

Jon Rune Bakken

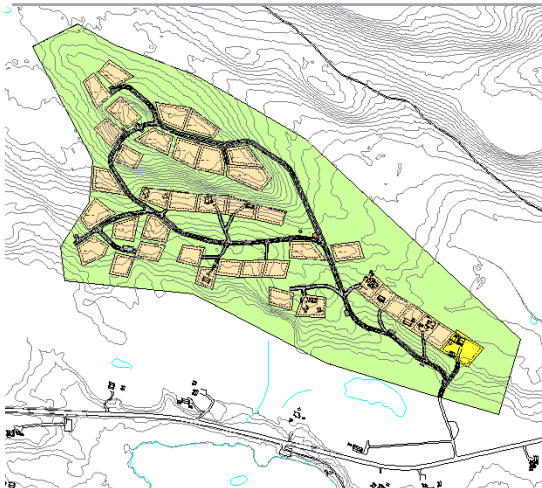
Planbeskrivelse

Reguleringsplan for LANGMYREGGA HYTTEFELT

Plan-id 201604

Os kommune

2016-12-14 Oppdragsnr.: 20166035



Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
	14.12.2016	Planbeskrivelse og bestemmelser	Per S		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
1.3	Krav om konsekvensutredning	6
2	Planprosessen	7
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	7
3	Planstatus og rammebetingelse	8
3.1	Overordnede planer	8
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1	Beliggenhet	9
4.2	Dagens arealbruk og stedets karakter	9
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	10
4.4	Naturverdier	10
4.5	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	10
4.6	Landbruk	10
4.7	Trafikkforhold	11
4.8	Teknisk infrastruktur	11
4.9	Grunnforhold	11
5	Beskrivelse av planforslaget	12
5.1	Planlagt arealbruk	12
5.1.1	Reguleringsformål	12
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	12
5.3	Tilknytning til infrastruktur	13
5.4	Landbruksfaglige vurderinger	13
5.5	Kulturminner	14
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	15
6.1	Overordnede planer	15
6.2	Landskap	15
6.3	Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	15
6.4	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	16
6.5	Risiko og sårbarhet	16
6.6	Jordressurser/landbruk/reindrift	16
6.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	16
6.8	Konsekvenser for næringsinteresser	16



6.9	Flom og rasfare	16
7	Innkomne innspill	17
7.1	Merknader	17
8	Adresseliste	19

Sammendrag

På vegne av Jon Rune Bakken legges det frem forslag til reguleringsplan for Langmyregga Hyttefelt.

Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan Langeegga Hyttefelt, Plan-id RD60.

Planavgrensningen er tilnærmet identisk med gjeldende planavgrensning, RD60, med noen få justeringer.

Planforslaget legger til rette for en fortetting med 17 nye hyttetomter, samt at 6 av de eksisterende tomtene utvides noe.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget inneholder følgende:

- Reguleringskart, datert 14.12.2016
- Reguleringsbestemmelser, datert 14.12.2016
- Planbeskrivelse, datert 14.12.2016
- ROS-analyse, datert 14.12.2016

Norconsult AS

Desember 2016

1 Bakgrunn

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Forslagsstiller ønsker med denne planen å legge til rette for en utvidelse av eksisterende hyttefelt med 17 nye hyttetomter på eiendommen gnr. 92, bnr. 2, og en ønsker å utvide noen av de eksisterende tomtene som er små og vanskelig å bebygge. Samtidig ønsker en å «modernisere planbestemmelsene» som knyttes til reguleringsplanen.

Det er i det senere investert betydelig i fremføring av strøm til området og til vegbygging. Disse grunnlagsinvesteringene ønskes utnyttet ytterligere.

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Jon Rune Bakken

Plankonsulent: Norconsult AS- avd. Os v/ Per Simensen

Eierforhold: Det regulerte området ligger i sin helhet på gnr. 92, bnr. 2.
Hjemmelshaver er Jon Rune Bakken.

1.3 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planområdet er fra før regulert som hytteområde. Planområdet ligger i hovedsak i område for fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Os kommune. Det vil derfor ikke bli stilt krav om planprogram og konsekvensutredning etter KU-forskriften.

2 Planprosessen

2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM

Det ble avholdt et oppstartsmøte med Os kommune den 24.07.2011.

Tilstede var Lars Petter Løkken fra Os kommune, Jon Rune Bakken som grunneier og forslagsstiller, samt Per Simensen fra Norconsult As.

Varsel om planoppstart ble sendt til regionale høringsinstanser, berørte parter og naboer den 01.11.2016. Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i Arbeidets Rett den 02.11.2016.

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID.

Langmyregga – Kvilvangen i Os kommune

Med hjemmel i §§ 12-1 og 8 i Plan- og bygningsloven varsles det herved om at det er igangsatt arbeid med omregulering av eksisterende reguleringsplan R60 på eiendommen GID 92/2 i Os kommune. Planområdet ligger på Kvilvangen, ca. 250 m nord for Fv.28.

Planavgrensningen er tilnærmet identisk med opprinnelig plan.



Regulant er Jon Rune Bakken

Hensikten med planen er å fortette området med ca. 15 nye hyttetomter.

Tiltaket utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.

Naboer og berørte parter blir varslet særskilt.

Eventuelle merknader eller spørsmål rettes innen 01.12.2016 til:

Norconsult

2550 Os i Østerdalen

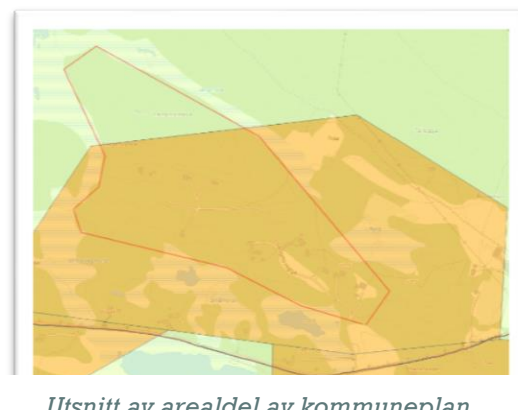
Epost: per.simensen@norconsult.com

Tlf. 95157035

3 Planstatus og rammebetingelse

3.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet ligger i hovedsak innenfor det areal som i kommuneplanens arealdel for Os kommune er avsatt til fritidsbebyggelse, område F9. Tilstøtende areal er avsatt til LNF-område. Området er i kommuneplanen for perioden 2008-2018 beskrevet å ha 22 godkjente tomter med en mulighet for utvidelse med 12-14 tomter.



Utsnitt av arealdel av kommuneplan

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan for området, RD60, ble vedtatt 23.10.2016 og er godkjent med til sammen 23 tomter. De fleste tomter er i dag solgt. Etter godkjenning av denne plan er det utført betydelig investeringer i fremføring av strøm til området.



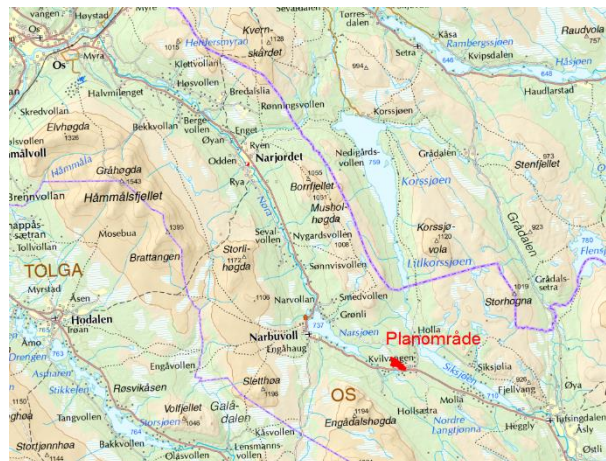
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger ca. 250 m fra fylkesveg Fv. 28, på Kvilvangen mellom Os og Tufsingdalen.

Planområdet er på 255 daa og de nærmeste nye tomtene ligger ca 600 m øst for gårdstunet til hovedbølet.

De nye tomtene ligger på en terrengforhøyning og de aller fleste nye tomter blir liggende sørvendt med gode solforhold.



4.2 DAGENS AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Planområdet er bevokst med glissen bjørkeskog iblandet noen enkeltstående furutrær. Planområdet er avgrenset av myrområder både mot nord, mot øst og mot sør. Det er ikke registrert dyrka eller dyrkbar jord innenfor planområdet

Området benyttes som beiteområde for geit.

Bonitet (AR5)

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, sær høg bonitet
- Skog, høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Myr
- Åpen jorddekt fastmark
- Åpen skrin fastmark

Dyrkbar jord

- Dyrkbar jord



4.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid i området. Deler av utmarka bærer preg av intens beiting. Ut over det finnes ikke andre kulturmiljøer i området.

4.4 NATURVERDIER

Ingen andre spesielle naturverdier er registrert i området.

4.5 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Området Kvilvangen – Holla har i dag ca. 90 fritidseiendommer. Attraktive turområder er fjellområdene sør for Kvilvangen, mot Litjnørdalen, og Hollfjellet. Gammelveien mellom Narbuvooll og Kvilvangen blir mye brukt som turveg både sommer som vinter.

4.6 LANDBRUK

I henhold til Norsk institutt for skog og landskap er det ubetydelig med dyrkbare areal på Kvilvangen og ingen ting innenfor planområdet. Naturgrunnlaget er magert. Regulanten driver aktivt med ca. 75-80 mjølkegeit samt 20-25 kje.

Reindrift.

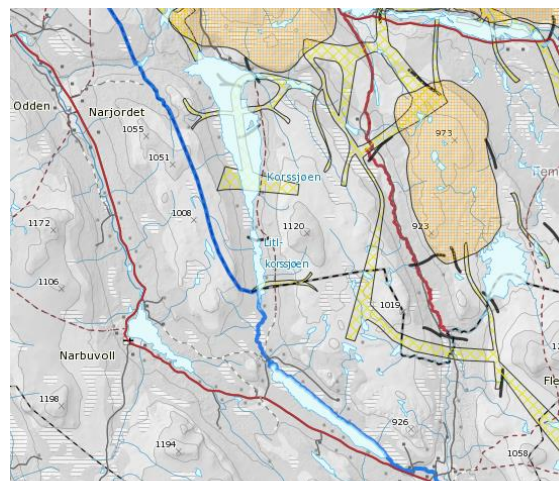
Grensen for Femund Reinbeitedistrikt går ca. 1,5 km nord-øst for Kvilvangen.

Ved enkelte anledninger trekker tamrein ut av reinbeiteområdet og i retning mot Sålåkinna og Litjnørdalen og til Narbuvooll.

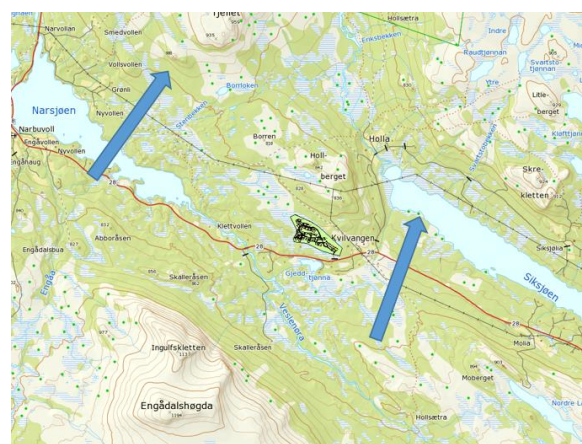
Området ved Kvilvangen benyttes av reindriften til å drive rein tilbake til lovlig beiteområder.

Ved utdriving fra Litjnørdalen/Sålåkinna-området er driveleia ca. 1,5 km sør-øst for planområdet hvor en krysser fv.28 på Kvilvangfloen. Reines drives ned til Siksjoen og over mot Korsjøfjella.

Rein mellom Kvilvangen og Narbuvooll samles ved Bjønnhåmmåren nord for Narsjoen og drives over Harbekkfjellet til Korsjoen



Grense for reinbeitedistrikt, e beiteområder og trekk- og flytteveier



Drivleier for rein

4.7 TRAFIKKFORHOLD

Atkomst til området skjer ved avkjørsel fra Fv. 28.
Fv. 28 har ved Kvilvangen en ÅDT på 250.
Avkjørselen er oversiktlig med lite sikthindringer.



Fra vest



Fra øst

4.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er ikke bygget ut med felles vann- og avløpsanlegg i området. Enkelte tomter har boret ette grunnvann og etablert infiltrasjonsanlegg for avløpet.
Det er nylig bygd ut med strømforsyning til området. Samtlige eksisterende tomter har derfor anledning til å koble seg til strømforsyningen i dag.

4.9 GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene består at et løsmasselag bestående av grove steinmasser over et siltholdig lag.

5

Beskrivelse av planforslaget

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

5.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg. Pbl § 12-1, 1. ledd nr.1

- Boligbebyggelse - 2,5 daa
- Fritidsbebyggelse - 56,8 daa
- Energianlegg - 0,1 daa
- Vannforsyningsanlegg - 0,5 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl §12-1, 2.ledd nr. 2

- Kjørevei - 9,3 daa
- Annen veggrunn – teknisk anlegg - 6,7 daa

Landbruk-, natur- og friluftsmål. Pbl §12-1, ledd nr. 5

- Friluftsmål. - 182,3 daa

5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

BOLIGBEBYGGELSE

En hyttetomt fra gjeldende reguleringsplan, GID 92/87, reguleres om til boligformål. Eiendommen bebos i dag av fastboende. Tomten utvides til ca. 2,5 daa.

FRITIDSBEBYGGELSE

Gjeldende plan har 22 regulerte tomter for fritidsbebyggelse. Revidert plan gir til sammen 17 nye tomter. 10 av disse plasseres langs en åsrygg – Langmyregga. For disse tomtene legges det høydebegrensning på bebyggelse gjennom planbestemmelsene.

Fem nye tomter legges langs trace for strømkabel og ny veg sør-vest i planområdet, og to tomter legges ved hovedinnkjøringen til byggefeltet.

Fem eksisterende tomter som ligger midt i feltet er små og langsmale og vanskelig å bebygge med flere bygg. Disse utvides med fra 200 – 600 m².

Gjennomsnittlig tomtestørrelse er ca. 1,5 daa,

ENERGIANLEGG OG VANNFORSYNINGSSANLEGG

På området for energianlegg er det anlagt en transformatorstasjon på bakken. Alle el-kabler legges i grunnen. Transformatorstasjonen skal ha en form og farge som tilpasses omgivelsene.

På området for vannforsyningsanlegg er det boret en grunnvannsbrønn. Det kan tillates at det føres opp et mindre bygg knyttet til dette anlegget. Grunnvannsbrønnen kan ha flere abonnenter.

KJØREVEG

Adkomst til planområdet skjer via eksisterende adkomstveg. Siktforholdene ved avkjørselen fra Fv. 28 er gode. En velger derfor å ikke utvide planavgrensningen slik at avkjørselen inngår i reguleringsplanen.

Alle veger bygges med vegbredde på 4 m. Nye veger bygges med maksimal stigning på 8%.

All parkering skal skje på egne tomter. I eksisterende felt er det bygd noen få mindre parkeringsplasser. Disse opprettholdes i den nye reguleringsplanen.

En har tatt hensyn til at området skal være lett tilgjengelig for store kjøretøy – lastebiler, spesielt i byggeperioden. I byggeperioden må en akseptere at snuplasser og kryss vil bli utvidet. Ved byggeperiodens slutt må disse områdene føres tilbake til slik planen forutsetter at utformingen skal være.

FRILUFTSFORMÅL

LNf-området reguleres til friluftsmål. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Dette er spesielt viktig mot høyderyggen hvor det er plassert bebyggelse. Området er særpreget ved at det står igjen noen enkeltstående furutrær. For å opprettholde særpreget er det viktig at disse bevares og ikke hogges ned.

5.3 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Det er ikke etablert felles vann- og avløpsanlegg i område. Dersom det bores etter grunnvann og legges vann inn i beboelseshus, skal det anlegges godkjent avløpsanlegg. Dette kan skje enten ved infiltrasjon i grunnen eller til minirensanlegg. Det oppfordres til i mest mulig grad å etablere felles vann- og avløpsanlegg for to eller flere hytter.

5.4 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

I henhold til Norsk institutt for skog og landskap er det ikke registrert dyrkbar jord innenfor området. Området benyttes som beiteområde for geit, eller som transportområde til og fra andre beiteområder. Kjøpere av hyttetomter blir gjort uttrykkelig oppmerksom på dette slik at dette blir akseptert.

Planforslaget vil ikke sperre eller hindre driveier for rein som skal drives tilbake til lovlig beiteområder.

5.5 KULTURMINNER

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8, annet ledd.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen og planområdet er i hovedsak i tråd med gjeldende kommuneplan. Os kommune mener det ikke er behov for konsekvensutredning, men at det gjøres en konsekvensvurdering i dette kapittel i planbeskrivelsen.

6.2 LANDSKAP

Planområdet ligger på vannskillet mellom Trysil/Klara-vassdraget og Glomavassdraget. Området bærer preg av å være et rolig landskap hvor det fra lengre tid tilbake er bygd mange hytter. Fortettingen og utvidelsen som denne planen bidrar til vil i liten grad endre landskapsbildet.

6.3 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene artsdatabanken og naturbasen i og i nærheten av planområdet. Os kommune opplyser om at de ikke kjenner til supplerende registreringer.

Det vurderes som usannsynlig at det finnes naturverdier på det aktuelle arealet som ikke er kjent.

Kunnskapsgrunnlaget anses derfor som tilstrekkelig, jf. § 8 i naturmangfoldloven

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene, der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig *vesentlig* skade på naturmangfoldet.

Ettersom den foreslåtte reguleringsendringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter *vesentlig*, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre håndteringen av reguleringsplanforslaget.

Etter ordlyden i § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. En kjenner ikke til annen *vesentlig* belastning som må ses i sammenheng med det foreslåtte tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt. Det er ikke antatt at planlagte tiltak i henhold til denne planen fører til *vesentlig* skade i dag eller vil gjøre det fremover.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut i fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper. En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget.

6.4 REKREASJONSINTERESSER/REKREASJONSBRUK

Nærområdet er mye brukt til rekreasjon og friluftsliv. Planlagte fortetting og utvidelse vil ikke legge hindringer for rekreasjon- og friluftslivet.

6.5 RISIKO OG SÅRBARHET

Viser til egen rapport.

6.6 JORDRESSURSER/LANDBRUK/REINDRIFT

Tiltaket berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.

Fortetting og utvidelse av hyttefeltet vil ikke ha nevneverdig betydning for beitebruken.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med driveleier som benyttes for å drive rein som er kommet ut av beiteområdet tilbake til lovlig beiteområde. Disse driveleiene ligger ca. 1 km lengre øst, og tilsvarende lengre vest for planområdet.

6.7 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Hytteutbygging gir økt sysselsetting i anleggsperioden og bidrar til økt lokal handel.

6.8 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Utbygging gir økt aktivitet for håndverkere og entreprenører. Tiltaket vil også være med å styrke næringsgrunnlaget for gardsdriften til grunneier og regulant. Det er vesentlig for utbygger å få dekket inn igjen betydelige utlegg til infrastruktur. Veibygging og strømtilførsel.

6.9 FLOM OG RASFARE

Det er ingen flom eller rasfare i planområdet, hverken sommer eller vinter.

7

Innkomne innspill

7.1 MERKNADER

Hedmark fylkeskommune

Ingen tilbakemelding

Fylkesmannen i Hedmark – brev datert 01.12.2016

Fylkesmannen har i sin uttalelse spesiell fokus på reindriftsfaglige vurderinger. Det pekes på at det er flere naturlige trekkveier i området ved Kvilvangen, til områdene Sålåkinna og Litjnørdalen, som ligger utenfor lovlige beiteområder. Det pekes på at det er viktig at reindriften har mulighet til å flytte reinen tilbake til lovlige beiteområder og at driveier ikke stenges med hyttebygging.

Fylkesmannen oppfordrer også til at driveier kartlegges og konsekvenser for reindriften av tiltaket utredes i samarbeide med Femund Reinbeitedistrikt og reindriftsavdelingen hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Forøvrig henviser fylkesmannen til regionale og nasjonale føringer arealplanlegging.

Kommentar:

Driveier er kartlagt sammen med grunneier og reindriftseierne. Tiltakets fortetting og utvidelse av hytteområdet berører ikke disse driveiene. Innspill fra bekrefter dette.

Statens vegvesen – brev datert 29.11.2016

Statens vegvesen viser til at fylkesveg 28 er klassifisert som «lokal hovedveg» med streng holdning til avkjørsler og med byggegrense 30 m. Krav til friskt i fellesavkjørsel er 6x125 m.

Statens vegvesen ber om at en vurderer om avkjørselen skal tas inn i planen og dens bestemmelser.

Kommentar:

Siktforholdene ved eksisterende og godkjente avkjørsel er gode og nesten uten vegetasjon i frisktarealet. Frisiktavstanden mot vest er imidlertid noe mindre enn 125 m (ca. 100 m) på grunn av en bergskrent som ligger i en venstresving når en kommer vestfra.

Sametinget – brev datert 10.11.2016

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert samiske kulturminner i området. Det påpekes imidlertid aktsomhets- og varslingsplikten dersom en mener det er sannsynlig at det finnes ukjente samiske kulturminner i området.

Kommentar:

Aktsomhets- og varslingsplikten tas inn i planbestemmelsene.

Norges Vassdrags- og energidirektorat NVE – brev av 11.03.2016

NVE har ingen spesielle merknader. Henviser til retningslinjer NVE 2/2011 og vedlagt sjekkliste.

Kommentar:

Sjekkliste er gjennomgått. Planområdet ligger på vannskille mellom to hovedvassdrag. Det er ingen bekker i eller rasutsatte områder i nærområdet.

Femund reinbeitedistrikt / Fæmund sijte.

Kommentar: Tilbakemelding eller merknad er ikke mottatt.

8 Adresseliste

Regionale myndigheter som er varslet om planoppstart.

Navn	Adresse	Postnr./-sted
Fylkesmannen i Hedmark	PB 4034	2306 HAMAR
Hedmark fylkeskommune	PB 4404 Bedriftssenteret	2325 HAMAR
NVE Region øst	PB 4223	2307 HAMAR
Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730 KARASJOK
Fæmund sitje v/ Laila Bergstrøm	faemundsijte@gmail.com	
Statens vegvesen region øst	PB 1010	2605 LILLEHAMMER

Naboer og berørte eiendommer etter varslingsliste fra Os kommune er varslet om planoppstart.