

Ola Borgar Bakos

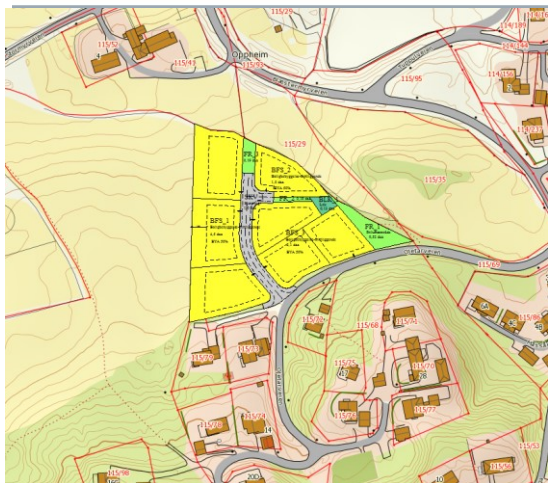
Planbeskrivelse

Reguleringsplan for GJELTENEGGA NORD

Plan-id 201606

Os kommune

2017-09-08 Oppdragsnr.: 2167873



Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
	08.09.2017	Planbeskrivelse og bestemmelser	Per S	TH	

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	10
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
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	14
6.1	Overordnede planer	14
6.2	Landskap	14
6.3	Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	14
6.4	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	15
6.5	Risiko og sårbarhet	15
6.6	Jordressurser/landbruk	15
6.7	Økonomiske konsekvenser for kommunen	15
6.8	Konsekvenser for næringsinteresser	15
6.9	Flom og rasfare	15



7	Innkomne innspill	16
7.1	Merknader	16
8	Adresseliste	17

Sammendrag

På vegne av Ola Borgar Bakos legges det frem forslag til reguleringsplan for Gjeltenegega Nord.

Planforslaget er en utvidelse av Gjeltenegega Boligfelt og reguleres med 7 nye boligtomter.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget inneholder følgende:

- Reguleringskart, datert 08.09.2017
- Reguleringsbestemmelser, datert 08.09.2017
- Planbeskrivelse, datert 08.09.2017
- ROS-analyse, datert 08.09.2017

Norconsult AS

September 2017

1 Bakgrunn

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Forslagsstiller ønsker med denne planen å legge til rette for en utvidelse av eksisterende boligfelt Gjeltenegega. Planområdet er på 10,5 daa.

Nye tomter knyttes til eksisterende infrastruktur på en enkel måte.

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Ola Borgar Bokos

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

Eierforhold: Det regulerte området ligger i sin helhet på gnr. 115, bnr. 1.
Hjemmelshaver er Ola Borgar Bakos..

1.3 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget avviker i liten grad fra kommuneplanens arealdel. På oppstartsmøte med Os kommune ble det avklart at det er tilstrekkelig med en konsekvensvurdering av planen og ikke en full konsekvensutredning med planprogram.

2 Planprosessen

2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM

Det ble avholdt et oppstartsmøte med Os kommune den 05.10.2016.

Tilstede var Lars Petter Løkken fra Os kommune, Ola Borgar Bakos som grunneier og forslagsstiller, samt Per Simensen fra Norconsult As.

Varsel om planoppstart ble sendt til regionale høringsinstanser, berørte parter og naboer den 04.01.2017. Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i Arbeidets Rett den 05.01.2017.

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID.

Gjeltenege Nord i Os kommune
Med hjemmel i §§ 12-1 og 8 i Plan-og bygningsloven varsles det herved om at det er igangsatt arbeid med detaljregulering på et område på eiendommen GID 115/1 i Os kommune.
Planområdet ligger i tilknytning Gjeltenege boligfelt, ca. 1 km syd for Os sentrum.

Planavgrensingen er vist på kartutsnitt.



Regulant er Ola Borgar Bakos.
Hensikten med planen er å legge til rette for 5-7 nye boligtomter.
Tiltaket utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning.
Naboer og berørte parter blir varslet særskilt.

Eventuelle merknader eller spørsmål rettes innen 15.02.2017 til:

Norconsult 

2550 Os i Østerdalen

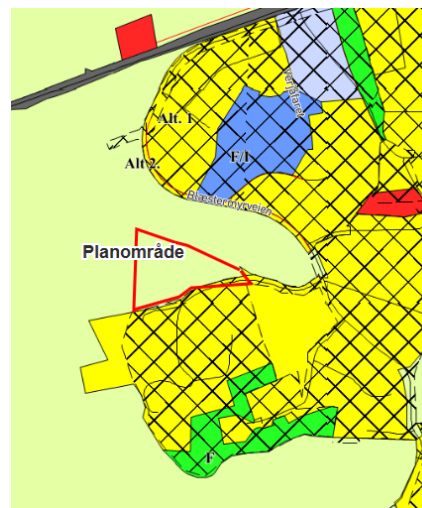
Epost: per.simensen@norconsult.com

Tlf. 95157035

3 Planstatus og rammebetingelse

3.1 OVERORDNEDE PLANER

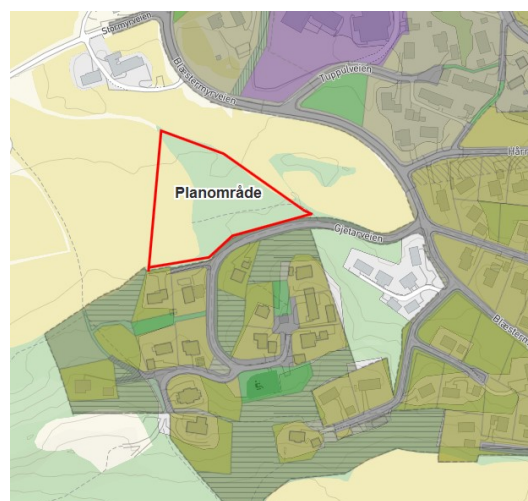
Planområdet ligger i hovedsak på et LNF-område, et skogholt i direkte tilknytning til områder som i kommunedelplanen er avsatt til boligformål. Planområdet betraktes som en utvidelse av eksisterende boligområde.



Utsnitt av arealdel av kommuneplan

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet støter i sør mot reguleringsplan for Gjeltengga Vestre-R05. Mot nord og øst ligger det flere reguleringsplaner som i hovedsak har arealformål byggeområde for boliger, samt et næringsområde.



Tilstøtende reguleringsplaner

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger ca. 750 m vest fra Os sentrum og i tilknytning til boligfeltene Furuholtet og Gjelteneegga.

Området er sentrumsnært og knyttes til et godt gang- og sykklevegnett både til sentrum og til skole, barnehage og idrettsanlegg.

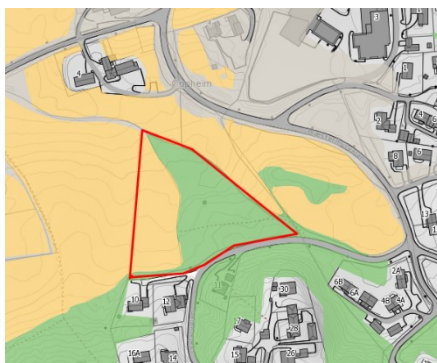


Situasjonskart

4.2 DAGENS AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Planområdet er omkranset av dyrket mark mot vest, nord og øst. Mot sør støter planområdet mot eksisterende boligfelt.

Ca. 6 daa av planområdet er skogbevekst med furuskog. Resterende areal, Ca. 4 daa er dyrket mark.



Arealbruk i dag



4.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid i området. Det er heller ikke knyttet spesielle kulturmiljøer til området.

4.4 NATURVERDIER

Ingen andre spesielle naturverdier er registrert i planområdet.

4.5 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet er knyttet til eksisterende boligområder hvor det er tilrettelagt og opparbeidet uteområder for barn og voksne. Boligområdene har nær tilknytning til friluftsområdene mot Hummelfjellet som er tilrettelagt med turløyper, skiløyper og andre aktivitetstilbud.

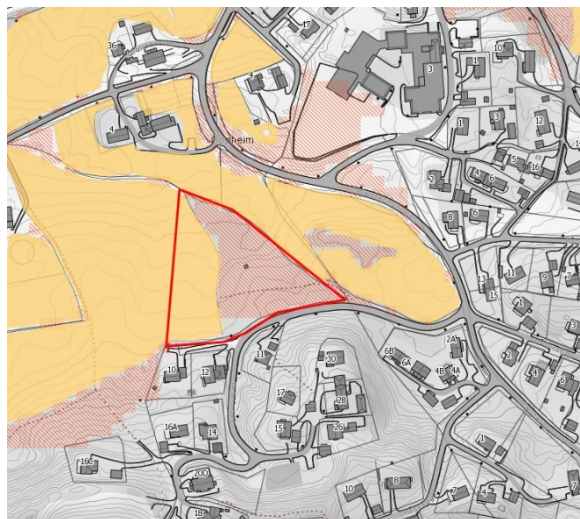
4.6 LANDBRUK

Dyrkamarka som omkranser planområdet benyttes i hovedsak til grasproduksjon og noe beiting med sau.

Den skogbevokste delen av planområdet, ca. 6 daa, er registrert som dyrkbar jord.

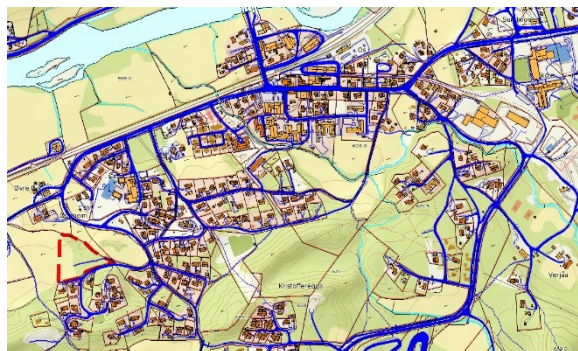
Dyrkajorda som foreslås omdisponert, ca. 4 daa, består av skrint og magert jordsmonn med lav produktivitet.

Dyrkbar jord
 Dyrkbar jord
Jordbruksareal (AR5)
 Fulldyrka jord



4.7 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet knyttes til kommunale vegsystemer med gode gang- og sykkelvegforbindelser til sentrum og til skole og aktivitetsområder.



Kommunale vegger

4.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området rundt planområdet er utbygd med offentlig vann- og avløpsanlegg. Vannforsyningen er fra Os Vannanlegg. Avløpsanlegget er kommunalt hvor spillvann føres til kommunalt renseanlegg.

4.9 GRUNNFORHOLD

Grunnforholdene består i all hovedsak av morenemasser.

5

Beskrivelse av planforslaget

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

5.1.1 Reguleringsformål

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

- Boligbebyggelse sosi 1110 - 8.641 m2
- Lekeplass sosi 1610 - 165 m2

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

- Kjøreveg sosi 2011 - 988 m2

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

- Friluftsmål sosi 5130 - 776 m2

5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

BOLIGBEBYGGELSE

Området planlegges med 7 boligtomter med gjennomsnittlig størrelse på 1,2 daa. Planbestemmelsene harmoniseres med tilsvarende bestemmelser for Gjeltenevga Vestre, men gis noe friere bestemmelser hva gjelder bebyggelses utforming og størrelse. BYA settes til 40 % for alle områdene avsatt til boligformål.

Mot dyrkamarka settes byggegrensen til 10 m.

Det vil i planbestemmelsene bli lagt vekt på å ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon.

LEKEPLASS

I kanten av planområdet er det lagt et område for lek. Lekeplasser ligger sentralt for de fleste tomtene. Lekeområdet skal opparbeides med noen enkle lekestativer. Adkomst til området skjer via tilstøtende friluftsområder. For øvrig ligger det større lekeområder i nær tilknytning til dette byggeområdet.

KJØREVEG

Adkomst til planområdet skjer fra Gjetarveien.

Ny kjøreveg reguleres med en kjørebanebredde på 5,5 m mens total reguleringsbredde til kjørevegformål er 8,5m. Kjørevegen vil få samme standard som omkringliggende kommunale veger med grusdekke.

I planprosessen har det kommet innspill og blitt vurdert om hovedatkomsten til boligområdet sør for planområdet, Gjelteneegga, skulle ledes gjennom planområdet og kobles til Blæsternyrveien lengre nord.

Dette fremmes ikke i planen i denne omgang, men planen tilrettelegger for at det eventuelt kan skje på et senere tidspunkt.

FRILUFTSFORMÅL

LNF-området reguleres til friluftformål. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares.

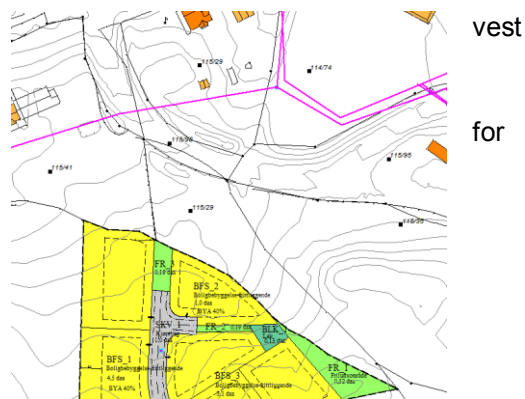
Friluftsområdene FR_1 og FR_2 fungerer som adkomst til lekeplassområdet.

Friluftsområde F_3 er tilrettelagt for at det eventuelt på et senere tidspunkt kan omreguleres til kjøreveg.

5.3 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Transformator med stor kapasitet ligger ca. 130 m for byggeområdet.

Vann og avløp kobles til offentlig nett ca. 90 m nord for byggeområdene. Overvann føres til terreng.



5.4 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planforslaget omdisponerer ca. 4 dekar dyrket mark. Dyrkajorda består av mager og næringsfattig morenejord med liten produktivitet. Det anses derfor som ikke vesentlig forringelse av jordbrukseiendommen at denne dyrkajorda omdisponeres.

Tilstøtende landbrukseiendommer har fra før grenset mot byggefelt for boliger uten at dette har vært opplevd som noe problem. En utvidelse av boligfeltet vil derfor ikke endre dagens situasjon.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen og planområdet avviker i beskjedne grad fra gjeldende kommuneplan. Planen må sees på som en utvidelse av eksisterende boligfelt. 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 i et lite skogholt. Ved å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon og planbestemmelser som regulerer bygningers størrelse og utforming, vil landskapsbildet i liten grad bli endret.

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

Planområdet har til en viss grad vært benyttet til lekeområde uten at det er tilrettelagt for det. Tilsvarende skogbevokst område ligger sydøst for planområdet.

6.5 RISIKO OG SÅRBARHET

Viser til egen rapport.

6.6 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Tiltaket omdisponerer 4 dekar dyrkbar mark. Kvaliteten på det dyrkede arealet er mindre god. Tilstøtende jordbruksdrift nyttes til grasproduksjon og beiting av småfe/sau. Drift av jordbruksarealene vil i liten grad bli berørt av tiltaket.

6.7 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Os kommune trenger økt boligbygging. Et mangfold av tilbud på boligtomter kan bidra til dette. Konsekvensen for Os kommune vil være stor ved økt boligbygging.

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..

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

Fylkeskommunen forutsetter at planarbeidet skjer i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter slik at en finner gode løsninger og ivaretar barns interesser med gode leke- og uteoppholdsområder, grøntområder og at en tar hensyn til omkringliggende bebyggelse. Fylkeskommunen peker på at områdets beliggenhet i landskapet tilsier en grundig vurdering av de landskapsmessige konsekvenser av en utbygging. Videre pekes det på varslingsplikten dersom en finner automatisk fredete kulturminner.

Kommentar:

Landskapsmessige konsekvenser er vurdert både gjennom planen og bestemmelsene knyttet til planen. Planforslaget vil i liten grad endre landskapsbildet.

Statens vegvesen – brev datert 03.02.2017

Statens vegvesen kan ikke se at tiltaket medfører vesentlige endringer i trafikkforholdene på fylkesvegnettet eller avkjørselpunktet fra fv. 30 i Os sentrum. De regner med at planforslaget tar hensyn til sikre og gode løsninger for myke trafikanter til sentrum og skole.

Kommentar:

Byggeområdet kobles til et godt gang- og sykkelvegnett både til sentrum og til skole/idrettsanlegg.

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.

Fylkesmannen i hedmark. Ikke avgitt merknader eller innspill.

Kommentar:

Fylkesmannen i Hedmark ble varslet sammen med de øvrige regionale myndigheter den 04.01.2017. Fylkesmannen ble purret om eventuelle innspill den 13.06.2017.

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
Statens vegvesen region øst	PB 1010	2605 LILLEHAMMER

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