



## Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak -  
Geodata

Arkivsak: 2021/611

Saksbehandler: Caroline Sand

### Detaljreguleringsplan Tjennstuåsen - 2. gangs behandling

| Utvalg  | Utvalgssaksnr. | Møtedato   |
|---|----------------|------------|
| Hovedutvalg kommunalteknikk og arealplanlegging | 2022/3         | 03.02.2022 |
| Kommunestyret                                   | 2022/9         | 23.02.2022 |

#### Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart - del 1
- 3 Plankart - del 2
- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 6 Sjekkliste naturmangfold
- 7 VA-plan
- 8 Vedlegg til VA-plan - GH2001
- 9 Vedlegg til VA-plan - GH2002
- 10 Overvannsplan Furutangen
- 11 Høringsuttalelser fra offentlig ettersyn - samlet
- 12 Høringsbrev - begrenset høring
- 13 Plankonsulents beskrivelse og vurdering av endringer etter offentlig ettersyn
- 14 Høringsuttalelser fra begrenset høring - samlet
- 15 Plankonsulents kommentarer til innkomne høringsuttalelser
- 16 Brev fra Statsforvalteren med avklaring vedrørende forurensningsforskriften

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tjennstuåsen.

#### Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings behandling i møte 03.02.2022:

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt.

#### Vedtak i Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanlegging 03.02.2022:

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tjennstuåsen.

#### Kommunestyrets behandling i møte 23.02.2022:

Hovedutvalg for kommunalteknikk og arealplanleggings forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

## **Vedtak i Kommunestyret 23.02.2022:**

Åmot kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljreguleringsplanen for Tjennstuåsen.

## **Bakgrunn**

### **Til 1. gangs behandling**

Arealtek AS har på vegne av Furutangen Utvikling AS sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for Tjennstuåsen. Forslagsstiller ønsker gjennom reguleringsplanen å videreutvikle Furutangen ved å legge til rette for etablering av et nytt område for fritidsbebyggelse med inntil 91 fritidsboliger, samt oppgradering av Granåsveien og Tanghøgda. Det foreslåtte planområdet er på ca. 326 daa og ligger innenfor gbnr. 36/69 og 36/100.

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av Åmot kommunestyre 11.04.2018, reguleringsplanen for Furutangen hytteområder, vedtatt av Åmot kommunestyre 17.02.2016 og reguleringsplanen for Furutangen aktivitetsområde, vedtatt av Åmot kommunestyre 17.06.2020. Store deler av planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (område BFB5) med plankrav i kommuneplanens arealdel. Forslagsstiller har gjort en justering av planavgrensningen sammenlignet med område BFB5 i kommuneplanen. Dette gjør at et mindre areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel også inngår i planområdet. Resten av planområdet omfattes av hensynssone for at nåværende reguleringsplan fortsatt skal gjelde i kommuneplanens arealdel. I de to reguleringsplanene som i dag gjelder innenfor planavgrensningen er arealet avsatt til kjørevei, gang- og sykkelvei, vegetasjonsskjerm, flomvei, friområde, forretning, transformator, frisiktsone, fritidsbebyggelse, parkering og sikringssone for brønn. Grunnen til at allerede regulert areal er tatt med i planforslaget for Tjennstuåsen er at forslagsstiller ønsker å oppgradere Granåsveien og Tanghøgda, som er foreslått som adkomstvei til det nye hytteområdet, med bl.a. gang- og sykkelvei og en utbedring av veiprofil.

Oppstartsmøte ble avholdt den 08.03.2021, 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 20210200.

## **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.

Planforslaget som nå fremmes tar utgangspunkt i område BFB5 i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel ble det vurdert at det aktuelle området fremstår som en naturlig utvidelse av eksisterende hytteområder på Furutangen. Det ble videre vurdert at etablering av fritidsbebyggelse i dette området ikke vil få store

konsekvenser, og området ble derfor avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med plankrav. Det ble poengtert at en fremtidig reguleringsplan må avklare og sikre automatisk fredete kulturminner, samt at løypenett og turveier må opprettholdes og videreutvikles.

For å ivareta og videreutvikle turvei- og skiløypenettet på Furutangen, åpner planforslaget for Tjennstuåsen opp for at det kan anlegges både turveier og skiløyper innenfor områder som er avsatt til friområde i planforslaget. Det legges også opp til en planfri kryssing der turveien/skiløypa krysser adkomstveien. I tillegg er planområdet trukket noe nordover sammenlignet med område BFB5 i kommuneplanens arealdel for å skape en større buffer mot Granåstjernet, som er et område tilrettelagt med gapahuker. I planforslaget tilrettelegges det også for myke trafikanter ved at det legges opp til etablering av gang- og sykkelvei langs Granåsveien og Tanghøgda. Dette vil bidra til økt trafiksikkerhet.

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 2021/30 den 03.06.2021, og lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 18.06.2021-20.08.2021.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn høringsuttalelser fra følgende myndigheter, lag/foreninger og privatpersoner: Statens vegvesen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Mattilsynet, Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Naturvernforbundet i Sør-Østerdal og Kaj Gundersen (vedlegg 11). Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i tabell 1 under. Plankonsulentene har for øvrig også vurdert de innkomne merknadene i et eget dokument (vedlegg 15).

Tabell 1

| FRA                     | HØRINGSUTTALELSER - OPPSUMMERT  | VURDERINGER  |
|-------------------------|---|--|
| NVE, 06.07.2021         | <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 Furutangen-området, 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>Tatt til etterretning. VA-planen har blitt oppdatert med overvannsberegninger og tall for fordrøyning for nytt hytteområde. Det har også blitt utarbeidet en helhetlig overvannsplan for Furutangen (vedlegg 10).</i></p>  |
| Mattilsynet, 13.07.2021 | <p>1) Mattilsynet har konkrete innspill til bestemmelser knyttet til drikkevann, samt innspill om presiseringer i planbeskrivelsens.</p> <p>2) Mattilsynet påpeker videre at det synes å være lagt til grunn et for lavt forbruk av vann under pkt. 3.4.2 i VA-planen.</p> <p>3) Mattilsynet viser også til hvilke krav og vedlegg som skal følge med godkjenning av vannforsyningen.</p>   | <p><i>1) Tatt til etterretning. Planforslaget er justert i henhold til Mattilsynets uttalelse. Det er også innarbeidet en ny rekkefølgebestemmelse (§ 6.2 c). I tillegg har leteområde for drikkevann blitt innarbeidet i plankartet og bestemmelsene.</i></p> <p><i>2) Mengde vann som er lagt til grunn er basert på konkrete tall fra vannforbruk på Furutangen som er målt fra 2019. Tallene kan dokumenteres fra høydebassengmålinger.</i></p> <p><i>3) Tatt til orientering.</i></p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Innlandet fylkeskommune – Kultur – Arkeologi,<br/>20.08.2021</p> | <p>Kulturminner i planområder må enten bevares gjennom planen ved at kulturminnet med minimum 5 m sikringssone reguleres med hensynssone d, eller søkes frigitt ved at det markeres med et bestemmelsesområde det kan kyttes bestemmelser til.</p> <p>I denne planen ligger det ene registrerte kulturminnet i grøntområde f-GF5, mens hjørnet på tomt 23 går inn i sikringssonen til kulturminnet. Det skal derfor kun en mindre endring til for å bevare kulturminnet. Fylkeskommunen forutsetter at kulturminnet med sikringssone reguleres med hensynssone d med tilhørende bestemmelser om vern i henhold til kulturminneloven. Det anbefales også at hjørne på tomt 23 justeres slik at det ikke kommer i konflikt med sikringssonen.</p> | <p><i>Tatt til etterretning. Registrerte automatisk fredete kulturminner er avsatt med hensynssoner som inkluderer en sikringssone på 5 meter.</i></p> <p><i>Tatt til etterretning. Både tomt nr. 23 og planlagt VA-trase er justert, slik at kulturminnet med sikringssone blir ivarettatt.</i></p>  |
| <p>Innlandet fylkeskommune – Samferdsel, 19.08.2021</p>             | <p>Fylkeskommunen mener at med en utbygging på oppunder hundre hytter, bør det etableres gang- og sykkelvei helt opp til det nye planområdet.</p>   | <p><i>I planforslaget er det valgt å tilrettelegge for gang- og sykkelvei på den mest trafikkerte strekningen. Ellers i området er det flere alternativer for gående i form av stier, skogsbilvei og tilrettelagt og ryddet skiløype. Det vurderes derfor som tilstrekkelig å etablere gang- og sykkelvei som det fremgår av planforslaget. Forslagsstiller oppgir for øvrig at skiløypetrase vil bli justert slik at den ikke kommer i konflikt med ny adkomstvei. Planforslaget legger opp til at det skal etableres en kulvert der adkomstveien og skiløypa krysser hverandre. Forslagsstiller oppgir også at det skal skiltes med fartsgrense 30 km/t innenfor hele Furutangen.</i></p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Statsforvalteren i Innlandet, 17.08.2021</p> | <p><u>Teknisk infrastruktur</u><br/>Statsforvalteren påpeker at ifølge VA-planen er deler av ledningsnettet plassert utenfor planområdet for reguleringsplanen. Statsforvalteren oppfordrer kommunen til at all nødvendig teknisk infrastruktur begrenses til planområdet.</p> <p><u>Planavgrensning</u><br/>Statsforvalteren oppfordrer til at avgrensningen på reguleringsplanen utvides, slik at resten av arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel tas med i planen og reguleres til LNFR eller tilsvarende, for å forhindre at dette arealet senere kan reguleres til fritidsbebyggelse.</p> <p><u>Lysforurensning</u><br/>Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å ta inn bestemmelser for å redusere uønsket bruk av lys og lysforurensning i området. Dette gjelder både utebelysning, men også byggtekniske løsninger som kan bidra til å begrense lysspredning fra innendørs belysning.</p> <p><u>Avløp</u><br/>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>Tatt til etterretning. Planavgrensningen har blitt utvidet.</i></p> <p><i>Tatt til etterretning. Planavgrensningen har blitt utvidet til å omfatte hele område BFB5 i kommuneplanens arealdel.</i></p> <p><i>Tatt til etterretning. Det har blitt innarbeidet egne bestemmelser om utebelysning i planforslaget.</i></p> <p><i>Det har vært en egen prosess rundt dette temaet. I brev fra Statsforvalteren, datert 18.10.2021, ble det avklart at tettbebyggelsen, med bakgrunn i totalt utslipp, fortsatt skal reguleres etter kap. 13 i forurensningsforskriften (vedlegg 16).</i></p> |
| <p>Statens vegvesen, 29.06.2021</p>             | <p>Statens vegvesen er positive til at det planlegges gang- og sykkelvei. Gang- og sykkelveien bør imidlertid føres helt fram til det nye hyttefeltet.</p> <p>Det er viktig å følge opp hensynet til trafikksikkerhet i alle vegkryss, også innenfor hytteområdet. Her bør det settes av areal til frisiktsoner, f.eks. 6 x 45 meter. Innenfor siktretanten skal ev. hindringer ikke være høyere enn 0,5 m over vegen.</p>   | <p><i>Se kommentar til høringsuttalelsen fra Innlandet fylkeskommune – Samferdsel.</i></p> <p><i>Tatt til etterretning. Frisiktsoner har blitt innarbeidet i plankartet og bestemmelsene.</i></p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>Naturvernforbundet i Sør-Østerdal,<br/>19.08.2021</p> | <p>Naturvernforbundet mener at det er beklagelig at den nye arealdelen i kommuneplanen åpnet for utvidelse av hyttefeltene i Furutangen innover i det store sammenhengende friluftsområdet som strekker seg syd-østover over fra Blikufjell-massivet på begge side av kommunegrensa mellom Trysil og Åmot. Dette er i strid med tidligere kommuneplaner og forutsetningene som ble lagt ved oppstarten av Furutangen-utbyggingen i 2005. Foreliggende forslag om utbygging i Tjennstuåsen vil legge beslag på et mye brukt nær-friluftsområde for eksisterende hytteeiere.</p> | <p><i>Tjennstuåsen er avsatt i overordnet planverk, og er dermed vurdert, utredet og avklart gjennom arbeidet med kommuneplans arealdel. Innspillet er tatt til orientering.</i></p>  |
| <p>Kaj Gundersen, 20.08.2021</p>                         | <p>Gundersen er bekymret for trafikksituasjonen på Furutangen med tanke på sikkerheten til gående. Gangvei og turstier må etableres før ytterligere utbygging kan igangsettes. Ønsker fartsreducerende tiltak.</p>   | <p><i>I planforslaget er det en rekkefølgebestemmelse om at før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbebyggelse innenfor BFF 1-13, så må nødvendig oppgradering av eksisterende adkomstvei være gjennomført og gang- og sykkelvei (SGS) være etablert. Forslagsstiller oppgir at hele Furutangen-området skal skiltes med fartsgrense 30 km/t.</i></p> |

I tillegg til de endringene som fremgår av tabell 1, har forslagsstiller i samråd med plankonsulenten gjort noen justeringer av planforslaget. Disse justeringene dreier seg om følgende:

- Det er lagt inn ytterligere en adkomstpil til Granåsveien 307 for å sikre at begge eksisterende avkjørsler videreføres, da eiendommen er bebygd med en tomannshytte.
- Det er innarbeidet to nye bestemmelser for å ivareta naturpreget innenfor planområdet (§§ 2.3 b og 3.1.1 g).
- Adkomstveien til tomt BFF11 er justert.
- Det er lagt inn egen adkomstveg (SV5) til høydebassenget (BVA2).
- Det har blitt fastlagt antall og plassering av nye trafoer. Disse er tatt inn i plankartet med hensynssoner (BE1-4).

På bakgrunn av høringsuttalelsene som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn ble det gjort endringer i plandokumentene av en sånn karakter som gjorde at det var behov for en ny høring av det omarbeidede planforslaget. Høringen ble sendt som en begrenset høring den 17.12.2021 til de instansene som planendringene berørte, dvs. Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, NVE, Mattilsynet og Elvia AS (vedlegg 12). Høringsfristen for den begrensede høringen var den 14.01.2022. Det har kommet innspill fra samtlige høringsinstanser (vedlegg 14). Disse er oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i

tabell 2 under. Plankonsulentene har for øvrig også gjort en vurdering av endringene, samt de innkomne merknadene i egne dokumenter (vedlegg 13 og 15).

Tabell 2

| FRA                                      | HØRINGSUTTALELSER - OPPSUMMERT   | VURDERINGER  |
|--|--|--|
| Statsforvalteren i Innlandet, 22.12.2021 | Statsforvalteren er positiv til at deres tidligere merknader er tatt inn i det omarbeidede planforslaget, og har ingen vesentlige merknader.   | <i>Tatt til orientering.</i>   |
| NVE, 04.01.2022                          | <p>NVE registrerer at det er utarbeidet en helhetlig overvannsplan for Furutangen. Overvannsplanen er et sentralt utgangspunkt for sikker avledning av flom gjennom Furutangen-området og ut i elva Nordre Osa.</p> <p>Reguleringsplanen for Tjennstuåsen berører vassdrag ved at adkomstveien krysser Granåsbekken to steder nedstrøms utbyggingsområdet. Det er derfor viktig at kommunen påser at disse vassdragskryssingene har tilstrekkelig kapasitet, dvs. minimum 200-årsflom + klimapåslag, jf. sikkerhetskrav i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. I planbestemmelsene er det anbefalt 20 % klimapåslag. Overvannsplanen fra Skred AS anbefaler minst 40 % klimapåslag, noe som er i tråd med oppdaterte anbefalinger om klimapåslag i Klimaprofil for Hedmark 2021.</p> | <p><i>Tatt til orientering.</i></p> <p><i>Tatt til etterretning. Klimapåslaget er justert fra 20 % til 40 % i bestemmelsene og VA-planen, slik at disse er i tråd med overvannsplanen.</i></p> |
| Mattilsynet, 04.01.2022                  | Mattilsynet har gått gjennom saken og har ingen ytterligere kommentar. Innspill gitt tidligere i saken er ivaretatt. Dette finner vi positivt.   | <i>Tatt til orientering.</i>   |
| Elvia AS, 06.01.2022                     | Ingen merknader.   |  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Innlandet fylkeskommune, 14.01.2022</p> | <p>1) Fylkeskommunen mener at det reviderte planforslaget fremstår som en helhetlig god plan for utbygging av området. Fylkeskommunen er imidlertid noe skeptisk til at det tillates «oppstuggu» som vil bryte møneretningen på bygningskroppene og som vil stikke seg mer ut i landskapet ved at høyden på bygningene i front blir mer fremtredende.</p> <p>2) Fylkeskommunen har tidligere ment at gang- og sykkelveien bør bygges helt fram til det nye hytteområdet. De skriver imidlertid at de forstår argumentasjonen for at dette ikke følges opp, og at foreslått løsning vurderes som god nok.</p> <p>3) Fylkeskommunen mener at det burde vært tydeligere hvordan planen skal tilpasses tilgrensende plan og eksisterende veisituasjon. Fylkeskommunen antar at det blir et kryss med vei mot hytteområdet som ligger på toppen av alpinbakken. Dette bør reguleres som et kryss og ikke bare vises med avkjørselspil. Gang- og sykkelveien kan da avsluttes i krysset og planen blir mer logisk.</p> <p>4) Undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9 er oppfylt for planområdet, og de automatisk fredete kulturminnene i området er tilstrekkelig ivaretatt i planen. Det er også positivt at varslingsplikten i § 8 andre ledd er nevnt i innledningen til planbestemmelsene.</p> | <p>1) For at den nye bebyggelsen skal passe inn i området er det reguleringsbestemmelser om bl.a. utforming, materialbruk, terrengbearbeiding og lysbruk. Dette, sammen med relativt store tomter og mye grønnstruktur, gjør at kommunedirektøren vurderer at «oppstuggu» kan aksepteres. Plankonsulenten har også utarbeidet en 3D-modell for å sikre at aktuelle hyttemodeller passer inn i området. Det bør også nevnes at «oppstuggu» er tillatt i andre delområder på Furutangen.</p> <p>2) Tatt til orientering.</p> <p>3) Tatt til etterretning. Plankartet har blitt oppdatert med et kryss i stedet for avkjørselspil. Det har også blitt innarbeidet en bestemmelse (§ 3.2.2 c) om at avslutningen av gang- og sykkelveien skal optimaliseres.</p> <p>4) Tatt til orientering.</p> |
|--|---|--|

Endringene som er gjort i reguleringsplanen etter den begrensede høringen 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

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen for Tjennstuåsen vedtas med de endringene som har blitt innarbeidet i plandokumentene før 2. gangs behandling.