

Forslagsstiller
Tim Andre Nordnes Holtlien

AREALPLAN-ID
20220200



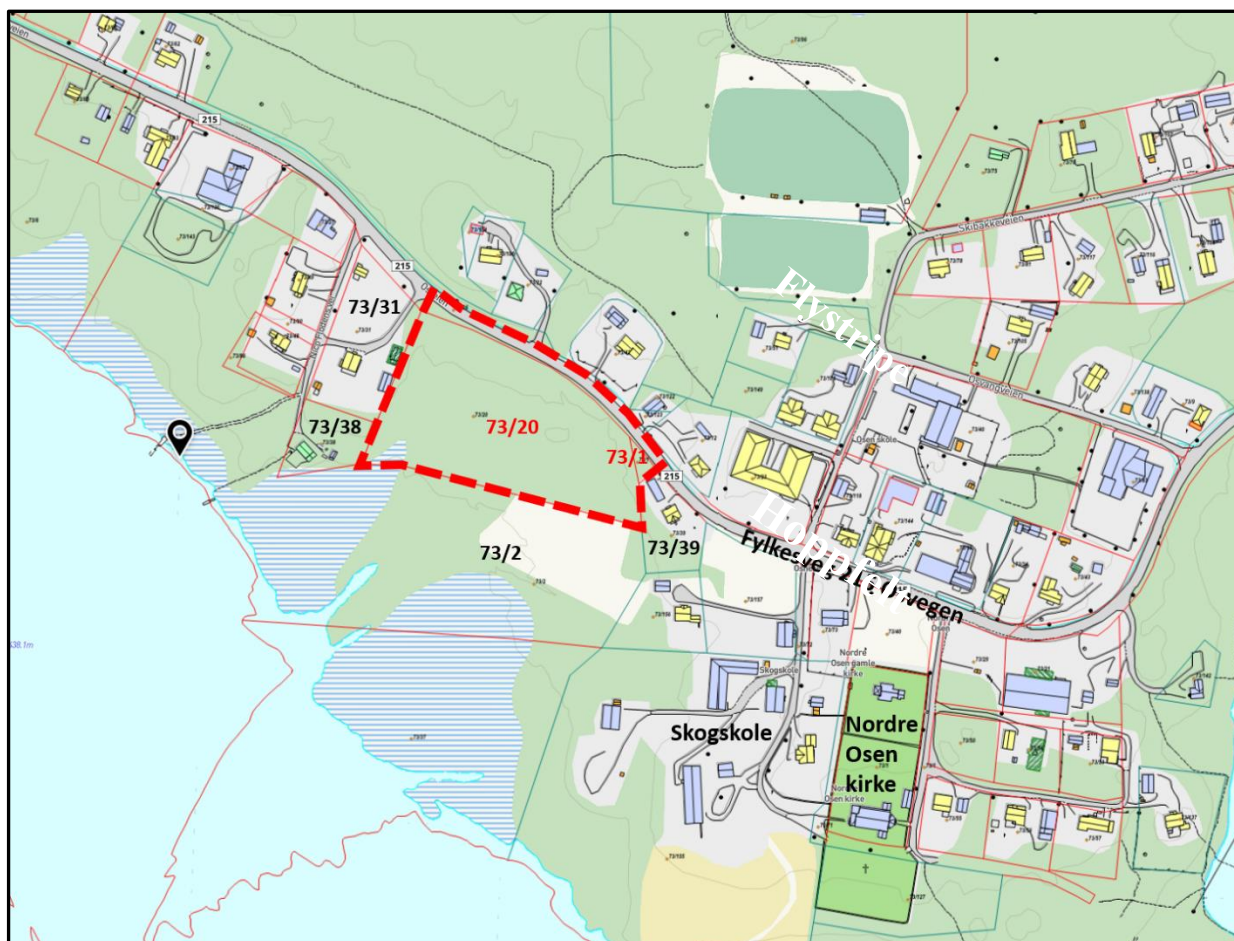
Oppstart detaljreguleringsplan
Gnr/bnr 73/20 i Osen, Åmot kommune

Planinformasjon ved oppstart



9. september 2022

Structor



INNHold

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2. PLANOMRÅDET OG AKTUELLE TILTAK	5
3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	6
4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS	7
5. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET	8



1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Eiendommen 73/20 ligger i Nordre Osen i Åmot kommune. Eiendommen er på ca 14,9 dekar. Eier og forslagsstiller er Tim Andre Nordnes Holtlien.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA) i hovedsak avsatt til sentrumsformål, med krav om at det må utarbeides reguleringsplan for området. Sentrumsformål er ikke definert i KPA, men angitt som en videreføring av tidligere planer. Det antas at dette omfatter formål som forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og hotell/overnatting/bevertning.

Området ligger tett inntil sentrum, med butikker etc, og Osensjøen med gode muligheter for fritidsaktiviteter.

Forslagsstiller mener at kommuneplanens angitte arealbruk er lite aktuell i dag, og ønsker å utvikle området til fritidsboliger. Structor Lillehammer AS er engasjert til å utarbeide regulering.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innen eller inntil området, og det er ikke noen pågående planarbeider som berører området, som forslagsstiller er kjent med.

Planinitiativ er sendt til Åmot kommune, og det er avholdt oppstartmøte for planarbeidet. Planinitiativet er behandlet administrativt, deretter i hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging (HUKA), og til sist i kommunestyrets møte den 15. juni 2022 (sak PS 2022/28). Kommunestyret ga i sitt vedtak klarsignal for at arbeid med reguleringsplan kan startes opp.

Følgende er kontaktpersoner i planarbeidet:

- **Åmot kommune** Caroline Sand
Telefon 488 84 034 Mail: caroline.sand@amot.kommune.no
- **Forslagsstiller** Tim Andre Nordnes Holtlien
Telefon 414 46 535 Mail: tim.holtlien@bilja.no
- **Structor Lillehammer AS** Harald Snippen
Telefon 932 43 076 Mail: harald.snippen@structor.no



2. PLANOMRÅDET OG AKTUELLE TILTAK

2.1 Planområdet

Planavgrensing er vist i figur til høyre, og på vedlagte tegning.

I den foreløpige planavgrensningen er medtatt fylkesvegen og noen sidearealer, og samlet areal blir da ca. 17,8 dekar.

Eiendommen 73/20 er på ca 15 dekar og består i hovedsak av skogsarealer, avskoget relativt nylig.

2.2 Aktuelle tiltak

Planarbeidet er på et tidlig stadium og det er foreløpig ikke utarbeidet et konkret forslag for utnyttelse av området.

Det legges til grunn at dette må være i samsvar med kommuneplanens retningslinjer for tilsvarende områder.

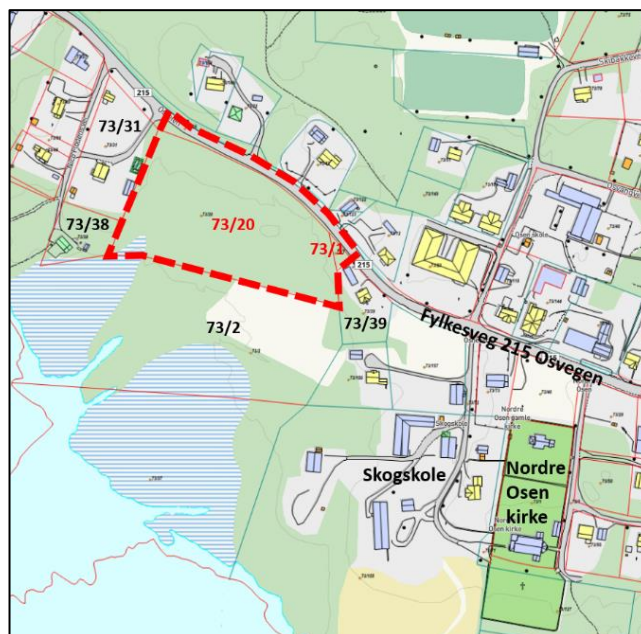
Det må etableres en avkjørsel fra fylkesvegen. Denne må utformes i samråd med vegeier, Innlandet fylkeskommune.

Det forutsettes at nye fritidsboliger etableres med godkjente løsninger for vann- og avløp.

I utgangspunktet tenkes området bygget ut med relativt små enheter, bygget etter tradisjonelle metoder, arealeffektive løsninger med en moderne stil.

Relativt små hytter gir mindre forbruk av energi både ved bygging og senere bruk. Det vurderes bruk av jordvarme til oppvarming.

Mindre hytter gir et relativt lavt kostnadsnivå, som kan gjøre dette attraktivt for et større marked enn det tradisjonelle hyttemarkedet. Det er ønskelig å gi mulighet for utleieløsninger, som gir en høyere bruksfrekvens av hyttene.



3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

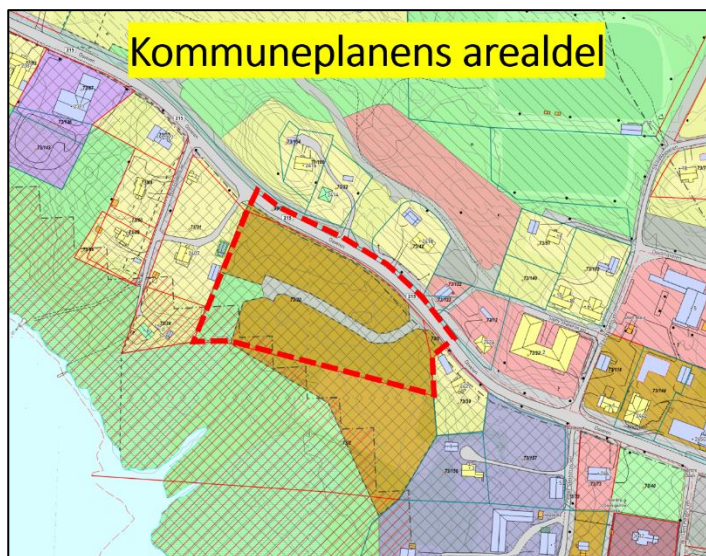
3.1 Kommuneplan 2016-2030, arealdelen

Kommuneplanen for perioden 2016-2030 ble vedtatt i 2018.

Utsnitt av kommuneplanens arealdel er vist til høyre. Planområdet er grovt angitt med rød stiplet strek.

Området er i kommuneplanens arealdel vist som sentrumsformål, med krav om at det må utarbeides reguleringsplan for området.

Det er i kommuneplanen ikke knyttet spesielle bestemmelser til sentrumsformål, dette er angitt som en videreføring av tidligere planer.



3.2 Reguleringsplan

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innen planområdet.

3.3 Forskrift om konsekvensutredning

Krav om planprogram og konsekvensutredning (KU) fremgår av plan- og bygningslovens § 4.

Det foreligger en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse.

I forskriftens § 2 og vedlegg 1 er opplistet hvilke planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften. Regulering til fritidsområder er ikke i samsvar med overordnet plan, og kan dermed utløse krav om KU, jfr Forskrift om konsekvens-utredninger, vedlegg 1, punkt 25, dvs nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Hva som inngår i begrepet sentrumsformål i kommuneplanen, er noe usikkert, ikke spesifisert.

I reguleringsplanveileder fra KMD er sentrumsformål angitt som:

«Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. Dersom ett eller flere av disse formålene ikke tillates, må det fremgå av bestemmelser».

Ut fra dette kan området f.eks. utnyttes til boligområde, men ønskes nå utnyttet til fritidsbebyggelse.

I veileder for konsekvensutredninger, utgitt av KMD i juni 2021, kap. 7.1.3, angis at krav om KU utløses dersom det er ønskelig å gjøre om utbyggingsarealer til nye fritidsområder, og de aktuelle arealer er på 15 dekar eller mer. Aktuelt område til fritidsformål anslås her til 12-13 dekar.

Det anses derfor ikke å være krav om planprogram eller konsekvensutredning etter plan og bygningsloven.

Konsekvenser av planen blir vurdert og omtalt i reguleringsplanens planbeskrivelse.

En foreløpig vurdering av konsekvenser er gitt i kap. 5.

4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

4.1 Organisering – oppstart av planarbeid

En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til reguleringsplankartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser. Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12.

Forslagsstiller Tim Andre Nordnes Holtlien har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for området. Arbeidet skjer i samarbeid med Åmot kommune.

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, skal en planprosess startes med et såkalt planinitiativ, som utarbeides av tiltakshaver og oversendes kommunen, som grunnlag for et oppstartmøte. Planinitiativ ble sendt kommunen i mars 2022, og oppstartmøte ble avholdt 7. april 2022. Planinitiativet er behandlet administrativt, deretter i hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging (HUKA) og i kommunestyremøte 15. juni 2022 (sak PS 2022/28). Kommunestyret vedtok at arbeid med reguleringsplan kan startes opp.

Drøftinger i oppstartmøtet og videre prosess/framdrift, er lagt til grunn for videre arbeider. Kopi av planinitiativ kan fås ved henvendelse til Structor. Referat fra oppstartmøte og saksprotokoll fra kommunestyrets behandling er vedlagt denne planinformasjonen.

4.2 Planprosess

Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstart av planarbeidet blir varslet i avisa Østlendingen, og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte blir varslet direkte.
2. Frist for innspill til planarbeidet er satt til 21. oktober 2022. Innspill sendes til Structor.
3. Innspill til planarbeidet vurderes i samarbeid mellom forslagsstiller, Åmot kommune og Structor.
4. Structor, på vegne av forslagsstiller, utarbeider forslag til reguleringsplan i samarbeid med Åmot kommune.
5. Første gangs behandling i HUKA: Åmot kommune ved HUKA vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt 6 uker.
6. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
7. Åmot kommune og tiltakshaver vurderer om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen, og et endelig planforslag utarbeides.
8. Andre gangs behandling i HUKA: Vedtar å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
9. Kommunestyret vedtar planen og Åmot kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

4.3 Medvirkning

Naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget.

Naboer og grunneiere er invitert til å ta kontakt, i brev som er sendt ut ved oppstart. Det blir i det videre fortløpende vurdert om det er behov for møter/befaringer.

4.4 Framdrift

Tiltakshaver håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i HUKA og godkjennes av kommunestyret i løpet av første halvår 2023.

5. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET

Regulering til fritidseiendommer utgjør en marginal endring i forhold til kommuneplanens angivelse av sentrumsformål, dvs konsekvensene blir omtrent tilsvarende som i kommuneplanens arealbruk.

Det er ingen kjente natur-, miljø- eller landbruksinteresser som blir berørt av reguleringen. Eventuelle undersøkelser i forhold til kulturminner må avklares med fylkeskommunen gjennom planarbeidet.

I sør-vestre del av planområdet inngår et lite areal med myr, som også er flomutsatt fra Osensjøen. Det forutsettes at det ikke blir planlagt fysiske inngrep i dette området.

I vegvesenets Vegkart er trafikken på Osvegen angitt til 600 kjøretøyer pr døgn, dvs i et gjennomsnittsdøgn over året. Gul støysone går 20-25 meter ut fra vegens senterlinje. Dette må hensyntas i planarbeidet og aktuelle byggetiltak.

Overvannshåndtering for området må i hovedsak håndteres lokalt. Dette må dokumenteres i planen, sammen med løsninger for vann-avløp.

Andre tema kan bli aktuelle, dersom det kommer konkrete innspill til planarbeidet på dette. Det vises her også til referat fra oppstartmøtet, kap. 6, med en foreløpig vurdering av aktuelle utredningsbehov.

Det skal som del av planarbeidet utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne vil ligge som vedlegg til reguleringsplanen.

