

Sundmoen Eiendom AS

Planbeskrivelse

Detaljregulering SUNDMOEN

Os kommune

Planid: 201505

2016-04-08 Oppdragsnr.: 5152584



	01.11.2017	Utarbeidelse av alle plandokument	PS		TG
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

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
2	Planprosessen	7
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	7
3	Planstatus og rammebetingelse	8
3.1	Overordnede planer	8
3.2	Tilstøtende reguleringsplaner	9
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1	Beliggenhet	10
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
4.3	Stedets karakter	10
4.4	Landskap	11
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	11
4.6	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, nærområder	12
4.7	Landbruk	12
4.8	Trafikkforhold	12
4.9	Barns interesser	13
4.10	Teknisk infrastruktur	13
4.11	Flom og rasfare	13
4.12	Støyforhold	13
4.13	Risiko og sårbarhet	14
4.14	Næring	14
5	Beskrivelse av planforslaget	15
5.1	Planlagt arealbruk	15
5.1.1	Reguleringsformål	15
5.1.2	Byggegrenser	15
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
5.3	Tilknytning til infrastruktur	18
5.4	Miljøoppfølging	19
5.5	Landbruksfaglige vurderinger	19
5.6	Kulturminner	19
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	20
6.1	Overordnede planer	20
6.2	Landskap	20
6.3	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	20
6.4	Forholdet til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	20
6.5	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	21
6.6	Trafikkforhold	21

6.7	Barns interesser.	22
6.8	Risiko og sårbarhet	22
6.9	Jordressurser/landbruk	22
6.10	Konsekvenser for næringsinteresser	22
6.11	Konsekvensvurdering samlet	23
7	Varsling og innkomne innspill	24
7.1	Varsling	24
7.2	Merknader	24
8	Regulantens vurdering	26

Sammendrag

På vegne av Hummelfjell Eiendom AS fremmes herved privat detaljreguleringsplan for Sundmoen i Os kommune.

Planen har til hensikt å legge til rette for variert boligbygging i Os sentrum.

Planen omfatter også eksisterende utbygde områder. Dette for å få en sammenhengende plansituasjon i området.

Varsel om planoppstart har ikke avdekket forhold eller konflikter skulle tilsi innsigelser til planen.

Planen avviker noe fra kommunedelplan for Os, men utløser etter samråd med Os kommune ikke krav om konsekvensutredning.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget inneholder følgende:

- Reguleringskart, datert 01.11.2017
- Reguleringsbestemmelser, datert 01.11.2017
- Planbeskrivelse, datert 01.11.2017
- ROS-analyse 01.11.2017

Norconsult AS

November 2017

1 Bakgrunn

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for boligbygging og næringsutvikling på Sundmoen i Os sentrum.

Deler av planområdet er utbygd med etablerte boliger, område for offentlig bofellesskap/institusjon og næringsområde for service og overnatting. Disse områdene tas inn i planen for å få en helhetlig og sammenhengende plansituasjon i området.

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Hummelfjell Eiendom AS

Plankonsulent: Norconsult AS avd. Os

Eierforhold: Planen berører følgende eiendommer:

GID 114/1	Einar Horten
GID 114/80	Nils Arne Bjørsrud
GID 114/116	Hummelfjell Eiendom AS
GID 114/159	Hummelfjell Eiendom AS
GID 114/475	Lille Milano Restorante AS
GID 114/479	Sundmo1 AS
GID 113/23	Os Kommune
GID 113/24	Os Kommune
GID 113/62	Sundmoen Borettslag
GID 113/87	Os Kommune

2 Planprosessen

2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM

Oppstartsmøte ble avholdt den 21.05.2015 i kommunehuset til Os kommune.

Til stede var Ingunn Holøymoen fra Os kommune, Arne Horten og Bjørn Fredheim fra tiltakshaver og Per Simensen fra Norconsult AS.

Varsel om oppstart ble sendt til regionale og private høringsinstanser, berørte parter og naboer den 15.06.2015. Varsel om oppstart ble også annonsert i Arbeidets Rett den 16.06.2015.

Varsling til naboer og berørte parter skjedde ut fra varslingsliste mottatt fra kommunen.

Det ble avholdt et eget informasjonsmøte knyttet til planarbeidet den 20.11.2015 på Trollkroa.

Planarbeidet er også presentert på et åpent møte arrangert av Vekst i Os 4. juledag 2015.

Planforslaget ble lagt frem for Planforum på Hamar den 15.03.2017.

Etter det møtet ble planavgrensningen mot øst justert noe for å få hovedadkomsten til området med i planen.

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID.

Sundmoen i Os sentrum Os kommune.

Med hjemmel i §§ 12-1 og 8 i Plan- og bygningsloven varsles det herved om at det er igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan av del av Sundmoen i Os sentrum. Planområdet ligger mellom Fv.30 og jernbanen og er vist på kartutsnitt:



Hensikten med planen er å tilrettelegge nærings- og boligareal samt å tilpasse arealbehov for de som er allerede etablert i planområdet. Tiltakshaver er Hummelfjell Eiendom AS. Naboer og berørte parter er varslet særskilt.

Eventuelle merknader eller spørsmål rettes innen 10.08.2015 til:

Norconsult 

2550 Os i Østerdalen

Epost: per.simensen@norconsult.com

Tlf. 95157035

Annonse i Arbeidets Rett

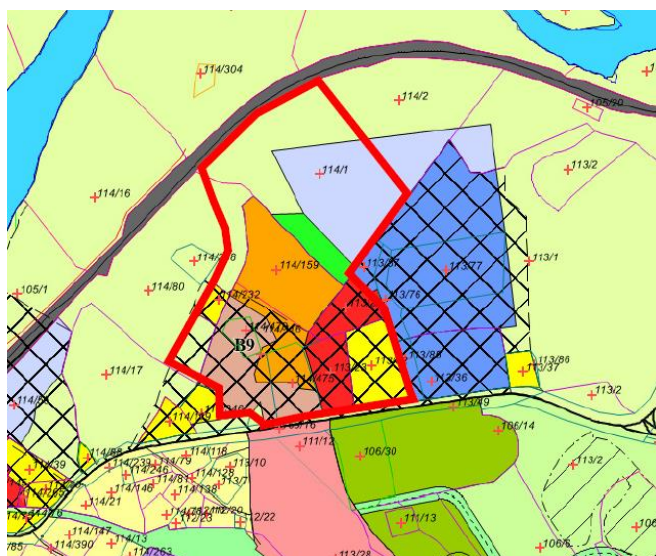
3

3.1

I dag pågår et sentrumsutviklingsprosjekt for «gamle» Os sentrum for å vitalisere denne delen av sentrum. Sundmoen inngår ikke i dette prosjektet.

I kommunedelplanen for Os sentrum er planområdet på Sundmoen avsatt til bolig-, offentlig- og næringsformål samt LNF-formål. Fremlagt planforslag er således ikke fullt ut i samsvar med overordnet kommunedelplan.

I og med at det her er snakk om en mindre forskyvning av formålsgrense og endring av arealformål som tidligere er konsekvensutredet, så ble det på oppstartsmøte konkludert med at det ikke er behov for KU, men at det gjøres en grundig konsekvensvurdering i planbeskrivelsen.



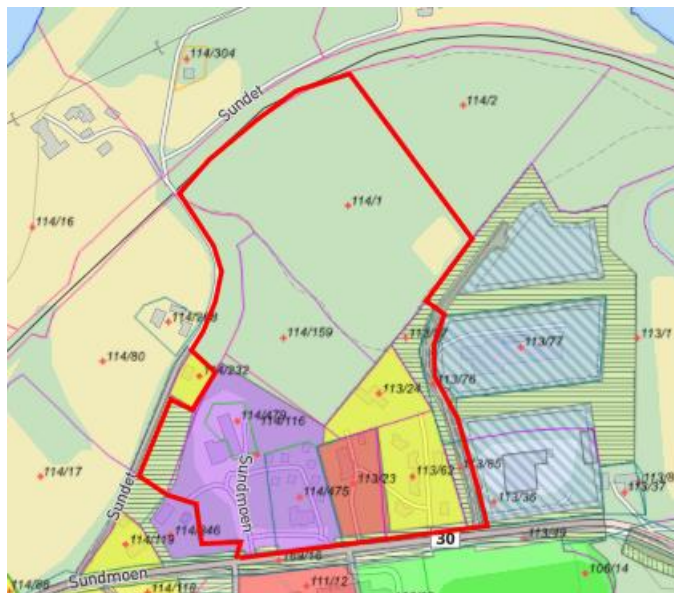
Utsnitt av kommunedelplan for Os sentrum.

3.2 TILSTØTENDE REGUERLIGSPLANER

Deler av planområdet inngår i eksisterende reguleringsplan for Os sentrum som er en stor plan for hele Os sentrum. Området innenfor planområdet er regulert til boligformål, offentlig formål og næringsformål.

Øst for planområdet ligger reguleringsplanen for Sundmoen 1 som i hovedsak er regulert til industriformål.

Adkomstveg til dette industriområdet tas inn i reguleringsplanen for Sundmoen fore å synliggjøre hvilke vurderinger som er gjort.

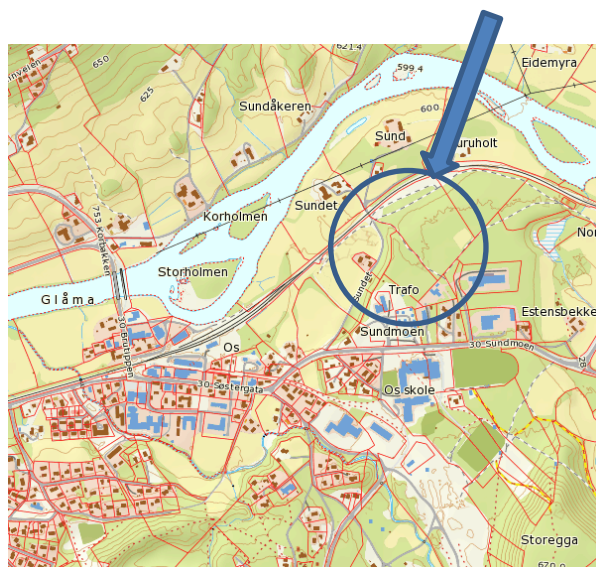


Gjeldende reguleringsplaner

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger på Sundmoen, 500 m fra sentrum i Os. I umiddelbar nærhet ligger skole, barnehage, samfunnshus, idrettshall og idrettsanlegg med lysløype. Planområdet grenser i sør mot Fv. 30 og i nord mot Jernbaneverket.



4.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Omtrent 1/3-del av planområdet er i dag utbygd til ulike formål. Sundmoen Borettslag består av 4 boligbygg med 8 leiligheter som i dag er splittet opp i selvstendige boenheter. Sundmoen Barnehage lå tidligere i området men er nå flyttet til sørsiden av fylkesvegen og området vil bli omregulert. Sundmoen Bofellesskap er et bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger. Trollkroa er et serveringssted med 8 utleiehytter. Tidligere Hummelfjell Hotell ligger på området og er i dag ombygd til 8 selveierleiligheter og lysstøperi med salgslokaler. En bolig som tidligere var knyttet til hotellet er i dag en selvstendig boligeiendom. Tilstøtende areal mot øst er næringsområde med en produksjonsbedrift og trafikkstasjon. Mot nord og vest støter planområdet til landbrukseiendommer i form av skogsområder og dyrkamark, mens mot sør støter området til skole, samfunnshus, idrettshall og idrettsanlegg på motstående side av Fv. 30.

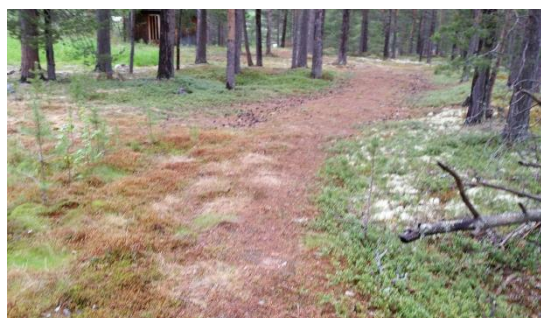
4.3 STEDETS KARAKTER

Sundmoen ligger på et skogbevokst platå 500 øst for Os sentrum. Området ble på 1960-tallet tatt i bruk til skoleutbygging, samfunnshus, idrettsplass, hotell og boliger knyttet til forsvarlets anlegg på Os. Senere er området utbygd med næringsbygg og idrettshall.

Hovedkarakteren for området er fortsatt en furumo med påbegynte utbyggingsområder.

4.4 LANDSKAP

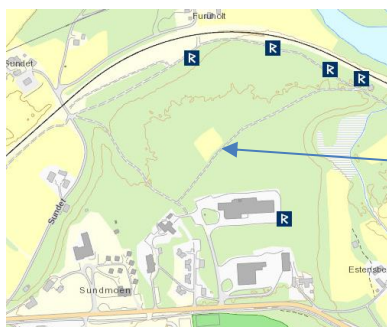
Landskapet preges av høytvoksende furuskog med lyng og mose i skogbunn. Mot vest er det en relativt bratt skråning ned mot dyrkamark. Nord i området, mot jernbanen er det tatt ut grus-masser.



4.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Like inntil planområdet i nord er det registret kulturminner i form av 6 fangstgroper. Disse blir ikke berørt av denne reguleringsplanen.

Midt inne på furumoen er det også et lite stykke på ca. 1,5 dekar som er oppdyrket. Stykket har ikke vært benyttet til landbruksdrift på mange år.



Kulturminner

Oppdyrket jordstykke



Registrerte fangstgroper

4.6 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, NÆROMRÅDER

Området har i liten grad vært nyttet som rekreasjonsområde for allmenheten. Nærområdet har benyttet skogsområdet noe til fri lek for barn. Det går noen turstier gjennom området som er lite brukt.



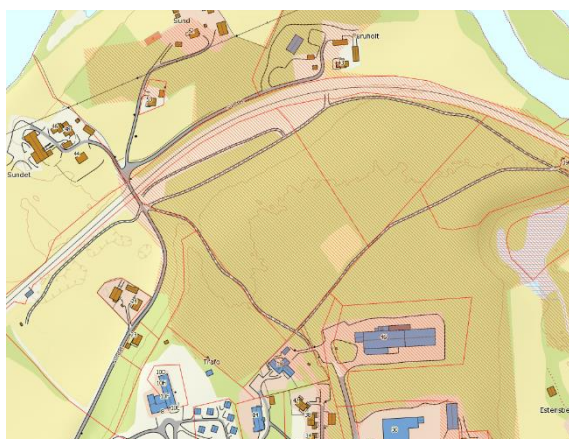
"Hytte i skogen"

4.7 LANDBRUK

NIBIO's kartlag for dyrkbar jord viser at mesteparten av planområdet har dyrkbar jord. Området består av magre grusmasser og er lite egnet for dyrking. Det er sannsynligvis årsaken til at bare et lite stykke er forsøkt oppdyrket.

NIBIO's registrering viser jordbruksarealene i området.

Dyrkbar jord
Dyrkbar jord
Markslag (ARS) 13 klasser
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite



NIBIO's kartlag Dyrkbar jord

4.8 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger inntil Fv.30 som går over Sundmoen. Trafikktettheten i dette området er ÅDT ca. 2250 hvorav større kjøretøy utgjør ca. 10 %. Fartsgrense på Sundmoen er 50 km/t. Målt gjennomsnittshastighet på Sundmoen er vesentlig høyere enn 50 km/t. Vegstrekningen er oversiktlig og har to kryssingsfelt for fotgjengere. Planområdet dekker 4 eksisterende avkjørsler til Fv. 30 på nordsiden av Fv. 30. Trollkroa (servering) og boligene medfører en del kryssing av fylkesvegen av fotgjengere.

Trafikkmengden inn til eksisterende næringsvirksomheter øst for planområdet er beskjeden. Os Trekultur har ca. 10 ansatte og vareleveranse og varemottak ikke daglig.

I «rutebilstasjoner» er det i dag en verna virksomhet og noe gods vareleveranse.

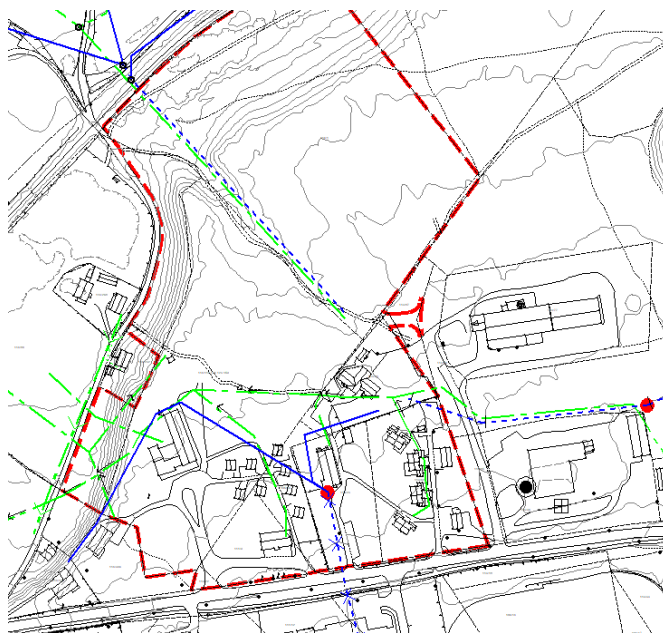
4.9 BARNES INTERESSER

Barns interesser i området er i all hovedsak knyttet til områdene sør for fylkesvegen. Her er skole, idrettshall, idrettsanlegg, lysløype og friluftsområder. I noen grad er skogsområdet i planområdet nyttet til lek. «hytte i skogen».

4.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området er godt tilrettelagt med nødvendig infrastruktur. Vannforsyningen er privat for hele Os sentrum. Avløpsanlegg er utbygd og knyttet til kommunalt renseanlegg. Strøm og fiber er godt utbygd i området. Fjernvarmeanlegg er ført frem til Trollkroa og Hummelfjell Eiendom.

Fra eksisterende boligbebyggelse og ned mot jernbanen går det ei avløpsledning i betong som førte avløpsvann til Glomma. Denne er i dag kortsluttet i forhold til å fungere som avløpsledning, men vil kunne fungere som fremtidig overvannsledning.



Ledningskart

4.11 FLOM OG RASFARE

Det er ingen vassdrag som berører området. Området er derfor totalt fritt for flom- og rasfare.

4.12 STØYFORHOLD

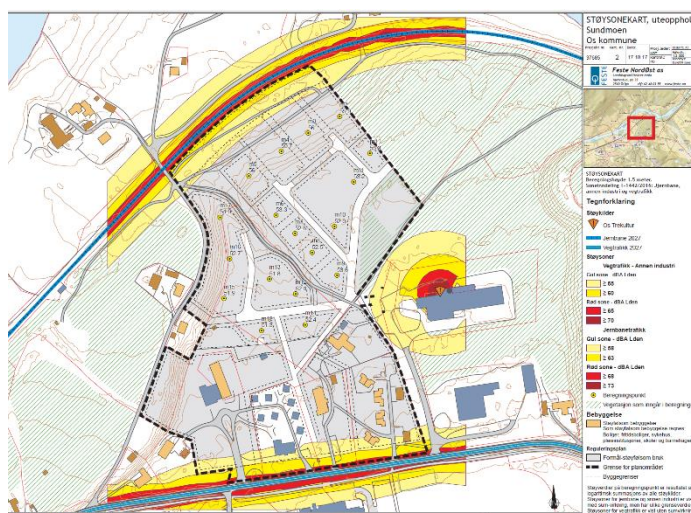
Aktuelle støykilder i planområdet og dets nærhet er fylkesveg 30, jernbanen og flisavsug fra trevarefabrikk.

Det er utarbeidet støyrapport for området.

Støyrapporten viser at ingen av de nye boligområdene kommer innenfor støysoner.

En eksisterende tomanns-bolig blir liggende i gul sone – 55 – 60 dBA. Nærmiljøområder og lekeplasser for barn kommer også utenfor gule støysoner.

Viser for øvrig til vedlagt støyrapport.



Støysonekart

4.13 RISIKO OG SÅRBARHET

Se egen ROS-analyse.

Rapporten avslører ingen hendelser som kommer i rød sone.

4.14 NÆRING

På deler av planområdet er det i dag næringsvirksomhet med spise/serveringssted og overnatting, bofellesskap for unge flyktninger og lysstøping med salgslokaler i en del av det tidligere hotellet. Deler av området er i kommunedelplan avsatt til næringsformål.

Området nærmest Fv. 30 er godt egnet til næringsformål og interessant for næringsutvikling. Det er viktig at reguleringsplanen gir rom for ulike kombinasjoner av næring og leiligheter.

5

Beskrivelse av planforslaget

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

5.1.1 *Reguleringsformål*

- Boligbebyggelse
- Institusjon
- Bevertning/overnatting
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg - nettstasjon
- Bolig/forretning/kontor
- Vegformål

5.1.2 *Byggegrenser*

Planen er gjennomgående regulert med byggegrense 4,0 m med noen unntak. Mot noen friområder er byggegrensen vurderet og lagt på 1,0 m. I planbestemmelsene er det også presisert hvor kortere byggegrense enn 4,0 m kan godkjennes.

Langs Fv. 30 er byggegrense lagt på 22,0 m fra senterlinje veg. Dette tilsvarer avstanden til eksisterende bolig og garasje på B1 og terrassen til serveringsstedet Trollkroa.

Sundmoen er et sentrumsområde med fartsgrense 50 km/t. Dette mener vi rettferdiggjør en kortere byggegrense enn hva vegloven angir for området.

5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

BOLIGBEBYGGELSE

Boligbebyggelse og boligutvikling er sentralt i denne reguleringsplanen.

Regulerte boligområder kan deles i tre grupperinger

- Eksisterende boligområde B1 og Hummelfjell Terrasse. Stadfesting av eksisterende situasjon
- Omregulering av Os barnehage til boligformål (Del av B1)
- Nye boligområder

Nye boligområder.

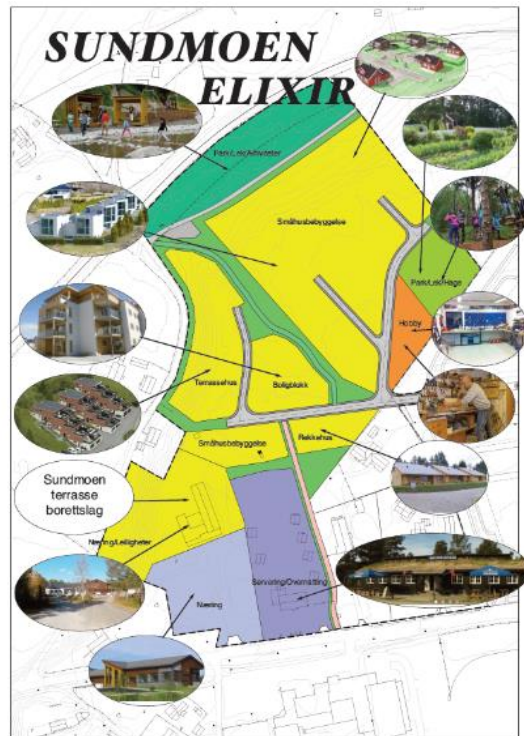
Hele konseptet med det nye boligområder går under profilnavnet **SUNDMOEN ELIXIR**.

Kilden til det gode liv

Et sted med tid til livet, og med kortreiste aktiviteter.

Planen er å få et boligområde tilpasset hele livsløpet med boliger og leiligheter i varierte størrelser innenfor samme området.

Området skal romme frittliggende eneboligtomter, konsentrert småhusbebyggelse, bomiljø rundt et «tun», terrasseleiligheter og høyhus/boligblokk.



Området skal gi rom for spennende arkitektur.

Innenfor planområdet skal det tilrettelegges for lek og aktiviteter for alle aldersgrupper.

Innen kort avstand vil en kunne finne de fleste tjenestetilbud en måtte ha behov for, hvor de aller fleste ligger innenfor en avstand på 300 meter.



Eksisterende boligbebyggelse

Nærmeste eksisterende boligbebyggelse ligger 22,0 m fra senterlinjen Fv. 30. Denne avstanden benyttes som byggegrense for hele planen mot Fv. 30.

INSTITUSJON

Bygningene som opprinnelig var bygd som messe og forlegning for forsvaret er nå ombygd til et bofellesskap for mindreårige flyknitter og drives av Os kommune. Områdets bruk videreføres i ny reguleringsplan.

Det avsettes tilstrekkelig areal for eventuell utvidelse og for parkering.

BEVERTNING / OVERNATTING

Området nyttes til servering og bevertning (Trollkroa) og det er i dag 8 utleiehytter knyttet til virksomheten. Det er rom for videre utbygging innenfor området.

NÆRMILJØANLEGG

Det er avsatt et større område til nærmiljøanlegg i planen.

Område N1 bygges opp rundt det lille overflatedyrka området som har en fin vegetasjonsskjerm rundt seg og er på 5 dekar. Området skal opparbeides som kvartalslekeplass og noe areal avsettes til felles hagebruk. Området ligger utenfor gul støysone og har begrenset med biltrafikk rundt seg.

Utenfor det åpne området kan det oppføres bygninger for felles aktiviteter for hele boligområdet. (aktivitesbygg – felles verksted – samlingslokale mm.)

N1 skal også fungere som en buffersone mot næringsområdet øst for planområdet.



Flybilde av området avsatt til kvartalslekeområde

ENERGIANLEGG – NETTSTASJON

I planområdet er det to nettstasjoner for strøm. Traseer for høyspent jordkabel gjennom byggeområder sikres med byggegrense.

BOLIG / FORRETNING / KONTOR

Området rundt det tidligere hotellet reguleres til et kombinasjonsområde for næring- og boligformål. Området egner seg for næringsutvikling og vil få relativt frie planbestemmelser. Boliger skal primært etableres i 2. etasje i forretningsbygg / næringsbygg.

VEGFORMÅL

Som hovedadkomst til de nye boligområdene benyttes eksisterende adkomst til næringsområdet øst for planområdet. Denne adkomsten ligger i reguleringsplanen for Sundmoen 1. Trafikkmengden til næringsvirksomhetene er relativt liten.

All næringsvirksomhet vil bli etablert kun på en side av adkomstveien. Vegen har god standard og med gode sikt og avkjørselsforhold til fv.30. Gangtrafikk fra boligområdene ledes til egne gang- og sykkelveger. En ser derfor ikke konflikt med å blande biltrafikk til boligområde med biltrafikk til industriområdet. Hovedadkomsten V0 reguleres lik «som bygget».

Adkomst til boligområde B1 foreslås lagt til hovedadkomsten til boligområdet/industriområdet. Dermed kan en avkjørsel til fv.30 stenges.

De øvrige eksisterende virksomheter og etableringer langs Fv.30 opprettholder de avkjørsler de har i dag.

Intern veg V3 reguleres med tanke på at den kan videreføres til en fremtidig utvidelse av byggeområdene mot nordøst.

GANG- OG SYKKELVEGER.

Gangtrafikk fra de nye boligområdene samles til en felles gang- og sykkelveg som går mellom området for institusjon og servering/overnatting og som får ett krysningspunkt over fv.30 mot skole/idrettshall/idrettsanlegg. Dette vil være et sentralt krysningspunkt for hele området nord for fylkesvegen. I samarbeide med vegvesenet vil en her etablere et trafiksikkert krysningspunkt. Krysningspunktet etableres som et opphøyet gangfelt etter samme mal som gangfeltene i miljøgata i Os sentrum. Gangfeltet foreslås med egen belysning. Endelig plassering og utforming av Krysningspunktet er under utredning og skjer i dialog med vegvesenet og inngår ikke i denne reguleringsplan. Endelig plassering av krysningsfeltet kan kreve en mindre endring av reguleringsplanen der gangvegen munner ut i Fv. 30.

FRILUFTSOMRÅDER.

I planen er det flere større og mindre friluftsområder. F1 følger et lite dalsøkk og egner seg for lek og friluftsliv. Skibakker på vinteren. Gjennom området går det også en markert tursti. De øvrige friluftsområdene knyttes som nærområder til boligområder eller benyttes som adkomsttraseer internt i planområdet.

5.3 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Nye utbyggingsområder knytter seg til eksisterende infrastruktur.

Avløp

Avløp føres via pumpestasjon til eksisterende kommunalt avløpsanlegg som går gjennom planområdet og fører spillvannet til kommunalt renseanlegg. En foreløpig vurdering tilsier at eksisterende anlegg har tilstrekkelig dimensjon og kapasitet.

Vannforsyning

Vann forsyning skjer fra Os Vannanlegg AL som er et godkjent vannforsyningsanlegg og som forsyner hele Os sentrum. Det er etablert ledningsnett inne på planområdet med brannkummer. Oppgradering av slokningsvann vil bli vurdert.

Overflatevann

Grunnforholdene i planområdet består for det meste av sand og grusmasser og er dermed sterkt selvdrenerende. Mot jernbanen i nord er det et nedlagt grustak. Overflatevann somledes til dette område dreneres i grunnen.

Gjennom planområdet går det ei eldre avløpsledning med selvfall til Glomma. Denne vil kunne benyttes for å lede overflatevann vekk fra området.

Annen infrastruktur. Innenfor planområdet ligger det i dag to nettstasjoner for strømforsyning. Os sentrum er utbygd med fibernett. Frem til Sundmoen Terrasse (tidligere hotellet) ligger det et etablert fjernvarmeanlegg.

5.4 MILJØOPPFØLGING

Etablering av boligområde vil ikke føre til negative miljømessige konsekvenser. Avløp håndteres gjennom renseanlegg og ingen bekker eller naturlige vannsig avskjæres.

Det er heller ikke registrert viltbiotoper eller planter av verneverdig karakter som blir påvirket av tiltaket.

Det er fremført fjernvarme til planområdet. Det vil bli lagt til rette for at dette anlegget kan utvides til å dekke hel planområdet. Fjernvarmen leveres fra et felles fjernvarmeanlegg i Os sentrum.

Planområdets lokalisering nær skole og aktivitetstilbud, samt nærhet til kollektivtransporttilbud gjør at hele tiltaket vil ha en positiv miljøprofil.

5.5 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Planområdet er et næringsfattig skogsområde, og områdets nærhet til etablerte utbyggingsområder gjør at det ikke er særlig aktuelt med nydyrking på området. Det lille oppdyrkede området har ikke vært i jordbruksdrift på lang tid.

Deler av planområdet har en skogbruksmessig verdi. Tilveksten er imidlertid lav og det har ikke vært hogst i nevneverdig grad på mange år.

5.6 KULTURMINNER

Ingen kulturminner ligger innenfor planområdet. Nærmeste kulturminne er ei dyregravsrekke som starter ca 20 m øst for plangrensa i nord. Tilstøtende areal innenfor planområdet reguleres som stor boligtomt. Dette vurderes som beste måte å beskytte dyregraven på.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

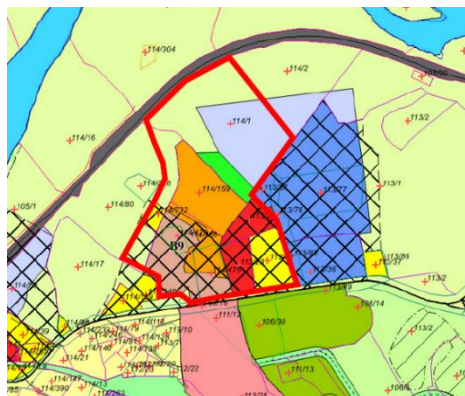
6.1 OVERORDNEDE PLANER

Fremlagt plan berøres av både kommunedelplan for Os sentrum, og reguleringsplan for Os sentrum. Planen er delvis i strid med disse planene i forhold til arealformål.

I forbindelse med kommunedelplanen ble det foretatt en konsekvensutredning for området og ny plan utløser derfor ikke behov for ny KU.

Største endring i forhold til kommunedelplan er at deler av industriområde omreguleres til boligformål. Dette er avklart med Os kommune.

Større del av LNF-området omdisponeres til boligformål, og næringsarealet i kommunedelplanen innenfor planområdet omreguleres til kombinasjonsformål; næring / bolig.



6.2 LANDSKAP

Ved å holde tilbake deler av furuskogen, vil området karakter endres i liten grad. Utbygging av området vil forsterke Sundmoen som en del av Os sentrum.

6.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI

Det er ingen registrerte kulturminner i området. Registrert kulturminne, dyregraverer øst for planområdet, vil ikke bli forringet av en utbygging.

Området har i lengre tid vært sett på som et fremtidig utbyggingsområde og ingen kulturmiljøer blir forringet. Det finnes heller ingen verneverdige objekter i området.

6.4 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. Registrerte arealinformasjoner er hentet ut fra NIBIOs Kilden. Det er kun ei fangstgroprekke som er registrert i området, men denne ligger utenfor planområdet. Artsdatabasen har ingen registreringer i planområdet eller i dets nærhet.

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 reguleringsplan 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.

Planforslaget skal ivareta naturvernverdiene i området. Forhold knyttet til Naturmangfoldlovens §§8-12 er vurdert. Krav til kompetanse og kunnskapsgrunnlag er vurdert.

Naturbase og artsdatabanken er sjekket ut.

Føre-var prinsippet er vurdert og vurdert oppfylt.

Kostnader med miljøforringelse er vurdert og anses som ikke relevant.

6.5 REKREASJONSINTERESSER/REKREASJONSBRUK

Arealene som omdisponeres brukes i dag i liten grad til rekreasjon og friluftsliv.

Rekreasjonsområdene for Os sentrum og skoleområdet er syd for Fv.30 mot Hummelfjellet.

Glomma kan være attraktiv til rekreasjon, friluftsliv og fiske. Glomma er nord for Os bru lite tilrettelagt for friluftsliv og det er ingen tilrettelagte adkomster til elva nord for brua.

Nord for planområdet er det en planovergang som kan invitere til kryssing. For å komme ut til elva må en imidlertid enten krysse gardstun eller dyrkamark. Tilgjengeligheten er derfor liten.

Fremlagt plan vil ikke legge til rette for kryssing av jernbanen for rekreasjonsbruk av området nord for jernbanen.

6.6 TRAFIKKFORHOLD

Hovedadkomst til de nye boligområdene skjer via eksisterende adkomst til næringsområdet øst for planområdet. Trafikkmengden til og fra næringsvirksomhetene er beskjedne. Planen legger ikke opp til å lede gangtrafikk langs denne adkomsten. Er ser derfor ingen *vesentlig* negativ virkning av å blande biltrafikk fra boliger og næring på denne adkomsten.

Reguleringsplanen legger ikke opp til-, og skal ikke føre til økt belastning på avkjørselen fra Fv.30, 100 m vest for planområdet.

Gang- og sykkeltrafikk samles i en gangveg som ligger sentralt i planområdet. Gangvegen leder mot et krysningspunkt på fv.30. ved skole/samfunnshus/idrettshall/idrettsanlegg. Det vil bli etablert et så sikkert krysningsfelt som mulig i dette området med opphøyet og belyst gangfelt. Endelig plassering og utforming skjer i samarbeide med vegvesenet. Etablering av dette kryssingspunktet vil bli tatt inn i rekkefølgebestemmelsene.

Avkjørsel til B1 saneres og flyttes fra fylkesvegen til hovedadkomsten V0.

6.7 BARNES INTERESSER.

Det er lagt vekt på å sikre barns interesser i planen. Hovedtrekket i planen er det internt i planen er lagt opp til flere og gode lekeområder for barn, hele planområdet ligger i gangavstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter, og det tilrettelegges med trafiksikker gangveg som leder frem til et så sikkert krysningspunkt over fv. 30 som mulig.

I boligfeltene BB1 stilles det i planbestemmelsene krav om minimum 200 m² nærlekeplass. BKS3 ligger nært opp til en kvartallslekeplass. Behov for intern nærlekeplass på BKS3 vurderes derfor i utbyggingsplan.

De øvrige boligområdene har enten store tomter eller ligger nært opp til områder for friluftsfornøyelse.

På Nærmiljøområde N1 legges det til rette for en kvartallslekeplass på minimum 1500 m². Området ligger idyllisk til på en åpen flate omkranset av en trekke/hekk. Området ligger utenfor gule støysoner.

På dette nærmiljøområdet vil det også bli lagt til rette for ulike aktivitetstilbud for voksne. Området vil dermed bli et samlingsområde for alle generasjoner.

6.8 RISIKO OG SÅRBARHET

Viser til egen rapport.

6.9 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Planen berører dyrkbar mark. Bonitet og næringsforhold gjør at området tidligere ikke har vært vurdert attraktivt for dyrking. Området benyttes ikke til beite. Skogens produksjonsverdi er begrenset.

6.10 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Boligbebyggelse nært opp mot eksisterende industrivirksomhet kan være konfliktskapende. Det er derfor lagt opp til et opp mot 50 meter bredt vegetasjonsbelte mellom industriområdet øst for planområdet og nærmeste boligområde.

Eksisterende næringsvirksomheter innenfor planområdet er gitt uendrede betingelser og de er gitt utvidelsesmuligheter.

Planen har også attraktive områder for næringsutvikling hvor en ønsker å legge til rette for nyetableringer.

En utbygging på Sundmoen vil gi ringvirkninger for bygg- og anleggsbransjen og for lokale handelsvirksomheter.

6.11 KONSEKVENSVURDERING SAMLET

Planforslaget gir ingen vesentlige virkninger eller negative konsekvenser for området sett opp mot gjeldende kommunedelplan. Næringsarealet i kommunedelplanen er noe redusert. Dette er vurdert i samråd med kommunen. En mener at området i dag har en større verdi som boligområde enn som industriområde.

Utvidelse av boligområdet har liten negativ virkning for LNF-området i kommunedelplanen.

Planforslaget vil ivareta landskapspreget i hovedtrekk og gi tilstrekkelig med grøntareal i området.

En boligutbygging på Sundmoen vil være gunstig for miljøet med sin nærhet til barnehage, skole- og fritidsaktiviteter og derigjennom redusert behov for transport og bilkjøring.

7 Varsling og innkomne innspill

7.1 VARSLING

Følgende varsling om planoppstart er foretatt.

- Planoppstart annonsert i Arbeidets Rett 16.06.2015
- Regionale myndigheter som er varslet:
 - Fylkesmannen i Hedmark
 - Hedmark Fylkeskommune
 - Sametinget
 - Jernbaneverket
 - NVE Region Øst
 - Statens Vegvesen, Region Øst, Postboks 1010, 2605 Lillehammer
- Naboer / grunneiere:
 - Etter naboliste fra Os kommune

7.2 MERKNADER

Fylkesmannen i Hedmark – brev av 21.07.2015

Fylkesmannen henviser til «Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging».

Fylkesmannen ber om at det legges til rette for universell utforming for boliger, og at det legges til rette for alternativ oppvarmingskilder, - vannbåren varme.

Det bes om at det utarbeides en egen ROS-analyse

Kommentar:

Fylkesmannens henstillinger og påpekninger etterkommes.

Hedmark Fylkeskommune – brev av 28.07.2015

Fylkeskommunen kan ikke se at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Fangstgrop er registrert like utenfor planområdet.

Tre kullmiler er registrert i planområdet.

Kommentar: Kullmile er ikke automatisk fredede kulturminner. En har derfor ikke lagt vesentlig vekt på å ta vare på disse

Statens vegvesen – 06.08.2015

Viser til at den generelle byggegrensa i området er 50 m fra senterlinje veg. Videre påpekes det behov for trafiksikre løsninger internt i området.

Kommentar:

Nærmeste eksisterende bebyggelse ligger 22.5 m fra senterlinjen på Fv30.

Senterlinjen mot Fv. 30 er derfor satt til 22.5 m.

Gangtrafikk fra boligområdene til skole og samfunnshus mm. går etter gang og sykkelveg adskilt fra bilveg.

Sametinget – brev datert 07.07.2015

Sametinget kjenner ikke til at det er automatisk freda kulturminner i området. En ber om at bestemmelser om varslingsplikt dersom det under anleggsperioden kommer frem gjenstander som viser eldre aktiviteter i området.

Kommentar:

Varslingsplikt etter kulturminneloven § 8 tas inn i reguleringsplanens generelle bestemmelser.

Regionalt planforum, Hamar, 15.03.2017

Mye av de samme merknadene som kom frem etter varsel om planoppstart ble gjentatt og utdypet. De mest sentrale merknadspunktene var krav om støyanalyse, sikring av krysningspunkt for mjuke trafikanter over fv. 30, redegjøring av ivaretagelse av barns interesser i planen, oppstramming av planbestemmelsen og at nærlekeanlegg i nord mot jernbanen tas ut.

Kommentar:

Plankartet er revidert i tråd med de merknader som kom frem. Planbestemmelsen er strammet opp og planbeskrivelsen utdyper de punktene som ble anmerket.

8 Regulantens vurdering

Sundmoen med sin sentrale beliggenhet er et godt egnet område for bolig og næringsutvikling. En utbygging i tråd med fremlagt plan vil være en berikelse av Os og Os kommune og i tråd med kommunens uttrykte ønske om flere sentrumsnære boliger.

Området vil etter regulantens vurdering passe inn i landskapsbildet på en harmonisk måte og ikke være til sjenanse for tilstøtende jordbruks- og næringsområder.

Boligbygging på Sundmoen vil sett ut fra miljøhensyn være positivt med sin nærhet til barn og voksenes daglige behov og hvor infrastrukturen allerede er etablert i området.