

Jan Martin Stenseth

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for STESETH HYTTEFELT

Plan-id 201802 – Reguleringsendring

Os kommune

2018-10-09 5181973



Revidert	28.05.2019	Revisjon etter behandling i planutvalget	Per S		
Rev.	28.02.2019	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
	05.12.2018	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	Gjeldende reguleringsplaner	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	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	9
4.5	Landbruk	9
4.6	Teknisk infrastruktur	9
5	Beskrivelse av planforslaget	10
5.1	Planlagt arealbruk	10
5.1.1	Reguleringsformål	10
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	10
5.3	Va- og avløp	12
5.4	overflatevann	12
5.5	Kulturminner	12
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	13
6.1	Overordnede planer	13
6.2	Forhold til gjeldende reguleringsplan	13
6.3	Landskap	14
6.4	Barn og unge	15
6.5	Friluftsliv	15
6.6	Risiko og sårbarhet	15
7	Innkomne innspill	16
7.1	Merknader	16
8	Adresseliste	18
9	Oppsummering	19

Sammendrag

På vegne av Jan Martin Stenseth legges det herved frem reguleringsplan for «Stenseth Hyttefelt» i Os kommune.

Planen er en omregulering og utvidelse av eksisterende plan fra 2005.

Hovedgrepet i planforslaget er at planområdet utvides mot nord og tilrettelegges for fire nye hyttetomter. Utvidelsen er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Os sentrum.

Planbestemmelsene vil bli oppdatert og harmonisert med andre planbestemmelser av nyere tid i Os kommune.

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS, avdeling Os.

Planforslaget inneholder følgende:

- Reguleringskart, datert 23.04.2019
- Reguleringsbestemmelser, datert 23.04.2019
- Planbeskrivelse, datert 28.05.2019
- ROS-analyse, datert 05.12.2018

Norconsult AS

28.05.2019

1 Bakgrunn

1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Gjeldende plan er regulert med 6 tomter, samtlige er solgt. Gjennom kommunedelplanen for Os sentrum ble det åpnet for at området kan utvides med 3-4 nye tomter.

Forslagsstiller ønsker ut fra dette å utvide planområdet i tråd med overordnet plan.

Planforslaget tar med tilknytningen til fv. 531 for å sikre avkjørselstillatelse, samt å rydde opp i eksisterende arealbruk i området.

En vil samtidig foreta en «modernisering» av planbestemmelsene med blant annet en økning av tillatt BYA.

1.2 FORSLAGSSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagsstiller: Jan Martin Stenseth

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

Eierforhold: Følgende eiendommer berøres av reguleringsforslaget: GID 135/52, 236, 278,279, 282,283,284, 291 og 135/125.

2 Planprosessen

2.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EV. PLANPROGRAM

Det ble avholdt oppstartsmøte med Os kommune den 24.04.2018

Tilstede fra Os kommune var Lars Petter Løkken. For tiltakshaver møtte Jan Martin Stenseth og Per Simensen Norconsult As deltok som plankonsulent.

Tiltaket utløser ikke krav til planprogram og konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart ble sendt til regionale høringsinstanser, berørte parter og naboer den 25.04.2018.

Varsel om igangsatt planarbeid ble annonsert i Arbeidets Rett den 27.04.2018.

VARSEL OM IGANGSATT PLANARBEID.

Stenseth Hyttefelt – Os kommune

Med hjemmel i §§ 12-1 og 8 i Plan- og bygningsloven varsles det herved om at det er igangsatt omregulering og utvidelse av gjeldende reguleringsplan Stenseth Hyttefelt Pld B47 i Os kommune.

Planen berører i alt 6 hytteeiendommer. Planområdet ligger i Kyennåsen, 2 km nord for Os sentrum.

Planavgrensningen er vist på kartutsnitt.



Regulant er Jan Martin Stenseth. Hensikten med planen er å utvide feltet med 3-4 nye hyttetomter samt å fornye planbestemmelsen for området. Naboer og berørte parter blir varslet særskilt.

Eventuelle merknader eller spørsmål rettes innen 20.05.2018 til:

Norconsult 

2550 Os i Østerdalen

Epost: per.simensen@norconsult.com

Tlf. 95157035

3

Planstatus og rammebetingelse

3.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet ligger i hovedsak innenfor det areal som i kommunedelplanen for Os sentrum er avsatt til fritidsbebyggelse. Område F8 er opprinnelig godkjent med 6 tomter.

Ved revisjon av kommunedelplanen i 2008 ble F8 utvidet for å gi rom for 3 til 4 nye hyttetomter.

I bestemmelsene til kommuneplanen pkt. 1.9.3 b, er maks tillatt BYA satt til 120 m². Bestemmelsene ble vedtatt i 2009. Os kommune har i den senere tid godkjent planer med tillatt BYA på 200 m². Dette gjelder planer med høy standard. (Veg, vann- og godkjent avløp)



Utsnitt av kommunedelplan for Os sentrum med ny planavgrensning

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Gjeldende plan for området ble fremmet som bebyggelsesplan og godkjent i 2005.

Planen inneholder 6 tomter hvorav alle er solgt.

Gjeldende planbestemmelser har en utnyttelsesgrad på tillatt BYA pr. tomt på 100 m², pluss garasje/anneks på 25 m².

For eksisterende bebyggelse i eksisterende plan er det gitt dispensasjon fra arealkravne.

Det er i deler av planen pålagt bestemmelser for å ta vare på vegetasjon for å sikre at området ikke eksponerer seg for mye mot bygda.

Langs fv. 531 ligger en tilstøtende reguleringsplan for boligfeltet «Kvennåsen», pid R14, og «Stenseth Byggfelt», pid R13.



Gjeldende bebyggelsesplan

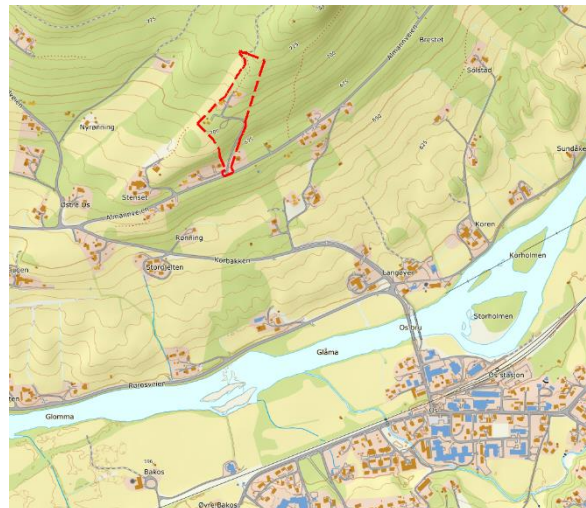
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger i Kvennåsen, 1,5 kilometer nord for Os sentrum.

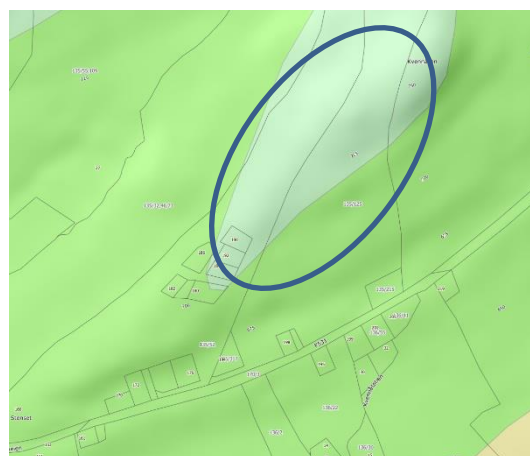
Planområdet ligger på ca. 700 moh.

Området er sydvendt, med god utsikt mot Os sentrum.



4.2 NATURGRUNNLAG

Planområdet ligger i skrånende terreng som er sørvendt. Området er delvis skogbevokst med glissen furuskog. Området er særdeles solrikt. Mot øst grenser planområdet til en smal stripe innmark, 25-30 m, som i hovedsak benyttes til beite. Grunnforholdene består av et tynt vegetasjonsdekke over fjell og med løsmasser mellom fjellsprangene.



Løsmassekart -NGU.

Lysegrønn farge betyr tynt morenedekke.

4.3 DAGENS AREALBRUK OG STEDETS KARAKTER

Utvidelsesområdet er i dag i stor grad avskoget.

På flere partier er det fjell i dagen innenfor utvidelsesområdet.

Bonitet (AR5)

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



Bonitetskart

4.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

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

4.4 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet ligger inntil friluftsområder som blir benyttet av lokalbefolkning og hyttebeboere både på sommer- og vinterstid.

4.5 LANDBRUK

Det er ikke registrert større sammenhengende arealer med dyrbar jord i planområdet. Planområdet ligger inntil dyrka mark som i hovedsak nyttes til beiting av storfe.



Dyrka og dyrkbar jord

4.6 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Området er utbygd med vannforsyningsanlegg som er koblet til kommunalt nett og avløpsanlegg som er knyttet til kommunalt renseanlegg.

Strømforsyning får en fra transformator eiet av Nord Østerdal Kraftlag og ligger i umiddelbar nærhet.

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) | - | 0,6 daa |
| • Fritidsbebyggelse - frittliggende | (sosi 1121) | - | 10,5 daa |

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

- | | | | |
|-------------------------------|-------------|---|---------|
| • Kjørevei (sommer) | (sosi 2011) | - | 2,0 daa |
| • Annen veggrunn – grøntareal | (sosi 2019) | - | 1,5 daa |
| • Parkering | (sosi 2080) | - | 1,0 daa |

Landbruks-, natur og friluftsområder. Pbl §12-1. 2.ledd nr. 5

- | | | | |
|---|-------------|---|---------|
| • Landbruks-, natur-, og friluftsområder. | (sosi 5100) | - | 9,0 daa |
|---|-------------|---|---------|

5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

BOLIGBEBYGGELSE

For boligeiendommene GID 135/264 og 135/317 ligger faktisk arealbruk som er knyttet til boligeiendommene utenfor eiendomsgrense og utenfor arealformålsgrense i gjeldende tilstøtende planer.

Reguleringsplanen som her fremmes tar med seg en justering slik at faktisk arealbruk samsvarer med godkjente arealplaner.



FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE.

Området er fra før regulert med 6 tomter. Samtlige tomter er solgt og 3 av tomtene er ferdig utbygd.

I nytt planforslag er planområdet utvidet med 4 nye tomter.

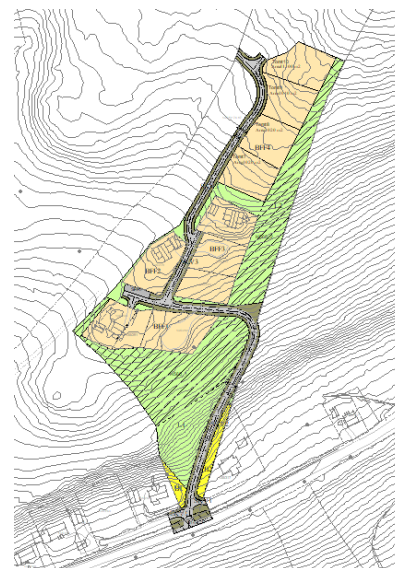
Samtlige nye tomter har et areal på ca. 1100 m².

De nye tomtene ligger på naturlige terrasser i terrenget.

Planen fremmes med nye planbestemmelser som gjøres gjeldende for både eksisterende felt og de nye tomtene.

Max. tillatt BYA er satt til 180 m² og med inntil 3 bygg pr. tomt. Anneks tillates, men uten innlagt vann. Max størrelse på hovedhytta er 130 m². Areal til en biloppstillingsplass inngår i beregning av BYA.

Samtlige tomter med unntak av tomtene 7, 8 og 9 tillates med «oppstuggu».



Reguleringsplanforslag

KJØREVEG / ANNEN VEGGRUNN / FELLES PARKERING.

Samtlige kjøreveger reguleres med veistandard tilsvarende veiklasse 5 i normaler for landbruksveier (landbruks- og matdepartementet, 2016) det vil si standard for sommerveger (minste tillatte kjørebanebredde 3,5 m, maks stigning 18%) Eksisterende veg tilfredsstiller disse kravene.

Ny adkomstveg, SK3, vil få en maksimal stigning på 11,6%.

Dagens adkomst er tidligere godkjent gjennom eksisterende reguleringsplan. Det er ikke tatt forbehold om adkomsten ved utvidelsen av området i kommunedelplanen. Alternativ adkomst til området vil kreve store terrenginngrep og kostnader.

Os kommune har ingen forskrifter eller retningslinjer knyttet til private veger, men en stigning på 17 % er over anbefalt stigning for veger for vinterkjøring.

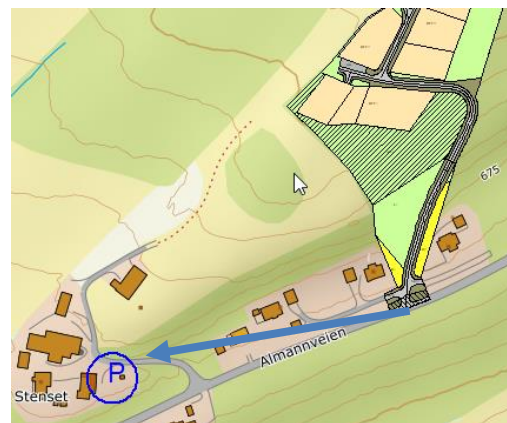
En har valgt å regulere hovedadkomsten som sommerveg, samtidig som det tilrettelegges for vinterparkering for hytteeiere på gardstunet til grunneier 200 m mot vest.

Dette medfører at på vinterstid vil krav om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i byggeteknisk forskrift (TEK 17,§11-17), dimensjoneringskrav for adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets biler, periodevis ikke være tilfredsstillende.

Andre forebyggende tiltak i mellomsesonger kan være skilting og oppsetting av strøsandkasser.

Tekniske anlegg som vann, avløp og kabler kan legges i «annen veggrunn».

Areal avsatt til parkering er felles for hele planområdet.



Vinterparkering

LANDBRUK- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE.

Grøntområder innenfor planavgrensningen reguleres til Landbruk- natur- og friluftsområde.

Planområdet ligger imidlertid utsatt til for å eksponere seg sterkt mot Os sentrum og dalføret.

I gjeldende plan ble det derfor lagt vekt på å ta vare på eksisterende vegetasjon og skog for å redusere planområdets fjernvirkning.

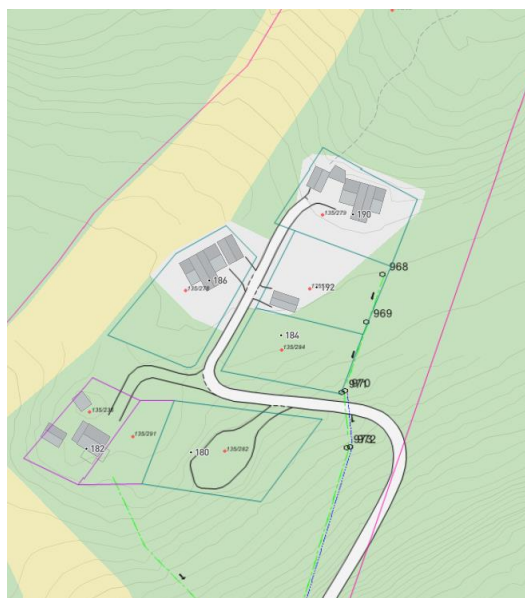
Dette videreføres i nytt planforslag ved at det innreguleres en hensynsone – bevaring naturmiljø som har til hensikt å verne mest mulig av eksisterende skog for innsyn.

5.3 VANN- OG AVLØP

Eksisterende planområde er utbygd med kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Eksisterende anlegg antas å ha tilstrekkelig kapasitet for å kunne koble til ytterligere 4 nye tomter.

En må imidlertid anta at det vil være behov for å trykkforsterke vanntilførselen til de øverste tomtene.



Eksistrenede VA-anlegg

5.4 OVERFLATEVANN

Overflatevann fra veier og byggetomter skal primært håndteres på egen tomt før det ledes til åpne grøfter langs eksisterende veger.

Overflatevannet fra åpne grøfter langs kjøreveger føres til ubebygd skogsområde før det kommer til eksisterende boligtomter langs fylkesvegen.

5.5 KULTURMINNER

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området.

Det er ikke verneverdige eller SEFRAK-registrerte bygg i planområdet.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 OVERORDNEDE PLANER

Planen og planområdet er i all hovedsak tråd med gjeldende kommunedelplan for Os sentrum, men avviker noe mot øst og mot nord. (Jmf. kart til kap. 3.1). Kommuneplanens avgrensning er grov og bygger på plan fra 2009. Planområdet ligger sentrumsnært og er tilrettelagt med nødvendig infrastruktur. Området tåler derfor en sterkere utnyttelse.

En har valgt å legge plangrensen mot eiendomsgrensen i øst for derved å kunne regulere gjenstående skogbelte som en hensynssone for bevaring av eksisterende skog.

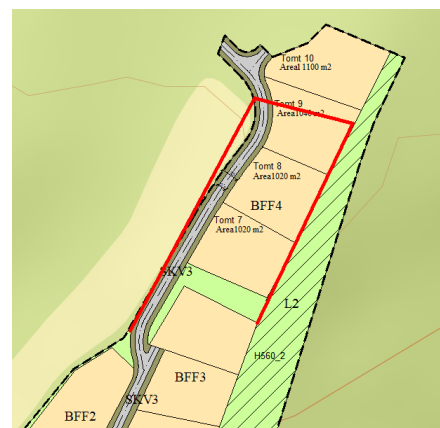
Området er utvidet mot nord for å gi rom til en god svinghammer på nordsiden av dyrkamark, som der kobles mot en traktorvei. For å gi litt mer rom for 4 tomter og for å få en mer effektiv utnyttelse av området trekkes den øverste tomta opp på en rygg i bakkant av byggeområdet.

Bestemmelsene til kommunedelplan har en utnyttelse på 120 m² BYA pr. tomt for områder med spredt bebyggelse eller fortetting.

For nye utbyggingsområder har kommuneplanen en øvre grense på 180 m².

Kommunen har ved flere anledninger gitt dispensasjon for over 200 m² for nyere områder med høy teknisk standard.

Det er vurdert at fremlagte plan ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter forskriftens §3.



Avvik fra
kommunedelplan

6.2 FORHOLD TIL GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Fremlagt planforslag har til hensikt å utvide planområdet med 4 nye tomter i tillegg til de 6 som er regulert tidligere. Tillatt BYA i gjeldende plan er 100 m² pr. tomt +25 m² til uthus

Samtidig gis planen bestemmelser som er tilpasset dagens ønskede utforming av området og en tilpassing til omkringliggende planområder. Planbestemmelsene i gjeldende plan erstattes.

Maksimal tillatt BYA økes til 200 m².

6.3 LANDSKAP

Planområdet ligger sydvendt i lia opp fra dalføret gjennom Os sentrum.

Gjeldende reguleringsplan har gjennom planbestemmelsene lagt sterke restriksjoner på avskoging i området som vender mot dalen og annen bebyggelse. Dette medfører at området i dag er lite eksponert mot bygda.

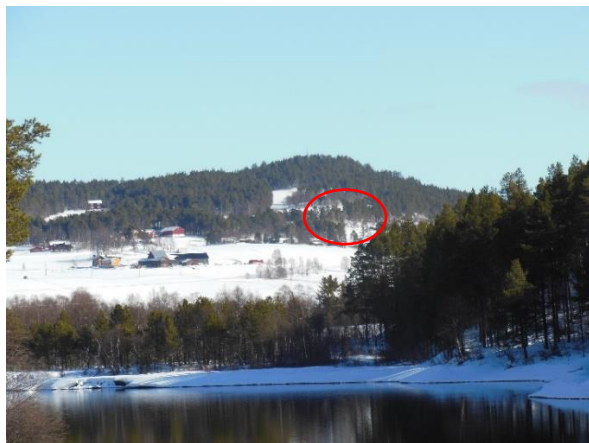
Nytt planforslag viderefører bevaring av skog for skjerming av området med en «Hensynsone for bevaring av skog».

Også de nye tomtene vil ved hjelp av denne hensynsonen i liten grad eksponere seg mot bygda. Sett fra syd («Nerengsvingen») vil tomtene alltid ha terreng i bakkant og vil derfor ikke bryte horisontlinjen. Det samme vil gjelde fra øst og fra Os sentrum når en samtidig sikrer et vegetasjonsbelte mot naboeiendommen. Dette forsvarer at tomt 10 kan trekkes opp på ryggen lengre opp.

Illustrasjonsbildene under viser at de nye tomtene ikke vil eksponere seg mot bygda eller påvirke innsyn betydelig når vegetasjonsbelte opprettholdes.



Utsikt fra tomt 9



Planområdet sett fra "Nerengsvingen".



Planområdet sett fra Os-bru

6.4 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAPITTEL II I NATURMANGFOLDLOVEN

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12

Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12 er hver for seg vurdert.

Gjennom utsjekk av ulike naturbaser er det ikke funnet registrert sårbare eller truede biologiske verdier i planområdet eller dets nærområde.

Vi kan derfor kvittere ut at kunnskapsgrunnlaget er til stede og at de undersøkelser som er gjort ikke utløser noe føre-var-prinsipp eller noen belastning på økosystemet.

6.5 FLOM OG RAS

Planområdet ligger på en liten rygg. Det går ingen bekk eller vassdrag gjennom eller i nærheten av planområdet. Overflatevann fra nedslagsfeltet avskjæres av en bekk/søkk nordøst for planområdet.

Området har aldri vært utsatt for flom, jord- eller snøras.

6.6 FRILUFTSLIV

Planområdet ligger ved inngangen til store friluftsområder med stier og løyper for både sommer- og vinterbruk. Planen opprettholder en passasje for å gi adkomst til friområdene både for beboere i hytteområdet og for andre turgåere.

6.7 RISIKO OG SÅRBARHET

For ROS-analyse, se eget vedlegg

Tiltaket påvirker ikke miljø og samfunn på en slik måte at det utløser behov for konsekvensutredning etter KU-forskriften.

7

Innkomne innspill

7.1 MERKNADER

Fylkesmannen i Hedmark. Brev av 14.05.2018

Fylkesmannen forutsetter at planen er i tråd med føringer i overordnet plan. Fylkesmannen minner om at samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen. Det kreves derfor at det utarbeides en ROS-analyse. Det forutsettes at det etableres forsvarlige miljømessige løsninger for avløp og vannforsyning.

Kommentar:

Planforslaget fremmes med et mindre avvik på planavgrensningen i forhold til kommunedelplanen for Os sentrum og maksimal tillatt BYA økes i forhold til føringer i kommuneplanen. For øvrig fremmes planen i tråd med gjeldende overordnet plan.

Det utarbeides en egen ROS-analyse for planforslaget.

Vann- og avløp kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Hedmark Fylkeskommune. Brev av 25.05.2018

Fylkesdirektør forutsetter at planen fremmes i tråd med overordnet plan og han peker på at det må finnes tilfredsstillende løsning for flere elementer knyttet til planforslaget.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturminner av nyere tid i planområdet.

Kommentar:

De fleste av de planfaglige elementene som fylkesdirektøren peker på er ivaretatt og omtalt i planbeskrivelsen.

NVE. Brev av 08.05.2018

NVE viser generelt til fagtemaer som er viktig å ivareta i arealplanleggingen og henviser til veiledere og retningslinjer for dette.

Kommentar:

Fagtemaer som NVE henviser til og som kan være relevant for dette planforslaget er spesielt ras og erosjon. Dette vurderes i ROS-analysen.

Sametinget. Brev av 07.05.2018

Det er ikke kjente eller registrerte automatisk freda samiske kulturminner i planområdet. Sametinget minner om aktsomhetsplikten og at varslingsplikt tas inn i planbestemmelsene.

Kommentar:

Varslingsplikt tas inn i planbestemmelsene.

Statens vegvesen. Brev av 07.05.2018

Vegvesenet påpeker at planavgrensningen i varselet om planoppstart ikke grenser direkte til fv.531, men avgrenses 60-70 nord for denne. Det som sikrer de enkelte tomter lovlig atkomst til offentlig veg best, er når dette vises i reguleringsplanen. Dermed unngår en enkeltsøknader om utvidet bruk av atkomst etter veglovens bestemmelser.

Samtidig foreslår vegvesenet at det tas inn i planbestemmelsene krav om å opparbeide og opprettholde fri sikt i frisiktsonene.

Kommentar:

Planavgrensningen utvides til å ta med atkomsten til fv.531 slik vegvesenet har foreslått.

Likeledes tas inn i planbestemmelsene krav om opparbeiding og opprettholdelse av frisiktssone.

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.org	HAMAR
NVE Region øst	nve@nve.no	HAMAR
Sametinget	samediggi@samediggi.no	9730 KARASJOK
Statens vegvesen region øst	firmapost-ost@vegvesen.no	HAMAR

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

9 Oppsummering

Fremlagte reguleringsplan for Stenseth Hyttefelt er en utvidelse av eksisterende reguleringsplan i Os kommune, pidR14. Planområdet utvides med 4 nye tomter i tillegg til de 6 eksisterende.

Planen fremmes i hovedsak i tråd med overordnet plan for Os kommune.

De nye tomtene vil føye seg naturlig inn i etablert bebyggelse og i ubetydelig grad eksponere seg mot bebyggelse i Os sentrum.

De nye tomtene knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg og gir derfor ubetydelig miljømessige negative konsekvenser.

Friluftslivets interesser ivaretas.