



## Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak -  
Geodata

Arkivsak: 2021/632

Saksbehandler: Caroline Sand

### Detaljreguleringsplan Tanghøgda - 1. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging	2021/29	03.06.2021

#### Vedlegg

- 1 Reguleringsplankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Sjekkliste naturmangfold
- 7 VA-plan
- 8 Tegning GH01
- 9 Innkomne merknader samlet

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Tanghøgda vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 03.06.2021:

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt.

#### Vedtak i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 03.06.2021

Fremlagte forslag til detaljreguleringsplan for Tanghøgda vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i minst seks uker i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

## **Bakgrunn**

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 ubebygd 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 forslagsstillerens 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.

## **Konklusjon**

Fremlagte planforslag anbefales tatt opp til kommunal behandling og lagt ut til offentlig ettersyn.