

Trond Erik Sagbakken  
Ola Sagbakken

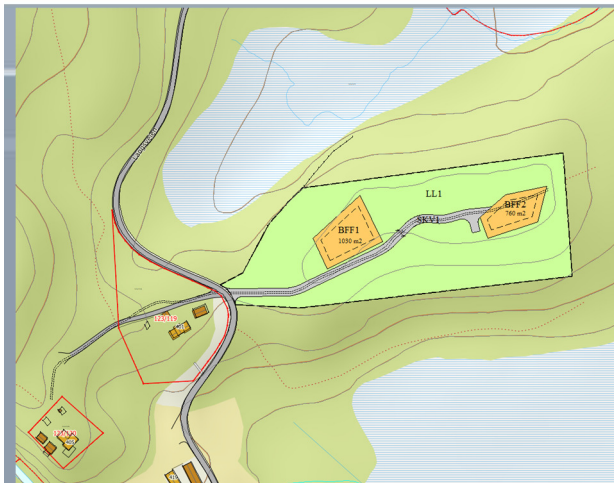
## Planbeskrivelse

### Reguleringsplan for SVENSEGGA

Plan-id 201801 Detaljreguleringsendring

Os kommune

2018-04-11 5171509



Rev.		Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
	10.04.2018	Planbeskrivelse og bestemmelser	Per S	Terje H	

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	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2	Planprosessen	6
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	6
3	Planstatus og rammebetingelse	7
3.1	Overordnede planer	7
3.2	forhåndsvurdering, konsekvensutredning, planprogram.	7
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1	Beliggenhet	8
4.2	Dagens arealbruk og stedets karakter	8
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	9
4.4	naturmangfold	9
4.5	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	9
4.6	Landbruk	9
4.7	Teknisk infrastruktur	10
5	Beskrivelse av planforslaget	11
5.1	Planlagt arealbruk	11
5.1.1	Reguleringsformål	11
5.2	aktuelle reguleringsformål	11
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	13
6.1	Overordnede planer	13
6.2	Enkel konsekvensutredning	13
6.3	Forhold til kravene i kapittel II i naturmangfoldloven	15
6.4	Risiko og sårbarhet	16
7	Innkomne innspill	17
7.1	Merknader	17
8	Adresseliste	18
9	Oppsummering	19

## Sammendrag

På vegne av Trond Erik Sagbakken og grunneier Ola Sagbakken frem det herved en reguleringsplan for «Svensegga» ved Langen i Os kommune.

Planen har til hensikt å legge til rette for to nye tomter for fritidsbebyggelse på Svensegga.

Planområdet er i kommuneplan for Os kommune avsatt til LNF-område. Planforslaget er derfor ikke i tråd med overordnet plan. Det er avklart med Os kommune at planforslaget i utgangspunktet ikke utløser behov for konsekvensutredning og planprogram. Etter innspill fra fylkesmannen er det innarbeidet en forenklet konsekvensutredning til planen.

En kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med natur-, landbruk-, miljø- eller kulturminneinteresser.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Følgende dokumenter følger planforslaget

- Plankart, datert 10.04.2018
- Reguleringsbestemmelser, 10.04.2018
- Planbeskrivelse, datert 10.04.2018
- ROS-analyse, datert 10.04.2018

Norconsult AS

April 2018

# 1 Bakgrunn

## 1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Sagbakkvollen og området rundt har vært- og er et yndet familiested. I tilknytning til setervollen er det i dag tre bebygde og en ubebygde hyttetomt som alle er knyttet til familiemedlemmer.

Det har i lengre tid vært et ønske om å få utskilt to nye tomter som begge er tiltenkt familiemedlemmer.

Etter at reguleringsspørsmålet har vært drøftet i planutvalget i Os kommune, fremmes det herved en reguleringsplan for et begrenset område hvor en legger til rette for to nye hyttetomter.

## 1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Trond Erik Sagbakken i samråd med grunneiere Ola Sagbakken

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

Eierforhold: GID 12/121, Hjemmelshaver Ola Sagbakken

## 2 Planprosessen

### 2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM

Det ble avholdt oppstartsmøte med Os kommune den 01.06.2017  
Tilstede fra Os kommune var Lars Petter Løkken.  
For tiltakshaver møtte Ola Sagbakken, og Per Simensen fra Norconsult As.

Varsel om planoppstart ble sendt til regionale høringsinstanser, berørte parter og naboer den 10.07.2017.  
Statens vegvesen ble varslet 08.09.2017.

Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i Arbeidets Rett den 14.07.2017.

#### VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID.

##### Svenssegga – 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 et område ved Langen i Os kommune.

Omreguleringen berører kun eiendommen GID 123/124. planområdet er på ca. 15 daa. Planavgrensningen er vist på kartutsnitt.




Regulant er Ola Sagbakken

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for to nye fritidseiendommer.

Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende overordnede arealplaner. Det stilles imidlertid ikke krav om KU og planprogram.

Naboer og berørte parter blir varslet særskilt.

Eventuelle merknader eller spørsmål rettes innen 14.08.2017 til:

Norconsult 

2550 Os i Østerdalen

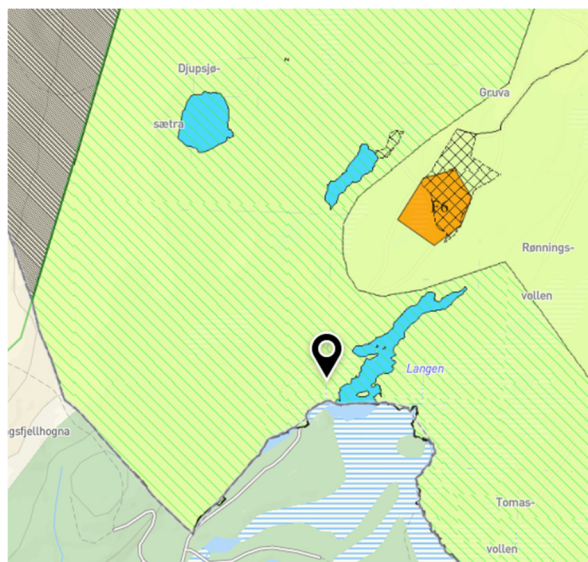
Epost: [per.simensen@norconsult.com](mailto:per.simensen@norconsult.com)

Tlf. 95157035

# 3 Planstatus og rammebetingelse

## 3.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet ligger innenfor det areal som i kommuneplanen for Os kommune er avsatt til LNF-N-områder, områder med særlig naturforvaltning – og/eller kulturlandskapsinteresser.



Utsnitt av kommuneplankart.

## 3.2 FORHÅNDSVURDERING, KONSEKVENsutREDNING, PLANPROGRAM.

Siden planinitiativet ikke samsvarer med overordnet plan ble det på anmodning fra tiltakshaver foretatt en forhåndsvurdering av planinitiativet av planutvalget i Os kommune. Planutvalget anbefalte planoppstart.

Oppstartsmøte med Os kommune ble avholdt 1.06.2017.

Med henvisning til på det tidspunkt gjeldende *Forskrift om konsekvensutredning*, Vedlegg I pkt. 1, og siden planområdet er mindre enn 15 dekar, ble det konkludert med at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

Fylkesmannen henviser i sitt svar til varsel om planoppstart til ny *Forskrift om konsekvensutredning* datert 10.07.2017 og forutsetter at konsekvensutredning i tråd med ny forskrift er med planbeskrivelsen når denne sendes til høring.

Ut fra dette vil det i planbeskrivelsen bli innarbeidet en enkel konsekvensutredning / konsekvensvurdering.

# 4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

## 4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger ved Langen i Os kommune og tett opp til grensen mot Tolga kommune.

Langen ligger 12 km vest for Os sentrum.

Planområdet ligger ca.730 moh.



Planområdets beliggenhet

## 4.2 DAGENS AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Planområdet er skogbevokst med middels-, lav-, og uproduktiv bjørkeskog.

Mellom Langen gård og Grunntjønnna/ kommunegrensen er det i dag 6 fritidsboliger og en setervoll, Sagbakkvollen, som i dag benyttes som fritidseiendom. I tillegg er det en ubebyggt hyttetomt i området. På andre siden av kommunegrensen er det også flere setereiendommer og fritidseiendommer. Ei seter er i drift.

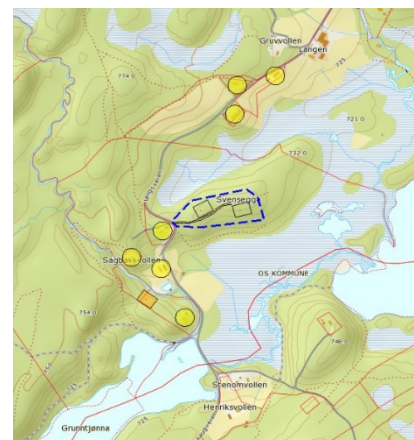
Området bærer preg av å være et seterlandskap hvor de senere tids fritidseiendommer har tilpasset seg kulturlandskapet på en fin måte. Området benyttes i noe grad til utmarksbeiting for sau og storfe.

### 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



Bonitetskart



Eksisterende fritidseiendommer



### 4.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid i planområdet. Planområdet ligger innenfor Sirkumferensen for Røros Bergstad.

### 4.4 NATURMANGFOLD

Ulike naturbaser er sjekket ut.

Artsdatabasen viser at det foreligger to rødlisteregistreringer ved Grunntjønna, 400 m sør for planområdet.

Det gjelder fugleartene Makrellterne og Horndykker som begge er truede arter på Rødlista i Artsdatabasen.

Umiddelbart nord for planområdet er det registrert ei myr som er klassifisert som en viktig naturtype.

Ut over dette er det ikke funnet registreringer som har betydning for området.



*Rødlisteregistreringer*

### 4.5 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Området har ingen spesiell rekreasjonsverdi ut over generell bruk av vann, vassdrag og natur av fastboende på garden Langen, setereiere og hytteeiere.

### 4.6 LANDBRUK

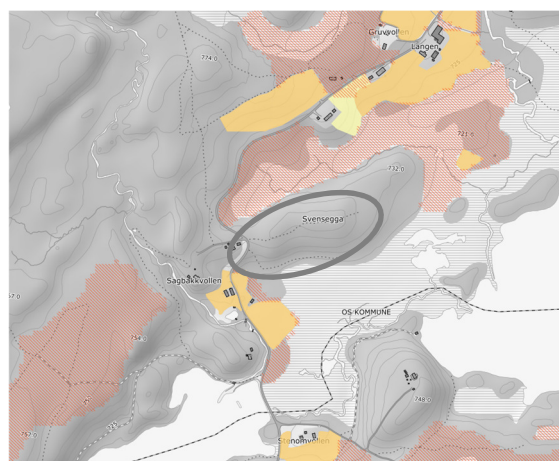
Området ved Langen ligger i et marginalt område for landbruk med sin beliggenhet 730 meter over havet.

Det er aktiv gardsdrift med mjølkeproduksjon på Langen gård nord for planområdet.

På Tolga-sida av kommunegrensen er det en seter hvor det er aktiv setring.

Det er registrert noe dyrkbart areal i området. Området nord for planområdet er myr og anses som lite aktuell for oppdyrking da den er registrert i naturbasen som viktig naturtype.

Området nyttes noe til beiting av storfe og sau.



*Dyrka og dyrkbar jord*

#### **4.7      TEKNISK INFRASTRUKTUR**

Ingen av hyttene i nærområdet har innlagt vann med godkjent avløp.  
Det er ikke etablert noen form for felles vann- eller avløpsanlegg i området.

Strøm er fremført til de to nærmeste hyttene i nord, ca, 300 meter fra planområdet.

# 5 Beskrivelse av planforslaget

## 5.1 PLANLAGT AREALBRUK

### 5.1.1 Reguleringsformål

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

- Fritidsbebyggelse - 2050 m<sup>2</sup>

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

- Kjørvevei - 906 m<sup>2</sup>

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

- Landbruk-, natur og friluftsområde - 11 400 m<sup>2</sup>

## 5.2 AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

### GENERELT

Planområdet strekker seg over en rygg/eggtange som går i øst-vest-retning fra den private seterveien. Egga er omkranset av myr på tre kanter og er bevokst med bjørkeskog. Langs ryggen på egga går det en skogsbilveg.

### FRITIDSBEBYGGELSE

Området reguleres med to tomter for fritidsbebyggelse. Hver tomt kan bebygges med inntil 3 bygg og en samlet maks. tillatt BYA på 180 m<sup>2</sup>. Hovedhuset kan ha en maks. størrelse på 140 m<sup>2</sup>.

Anneks tillates men uten innlagt vann.



Planforslag

Planen legger vekt på å holde ny bebyggelse så lavt som mulig i terrenget for å begrense faren for siluettvirkning. Det er ikke ønskelig med bygg med mer enn en etasje. Maks tillatt mønehøyde settes derfor til 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det er i planbestemmelsen også lagt vekt på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon.

**KJØREVEG / PARKERING**

Intern kjøreveg i planen reguleres etter eksisterende skogsbilveg med en kjørebanebredde på 3,5 m. Kjørevegen knyttes til privat seterveg som går fra Vingelen til Dalsbygda.

Biloppstilling skal skje på egn tomt hvor det skal avsettes plass til minimum en bil.

**VANN- OG AVLØPSANLEGG**

Planen legger opp til at det tillates innlagt vann på hyttene. Avløp skal da føres til infiltrasjonsanlegg eller minirensanlegg godkjent av kommunen.

Planområdet består av en morenerygg og det er all grunn til å anta at det er gode infiltrasjonsforhold.

Vannforsyning kan skje fra oppkomme eller ved grunnvansbrønn som kan etablere i LNF-området.

# 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

## 6.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen og planområdet er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er derfor utarbeidet en forenklet konsekvensutredning for tiltaket.

## 6.2 ENKEL KONSEKVENSENTREDNING

### Metode.

I en konsekvensutredning skal normalt konsekvensene av planlagt tiltak vurderes opp mot dagens situasjon. Dagens situasjon benevnes gjerne som 0-alternativ.

Vurdering av tiltaket gjøres opp mot 0-alternativet og konsekvensene vurderes etter en skala:

0	er ingen konsekvens	-	er liten negativ konsekvens
+	er liten positiv konsekvens	--	er middels negativ konsekvens
++	er middels positiv konsekvens	---	er stor negativ konsekvens
+++	er stor positiv konsekvens		

Tiltaket er beskrevet foran.

Tema	Beskrivelse / kommentar	Konsekvens
Naturverdier	<p>Det er søkt i Naturbasen, Artsdatabasen. To observasjoner som kan ha betydning er registrert.</p> <p>-Umiddelbart nord for planområdet er det registrert en viktig naturtype – artsrik myr</p> <p>-400 m sør for planområdet, i Grunntjønna er det to rødlisteregistreringer (utryddingstrua fugler)</p> <p>Myra nord for planområdet blir ikke berørt av tiltaket.</p> <p>Fuggelivet i Grunntjønna kan bli påvirket ved økt biltrafikk på sommerstid. To nye hytter påvirker imidlertid trafikkøkningen minimalt</p>	- Liten negativ konsekvens
Jord og skogressurser	<p>500 m nord for planområdet ligger et aktivt gardsbruk</p> <p>500 m sør for planområdet ligger en aktiv seter.</p> <p>Området benyttes noe til beiting. Tiltaket påvirker beitebruk i liten grad. Tiltaket påvirker ikke dyrka eller dyrkbar jord.</p>	- Liten negativ konsekvens

Kulturminner / kulturmiljø	<p>Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området. I området på begge sider av kommunegrensen er kulturlandskap med godt bevarte setereiendommer. Området inngår også i kommuneplanens LNF-område-Naturområde.</p> <p>Det er lagt vekt på at tiltaket skal tilpasse seg kulturlandskapet på en god måte.</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>
Klima og energi	<p>Tiltaket er begrenset og vurderes til ikke å påvirke klima og energi i vesentlig grad</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>
Forurensning	<p>Tiltaket vil ikke påvirke forurensning vesentlig. Eventuell infiltrasjon av avløpsvann vil ikke påvirke omgivelsene.</p> <p>Avfall samles på renovasjonsstasjon ved innkjøringen til området.</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>
Samfunnssikkerhet	<p>Området er ikke utsatt for hverken ras eller flom. Viser for øvrig til egen ROS-analyse.</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>
Viltinteresser	<p>Området er rikt på vilt. Det er trekkveg for elg sør for planområdet, i vassdraget mellom Langensjøen og Grunntjønnen er det tilhold av bever og området mot Langsfjellet har mye småvilt.</p> <p>Mer trafikk i området vil i noe grad kunne påvirke viltinteressene.</p>	<p>-</p> <p>Liten negativ konsekvens</p>
Næringsliv og sysselsetting	<p>Tiltaket vil medføre byggeaktivitet som vil være positivt for lokalt næringsliv. Hytteeiere legger også igjen penger hos lokale forretninger og tjenesteytere gjennom året.</p>	<p>++</p> <p>Middels positiv konsekvens</p>
Trafikk og støy	<p>Seterveien gjennom området er vinterstengt. På sommerstid er det noe gjennomgangstrafikk. Tiltaket vil i liten grad påvirke trafikkmengden og støy i området.</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>
Friluftinteresser	<p>Det er ingen spesielle friluftinteresser knyttet til området.</p> <p>Hytteeiere bidrar til å opprettholde stier og løyper.</p> <p>Flere hytteeiere er positivt for å bidra til dette.</p>	<p>+</p> <p>Liten positiv konsekvens</p>
Teknisk infrastruktur	<p>Tiltaket krever ingen større utbygginger for vegtilførsel ut over den interne vegen. Tiltaket medfører ingen større infrastrukturiltak.</p> <p>De to nye hytten kan lett tilkobles strømforsyning.</p>	<p>0</p> <p>Ingen konsekvens</p>

Annen lokalisering av de to nye tomtene i nærområdet har vært vurdert. En kan ikke se at annen aktuell lokalisering vil endre konsekvensen i positiv retning. Tiltakshaver har spesielle tilknytninger til Svenssegga uten at dette har vært avgjørende for lokaliseringsforslaget.

### **Konklusjon.**

Tiltaket er begrenset og vil i liten grad påvirke og endre omgivelsene. Tiltaket er å betrakte som en foretting av et eksisterende område preget av fritidsbebyggelse rundt setervoller. Mer trafikk vil påvirke vilt og naturverdier noe, men to nye hyttetomter vil ikke påvirke trafikkmengden vesentlig.

Os kommune er positiv til hytteutbygging da dette utløser aktiviteter, handel og lokal sysselsetting.

I sum vurderer vi det til at tiltaket har ingen eller liten negativ konsekvens for området.

## **6.3 FORHOLD TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN**

### ***Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12***

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget om 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 innenfor planområdet. Os kommune opplyser at de ikke kjenner til supplerende registreringer.

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

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 framover.

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 RISIKO OG SÅRBARHET**

Se egen ROS-analyse



# 7 Innkomne innspill

## 7.1 MERKNADER

### Fylkesmannen i Hedmark, brev av 14.07.2017

Fylkesmannen henviser til ny Forskrift om konsekvensutredning som trådte i kraft 01.07.2017 og anmoder om at det utarbeides en konsekvensutredning i tråd med denne. Fylkesmannen nevner eksempler på temaer som bør være med i utredningen.

Fylkesmannen viser også til nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og forventer at disse legges til grunn for denne plan.

#### Kommentar:

*I oppstartsmøte med Os kommune ble det konkludert med at det etter gjeldende forskrift ikke var behov for konsekvensutredning for dette tiltaket. Fylkesmannens uttalelse forelå etter at ny forskrift om konsekvensutredning var vedtatt.*

*En har ut fra dette valgt å utarbeide en forenklet konsekvensutredning for dette tiltaket.*

### Hedmark Fylkeskommune, brev av 05.09.2017

Fylkeskommunen forutsetter at planarbeidet søker å tilfredsstillende løsninger som ivaretar hensyn til terreng, vegetasjon, lek- og oppholdsareal, grøntareal mm

Fylkeskommunen ikke er kjent med at det er registrert hverken automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid. De ber også om at varslingsplikt settes inn i planbestemmelsene.

#### Kommentar:

*En har i planarbeidet søkt å finne løsninger som etterkommer de områder som fylkeskommunen ber om at vi skal legge vekt på.*

*Varslingsplikt er tatt inn i bestemmelsene.*

### Statens Vegvesen, brev av 08.12.2017

Statens vegvesen kan ikke se at tiltaket påvirker fylkesvegnettet. De ber derimot om at en tar hensyn til en trafiksikker løsning ved interne avkjøringer til hyttetomtene.

#### Kommentar:

*Atkomst til planområdet skjer fra fylkesvegene i både Os og Tolga, via privat seterveg. Avkjørsel fra denne setervegen er oversiktlig.*

### Sametinget. Brev av 04.09.2017

Sametinget har ingen spesielle merknader til planinitiativet. Også de ber om at varslingsplikt tas inn i bestemmelsen.

#### Kommentar:

*Varslingsplikt er tatt inn i bestemmelsene.*

# 8 Adresseliste

Regionale myndigheter som er varslet om planoppstart.

Navn	E-postadresse	Postnr./-sted
Fylkesmannen i Hedmark	fmhepost@fylkesmannen.no	HAMAR
Hedmark fylkeskommune	postmottak@Hedmark.no	HAMAR
Sametinget	samediggi@samediggi.no	9730 KARASJOK
Statens vegvesen region midt	firmapost-ost@vegvesen.no	LILLEHAMMER

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

## 9 Oppsummering

Fremlagte plan er en mindre reguleringsplan som har til hensikt å regulere inn to nye hyttetomter i et område som fra før har flere hytter integrert i et seterområde. Planen er dermed å betrakte som en fortetting i området.

Planområdet berører ikke viktige naturverdier direkte. Kulturlandskapet berøres ikke i vesentlig grad. Siden planområdet er lite, under 15 dekar, har en valgt å se på konsekvenser for natur og kulturlandskap for et større område.

Det er lagt vekt på å ta hensyn til landskapsbildet med fjern- og nærvirkning av tiltaket.

Tiltaket synes å i liten grad å påvirke området og vil gi få negative konsekvenser.