

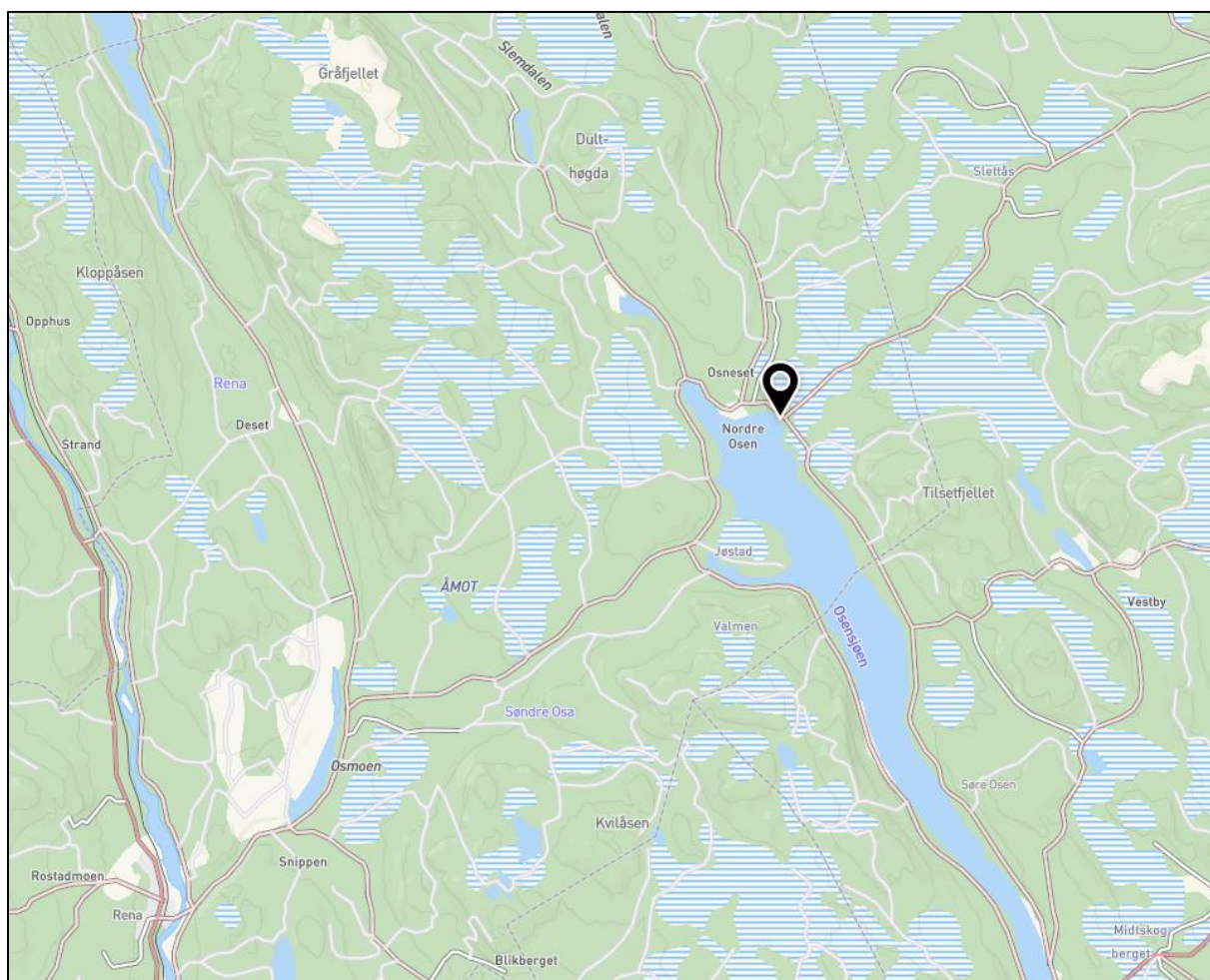


ÅMOT KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULREGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA 6

PLAN ID: 20210400



Figur 1: Planområdets lokalitet.

Innhold

1.	Bakgrunn.....	5
1.1.	Hensikten med planen.....	5
1.2.	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....	5
1.3.	Utbyggingsavtaler	5
1.4.	Krav om konsekvensutredning.....	5
2.	Planprosessen.....	6
2.1.	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart.....	6
3.	Planstatus og rammebetingelse	7
3.1.	Overordnede planer	7
	Kommuneplanens samfunnsdel.....	7
	Kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplaner	7
3.2.	Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3.	Tilgrensede planer	8
3.4.	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	8
4.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1.	Beliggenhet.....	10
	Beliggenhet.....	10
	Avgrensning og størrelse på planområdet	10
4.2.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
4.3.	Stedets karakter	11
	Struktur og estetikk/ byform.....	11
	Eksisterende bebyggelse	12
4.4.	Landskap.....	12
	Topografi og landskap	12
	Solforhold.....	12
	Lokalklima.....	12
	Estetisk og kulturell verdi	13
4.5.	Kulturminner og kulturmiljø	13
4.6.	Naturverdier.....	15
4.7.	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	17
4.8.	Landbruk	18
4.9.	Trafikkforhold.....	19
	Kjøreadkomst	19
	Veisystem.....	20
	Trafikkmengde	20

Støy og luftforurensning	20
Ulykkessikkerhet for myke trafikanter	21
Kollektivtilbud	22
4.10. Barnas interesser	22
4.11. Sosial infrastruktur	22
4.12. Universell tilgjengelighet	22
4.13. Teknisk infrastruktur	23
vann og avløp	23
Trafo.....	23
Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	23
4.14. Grunnforhold	23
Stabilitetsforhold	23
Ledninger	24
Evt. rasfare	24
4.15. ROS eksisterende forhold	24
Rasfare.....	24
4.16. Analyser/ utredninger	25
5. Beskrivelse av planforslaget.....	26
5.1. Planlagt arealbruk	26
5.1.1. Reguleringsformål	27
5.2. Bebyggelsens plassering og utforming.....	29
5.2.1. Bebyggelsens høyde.....	30
5.2.2. Grad av utnytting	31
5.2.3. Antall fritidsboliger	31
5.3. Boligmiljø/bokvalitet	31
5.4. Parkering	31
Antall parkeringsplasser – maksimum og minimum.....	31
Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning	31
5.5. Tilknytting til infrastruktur	32
5.6. Trafikkløsning	32
5.6.1. Kjøreatkomst.....	32
5.6.2. Utforming av veier	32
5.6.3. Tilgjengelighet for gående og syklende.....	33
5.6.4. Felles atkomstveier, eiendomsforhold	33
5.7. Planlagte offentlige anlegg	33
5.8. Miljøoppfølging.....	33

5.9.	Universell utforming.....	33
5.10.	Uteoppholdsareal	33
5.11.	Kulturminner	35
5.12.	Sosial infrastruktur	35
5.13.	plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....	35
5.14.	Plan for avfallshåndtering	35
5.15.	Rekkefølgebestemmelser	36
6.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	37
6.1.	Overordnede planer	37
6.2.	Landskap.....	37
6.3.	Stedets karakter	37
6.4.	Byform og estetikk	37
6.5.	Kulturminner og kulturmiljø	37
6.6.	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	38
6.7.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	39
6.8.	Uteområder.....	39
6.9.	Trafikkforhold	40
6.10.	Barns interesser	40
6.11.	Universell tilgjengelighet	40
6.12.	Energibehov – energiforbruk	40
6.13.	Teknisk infrastruktur	40
6.14.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.	40
6.15.	konsekvenser for næringsinteresser.....	40
6.16.	Interessemotsetninger	41
7.	Innkome innspill.....	42
7.1.	Merknader	42
8.	Avsluttende kommentar	42

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av hytter på områder som i dag i hovedsak er avsatt til campingplass på del av gnr/bnr: 58/20. Planområdet utgjør ca. 68,8 daa. Det er tiltenkt en fortetting med oppføring av inntil 15 nye fritidsboliger.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Stein Farmen. MjøsPlas AS er engasjert som plankonsulent for reguleringsplanarbeidet. Forslagstiller eier planområdet som ikke er bebygget og den private kjøreveien.

1.3. Utbyggingsavtaler

Det er ikke inngått noen utbyggingsavtaler på dette tidspunkt.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Det er i samråd med kommunen enighet som at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4.2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensene av tiltaket skal uansett belyses grundig i planprosessen.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsel og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges. Kommunen og andre fagkyndige har blitt rådført der det har vært behov for dette.

- Oppstartsmøte med Åmot kommune avholdt 03.09.2021.
- Varsel om oppstart pr. brev: 07.10.2021 – Merknadsfrist 19.11.2021.
- Kunngjøring om oppstart av planarbeid i avis: 08.10.2021.

3. Planstatus og rammebetingelse

3.1. Overordnede planer

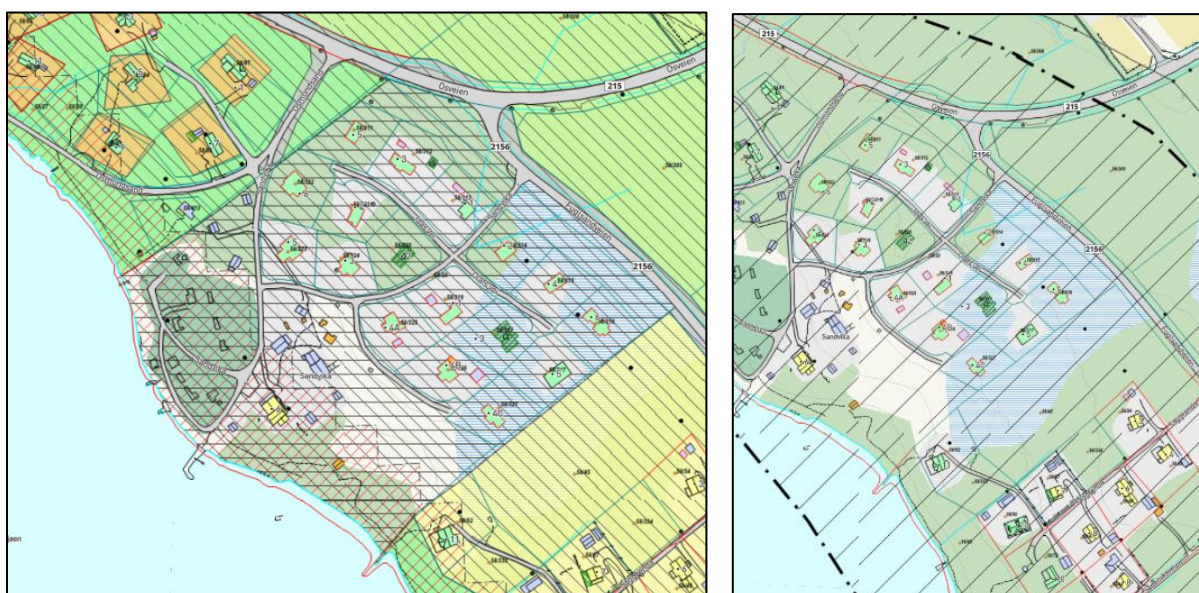
Kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen ble vedtatt 6. mai 2015 og visjonen til kommunen frem mot 2030 er «vilje til vekst» med fire satsingsområder. Det knytter seg til Åmot som bosteds- og vertskommune, bedre kollektivtilbud og digital infrastruktur, forebygge i et folkehelseperspektiv og bidra til lokal verdiskaping og innovasjon.

Kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplaner

Planområdet har ikke arealformål i kommuneplanens arealdel 2016-2030 for Åmot kommune. Området ligger innenfor andre støysoner med hensynssone H290_28 – skytefelt. Virksomhetsfrie perioder for forsvaret vil bli endret i løpet av 2022.

I kommunedelplan for kulturminner 2016-2030 er planområdet del av hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_41.



Figur 2: Planområdet i kommuneplanens arealdel 2016-2030 til venstre og kommunedelplan for kulturminner 2016-2030 til høyre.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er reguleringsplan for Sandvik, vedtatt 22.11.2011. Ønsket utbygging av fritidsboliger ligger i område avsatt som campingplass og F1 - Fritidsbebyggelse.



Figur 3: Gjeldende plankart i reguleringsplan for Sandvik.

3.3. Tilgrensede planer

Planområdet grenser i vest til reguleringsplan for Osmundsand med tiliggende arealer, vedtatt 16.12.1993.

3.4. Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Plan- og bygningsloven

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer.

Forskrift om konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Hvilke planer som det skal utarbeides konsekvensutredning for er oppgitt i forskriftens vedlegg I og vedlegg II. Forslagsstilleren skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8.

Statlige planretningslinjer for samordner bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Omhandler blant annet effektiv arealutnyttelse, trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Bærekraftige byer og tettsteder med tilrettelegging for næringsutvikling, helsefremmende tiltak, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Formålet med retningslinjen er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-meterbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

Dersom kommunen har åpnet for utbygging og fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, gjelder ikke lovens byggeforbud.

Planlegging av fritidsbebyggelse T-1450

Hensikten med veilederen fra 2005 er å veilede aktører i plan- og utbyggingsprosesser til å oppfylle målene om en mer miljøtilpasset fritidsbebyggelse med vekt på hytter i fjell og utmark. Veilederen skal bidra til at å oppfylle de nasjonale miljømålene om at fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Barn og planlegging T-2/08

Orienterer om intensjonene knyttet til hensynet til barn og unges interesser, og viktigheten av kommunens ansvar for barn og unges oppvekstvilkår.

T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging

Hensikten med retningslinjen er å sikre og legge til rette for en arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Dette for å ivareta hensynet til menneskers helse og trivsel. Retningslinjen gjelder for arealbruk i områder med luftforurensning hvor helsemyndighetene mener det er fare for helseskader som følge av luftforurensning.

T-1442 (2021) Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistriivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Denne retningslinjen oppgir veiledende føringer for hvordan det kan legges til rette for langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

T-1450 – planlegging av fritidsbebyggelse

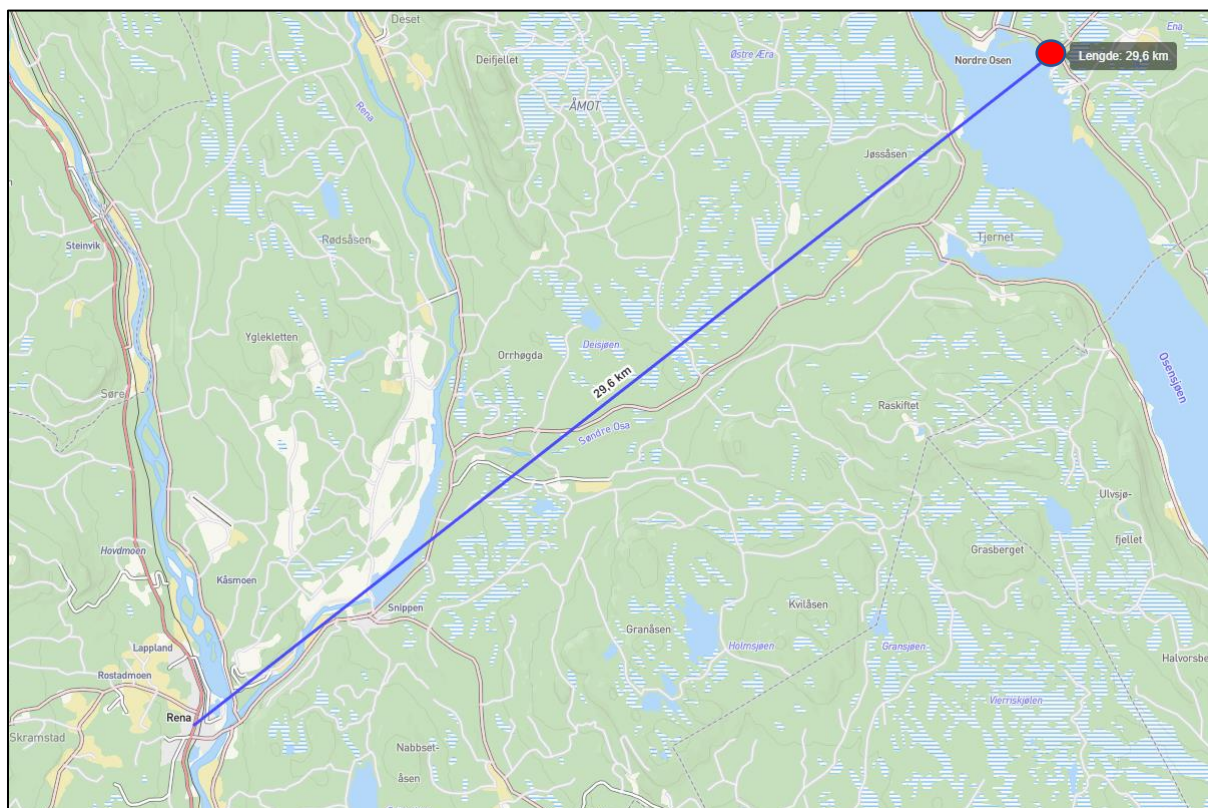
Veilederen fokuserer på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt den ønskede hyttebyggingen kan reduseres.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

Beliggenhet

Planområdet ligger på østsiden av Osensjøen i Sandvika, ca. 30 km nord-øst for Rena i luftlinje.



Figur 4: Planområdets beliggenhet. Kilde: Kommunens digitale kartløsning.

Avgrensning og størrelse på planområdet

Foreslått plangrense erstatter tidligere reguleringsplan for Sandvik. Planområdet er på ca. 68,8 daa. Ny reguleringsplan vil følge avgrensningen og erstatte gjeldende reguleringsplan for Sandvik. Planområdet består av eiendommene gnr/bnr: 58/20, 58/311-327 og 102/3. Utbyggingsområdet ligger på eiendom gnr/bnr 58/20. Planområdet er delvis utbygd foruten gnr/bnr 58/318 og 58/320 hvor det på dette tidspunktet er det gitt igangsettelsestillatelse. Avgrensningen er trukket ut til senterlinjen på vei på eiendom 102/3 for å sikre oversikkelig adkomst. Avgrensningen er trukket noe ut i Osensjøen for å kunne gi mulighet til etablering av eventuelle brygger eller lignende.



Figur 5: Plangrense.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk innenfor planområdet består i hovedsak av bebyggelse og tilhørende veiareal. I øst og vest grenser planområdet til bebyggelse med tilhørende vei og skogsareal.

4.3. Stedets karakter

Struktur og estetikk/ byform

Planområdet består av spredt fritidsbebyggelse med ulike fasaderetninger. Fasade består av trekledning med stor overvekt av mørke farger. Byggene har saltak med varierende møneretning.



Figur 6: Bebyggelse i planområdet. Det er oppført flere bygg etter siste versjon av flyfoto.



Figur 7: Deler av bebyggelsen og adkomstvei innenfor planområdet. Kilde: Google maps (2019).

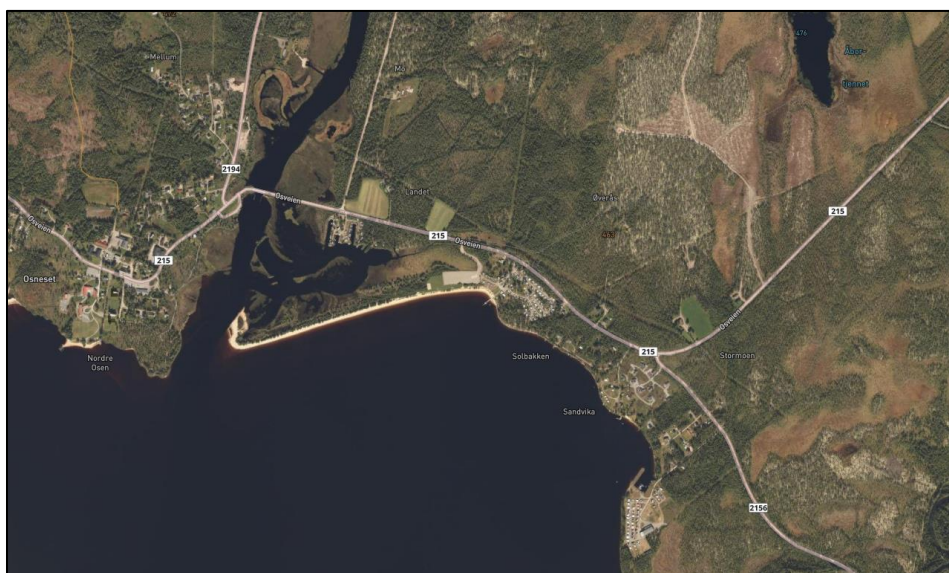
Eksisterende bebyggelse

Planområdet er delvis utbygd. På nordsiden av planområdet består bebyggelsen av frittliggende fritidsboliger i 1-2 etasjer med tilhørende bygg og noen med oppstue. Sør-vest i planområdet er det campingvogner, spikertelt og noen spredtliggende utleiehytter. I sør består området av én helårsbolig som benyttes som fritidsbolig, flere gamle bygg definert som garasje/uthus/anneks som er registrert i SEFRAK og flere spredtliggende utleiehytter. Det er ingen bebyggelse på ønsket utbyggingsområde i øst.

4.4. Landskap

Topografi og landskap

Foruten bebyggelsen består planområdet i stor grad av åpen fastmark og våtmark. Deler av området er markert som skogsareal, men det står imidlertid få trær igjen innenfor planområdet. Terrenget heller ned mot Osensjøen i sør-vest. Området utenfor planområdet i stor grad består av barskog med lav og middels bonitet og våtmarksområder.



Figur 8: Topografi og landskap

Solforhold

Området er relativt flatt med lite fjell som gir gode solforhold store deler av døgnet.

Lokalklima

Ifølge norsk klimaservicesenter for Hedmark er lavereliggende deler av Hedmark har relativt kalde vintre og varme somre. De laveste minimumstemperaturene kan komme ned i -40 °C, mens det på varme sommerdager kan bli over 30 varmegrader i dalstrøkene. Temperaturinversjoner er vanlig om vinteren, med lavest temperatur i dalbunnen og stigende temperatur med økende høyde. I indre dalstrøk kan frostnetter forekomme selv om sommeren. Årsnedbøren er 500–1000 millimeter i store deler av Hedmark, og med høyest verdier i fjellområdene lengst nord.

Temperatur

Gjennomsnittlig årstemperatur i Hedmark er beregnet å øke med cirka 4,5 °C. Den største temperaturøkningen beregnes for vinteren, cirka 5,0 °C, mens sommertemperaturen er beregnet å øke

med cirka 3,5 °C. Vekstsesongen vil øke med 1–2 måneder. Vinterstid vil dager med svært lav temperatur bli sjeldnere, mens det sommerstid blir vesentlig flere dager med middeltemperatur over 20 °C.

Nedbør

Årsnedbøren i Hedmark er beregnet å øke med cirka 15 %. Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning.

Vind

Klimamodellene gir liten eller ingen endring i midlere vindforhold i dette århundret, men usikkerheten i fremskrivningene for vind er stor.

Snø

Det beregnes en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø i lavereliggende områder, med opptil 1–4 måneder kortere snøsesong. Det vil fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall selv i lavlandsområder. Det vil bli flere smelteepisoder om vinteren som følge av økning i temperaturen.

Estetisk og kulturell verdi

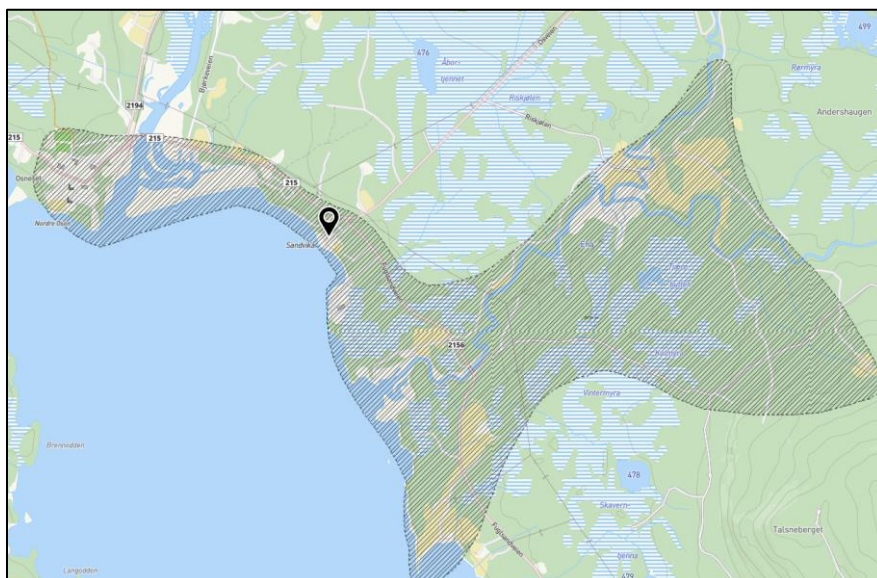
Planområdet ligger idyllisk til ved vannkanten til Osensjøen med svært fine utsiktsforhold.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger innenfor hensynssone H570_41 bevaring av kulturmiljø i kommunedelplan for kulturminner 2016-2030. Kulturmiljøet omhandler boplasser fra eldre steinalder (10 000 – 4 000 f.kr) ved Osensjøen med følgende beskrivelse:

<p>1 Steinalderbosetninger ved Osensjøen</p> <p>Området rundt Osensjøen er rikt på funn etter steinalderbosetninger, spesielt i nordenden. De eldste funnene er fra 6500 f.kr. I tillegg til gravplasser og strukturer med skjørbrent stein (kokegrop) i strandsonen, er det funnet stein- og flintøkster, flintdolker, flintsigd, skafthullkøller, spyd og pilspisser av kvartsitt og skifer. De ulike oldsakene tyder på tilknytninger til både jordbruk og fangst.</p> <p>Ved Osneset, nedenfor de to kirkene, er det mulighet til å se et spesielt fint og sjeldent minnesmerke. Dette er en naturstein med tydelige spor etter sliping av steinøkser og -meisler. På toppen av steinen ses selve slipeflaten som en glatt og tydelig forsenkning. Slipesteinen ligger i strandsonen innenfor en stor boplass. For steinaldermenneskene var dette et nyttig redskap for å få skjerpet opp gjenstandene sine (<i>På vandring i fortiden</i>, NIKU 2003).</p> <p>Generelt er mange store steinalderboplasser funnet ved elveosser og gode fiskegrunner. I nyere tid har det vært et stortiltet sesongfiske i Osensjøen. Særlig røya er og har vært viktig. Kanskje var det slik allerede i steinalderen?</p>

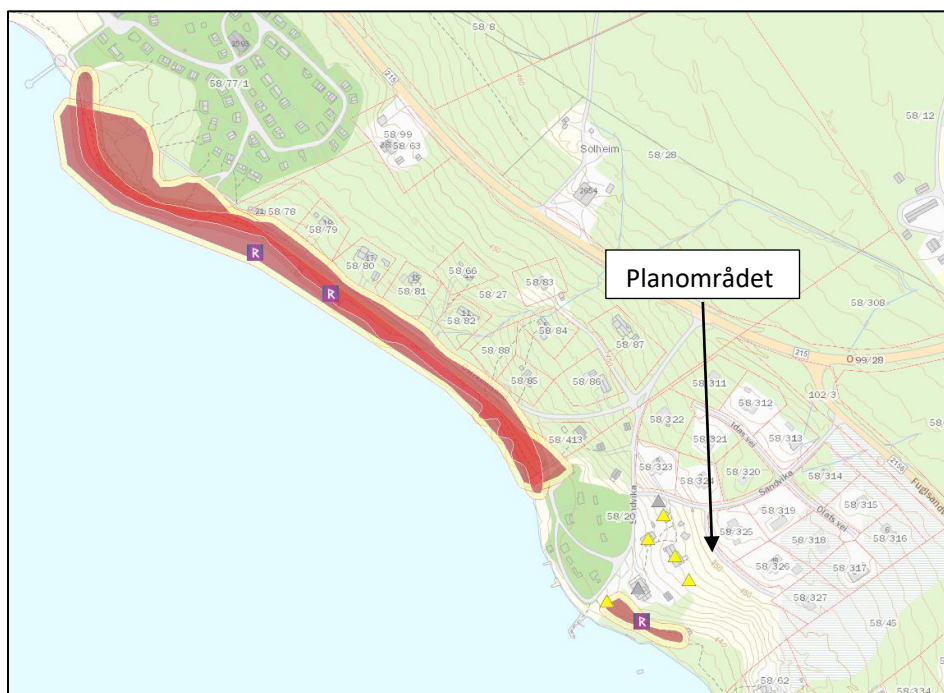
Figur 9: Utdrag fra kulturminneplanen for hensynssone H570_41.



Figur 10: Utstrekning av hensynssone H570_41 og planområdet lokalisering i forhold til dette.

Ifølge Riksantikvarens karttjeneste kulturminnesok.no, er det registrert automatisk fredete kulturminner fra steinalderen ved Osensjøen innenfor planområdet med følgende beskrivelse:

Fra Sandvik gård er det rapportert flere funn som viser til aktivitetsspor fra steinbrukende tid. Lokaliteten er i dag tydelig forstyrret av gårdsdriften og vassdragsreguleringen i Osensjøen, men det gjenstår et mindre belte med lyng og furuskog på kammen framfor hovedbygningen som er urørt. Ved hjelp av prøvestikk ble det påvist bevarte rester av lokaliteten i dette partiet. På skråningen framfor hovedbygningen ble det påvist noe skjørbrent stein og jaspisavslag. I overgangen til flaten ble det funnet skjørbrent stein og enkelte avslag, mens det utpå flaten ble gjort funn av et 20-25 cm tykt lag med mye skjørbrent stein og 50 avslag. Avlagsmaterialet domineres av jaspis.



Figur 11: Fredete kulturminner i og utenfor planområdet og SEFRAK bygninger. Kart: Miljøstatus.

Vest for planområdet er det registrert 2 automatisk fredete kulturminner langs innsjøen med følgende beskrivelse:

Lokaliteten på Sandviksodden dekker et areal på nærmere 5900m². Stien som skjærer over odden setter bakre grense på lokalitetens utstrekning. Aktivitetsområdet deles videre i to av kammen. Mot NV ligger det en stor aktivitetsflate som avgrenses mot NNV av et myrlendt parti og campingområde. Mot SØ grenser lokaliteten opp mot hytta. På terrassen er trolig de fleste spor tapt som følge av senere tids inngrep, men tidligere funn langs stranden viser til et sammenhengende aktivitetsområde som strekker seg mot Sandvik gård i SØ. Funn tett opp mot grådsgransen setter den sørlige grensen for lokalitetens "bevarte" utstrekning.

Samlet strekker lokaliteten seg over et 500m langt og 30 - 60m bredt område som dekker et areal på 14 000m². Funnene består av flere forskjellige typer råmateriale. Flint, kvarts, kvartsitt og jaspis. Store deler av området mot sjøen eroderes sakte men sikkert bort. I "sårkanten" kan man se lag med skjærbrent stein, og avslag av alle råmateriale-typene er synlig i de løse massene.

På neset og terrassen: Steinalderlokalitet. Ved ØK registreringen 1986 ble det funnet endel flint- og kvartsavslag.

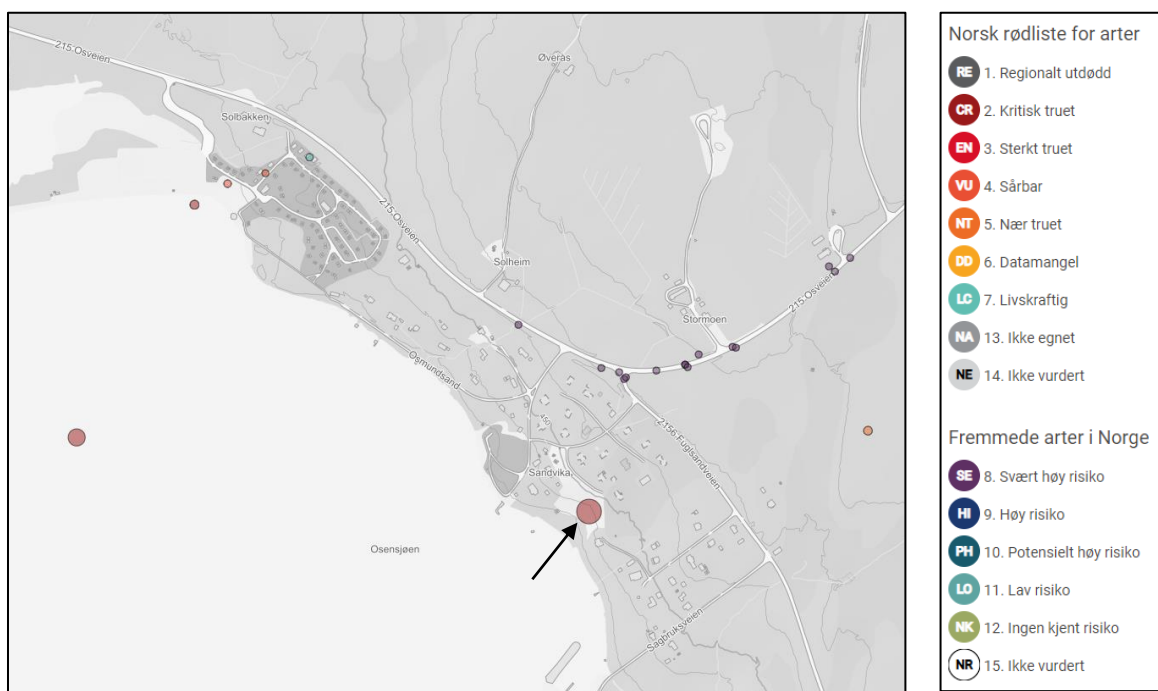
Det er også registrert fem SEFRAK bygninger som er bygninger fra før 1900 – tallet innenfor planområdet.

Ifølge naturbasekart er planområdet også del av et verdifullt kulturlandskap «Osen-Ena» med følgende beskrivelse:

Bygdesenteret Osneset er en lukket skogbruksbygd beliggende ved Ossjøen. Området preges av rolige landskapsformer, men med markerte høydedrag. Berggrunnen består av omdannede sedimentære skifer- og sandsteinsbergarter. Løsmassene er morenemateriale. Det ligger et våtmarksområde i tilknytning til sjøen. Skogbruket er fortsatt en viktig næring i dette distriktet. Jordbruket bærer preg av småbruksstruktur basert på grasproduksjon, samt noe grønnsak / potetdyrking. Noe areal gror igjen på grunn av redusert bruk. Av trær finnes gran (*Picea abies*), furu (*Pinus sylvestris*), bjørk (*Betula*), einer (*Juniperus communis*), rogn (*Sorbus aucuparia*), vier (*Salix*) og lønn (*Acer platanoides*). Markvegetasjonen er grasdominert, med variert fuktighetsgrad. Den eldste bebyggelsen som står igjen i dag er fra 1700-tallet. Det finnes husmannsplasser/selveierbruk i området. Osen gamle kirke er fra 1777. I området finnes rydningsrøyser, gamle ferdselsveger, dyregraver, steinalderboplasser, mulige vikingegraver, blæstergroper m.m

4.6. Naturverdier

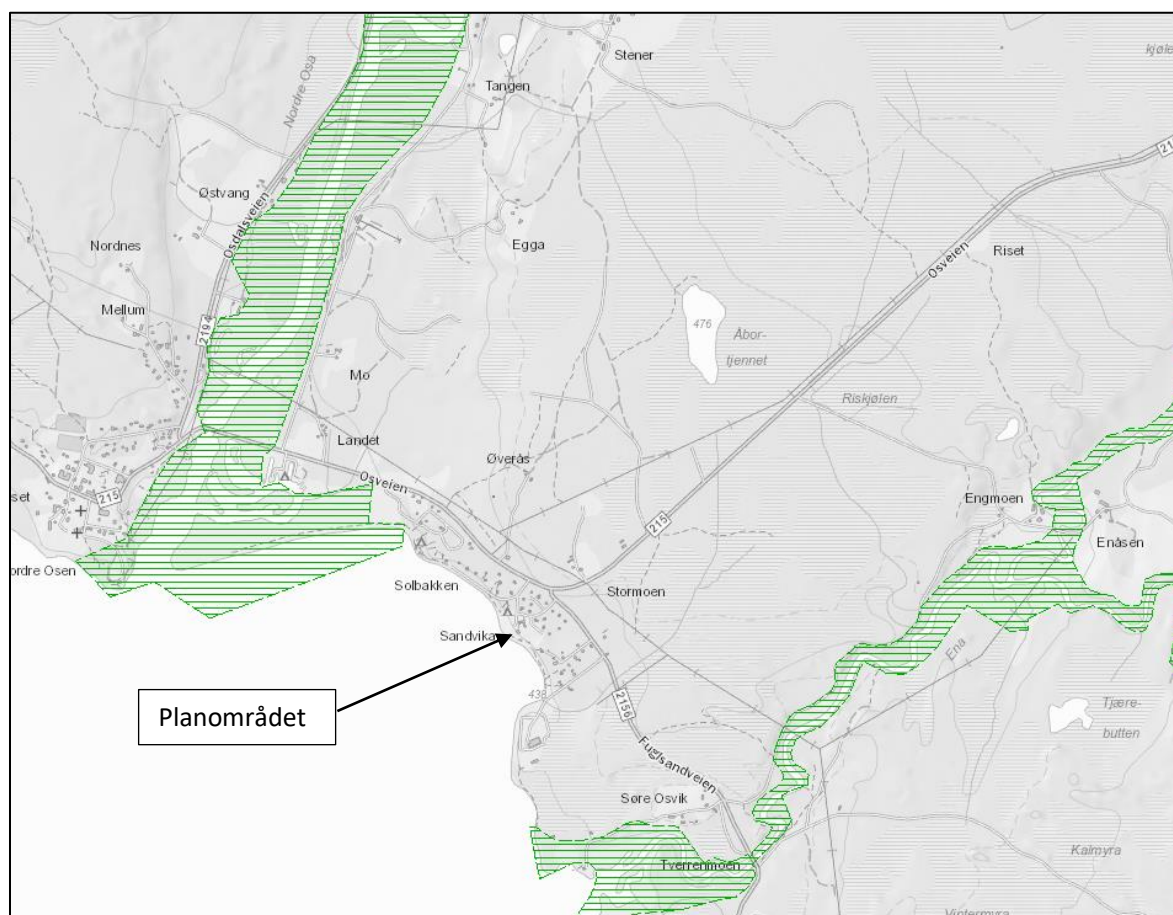
Innenfor planområdet er det ifølge artskart.no og andre offentlige karttjeneste registrert flere arter innenfor rød sirkelen markert med svart pil i figuren nedenfor. Stedsnøyaktigheten for alle artene ligger på 300 m innenfor planområdet. Fugleartene vipe og Hettemåke er registrert som kritisk truet og har særlig stor forvaltningsinteresse. Registreringene er gjort 17-18. april 2014 og 2. mai 2021. Funnene er ikke kvalitetssikret. Storspove, grønnfink, fiskeørn, gulspurv, svartand, fiskemåke, dverglo, horndykker er registrert som sterkt truet. Ved fv. 215 «Osveien» og fv.2156 «Fuglsandveien» er det flere registreringer av karplanten «hagelupin» med svært høy risiko (SE) for fremmede arter i Norge.



Figur 12: Dyr- og plantearter i området. Kilde: Artskart.

Ifølge naturbase kart er det registrert et viktig bekkedrag og deltaområde utenfor planområdet. Ifølge faktaarket er bekkedraget ca. 902 daa. og lokalisert langs Enas løp på østsiden av Osensjøen. Avgrensingen gjelder bekkedraget og slåttemark i nær tilknytning til denne. Bekkedraget har gode intakte kantsoner, og det finnes både store og små slåtteeenger knyttet til bekkedraget. Lokaliteten ansees som lokalt viktig (C-verdi). Enas løp gjennom kulturlandskapet er en viktig spredningskorridor/vandringvei for flere arter i området. Potensialet for interessante arter av moser, lav og insekter er stor.

Ifølge faktaarket er deltaområdet et viktig fugleområde med noen funn av en rekke rødlistede arter. Deltaområdet er ca. 1510 daa. og lokalisert ved Norde Osas utløp i Osensjøen. Avgrensningen gjelder utløpet og Osmundsand. Området har lokal verdi (C-verdi). Landskapet har et middels relieff og er i stor grad dekket med et sammenhengende lag av morene. Langs elva opptrer elveavsetninger, og i hele området er det vidstrakte myrområder. I elvas nedre løp er det en del forgreining, rester av tidligere meandring og elveløp. Det er elvevoller og elveterrasser langs hovedløpet. Det er registrert en rekke rødlistede fugler i deltaområdet.



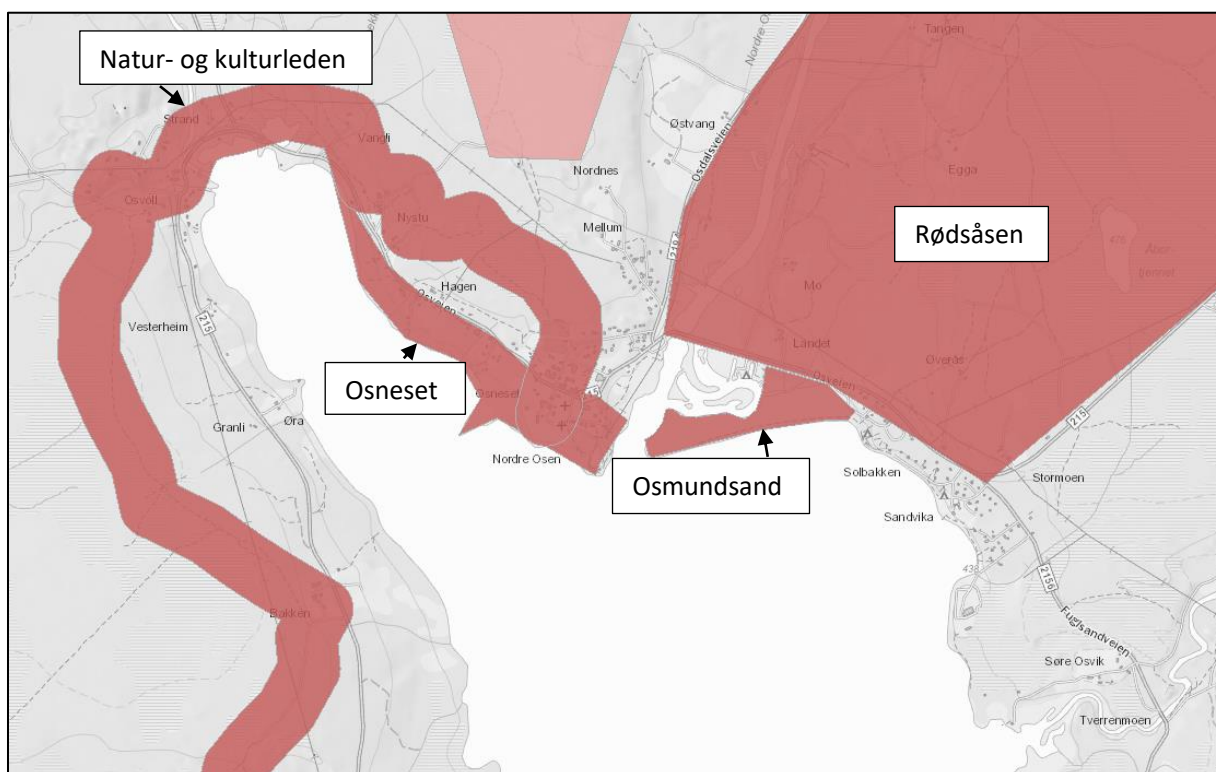
Figur 13: Bekkedrag i sør og deltaområde i nord. Kilde: Naturbase kart.

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Ifølge Naturbase kart er det flere kartlagte friluftslivsområder i området. Planområdet grenser til Rødsåsen i nord som har områdeverdi «Svært viktig» av typen «Stor turistområde med tilrettelegging». Området er ca. 50133 daa. og det blir oppgitt at brukerfrekvensen er ganske stor ifølge faktaarket.

Utenfor planområdet i vest ligger friluftsområdene Osmundsand (særlig kvalitetsområde), Osneset (nærturterng) og Natur- og kulturleden med tilliggende natur- og kulturminneområder (særlig kvalitetsområde).

Foruten de kartlagte friluftsområdene ligger planområdet langs Osensjøen som har en rekreasjonsverdi i seg selv.



Figur 14: Kartlagte friluftsområder. Kilde: Naturbase kart.

4.8. Landbruk

Det er ikke registrert landbruk innenfor planområdet. Utenfor planområdet i nord ved Stormoen er det fulldyrka jordbruksareal, men det er imidlertid ikke registrert som dyrkbar jord.

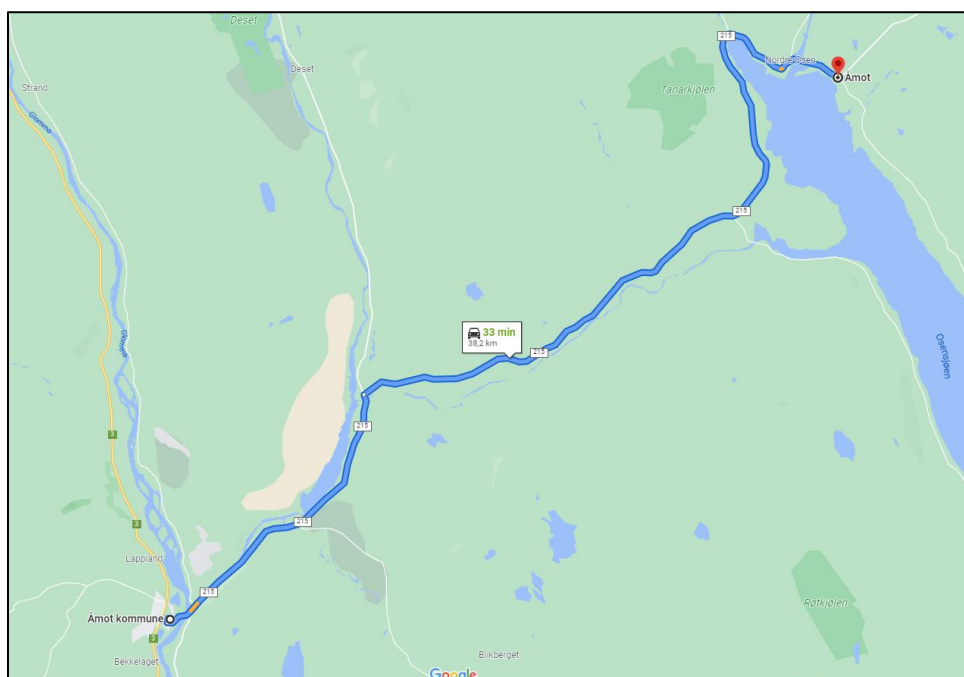
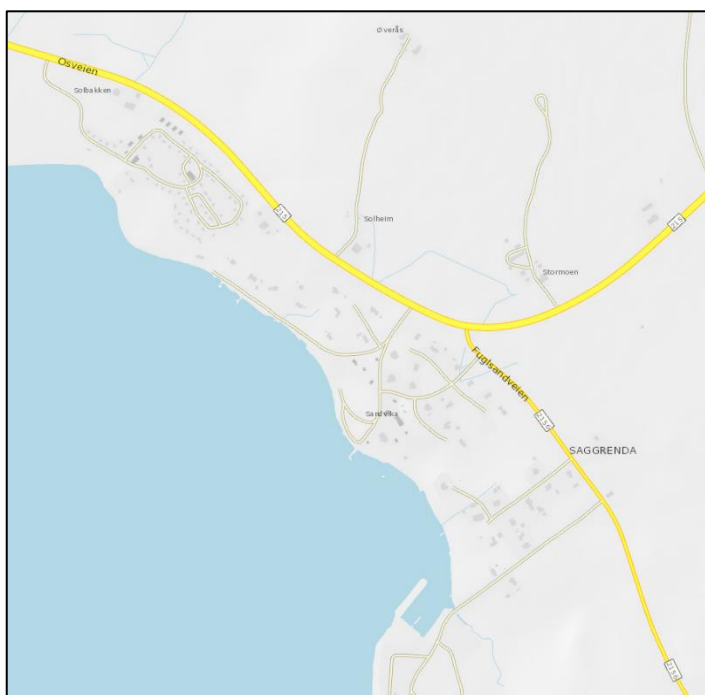


Figur 15: Landbruksområder markert i oransje. Kilde: Nibio Kilden.

4.9. Trafikkforhold

Kjøreadkomst

For å ta seg frem til planområde fra Rena, tar en av fra rv. 3 «Trondheimsveien». Fra rv. 3 tar en av på fv. 215 «Haugedalsveien» som går i nord-østlig retning frem til krysset i Osøra. Derfra tar en av til fv. 215 «Osveien» og følger veien videre helt til krysset ved fv. 2156 «Fuglsandveien» som er adkomstvei til planområdet. Fra Osneset til planområdet har «Osveien» fartsgrense på 80 km/t. «Fuglsandveien» har også fartsgrense på 80 km/t. Internt i planområdet er veien privat med fartsgrense 50 km/t, men slik område og veiene er utformet er det ikke mulig å holde denne farten. Det tar ca. 30-40 minutter å kjøre fra Rena til Sandvika. Biler som kommer fra «Fuglsandveien» har vikeplikt. Ifølge KPA er det streng holdningsklasse for avkjørsler knyttet til fv.2156 «Fuglsandveien».



Figur 16: Bilde av strekningen fra Rena til Sandvika. Kilde: Google maps.

Veisystem

Planområdet grenser til Fv. 215 «Osveien» og fv. 2156 «Fuglsandveien». Deler av eksisterende vei innenfor planområdet er regulert, men har dårlig standard (se figuren nedenfor).



Trafikkmengde

Ifølge SVV er ÅDT for «Osveien» fra Osneset frem til krysset i planområdet er 600 basert på skjønn. «Osveien» retning nord-øst er ÅDT 400 basert på skjønn (2021). 10% av andelen er lange kjøretøy. ÅDT for «Fuglsandveien» er 130 basert på skjønn (2021). I merknad fra nabo blir det oppgitt at trafikken i området til tider er relativt stor, spesielt om sommeren. Det nevnes at det er mange av- og påkjøringer langs Osneset og forbi krysset til Fuglsandveien, med blant annet Osen Vannsport og camping.

Støy og luftforurensning

I SVVs støykart er det registrert støysone helt i yttergrensen til planområdet i nord ved eksisterende bebyggelse. I tillegg kommer det frem i nabomerknad at det er med tiden blitt mer støy fra båter og vannscooterferdsel i Osensjøen.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innenfor støysoner med hensynssone H290_28 – skytefelt med lav plagegrad. I temakart for støy fremkommer det at plagegraden er 28%. Virksomhetsfrie perioder endres fra 2022.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert veietasjonsskjerm langs fylkesveien som videreføres i planforslaget. Utbyggingen vil foregå langt utenfor støysonen for biltrafikk. Det er naturlig at utbygging fører til økt trafikk, men det vil ikke bidra til vesentlig økning i støyforholdene. ÅDT for fylkesveiene er lave, spesielt langs «Fuglsandveien».



Støv

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser bl.a. at det ikke er spesielt store luftforurensninger i området. (Jfr. Årsmiddelverdier for Åmot -2016-2020).

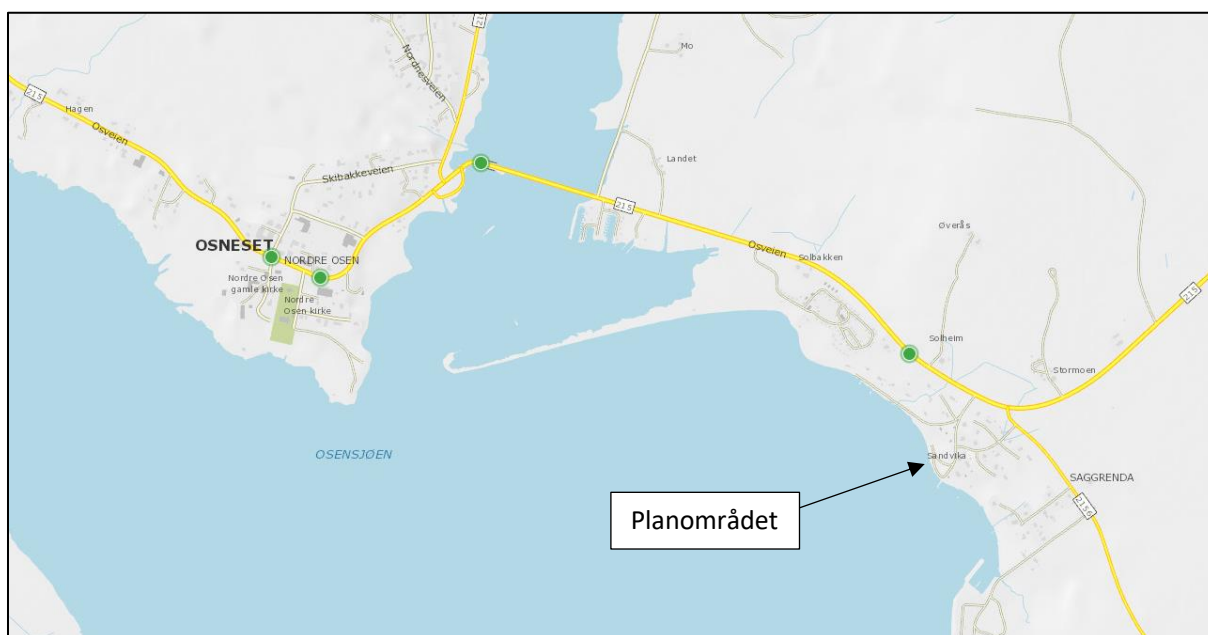
-Årsmiddelkonsentrasjon av PM10/svevestøv: ca. 3,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. (Grenseverdien for årsmiddel av PM10 er satt til 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i forurensningsforskriften).

-Årsmiddelkonsentrasjon av NO2/nitrogendioksid: ca. 1,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. (Grenseverdien for årsmiddel av PM10 er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) i forurensningsforskriften).

-Årsmiddelkonsentrasjon av PM2,5/ fint svevestøv: 2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. (Grenseverdien for årsmiddel av PM10 er satt til 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i forurensningsforskriften).

Ulykkesikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet ifølge SVVs veikart. Langs «Osveien» i retning Osneset er det registrert 4 trafikkulykker. Ingen av ulykkene gjelder myke trafikanter. Ulykkene omhandler enlig kjøretøy utfor på venstre side på rett veistrekning, møteing i kurve mellom 2 biler og 2 ulykker med kryssende kjøreretning (uten avsvingning) mellom 2 biler. 3 av ulykkene ved Osneset skjedde imidlertid i 1990, 1979 og 1977.



Figur 17: Trafikkulykker markert med grønn sirkel. Kilde: SVVs veikart.

Det er ikke særlig tilrettelagt for myke trafikanter utenfor planområdet. Langs «Osveien» i retning Osneset er det ikke etablert fortau eller gang- og sykkelvei. Det er heller ikke belysning langs veien før en nærmer seg sentrum. I sentrum er det fartsgrense på 50 km/t og fartshumper. Det er sikret skoleskysstil barn som bor i området.

Kollektivtilbud

Det er busslomme på hver side av «Osveien» like utenfor planområdet.

4.10. Barnas interesser

Det er ingen regulerte lekeplasser i nærområdet, men området langs strandkanten er av stor interesse og som skal ivaretas i planforslaget. Det er lekeplass og idrettsbane ved Osen skole, badeplasser langs Osensjøen, én volleyballbane og mange friluftsområder.

4.11. Sosial infrastruktur

Osen oppvekstsenter – barneskole ligger i Osneset og er en fradelt skole med 2 klassegrupper fordelt på småskole og storskole. Skole, barnehage og SFO er samlet i et felles bygg, ca. 2km vest fra planområdet i luftlinje. Utbygging i planområdet har ingen betydning for skole og barnehage. Nærmeste dagligvarebutikk er Joker som ligger i samme område som skolen.

4.12. Universell tilgjengelighet

Det er ikke gjort registreringer for universell tilgjengelighet.

4.13. Teknisk infrastruktur

vann og avløp

Planområdet er tilkoblet offentlig VA-anlegg. Det kommer frem i nabomerknad at vannkvaliteten har blitt dårligere over tid og gitt dårlig sikt i sjøen som følge av utbygging.



Figur 18: Avløpsdekning. Kilde: Kommunens kartløsning.

Trafo

Det er plassert en trafo innenfor planområdet som forsyner området med strøm.

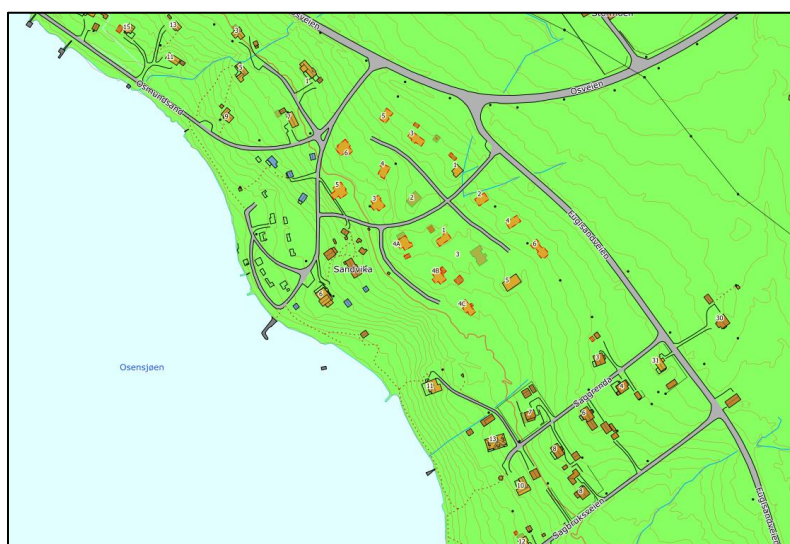
Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det er ikke tilrettelagt for alternativ energi eller fjernvarme. Eksisterende fritidsboliger er bygget med elektrisk oppvarming og pipe for vedfyring.

4.14. Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Ifølge NGU ligger planområdet på morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Definisjon hentet fra NGU: «Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.»



Figur 19: Kart for løsmasse. Kilde: NGU.

Ledninger

Det går VA-ledning og strømkabel under bakken.

Evt. rasfare

Området ligger innenfor andre aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Temaet beskrives i punkt 4.15 «ROS eksisterende forhold».

4.15. ROS eksisterende forhold

Det skal utarbeides ROS-analyse for planområdet.

Rasfare

Planområdet ligger ifølge NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan innenfor område med skred i bratt terreng (andre aktsomhetsområder). Det er registrert mulig løseområde for jordskred og snøskred. Temaet beskrives nærmere i egen skredrapport.



Lys grønn - 25-30° - Mulig løснеområde for jordskred

Gul - 30-45° - Mulig løснеområde for jordskred og snøskred

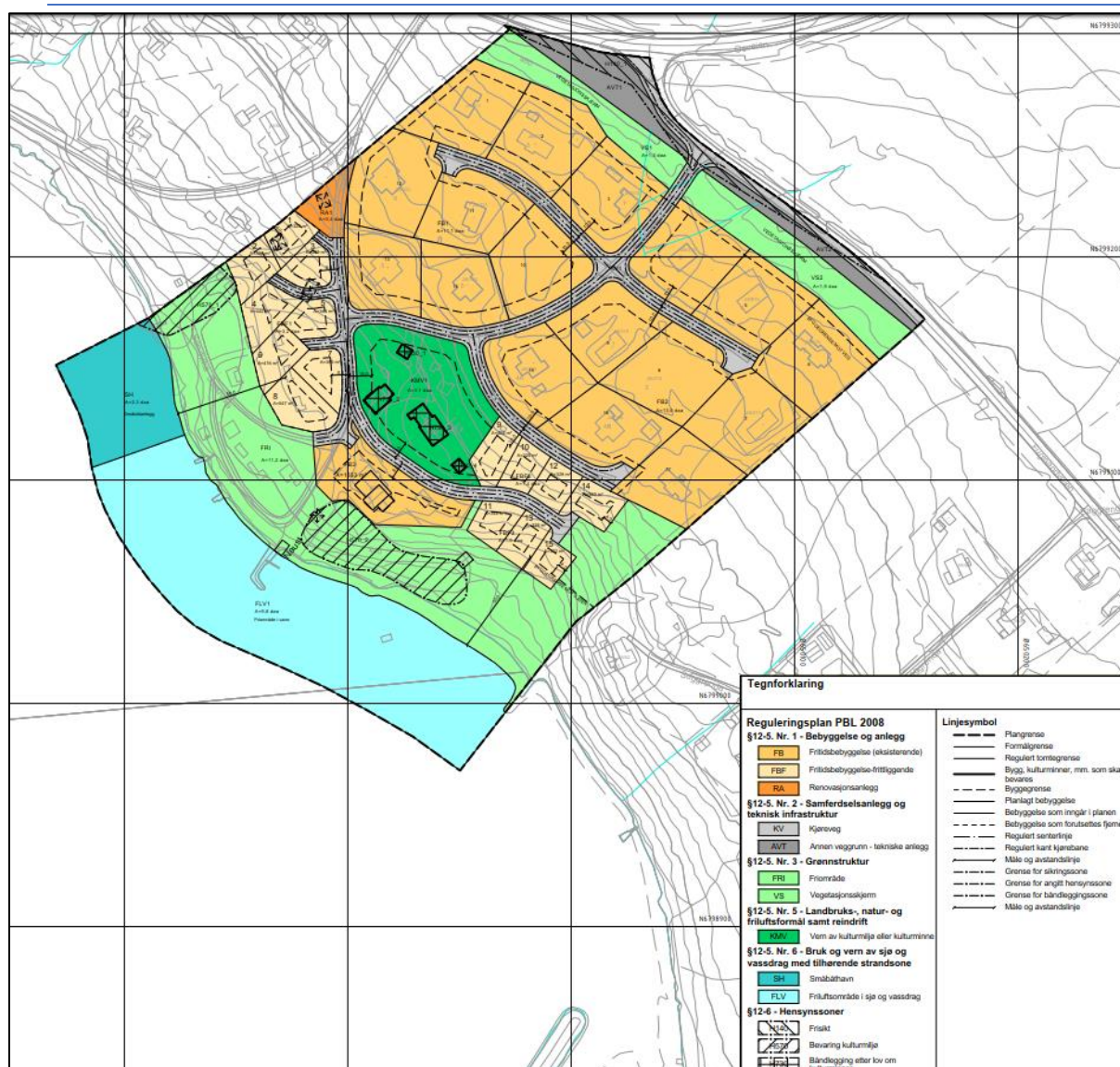
Oransje - 45-60° - Mulig løснеområde for snøskred og steinsprang

Rød - 60-90° - Mulig løснеområde for steinsprang

4.16. Analyser/ utredninger

VA-plan inkl. overvannshåndtering er sikret at skal utarbeides og godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

5. Beskrivelse av planforslaget



Figur 20: Plankart.

5.1. Planlagt arealbruk

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

Arealtabell:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse (FB1)	11,1
1120 - Fritidsbebyggelse (FB2)	13
1120 - Fritidsbebyggelse (FB3)	1,6
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF1)	3,2
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF2)	1,4
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (FBF3)	1
1550 - Renovasjonsanlegg (RA1)	0,4
Sum areal denne kategori:	31,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (KV1)	5,8
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1)	1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT2)	0,6
Sum areal denne kategori:	7,5
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (FRI)	11,2
3060 - Vegetasjonsskjerm (VS1)	1,3
3060 - Vegetasjonsskjerm (VS2)	1,9
Sum areal denne kategori:	14,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5600 - Vern av kulturmiljø eller kulturminne (KMV1)	3,1
Sum areal denne kategori:	3,1
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6230 - Småbåthavn (SH)	2,3
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1)	9,8
Sum areal denne kategori:	12,2
Totalt alle kategorier:	68,8

5.1.1. Reguleringsformål

Planformål i reguleringsplan oppgis i feltkoder etter Regjeringens mal for feltkoder i arealplan. Feltkoder (f.eks. BKS) som det er flere av får i tillegg løpenummer bak. Eierform oppgis også med f_ for felles eierform og o_ for offentlig eierform.

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse eksisterende (FB1-3)

Bestemmelsene for fritidsbebyggelse eksisterende er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Sandvik med plan-ID 20102000.

Fritidsbebyggelse planlagt (FBF1-3)

Feltene reguleres til fritidsboliger med 1 etasje og hems med en utnyttelse på maks %BYA=20% pr. enhet.

Renovasjonsanlegg (RA1)

Det avsettes eget felt til renovasjonsanlegg for planområdet som videreføres fra eksisterende reguleringsplan for Sandvik med plan-ID 20102000.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (KV1)

Kjøreveien er privat og felles for hele planområdet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-2)

AVT1-2 er offentlig sideareal til fylkesveien «Osveien» og «fuglsandveien» og omfatter vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.

Grønnstruktur

Friområde (FRI)

Området skal sikres for allmenn ferdsel langs sjøen.

Området skal ikke bebygges.

I området tillates å gjenreise et båtnaust på rester av fundamentet fra et tidligere naust.

Båtnaustet skal oppføres i laftet tømmer med yttermål 4 x 6 m.

Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 17 og 30°.

Mønehøyde skal ikke være høyere enn 3 m over kote 437,30 som er maks reguleringshøyde på Osensjøen.

Det tillates opparbeiding av sti.

Det tillates ikke oppføring av andre bygninger eller konstruksjoner i friluftsområdet.

Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Det tillates ikke oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner i friluftsområdet. I området skal eksisterende vegetasjon vernes slik at det dannes vegetasjonsskjerm mot Fv. 2156. Uttak av hogstmodent tømmer tillates.

Landbruks-, natur- og friluftsområde med tilhørende strandsone

Vern av kulturmiljø eller kulturminner (KMV)

Bygninger som i planen er registrert for bevaring skal sikres godt vedlikehold slik at den antikvariske verdi opprettholdes.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Småbåthavn (SH)

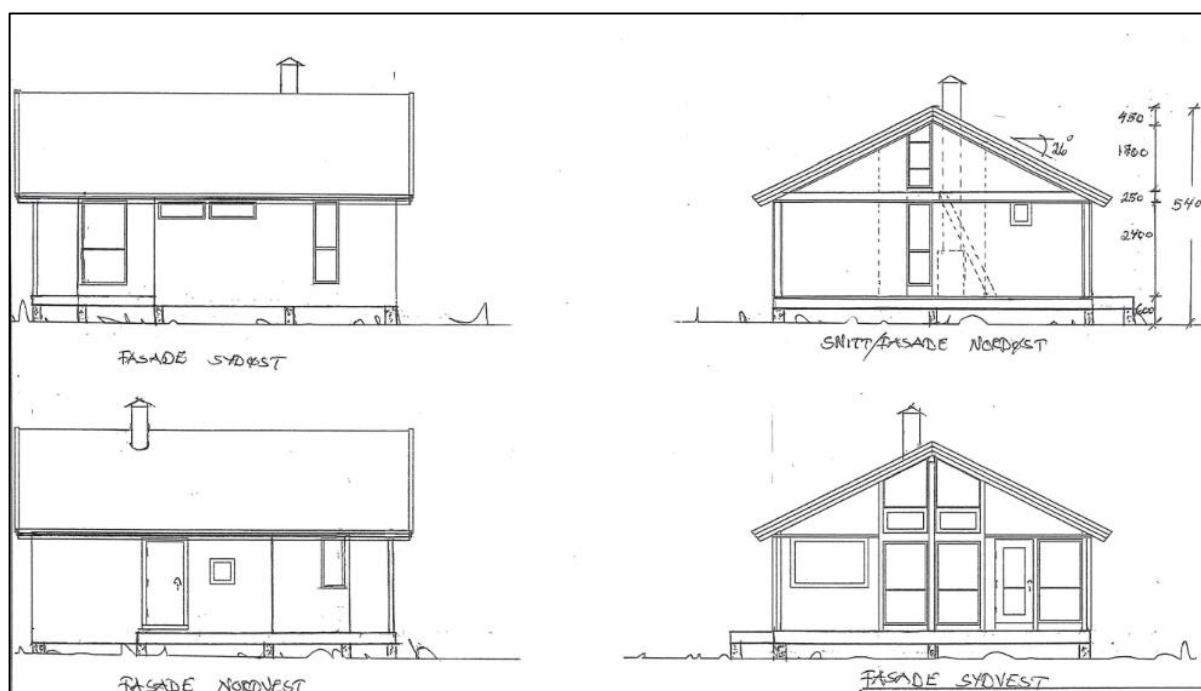
Området er avsatt til småbåtanlegg med flytebrygge for inntil 20 båter. Bryggeanlegget skal betjene fritidsboligene, og skal i tillegg fungere som gjestebrygge.

Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1)

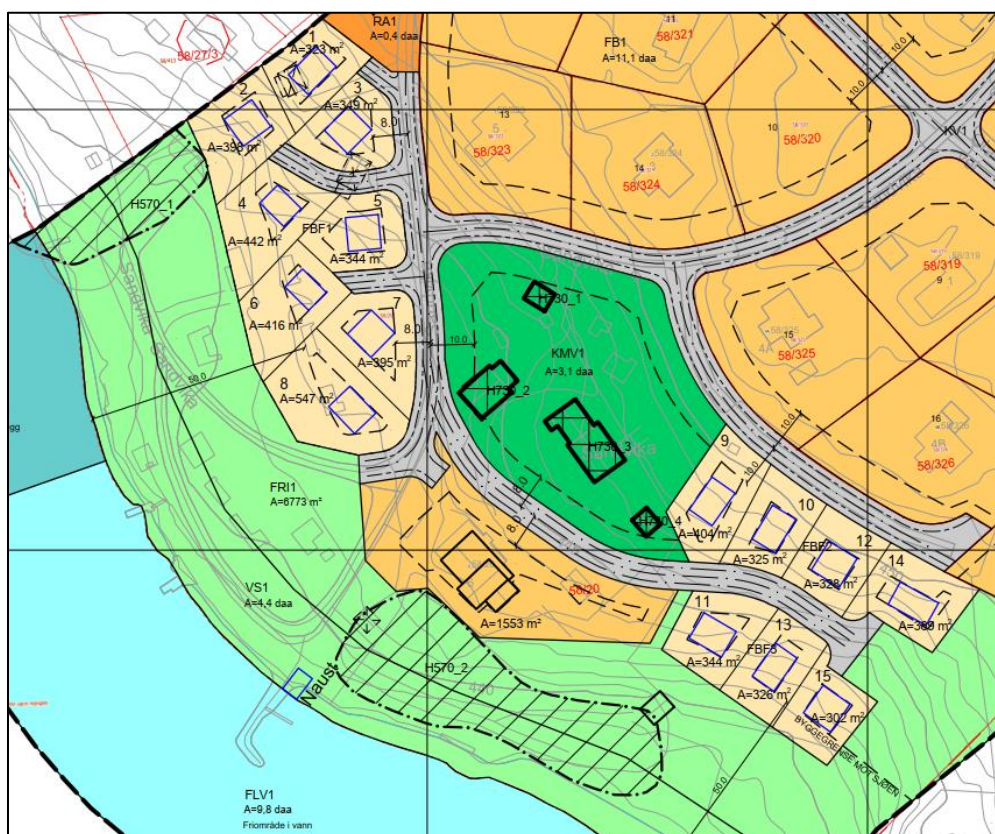
Området skal sikres for allmenn ferdsel og bading i henhold til kommunens retningslinjer for bruk av Osensjøen.

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Det er ønske om oppføring av fritidsboliger innenfor område avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse i planforslaget. Hyttene skal plasseres samlet i klynger, fordelt på tre felt (FBF1-3). For planlagt bebyggelse i vest, FBF1 ligger det i dag frittliggende utleiehytter som må rives/flyttes. I FBF2-3 i øst befinner det seg ingen eksisterende bygg i dag. Det er ulik størrelse på tomtene, men det er lagt opp til at hyttene vil få relativt lik utforming og utnyttelse for å skape et sammenhengende område. Det er positivt å utnytte eksisterende areal i områder som allerede er bebyggt fremfor rasering av natur for å bygge ut nye. Det er mottatt flere merknader fra naboer om at noen av tomtene ligger for nært byggene i området avsatt til «vern av kulturmiljø eller kulturminner», og at det kan få konsekvenser for brannsikkerheten og oppfatningen av byggene. I etterkant av varselet er én hytte som lå plassert nært hovedbygget i KMV1 fjernet, og det er endret litt på plasseringen av tomt 14 og 15 til hensyn for dyreartene som er registrert i området.



Figur 21: Foreløpig illustrasjon av mulig bebyggelse.



Figur 22: Foreløpig tenkt plassering av ønsket bebyggelse med blå bokser innenfor byggegrensen. Tegnforklaringene stemmer ikke med siste versjon av plankartet.

I uttalelse fra Innlandet fylkeskommunen skal fritidsbebyggelsen vurderes med hensyn til fjern- og nærvirkning. De ønsker også at ny bebyggelse tilpasses eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser fjern- og nærvirkning av fritidsbebyggelsen. Det er allerede fritidsboliger i området og utformingen av ønsket bebyggelse av små hytter vil samsvare med de eksisterende fritidsboligene i form av farge og materialvalg. Fasade skal være av tømmer, stående eller liggende trepanel. Fasadefelt med kombinasjon av glass / tre / naturstein er tillatt. Tak skal tekkes med torv, impregnert takpanel eller mørk matt takpapp og det tillates solcellepanel utenpå eksisterende tak/fasade. Utvendige behandlinger skal være av en slik karakter at fargene går i ett med naturen.

5.2.1. Bebyggelsens høyde

Høyde og takvinkel på ønsket bebyggelse er sikret i bestemmelsene. Bebyggelsen ønskes oppført i 1 etasje og hems. Takvinkel skal være mellom 17 og 30°. Maks. mønehøyde er satt til 5,5 m og maks. gesimshøyde er satt til 3,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

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

5.2.2. Grad av utnytting

Grad av utnytting for eksisterende og ønsket utbygging av fritidsboliger er sikret i bestemmelsene. For eksisterende bebyggelse er bestemmelsene fra gjeldende plan for Sandvik videreført. Gjeldende reguleringsplan for Sandvik har lagt opp til at det skal bygges store fritidsboliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse. For ønsket utbygging er det tenkt fritidsboliger med maks. utnyttelsesgrad %BYA= 20%. Utnyttelsesgraden vil variere pga. størrelsen på tomtene. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA

Små hytter er mindre plasskrevende og gir bedre arealutnyttelse med plass til flere hytter på samme areal som én stor tomt til fritidsbolig. Det er ikke alle som har behov for mye plass, som vil bidra til mer tid til utendørsaktiviteter. Små hytter er enklere å tilpasse terrenget og utnytte små og trange områder som kanskje ellers ville stått ubrukt.

5.2.3. Antall fritidsboliger

Det er ønske om fortetting med inntil 15 små hytter fordelt på 3 felt (FBF1-3) for å gi et rimeligere tilbud til en større andel av befolkningen.

5.3. Boligmiljø/bokvalitet

Ønsket utbygging vil ligge fint plassert med god utsikt utover Osensjøen og nærhet til strandområde, turstier og friluftsområder. Illustrasjon/siktanalyse skal vise hvordan eksisterende fritidsboligers utsikt påvirkes. Friområdet langs strandsonen er sikret i planbestemmelsene, slik at det ikke tillates oppføring av bygninger eller konstruksjoner. Det er satt 50 m byggegrense mot sjøen som er videreført fra gjeldende reguleringsplan og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Byggeforbudet vil hindre ytterligere privatisering av strandsonen og bidra til å sikre allmenn fremkommelighet og mulighet til å drive med friluftsliv i og langs strandsonen. Planområdet ligger også nært mange andre friluftsområder/rekreasjoner.

Fortettingen skal ikke gå på bekostning av kvalitet av eksisterende oppholdsarealer. Ønsket utbygging ligger i områder som allerede er delvis utbygd og i områder som er mindre egnet for opphold, aktiviteter og lek i dag.

Det er tenkt at hyttene skal ha strøm og tilkobles offentlig vann og avløp.

5.4. Parkering

Antall parkeringsplasser – maksimum og minimum

Parkeringsplass er sikret i planbestemmelsene. I gjeldende reguleringsplan for Sandvik er det lagt opp til minimum 1 biloppstillingsplass pr enhet på 15 m² for eksisterende fritidsboliger. Dette videreføres i planforslaget for den eksisterende fritidsbebyggelsen. Det foreslås maks. 1 parkeringsplass på 18 m² pr. parkeringsplass for ønsket utbygging. Parkering løses på egen tomt, felles parkeringsplass eller på mindre parkeringslommer ved samlevei.

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

I gjeldende reguleringsplan legges det opp til minimum 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig og inntil 1 parkeringsplass pr. campingplass. Ettersom ønsket utbygging av hytter i planforslaget har små tomter i forhold til eksisterende tomter, og naboer som er bekymret for den økte trafikken, foreslås det maks. 1 parkeringsplass pr. fritidsbolig for den planlagte utbyggingen.

5.5. Tilknytning til infrastruktur

Det er tilført elektrisitet til området. Tilførsel er lagt i grunnen. Fremføring av elektrisitet, telefon, TV mm innenfor nye bebyggelser skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett og sikret i bestemmelsene. Det er også sikret i bestemmelsene at det også må evt. sikres plassering til ny trafo innenfor formålene dersom det ikke er mulig å koble seg på eksisterende trafostasjon. Det er tenkt at planområdet skal kobles på offentlig vann og avløp.

5.6. Trafikkløsning

5.6.1. Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet veinett

Kjøreveg (KV1) er sikret i planbestemmelsene. Planområdet har adkomstvei fra fv. 2156 «Fuglsandveien». Internt i planområdet vil eksisterende kjøreveg (KV1) forlenges til de nye feltene, og må oppgraderes der det er behov. Kjøreveien i øst vil gå mellom formålet KMV1 og avsatt formål til fritidsbolig helt sør (FB3).

Kjøreveien er privat og felles for planområdet.

Den andre adkomstveien fra fv. 215 «Osveien» skal ikke benyttes. I så fall må det avklares om det foreligger tinglyst veirett med gnr/bnr 58/27.

5.6.2. Utforming av veier

Bredde og stigningsforhold

Veien har regulert veibredde 6,5 m og skal bygges med en nettobredde på 3,5 m. Arealet omfatter også vedlikeholdssoner som bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner.



Figur 23: Forslag til ny vei og oppgradering av eksisterende for fritidsbebyggelsen. Tegnforklaringene i kartet stemmer ikke med siste versjon av plankartet.

Veien skal dimensjoneres iht. SVVs håndbok 100 «Veg- og gateutforming». Frisikt er sikret i bestemmelsene og anlegges iht. de til enhver tid gjeldende vei- og gatenormaler. Innenfor område for frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende veier.

5.6.3. Tilgjengelighet for gående og syklende

Ny kjørevei innenfor planområdet følger kotehøydene i stor grad, og vil derfor være relativt flatt. I tillegg må eksisterende vei til det vestlige feltet (FBF1) oppgraderes. Kjøreveien vil derfor anses som tilgjengelig for gående og syklende.

5.6.4. Felles atkomstveier, eiendomsforhold

Hele planområdet har felles adkomstvei (KV1) og kjøreveien forlenges/oppgraderes til felt FBF1-3.

5.7. Planlagte offentlige anlegg

Det er sikret i fellesbestemmelsene at ønsket bebyggelse skal kobles til eksisterende offentlig VA-anlegg.

5.8. Miljøoppfølging

Miljøtiltak

Det skal så langt det er gjennomførbart legges opp til miljøvennlige løsninger når det gjelder klima, materialbruk, energibruk og lokale ressurser. Det settes ikke krav om tilrettelegging for fjernvarme, men det tillates solcelle på takene. Det er sikret i bestemmelsene at bygningsavfall i byggeperioden skal bringes til kommunens gjenvinningsstasjon eller til fyllplass anvist kommunen. Husholdningsavfall leveres til sentral oppsamlingsstasjon.

5.9. Universell utforming

Beskrive hvilke krav som er stilt

Det stilles ikke krav til universell utforming for fritidsbebyggelsen jf. TEK17. Det er sikret i bestemmelsene at friområde for allmennheten skal så langt det er mulig utformes etter prinsippet om universell utforming.

5.10. Uteoppholdsareal

Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal

I merknad fra Innlandet fylkeskommune blir det nevnt at dersom fortettingen fører til press på lekeareal og opphold, kan det medføre større krav til dekning og kvalitet på de arealene som er igjen. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av uteoppholdsareal eller lekeplass i forbindelse med ønsket utbygging av fritidsboliger. Ønsket utbygging er plassert i områder hvor det ikke er lekeapparater i dag, og ikke særlig egnet til lek og opphold. Friområdet, Osensjøen og friluftsområdene m.m vil dekke disse behovene.

Arealstørrelser

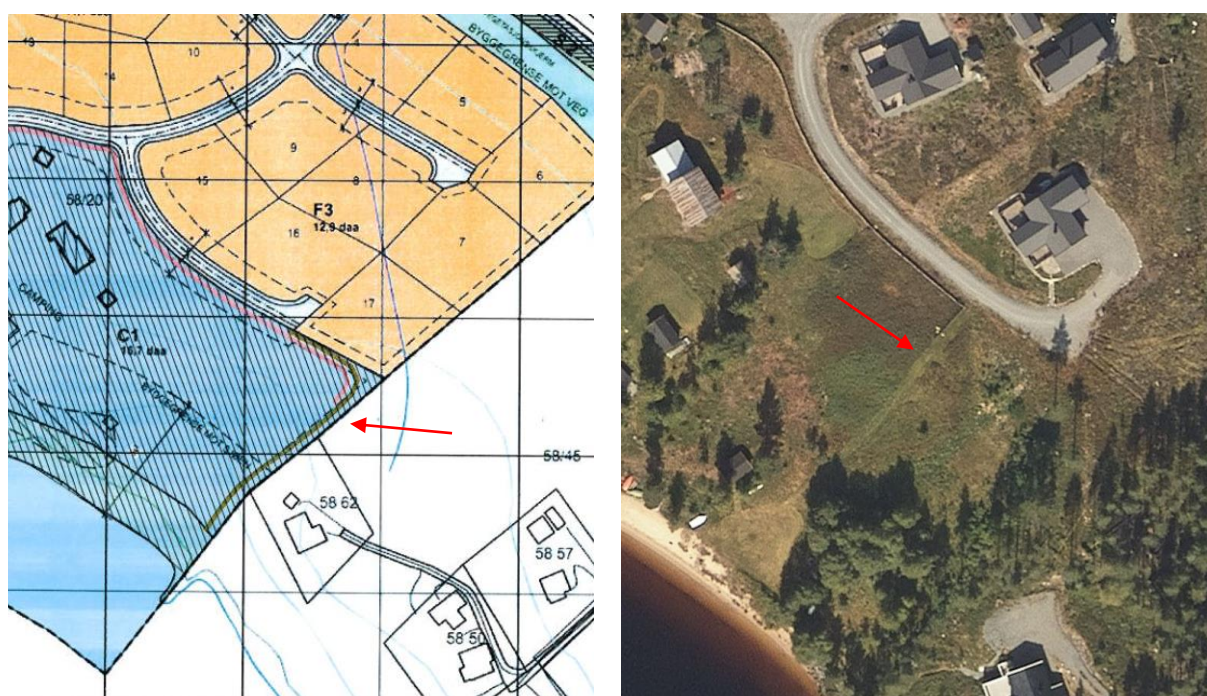
Det er foreløpig avsatt 11,2 daa til friområde (FRI).

Det er foreløpig avsatt 9,8 daa til Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1).

Det er foreløpig avsatt 2,3 daa til småbåthavn (SH).

Turveier

Det er ikke registrert turvei i gjeldende reguleringsplan, men i kommunens kartportal vises det i dag en sti som går langs strandkanten. Denne skal ivaretas. I tillegg går det en snarvei i øst fra eksisterende fritidsboliger ned til stranda jf. avtale. mottatt i merknadene (se figuren nedenfor til venstre). Turveien er ikke plassert slik som vist i avtalen, og vil dermed ligge plassert midt i den ønskede bebyggelsen. Dersom snarveien går slik avtalen viser, vil den ligge utenfor ønsket bebyggelse. Snarveien er viktig for å ivareta trafiksikkerheten.



Figur 24: Plassering av turvei/snarvei med grønn farge i avtalen og eksisterende sti i dag.

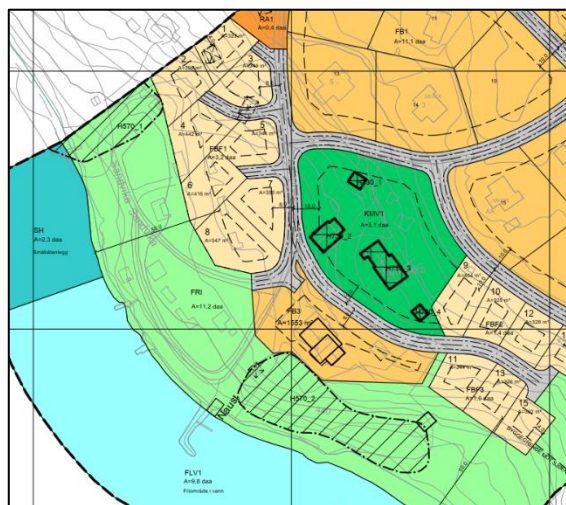
Sesongbruk

Planområdet er i bruk hele året, men ettersom dette er fritidsbebyggelse så er området spesielt populært i sommersesongen.

5.11. Kulturminner

Løsning i forhold til kulturminner

Det er avsatt formål til vern av kulturmiljø eller kulturminner innenfor planområdet og sikres i planbestemmelsene. Eksisterende sikringssoner for automatisk fredete kulturminner (steinalderboplass) er videreført til det nye planforslaget (H570_1-2). Det er ikke stilt krav om arkeologisk registrering. I bestemmelsene er det sikret at bygninger som er registrert for bevaring, skal sikres godt vedlikehold slik at den antikvariske verdi opprettholdes.



5.12. Sosial infrastruktur

Det er ingen butikker innenfor planområdet. Ønsket utbygging kan føre til flere kunder for dagligvarebutikken i Osneset.

5.13. plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

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

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

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

5.14. Plan for avfallshåndtering

Område avsatt til renovasjonsanlegg (RA1) i plankartet er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Sandvik og sikres i planbestemmelsene i planforslaget. Det er tenkt at ønsket utbygging kan benytte dette området. Det er regulert plass for renovasjon i vest som er felles for alle fritidsboligene innenfor planområdet.

5.15. Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

Før rammetillatelse for ny bebyggelse skal VA-plan inkl. overvannshåndtering godkjennes av åmot kommune.

Før bygget kan tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for ny bebyggelse skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan. Kommuneplanen tilsier at gjeldende plan skal gjelde for området. Ønsket utbygging ligger i all hovedsak i området avsatt til campingplass i gjeldende reguleringsplan. Som avbøtende tiltak er det ønske om å oppføre små hytter i relativt lik størrelse som campingplassene. I tillegg er det relativt få campingplasser i planområdet i forhold til det som er potensialet, så det vil ikke bli særlig stor forskjell med omlegging fra campingplass til fritidsbebyggelse.

6.2. Landskap

Landskapet vil endres som følge av utbyggingen som i dag allerede er delvis utbygd eller består av åpen fastmark i forholdsvis bratt terreng. Det er lite vegetasjon i utbyggingsområdene, og det vil ikke gi store negative konsekvenser for landskapet.

6.3. Stedets karakter

Ønsket utbygging av fritidsboliger vil grense til eksisterende fritidsboliger. Planforslaget vil bryte med stedets karakter i den grad at det skal bygges tettere og mindre volum. Det vil imidlertid bli en klar struktur og forståelse av området med et klart skille mellom store og små hytter. Ved å bygge små hytter fremst vil det ikke få like store konsekvenser for utsikten og solforholdene til eksisterende fritidsboliger. Utbyggingen vil dermed ikke få store negative konsekvenser for stedets karakter.

6.4. Byform og estetikk

Det er sikret i bestemmelsene at fritidsboligene skal ha relativt lik estetisk utforming som eksisterende fritidsbebyggelse. Utbyggingen vil bidra til en bedre forståelse, sammenheng og struktur av området med klar inndeling av store og små hytter.

6.5. Kulturminner og kulturmiljø

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

6.6. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

§ 8 er oppfylt. I denne saken er kunnskapsgrunnlaget innhentet fra offentlige tilgjengelige databaser; Naturbase (miljødirektoratet), Artsdatabanken og kommunens egen kartløsning. Det er registrert flere arter av særlig stor forvaltningsinteresse og arter som er kritisk og sterkt truet innenfor planområdet. Det kan antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være godt nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Det vurderes at tiltakene ikke vil medføre noe belastning på naturtyper og økosystemer da området i dag. Det knyttes stor usikkerhet til eksakt lokalisering av dyreartene ettersom alle er registrert på samme sted, og koordinatpresisjon på 300 m.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaveren har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir. Anleggsarbeid og driftsmetoder skal utføres på en slik måte at naturmiljøet ikke kommer til skade. Om tiltaket gir overskuddsmasser som skal kjøres bort, skal disse undersøkes for fremmede arter for å unngå spredning. Om fremmede arter finnes i området skal overskuddsmasser håndteres i henhold til gjeldende regelverk, jf. forskrift om fremmede organismer.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoder vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode.

6.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vil føre til økt bruk av rekreasjoner i forhold til slik det er i dag, men ikke mer i forhold til det som er potensialet i gjeldende reguleringsplan. Det er tatt hensyn til at det ikke skal bygges innenfor byggegrensen på 50 m langs sjøen. Det er fastsatt bestemmelser som regulerer bruken av friområdet, med formål om å ivareta fri ferdsel og mulighet til å drive friluftsliv i og langs strandsonen. I tillegg kan det sikres at stranden og stier skal være godt vedlikeholdt. I gjeldende reguleringsplan er det åpnet opp for campingplasser helt inntil strandkanten ved Osensjøen, som bidrar til privatisering av området. Det er lagt opp til muligheten for oppføring av flere campingplasser i gjeldende plan, mens i planforslaget er det avsatt mer areal til friområde (FRI). Det vil ikke lenger vil være mulig med oppføring av flere campingplasser.

6.8. Uteområder

Det er ikke satt krav om egne uteområder. Utbyggingsområdene er i stor grad utbygd. I utbyggingsfeltet i øst består området av åpen fastmark i hellende terreng som står ubrukt i dag, og som ikke er særlig egnet for opphold og lek. I det vestlige feltet er område delvis bebygd allerede med små utleiehytter. Det er flere friluftsområder med stor verdi utenfor planområdet som kan benyttes. Planforslaget vil ikke få store negative konsekvenser for eksisterende uteområder.

6.9. Trafikkforhold

Veiforhold

Veien innenfor planområdet er privat og eies av forslagstiller. Det anses som positivt at eksisterende vei skal bygges slik den er regulert.

Trafikkøkning/reduksjon

Planforslaget vil medføre noe trafikkøkning i området, men ikke mer enn det som er potensialet i gjeldende reguleringsplan. Det er foreløpig avsatt maks. 1 parkeringsplass pr. enhet for ønsket utbygging, som vil bidra til å begrense trafikken. Det er skiltet at barn leker ved adkomst til planområdet og det er registrert lav ÅDT langs fylkesveiene. Veien internt i planområdet inviterer til lav fart og interne stier utenfor kjøreveien vil øke trafiksikkerheten.

Sikkerhet i anleggsfasen skal ivaretas gjennom løpende HMS-arbeid i de ulike prosjekterings- og utførelsesfasene. Kvaliteten på dette arbeidet er ivaretatt i Byggherreforskriften.

6.10. Barns interesser

Friområdet langs strandsonen er ivaretatt og utvidet. I tillegg er det flere friluftsområder i nærheten. Utbyggingsområdene er ikke særlig egnet til lek og opphold i dag.

6.11. Universell tilgjengelighet

Friområdet langs strandsonen er sikret allmenn tilgjengelighet. Deler av eksisterende kjørevei er i dårlig stand og må oppgraderes som følge av utbyggingen.

6.12. Energibehov – energiforbruk

Det er sikret plassering av ny trafo i fellesbestemmelsene, men dersom det er kapasitet så kan ønsket utbygging kobles til eksisterende trafostasjon. Byggene ønskes også bygd med pipe for vedfyring.

6.13. Teknisk infrastruktur

Det er allerede tilrettelagt for teknisk infrastruktur i planområdet. Det vil være positivt at utbyggingen tilkobles dette.

6.14. Økonomiske konsekvenser for kommunen.

De økonomiske konsekvenser for kommunen som er relatert til forslaget, vil være økonomisk ansvar tilknyttet offentliggjøring av VA-anlegg.

6.15. konsekvenser for næringsinteresser

Ingen konsekvenser for næringsinteresser.

6.16. Interessesmotsetninger

Det kommer frem i merknadene at flere av naboeene er kritisk til deler av planforslaget. Forholdene er redegjort i planen, og punkt 5. f, h, i, l og punkt 7 fra avtalen fra 2012 mellom daværende grunneier Thea Marie Os og daværende Utbygger Wiggo Rønningen, og bilag 1, redegjøres for nedenfor. Dokumentene ligger også vedlagt.

f. Den vei som utbygger anlegger i hyttfeltet skal ikke kunne brukes som gjennomgangsvei til Sandvik Camping.

Veien skal ikke brukes som gjennomkjøringsvei. Adkomst til hyttene skal skje fra Fuglsandveien. Det forutsetter at deler av veien som er regulert, men som ikke er fullstendig opparbeidet i dag, må oppgraderes.

h. Skog i utsiktsfeltet på gnr. 58 bnr. 20 skal tynnes. Etter tynning skal skogen «fotodokumenteres» og være mal for hvor mange/store trær som det aksepteres at vokser opp på eiendommen.

Vil ikke berøre skogsområdet i stor grad.

i. Sandvik Camping/Grunneier skal ikke drive campingvirksomhet og eller plassering av campingvogner på området syd og øst for "hovedbygget" på tunet. Se skravering på eget vedlegg.

Skal ikke drives campingvirksomhet eller plassering av campingplasser i planforslaget.

l. Utbygger skal tilrettelegge for at ferdsel ned til sjøen skjer ved sti/gangvei i syd-østre del av eiendommen. Se skisse på eget vedlegg.

Ifølge flyfoto går ikke sti/gangvei nøyaktig slik som skissert i eget vedlegg. Vil være mulig å endre den slik at den blir som skissert i vedlegget, uten at det vil påvirkes av ønsket bebygging.

7. Reguleringsplan.

Utbygger forutsettes å ha satt seg inn i reguleringsplanen med bestemmelser og gjort seg kjent med disse.

Grunneier forplikter seg til i sine disposisjoner, å forholde seg til reguleringsplanens bestemmelser.

Forslagstiller er kjent med reguleringsplanen med bestemmelser. Ønsket utbygging av små hytter er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan. Derfor utarbeides det et nytt planforslag for ønsket utbygging. Det er forsøkt hensyntatt til eksisterende plan ved å bygge små hytter i stedet for store, som vil tilsvare ca. samme størrelse som campingplassene. Dermed vil det ikke bli en vesentlig forskjell fra den eksisterende reguleringsplanen. Det er også tatt hensyn til at sikten fra eksisterende bebyggelse ikke forverres i stor grad.

7. Innkomne innspill

7.1. Merknader

Merknadene ligger vedlagt.

8. Avsluttende kommentar

Planforslaget legger opp til utbygging av små hytter for å kunne tilby fritidsboliger til en større andel av befolkningen. Ulike interesser er søkt ivaretatt på best mulig måte ved bl.a. at de små hyttene ikke i stor grad skal ødelegge for utsikten og solforholdene til eksisterende bebyggelse. Utbyggingen vil ikke utgjøre en stor forskjell fra dagens formål der området er avsatt til campingplass. Utbyggingsområdene er ikke særlig egnet til opphold, lek og aktiviteter. Derfor er det positivt med fortetting av dette området. Vi har tatt hensyn til dyreartene som er registrert i øst ved å endre på plasseringen for noen av hyttene.