



## Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak -  
Geodata

Arkivsak: 2021/632

Saksbehandler: Caroline Sand

### Detaljreguleringsplan Tanghøgda - 2. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2021/42	21.10.2021
Kommunestyret	2021/43	10.11.2021

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Reguleringsbestemmelser - revidert 29.09.2021
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Sjekkliste naturmangfold
- 7 VA-plan
- 8 Tegning GH01
- 9 Høringsuttalelse fra Innlandet fylkeskommune - Samferdsel
- 10 Høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet - 19.08.2021
- 11 Høringsuttalelse fra Mattilsynet
- 12 Høringsuttalelse fra NVE
- 13 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen
- 14 Brev fra Statsforvalteren i Innlandet - 16.07.2021
- 15 Brev fra Åmot kommune til Statsforvalteren i Innlandet - 18.08.2021
- 16 Brev fra Statsforvalteren i Innlandet - 14.09.2021
- 17 Brev fra Åmot kommune til Statsforvalteren i Innlandet - 24.09.2021

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Forutsatt at det er avklart med Statsforvalteren i Innlandet hvilket kapittel i forurensningsforskriften renseanleggene på Furutangen skal reguleres etter og hvem som er forurensningsmyndighet, samt at fremlagte planforslag ikke må endres som følge av avklaringen, vedtar Åmot kommunestyre med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tanghøgda.

#### Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 21.10.2021:

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling satt opp mot nytt forslag fra HUKA:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tanghøgda.

## **Nytt forslag fra HUKA enstemmig vedtatt**

### **Vedtak i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 21.10.2021:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tanghøgda.

### **Kommunestyrets behandling i møte 10.11.2021:**

#### **Vedtak i kommunestyret 10.11.2021:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tanghøgda.

## **Bakgrunn**

### **Frem til 1. gangs behandling**

Arealtek AS har på vegne av Furutangen Utvikling AS sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Tanghøgda. Forslagsstiller ønsker gjennom reguleringsplanen å videreutvikle Furutangen ved å legge til rette for fortetting med til sammen 6 frittliggende fritidsboliger ved toppen av alpinbakken. Gjennom reguleringsplanen ønsker forslagsstiller også å omregulere et område avsatt til utleiehytter til fritidsbebyggelse, som er i tråd med faktisk bruk. Det foreslåtte planområdet er på ca. 33 daa og ligger innenfor gbnr. 36/69.

Gjeldende plan innenfor det foreslåtte planområdet er reguleringsplanen for Furutangen hytteområder, vedtatt av Åmot kommunestyre den 17.02.2016. Det aktuelle arealet er avsatt til følgende formål i reguleringsplanen for Furutangen hytteområder: friområde, utleiehytter, fritidsbebyggelse og kjørevei. I planforslaget for Tanghøgda er arealet avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse, vei, annen veigrunn – tekniske anlegg og friområde. Arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan innenfor planavgrensningen for Tanghøgda er ei ubebygget hyttetomt (område HN13 i reguleringsplanen for Furutangen hytteområder). Denne tomten er videreført, men med redusert størrelse i planforslaget for Tanghøgda. Arealet tomten er redusert med inngår, sammen med areal som i dag er avsatt til friområde, i nye hyttetomter i planforslaget. Område FN1 i reguleringsplanen for Furutangen hytteområder er utbygd, og benyttes i dag til vanlig fritidsbebyggelse. Siden arealet egentlig er avsatt til utleiehytter, har forslagsstiller valgt å ta med dette området i den nye planen for Tanghøgda, slik at arealet blir omregulert til et arealformål som er i tråd med dagens bruk.

Oppstartsmøte ble avholdt den 24.02.2021, og oppstart av planarbeid ble kunngjort i Østlendingen den 11.03.2021. Fristen for å komme med innspill til oppstartsvarselet var den 12.04.2021. Innspillene til oppstartsvarselet er redegjort for i planbeskrivelsen til fremlagte planforslag. Planen har blitt tildelt planID 20210300.

## **Vurdering**

Furutangenområdet ble første gang regulert for utbygging av tomter i 2005. Fra starten av har det vært en målsetning om å utvikle et moderne fritidsområde for hele familien. Furutangen hytteområder har hatt enorm utvikling de siste årene, og er i dag kommunens største

hytteområde. Det har fra forslagsstillers side vært stor vilje til å investere i infrastruktur, nærings- og rekreasjonsområder.

Fortetting innenfor eksisterende bolig- og fritidsområder i stedet for utbygging av mer urørte naturområder blir ofte sett på som positivt. Fortetting må imidlertid kombineres med høy kvalitet i utformingen av ny bebyggelse og utemiljø for å sikre trivelige bolig- eller fritidsboligmiljøer. For det foreslåtte fortettingsområdet på Tanghøgda er det spesielt viktig at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utbyggingsvolum og høyder. Det er gjort grundige vurderinger knyttet til tilpasning til landskapet, nær- og fjernvirkning i det fremlagte planforslaget. Mulig ny bebyggelse er visualisert gjennom figurer i planbeskrivelsen og en egen illustrasjonsplan. Det er laget egne reguleringsbestemmelser tilpasset de ulike hyttetomtene, slik at ny bebyggelse tar hensyn til bl.a. bakenforliggende fritidsboliger.

De foreslåtte reguleringsbestemmelsene for de nye hyttetomtene er i henhold til rammene som er satt for ny fritidsbebyggelse med høy standard i kommuneplanens arealdel. Reguleringsbestemmelsene som er foreslått for området som er tenkt omregulert fra utleiehytter til fritidsbebyggelse utfordrer imidlertid kommuneplanens rammer. Det er vurdert at dette kan aksepteres i dette området, siden området allerede er utbygd og de foreslåtte reguleringsbestemmelsene er en videreføring av gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

Siden planområdet for Tanghøgda ligger ved toppen av alpinbakken, er det også viktig at overordnet grønnstruktur, som bl.a. gir omkringliggende fritidsboliger tilgang til alpinbakken, ivaretas uten å gå på bekostning av område for nedfart. I planforslaget er det lagt spesielt vekt på nettopp dette ved at det er avsatt «grønne korridorer» fra eksisterende fritidsboliger gjennom fortettingsområdet og til alpinbakken. Selv om planforslaget legger opp til å omregulere noen områder fra friområde til fritidsbebyggelse, er det vurdert at dette kan aksepteres, siden det avsettes «grønne korridorer» som opprettholder ferdselsmuligheter, samt at hyttetomtene reguleres med god plass på tomtene, slik det for øvrig også er ellers i området rundt planområdet.

Generelt sett vil ytterligere utbygging på Furutangen være et positivt bidrag til Osenområdet som helhet, ved at det bl.a. skaper muligheter for vekst og utvikling av lokale næringsvirksomheter. På Furutangen finnes det i dag f.eks. flere servicetilbud, som alpinanlegg, Mattisstua og Gamle Furutangen. Ellers finnes det også ulike servicetilbud i Osen sentrum, som også vil kunne nyte godt av at det blir flere tilreisende i området. Dette er også i tråd med satsingsområde nr. 4 i kommuneplanens samfunnsdel, som bl.a. slår fast at kommunen skal stimulere til økt verdiskaping i reiselivet, tilrettelegge for økt satsing på hytteturisme, samt satse på nyetablering og videreutvikling av eksisterende bedrifter.

## **Til 2. gangs behandling**

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i HUKA i PS 2021/29 den 03.06.2021, og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 18.06.2021-20.08.2021.

Det har kommet innspill fra Innlandet fylkeskommune – Samferdsel (vedlegg 9), Statsforvalteren i Innlandet (vedlegg 10), Mattilsynet (vedlegg 11), Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) (vedlegg 12) og Statens vegvesen (vedlegg 13). Innspillene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i tabellen under.

FRA	HØRINGSUTTALELSER TANGHØGDA - OPPSUMMERT	VURDERINGER
Innlandet fylkeskommune - Samferdsel	Ingen merknader.	
Statsforvalteren i Innlandet	<p><u>Støy</u> Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, ble oppdatert tidligere i år.</p> <p><u>Avløp</u> Statsforvalteren kan ikke vurdere de konkrete avløpsløsningene før det er avklart hvilket kapittel i forurensningsforskriften anleggene skal reguleres etter og hvem som er forurensningsmyndighet. Dette må følges opp separat mot Åmot kommune.</p>	<p><i>Tas til etterretning. § 2.17 i reguleringsbestemmelsene er oppdatert med henvisning til nyeste utgave av T-1442.</i></p> <p><i>Det har vært dialog mellom Statsforvalteren og kommunen angående dette, og det er gjort beregninger i forhold til avløp (vedlegg 14-17). Det har også blitt gjennomført et møte med Statsforvalteren på Furutangen den 01.10.2021. I skrivende stund venter kommunen på en endelige avklaring fra Statsforvalteren.</i></p>
Mattilsynet	Ingen merknader.	

<p>Norges vassdrags- og energidirektorat</p>	<p>NVE bemerker at det mangler vurderinger av overvann mht. vurdering av kapasiteten til bekker nedstrøms planområdet. NVE savner vurderinger knyttet til behov for fordrøyning av overvann som følge av utbyggingen. Vurderingene har kun fokus på å lede flomvann trygt forbi det aktuelle planområdet isolert sett. Dette er for tynt. Det bør utarbeides en helhetlig overvannsplan for Furutangenområdet, slik at man har kontroll med vannføringen i bekkene i området i flomepisoder, og kan stille nødvendige krav til utbyggere mht. lokale overvannsløsninger.</p>	<p><i>Tas til etterretning. Den opprinnelige VA-planen gjaldt både for Tanghøgda og Tjennstuåsen, men forslagsstillers konsulent har etter offentlig ettersyn, valgt å dele VA-planen i to, slik at det er en egen VA-plan for Tanghøgda. I VA-planen for Tanghøgda er det innarbeidet overvannsberegninger og vurderinger av overvann. I VA-planen konkluderes det, på bakgrunn av dette, med at avrenning etter utbygging forventes å være redusert sammenlignet med dagens situasjon, og at utbyggingen ikke vil føre til økt vanntilførsel i bekker nedstrøms planområdet. Hensynet til overvann vurderes dermed som tilstrekkelig ivaretatt for Tanghøgda. Forslagsstillers konsulent har informert om at det vil bli utarbeidet en helhetlig overvannsplan som vil være klar til ev. sluttbehandling av planforslaget for Tjennstuåsen.</i></p>
<p>Statens vegvesen</p>	<p>Dette er et lite felt, men er del av et større område for fritidsboliger m.m. Det medfører mye trafikk og det må legges vekt på trafiksikkerhet i hele området. Som en del av planleggingen, må det legges til rette for trygge veger og snarveger for gående og syklende.</p> <p>Det er også viktig å følge opp hensynet til trafiksikkerhet i alle vegkryss. Her bør det settes av areal til frisktsoner.</p>	<p><i>Trygge veier/snarveier for myke trafikanter ivaretas gjennom avsatt grønnstruktur med bestemmelser § 3.3.1 bokstav b og d, samt § 3.3.2 bokstav b.</i></p> <p><i>Tas til etterretning. Det har blitt innarbeidet en ny bestemmelse om friskt i § 2.18 i reguleringsbestemmelsene.</i></p>

Endringene som er gjort i reguleringsplanen etter offentlig ettersyn fremgår av vurderingene i tabellen over, og bygger på anbefalinger i mottatte høringsuttalelser. Endringene er vurdert som relativt små, og har derfor blitt innarbeidet i planen uten ny høring.

## **Konklusjon**

Forutsatt at avløpsløsningen på Furutangen er avklart med Statsforvalteren, og fremlagte planforslag ikke må endres som følge av avklaringen, anbefaler kommunedirektøren at reguleringsplanen for Tanghøgda vedtas.