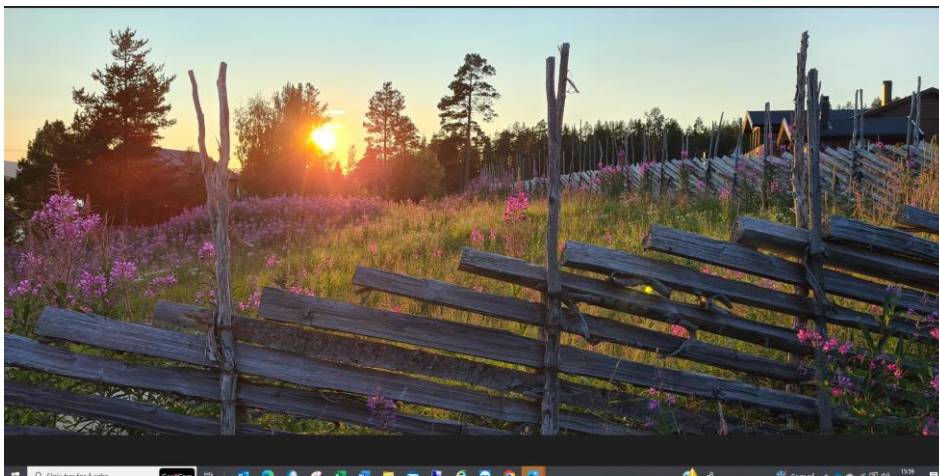


50 m grensen er tegnet inn med sort strek i bildet omtrent der den er tegnet inn i planen.

Vi mener at skaden på naturen vil være betydelig med en fortetting som her er planlagt. Som nevnt er den fredede låven full av låvesvaler sommertid. Disse er avhengige av insekter for å eksistere. En del av grunnlaget forsvant ved utbygging av eksisterende hyttefelt, da mye av myrområdet ble tørrlagt. Det samme vil skje ved en ytterligere fortetting av området. Da vil bakken øst for gården miste all naturlig vegetasjon som er i dag og grunnen tørkes ut. Det er i dag store områder med geiterams, mange villblomstarter som åkersmelle, natt og dag, kløver, rød jonsokblomst, tistel, blåklomme, solblom, prestekrage mm. Dette medfører et yrende liv av insekter. Forsviner disse, forsvinner også matfatet til fuglene i området.

Området er også tilholdssted for hare og større dyr som rådyr.

Bildene under viser gårdsidyllen som den er i dag, dette vil i stor grad bli ødelagt av den videre utbyggingen.



Punkt 2.4. Overvann skal ledes bort i grøfter. Området ovenfor campingen har bestått av svært mye myr og det går en åpen grøft over hele den eksisterende bebyggelsen som fører noe av vannet bort. Ifølge tidligere eier var bakken øst for gården svært fuktig. Dette ble noe bedre etter at området ovenfor ble bebygget og grøftet, men det er fremdeles vått i området. Planløsning for grøfting må derfor medtas i ny utbyggingsplan.



Bildet viser at det forekommer overvann i området mot øst selv om området er grøftet. Bildet er tatt mellom tomt 16 og 17 i 2022. Dagens adkomstvei til Sandvika 6 ble i høst ødelagt av regnvær. Den tinglyste veiretten til båthavna bes også medtas i plantegningene.

2.15 Frisikt sier *at vegetasjon, gjerder mm. ikke kan være mer enn 50 cm over tilstøtende veier*. Vil det bety at skigarden som eksisterer i dag må fjernes? Denne skigarden var et krav fra forrige eier at ble bygget før vi fikk etablere oss. Dette av hensyn til ferdsel over det verneverdige gårdstunet. Vi ber om at skigarden blir forlenget over hele eiendommen i øst på utbyggers regning.

AREALFORMÅL I PLANEN.

C) Vi ber om at hems ikke tillates der hyttene tar utsikten fra eksisterende bebyggelse

E) Sidebygning tillates inntil 10 m². Vil disse 10 m² inngå i 20 % BYA eller avhenger det av type bygning (bod mm.)? Hvis dette ikke inngår i BYA ber vi om at sidebygninger ikke tillates. Flere bygninger på små tomter vil medføre ekstra brannfare og hemme utsikten ytterligere.

H) Det tillates oppstilling av maks 1 bil. Dette er for lite, det må minimum være avsatt 2 plasser. I planen er det ikke satt opp møteplasser langs noen av veiene og det er ikke avtegnet noe form for gjesteparkeringer.

PLANBESKRIVELSE.

Planstatus og rammebetingelse

4.9 Trafikkforhold

På bildet under Avsnittet veisystem står det at «deler av eksisterende vei innenfor planområdet er regulert, men har dårlig standard. Dette er ikke en vei, men en gangsti med litt grus. I tillegg er den så bratt at det er vanskelig å komme opp med f.eks. barnevogn. Ekvidistansen fra hytte 7 og opp der veien flater ut er ca. 12 meter. Det er ganske mye på en så kort veistubb med en skarp sving i bunnen. Dette var grunnen til at forrige eier ikke ønsket å benytte seg av denne veien. Vinterstid er det allerede problemer med å komme seg opp og ned veien fra hytte 13, 16 og 17 da det ofte er på det glatteste. Mange har opplevd å skli rett frem i svingen på vei nedover. For de nye hyttene blir dette enda verre. Biler til de 15 hyttene som nå planlegges må ha stor fart for å komme opp, spesielt på vinterstid, noe vi er bekymringsverdig. Svingene blir uoversiktlige med høye brøytekanter.



Den nye veien skal gå her og er svært bratt og er inntegnet med skarpe svinger.

Veien til hyttene i øst er tegnet inn rett inntil hjørnet på den ene vernede bygningen. Dette gjør veien svært uoversiktlig for trafikken og vil være ødeleggende for selve bygningen. Dersom biler begynner å skli på veien her, kan de ende rett i vegg på huset, se bildet under.



5.2 Det ser ut på figur 22 at hytte 14 skal gå i lengderetning, men den er ikke plassert slik på den digitale oversikten. Gjelder dette flere hytter? Hytter i lengderetning vil ta enda mer utsikt fra eksisterende bebyggelse.

Hvilket hensyn til eksisterende dyrearter er tatt ved å flytte hytte 14 og 15 et par meter?

5.2.1 Bebyggelsens høyde.

Alle hytter er tillatt med hems. Dette er ikke i tråd med gjeldende bebyggelse i området. Der var kravet at hyttene i fremkant kun skulle bygges med 1 etasje av hensyn til bakenforliggende hytter. Vi ber om at dette kravet blir videreført til ny bebyggelse. Vi ber om at hyttene får alt på ett plan.

5.2.3 Antall fritidsboliger. *Fortetting er ønskelig for å gi et rimelig tilbud til en større andel av befolkningen.*

Vi mener det er nok av rimelige tilbud i området når det kommer til utleie. Det er mange Air BNB muligheter rundt Osensjøen, også på eksisterende hyttefelt. Osensjøen Camping har hytter til leie hele året og ligger rett på den store stranden bare 500 meter unna. Dessverre står også disse hyttene tomme store deler av året (ref. eier). Osensjøen Adventure måtte gi opp utleiedrømmen sin etter noen få år. I Furutangen har de også prøvd å leie ut uten at det har lyktes. Utleie av Sandvik vil komme i uheldig konkurranse med Osensjøen Camping og er neppe regningssvarende. Det har kommet oss for øret at SF Invest AS ikke skal drive utleie, men selge. Dette rimer mer med (det manglende) behovet for utleieboliger i området, men dårligere med hensikten om at det skal komme så veldig mange til gode med tette hytter. Det ville vært fint å få en avklaring av dette på nåværende tidspunkt. Dette er heller ikke et uvesentlig spørsmål med hensyn til antall parkeringsplasser mm. En selveierhytte vil ha behov for mer enn 1 parkeringsplass.

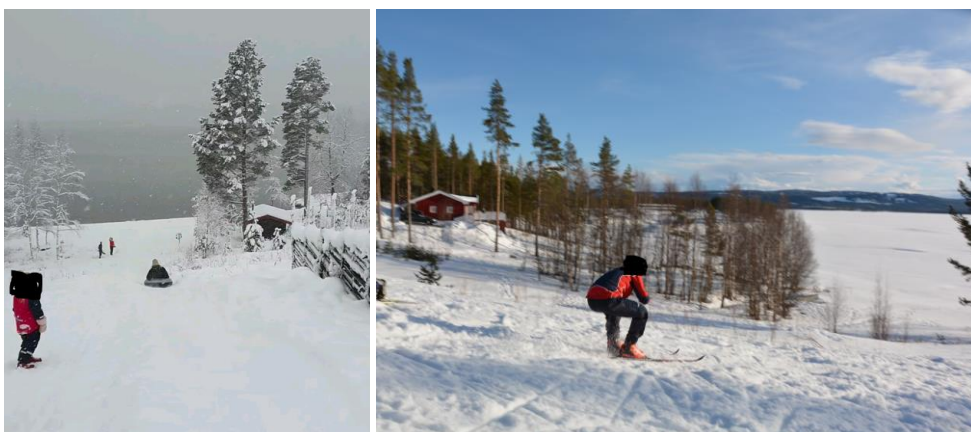
5.3 Boligmiljø/bokvalitet.

Vi ønsker å få belyst hvem som har målt opp 50 meters grensen til vannet og **når** målingen ble foretatt? Osensjøen er som sagt regulert og det er ikke uvesentlig på hvilket tidspunkt målingen ble foretatt. Viser til byggeprosjekt ved Hammeren rundt 2010 som ble skrinlagt pga. at oppmåling var gjort på en tid da vannstanden var lav.



Bildet viser at om høsten er vannstanden langt opp på stranden og nesten over moloen ved Sandvik 6

Det stemmer ikke at en fortetting ikke vil gå ut over eksisterende oppholdsarealer. Det står i kommentarene at området ikke er særlig egnet for barn. Dette stemmer ikke. I øst er området brukt til akebakke/hoppbakke vinterstid av både fastboende og gjestende barn. Om sommeren har mange barn forsøkt å spille fotball ol. i vestområdet, men blitt bortvist av hensyn til campinggjester. Behovet for lek er stort og skal man finne et egnet sted, må barna bli kjørt. Dette gjelder også fastboende barn.



Ake/hoppbakke som brukes om vinteren.

Det bør legges større vekt på barns behov for lek og opphold i henhold til merknader fra Innlandet fylkeskommune av 23.11.21. Gjeldende plan henviser barn til friluftsområder i nærheten. Dette er turområder eller skiløyper. Lekeplasser finnes ikke annet enn i barnehagen i sentrum, som man ikke kan besøke på dagtid. Barn har behov for å leke impulsivt i nærheten av hyttene uten å bli kjørt og organisert av voksne. Da er de i så fall henvist til å leke langs veiene. Gjenstående friområder i planen som ikke skal bebygges er i stor grad vernede områder og adkomstvei til brygge.

5.4 Parkering

Begrunnelse for bare 1 parkeringsplass i planen sies å være at eksisterende bebyggelse er bekymret for økt trafikk. Det er kun færre hytter som vil redusere trafikken. Mangel på parkeringsmuligheter gjør ikke trafikksituasjonen bedre, snarere tvert imot. Plan for gjesteparkering må dermed tas med.

5.5 Tilknytning til infrastruktur.

Hvor er det tenkt at en eventuell ny trafo skal plasseres?

5.6.1 Kjøreadkomst.

Kostnader, utforming av ny vei, eventuell utvidelse av eksisterende vei må avklares med eksisterende veilag og SF Invest AS før arbeidet settes i gang. Alle kostnader til utvidelse må dekkes av SF Invest AS.

5.7 Planlagte offentlige anlegg.

Skal VA tilkobles eksisterende rørledninger? Vil det påvirke kvaliteten på vanntrykk hos eksisterende hytter?

5.11 Kulturminner

Moloen som er tegnet inn på kartet er feil i forhold til moloen som står der i dag. Forrige eier snudde moloen slik den er tegnet inn for å være bedre sikret mot vær og vind, men måtte snu den tilbake pga. sikringssonen for fornminner. Hva er riktig retning på moloen og hva har dette å si for naustet som kan bygges?

5.12 Sosial infrastruktur.

Opptur for Joker Osen med økning i utbygging vil være marginal. Dette begrunnes med at det hittil har stått ca. 7-8 campingvogner og 2 åremålshytter på området. Dette var faste og rolige gjester som har bodd der i mer enn 20 år og helt sikkert benyttet seg av butikken. Argumentet med at det blir en vekst for butikken er dermed ikke særlig reell i og med at disse er eller blir borte. Det er synd at trofaste gjester nå må flytte for at «en større andel av befolkningen», skal få anledning til å kjøpe/leie hytter. Om argumentet er at hyttene skal leies ut, så vet vi at de stort sett blir stående tomme om vinteren og også i sommersesongen om denne blir dårlig værmessig.

5.14 Plan for avfallshåndtering.

Hytteavfall skal pr. i dag leveres ved Joker butikken. Større avfallshåndteringsbiler vil få problemer med å kjøre opp og ned den private veien vinterstid.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

6.1 Overordnede planer.

Vi mener at en omlegging fra campingplass til hyttebebyggelse vil være svært inngripende for området. En campingvogn har en høyde på ca. 2,8 m mot en hytte som vil ruve 5,5 m og være på ca. 50 m². Å si at en omlegging ikke utgjør særlig stor forskjell stemmer dermed ikke med virkeligheten.

6.2 Landskap.

Å si at landskapet ikke vil endres er heller ikke virkeligheten, jfr. bilder og kommentarer over.

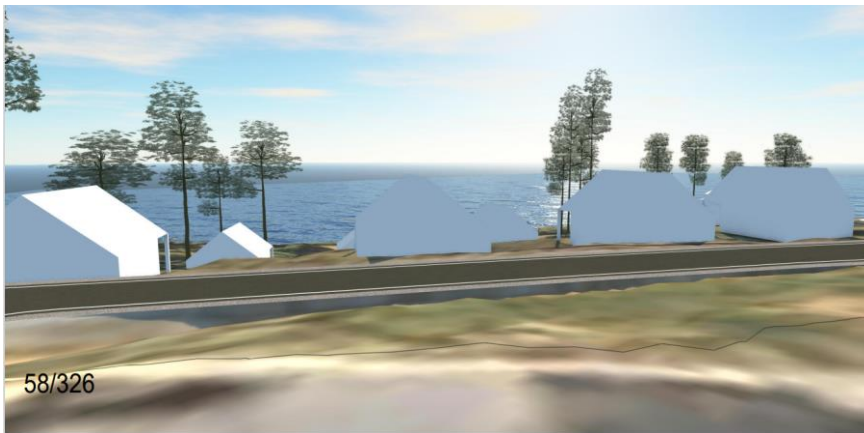
6.3 Stedets karakter.

Utbyggingen vil få store negative konsekvenser for steds karakter. De digitale bildene fremstår som et relativt flatt område med svært lite trær, der alle hytter har god utsikt til sjøen selv etter en utbygging. De er dessuten tegnet inn med hvite hytter og med vinkler som ikke alltid passer med utsikten fra eksisterende hytter. Ett eksempel er fra vår hytte 58/326, se under:

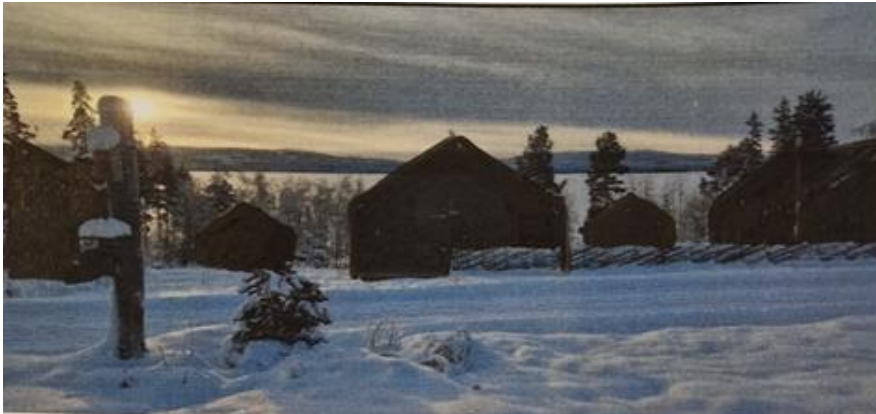


Områdebilde fra høsten 2022 tatt fra vår hytte.

Slik er den digitale utsikten fra vår hytte presentert:



Men virkeligheten blir omtrent som under forutsatt at det er 8 m mellom hyttene:



6.6. Naturmangfoldloven.

En fortetting av hytter som det her legges opp til vil være ødeleggende for naturmangfoldet. Som nevnt før vil bakken i øst tørkes opp og insekter og fuglearter forsvinne. Det samme vil streifende, større dyr gjøre.



Et hekkende gjøkepar (gjøk er rødlistet) har i flere år hatt gården som tilholdssted. Sist observert våren 2022. Gjøken er svært sky, så disse får vi neppe se igjen etter en utbygging.



Alle disse bildene er tatt fra hytta vår. S/V fluesnapper og låvesvaler er avhengig av insekter. Tårnfalken er ofte innom og jager mus i bakken øst for låven.



En hare koser seg på plenen ved gården.

6.12 Energibehov. *Det er tillatt med piper for vedfyring.* Vi er litt bekymret for at høydeforskjellen kan medføre at det blir røykforurensning for eksisterende bebyggelse ved vind fra sør og vest. Røyk fra 17 nye hytter på et lite område er heller ikke særlig miljøvennlig. Vi ber om at hyttene bygges uten piper.

6.16.

H) Skogen ønskes tynnet ut. Avtalen med Sandvik 6 var at den skulle tynnes ut for bedre sikt til vannet. Dette er ikke gjennomført. Spørsmålet er om ny eier utfører dette?

I) Utleiehytter, om det blir det, er vel en del av campingvirksomhet slik de fleste campingplasser driver i dag?

Kommentarer til Åmot kommune, arkivsak 2021/1585:

Bakgrunn: Her står det at Planområdet er på 68,8 m2. Dette stemmer vel ikke?

Kommentarer/innsigelser til risiko og sårbarhetsanalysen:

Samferdsel:

Fylkesveien er ikke ansett som spesielt farlig og ikke relevant for fritidsbebyggelsen. Dette stemmer ikke med virkeligheten. Veien er svært farlig og eneste adkomstvei til butikk og sentrum. Om vinteren er veien ofte svært glatt og det kjøres altfor fort. Det er ikke fortau for gående. Veien er eneste turvei til butikken og sentrum og må krysses til blant annet skiløyper. Om vinteren kjøres det mye semitrailere tunglastet med tømmer i 80 km timen. En sleng på en slik trailer (eller for så vidt hvilken som helst bil) vil få katastrofale følger for gående. Det vises til at det ikke har vært ulykker på veistrekningen på mange år. Dette stemmer ikke. Vi har ved selvsyn sett en bil som kom fra sentrum og skulle svinge av til venstre ved Osveien 2562. Bilen bak forsøkte samtidig å kjøre forbi, noe som medførte en kraftig kollisjon og den ene bilen havnet utfor veien. Vi kom gående langs veien og var sekunder unna å bli involvert. Det var også nylig et påkjørt rådyr eller elg rett før brua etter campingplassen etter at vi måtte bremse for en hare som krysset veien. Om sommeren er veien et mareritt på fine soldager. Da parkeres det på begge sider av veien fra brua og opp mot den gamle brannstasjonen, ofte over 1 km. langt. Dette betyr at gående med barn, hunder og mye bagasje som solstoler mm., må gå midt i veien. Vi mener kommunen må ta tak i dette før området utvides med ytterligere bebyggelse. Skolebarna som må gå FV215 har per i dag skoleskyss pga. at veien er ansett som farlig, dette gjelder også alle andre myke trafikanter.



Situasjonsbilde fra FV215 ved Osensjøen Camping. Bildet er tatt midt på dagen og viser ikke alle gående som beveger seg på veien før og etter besøk på stranda. Det er ikke plass for 2 møtende biler og utrykningskjøretøyer får problemer.

Det er vurdert i sjekklisten at utbygging av planområdet ikke vil bidra til vesentlig økning av støy, mens støvproblemene ikke er nevnt. Eksisterende hytter er til tider svært plaget av støv, spesielt de som ligger nærmest hovedveien i nord og de hyttene som ligger ved veien som skal brukes av nye hytter. Dette problemet vil eskalere.

Eksisterende tomter som nå er bebygd (den siste hytta er under oppføring nå), ble lagt ut i 2013. Dette var store tomter der prisene inkludert infrastruktur som vei, VA, strøm kostet fra 300' til 600'. Hyttestørrelsen var opp til hver enkelt å bestemme selv og det totale prisbildet burde derfor være overkommelig for de aller fleste som ønsker seg hytter i området. Det tok likevel 10 år før alle var bygd og de dyreste tomtene gikk først. Behovet for hytter viste seg m.a.o. å være mye større i Furutangområdet. Utleie fungerer dårlig i området. Vi ønsker en endelig avklaring om hyttene skal leies ut eller selges. Vi er i tvil om et investeringsselskap ønsker å drive med utleie. I og med at byggherre og utbyggingsavtaler ikke er avgjort ennå, ber vi om svar på om hyttene skal bygges under ett, eller om tomtene kan selges ubygd?

Vi mener at en utbygging bør konsentreres på vestsiden av den historiske gården. Av historiske grunner bør ikke hovedhuset (selv om det i dag er bygget opp igjen etter en brann) og resten av den eldste kjente gården i området deles i to av en vei og hyttebebyggelse. Det vil også sikre at naturmangfoldet på østsiden består og fastboende i Sagveien vil være mer skjermet for støy. Vi mener det er en dyr pris naturen og de historiske verdiene som gården har, må betale for at 7 hytter skal oppføres på østsiden. Disse 7 hyttene vil etter all sannsynlighet bli salgsobjekter. Dersom kommunen er bekymret for å ta hull på nye områder for utbygging, bør man kanskje se mer til Furutangen eller Vika, som ligger utenfor fast bebyggelse? Å ta «hull på» Osensjøens eldste, kjente gårdstun, mener vi er svært beklagelig. Det er dessuten lagt ut hyttetomter i disse dager ved Gresgarn og Hammeren. Selv om disse kanskje hører under Trysil kommune, er de også ved Osensjøen og har en flott beliggenhet. Hammeren har strandlinje og fantastisk utsikt mot sør og vest. Spørsmålet blir vel da om tiden er inne for så mange prosjekter i disse tider? Dagens hyttemarked og det økonomiske bilde generelt tilsier vel heller ikke at det er tiden for større hyttebebyggelser?

Vi ber om at det blir foretatt en grundig befarings i området hvor alle innsigelser blir nøye gjennomgått før bestemmelsen om tett utbygging blir tatt. Dette med begrunnelse av at de digitale bildene ikke på noen måte gir et riktig bilde av dagens situasjon. Vi mener også at behovet for utleie i området ikke kan være godt nok dokumentert.

Vi ber om forståelse for at avtalen mellom Thea Marie Os og Wiggo Rønningen var utformet for at Os ville sikre at familiegården fikk stå i fred, noe også forrige eier hadde ønske om. Det er ikke veldig mange som vil tjene på at de 7 hyttene øst for gården blir satt opp.

Med vennlig hilsen

Grete og Roar Evensen

Advarsel fra SÅTE-IKT: Denne e-post er mottatt fra en ekstern virksomhet. Ikke klikk på linker eller åpne vedlegg med mindre du er sikker på at du kjenner avsender og vet at innholdet er trygt

Fra: grete evensen[grete-evensen@hotmail.com]

Sendt: 26.01.2023 23:41:19

Til: Postmottak Åmot;'Roar Evensen'[postmottak@amot.kommune.no;roeven@online.no]

Tittel: Saksnr. 2021/1585

Hei

Vedlagt er innsigelser til planforslag for Sandvika 6, saksnr. 2021/1585.

Mvh

Grete og Roar Evensen,

Hagaløkka 15 A

0963 Oslo

Åmot kommune
Postboks 65
2451 RENA

Også sendt til: postmottak@amot.kommune.no

Lillestrøm, 27. januar 2023

Deres referanse:
2021/1585

Vår referanse:
20390 / 1034211 / MAR

Ansvarlig advokat:
Audun Ludvig Bollerud

INNSPILL TIL PLANFORSLAG SANDVIKA 6 – DERES REF.: 2021/1585

1 INNLEDNING

Det vises til brev fra Åmot kommune 12. desember 2022, hvor det informeres om at detaljreguleringsplan for Sandvika 6 (planID 20210400) legges ut til offentlig ettersyn («**Høringsforslaget**», alternativt «**Reguleringsplanforslaget**»). Frist for innspill er 27. januar 2023. Dette brevet er dermed rettidig.

Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer hytteeierne i Sandvik Hyttetun Velforening («**Sandvik**»), og inngir følgelig innspill på vegne av dem. Fremtidig korrespondanse i saken rettes til undertegnede.

Sandvik er av den oppfatning at bygging av 15 hytter på gnr. 58 bnr. 20 i Åmot vil være svært uheldig av flere grunner. De innga merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid datert 7. oktober 2021 («**Varselet**») den 19. november 2021 («**Merknadene**»). Det vil i det følgende redegjøres for Sandviks innspill til Høringsforslaget.

2 OM SANDVIK

Sandvik består i dag av 17 hyttetomter, hvorav 15 er bebygd. De 17 hyttetomtene ble fradelt hovedbølet gnr. 58 bnr. 20 i 2011 og solgt av Wiggo Rønningen Maskin AS. Reguleringsplanen for Sandvik (planID 20102000) gjelder for eiendommen.

Den gjenværende delen av gnr. 58 bnr. 20 ble solgt våren 2021 og eies nå av S. F. INVEST AS («**forslagsstiller**»). Forslagsstiller ønsker ny reguleringsplan for området, for å legge til rette for fortetting av hytter på den gjenværende delen av 58/20. Planområdet er ca. 68,8 daa og det planlegges oppføring av inntil 15 nye fritidsboliger. Alle de 15 fritidsboligene kan leies ut.

Advokatfirmaet
Økland & Co DA
Org.nr.: 957 329 152
Postadresse:
Postboks 63
2001 Lillestrøm

LILLESTRØM
+47 64 84 60 60
post@oklandco.no
Besøksadresse:
Stortorget 28
2000 Lillestrøm

OSLO
+47 22 42 60 60
oslo@oklandco.no
Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2
0161 Oslo

EIDSVOLL
+47 63 95 90 60
eidsvoll@oklandco.no
Besøksadresse:
Saga 2, Wergelands gate 7
2080 Eidsvoll

SØRUMSAND
+47 63 86 88 80
sorum@oklandco.no
Besøksadresse:
Sørumsandveien 71 A
1920 Sørumsand

3 OVERORDNET OM SANDVIKS INNSPILL

Fra Sandvik opplever man at Høringsforslaget i stor grad følger opp Varselet. Den eneste klare endringen mellom de to nevnte, er at Høringsforslaget inneholder forslag om bygging av 15 hytter, kontra 16 i Varselet.

Generelt vises det til at fortettingen som her er planlagt, representerer en fortettingsgrad som hittil er ukjent i nærområdet i dag. Arealet representerer kultur- og naturverdier. Det er generelt både i kommunen og nærområdet relativt rikelig med egnede arealer for 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.

4 INNSPILL

4.1 Omregulering fra camping til hytter

Plankartet som følger med Høringsforslaget viser at forslagsstiller ønsker å bygge hytter på området som i dag er campingplass.

Reguleringsplanforslaget går altså ut på at det skal bygges hytter i de områdene som i dag er regulert til C1, fritids- og turistformål, herunder campingplass, jf. pbl. § 12-5 første ledd. Det er etter gjeldende reguleringsplan svært begrensede muligheter for oppføring av bygninger og anlegg på området C1, jf. reguleringsplanen § 2.3.

Det innebærer en endring i arealformålet fra «Campingplass C1» til «FBF2 – FBF3», dvs. fritidsbebyggelse. Det er på det rene at det er en betydelig endring og avvik fra gjeldende reguleringsplan.

Til dette kommer også at det ikke har vært aktiv drift på campingplassen siden 1990-tallet. Noen få campingvogner har fått særskilt tillatelse til å bli stående på 58/20 mot at de selv vedlikeholder plassen og rengjør sanitæranlegget mv. Det har derfor vært svært begrenset aktivitet på campingplassen på 58/20 hele den tiden hytteeierne i Sandvik har hatt hytter der. Bygging av 15 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, slik Høringsforslaget legger opp til. Nærmere om dette i punkt 4.2 nedenfor.

4.2 Utleie

Det fremgår av Høringsforslaget at alle de 15 planlagte hyttene kan leies ut. Sandvik påpeker i denne sammenheng at utleiehytter generelt er enda mer inngripende og vil innebære en enda større belastning for Sandvik enn selveierhytter. Utleiehytter medfører støy, festing, rot og generelt uansvarlig oppførsel. Lyden beveger seg mest oppover, og vil på den måten ramme allerede eksisterende hytter.

4.3 Utnyttelsesgrad

I reguleringsplanen § 2.3 er det svært begrenset hvilke tiltak som kan gjøres på C1, jf. over. I reguleringsplanen § 2 heter det om utnyttelsesgrad for de områdene som allerede er bebyggt med hytter:

Utnyttelsesgrad er 17 % BYA, iht. NS 3940 og maksimalt bruksareal BRA = 150 m².

Tillatt maksimal høyde for hovedbygning er 5,5 m for møne og 3,5 m for gesims.

Det fremgår av planbeskrivelsen i Høringsforslaget punkt 5.2.2 at det legges opp til fritidsboliger «med maks. utnyttelsesgrad %BYA=20%». De nye tomtene planlegges altså bebyggt med større grad av utnyttelse enn det eksisterende reguleringsplan legger opp til.

Det fremgår av planbeskrivelsen i Høringsforslaget punkt 5.2.1 at det planlegges bygd hytter med en etasje og hems. Maksimal mønehøyde skal være 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Dette er likt som gjeldende reguleringsplan, og dermed likt som eksisterende bebyggelse. De nye hyttene planlegges bygd foran eksisterende hytter, og Sandvik er derfor bekymret for at nybyggingen vil medføre tap av utsikt for eksisterende fritidsbebyggelse.

I planbeskrivelsen er utsikt for eksisterende fritidsbebyggelse ment å være ivaretatt ved at det i Høringsforslaget punkt 5.2.1 heter:

Det har vært viktig i planarbeidet å forsøke å ta hensyn til eksisterende bebyggelse i bakkant slik at ønsket utbygging ikke blir for sjenerende. Eksisterende bebyggelse ligger høyere i terrenget i forhold til ønsket plassering av småhyttene. Illustrasjonsplan/siktanalyse skal vise utbyggingen i forhold til eksisterende bebyggelse.

Sitatene gjengitt over er feil og upresise, da terrenget ikke skråner så mye nedover at utsikten vil ivaretas for eksisterende bebyggelse.

FBF2, som planlegges bygd rett i forkant av eksisterende bebyggelse, blir dominerende i terrenget og vil ødelegge hele eller store deler av utsikten for hyttene bakover i feltet. Dette da FBF2 planlegges bygd i samme høyde som eksisterende bebyggelse, uten at terrenget hvor FBF2 planlegges bygd, faller mot sjøen. Her er det flatt terreng et godt stykke sørvest.

Også FBF3 vil påvirke eksisterende bebyggelses utsikt mot sjøen, men ikke på langt nær i like stor grad som FBF2. Terrenget skråner langt mer nedover hvor FBF3 planlegges bygd, enn hvor FBF2 planlegges bygd. Også FBF3 vil altså påvirke utsikten for eksisterende bebyggelse negativt, men ikke på lik linje med FBF2.

I sikt-analysen utarbeidet av forslagsstiller gis det feilaktig inntrykk av at nye hytter i liten grad vil påvirke utsikten til eksisterende bebyggelse. Sikt-analysen synes ikke å være basert på reelle steder og terrenget slik det i realiteten fremstår på stedet. Sandvik oppfatter at høydepunkter, retning og vinkler mot sjø og horisont er feil og ikke samsvarer med virkeligheten.

Videre er det en svakhet med sikt-analysen at bygningene er markert med hvit farge. Det gir et feilaktig inntrykk av hvor dominerende bygningene blir i landskapet, dvs. hvor dominerende nye hytter blir for skjerming av utsikt for de allerede eksisterende hyttene. Analyse-bildene gir et mer realistisk bilde bare man endrer farge på hyttene fra hvit til sort:

Bilag 1 Bildeillustrasjon sorte hytter kontra hvite

Mer enn halvparten av eksisterende bebyggelse vil altså oppleve tap av utsikt mot sjøen. En løsning på problemet kunne vært at hyttene i FBF2 og FBF3 ble bygd lengre bort fra eksisterende bebyggelse. Dvs. nærmere sjøen. Dette er imidlertid umulig, da FBF3 ligger rett ved byggegrensa mot sjøen. Det eneste reelle alternativet for at eksisterende bebyggelse skal få beholde sin utsikt, er derfor at FBF2 trekkes ut av Reguleringsplanforslaget.

4.4 Parkering

Det fremgår av planbeskrivelsen i Høringsforslaget punkt 5.4 at:

Det foreslås maks. 1 parkeringsplass på 18 m2 pr. parkeringsplass for ønsket utbygging. Parkering løses på egen tomt, felles parkeringsplass eller på mindre parkeringslommer ved samlevei.

Med den vage informasjonen som foreligger p.t. er det umulig for Sandvik å ta konkret stilling til hvilke konsekvenser denne delen av planen vil ha. Det er behov for mer informasjon.

Dersom det fra forslagsstillers side planlegges anlagt felles parkeringsplasser eller andre løsninger for parkering, må dette redegjøres nærmere for av forslagsstiller. Reguleringsplankartet vedlagt Høringsforslaget viser verken felles parkeringsplass eller «mindre parkeringslommer ved samlevei». For øvrig påpekes at det verken er plass til parkeringsplass eller parkeringslommer slik Høringsforslaget er utarbeidet. Skal det opparbeides slike områder, må det gå på bekostning av antall hyttetomter. Dvs. at antall hyttetomter må reduseres for å få plass til felles parkeringsplass eller andre felles parkeringsløsninger.

Utleiehyttene er tildelt én parkeringsplass på tomte. Dette er for lite. Det reelle behovet når det gjelder antall biler er utvilsomt mer enn én bil per hytte. Det vises i denne sammenheng til at kollektivtransport er uaktuelt, da bussen på stedet går to ganger i døgnet.

Sandvik er bekymret for konsekvensene av manglende planlegging rundt antall parkeringsplasser. Særlig er man bekymret for at tilreisende vil parkere bilene som det ikke er plass til på hyttetomta, rundt om langs veiene i hyttefeltet. Det foreligger allerede problematiske forhold knyttet til trafikkbelastning (punkt 4.5 nedenfor) og internveiene i hyttefeltet (punkt 4.8 nedenfor).

Med grunnlag i det som her er beskrevet, er det Sandviks syn at antall parkeringsplasser må utredes og vurderes nærmere i Reguleringsplanforslaget. Man kan ikke risikere en situasjon hvor internveiene sperres igjen av parkerte biler. Hver hyttetomt bør ha plass til minimum to parkeringsplasser, særlig siden det er tale om utleiehytter. Hyttetomtene må da være større enn det Høringsforslaget legger opp til i dag.

Kort oppsummert må det legges opp til færre og noe større hyttetomter for at parkeringsbehovet på den enkelte tomt skal kunne ivaretas.

4.5 Trafikkbelastning

Det fremgår av planbeskrivelsen i Høringsforslaget punkt 4.9 om «*Trafikkforhold*» at «*det er mange av- og påkjøringer langs Osneset og forbi krysset til Fuglsandveien, med blant annet Osen Vannsport og camping*». Videre er det «*ikke særlig tilrettelagt for myke trafikanter utenfor planområdet*». Det er verken fortau, belysning, gang- eller sykkelvei.

Området er allerede svært belastet med trafikk. Fartsgrensen på Fylkesvei 215 er 80 km/t. Skolebarna i Saggrenda har avtale om skoleskyss på grunn av farlig skolevei. Avstanden til tettstedet Osen er 2,5 km uten fortau eller gangvei. Fylkesveien er for smal til å ha midtstrek. Dette er den samme veien hytteeierne i Sandvik bruker til butikk og søppelanlegg. Økt trafikkbelastning på veien vil være negativt.

Til illustrasjon fremlegges et bilde tatt fra Fylkesvei 215, i nærheten av avkjørselen til Sandvik, en sommerdag. Mange reiser hit for å bade. Det finnes ikke på langt nær tilstrekkelig antall parkeringsplasser, og mange besøkende parkerer derfor langs Fylkesveien. Det er på det rene at økt trafikk på denne veistrekningen er negativt og farlig.

Bilag 2 Bilde tatt fra Fylkesvei 215

4.6 Sikkerhet

Reguleringsplankartet vedlagt Høringsforslaget viser at det er planlagt bygd 15 hytter svært tett inntil hverandre. Den minste tomta er 302 m² og den største er 547 m². 11 av tomtene er mindre enn 400 m². Det fremgår av Høringsforslaget at hver hytte skal ha en etasje og hems.

Slik tett bebyggelse innebærer høy brannrisiko. En eventuell brann kan lett spre seg og det vil være vanskelig å få brannen under kontroll. Særlig gjelder dette her i området, da det alltid er mye vind her. I Merknadene ba Sandvik om at MjøsPlan redegjorde særskilt for hvordan brannsikkerheten var planlagt ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det er viktig for Sandvik at brannsikkerheten prioriteres.

I dokumentet «*Vurdering av uttalelser ved varsel om oppstart av planarbeid*» har forslagsstiller kommentert temaet på følgende måte:

Brannsikkerhet for byggene ivaretas i byggesaken.

Utover dette er temaet ikke kommentert. Det anses fra Sandviks side utilstrekkelig at brannsikkerheten skal ivaretas i byggesaken, dvs. på et senere tidspunkt. Tomtestørrelse og avstand mellom bebyggelse bestemmes i reguleringsplanarbeidet, og da må også disse faktorene legges til rette for at brannsikkerheten er ivaretatt for den senere byggesaken.

Slik Sandvik ser det, har man altså fremdeles ikke fått klarhet i hvordan brannsikkerheten ivaretas ved de små og tette tomtene som planlegges etablert. Forslagsstiller bes redegjøre nærmere for dette. Et alternativ er å redusere antall hyttetomter, hvilket vil gi større tomter og dermed større avstand mellom planlagt bebyggelse.

4.7 Strandsonen

4.7.1 Bygging innenfor 50-metersbeltet

I Høringsforslagets planbeskrivelse punkt 5.3 heter det:

Frrområdet langs strandsonen er sikret i planbestemmelsene, slik at det ikke tillates oppføring av bygninger eller konstruksjoner. Det er satt 50 m byggegrense mot sjøen som er videreført fra gjeldende reguleringsplan og er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Høringsforslaget innebærer altså at det skal bygges hytter innenfor 100-metersbeltet, men utenfor byggegrensa på 50 meter fra sjøen.

I reguleringsplankartet vedlagt Høringsforslaget er ikke byggegrensa mot sjøen fullstendig tegnet opp, men det ser ut som at tomtene 2, 4, 6 og 8 ligger nærmere sjøen enn 50 meter. Dette må forslagsstiller redegjøre nærmere for. Bygging nærmere enn 50 meter er uaktuelt, og de eventuelle tomtene som faller innenfor 50-metersbeltet må tas ut av planen.

4.7.2 Bygging innenfor 100-metersbeltet

Det vises til at det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8 (1). Dette generelle byggeforbudet gjelder ikke der annen byggegrense blir fastsatt i kommune- eller reguleringsplan, jf. tredje ledd. Nærhet til sjø skal imidlertid likevel tillegges vekt i planarbeidet, slik det er gitt rikspolitiske retningslinjer om. Se i den forbindelse Rundskriv T-2016-2. Rundskrivet skal legges til grunn for miljøforvaltningens innsigelsespraksis, og vil samtidig bidra til økt forutsigbarhet om hvilke klima- og miljøhensyn staten mener skal ivaretas i den kommunale arealplanleggingen. I Rundskrivet punkt 3.11 heter det:

Innsigelse skal vurderes når planforslaget:

- *Vil komme i konflikt med de hensyn som Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger til grunn.*
- *Ikke har tatt særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser (jf. plan- og bygningsloven § 1-8, første ledd) langs sjø og vassdrag.*

Se videre Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (siste versjon fra 28. mai 2021, FOR-2021-05-28-1666). Denne gir ikke klare anvisninger når strandsonen er mot innlandssjø, men noen av hensynene er rimeligvis de samme. I punkt 10.2 heter det:

Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturmiljø og landskap. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskap med spesielle kvaliteter. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, akvakultur og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.

Kommunene bør innføre bestemmelser i kommuneplanen for størrelse og standard for fritidsboliger i strandsonen.

I Merknadene til Varselet ba Sandvik om at overnevnte ble tatt i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

Som redegjørelsen over viser, skal det foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfellet av hvilken byggegrense som skal gjelde. Dette mangler i Høringsforslaget, da det ikke vist til noe annet enn at forslagsstiller har fulgt opp de byggegrensene som gjelder i den allerede eksisterende reguleringsplanen. Utredningen rundt dette har vært utilstrekkelig i reguleringsplanarbeidet.

4.8 Vei

Det legges i Reguleringsplanforslaget opp til at de allerede eksisterende veiene på gnr. 58 bnr. 20 skal brukes av de nye hyttene. Til dette må det knyttes flere bemerkninger.

4.8.1 Hvilken vei som skal brukes

I Merknadene til Varselet ble det blant pekt på at flere som skal nedover mot sjøen, heller bruker Osmundsandveien som ligger på naboeiendommen, gnr. 58 bnr. 27. Hvis det fra forslagsstiller side var ment at denne veien skulle brukes, var Sandvik tydelige på at også denne eiendommen måtte inntas i reguleringsplanområdet. I Høringsforslaget har man nå fått klarhet i at det ikke er meningen at Osmundsandveien skal brukes. Det betyr at eksisterende veier i hyttefeltet skal brukes, samt at det skal bygges noe ny vei. Den største konsekvensen for Sandvik, er at all trafikk i forbindelse med de 15 nye hyttene vil kjøre forbi eksisterende hyttebebyggelse.

4.8.2 Støy og støv

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.

Det må også nevnes at veien er svært bratt det siste stykket etter hyttefeltet og ned mot campingplassen. Veien vil være vanskelig å bruke for de nye hyttene, og ikke minst for anleggstrafikken i utbyggingsfasen.

Det fremgår av Høringsforslaget at eksisterende veier skal *«forlenges til de nye feltene, og må oppgraderes der det er behov»*.

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. For eksempel er eksisterende veier så smale at det er umulig for to biler å 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.

For eksisterende hyttebebyggelse er imidlertid veistandarden god nok. Det er uaktuelt for Sandvik å være med på å dele kostnaden til oppgradering av veien. All finansiering må dekkes av nye tomteeiere, jf. punkt 4.8.4 nedenfor.

4.8.3 Avstandskrav vei – bebyggelse

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 skal det være minimum fire meter avstand mellom privat vei og eiendomsgrensa.

Som redegjort for i punkt 4.6, er det planlagt oppført 15 hytter svært tett inntil hverandre. Den minste tomte er 302 m² og den største er 547 m². 11 av tomtene er mindre enn 400 m². Det skal anlegges veiforbindelse til alle hyttetomtene. Det fremgår av Høringsforslaget at veiene skal ha en bredde på 6,5 meter. Reguleringsplankartet er ikke målsatt hva gjelder avstand mellom vei og eiendomsgrensene, men det er nærliggende å anta at avstanden blir mindre enn fire meter, gitt antall tomter og tomtenes tetthet og størrelse. Avstandskravet i pbl. § 29-4 synes med dette ikke ivaretatt. Man vil kunne overholde avstandskravet hvis man legger opp til opprettelse av færre tomter.

4.8.4 Finansiering

Det er nødvendig med fysisk og rettslig adkomst til vei for at man skal kunne opprette nye tomter og bygge på disse, jf. pbl. § 27-4. Det kreves altså opparbeidelse av vei for at de nye hyttene skal kunne etableres. Det fremgår av Høringsforslaget at det skal bygges veier flere steder i reguleringsplanområdet i forbindelse med den planlagte fortettingen. Informasjon om hvordan veibyggingen skal finansieres, er ikke kommentert, selv om Sandvik redegjorde for dette i Merknadene til Varselet.

Veien er privat. Den ligger på gnr. 58 bnr. 20, som nå eies av S. F. Invest AS. Det er hytteeierne i Sandvik som betaler for vedlikehold av veien mv. Hytteeierne betalte for opparbeidelse av veien som en del av kjøpesummen for hyttene sine, og opptre nå som et veglag. De eier derfor veilegemet uavhengig av eiendomsretten til grunnen under veien. Dersom veien skal brukes i prosjektet, må utbygger kjøpe seg inn i den.

Sandvik nevner derfor igjen at grunneier har rett til å kreve veiutgiftene refundert av de 15 nye tomteeierne, jf. pbl. kapittel 18 om «*Opparbeidelsesplikt og refusjon av utgifter til veg, vann og avløp mv.*». Retten til å kreve refusjon gjelder ikke eiendommer som er ferdig utbygd, slik de eksisterende hytteeiendommene er. De eksisterende hytteeiendommene har dessuten veiadkomst i dag, og kan heller ikke av den grunn pålegges refusjon.

4.8.5 Brygga

Eksisterende hytteeiere eier brygga som ligger på gnr. 58 bnr. 20, da hver av hytteeierne betalte for brygga i forbindelse med kjøp av hytta. Videre har hytteeierne tinglyst adkomstrett til brygga:

2020/2110573-1/200
14.02.2020 21.00

BESTEMMELSE OM BRYGGE/FLYTEBRYGGE
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:311
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:312
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:313
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:314
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:315
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:316
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:317
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:318
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:319
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:320

Side 1 av 3

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 19.01.2023 kl. 11.22
Oppdatert per: 19.01.2023 kl. 11.22
Kommune: 3422 ÅMOT
Gnr: 58 Bnr: 20

RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:321
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:322
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:323
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:324
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:325
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:326
RETTIGHETSHAVER: KNR:3422 GNR:58 BNR:327
Bestemmelse om vedlikehold
Adkomstrett

Det er uklart for Sandvik om forslagsstiller er fullt ut kjent med hytteeiernes rettigheter hva gjelder brygga. I planbeskrivelsen punkt 5.1.1 heter det:

Småbåthavn (SH)

Området er avsatt til småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter. Bryggeanlegget skal betjene fritidsboligene, og skal i tillegg fungere som gjestebrygge.

Det samme fremgår av planbestemmelsene punkt 4.5.1.

På brygga som eksisterende hytteeiere eier, har de i dag 18 båtplasser som de bruker selv. Det er ingen gjestebrygge.

Det presiseres fra Sandviks side at forslagsstiller mangler rett til å love bort båtplasser på eksisterende brygge til eventuelle nye hytteeiere. Forslagsstiller bes bekrefte at dette er oppfattet før videre arbeid med Reguleringsplanforslaget.

4.8.6 Skigard

I planbeskrivelsen til Reguleringsplanforslaget punkt 5.6.2 heter det blant annet:

Innenfor området for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende veier.

Det er skigard langs deler av veien som skiller Sandvik fra forslagsstiller eiendom gnr. 58 bnr. 20, dvs. at skigarden også vil skille eksisterende hytter fra eventuelle nye hytter. Skigarden er ca. 100 cm høy. Hytteeierne i Sandvik krever å få beholde skigarden. Etablering av nye hyttetomter og nye veier må gjøres på en slik måte at skigarden får stå.

4.9 Tursti

I planbeskrivelsen til Reguleringsplanforslaget punkt 5.10 heter det:

I tillegg går det en snarvei i øst fra eksisterende fritidsboliger ned til stranda, jf. avtale. ... Turveien er ikke plassert slik som vist i avtalen, og vil dermed ligge plassert midt i den ønskede bebyggelsen. Dersom snarveien går slik avtalen viser, vil den ligge utenfor ønsket bebyggelse. Snarveien er viktig for å ivareta trafikksikkerheten.

Etter avtalen skulle turstien gått hvor det er markert (høyre) i bildet under her:



Stien ble imidlertid aldri etablert der (til høyre), i all hovedsak fordi det er våtmark der. I tillegg er det et område med mye skog, som Sandvik antar at entreprenøren den gang ikke ønsket å fjerne.

Stien går altså, og har hele tiden gått, hvor det er markert med rød pil. Reguleringsplanforslaget legger opp til at traseen på turstien må endres, fordi det skal bygges hytter der hvor den går i dag (FBF3). Som redegjort for her, er det svært uhensiktsmessig å fjerne plasseringen av denne turstien. Legger man turstien der hvor den var planlagt, dvs. til høyre i bildet over, vil altså stien gå i våtmark. Som det står beskrevet i planbeskrivelsen, er stien viktig for trafikkikkerheten. Den kan da ikke legges i våtmarksområde. Man risikerer da at folk ikke bruker den, men heller går på veiene i hyttefeltet. Det vil medføre ytterligere aktivitet på veiene i hyttefeltet, som bør unngås, jf. det vi har skrevet om økt trafikk og trafikkikkerhet.

Turstien må være slik den er i dag. Hyttetomtene som planlegges bygd på stien, må derfor tas ut av Reguleringsplanforslaget.

4.10 Vann og avløp

I planbeskrivelsen til Reguleringsplanforslaget punkt 5.13 heter det:

Det er satt krav i rekkefølgebestemmelsene at før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal VA-plan inkl. overvannshåndtering godkjennes av Åmot kommune.

Vannforsyning skal dimensjoneres for krav til slokkevann med tilstrekkelig antall brannkummer / hydranter.

Det er sikret i planbestemmelsene at planområdet skal tilknyttes offentlig VA.

Sandvik understreker at vanntrykket må opprettholdes. Dette må være prioritet i reguleringsplanarbeidet og den etterfølgende byggesaken.

4.11 Fornminner, kulturminneverdi og andre sikringssoner

Når det gjelder bevaring av fornminnene og kulturminneverdien i området, vises det til Merknadene punkt 3.8 og 3.9. Sandvik står ved de standpunkt de der redegjorde for. Sandvik minner også særskilt om at det etter gjeldende reguleringsplan § 6.1.1 ikke er tillatt å «utføre anleggstiltak eller andre tiltak som berører grunnen innenfor sikringssonene».

I planbeskrivelsen til Reguleringsplanforslaget punkt 6.5 heter det:

I merknader fra naboer blir det oppgitt at noen av byggene i det østlige feltet ligger relativt nært byggene i område avsatt til vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMW1), og at det kan være farlig med tanke på brannsikkerhet. I tillegg nevnes det at det vil ødelegge forståelsen av området. Bygget som lå plassert nærmest kulturmiljøet er fjernet, slik at byggene nå har god avstand til kulturmiljøet/kulturminnene. Det er lagt inn formål som sikrer kulturmiljøet og kulturminner, og hensynssone (H570_1-2) for fredet kulturminner i plankartet.

Sandvik vil her konkret angi to særlige utfordringer med den planlagte hyttebebyggelsen i Reguleringsplanforslaget.

For det første er det fremdeles kort avstand mellom sikringssonene og FBF1, 2 og 3. Særlig tomt nr. 9 er veldig nærme KMV1, og mindre enn fire meter unna bebyggelsen, jf. pbl. § 29-4. Tomta bør tas ut av Reguleringsplanforslaget.

For det andre er realiteten at sikringssonene KMV1 og H570 blir «bygd inne» - slik Sandvik også pekte på i Merknadene. KMV1 blir helt omringet av vei og ny hyttebebyggelse. Det er på det rene at veibygging og omfattende nybygging vil påvirke fornminnene og kulturminneverdien negativt. Det vises i denne sammenheng særlig til at de nye veiene planlegges anlagt svært nærme KMV1, slik at avstandskravene i pbl. § 29-4 heller ikke her er overholdt.

Det nevnes i denne sammenheng at fornminnene inngår i et større område med kulturminneverdi, og er med på å gi dette området denne verdien. Vi viser til Merknadene punkt 3.9 om dette. Når fornminnene og den verneverdige bebyggelsen forsvinner inne i en ny, større utbygging, bidrar de ikke lenger til den synlige kulturminneverdien i området. Dette er uheldig, og understreker at i den grad det skal skje en omregulering som foreslått, må utnyttelsen bli vesentlig mindre massiv og den foreslåtte utbyggingen i langt mindre grad påvirke omgivelsene.

5 AVSLUTNING

Oppsummert har Sandvik følgende innspill til Høringsforslaget:

- Omregulering fra campingplass til hyttebygging: Det innebærer en endring i arealformålet fra «Campingplass C1» til fritidsbebyggelse. Dvs. en endring i strid med gjeldende reguleringsplan.
- Utleie er enda mer inngripende og vil innebære en enda større belastning for Sandvik enn selveierhytter.
- Utnyttelsesgrad: Mer enn halvparten av eksisterende bebyggelse vil oppleve tap av utsikt mot sjøen. Mest alvorlig blir konsekvensen for hyttene bak FBF2 og FBF3.
- Parkering: Utleiehyttene er tildelt én parkeringsplass på tomte. Dette er for lite. Det reelle behovet når det gjelder antall biler er utvilsomt mer enn én bil per hytte.

Sandvik er bekymret for konsekvensene av manglende planlegging rundt antall parkeringsplasser. Særlig er man bekymret for at tilreisende vil parkere bilene som det ikke er plass til på hyttetomte, rundt om langs veiene i hyttefeltet. Det foreligger allerede problematiske forhold knyttet til trafikkbelastning (punkt 4.5) og internveiene i hyttefeltet (punkt 4.8).

- Trafikkbelastning: Økt trafikkbelastning på veien vil være negativt.
- Sikkerhet: Det anses fra Sandviks side utilstrekkelig at brannsikkerheten skal ivaretas i byggesaken, dvs. på et senere tidspunkt. Tomtestørrelse og avstand mellom bebyggelse bestemmes i reguleringsplanarbeidet, og da må også disse faktorene legges til rette for at brannsikkerheten er ivaretatt for den senere byggesaken.

- Strandsonen: Alle hyttene som planlegges bygd i reguleringsplanforslaget, bygges i 100-metersbeltet. Noen av hyttene synes planlagt bygd i 50-metersbeltet. Disse må tas ut av planforslaget.

- Bruk av vei:
 - o Hvilken vei som skal brukes: Den største konsekvensen for Sandvik, er at all trafikk i forbindelse med de 15 nye hyttene vil kjøre forbi eksisterende hyttebebyggelse.
 - o Støy og støv: Det er behov for omfattende oppgradering av deler av veinettet for at det skal kunne brukes av både eksisterende og nye hyttebebyggelse. For eksisterende hyttebebyggelse er imidlertid veistandarden god nok. Det er uaktuelt for Sandvik å være med på å dele kostnaden til oppgradering av veien.
 - o Avstandskrav vei – bebyggelse: Reguleringsplankartet er ikke målsatt hva gjelder avstand mellom vei og eiendomsgrensene, men det er nærliggende å anta at avstanden blir mindre enn fire meter, gitt antall tomter og tomtenes tetthet og størrelse. Avstandskravet i pbl. § 29-4 synes med dette ikke ivaretatt. Man vil kunne overholde avstandskravet hvis man legger opp til opprettelse av færre tomter.
 - o Finansiering: Dersom veien skal brukes i prosjektet, må utbygger kjøpe seg inn i den. Sandvik nevner derfor igjen at grunneier har rett til å kreve veiutgiftene refundert av de 15 nye tomteeierne, jf. pbl. kapittel 18
 - o Brygga: Eksisterende hytteeiere har tinglyst rett til bruk av brygga på gnr. 58 bnr. 20, samt adkomstrett til denne. Sandvik legger til grunn at forslagsstiller er kjent med rettighetene, og at dette er hensyntatt i Reguleringsplanforslaget.
 - o Skigard: Hytteeierne i Sandvik krever å få beholde skigardene sine. Etablering av nye hyttetomter og nye veier må gjøres på en slik måte at skigarden får stå.

- Tursti: Turstien må være slik den er i dag. Hyttetomtene som planlegges bygd på stien, må derfor tas ut av Reguleringsplanforslaget.

- Vann og avløp: Sandvik understreker at vanntrykket må opprettholdes. Dette må være prioritert i reguleringsplanarbeidet og den etterfølgende byggesaken.

- Fornminner og andre sikringssoner: Fornminnene, den verneverdige bebyggelsen og sikringssonene blir «bygd inne» hvis det oppføres hytter slik det er planlagt i Reguleringsplanforslaget.

- Kulturminneverdi: Når fornminnene og den verneverdige bebyggelsen forsvinner inne i en ny, større utbygging, bidrar de ikke lenger til den synlige kulturminneverdien i området.

Samlet sett tilsier dette at dersom det skal skje en omregulering, bør den legges opp til en langt forsiktigere utnyttelse av arealet. Sandvik ber om at deres innspill hensyntas.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Økland & Co DA



Marte Risøy

advokat

marte.risoy@oklandco.no







58/326



58/326







Advarsel fra SÅTE-IKT: Denne e-post er mottatt fra en ekstern virksomhet. Ikke klikk på linker eller åpne vedlegg med mindre du er sikker på at du kjenner avsender og vet at innholdet er trygt

Fra: Marte Risøy[Marte.Risoy@oklandco.no]
Sendt: 27.01.2023 17:48:23
Til: Postmottak Åmot[postmottak@amot.kommune.no]
Tittel: Saksnr. 2021/1585 (Oklandco ref: AB-20390)

Hei,

Det vises til ovennevnte sak. Vedlagt er innspill til reguleringsplanforslag på vegne av hytteeierne i Sandvik Hyttetun Velforening. Dokumentet er også sendt til kommunen per post.

Med vennlig hilsen

Marte Risøy
senioradvokat
M +47 468 37 147

Ansvarlig advokat: Audun L. Bollerud

Økland

Advokatfirmaet Økland & Co DA / Stortorget 28 / Postboks 63, 2001 Lillestrøm / +47 64 84 60 60 / oklandco.no

Konfidensialitet:

Denne e-posten er ment utelukkende for den eller de personer den er adressert til og kan inneholde konfidensiell, begrenset eller på annen måte beskyttet informasjon. Bruk, kopiering eller spredning av denne melding til andre enn den er adressert til, er forbudt. Dersom De har mottatt e-posten ved en feil, bes De vennligst underrette meg straks.



Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Åmot kommune
Torget 1

2450 RENA

Deres ref:
2021/1585

Vår ref:
2021/18463-17
Gunhild Tørhaugen, plan
Mette Bjørnsen Saur, samferdsel
Kristin Loe Kjelstad, kulturarv

Dato:
31.01.2023

Merknader-Detaljreguleringsplan for Sandvika 6 – 1. gangs behandling – offentlig ettersyn - Plan-ID 20210400 - Åmot kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 12.12.2020. Saken gjelder forslag til detaljreguleringsplan for Sandvika 6. med planID 20210400 og gbnr. 58/20.

Hensikt: Legge til rette for fritidsbebyggelse på arealer regulert til bebyggelse og anlegg, derunder fritidsbebyggelse og campingplass og grønnstruktur. Reguleringsplanen skal erstatte eksisterende plan, planområdet utgjør ca 68.8 daa og det er tenkt en foretting med ca. 15 nye fritidsboliger.

Sandvik hytteområde er 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 utleiehytter er et bedre alternativ enn campingdrift.

Kommunens vurdering:

Positivt at man fortetter eksisterende hytteområder. Viser til satsingsområde nr. 4, om lokal verdiskapning og innovasjon, i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Åmot kommunestyre 06.05.2015. Der står det bl.a. at Åmot kommune har som mål å tilrettelegge for økt satsing på hytteturisme, og spesielt utnytte de mulighetene som finnes i aksen Hovdmoen – Digeråsen – Skramstadsætra via Engulfsfjellet, Osensjøområdet og langs Renaelva.

Merknader

Fylkeskommunens merknader er begrunnet ut fra vårt helhetlige ansvar som omfatter både nasjonale og regionale mål og hensyn på områder som kulturarv, samferdsel i tillegg til ulike planfaglige tema som samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (SBATP), vannmiljø, friluftsliv, vilt, villrein, ferskvannsfisk, barn og unges interesser, universell utforming og stedsutvikling.

Plan

KPA: Planområdet har ikke arealformål i kommuneplanens arealdel 2016-2030 for Åmot kommune. Området ligger innenfor andre støysoner med hensynssone H290_28 – skytefelt.

Gjeldende reguleringsplan: Reguleringsplan for Sandvik, vedtatt 22.11.2011.
Ønsket utbygging av fritidsboliger ligger i område avsatt som campingplass og F1 - Fritidsbebyggelse. Planområdet grenser i vest til *reguleringsplan for Osmundsand med tilliggende arealer, vedtatt 16.12.1993.*

Reguleringsplanen legger til rette for fortetting av fritidsboliger i område avsatt til fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF1-3). Område avsatt til campingplass i gjeldende reguleringsplan er fjernet, grønnstruktur avsatt til friområdet (FRI) er utvidet og det er avsatt et eget område for vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV).

Vi anbefaler at området reguleres med bakgrunn i "Rettleiar om planlegging av fritidsbustader", både med hensyn til plassering av fritidsboligene i landskapet, terrengbearbeiding, utforming av fritidsboligene m.m. Det bør settes bestemmelser som er detaljerte og tydelige, og som gir kommunen et godt styringsverktøy for gjennomføringsfasen.

Viser til planbestemmelser:

2.6: Kommunen bør sette krav til terrengsnitt i egnet målestokk som synliggjør god terrengtilpasning.

4.1.1: *Fritidsbebyggelse (eksisterende) (FELT FB1-3) punkt c).* Anbefaler at "type hus" spesifiseres i f.eks fritidsbolig, anneks, uthus eller liknende.

Myr: Det er myr i planområdet og fylkeskommunen savner en bestemmelse som sier noen om hensyn til myr, og sikring av myr i anleggsperioden. Ansvar og behovet for å ivareta myrer i arealplanleggingen trekkes frem i både Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019- 2023 og i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

Fortetting innenfor et etablert hyttefelt: Det er positivt at planforslaget legger opp til utbygging av små hytter for å kunne tilby fritidsboliger til en større andel av befolkningen, og det er positivt at man unngår å ta hull på nye områder. Fylkeskommunen tar det som en forutsetning at bæreevnen til området som helhet er vurdert og at overvann, internt stinett, plassering av ny bebyggelse og adkomstveier ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse, landskap og utsiktsforhold. Fortettingsprosjekter vil sette press på arealer til lek og opphold og vi stiller spørsmål til om det burde vært avsatt areal til en felles møteplass/lekeplass på egnet sted i planområdet for å ivareta hensynet til barn- og unges interesser. Det bør vurderes om det skal settes bestemmelser om funksjons- og kvalitetskrav til f.eks. lekearealer, og om det skal stilles krav til rekkefølge på tiltak.

Viser til merknader til varsel om oppstart: Fylkeskommunen savner illustrasjoner, som viser planområdet der alle tomter er bebygde, sett fra vannet. Planavgrensningen er trukket noe ut i Osensjøen for å kunne gi mulighet for etablering av brygger eller lignende.

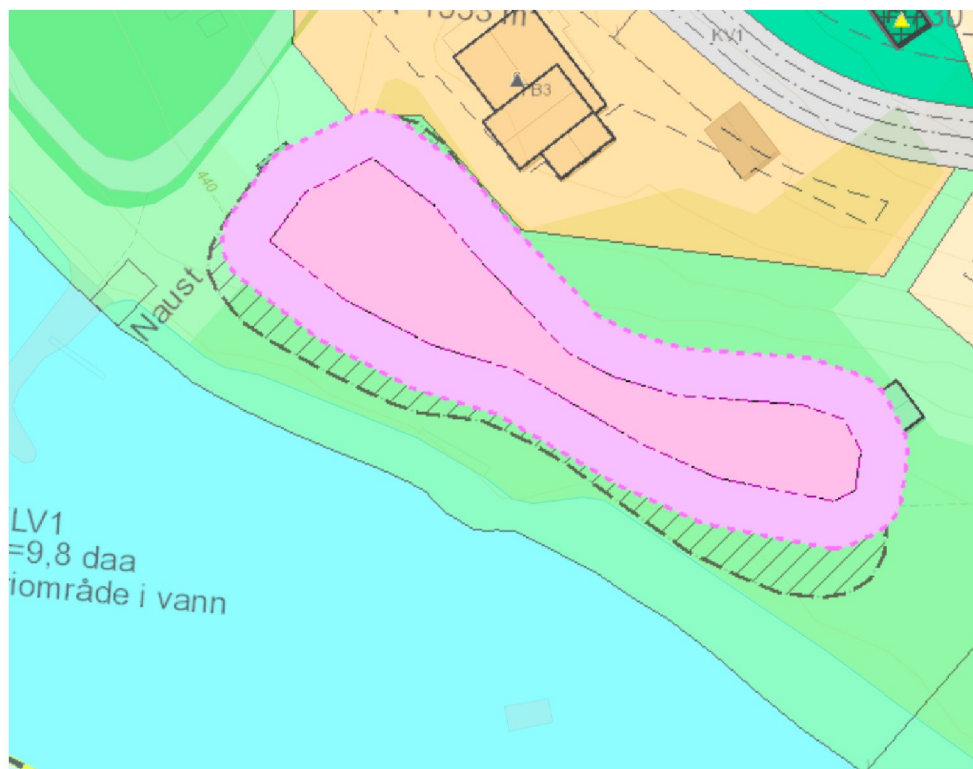
Friluftsliv: I henhold til friluftsløven § 22 skal fylkeskommunen arbeide for å fremme friluftsliv innen sitt område, og har ansvar for å ivareta de allmenne friluftslivsinteressene i forbindelse med planarbeid og i enkeltsaker. Ivaretagelse av strandsonen for allmennheten er et nasjonalt og regionalt viktig hensyn.

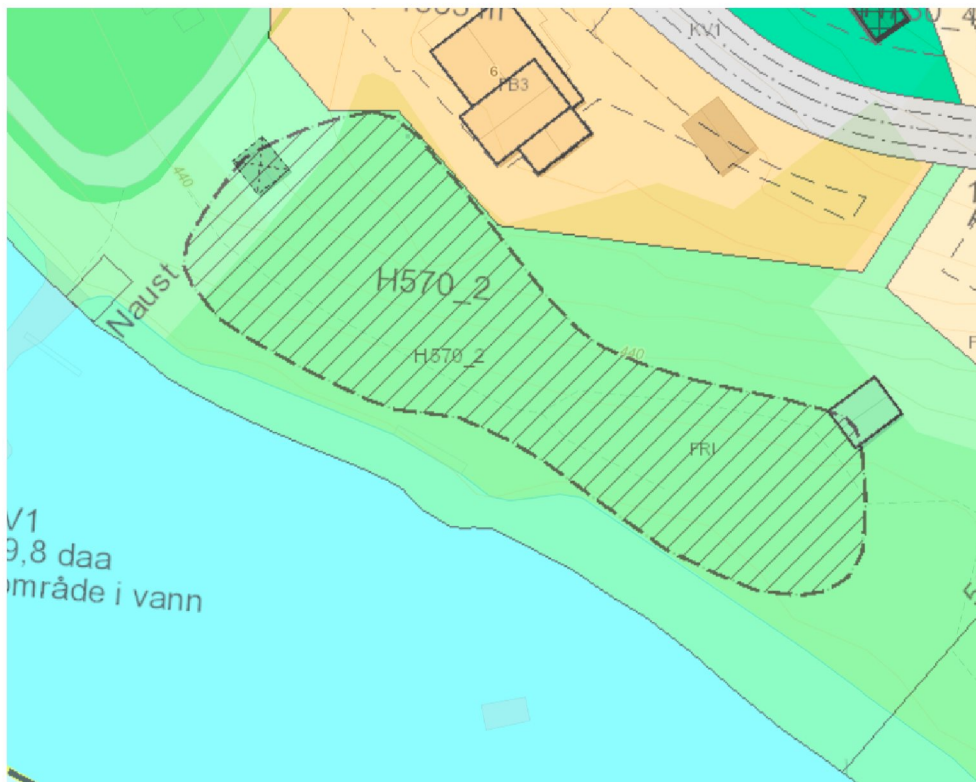
Fylkeskommunen er i utgangspunktet restriktiv til nye tiltak i strandsonen som kan medføre en ytterligere privatisering og dermed redusere allmennhetens fremkommelighet og mulighet

til å drive med friluftsliv i og langs strandsonen. Dette inkluderer også tiltak som kan medføre økt bruk og dermed indirekte øke privatiseringen.

Kulturarv

Vi viser til tidligere korrespondanse vedrørende endring av hensynssone H570 2 (steinalderboplass ID129150). Hensynssonen samsvarer ikke med kulturminnets avgrensning i kulturminnedatabasen Askeladden. Avviket er vist på kart under. Hensynssonen må justeres slik at den omfatter hele kulturminnet, da medregnet kulturminnets sikringssone (sikringssoner er vist med lilla felt). Retting av hensynssonen, slik at den omfatter hele kulturminnet, settes som vilkår for godkjenning av planen.





Verneverdig bebyggelse er godt i varetatt med underformål av LNFR med tilhørende bestemmelser, men vi gjør for oppmerksom på at det benyttet feil hensynssone for markering av de enkelte bygningene. Her er det benyttet hensynssone med sosikode 730, båndlagt etter annen lov. Ettersom bygningene ikke er fredet bør det benyttes hensynssone §12-5 jfr. 11-8 D, sosikode 570. Vi ber ellers kommunen vurdere om det er behov for å benytte både juridisk linje og hensynssone. Så lenge bebyggelsen er godt ivaretatt i bestemmelsene, og tydelig markert i kartet med juridisk linje, kan bebyggelsen være godt i varetatt uten hensynssoner på det enkelte bygg.

Samferdsel

Planområdet har adkomst via fv. 2156, Fuglsandvegen. I forbindelse med varsel om oppstart bad vi om at nødvendige trafikale vurderinger ble gjort i planarbeidet. Adkomster fra fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen, jf. Statens vegvesen sin håndbok N100, og dette må tas med i bestemmelsene. Vi kan ikke se at det er gjort vurderinger av om adkomsten er i henhold til vegnormalen. Dersom det er behov for utbedringer, må dette tas inn som rekkefølgekrav. Vi minner også om at ved tiltak som berører fylkesveg skal byggeplan godkjennes av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune, og at dette bør tas inn som bestemmelse.

Det er regulert hensynssoner for friskt med tilhørende bestemmelser. Vi anbefaler imidlertid at bestemmelsen knyttes til hensynssoner og ikke til fellesbestemmelser.

Fylkeskommunen oppsummert

Fylkeskommunen har vurdert saken og viser til merknader under de ulike fag.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
seksjonssjef

Gunhild Tørhaugen
plankoordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED
STATSFORVALTEREN I INNLANDET