

Forslagsstiller
Tim André Nordnes Holtlien

AREALPLAN-ID
20220200



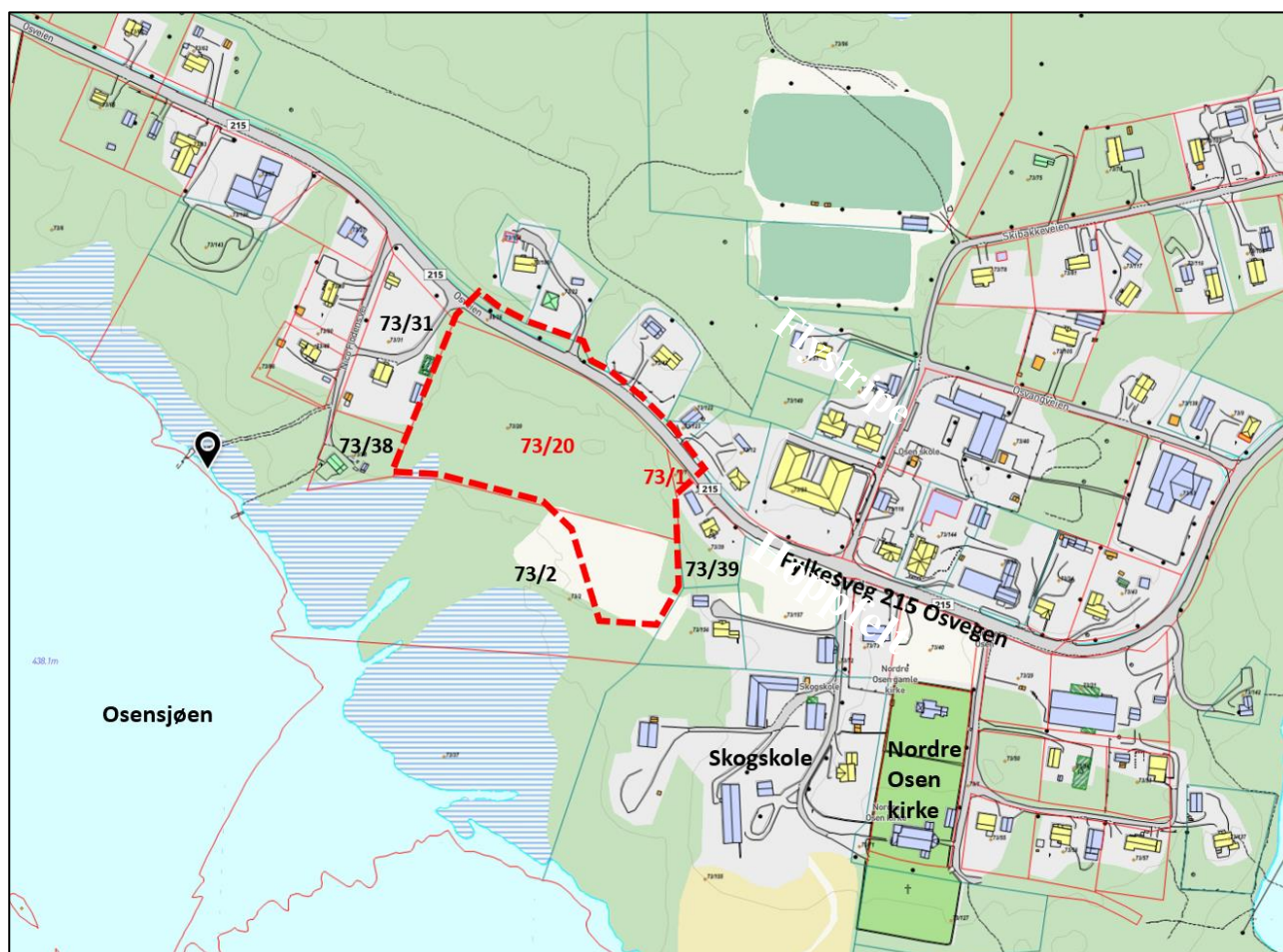
Detaljreguleringsplan
Gnr/bnr 73/20 i Osen, Åmot kommune

Planbeskrivelse



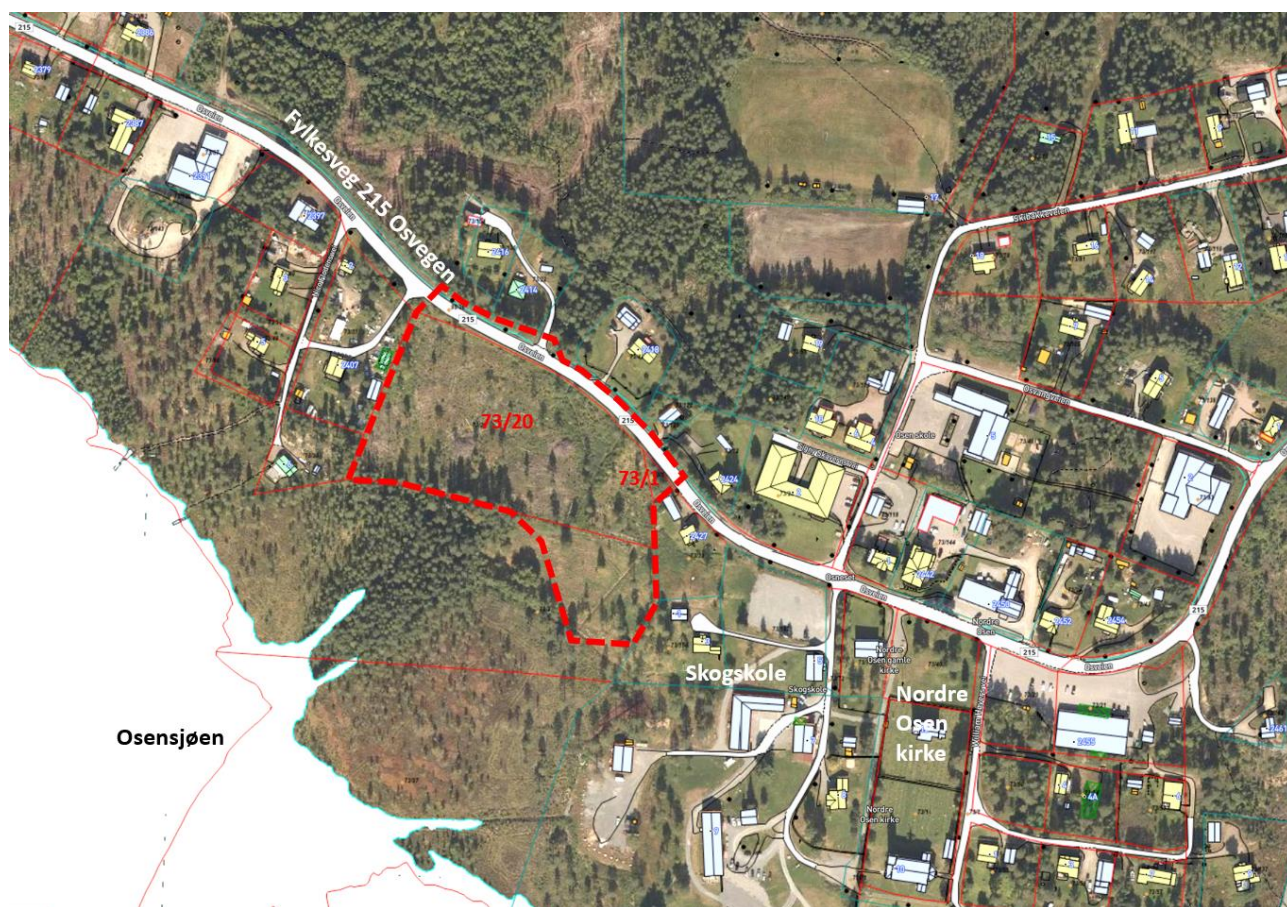
2. juli 2025

Structor



INNHold

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2.	PLANOMRÅDET	5
3.	RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	6
4.	REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS	8
5.	AKTUELLE TILTAK	13
6.	REGULERINGSPLANEN	17
7.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18



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 André Nordnes Holtlien.

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

Eiendommen inngår i et viktig friluftsområde i kommuneplanens arealdel (KPA), og østre del av eiendommen inngår som verdifullt kulturlandskap. Eiendommen inngår i to kartlagte friluftslivsområder. I tillegg ligger det en hensynssone for friluftsliv over eiendommen i KPA, jf. § 7.4 i KPA.

Eiendommen inngår i et verdifullt kulturlandskap (Osen-Ena), vist i Naturbase. Over eiendommen ligger det også en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_41) i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (KPA) i hovedsak avsatt til sentrumsformål, vegformål og friområde. Sentrumsformål er i KPA (bestemmelsesområde #1), omtalt som offentlige bygninger, bolig, service, forretning, kontor, og allmenn-nyttige formål.

Det er i KPA krav om at det må utarbeides reguleringsplan for området.

Forslagsstiller mener at kommuneplanens angitte arealbruk er lite aktuell i dag, og ønsker å utvikle området til fritidsboliger. Kommunestyret i Åmot kommune har gitt sin tilslutning til dette i møte 15. juni 2022 (sak PS2022/28). 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.



2. PLANOMRÅDET

2.1 Planområdet

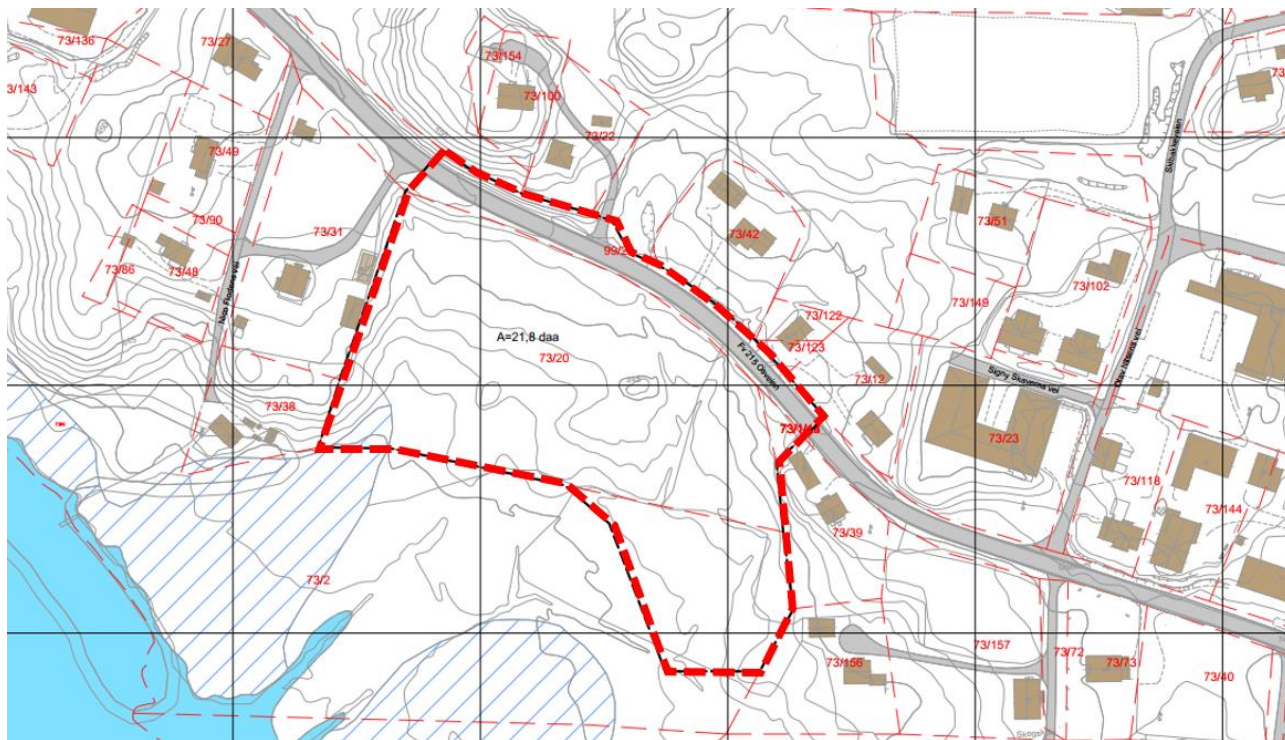
Planavgrensning er vist i figur nedenfor, og på vedlagte tegninger. Eiendommen 73/20 er på ca 14,9 dekar og består i hovedsak av skogsarealer, avskoget relativt nylig. I planområdet er medtatt fylkesvegen og noen sidearealer, og samlet areal blir da ca. 22 dekar.

I følge NGU ligger planområdet på morenemateriale, stedvis med stor mektighet.

Årsdøgnetrafikken, dvs i et gjennomsnittsdøgn over året, langs fylkesvegen, er i Vegkart (Statens vegvesen) angitt til 600 kjøretøyer pr døgn i år 2023, med ca 10% tunge/lange kjøretøyer. Fartsgrense er 50 km/time.

Planområdet er i KPA avsatt til sentrumsformål, veg, friområde og gang- og sykkelveg. I tillegg ligger noen hensynssoner over området i KPA, se kap. 3.1.

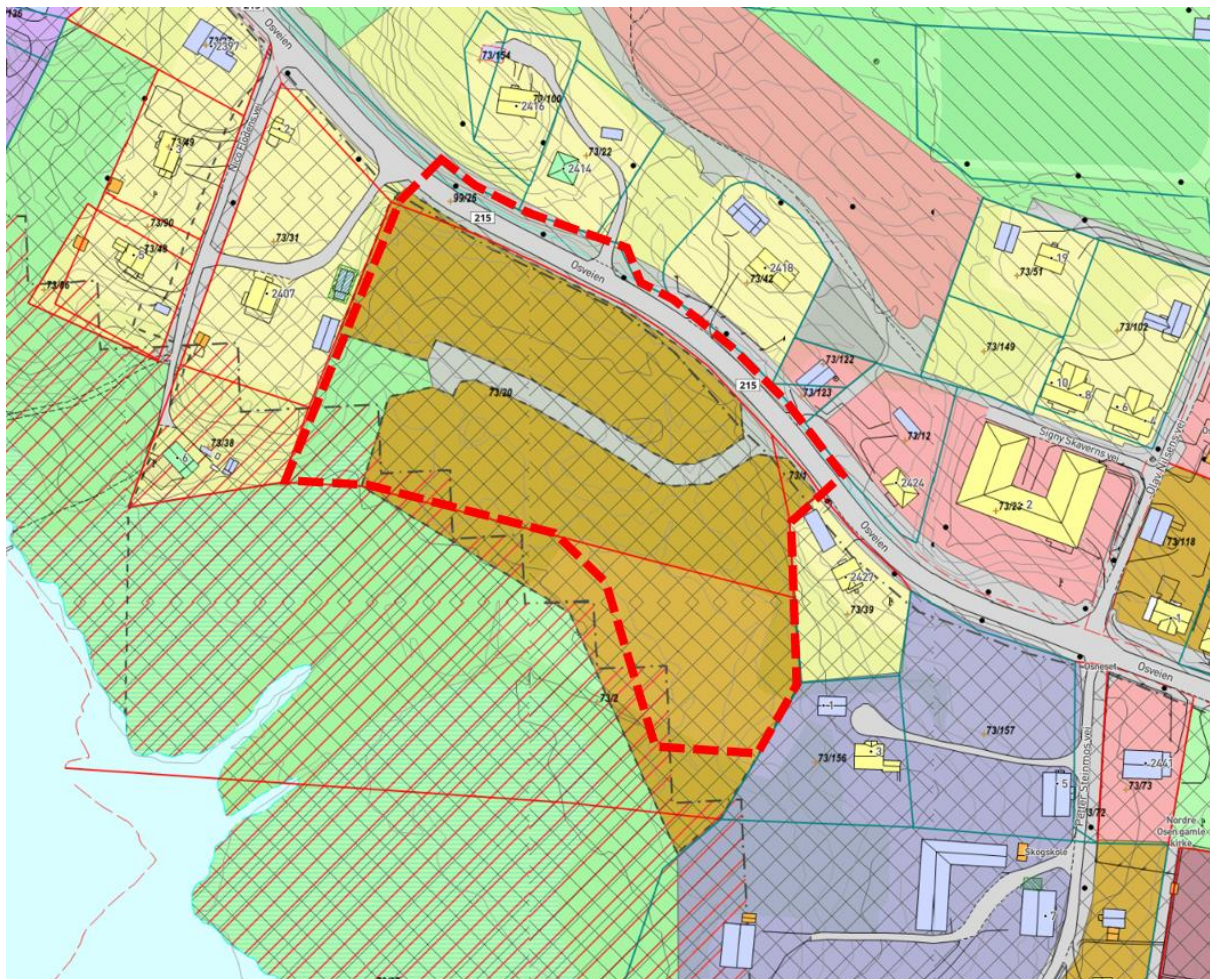
Ifølge Naturbase er det ingen kjente kulturminner eller naturverdier innen planområdet, men området inngår i det verdifulle kulturlandskapet Osen-Ena. Området inngår i to kartlagte friluftslivsområder og et verdifullt kulturlandskap i Naturbase. I tillegg ligger det en hensynssone for friluftsliv over eiendommen i KPA, samt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over eiendommen i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø.



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 nedenfor. Planområdet er grovt angitt med rød stiplet strek.



Planområdet er i KPA avsatt til sentrumsformål, veg, friområde, og gang- og sykkelveg langs Osvegen.

Området inngår i arealer som i kommuneplanens arealdel er angitt som viktig friluftsområde og verdifullt kulturlandskap, men er avsatt til utbyggingsformål, såkalte 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.

I tillegg ligger følgende hensynssoner over området i KPA:

- hensynssone for friluftsliv (H530_5) jf. § 7.4
- støysone for lav plagegrad fra forsvarsaktivitet (H290_28) jf. § 1.5
- faresone for flom (H320) jf. § 7.2
- bestemmelsesområde #1 for Osnasset jf. § 7.9. § 7.9.

Sentrumsformål er i KPA - bestemmelsesområde #1 - omtalt som offentlige bygninger, bolig, service, forretning, kontor, og allmenn-nyttige formål. Her angis maks. utbyggingsgrad på 40% og en maksimal mønehøyde på 9 meter.

Området inngår i to kartlagte friluftslivsområder og et verdifullt kulturlandskap i Naturbase. I tillegg ligger det en hensynssone for friluftsliv over eiendommen i KPA, samt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over eiendommen i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø.

3.2 Andre reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innen eller inntil 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.

Regulering til fritidsområder er ikke i samsvar med overordnet plan, og kan dermed utløse krav om KU, som følge av forskriftens § 6, punkt b, for tiltak som er nevnt i vedlegg I til KU-forskriften.

Det ble vurdert ved oppstart av planarbeidet, sett i forhold til forskriften og en foreliggende veileder knyttet til forskriften.

I henhold til *Veileder for konsekvensutredninger*, pkt. 7.1.3, så gjelder krav om planprogram og KU kun for nye områder som er større enn 15 dekar.

Det ble derfor konkludert med at ny regulering ikke utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning etter plan og bygningsloven.

Konsekvenser av planen blir vurdert og omtalt i kap. 7.

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.

Planinitiativ ble sendt kommunen i mars 2022, og oppstartmøte ble avholdt 7. april 2022. Planinitiativet ble behandlet 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.

4.2 Planprosess

Reguleringsplanen utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisa Østlendingen, og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 21. oktober 2022. Innspill er referert og vurdert i kap. 4.5.
2. Det ble i ettertid klart at det var behov for å utvide planområdet for en tilpasning til planlagte anlegg for vann- og avløpsanlegg. Dette ble varslet på samme måte som oppstart av planarbeidet, med frist for innspill satt til 20. september 2024. Innspill er referert og vurdert i kap. 4.6.
3. Innspill til planarbeidet er vurdert av forslagsstiller og Structor.
4. Structor, på vegne av forslagsstiller, har utarbeidet forslag til reguleringsplan, i samarbeid med Åmot kommune.

Videre prosess blir:

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 har i løpet av planarbeidet vært kontakt med noen av disse.

4.4 Framdrift

Tiltakshaver håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i HUKA og godkjennes av kommunestyret i løpet av andre halvår 2025.

4.5 Innspill ved varsel om oppstart

Det kom 4 innspill til planarbeidet, som følge av oppstartvarselet:

1. Statsforvalteren
2. Innlandet fylkeskommune
3. Mattilsynet
4. NVE

Innspillene er gjengitt i kortformat (ikke ordrett) og kommentert i det videre, i den grad de anses som relevante for planarbeidet.

4.5.1 Statsforvalteren (SF)

1. **Konsekvensutredning:** Statsforvalteren mener at dette planforslaget omfattes av tiltak som skal ha konsekvensutredning (KU).
2. **Nasjonale mål og føringer:** Det pekes det på en del nasjonale mål og føringer som må ivaretas i planforslaget.

Kommentar fra forslagsstiller:

Krav om planprogram/KU ble vurdert i oppstartvarsel, i samråd med Åmot kommune, med konklusjon om at planarbeidet ikke utløser krav om planprogram og KU. Dette er omtalt og begrunnet i kap. 3.3.

Nasjonale føringer anses ivaretatt i planarbeidet.

4.5.2 Innlandet fylkeskommune (IFK)

1. **Lokalsamfunnet Osen:**
Fylkeskommunen mener at de aktuelle arealene bør beholdes til sentrumsformål, og at nye fritidsboliger bør etableres i randsonen og i omkringliggende områder rundt Osen.
2. **Barn og unges interesser**
Disse skal vektlegges i arealplanlegging, og det er viktig å sikre arealer til lek og opphold.
3. **Arkeologi:** Store arealer rundt Osen ble registret i forbindelse med gjeldende kommunedelplan. Det er ikke opplysninger i arkivet om automatisk fredete kulturminner i det aktuelle planområdet. Tiltaket er av begrenset karakter, og det anses derfor ikke som nødvendig med befaring i saken.

Det tas likevel ta forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes seksjon for Kulturarv, Innlandet fylkeskommune, j. fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4. **Fylkesveg 215, byggegrense**
Vegen er i Innlandet fylkeskommunes vegnettsplan definert som en lokal hovedveg. Det er en streng holdning til etablering av nye adkomster og den generelle byggegrensen er 30m, målt fra senter veg. Selv om dette er et sentrumsnært byggeområde, bør en byggegrense på 30m legges til grunn.
5. **Fylkesveg 215, avkjørsel**
Det forutsettes at adkomst til området løses med en felles avkjørsel, tilsvarende slik det er vist i kommuneplanens arealdel.
6. **Fylkesveg 15, behov for gang-sykkelveg**
I kommuneplanens arealdel er det vist framtidig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen forbi planområdet. En utvikling av området i tråd med kommuneplanen til sentrumsformål, ville ha utløst behov for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Om bygging av fritidsboliger utløser et slikt behov er mer usikkert, men det utelukkes det ikke. Dette må utredes og avklares i planprosessen. Mulighetene for snarveger/gangadkomst via grønnstruktur bør også vurderes.

Kommentar fra forslagsstiller:

1. Utgangspunkt for planarbeidet er et ønske om å regulere til fritidsboliger innen området, og Åmot kommune, som planmyndighet, har gitt sin tilslutning til dette.
2. Et område på ca. 600 m² er i planen avsatt til lek og opphold.
3. Hensyn til eventuelle kulturminner er ivaretatt i planens bestemmelser.
4. For å oppnå en rasjonell arealbruk, er en redusert byggegrense ønskelig. Flere bygg på naboeiendommer, både øst og vest for planområdet, ligger 10-15 meter fra fylkesvegen senterlinje. I reguleringsplaner for nærliggende områder er byggegrense 15m lagt til grunn. Etter dialog med fylkeskommunen er byggegrense 20 meter lagt inn i planforslaget, da dette kan muliggjøre en framtidig gang-sykkelveg på sørsiden av fylkesvegen, jfr. pkt. 6, nedenfor.
5. Det er i planen vist en avkjørsel fra fylkesvegen, plassert som i kommuneplanens arealdel.
6. Kommuneplanens arealdel viser gang-sykkelveg langs Osvegen. Denne gang-sykkelvegen inngår ikke i noen gjeldende reguleringsplaner. Bakgrunnen og behovet for denne gang-sykkelvegen er omtalt i KPA kap. 6.4.2, se utklipp nedenfor.

Gang- og sykkelveg gjennom sentrum på Osneset

Fra kommunedelpen Osenområdet fra 2011, videreføres fremtidig gang- og sykkelveg langs Fv.215 (på nord- og sørsiden av vegen) gjennom sentrum på Osneset.

Gang- og sykkelvegen er viktig for å sikre de myke trafikantene i området, da biltrafikken har økt de seinere årene. Dette som følge av stor utvikling ved utbygging av fritidsboliger og annen næringsvirksomhet, samt at det forventes økt trafikk de kommende årene.

Lenge på fremtidig gang- og sykkelveg er ca. 3,3 km.



Det er etter forslagsstillers oppfatning ikke rimelig at utbygging av inntil 20 fritidsboliger skal utløse krav om bygging av gang-sykkelveg langs fylkesvegen.

Mulige snarveger/gangveger via grøntstrukturer er vurdert, men som følge av tilliggende private eiendommer er dette vurdert som lite aktuelt.

I planen er lagt opp til snarveg/gangadkomst mot Osensjøen via internveg og grønnstruktur innen planområdet.

4.5.3 Mattilsynet

Planområdet ligger i tilknytning til tettstedet Nordre Osen, som får vann levert fra Osen kommunale vannverk. Det forutsettes at planområdet tilknyttes vannverket. Det er oppgitt at vannverket forsyner 250 personer og har en maksimal produksjonskapasitet på 288 m³/døgn. Ved årlig rapportering for 2021 var maksimalt forbruk pr døgn 250 m³. Det gir en restkapasitet på 38 m³/døgn.

For det videre arbeidet med reguleringsplaner må det være bestemmelser som krever at tiltakshaver før byggestart må dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, slik det kreves av PBL § 27-1 uten at det endrer vannkvalitet og leveringssikkerhet for allerede tilknyttede abonnenter.

Planen må også inneholde bestemmelser om at alle etablerte boliger, skal være tilkoblet fellesanlegget, og at det ikke tillates etablering av privat vannkilde/avløp i planområdet. Det må foreligge en teknisk plan for vannforsyningen. Planen skal være utarbeidet av kompetente personer og inneholde informasjon og vurdering av relevante forhold og gjennomførbare løsninger (rekkefølgekrav).

Kommentar fra forslagsstiller:

Normalt forbruk er ca. 0,25m³/døgn, per person, eller ca. 1 m³ pr boenhet. Dette tilsier at det er tilstrekkelig restkapasitet ved Osen kommunale vannverk, og dette er avklart med Åmot kommune.

Det forutsettes at nye fritidsboliger skal tilkobles offentlig vann og avløp. En plan for vann/avløp er utarbeidet som del av planarbeidet.

4.5.4 NVE

NVE oversender en generell tilbakemelding, men har ingen konkrete innspill til planarbeidet.

4.5.5 Oppsummert

Forslagsstiller mener at aktuelle og relevante innspill til planarbeidet, er ivarettatt i planforslaget.

4.6 Innspill til varsel om utvidet planområde

Det kom i alt 5 innspill til planarbeidet som følge av varselet:

1. Innlandet fylkeskommune
2. Mattilsynet
3. NVE
4. Elvia
5. Statsforvalteren

Innspillene er gjengitt i kortformat (ikke ordrett) og kommentert i det videre, i den grad de anses som relevante for planarbeidet.

4.6.1 Innlandet fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til sine merknader til varsel om oppstart av planarbeid datert 08.11.2022, og har ingen særskilte merknader til planutvidelsen utover dette.

4.6.2 Mattilsynet

Mattilsynet har gått gjennom varselet for utvidelse av planområdet, og kan ikke se at det utløser behov for endring av tidligere innspill. Mattilsynet har derfor ingen kommentar til utvidelse av planområdet.

4.6.3 NVE

NVE har ingen innspill til varsel om utvidet planområde, men viser til tidligere generelle tilbakemelding datert 19.09.2022.

4.6.4 Elvia

Basert på planens størrelse og omfang ønsker Elvia at det settes av areal til ny nettstasjon i plankartet, og det er angitt krav til utforming og lokalisering av disse:

- Arealet som reguleres til nettstasjon, må være på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m) for å sikre tilstrekkelig areal til etablering av nettstasjonen og videre drift og vedlikehold.
- Nettstasjon må plasseres minimum 5 meter fra bygning med brennbare overflater, minimum 10m fra bebyggelse med varig opphold, og minimum 3 meter fra offentlig veigrunn regnet fra veikant.

Kommentar fra tiltakshaver:

Det har vært dialog med Elvia om plassering av nettstasjon, og dette er ivarettatt i planforslaget.

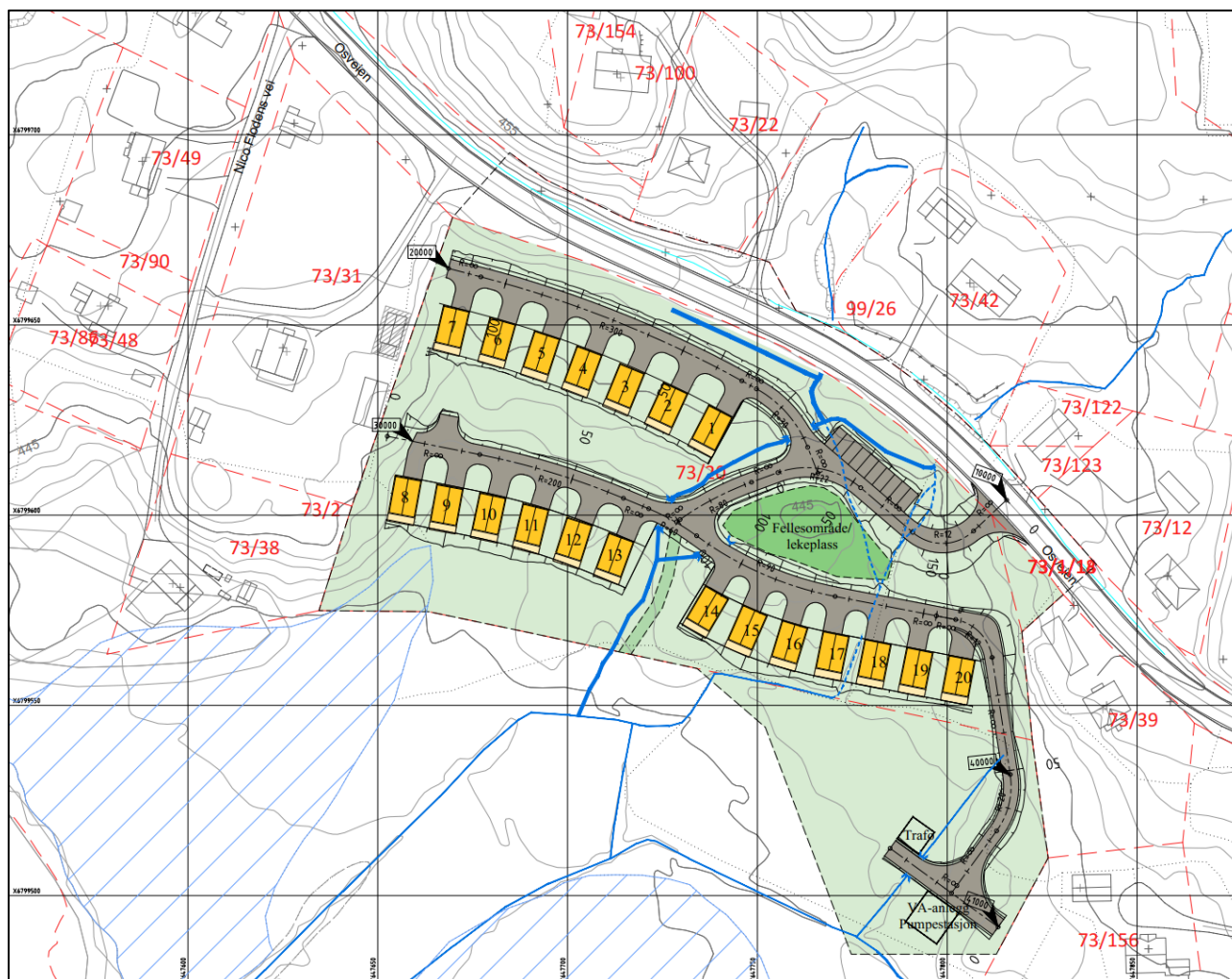
4.6.5 Statsforvalteren

Statsforvalteren viser til innspill til oppstart og har ingen ytterligere innspill som følge av utvidelsen.

5. AKTUELLE TILTAK

Hovedformålet med planarbeidet er å få på plass en oversiktlig og logisk plansituasjon, med til rettelegging for en god og rasjonell utnyttelse av arealene, med tilhørende infrastruktur, grøntområder og stier.

En enkel illustrasjonsplan for området er vist nedenfor. Dette er kun en illustrasjon, og ikke bindende for videre planlegging og utbygging av områder for fritidsboliger. Det legges opp til løsning med seksjonering av enheter, dvs. ingen fradelte enkelttomter. Endelig plan blir utarbeidet som grunnlag for søknad om tillatelse til tiltak, når premisser/rammer for området er fastlagt gjennom en godkjent reguleringsplan.



5.1 Adkomst til området - interne veger og stier

Adkomst til området går fra fylkesvegen, som vist i gjeldende kommuneplan, arealdelen. Før ny adkomst bygges, må endelig utforming godkjennes av vegeier, Innlandet fylkeskommune. Avkjørselen er dimensjonert for lastebiler, som største kjøretøy.

Internveg er regulert frem til de enkelte byggeområdene, med en bredde på 5 meter, og til nettstasjon og anlegg for vann/avløp, med en bredde på 4 meter. I tillegg kommer veggrofter og skråningsarealer, såkalt annen veggrunn.

I forlengelse av adkomstvegen i midten av området, er det skissert/regulert en sti ned mot grøntområdene langs Osensjøen.

5.2 Bebyggelse – fritidsboliger

Den foreløpige illustrasjonsplanen viser 20 fritidsboliger/hytter, fordelt på 3 delområder. Planarbeidet er på et tidlig stadium og det er foreløpig ikke utarbeidet et konkret forslag for utforming av de enkelte fritidsboligene. Området foreslås 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 solceller og 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.

I byggeområdene foreslås en BYA på inntil 40%, inklusive parkeringsarealer. Største gesimshøyde er satt til 5 meter og største mønehøyde 6,5 meter, i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

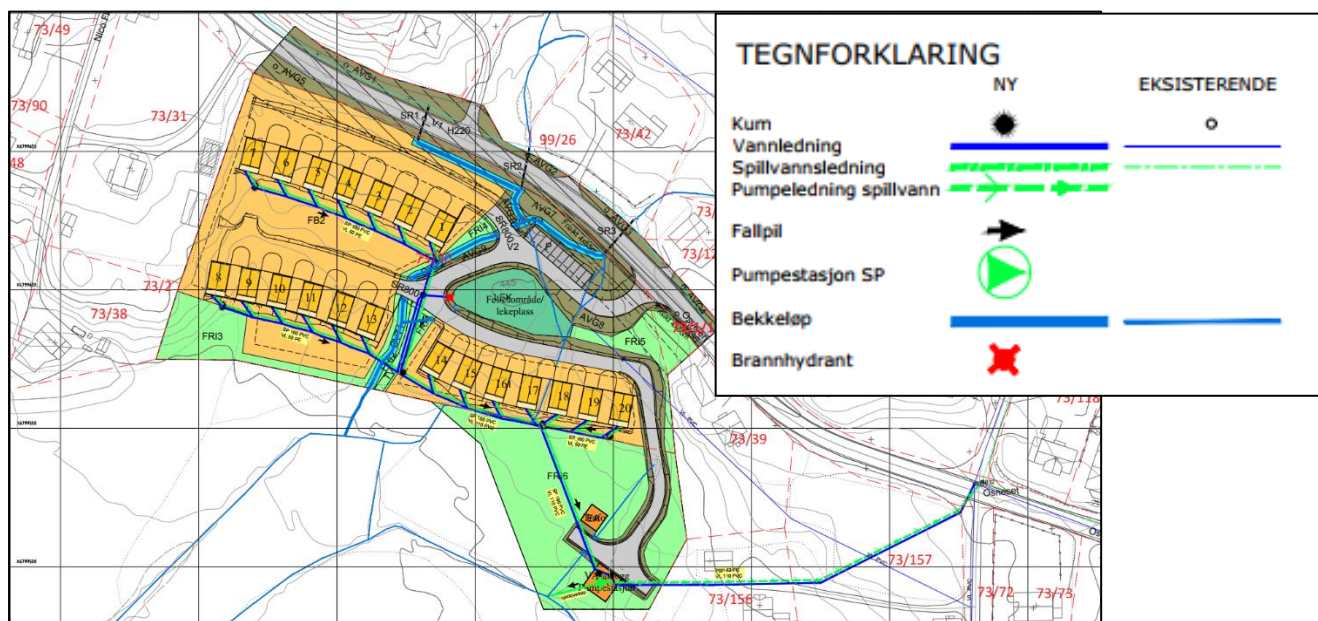


5.3 Renovasjon

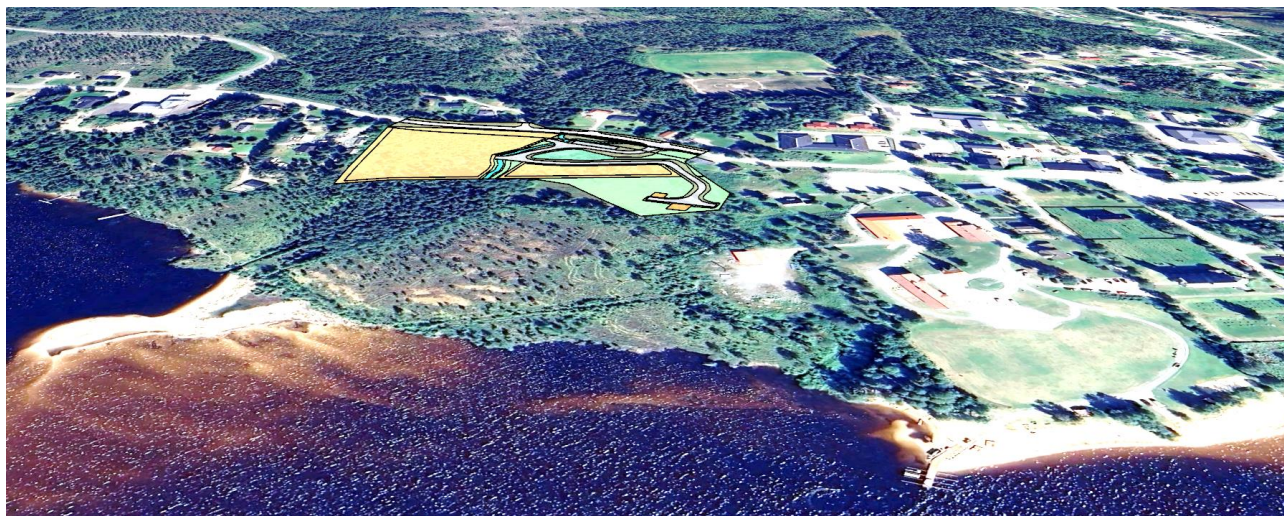
Det er opplegg for felles avfallshåndtering ved Joker i sentrum av Osen.

5.4 Overvann - Vann - Avløp (OVA)

Det forutsettes at nye fritidsboliger etableres med godkjente løsninger for vann- og avløp, og det er utarbeidet en OVA-plan i samråd med Åmot kommune. Planen legger opp til en VA-tilkopling til eksisterende anlegg øst for planområdet, ved Osneset. Dette er avklart med aktuelle grunneiere. VA-anlegget skal være privat, grensesnittet mellom privat og kommunalt anlegg går ved eksisterende kummer 3031/3032 i krysset Osveien/Olav Nilsens vei.



5.5 Håndtering av overvann og flomfare



Overvann:

Det er utarbeidet en OVA-plan (Overvann-Vann-Avløp), som ligger som vedlegg til planen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for aktuelle bygg/anlegg. Her inngår også dokumentasjon av overvannshåndtering.

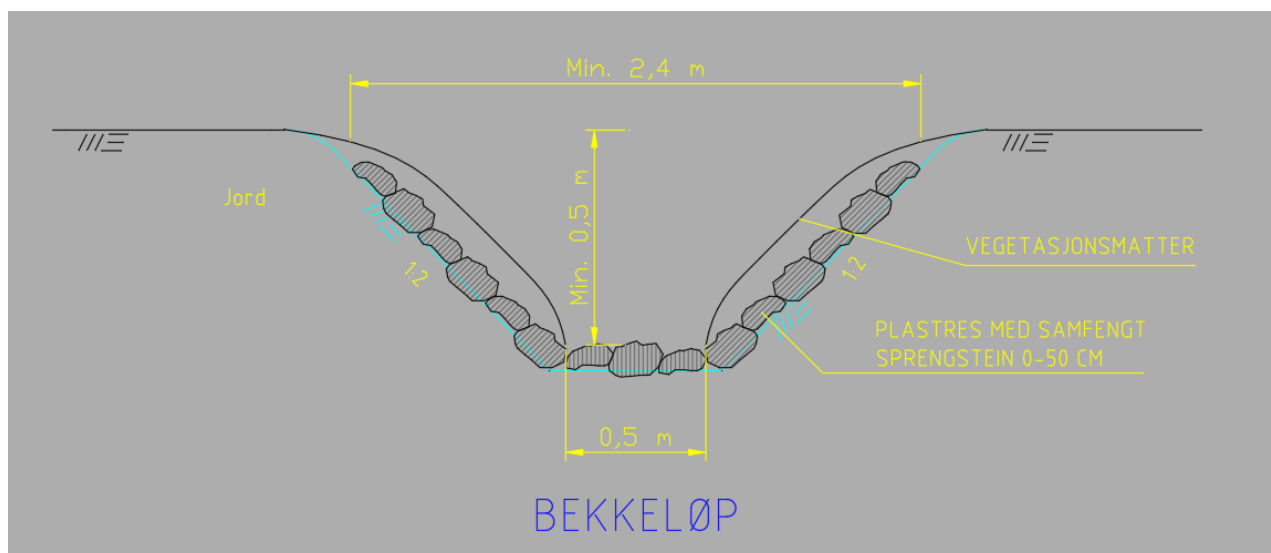
Utbygging av veger og fritidsboliger medfører noe raskere avrenning av overflatevann.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Osensjøen, og det er ingen bebyggelse mellom planområdet og sjøen. Det går flere mindre bekke drag gjennom området. Disse er kartlagt og ivaretatt gjennom utarbeidelse av planen.

Vannføring fra 3 stikkrenner gjennom fylkesvegen foreslås ivaretatt i et nytt bekkeløp gjennom midtre deler av planområdet. Bekkeløpet, med vegkryssinger etc., forutsettes dimensjonert for 200-års-flom med 40% klimapåslag.

Siden området ligger så nære resipient Osensjøen, er det lite hensiktsmessig å følge tre-trinns strategien for håndtering av overvann her (Infiltrere, fordrøye, sikre flomveger). Det er en bedre strategi å kun benytte seg av det 3. steget i strategien (sikre flomveger) for å føre overvannet så raskt som mulig til resipient, slik at flomtoppene fra området kommer i forkant av flomtoppen i Osensjøen.

Det er tidligere foretatt drenstiltak innen området, dvs små vannveger er etablert, og dette videreføres ved at det foreslås bygget et nytt bekkeløp fra fylkesvegen og gjennom planområdet, tilpasset ny infrastruktur og bebyggelse. Tverrsnitt av nytt bekkeløp er vist i figuren nedenfor.



Det skal etableres stikkrenner med tilstrekkelig innvendig dimensjon for å ivareta et ekstremvær med 200års gjentakintervall + 40% klimapåslag. Dimensjonerende vannføring i det gjennomgående bekkeløpet er ut fra dette beregnet til ca. 390 l/sekund.

En stikkrenne med indre diameter 600 mm har tilstrekkelig kapasitet, gitt at innløpet er utformet med vingemur med konisk innløp 1:1,5. Ved annen utforming av innløpet, bør stikkrennene i hovedløpet gjennom feltet, ha en indre diameter på 800 mm.

Flomfare:

Laveste punkt innen planområdet er ca. kote 440, og laveste kotehøyde for eventuell bebyggelse er ca. kote 441.

Det har vært dialog med Hafslund, som driver av Osa kraftverk, vedrørende flomnivåer knyttet til Osensjøen, og eventuelle konsekvenser for planområdet. I en svarmail fra Hafslund sies:

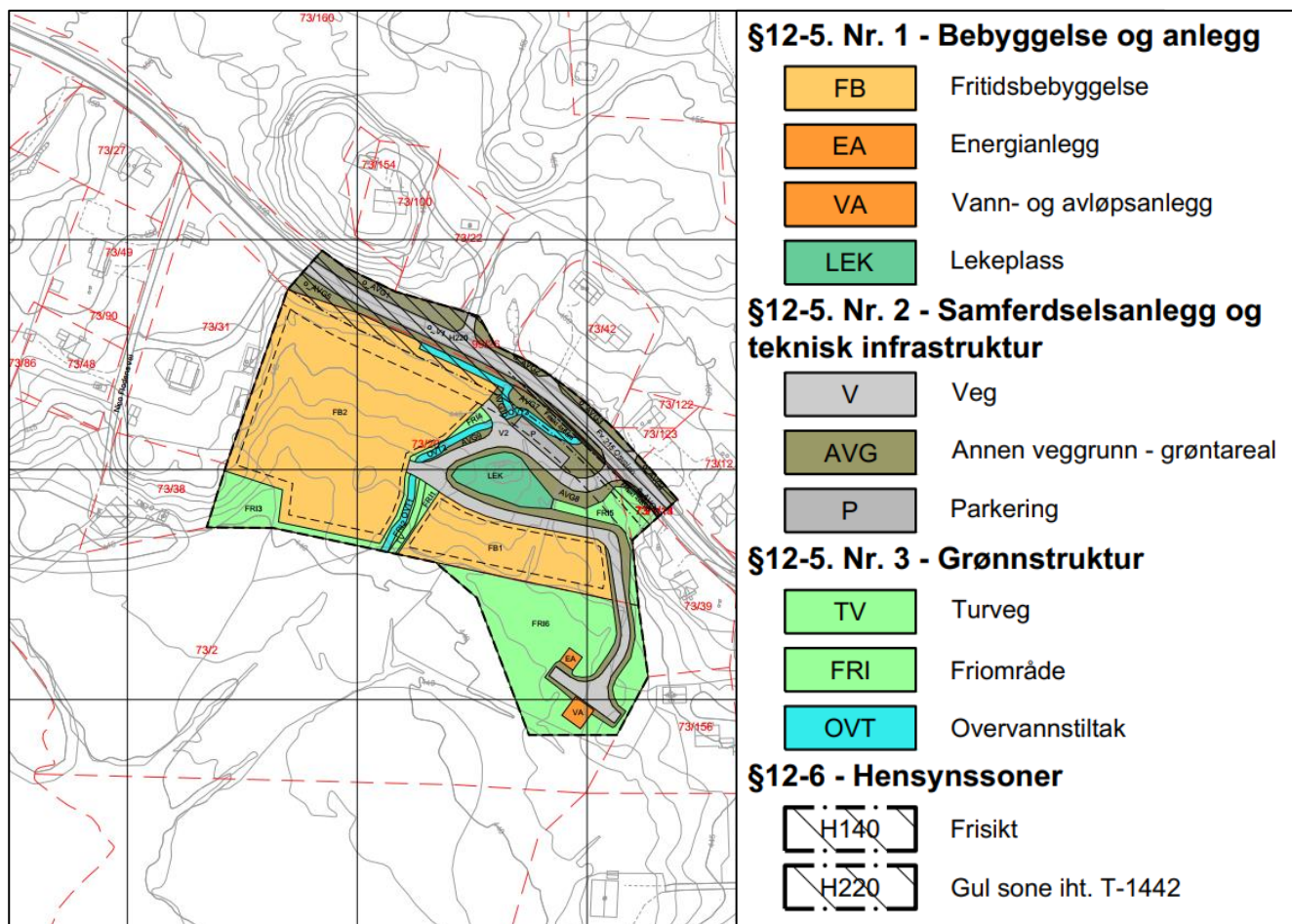
Osensjøen er veldig godt regulert med stor tappekapasitet i flomluker i dammen og Osa kraftverk. Når det blir flomtilsig åpnes luker med formål å unngå vannstand høyere enn HRV. Dette betyr at vannstanden sjelden er over HRV i Osensjøen selv med stort flomtilsig, siste gang dette skjedde var i 1984 da vannstanden kortvarig var 3 cm over HRV. Siden 1940, da det ble mulig å senke Osensjøen før vårflommen tilsvarende slik vi gjør pr i dag, har vannstanden på det høyeste vært 7 cm over HRV.

HRV har kote 437,82 moh (NN54-høyde). Med dette som utgangspunkt vil 200-års flomnivå i Osensjøen ikke være mye over HRV, anslagsvis 10-20 cm over HRV.

Hva som ville skjedd i worst case-scenario, med kraftverk og alle tappeluker utilgjengelige i en stor flom, finnes det ikke beregninger på, men det er helt utenkelig at vannstanden vil nå opp i kote 441,00 moh.

Med bakgrunn i dette er det konkludert med at planområdet, og aktuelle utbyggingsområder, ikke er berørt av flomnivå i Osensjøen, dvs ligger over maksimal flomvannstand for Osensjøen.

6. REGULERINGSPLANEN



Planområdet, ca. 21,8 dekar, blir regulert til disse formål, jfr plan- og bygningslovens §12-5:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1), samlet areal ca. 10,3 dekar.

- Fritidsbebyggelse (FB): Dette er arealer for fritidsbebyggelse. Endelig utforming avklares gjennom videre planlegging og søknad om tiltak. Avsatt areal ca. 9,5 dekar.
- Energianlegg (EA): Ny nettstasjon innen området. Avsatt areal er ca. 50 m².
- Vann- og avløpsanlegg (VA): Pumpestasjon fra avløp. Avsatt areal ca. 100 m².
- Lekeplass (LEK): Areal for lekeplass med mulig utstyr, bord, benker etc. Avsatt areal er ca. 600 m².

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2), areal ca. 6,3 dekar.

- Kjøreveg (V): Dette gjelder fylkesveg 215 Osenvegen (o_V1) og interne veger (V2)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Parkering, mulig gjesteparkering (P)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3), samlet areal ca. 5,2 dekar.

- Turveg (TV), intern sti.
- Friområde (FRI), grøntområder innen planområdet
- Overvannstiltak (OVT): Nytt og flomsikret bekkeløp.

Hensynssone (PBL §12-6)

- H140, frisisiktsoner i avkjørsel fra fylkesvegen, 4m x 65m
- H220, gul støysone iht. T-1442, gul støysone fra fylkesvegen

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Mulige konsekvenser ble vurdert i oppstartvarselet. Regulering til fritidseiendommer utgjør en marginal endring i forhold til kommuneplanens angitte arealbruk innen planområdet, dvs. sentrumsformål. Konsekvensene blir tilsvarende, eller mindre, enn en utbygging i henhold til kommuneplanens arealbruk.

7.1 Landskap

Østre del av området inngår i det verdifulle kulturlandskapet Osen-Ena i Naturbase, se figur.

Utbygger/forslagsstiller mener at den foreslåtte regulering, med områdets beliggenhet på nedsiden av fylkesvegen, og avtagende terrenghøyde ned mot Osensjøen, vil gi en god landskapstilpasning for ny bebyggelse etc.

I ny plan foreslås bebyggelse med mønehøyde inntil 6,5 meter. En slik bebyggelse vil i liten grad påvirke utsyn fra eksisterende bebyggelse i nærområdene, eller innsyn fra tiliggende områder.



7.2 Friluftsliv – hensyn til barn og unge etc

Planområdet inngår i to kartlagte friluftslivsområder: "Osneset" og "Natur- og kulturleden med tiliggende natur- og kulturminneområder". I KPA ligger det hensynssone for friluftsliv over området, jf. § 7.4 i KPA.



Planområdet er ikke i særlig grad brukt som friluftsområde i dag, slike aktiviteter er eventuelt knyttet opp mot arealer ut mot Osensjøen, jfr. hensynssone for friluftsliv i kommuneplanens arealdel.

Nye fritidsboliger ligger godt lokalisert i forhold til friluftsliv, knyttet til oppholdsarealer og turstier langs Osensjøen på sommerstid, og skigåing etc. på vinterstid.

Tilgang til friområder langs Osensjøen påvirkes ikke av aktuelle tiltak. I planen er lagt inn arealer, ca. 600m², for lekeplass/oppholdsareal innen planområdet og en sti ut mot friluftsområdet ved Osensjøen.

7.3 Kulturminne – kulturmiljø

Innlandet fylkeskommune, kulturarv, har i sitt innspill til planarbeidet angitt at det ikke er kjente, automatisk fredete kulturminner innen planområdet. Følgende ivaretas i reguleringsbestemmelser:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses, i den grad det berører kulturminnene. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Området inngår i *Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø*. Det ligger en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over store deler av planområdet. Bestemmelsene til sonen, i kommunedelplan for kulturminner, kap. 12, sier:

«Automatisk- og vedtaksfredete kulturminner skal ivaretas iht. Kulturminneloven. I områder hvor det finnes eksisterende reguleringsplaner som omhandler kulturminner, er reguleringsplanene gjeldende. I tillegg er «Visuelt miljø på Rena, veileder», datert 1998, og «Kulturhistorisk analyse av Rena sentrum, datert februar 1991, gjeldende.

I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap skal det kulturhistorisk verdifulle objektet og områdets særpreg, herunder landskapsverdier søkes bevart. Bygge- og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskaps-silhouetter og horisontlinjer. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.»

Forslagsstiller mener at planens innhold ikke bryter med disse bestemmelsene.

7.4 Naturmangfold

Det er ingen kjente/viktige områder med viktige naturverdier i området, og ingen vassdrag som blir berørt av aktuelle tiltak.

I sør-vestre del av planområdet inngår nordenden av et myrområde. Dette er ivaretatt og regulert til friområde, og blir marginalt berørt av aktuelle utbyggingstiltak.

Vurderinger etter Naturmangfoldsloven §§ 8-12 viser:

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlige tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken etc. er sjekket for å avdekke mulige registreringer. Det er ingen registrerte rødlistearter eller uberørte/viktige naturområder innen planområdet, og mulighet for funn anses som svært små. Tiltaket vil ha liten virkning på naturens mangfold.

§9 Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsnivået anses å være godt nok, jfr. §8.

Planen, eller tiltak innenfor planen, gir ikke skade på landskap, økosystemer, naturtyper eller arter.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Planområdet inngår i kommuneplanens arealdel, med relativt marginale endringer i arealbruk, og det er ikke kunnskap om at planen vil få stor innvirkning på økosystemet.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver:

Det vil, ut fra foreliggende databaser, ikke bli noen miljøforringelse som følge av tiltaket. Skulle det fremkomme nye opplysninger om dette, er det tiltakshavers ansvar å begrense skadene, og dekke eventuelle kostnader ved dette.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Aktuelle teknikker for gjennomføring av tiltaket, vil være i samsvar med gjeldende praksis innen fagområdet, og vurderes som miljømessig tilfredsstillende.

Oppsummert:

Utbygging innen området, i samsvar med ny plan, har marginale konsekvenser i forhold til dagens situasjon, sannsynligvis positive effekter i forhold til en mulig utbygging i henhold til gjeldende kommuneplan, arealdelene.

7.5 Vassdrag – flomfare – myrområder - overvannshåndtering

Deler av området er vist som flom/aktsomhetsområde på NVE Atlas, og et mindre areal er i kommuneplanens arealdel vist som flomsone.

I dialog med Hafslund, som driver av Osa kraftverk, er det avklart at planområdet ikke er flomutsatt i forhold til Osensjøen, jfr. kap. 5.5. Nedre del av planområdet ligger på kote 440-441, mens høyeste regulerte vannstand på Osensjøen er kote 437,82 (angitt som NN54-høyde, NN2000 vil være marginalt høyere). Hafslund anslår at 200-års flomnivå i Osensjøen vil være 10-20 cm over HRV, dvs ca. kote 438.

I sør-vestre del av planområdet inngår et lite areal med myr. Det er ikke planlagt fysiske inngrep i dette området. Det er ellers ingen vassdrag eller myrområder innen planområdet.

Overvannstiltak er beskrevet i kap. 5.5. Utbygging av veger og fritidsboliger medfører raskere avrenning av overflatevann. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Osen-sjøen, og det er ingen bebyggelse mellom planområdet og sjøen. Siden området ligger så nære Osensjøen, er det lite hensiktsmessig å følge tre-trinns strategien for håndtering av overvann (Infiltrere, fordrøye, sikre flomveger).

Det er en bedre strategi å kun benytte seg av 3. steg i strategien (sikre flomveger) for å føre overvannet så raskt som mulig til resipient, slik at flomtoppene fra området kommer i forkant av flomtoppen i Osen-sjøen. Dette ivaretas ved at det bygges et nytt bekkeløp fra fylkesvegen og gjennom planområdet, tilpasset ny infrastruktur og bebyggelse, dimensjonert for aktuelle vannmengder, med stikkrenne under internvegene. Overvann/avrenning er ved dette ivaretatt i en situasjon med ekstrem nedbør.

7.6 Forurenset grunn - forurensing av grunn og vassdrag

Det er ingen kjent aktivitet i området i dag, som gir fare for forurensing av grunn eller vann.

All bebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem, det er i bestemmelsene stilt krav om dette.

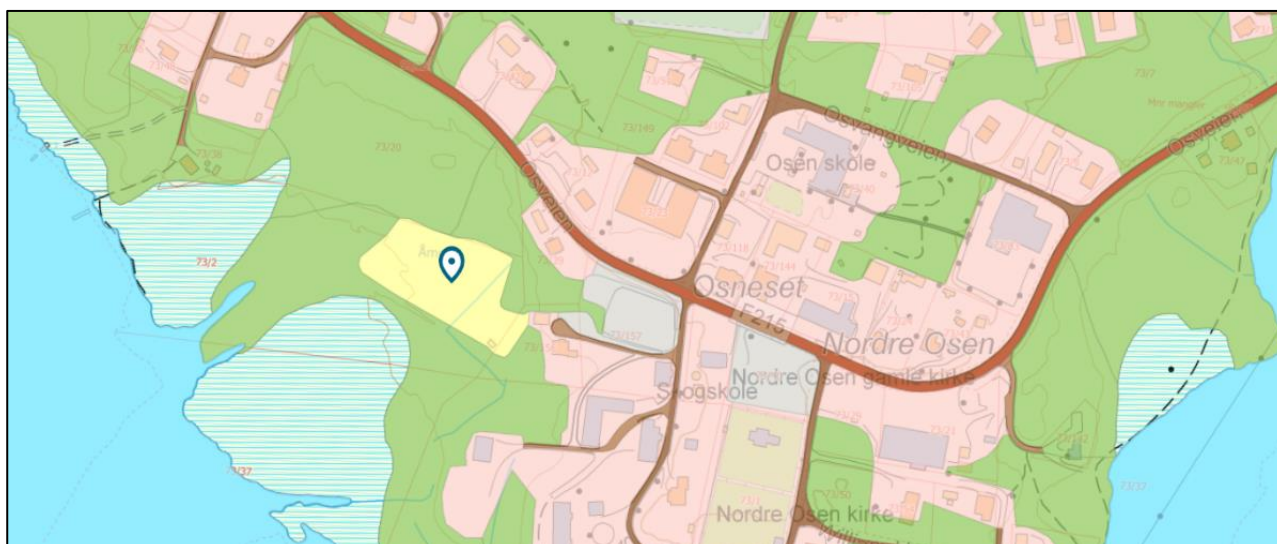
7.7 Landbruk

Planområdet er avgrenset mot fylkesvegen i nord, og utbygde områder i øst og vest.

Ifølge kart på NIBIO består skogen i området består av barskog med lav bonitet.

Et mindre område er på NIBIO-kart (gult i figuren nedenfor) angitt som innmarksbeite. Det er ikke kjennskap til at det beites i området, og skissert utbygging vil i liten grad påvirke dette.

Utbygging innen området anses å ha små landbruksmessige konsekvenser.



7.8 Transport og trafikk – støy

Flere fritidsboliger vil gi økt trafikk til og fra området. Det anses at nyskapt trafikk ikke vil utløse behov for tiltak på eksisterende vegnett, innenfor eller utenfor planområdet.

I vegvesenets Vegkart er trafikken på Osvegen angitt til 600 kjøretøyer pr døgn, dvs i et gjennomsnittsdøgn over året. Gul støysone går ca. 15 meter ut fra vegens senterlinje, denne er vist på plankartet, og det er ikke aktuelt å plassere ny bebyggelse innenfor denne sonen.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor støysone, hensynssone H290_28, støy fra Forsvarets skytefelt, med lav plagegrad. Det anses ikke som aktuelt med tiltak i forhold til dette.

7.9 Radon

Nasjonalt aktsomhetskart for radon viser at området har særlig høy aktsomhetsgrad for radon. Ved utbygging må dette håndteres i henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17) §13-5.

7.10 Trafikksikkerhet

Det er, ifølge Vegvesenets vegkart, ikke registrerte trafikkulykker innen planområdet, men det er registrert en ulykke, en kollisjon mellom to kjøretøyer i X-krysset, på fylkesvegen, øst for planområdet, ved avkjøring til skogskolen etc. Ulykken skjedde i 1977.

Det er fartsdumper på fylkesvegen, både øst og vest for planområdet, markert med rødt på figuren nedenfor. Disse bidrar til å senke fartsnivået i området. Med relativt liten trafikk, hastighet 50 km/time, og en oversiktlig vegkurvatur, ser dagens løsninger ut til å fungere tilfredsstillende i forhold til trafikksikkerhet for alle typer trafikanter, dvs. det har ikke skjedd noen ulykker. Det er imidlertid registrert at myke trafikanter føler en viss utrygghet langs Osvegen.

Det er i dag ikke separate løsninger for gående/syklende langs fylkesvegen innen planområdet, eller i sentrumsområdet. I kommuneplanens arealdel (se kap. 4.5.2) er det avsatt areal til en framtidig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen forbi planområdet, på nordsiden av fylkesvegen, dvs. at denne i liten grad berører det aktuelle utbyggingsområdet. I dialog med fylkeskommunen er klarlagt at det ønskes en fleksibilitet i forhold til denne løsningen, dvs at en framtidig gang-sykkelveg også kan bli vurdert på sørsiden av fylkesvegen, og dette er bakgrunnen for at byggegrense er satt til 20 meter i planområdet.

Inntil en parallell gang-sykkelveg blir etablert, kan det vurderes om det er aktuelt med en lavere fartsgrense, eller eventuelt flere fartsreducerende tiltak.



7.11 Energiforbruk og energiløsninger

Energiforbruk blir i hovedsak basert på elektrisk energi, og det er lagt til rette for en nettstasjon innen planområdet, i dialog med Elvia. Tiltakshaver vil bidra til økt bruk av energieffektive løsninger, bruk av varmepumper, lavenergibygg, solcelleanlegg etc.

7.12 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er som del av dette planarbeidet utarbeidet Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne følger som vedlegg til reguleringsplanen.

Det er gjennom ROS-analysen ikke avdekket vesentlige, negative konsekvenser av de aktuelle tiltak.

