



Mjøsplan AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Aase Johansen, +4761266223

Att. Ida Marie Weigård

Uttalelse til varsel om oppstart - Åmot - reguleringsplan - Sandvika 6

Vi viser til oppstartsvarsel mottatt 07.10.2021 for detaljreguleringsplan for Sandvika 6, gbnr 58/20. Planen er en privat detaljregulering og vil erstatte gjeldende plan. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på arealer som i dag hovedsakelig er regulert til bebyggelse og anlegg, derunder fritidsbebyggelse og campingplass, samt grønnstruktur.

Statsforvalteren viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* og forventer at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet.

Strandsone

Ivaretaking av strandsonen langs vann og vassdrag som grunnlag for friluftsliv, landskap, biologisk mangfold og som vern mot forurensing er av nasjonal interesse. Dette er slått fast blant annet i plan- og bygningsloven. Statsforvalteren har derfor en restriktiv holdning til oppføring av bygg og anlegg i strandsonene. I veileder [T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse](#) er det særlig framhevet at hyttebygging mot vann og vassdrag bør unngås.

Vi forventer at allmenn ferdsel langs vassdraget ivaretas i planarbeidet.

Arealbruk

Effektivt arealbruk bidrar til å dempe presset på nedbygging av omkringliggende områder. Statsforvalteren forutsetter derfor at området får høy utnytting. En effektiv arealbruk vil også kunne dempe presset på å ta i bruk nye arealer til utbyggingsformål.

Naturmangfold

Norge har forpliktet seg til å stanse tapet av det biologiske mangfoldet, hvorav bevaring av sentrale leveområder for arter vil være det viktigste for å nå dette nasjonale målet. Vi viser til prinsippene nedfelt i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, som skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet som berører natur. Statsforvalteren minner om at det må redegjøres for kunnskapsgrunnlaget og hvordan naturverdiene i området er ivaretatt når planforslaget sendes på høring.



Klima

Det er en forventning til at kommunene legger vekt på reduksjon av klimagassutslippene, energiomlegging og energieffektivisering gjennom planlegging og lokalisering av næringsvirksomhet, boliger, infrastruktur og tjenester. Det forventes også at kommunene tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin samfunns- og arealplanlegging og byggesaksbehandling. Statsforvalteren ber kommunen vurdere også denne saken i et klimaperspektiv, og om å følge opp egne og nasjonale målsetninger.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer.

Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet, jf. pkt. 4.3 i *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*. Se egen veileder om klimatilpasning i planarbeidet:

<https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/klimaarbeid/klimatilpasning/veiledning-til-statlige-planretningslinjer-for-klimatilpasning/>

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Videre minner vi om at alle planer ved høring skal ha en planomtale som gjør greie for formål, hovedinnhold, forhold til rammer og retningslinjer og virkninger. Dersom planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det et krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger. Vi tar til etterretning at kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Med hilsen

Øyvind Gotehus (e.f.)
avdelingsdirektør

Aase Johansen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:



Åmot kommune	Torget 1	2450	RENA
Innlandet fylkeskommune	Pb. 4404	2325	HAMAR

Samfunnsutvikling - Kommunal veiledning plan

Mjøsplan Att.Ida Marie Weigård
Postboks 6

2391 MOELV

Deres ref:

Vår ref:
2021/18463-5
Christer Danmo
Kjetil Skare
Gunhild Sem

Dato:
23.11.2021

Merknader til varsel om oppstart av planarbeid for Sandvika 6 - Åmot kommune

Viser til oversendelse fra Mjøsplan datert 07.10.2021. Saken omhandler varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Sandvika 6, gbnr. 58/20. Formålet med planen er at den skal tilrettelegge for fortetting av fritidsboligtomter der hvor det i dag er regulert til bebyggelse og anlegg, herunder fritidsbebyggelse, campingplass og grønnstruktur. Detaljreguleringsplanen skal erstatte gjeldende plan.

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.

Merknader

Vi forutsetter at planprosessen med utarbeidelsen av ny detaljreguleringsplan gjennomføres i henhold til overordnet lov- og planverk. Dette innebærer blant annet at regionale planer og strategier legges til grunn for arbeidet og blir innarbeidet i planforslaget, samt at bestemmelser i kommuneplanens arealdel videreføres. Viser i denne anledning til <https://innlandetfylke.no/tjenester/plan-statistikk-og-folkehelse/regionale-planer/>.

Vi anbefaler at området reguleres med bakgrunn i veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, 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. Planbestemmelsene bør sees i sammenheng med fritidsbebyggelsesområdet for øvrig for å skape helhet. Det kan være hensiktsmessig å vurdere eksisterende planbestemmelser for de øvrige fritidsboligtomtene med formål om å forbedre planen.

Det er på generelt grunnlag positivt at det fortettes innenfor eksisterende fritidsboligområder istedenfor å «ta hull» på nye områder. Dette vil bidra til å beslaglegge mindre urørt natur og

gi en bedre intern infrastruktur i tilknytning til de eksisterende områdene. Vi vil likevel bemerke viktigheten av at i fortettingsprosjekter innenfor eksisterende bebyggelsesområder vil kunne sette press på arealer til lek og opphold, noe som kan medføre større krav til dekning og kvalitet på de arealene som er igjen. Det vil derfor være viktig at hensynet til barn- og unges interesser blir tillagt vesentlig vekt i det videre planarbeidet. Viser i denne anledning til rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging».

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. Rekkefølgekrav bør normalt sett benyttes for å sikre at offentlige arealer som veger og lekeplass samt teknisk infrastruktur blir opparbeidet på en tilfredsstillende måte til riktig tid i den grad det er nødvendig.

Planområdet er en del av et større fritidsbebyggelsesområde som er bygd ut. Det er likevel viktig at ny fritidsbebyggelse blir vurdert med hensyn til fjern- og nærvirkning, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende og omkringliggende bebyggelse, og at helningsgradene på de respektive fritidsboligtomtene står i stil med bebygd areal, bruksareal og mønehøyde. Videre bør det vurderes om lengderetning på fritidsbebyggelsen skal ligge i koteretningen, om oppstuer skal være tillatt, samt tillatt skjæring og fylling med hensyn til plassering av bebyggelse.

Det er i varselbrevet vist til skisse av mulig plankart. Den indikerer at det skal settes av et større grøntområde nær vannkanten. Vi er i utgangspunktet restriktiv til tiltak som kan medføre en ytterligere privatisering av strandsonen 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, samt hvordan bebyggelsen utformes og henvender seg mot strandsonen. Det må i den videre planprosessen vurderes om det skal fastsettes planbestemmelser for å regulere bruken av grøntområdet, med formål om å ivareta fri ferdsel og muligheten til å drive med friluftsliv i og langs strandsonen.

For øvrig forutsettes det at hensyn som grønnstruktur, vann- og avløp, overvannshåndtering, universell utforming og folkehelseperspektivet blir tilstrekkelig ivaretatt.

Automatisk fredete kulturminner

Det er positivt at eksisterende sikringssoner for automatisk fredete kulturminner skal videreføres. Ved å sammenligne arealet i den nasjonale kulturminnebasen (Askeladden) og plankartet vises det at det ikke er helt samsvar mellom hensynssonen i plankartet og steinalderboplassen/kulturminnet. Det er derfor nødvendig med en mindre justering av hensynssonen.

Samferdsel

Planområdet har adkomst via fv. 2156/Fuglsandvegen. Vi ber om at nødvendige trafikale vurderinger gjøres i det videre planarbeidet. Eventuelle nødvendige veg- og trafikale tiltak må belyses og tas inn som rekkefølgekrav. Alle tiltak skal ha utforming i henhold til vegnormalen, jf. Statens vegvesen sin håndbok N100. Ved tiltak som berører fylkesveg skal byggeplan godkjennes av Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune.

Med vennlig hilsen

Kristin Ryen Reithaug
Seksjonssjef, plan

Christer Danmo

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I INNLANDET
STATENS VEGVESEN LILLEHAMMER KONTORSTED
ÅMOT KOMMUNE

MjøsPlan as
Postboks 6
2391 MOELV

Ida Marie Weigård

Vår dato: 29.10.2021
Vår ref.: 202116061-2
Arkiv: 323
Deres dato: 07.10.2021
Deres ref.:

Saksbehandler:
Torleiv Yli Myre

NVEs generelle innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for Sandvika 6 - Åmot kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 07.10.2021.

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).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs](#)

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



[veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

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

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET
ÅMOT KOMMUNE

MjøsPlan AS

Deres ref:

Vår ref: 2021/209900

Dato: 11.11.2021

Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



SVAR TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR SANDVIKA 6 I ÅMOT KOMMUNE, PLAN-ID 20210400

Mattilsynet viser til varsel om oppstart av planarbeid for Sandvika 6, i 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 områdene:

- drikkevann
- plantehelse
- fiskehelse/fiskevelferd
- dyrehelse/dyrevelferd

Saksopplysning:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på områder som i dag i hovedsak benyttes som campingplass på del av gnr/bnr: 58/20.

Det er tiltenkt en fortetting i planområdet med en oppføring av inntil 16 nye fritidsboliger. Disse vil ha en størrelse på ca. 40-50 m² og er tenkt oppført i 1-2 etasjer. Planområdet vises i gjeldene reguleringsplan for Sandvik (vedtatt 22.11.2011) hovedsakelig som fritidsbebyggelse og campingplass.

Mattilsynets kommentar:

Det er ikke oppgitt hvordan vann og avløp skal løses i varselet. Kommunen må ha målsetninger om å øke tilknytningen til eksisterende vannforsyningsystemer. Mattilsynet er kjent med at Osen kommunale vannverk leverer vann i området. Vi forutsetter at fritidsboligene tilkobles dette.

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



MjøsPlan AS
Postboks 6
2391 MOELV

Dato: 29.10.2021
Vår ref: 21/06352-2
Deres ref:

Uttalelse uten merknad til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Sandvika 6 i Åmot kommune

POST- OG BESØKSADRESSE

Ladebekken 50
7066 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00

E-POST post@dirmin.no

WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883

SWIFT DNBANOKK

IBAN NO5376940505883

ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR

TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 7. oktober 2021.

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på områder som i dag i hovedsak benyttes som campingplass på del av gnr/bnr: 58/20. Planområdet utgjør ca. 68,8 daa og planavgrensningen vil følge avgrensningen til eksisterende reguleringsplan for Sandvik. Det er tiltenkt en fortetting i planområdet med en oppføring av inntil 16 nye fritidsboliger. Disse vil ha en størrelse på ca. 40-50 m2 og er tenkt oppført i 1-2 etasjer.

Uttalelse uten merknad

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Sandvika 6.

Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.



Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
seksjonssjef

Håvard Hammerstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Håvard Hammerstad

Mottakere:

MjøssPlan AS

Postboks 6

2391 MOELV

Fra: Dag Midttun <dag.midttun@gmail.com>
Sendt: onsdag 17. november 2021 15:27
Til: Ida Marie Weigård
Emne: Oppstart av Reguleringsplan for Sandvika 6

Mjøsplan AS
v/Ida Maria Weigård

Jeg viser til brev datert 7/10 2021 mottatt fra Mjøsplan og /eller Åmot kommune (?) hvor det varsles om oppstart av reguleringsplan for Sandvika 6 i Nordre Osen i Åmot kommune og hvor det bes om synspunkter.

Jeg er eier av tilstøtende eiendommer gnr/bnr 58/27 m.fl. og ber om at mine anmerkninger i det videre arbeidet til den planlagte restutnyttelsen av Sandvika hyttefelt og om det i det hele tatt bør legges opp til en ny reguleringsplan som tillater en slik voldsom utnyttelsesgrad.

1. Vedlagte skisser er dårlige og gir knapt grunnlag for å danne seg noe bilde, annet enn at det blir trangt og hindrer utsyn . På kommunens hjemmeside som det vises til for mer informasjon står det heller ikke mer.
2. Utbygger ønsker en voldsom fortetting av fritidsboliger mot strandsonen og gamle Gamle Sandvika. Dette harmonerer i liten grad med kommunens gjeldende plan og tidligere "ta vare på" og "vare før" prinsipp.
3. Det må synes klart at mange enheter i to etasjer her vil skjerme utsikt og kveldsol i deler av året for eiere av allerede eksisterende fritidsbebyggelse og planlagt bebyggelse innenfor dagens gjeldende reguleringsplan på nord- og østsiden. Både på dette hytte feltet, men også på nabohyttefelt.
4. Selve strandsonen er allerede i dag sterkt belastet. Kommunen bør nøye overveie mulige negative konsekvenser av omfattende gravearbeider, vann og avløp.
5. En av dagens adkomstveier til Sandvika hyttegrennd går over min grunn.(58/27). Jeg vet ikke om det foreligger tinglyst veirett. Dette bør uansett avklares.
6. Det fremkommer at adkomstvei til det omsøkte området skal gå fra fra Fuglesandveien. Trafikken i området er til tider tider stor i området. Fartsgrensen på fv.215 er 80 km/t fra brua over Nordre Osa forbi krysset Fuglesandveien. På denne strekningen passeres mange- på og avkjøringer,, Osen Vannsport Camping f.eks.. På fine sommerdager f. eks. rapporteres det om "kaotiske tilstander". Kommunen bør nøye vurdere å iverksette tiltak som kan minske farene for uønskede hendelser. En god skiltplan, nye fartsgrenser, gjerne fartsdumper, "full stopp-" og vikepliktsskilt i alle kryss osv..

Vennlig hilsen

Dag Midttun

--

Dag Midttun - Nedre Tenaasen - (N) 2432 Slettås
Mob.: (+47) 917 29 011 - Email: dag.midttun@gmail.com

Ole Petter og Anne Mette Johansen
Saltboveien 10
1560 Larkollen

18.11.221

Mjø'sPlan AS
v/ Ida Marie Weigård
Postboks 6
2391 Moelv

INNSIGELSER VEDRØRENE REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA 6, OSEN I ÅMOT KOMMUNE.

Viser til deres brev av 07.10.2021 angående overfornevnte planarbeid.

Undertegnede er eiere av hytten på Osmundsand som blir liggende nærmest området for dette planarbeidet. Vi er ikke særlig fornøyde med hva dette planutkastet vil medføre av økt trafikk og aktiviteter i nærområdet. Vår familie har hatt denne hytten siden 1981, og har fulgt de endringene som har vært på eiendommen Sandvik de siste årene. Og vi er av den formening at en slik utbygging som denne planen legger opp til, ikke kan være et fornuftig og miljømessig positivt inngripen i natur og fauna i området. Vi tenker da på økning av støy fra trafikk, både fra biltrafikk og også etter hvert et mye større press på Osensjøen med båt og vannscooterferdsel. Det siste er allerede nå et økende problem for mange som bor og ferierer i områdene rundt sjøen. Det kan umulig være bærekraftig eller miljømessig forsvarlig og bygge ut slike prosjekter i så nær tilknytning til sjøen og de gamle hytteområdene som er rundt eiendommen Sandvik.

Undertegnede vil henviser til at området som denne planen innbefatter i lang tid var en liten familiedrevet campingplass, og som ikke var ment som noe område for utvidelse av en slik drift. I dagens samfunn er det også en kjensgjerning at det bygges ut alt for mange områder til hytte og fritidsboliger. Dette er etter vår mening noe som bør begrenses i mye større grad, enn hva en slik plan legger opp til.

Vi ønsker og henviser til at i den opprinnelige reguleringsplanen for Sandvik Hyttetun, ville vi fått tomt nummer 18, altså den nederste tomten med ei stor hytte inn mot vår tilstøtende tomt. Denne tomten ble tatt ut av dette planverket, og ført tilbake til Sandvik 6. Som naboer finner vi da at Deres forslag til reguleringsplan for området MÅ ta hensyn til dette, slik at vi

ikke blir skadelidende i en slik sammenheng. Vi ønsker derfor og fremme vårt ønske om at dette planforslaget stoppes, og at videre utbygging av eiendommen Sandvik ikke blir en realitet. Dette skyldes særlig de påkjenningene en slik utbygging vil få for naturen, og i særskilt grad med tanke på belastningen av Osensjøen, og de tilliggende områdene rundt Sandvik 6. Vi som har fulgt utviklingen av Osensjøen over tid, ser bla hvor mye dårligere vannkvaliteten og sikten er i sjøen. Dette er resultater av en alt for stor og omfattende bruk av naturområdene med tanke på motorisert ferdsel i sjøen, stadige oppgang og nedtappinger av den, og ikke minst en stadig økende jorderosjon rundt sjøen, som dette medfører.

Summert opp mener vi at disse planene for Sandvik 6 vil medføre store miljømessige inngrep i området. Og at det må tas hensyn til at Osensjøen, og de tilliggende områdene ikke bør belastes med denne typen utbygging

Vi ber om at vårt brev tas med den videre behandlingen av disse planene. Og at hensynet til naboer, miljø og natur veies dit henn at planen ikke blir en realitet.

Med vennlig hilsen

Anne Mette og Ole Petter Johansen

Fra: Rune Forsmo <rufor@yahoo.co.uk>
Sendt: torsdag 18. november 2021 21:38
Til: postmottak@amot.kommune.no; Ida Marie Weigård
Emne: Klage vedr. varsel om oppstart av reguleringsplan for Sandvika 6.

Jeg vil på vegne av vår familie med hytte på Sandvik hyttetun 4C klage på denne byggeplanen fra Farmen med 16 nye hytter.

Da vi så på og kjøpte hyttetomt i Sandvik hyttetun ble vi fortalt av selger, Wiggo Rønningen og Rena Bygg, at det ikke skulle bygges noe nedenfor oss. Vi fikk lese at det ikke skulle bygges på dette området, som er delvis fredet pga. en gammelt gårdstun med fredete trær og bygninger og steinalderfunn. Området ble ikke brukt som aktiv campingplass, kun med noen faste campingvogner på et begrenset område.

Vår hytte ligger på et lite og romslig hyttefelt, hvilket passet oss perfekt. Derfor har vi brukt mye penger på å bygge vår drømmehytte og et fast tilholdssted for en aktiv pensjonisttilværelse, når den tid kommer.

Hyttefeltet er delvis omringet av 2 større campingplasser med faste campingvogner og noen hytter.

Vi med hytte på Sandvik hyttetun har valgt området nettopp pga. få hytter og lite campingvogner, fordi vi ikke ønsker å være omringet av masse folk rundt oss. Vi har søkt etter et rolig hyttefelt, og det har vi vært fornøyd med. Skal det nå bli en sammenhengende og svær campingplass, som våre hytter blir presset inn i? Det føles veldig feil for oss. Her bør Åmot kommune vise at de kan regulere ut fra en variasjon av størrelse og tetthet på hyttefeltene. Vi ber om at eksisterende hyttefelt med spredt bebyggelse kan ivaretas samtidig som forholdene legges til rette for dem som ønsker å bo i en hytteby, slik som Furutangen er. Vi har investert i Sandvik hyttefelt og opplever at den varslede utbyggingen på gården nedenfor ruinerer området og vårt hyttefelt.

Det kommer en kjøper av det nedre området, som sier at intet skal skje der, men hva skjer? Jo, han skal bygge 16 hytter nedenfor vårt hyttefelt. Sandvik hyttetun er regulert til at vi kun får bygge 150 kvadratmeter på ca. 1,3 mål tomt. Jeg søkte om å bygge garasje på den store tomten, men fikk avslag på det. Han skal bygge tett i tett, med knapt nok plass til å parkere bil utenfor hyttene.

Vårt hyttefelt ble bygd slik at alle hyttene skulle få utsikt over Osensjøen, samtidig som de som kjøpte tomt i nederste rekke måtte betale mer for å få en mer åpen utsikt. Vi har hytte i nederste rekke og skal nå få 8 hytter nedenfor oss. Her selges utsikten gang på gang, og tas bort fra de som allerede har betalt for den!

Dertil skal de ha innkjøring på vår hyttevei. Dette lager en helt annen trafikk og ferdsel på området og får på ny innvirkning på vår trivsel i hyttefeltet. Utbyggingen ligger tett innpå det som har vært felles møteplass og badestrand for nærområdet. Allemannsretten til strandområdet blir også påvirket av utbyggingen.

Hvorfor skal en entreprenør få bygge 16 hytter tett i tett på et fredet gårdstun? Utbyggingen passer ikke inn der. Dette er jo en ren sanering av et fredfylt og delvis vernet område. Det føles som om noen har løyet for oss, og hvis dette blir godkjent, som en ren overkjørsel av oss som naboer og kjøpere av tomter fra samme gårdstun. Jeg håper at Åmot kommune vet å skjerme de små hyttefeltene, slik at deres gode atmosfære bevares. Det fins andre steder å bygge hytter tett i tett.

Mvh. Rune Forsmo.

Brev sendes til Mjøsplan (ida@mjosplan.no).

Marianne W og Petter Moe
Saggrenda 7
2460 Osen

Vedrørende reguleringsplan for Sandvika 6

Som fastboende naboer til Sandvik, er vi skeptiske til den foreslåtte utbyggingen. Det er ulike grunner til det, og vi vil fremheve følgende merknader til reguleringsplanen:

Området som er planlagt bebyggt med hytter er en historisk viktig del av Osen, med mange funn fra steinalderen. Dette er blant annet beskrevet i Osens bygdebøker, henholdsvis «Osen bygdebok – Historie» s. 32ff og «Osen bygdebok – Gård- og slektshistorie» s. 272ff. Så vidt vi kan se av plankartet, er det nettopp skråningen ned mot sjøen som er tenkt bebyggt med hytter. Selv om utvikling kan være en god ting, har både kommunen og grunneiere en plikt til å ivareta kulturhistoriske viktige områder.

Når det gjelder fortetting, så har det de siste årene foregått en stor, og ikke udelt positiv, bruksendring av arealer rundt Osensjøen. Den foreslåtte utbyggingen vil være nok et bidrag til denne utviklingen. Med de foreslåtte hyttene vil det være en mer eller mindre ubrutt linje av visuelt dominerende bebyggelse fra odden sør for Sandvik, hvor det er campingplass, og til Osmundsand hvor den store campingplassen ligger. De nåværende hyttene på Sandvik hyttefelt ligger tilbaketrukket fra vannet, mens de planlagte hyttene vil være svært synlige i skråningen. Vi er redd for at ytterligere utbygging vil gjøre området som er synlig fra sjøen mindre innbydende. Vi frykter dessuten at økt bruk av området vil gjøre eksisterende stier og strender ytterligere sårbare for slitasje og erosjon. Erosjonen i området er allerede omfattende grunnet stor forskjell i vannstanden gjennom året. Så vidt vi kan se ligger dessuten området som er foreslått utbyggt svært nærme vannet, noe som i seg selv gir grunnlag for beskyttelse.

Lysforurensning og påvirkning på dyreliv er et siste punkt vi har lyst til å nevne når det gjelder utbygging. Der vi for bare noen få år siden ofte kunne se Melkeveien, ulike stjernebilder og nordlys fra vår egen gårdsplass, har det de siste årene blitt en økende trend med stor lysbruk på hytter og hus. Vi har dermed i stor grad mistet nattemørket, til tross for at vi bor langt ute på landet. Enda flere hytter, med enda mer lys, vil forsterke dette. Foreningen Bevar mørket påpeker at regulering av lysforurensning i stor grad mangler i Norge. Dette påvirker både fugler, dyreliv og mennesker. I perioden med «hytteforbud» våren 2020, ble det synlig for oss som bor her hvor mye trafikken og den menneskelige aktiviteten påvirker dyrelivet. Plutselig hadde vi blant annet rådyr, fugler og ekorn rundt oss til alle døgnets tider, og det var tydelig at de brukte plassen mens de var mer uforstyrret enn vanlig. Se neste side for bilder av nåværende brukere av området...

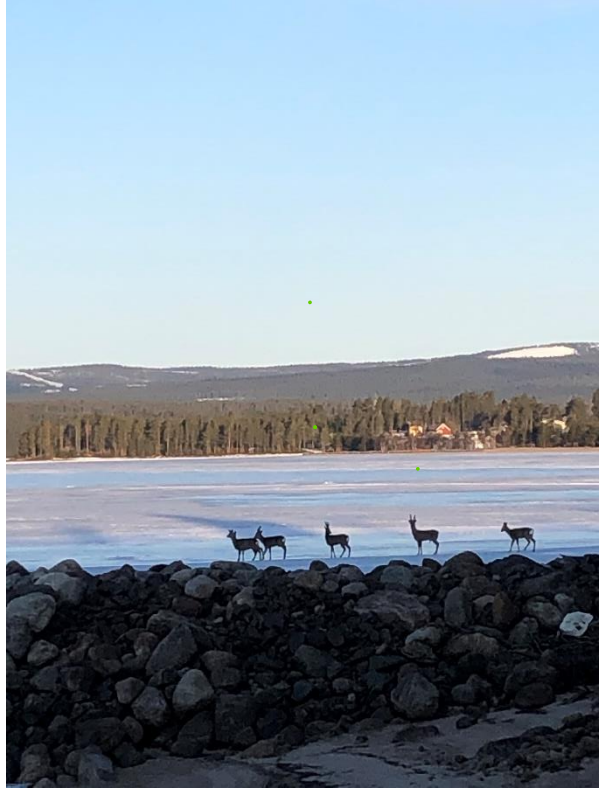
Der området rundt Osensjøen før har innbudt til rekreasjon, ro og hvile, virker det som det nå går mot mer fart, mer folk og raske penger. Vi som fastboende mener hyttebygging bør foregå innenfor klare grenser og med respekt for eksisterende bruk av området. Selv om kommunen framholder vilje til vekst, må det også være vilje til å ta vare på det man har. Dersom Osen over tid skal være attraktivt, må det også settes grenser. Å si ja til alt ender sjelden godt.

Med vennlig hilsen

Marianne Westbye Moe

Petter Moe





MjøsPlan AS
Postboks 6
2390 Moelv

Att: ida@mjosplan.no

Oslo, 19. november 2021

Merknad til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.

Undertegnede var de første som kjøpte hytte av de 18 tomtene som i 2011 ble fradelt gnr. 58 og bnr. 20. 17 av disse tomtene er nå solgt og den 18. tomten skulle gå til Bjørn Inge Os, tidligere eier av hovedbølet, som en kompensasjon. Vi fikk den gang spesifikke krav til hvordan hyttene skulle bygges og se ut, for å gli mest mulig inn i terrenget. Bl.a. skulle hyttene rundt gården og hyttene i forkant være lave. Hytter i 2 etasjer kunne kun settes opp i bakkant og i skogkanten. Dette for at hyttene skulle være minst mulig synlig i terrenget. Tomtene skulle være store slik at området ikke ble fortettet. Det skulle settes opp en skigard rundt gårdstunet for å isolere og markere dette. Vi fikk en utnyttelsesgrad på 17 % BYA og maksimalt bruksareal på 150 m². Den 18. tomten inngår nå i de nye planene med en betydelig tettere utnyttelsesgrad, noe vi synes er en dårlig løsning. Vi mener at nåværende retningslinjene for bebyggelse videreføres.

Vi ønsker også at hensynet til strandsonen blir ivaretatt. Osensjøen har blitt et populært feriested, og det er viktig at hensynet til miljøet blir ivaretatt på beste måte. Vi mener at 100 meters regelen bør sterkt vurderes for hele sjøen for å ivareta allemannsretten, naturen og dyrelivet. Det er utrolig rikt fugleliv i området, med mange forskjellige hekkende fugler i området. Bare på området som nå vurderes omregulert er det observert fiskeørn, tårnfalk, svaler (som hvert år hekker i den verneverdige låven), gjøk, storfugl og i tillegg en mengde vanlige fuglearter. Dyr som hare og rådyr observeres stadig innenfor 100 meters beltet ned mot stranden. Vi vet at dyrelivet er like rikt rundt hele Osen. Disse dyrene fortjener også å bli tatt vare på.

Veien mellom de 17 hyttene og til tomten som nå eies av S.F. Invest AS eksisterer ikke pr. i dag. Forrige eier ønsket ikke å knytte seg til denne veien, pga. at den ville bli svært bratt og vanskelig om vinteren. Vi ble forelagt en avtale mellom Thea Marie Os (grunneier) og Wiggo Rønningen Maskin AS (utbygger) der det står i pkt. 5 Særskilte bestemmelser, pkt. f: **Den vei som utbygger anlegger i hyttefeltet skal ikke kunne brukes som gjennomgangsvei til Sandvik Camping.** Veien som Sandvik hyttetun har opparbeidet er ikke dimensjonert for så mye trafikk som det her legges opp til, ei heller anleggstrafikk. Eksisterende vei er stedvis uoversiktlig, og hytte Sandvik 4 a har fått avslag på å bygge carport ut mot veien fordi det kreves 10 m sikt. En økning av trafikken fra 16 nye hytter vil være krevende. Bl.a. med veistøv om sommeren og speilblank is om vinteren. Det vi også bli en vesentlig økning av trafikkstøy.

Vi ble lovet at det ikke skulle bygges eller drives campingvirksomhet i området øst og syd for gården på tunet. (se vedlagte avtale punkt 5. i og eksisterende reguleringsplan). Dette pga. fornminner og at området skulle være friluftareal. Gårdstunet som nå skal deles med en vei og omringes av hytter, er Osensjøens eldste kjente bebyggelse. Vi finner det svært beklagelig med tanke på bygdefolket og historien til Osensjøen at dette området nå raseres av en kommersiell aktør. Denne lille, grønne

lungen er den eneste de fastboende i Saggrenda har igjen å benytte som friområde og badeplass. Området fra broa over Osa og til Osensjøen caravancamping består av 3 campingplasser, noen eldre hytter og vårt hyttefelt. Vi mener at området allerede er tungt belastet av turisme og trenger ikke ytterligere belastninger. Infrastrukturen har ikke klart å holde tritt med utviklingen. Det er et svært utsatt og krevende veistrekke mellom Sandvik og Nordre Osen med butikker, kirke, cafe og søppeldeponi. Fartsgrensen er 80 km. på en smal vei uten fortau. Om sommeren er den ofte full av parkerte biler og om vinteren ofte svært glatt. I tillegg belastes den av trafikken til og fra Furutangen. Den er rett og slett livsfarlig for gående.

Det vises til i reguleringsplanen at området har vært brukt som campingplass og omreguleres nå til hyttebebyggelse. Det har ikke vært drevet en reell campingplass der på et par tiår. Det har kun stått noen faste campingvogner der som selv har ordnet med de sanitære forholdene. Skal man drive campingplass i dag, er et administrasjonsbygg påkrevd. Dette eksisterer ikke på området og er vel et bevis på at det ikke har vært drift der. Reguleringen til småhyttebebyggelse vil dermed være en betydelig endring som ikke er ønskelig.

Sandvik hyttetun har i avtalen vår en gangvei ned til stranden og som ble opparbeidet i samråd med forrige eier. Det var svært viktig for grunneier da vi kjøpte (se avtale med Thea Marie Os) at gården ikke ble trafikkert av oss nye hytteeiere, og vi ble dermed henvist til å bruke området øst for gården. Denne gangveien bes tas hensyn til i videre planarbeid for området. Vi har også en tinglyst veirett ned til båthavna. Denne bes også hensyntas.

Vi mener at reguleringsplanen som er fremlagt oss, er svært inngripende. Spesielt med tanke på den historiske verdien bygningene på gårdstunet har, men også den fortettingen av hytter innenfor 100 meters grensen der her legges opp til.

Vi ber om at merknadene våre hensyntas i det videre arbeidet med reguleringsplanen.



Gården vil bli delt av en vei til hyttene øst/sør for gården. I tillegg kommer hyttene helt inn til svalgangen på låven. Dette er svært brannfarlig med tanke på at alle bruker bålpanner og griller i dag. Blir dette hensyntatt?



For å få plass til alle hyttene, vil den nærmeste hytten komme kloss inntil låven. Dette mener vi er meget uheldig og brannfarlig og bør hensyntas. Den verneverdige låven vil totalt bygges inne og forsvinne.



En tetthet som dette er ikke i samsvar med reguleringer for øvrig bebyggelse rundt Osensjøen.



Oversiktsbildet viser at det ikke er vei mellom Sandvik 4 og 6. Bildet viser også at på samme areal som det i dag er oppført 1 hytte, skal det nå komme 2,5 hytter. En fortetting som bør nedskaleres dersom 100 meters grensen ikke hensyntas.

Med hilsen
Grete og Roar Evensen
Sandvik 4B

MjøsPlan AS
Postboks 6
2390 MOELV

Attn.: Ida Marie Weigård

Også sendt på e-post: ida@miosplan.no
Kopi sendt til: postmottak@amot.kommune.no

Lillestrøm, 19. november 2021

Deres referanse:

Vår referanse:
20390 / 1034211 / MAR

Ansvarlig advokat:
Audun Ludvig Bollerud

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID

1 INNLEDNING

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid datert 7. oktober 2021 («**Varselet**»). Varselet er sendt til berørte parter, deriblant til hytteeierne i Sandvik Hyttetun Velforening («**Sandvik**»).

Sandvik er av den oppfatning at bygging av 16 hytter på gnr. 58 bnr. 20 i Åmot vil være svært uheldig av flere grunner. Deres merknader til Varselet redegjøres for i det følgende. I Varselet er det bedt om at merknadene sendes til MjøsPlan innen 19. november 2021. Dette brevet er rettidig.

Advokatfirmaet Økland & Co DA representerer hytteeierne i Sandvik. Fremtidig korrespondanse i saken rettes hit.

2 OM SANDVIK

Sandvik består 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 våren 2021 solgt og eies nå av S. F. INVEST AS. Selskapet vil utarbeide ny reguleringsplan for området slik at de kan bygge 16 nye hytter på en del av den gjenværende 58/20.

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 MERKNADER

3.1 Omregulering fra camping til hytter

I Varselet fremgår det at:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på områder som i dag i hovedsak benyttes som campingplass på del av gnr/bnr: 58/20.

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 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 16 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.

Videre er det uklart utfra Varselet om de nye hyttene planlegges bygd med utleieformål. Sandvik påpeker i denne sammenheng at utleiehytter generelt er enda mer inngripende og vil innebære en enda større belastning for Sandvik enn selveierhytter. Det er viktig for Sandvik at dette avklares raskt.

3.2 Trafikkbelastning

Området er allerede svært belastet med trafikk. Fartsgrensen på Fylkesvei 2156 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. Dette må vurderes og håndteres i planarbeidet.

3.3 Sikkerhet

Det er i Varselet redegjort for at det er planlagt bygd 16 hytter hvor hver hytte skal ha to etasjer. Hyttene planlegges bygd svært tett inntil hverandre. Slik tett bebyggelse innebærer høy brannrisiko. En eventuell brann kan lett spre seg og det vil være vanskelig å få brannen under kontroll. MjøsPlan bes redegjøre for hvordan brannsikkerheten planlegges ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det er viktig for Sandvik at brannsikkerheten prioriteres.

3.4 Strandsonen

Alle hyttene som planlegges bygd i reguleringsplanforslaget, bygges i 100-metersbeltet.

Det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8 (1). Dette generelle byggeforbudet gjelder ikke der annen byggegrenselse 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.

Overnevnte må tas i betraktning i det videre reguleringsplanarbeidet.

3.5 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 bebygget 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 reguleringsplanforslaget at hyttene vil ha en grunnflate på ca. 40-50 m². «Figur 2 – Foreløpig forslag til ny reguleringsplan» viser at det er planlagt 16 tomter, hvor hver tomt er liten. En stor del av hver tomt planlegges bebygget. Det opplyses i reguleringsplanforslaget ikke om planlagt utnyttelsesgrad eller planlagt bruksareal, men med grunnlag i figur 2 er det sannsynlig at utnyttelsesgraden blir vesentlig mer enn 17 % BYA og med en byggehøyde som gir vesentlig mer BRA per kvadratmeter tomt enn i det eksisterende hytteområdet. Dette representerer altså en forfettingsgrad som 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 utnyttelse som det legges opp til her, ut over utbyggers rent kommersielt baserte ønske.

3.6 Avtale

Det ble inngått en avtale mellom daværende grunneier Thea Marie Os og utbygger Wiggo Rønningen Maskin AS i 2012. Avtalen pålegger utbygger visse begrensninger. Som eksempler vises til avtalens pkt. 5 bokstav f, h, i og l og pkt. 7.

Bilag 1 Avtale Thea Marie Os – Wiggo Rønningen Maskin AS inngått i 2012

MjøsPlan bes redegjøre for hvordan nevnte avtale vil bli respektert i det videre reguleringsplanarbeidet.

3.7 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.

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. Deler av veien som er tegnet inn i reguleringsplanen, finnes ikke i virkeligheten. Se vedlagte kartutsnitt som viser dette:



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 veiatkomst i dag, og kan heller ikke av den grunn pålegges refusjon.

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.

Fordi veien ned mot sjøen er så bratt, bruker de som skal forbi det allerede eksisterende hyttefeltet heller Osmundsandveien. Denne veien ligger på naboeiendommen, gnr. 58 bnr. 27. Veien eies av Dag Midttun. I reguleringsplanforslaget kan det ikke legges opp til at de nye hyttene skal bruke denne veien uten at også de relevante deler av Midttuns eiendom tas inn i reguleringsplanen. Hvis S. F. Invest /MjøsPlan planlegger at veien på Midttuns eiendom skal brukes, må altså denne delen av Midttuns eiendom inntas i reguleringsplanområdet.

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 opptretr 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.

3.8 Fornminner og andre sikringssoner

Det er ikke tillatt å «utføre anleggstiltak eller andre tiltak som berører grunnen innenfor sikringssonene», jf. reguleringsplanen § 6.1.1. I reguleringsplanforslaget heter det:

Eksisterende sikringssoner for automatisk fredede kulturminner vil hensyntas og videreføres i planarbeidet.

Sandvik engasjerte en landmåler for å utarbeide digitale bilder hvor de planlagte hyttenes faktiske størrelse vises i sammenheng med den verneverdige bebyggelsen. Målingen og bildene viser at hyttene planlegges oppført svært nært de verneverdige bygningene, særlig låven.

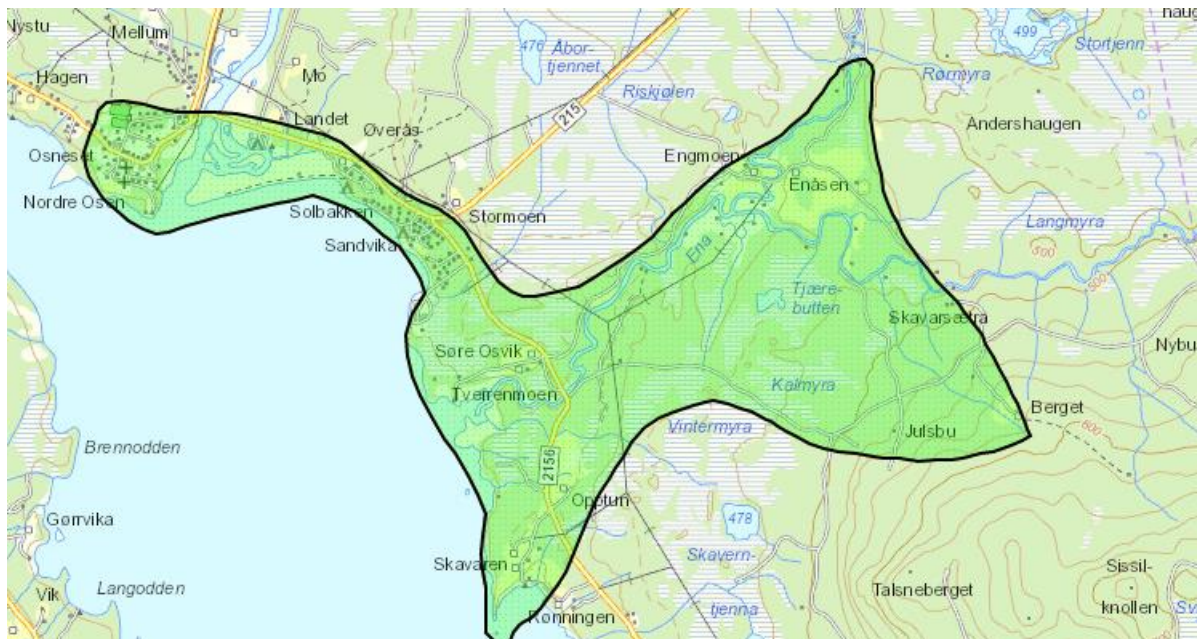
Bilag 2 Digitale bilder utarbeidet av landmåler

Fornminnene, den verneverdige bebyggelsen og sikringssonene blir «bygd inne» hvis det oppføres hytter slik det er planlagt i reguleringsplanforslaget. Områdene og bygningene skal vernes. Bildene i bilag 2 viser at hyttene planlegges bygd i umiddelbar nærhet til de verneverdige områdene på 58/20. MjøsPlan bes redegjøre for hvordan sikringssonene planlegges ivaretatt.

Det nevnes i denne sammenheng at fornminnene inngår i et større område med kulturminneverdi, og er med på å gi dette området denne verdien, se neste punkt.

3.9 Kulturminneverdi

Miljødirektoratet betegner et større område, hvor også 58/20 inngår, for å ha verdifull kulturminneverdi.



Gårdstunet, som er Osens eldste registrerte bebyggelse, vil nå bli adskilt av en ny vei og omringet av ny og meget tett hyttebebyggelse. 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.

3.10 Øvrige forhold

Av øvrige forhold er det viktig for Sandvik at:

- De får adgang til friområde og badestrand hvis det ikke kommer ny gangsti før hytter bygges.
- Sandvik får beholde så mye som mulig av sin utsikt mot sjøen. Bygging av hytter over to etasjer vil medføre at utsikt inklusiv horisont blir borte for deler av de eksisterende hyttene i Sandvik.

4 AVSLUTNING

Oppsummert har Sandvik følgende merknader til Varselet på nåværende tidspunkt:

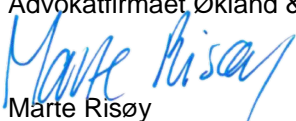
- Omregulering fra campingplass til hyttebygging: Det innebærer en endring i arealformålet fra «Campingplass C1» til fritidsbebyggelse. Det er på det rene at det er en betydelig endring.
- Trafikkbelastning: Økt trafikkbelastning på veien vil være negativt.
- Sikkerhet: MjøsPlan bes redegjøre for hvordan brannsikkerheten planlegges ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det er viktig for Sandvik at brannsikkerheten prioriteres.

- Strandsonen: Alle hyttene som planlegges bygd i reguleringsplanforslaget, bygges i 100-metersbeltet.
- Utnyttelsesgrad: Det opplyses i reguleringsplanforslaget ikke om planlagt utnyttelsesgrad eller planlagt bruksareal, men med grunnlag i figur 2 er det sannsynlig at utnyttelsesgraden blir vesentlig mer enn 17 % BYA og med en byggehøyde som gir vesentlig mer BRA per kvadratmeter tomt enn i det eksisterende hytteområdet.
- Avtale inngått mellom Thea Marie Os og Wiggo Rønningen Maskin AS: Sandvik ber om tilbakemelding på hvordan nevnte avtale vil bli respektert i det videre reguleringsplanarbeidet.
- Bruk av vei: Det er flere bemerkninger til dette. Merk særskilt det som har betydning for utstrekningen av arealet som foreslås regulert.
- 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 legge opp til en langt forsiktigere utnyttelse av arealet. Sandvik ber om at deres merknader hensyntas i det videre reguleringsplanarbeidet.

Ta gjerne kontakt hvis det er spørsmål.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Økland & Co DA



Marte Risøy

advokat

marte.risoy@oklandco.no

Fra: Bjørn Tore Rønningen <roenbjo@hotmail.com>
Sendt: fredag 19. november 2021 23:12
Til: Ida Marie Weigård; Terese Langhelle Rønningen;
postmottak@amot.kommune.no; post@innlandetfylke.no
Emne: Sandvika 6 2460 Osen

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Innsigelser vedrørende planlagt reguleringsplan for Sandvika 6.

Jeg er hytteeier på Sandvik hyttetun, i Idas vei 6. Vår hytte blir en av de nærmeste nabo til planlagt utbygging i Sandvika 6 2460 Osen.

Hyttene som er planlagt, tilsammen 16 stk kommer ikke til å samsvare med området slik det har vært, er nå og hvordan de eksisterende hytter i området er.

I dag er det i all hovedsak mellomstørrelse hytter med store tomtearealer rundt med stor avstand mellom hyttene. Slik disse hyttene er planlagt fortetter de området veldig og vil skape en særegenhet i området forøvrig. Det vil ikke samsvare noe med nåværende bebyggelse i området eller Osen forøvrig.

Eier påpeker at det per i dag er campingplass på området.

Det har vel knapt vært drift på campingplassen på 20 år, det er 3-4 faste campingvogner som står der nå og brukes på sommerhalvåret.

Ved en utbygging av 16 hytter, som kan tenkes å være planlagt for utleie vil det medføre en vesentlig ulempe for oss som nærmeste hyttenabo.

Det vil medføre forringelse av vår utsikt, støy, sjenanse og verditap.

Jeg kommer opprinnelig fra Osen og ønsket å bygge hytte på et lite hytteområde med få hytter, slik Sandvik er nå.

En slik fortetting ser vi der vi bor og jobber litt utenfor Oslo, og mye av grunnen til å kjøpe hytte i Osen var å kunne trekke oss tilbake og nyte litt av den stillheten og naturen med utsikt over Osensjøen som jeg har vokst opp med.

En slik utbygging og dobling av antall hytter på et mye mindre område enn Sandvik hyttetunet vil ikke være forenlig med det.

Man bør også nevne at vi har fått en vindmøllepark rett over oss på andre siden av sjøen, samtidig som vi merker at Forsvaret øver stadig mer.

Skjønner at det er i Åmot kommunes interesse å stadig bygge ut, men man nærmere seg kanskje en smertegrense.

Det finnes utallige kulturminner langs Osensjøen og i området det planlegges utbygging er det registrert 3 vernede minner.

Er det avdekket om det finnes flere kulturminner langs sjøen og opp i det planlagte byggeområdet?

Er det planlagt dispensasjon for byggegrense til sjøen, som vanligvis er 100 meter?

Vi frykter for økt trafikk, mer enn dobling av biler og andre kjøretøy og medfølgende støy på vårt område med 16 nye hytter. Slik det kan virke av tegninger planlegges det å bruke eksisterende veinett i Sandvika og ned til de nye hyttene.

Ser ikke hvordan man tenker å få rom for parkering med ofte flere biler per hytte. Med 16 hytter vil det kunne medføre at så mye som 30-40 biler skal parkere på et veldig begrenset område.

Langs sjøen og den nåværende stranden nedenfor Sandvika 6 er det friområde som alle i nærområdet bruker.

Selv om friområdet fortsatt uansett vil være friområde, vil nok en slik utbygging medføre at vår bruk av dette vil kunne begrenses med naturlige hindringer som vil komme med utbygging.

Det er også rettet klager om støy av nåværende eier av Sandvika 6 rundt båtkjøring i området. Av diverse forum på Internett ser man også en økende grad av innspill/debatt rundt båt og andre vannkjøretøy på Osensjøen og medfølgende motorlyd.

En så stor økning i hytter vil også sannsynligvis medføre økning i slik støy.

Vi stiller også ikke kritiske til noe utbygging av området, men ikke av en slik dimensjon som er planlagt her.

Håper på forståelse for dette og vi er positive til en dialog for å kunne enes om en mellomløsning.

Mvh

Bjørn Tore og Terese Rønningen

(Idas vei 6 2460 Osen)

Bikuben 5B 1086 Oslo

Tlf 98659967/45210975

Last ned [Outlook for iOS](#)