



OS
KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for

Jakobsåsen Hyttegrend



Planbeskrivelse

09152 – Jakobsåsen hyttegrend



2018-03-01

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Østgård Nordgård Utbygging AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse fro Jakobsåsen
Datering: 2018-03-01
Sist revidert: 2018-12-01

OppdragsID: 09152 – Jakobsåsen.
Oppdragsbeskrivelse: Reguleringsplan for Jakobsåsen.
Oppdragsleder: Jakob Nordstad.
Kvalitetskontroll: Ole Jakob Reichelt

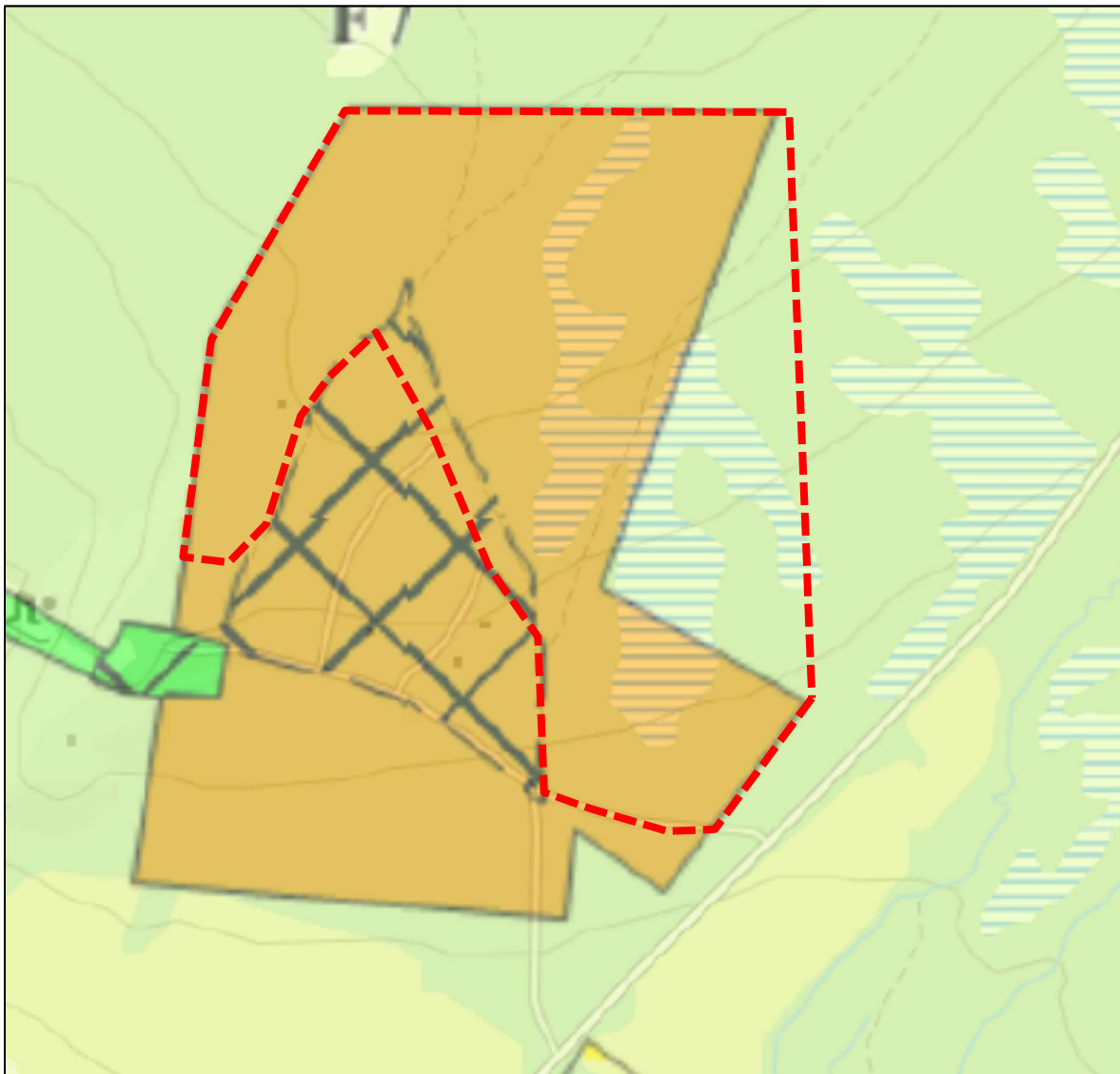
Planråd AS www.planraad.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE	3
BAKGRUNN	4
Planens formål	4
Planområdets beliggenhet	4
Eksisterende forhold og planens avgrensing	5
PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
Oppstartsmøte	6
Varsel om oppstart av planarbeid	6
PLANSTATUS	9
Overordnet plan	9
PLANFORSLAGET	11
VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:	14
Hendelser uten krav, men anbefalte tiltak (grønt matrisenivå):	15
Hendelse hvor tiltak bør gjøres (gult matrisenivå):	16
Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:	17

Eksisterende forhold og planens avgrensning

Som nevnt innledningsvis er det i gjeldende reguleringsplan for Jakobsåsen regulert 24 hyttetomter. I oppstartsmøtet med Os kommune ble det fra kommunen sin side signalisert at de ikke ønsket at eksisterende plan skulle være en del av den nye planen for de nye hyttetomtene. En del av planen vil likevel måtte omreguleres, da eksisterende veger internt i området skal benyttes som atkomstveger til de nye områdene. Under vises et kartutsnitt fra kommuneplanen. Området med raster viser arealet for gjeldende reguleringsplan, rød stiplet strek viser plangrensen som ble varslet ved varsel om oppstart, og lys oransje farge viser arealet som er avsatt i kommuneplanen for fremtidig fritidsbebyggelse på Jakobsåsen.



Kartutsnitt som viser planavgrensningen med rød stiplet strek.

På kartutsnittet over vises også hoppbakkeanlegget og Nansenhytta i arealet som er avsatt til idrettsanlegg med grønn farge på kommuneplankartet. Arealene som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse sør for atkomstvegen til Nansenhytta er ikke en del av denne reguleringsplanen. Denne planprosessen regulerer arealene nord for atkomstveien.

PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte

Østgård – Nordgård Utbygging AS (forslagsstillere og utbyggere) informerte Os kommune våren 2017 om at de ville igangsette regulering av arealene nord for de første 24 tomtene som var bygd ut i Jakobsåsen. Sommeren 2017 ble plankonsulent engasjert for å bistå i prosessen med ny reguleringsplan sammen med styret i Østgård – Nordgård Utbygging AS.

Formelt oppstartsmøte med Os kommune ble avholdt den 20.10.2017. I møtet ble de ulike planforutsetningene gjennomgått og det ble avtalt at det kunne varsles oppstart av planarbeidet i henhold til avtalt planavgrensning. Os kommune konkluderte i møtet, at planforslaget ikke ville medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Varsel om oppstart av planarbeid

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Arbeidets Rett den 29.12.2017, samt varslet med brev til berørte parter 18.12.2017. Varselet ble også gjort tilgjengelig elektronisk på Os kommune og Planråd AS sine hjemmesider. Frist for merknader ble satt til 20.01.2018.

Det kom inn 7 skriftlige merknader til varsel om oppstart. Kopi av varslingsbrev med adresseliste og trykte vedlegg, kunngjort annonse og de innkomne merknadene følger som egne vedlegg til planbeskrivelsen. Det er to private merknader og 5 merknader fra offentlige instanser. Under følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentar:

1. Statens vegvesen, datert 18.01.2018:

Statens vegvesen (Svv) er opptatt av å få synliggjort de trafikale konsekvensene av planforslaget, og stiller spørsmålstegn ved hvor mange enheters som planlegges. SvV er usikre på om krysset mellom Sjøsaeterveien og Fv753 tilfredsstiller trafikksikkerhetsmessige tekniske hensyn, dersom det blir en vesentlig utvidelse av antall enheter. SvV stiller krav til at det som en del av planarbeidet stilles krev til en faglig vurdering av trafikksikkerhet og utformingen av krysset mellom Sjøsaeterveien og Fv753. Krav til utbedring av krysset må påregnes.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Det vises til ROS-analysen og konklusjonen som følger av denne, samt vurderingen som følger i planbeskrivelsen. Dette er fulgt opp som en rekkefølgebestemmelse til planen.

2. NVE, datert 04.01.2018:

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har NVE laget en sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. NVE anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn, og viser til NVE's brev til kommunene datert 29.09.2017 («NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen»). Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.

3. Hedmark fylkeskommune, datert 23.01.2018:

Planfaglige forhold: Fylkesdirektøren forutsetter at planarbeidet skjer i henhold til overordnet lov- og planverk, og i god dialog med kommunen og øvrige berørte parter. Dette innebærer bl.a. at en søker tilfredsstillende løsninger som ivaretar hensynet til gode leke-, uteopphold- og grøntarealer, omkringliggende eksisterende bebyggelse, vann- og avløp, overvannshåndtering, vegløsninger, adkomstløsninger og parkeringsløsninger. Det forutsettes videre at det tilrettelegges for medvirkning så tidlig som mulig i planprosessen, at barn og unges interesser ivaretas spesielt, og at universell utforming og folkehelse legges til grunn i den grad dette er aktuelt. Ut over dette har ikke fylkesdirektøren vesentlige planfaglige merknader til det varslede planarbeidet.

Kulturvernaglige forhold:

Fylkesdirektøren har ingen merknader til planarbeidet ut fra hensynet til automatisk fredete kulturminner. Det synes ikke sannsynlig at det skal være kulturminner innen området da det er LIDAR-data over området. Det må likevel tas forbehold om eventuelle ikke-registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Følgende tekst bes innarbeidet i reguleringsplanens bestemmelser:

«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 bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Hedmark fylkeskommune v/ Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.»

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning.

Det er tatt med et tillegg til bestemmelsene som viser til meldeplikten i § 8 i kulturminneloven i reguleringsbestemmelsene.

4. Fylkesmannen i Hedmark, datert 18.01.2018:

Fylkesmannen forutsetter i sin merknad at planforslaget forholder seg til de føringer som følger i overordnede kommuneplan. Videre presiseres det at landskapshensyn må vektlegges da området ut fra ortofoto synes å ligge langt opp mot fjellet. Naturmangfoldet er også viktig å ivareta, da spesielt naturtypen som er registrert som ekstremrik myr i Naturbasen. Det er registrert en forekomst med naturtypeID BN00090651. Det er viktig at denne ivaretas og at naturverdiene sikres. Ut over dette vises det til generelle føringer og krav til prosessen som medvirkning, ROS-analyse, klimaendringer, reduksjon av klimagassutslipp, naturmangfold, mv. Det vises til utfyllende informasjon i vedlagt merknad fra Fylkesmannen.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. De forholdene som det vises til i merknaden er ivaretatt i planforslaget. Planforslaget forholder seg til avsatt utbyggingsareal som er avklart i overordnet plan tidligere. Landskapshensynene ligger til grunn for utformingen av planen, der det er regulert store tomter med mye grønt areal rundt bebyggelsen som ligger nede i skogskledde arealer. Det blir ikke bygget ovenfor tregrensen. Det vises videre til «virkninger for miljø og samfunn», der flere av forholdene som etterspørres er avklart.

5. Sametinget, datert 15.01.2018:

Sametinget uttaler seg i forhold til planen i forhold til samiske kulturminner. Det vises til tidligere merknad jfr. tidligere planprosess for Austgård hytteområde/Jakobsåsen. Det ansees som lite sannsynlig at det er samiske kulturminner innen planområdet, men minner om bestemmelser i gjeldende lovverk og aktsomhetsplikten. Kulturminnelovens § 8 bør gjengis i reguleringsbestemmelsene.

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Det vises til merknaden og kommentarene til fylkeskommunens kommentar.

6. Lisbeth Engan og Torjus Røste, datert 19.01.2018:

Engan og Røste er eiere av eiendommen benevnt med tomt 22 i eksisterende reguleringsplan for Jakobsåsen. De skriver i sin merknad at «den nye reguleringen for Jakobsåsen hyttefelt i Os kommune ønskes sterkt endret til å ikke gjelde på nordvestsiden av eksisterende hyttefelt. Illustrert av bilde som vedlagt med skravert felt.»

→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. I varsel om oppstart er dette området vurdert i en helhetlig sammenheng og derfor inkludert i planavgrensningen ved varsel om oppstart. Dette området er nå tatt ut av planforslaget og er ikke en del av planen som fremmes til behandling.

7. Monja A. Skavås og Geir Blokkum, datert 19.01.2018:

Skavås og Blokkum er eiere av eiendommen benevnt tomt nr. 21 i eksisterende reguleringsplan for Jakobsåsen. De er i likhet med eierne for tomt 22 (merknad nr. 6) sterkt kritiske til eventuell utvidelse vest for deres eiendom.

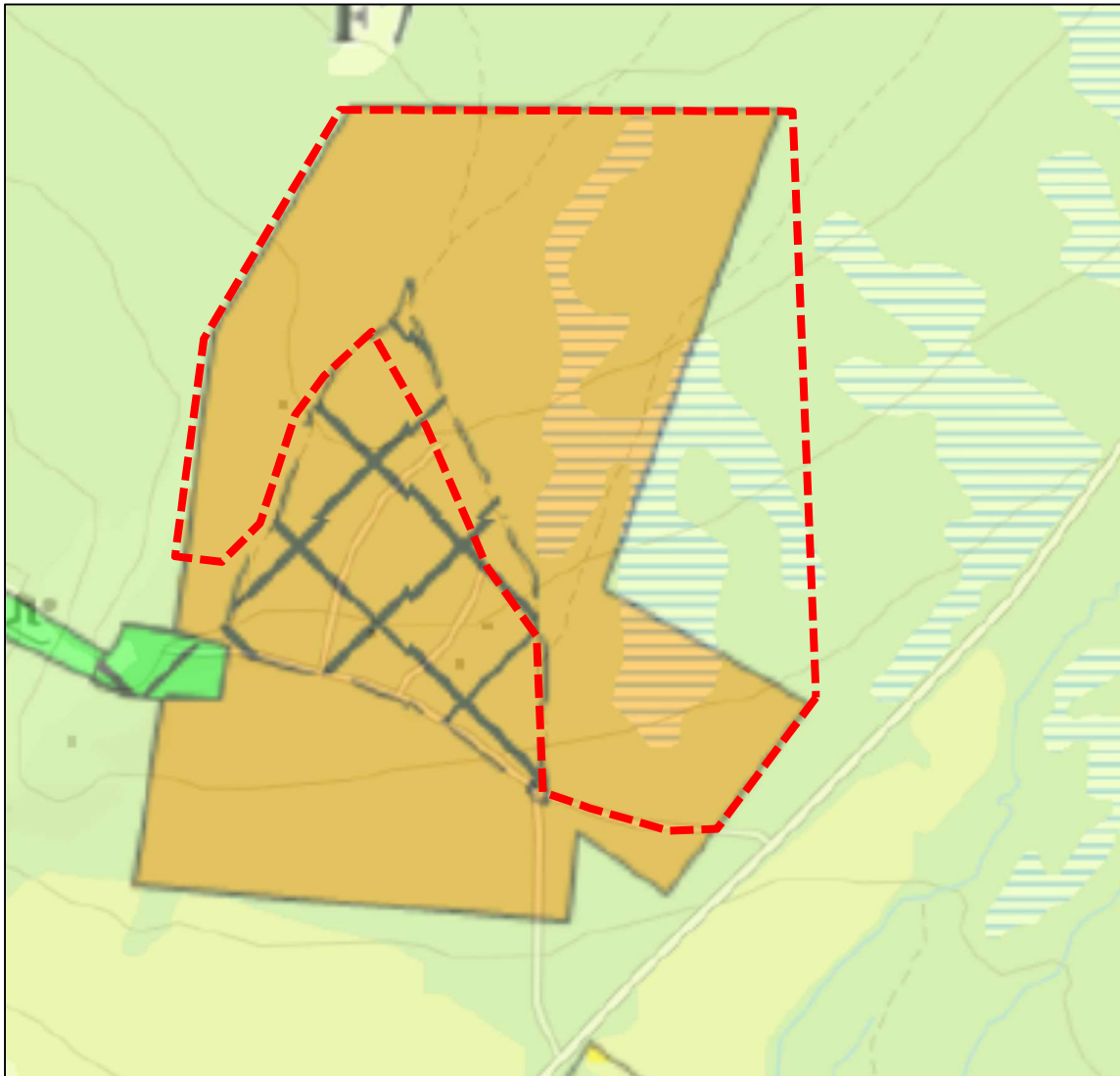
→ Forslagsstiller tar merknaden til etterretning. Det planlegges ikke bebyggelse vest for Deres eiendom.

PLANSTATUS

Overordnet plan

Gjeldende overordnede plan for området er kommuneplanens arealdel for Os kommune. Kommunestyre behandlet planen den 27.11.08, og fattet i møte endelig vedtak av kommuneplanens arealdel for Os kommune 2008-2018.

Under vises et utsnitt av området som er benevnt F7, Jakobsåsen:



Utsnitt fra kommuneplanen for Os kommune som viser avsatt utbyggingsareal ved Jakobsåsen.

Området med raster viser arealet for gjeldende reguleringsplan, rød stiplet strek viser plangrensen som ble varslet ved varsel om oppstart, og lys oransje farge viser arealet som er avsatt i kommuneplanen for fremtidig fritidsbebyggelse på Jakobsåsen.

Kommuneplanens arealdel er av eldre dato, og det er 10 år siden planen ble vedtatt. Det har siden denne gang blitt vedtatt flere endringer i plan- og bygningsloven samt 2 endringer i Teknisk forskrift. Planen synes etter dette å være noe utgått på dato, men fungerer uansett som retningsgivende for reguleringsplanens omfang og innhold.

Gjeldende reguleringsplan for området:

Som vist til innledningsvis er området tidligere regulert. Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplanen for «Jakobsåsen hyttegren». Reguleringsplanen for Jakobsåsen ble første gang vedtatt med 16 tomter regulert til fritidsbebyggelse. I 2016 ble området utvidet med 8 nye tomter på vestsiden av VEG4.

Under vises et utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området:



Nedfotografert kopi med utsnitt fra den gjeldende reguleringsplanen for Jakobsåsen.

Planen består etter dette av 24 hyttetomter, der et fåtall er ledige pr i dag. De 24 tomtene er alle på mellom 1,5 og 2,5 daa. Alle tomtene har høy standard og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg, og har innlagt strøm og bredbånd.

PLANFORSLAGET

Under følger et utsnitt av forslag reguleringsplankartet:



Utsnitt av forslag til detaljreguleringsplan for Jakobsåsen.

Totalt regulerer det nye forslaget 65 nye hyttetomter. De nye tomtene er fordelt på fire delområder som foreslås bygget ut som «klyngebebyggelse» med grønne arealer innimellom.

De grønne arealene består i all hovedsak av myr som er forsøkt bevart. Myrdragene vil fremstå som uberørte i landskapet. Der vegen krysser myra er den på det tørreste området og myra er også her skogkledd med furu, bjørk og vierkratt. Gjennom området er det regulert inn skiløype/turvei i de grønne områdene mellom «klyngebebyggelsen». Dette er innmålte stier etter beitedyr som har eldre og nyere ferdselsårer mot Sætersjøen.

Innen området er det foreslått å flytte på en eksisterende skiløypa som går opp mot Appelsinvarden. Skiløypa går her i to parallelle løp, og det er foreslått å ta bort det ene. Under vises et utsnitt av planen der løypa er foreslått lagt om:



Kartutsnitt som viser hvordan skiløypa er foreslått lagt om.

Den røde stiplede streken viser løypa slik den er lagt i terrenget i dag. Det er i planen foreslått å avsette en bred korridor mot skiløypa som går mot Sætersjøen. Skiløypa som kommer ned fra Appelsinvarden legges om ovenfor planlagt bebyggelse, slik at også denne opprettholder en grønn korridor mot bebyggelsen. Skiløypa bygges om i forbindelse med utbygging av utbygger.

I kommuneplanens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr 1.9 står det at ved utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres en konkret vurdering av hva som kan tilates på den enkelte tomt og i det enkelte området med hensyn til størrelse og utforming av bygninger.

Reguleringsplanen legger opp til relativt store tomter, som bygges ut i konsentrerte «klynger». Dette gir en arealeffektiv utnyttelse av området, samtidig som de store tomtene gir gode grønne kvaliteter mellom bebyggelsen. Dette er også et viktig element for landskapstilpasningene av «klyngene» av bebyggelse, også for den begrensede eksponeringen i landskapet i mot den helhetlige fjernvirkningen.

I reguleringsbestemmelsene fremgår det at det tillates bygget inntil 4 bygninger på den enkelte tomt; hytte, anneks, uthus og/eller garasje. De store tomtene med gode grønne kvaliteter, muliggjør at det kan bygges mye på den enkelte tomt, uten at området endrer karakter. I reguleringsbestemmelsene fremgår det at det kan bygges maksimalt 200 kvm BYA på den enkelte tomt. Det er også regulert inn en «Tun-tomt» på 3,1 daa (BFR39). På denne tomten tillates det bygget inntil 6 boenheter med en maksimal grad av utnyttning på 30 %. Det vises for øvrig til reguleringsbestemmelsene til øvrige bygningsmessige krav til fremtidig bebyggelse.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse (65)	96,8
1420 - Skiløypetrasé (2)	12,4
Sum areal denne kategori:	109,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (3)	7,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (18)	7,3
2082 - Parkeringsplasser (3)	0,4
Sum areal denne kategori:	15,6
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg	0,3
Sum areal denne kategori:	0,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål (9)	82,0
Sum areal denne kategori:	82,0
Totalt alle kategorier: 207,0	

Arealtabell med planformål og arealfordeling innenfor planområdet.

VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN:

En reguleringsplan som legger til rette for utbygging vil ha enkelte miljømessige og samfunnsmessige virkninger. De miljø- og samfunnsmessige virkningene følger av at flere parter, interesser og hensyn vil berøres av endringene som følger av planen. Virkningene av det fremlagte reguleringsplanforslaget er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel for Os kommune, og det er følgelig ingen krav til nye utredninger siden det foreliggende forslaget er i tråd med føringene i den overordnede planen.

Selv om virkningene av planen ikke skal konsekvens vurderes ved dette reguleringsforslaget, skal virkninger som følger av planen vurderes for hver enkelte reguleringsplan. De miljømessige virkningene for en naturressurs, f.eks. forurensning av jord eller vann, hører inn under *miljø*, mens andre konsekvenser, som f.eks. økonomiske konsekvenser knyttet til fare for oversvømmelser eller annen naturskade, faller inn under begrepet *samfunn*.

Siden reguleringsplanen er foreslått på tidligere avsatte utbyggingsformål, som tidligere er både avsatt i overordnet plan og regulert gjennom egen reguleringsplan, er mange av de miljø- og samfunnsmessige virkningene godt utredet gjennom tidligere planprosesser. Ut over arbeidet med kommuneplanen for Os kommune er det også gjennomført analyser, registreringer mv. som er av betydning for området i Jakobsåsen.

Det er likevel gjort en rekke vurderinger i forbindelse med planprosessen som for eksempel vurdering av grunnforhold, flomfare, overvann, forholdet til barn og unge i planleggingen, samt forholdet til trafikk og atkomst til området. Det er også gjennomført en grundig ROS-analyse som vurderer flere aktuelle hendelser som er knyttet opp mot Risiko- og sårbarhet. Her er det også en rekke forhold som er vurdert, men som ikke beskrives nærmere da de er kvittert ut uten risikograd. Under følger en kort oppsummering av de viktigste temaene i ROS-analysen til planen.

Landskapshensyn:

Planforslaget forholder seg til avsatt utbyggingsareal som er avklart i overordnet plan tidligere. Ved behandlingen av de tidligere reguleringsplanene i Jakobsåsen, har forholdet til landskap og fjernvirkning vært et viktig tema. Blant annet har det blitt stilt krav til å begrense belysning utvendig på hyttene. Dette punktet er også i denne planen videreført, og det er foreslått tatt inn følgende i bestemmelsene: «Belysning som kun har til hensikt å belyse utvendig fasade tillates ikke».

For øvrig er byggeområdene vurdert ut fra landskapshensynene som ligger til områdets egenart. Planen er utformet med store tomter med mye grønt areal rundt bebyggelsen. Bebyggelsen er videre planlagt i større «klynger» som ligger nedenfor skogsgrensa i skogskledde arealer. Det blir ikke bygget ovenfor tregrensen og på myrene som ligger i området.

Beredskap og ulykkesrisiko - Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som eget vedlegg til planen. Under følger en kort oppsummering av vurderingen og konklusjonen i analysen som bygger på en risikomatrise som følger av sannsynlighet for hendelse versus konsekvens av hendelse (se ROS-analysen for utdypende forklaring).

Ut ifra sjekklisten som viser i alt 54 uønskede hendelser som er vurdert er det konkludert med at det er to aktuelle hendelser som har risiko som er til stede. Av de to hendelsene er det kun en hendelse som krever tiltak, men for å minimere sannsynligheten for uønskede hendelse er mindre tiltak også vurdert for hendelsene med lavt risikonivå. ROS-analysen omtaler disse hendelsene og har synliggjort forslag til tiltak.

Følgende hendelser er vurdert å være lite sannsynlige til sannsynlige og ha mindre alvorlige til alvorlige konsekvenser i planen:

- Hendelse 44: Ulykke i av- og påkjørsler.
- Hendelse 52: Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig			44	
1. Lite sannsynlig	52			

Sammenstilling på risikovurdering

Det er ikke noen hendelser som har risikonivået høyt (rød rubrikk), men det er middels (gul rubrikk) for en hendelse og lavt (grønn rubrikk i matrisen) for en aktuell hendelse. Det vil derfor kun bli krevd tiltak for den ene hendelsen i forbindelse med planen for hendelsene som har gult konsekvensnivå. For den siste hendelsen vil det ikke bli krevd tiltak i forbindelse med reguleringsplanen. Dette følger av at det er lite til mindre sannsynlig at hendelse vil inntreffe og/eller at konsekvensen av en slik hendelse er mindre alvorlig dersom den skulle inntreffe. Det er likevel foreslått tiltak for å minimere mulig uønsket hendelse for det «grønne» konflikt-/ konsekvensnivået.

Hendelser uten krav, men anbefalte tiltak (grønt matrisenivå):

Hendelse nummer 52 «Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring»:

Med lav hastighet internt i området, og god oversikt i kryssområdene internt i tomtefeltet vil sannsynligheten for at hendelse inntreffer være liten, samtidig som konsekvensen vil være mindre alvorlig til alvorlig. Området som skal bygges ut reguleres nå for relativt mange nye hytter og det vil måtte forventes en økt byggeaktivitet i årene fremover. For å minimere sannsynligheten for uønskede hendelser med farlige situasjoner, bør det derfor være fokus på å sette opp byggegjerder, holde ryddige byggeplasser og opprettholde oversiktlige plasser for varelevering. Skilting til byggeplasser vil også være tiltak som gir et sikrere trafikkbilde innen planområdet.

Hendelse hvor tiltak bør gjøres (gult matrisenivå):

Hendelse nummer 44 «Ulykke i av- og påkjørsler»:

Internt innen planområdet er det oversiktlige veglinjer og kryssløsninger. Vegene her har heller ingen stor trafikkbelastning, og det generelle trafikkbilde vurderes som oversiktlig og godt med tanke på trafiksikkerhet internt i feltet.

Krysset mellom Fv 753 og Sjøseterveien har imidlertid en større belastning, større hastighet og et mer komplekst trafikkbilde, også med mer blandet trafikk. Krysset her må oppgraderes med tanke på siktlinjer og det bør skiltes bedre i forbindelse med utbygging av det nye feltet som nå reguleres. Dette forholdet er også poengtert av Statens vegvesen i Deres merknad til reguleringsplanen.

Det er i denne forbindelse gjennomført en analyse av krysset og kryssets utforming. Med enkle grep vil krysset kunne utbedres. Det er i hovedsak tre forhold som bør utbedres; utbedre siktlinjer i begge retninger med å fjerne vegetasjon og noe masse mot sør. Stigningsforholdet i krysset mot Sjøseterveien bør også flates noe ut i den siste delen inn i krysset. Og det bør skiltes bedre for å varsle krysset på Fylkesvegen. Gjennomføringen og utformingen av dette avtales med Statens vegvesen som vegmyndighet, og utbedres før ny bebyggelse tas i bruk. Det stilles krav til rekkefølgekrav som sikrer at dette gjennomføres, før ny bebyggelse innen det nye området tas i bruk i planbestemmelsene.

Energiforbruk

Det er ikke lagt inn krav i reguleringsplanen som har føringer ut over plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Prosjektering av bygg og tilhørende anlegg vil derfor ta utgangspunkt i rammene som er gitt av energikrav i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Fremtidige tomtkjøpere vil likevel bli oppfordret til å benytte energieffektive energikilder. Et eget varmeanlegg med vannbåren jordvarme for ny fritidsbebyggelse vil bli vurdert fortløpende i forbindelse med prosjekteringen av bebyggelsen og eventuelt for de andre prosjektene innen hytteområdet. Ny solcelle-teknologi vil også kunne være en effektiv og besparende energikilde for fremtiden.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

Naturmangfoldloven stiller krav til en helhetlig vurdering basert på tiltakets omfang versus kunnskapsgrunnlaget og de følger planen omfatter for naturmangfoldet. Forholdet til naturtyper og naturmiljø, samt landskapstilpasning, landbruk og friluftsinnteresser er rutinemessig vurdert som egne temaer i Risiko- og sårbarhetsanalysen. Alle disse er det konkludert med at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av reguleringsplanforslaget. Siden deler av området tidligere er utbygd og de nye arealene er avsatt i overordnet kommuneplan, synes det ikke å være avgjørende konflikt til å måtte vurdere "føre-var"- prinsippet i § 9.

Det ble i 2012 gjennomført en Naturtypekartlegging i Os kommune. Kartleggingen ble utført for Os kommune i samarbeid med Fylkesmannen i Hedmark. Formålet med kartleggingen var å få oppdatert naturtyperegistreringene i kommunen, da i første rekke ved nykartlegging. Området ved Jakobsåsen ble også undersøkt. I området ved Langhaugen, ble det gjort funn av ekstremrik myr i høyereliggende områder jfr. Naturbasen. Naturtypen her ble gitt naturtypeID

BN00090651, verdi B.- regionalt viktig. Utbyggingen av foreslåtte plan vil ikke påvirke denne lokaliteten. Registreringen fra 2012, er imidlertid viktig for kunnskapsgrunnlaget for å vedta den nye planen for Jakobsåsen.

Kunnskapsgrunnlaget for å vurdere prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 synes derfor tilstrekkelig ivaretatt. ROS-analysen og Planbeskrivelsen omtaler de aktuelle forholdene som det bør tas hensyn til, og det er ingen særlige interesser knyttet til naturmangfold som tilsidesettes som følge av planforslaget. For naturmangfoldlovens del vises det til at vurderingen og vektleggingen av prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt og at forholdet til bærekraftig bruk er vurdert tilstrekkelig jfr. § 7.

Konklusjon på virkninger for miljø og samfunn:

Forslaget til detaljreguleringsplanen for Jakobsåsen Hyttegrend vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn jfr. *Forskrift om konsekvensvurderinger*. Det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram eller egne konsekvensutredninger for planen.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planen ikke har betydelige eller avgjørende risiko- og sårbarhetsforhold som er knyttet til planområdet. Forholdet til utbedring av kryss ved Fv 753 er sikret i planen ved egen rekkefølgebestemmelse.