

OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/9

REGULERINGSPLAN STENSETH HYTTEFELT

Saksbehandler: Inge Ryen

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
13/19	Formannskapet	14.03.2019
32/19	Formannskapet	06.06.2019

Vedlegg:

1. Plankart Stenseth hyttefelt, datert 23.04.19.
2. Reguleringsbestemmelser Stenseth hyttefelt, datert 28.02.19.
3. Planbeskrivelse Stenseth hyttefelt, datert 28.02.19.
4. ROS-analyse Stenseth hyttefelt, datert 05.12.18.

Andre dokumenter i saken:

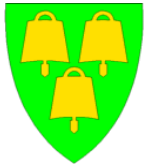
- Referat fra oppstartsmøte, Os kommune datert 24.04.18.
- Varsel om planoppstart, Norconsult datert 25.04.18.
- Annonse Arbeidets Rett 27.04.18.
- Uttalelse til varsel om oppstart, Sametinget datert 07.05.18.
- Uttalelse til varsel om oppstart, Statens vegvesen datert 07.05.18.
- Uttalelse til varsel om oppstart, NVE datert 08.05.18.
- Uttalelse til varsel om oppstart, Fylkesmannen i Hedmark datert 14.05.18.
- Uttalelse til varsel om oppstart, Hedmark fylkeskommune datert 25.05.18.
- Mottakskontroll. Feste Nordøst datert 27.02.19.

Saksopplysninger:

Norconsult a/s har sendt forslag til privat detaljreguleringsplan for Stenseth hyttefelt inn til kommunal behandling. Forslaget medfører:

- utvidelse av eksisterende hyttefelt med fire tomter og tilhørende atkomstvei.
- endring av bestemmelser om utnyttelsesgrad for hele feltet, fra 125 m² bebygd areal (BYA) pr. tomt i gjeldende plan til 180 m² bebygd areal (BYA) pr.tomt.

Planforslaget omfatter både nye og gamle tomter, og erstatter gjeldende bebyggelsesplan for Stenseth hyttefelt fra 2005. I gjeldende plan er det regulert seks tomter, der tre er bebygd, en er delvis bebygd og to er ubebygd. Alle tomtene er solgt. Eksisterende tomter er knyttet til offentlig VA-nett. Samme løsning er valgt for de fire nye tomtene.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Planstatus.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel for Os – delplankart for Os sentrum, vedtatt 2008. I arealdelen er planområdet i hovedsak avsatt som framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse, og gitt betegnelsen F8. I henhold til kommuneplanbestemmelse 1.9.3 b) og tabell 1.8.2 er maksimal utnyttelsesgrad satt til 120 m² bebygd areal (BYA) pr. tomt. Det er i tabell 1.8.2 anslått et utvidelsespotensial på 3-4 tomter.

Planprosess.

Planarbeidet har fulgt saksbehandlingsrutiner som følger av plan- og bygningsloven, i form av oppstartsmøte, varsling av direkte berørte parter med brev, samt annonsering i avis og på kommunens hjemmeside. Det har kommet fem uttalelser til oppstartsvarselet, alle fra offentlige myndigheter. Disse er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen, og fulgt opp gjennom planforslaget.

En tidligere versjon av planforslaget ble behandlet av formannskapet / planutvalget i møte 14.03.19 (sak 13/19). Planutvalget fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 fremmes ikke privat forslag til detaljreguleringsplan for Stenseth Hyttefelt, datert 27.02.19, til kommunal behandling.

Før planforslaget tas opp til behandling må det suppleres med følgende:

- *Illustrasjonsmateriale som viser landskapsvirkning.*
- *Vurdering av juridisk- og økonomisk ansvar ved eventuelt å akseptere økt risiko knyttet til kjøreatomst.*

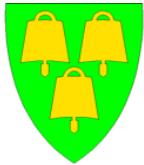
I tiden etter behandlingen har forslagstiller i samarbeid med administrasjonen sett nærmere på temaene landskapsvirkning og atkomstvei. De løsningene man har kommet fram til er gjort rede for i saksvurderingen nedenfor.

Vurderingstemaer:

I oppstartsmøtet er følgende vurderingstemaer for planarbeidet identifisert, jf. referatet:

- Naturgrunnlag
- Lokalisering
- Landskapsvirkning
- Estetikk og byggeskikk
- Landbruk
- Biologisk mangfold
- Friluftsinnteresser
- Vannforsyning og avløpsforhold
- Trafikk- og vegutforming

Vurderingstemaene er i all hovedsak fulgt opp gjennom planarbeidet, og vurderingene framgår av planbeskrivelsen. For ytterligere informasjon vises det til vedlagte planbeskrivelse og øvrige plandokumenter.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Saksvurdering:

Forholdet til overordnet plan - utnyttelsesgrad.

Planforslaget avviker fra overordnet plan når det gjelder utnyttelsesgrad. I arealdelen er maksimal utnyttelsesgrad satt til 120 m² BYA pr. tomt. I planforslaget er utnyttelsesgraden satt til 180 m² BYA pr. tomt. Økningen er betydelig, men det er flere momenter som tilsier at det i utgangspunktet er riktig å øke utnyttelsesgraden.

Stenseth hyttefelt ligger nært Os sentrum, og infrastruktur er etablert. Hyttene kan kobles til offentlig VA-nett. Hovedtrenden i markedet har over tid vært etterspørsel etter større hytter med høy standard, selv om det senere år også har vært en etterspørselsdreining mot såkalte kompakthytter med høy teknisk standard. Teknisk standard, størrelse og beliggenhet er av de faktorene som påvirker bruken av hytta i størst grad, jf. den regionale hytteundersøkelsen i fjellregionen (regionrådet 2015 – 2017). Antall bruksdøgn er bestemmende for ringvirkningene lokalsamfunnet får ut av sine hytter. Standardheving og økt bruk av eksisterende, eldre hytter bør få økt fokus. Sentrumsnær eller «bygdenær» lokalisering gir både flere bruksdøgn, men også et mer miljøvennlig og bærekraftig utbyggingsmønster. Å øke utnyttelsesgraden og dermed bygningsmessig standard på hytter med sentral beliggenhet er dermed i tråd med rådende trender. Eksisterende arealdel er over 10 år gammel og gjenspeiler ikke disse trendene.

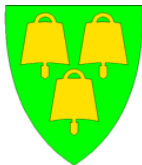
Det er også et moment at to av de eksisterende tomtene allerede er bebyggt med hovedhytte på om lag 125 m² og garasje/anneks på om lag 25 m². Altså en samlet utnyttelsesgrad på drøyt 150 m².

Forholdet til overordnet plan - arealbruk.

Planforslaget avviker noe fra overordnet plan også når det gjelder avgrensningen av hytteområdet, se figur på neste side der byggeområdet i arealdelen er vist med rød strek. Avgrensningen i arealdelen er mer overordnet og mindre nøyaktig. Reguleringsplanen viser hva som er mulig å bygge ut når man har studert utbyggingsområdet nærmere.

Den øverste tomte (tomt nr.10) vil bli liggende oppe på et flatt parti, og vil få grei atkomst fra vendehammeren. I bakkant av tomte er det en bratt, skogkledt åsrygg som visuelt sett vil utgjøre en «bakvegg» for bebyggelsen, og som medfører at bebyggelsen på tomte blir godt landskapstilpasset. På nedsiden av tomte, i grensen mot tomt 9, er det igjen et brattere parti (hammer).

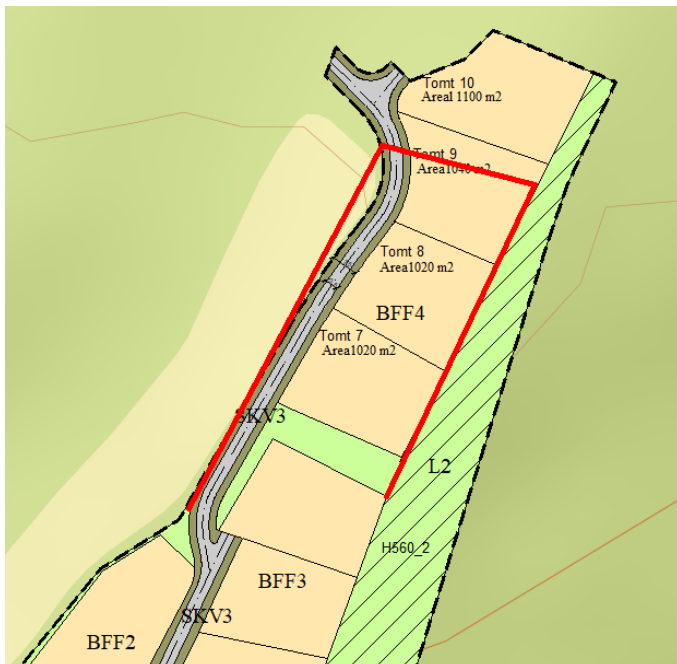
På grunn av helningen i terrenget er det ikke aktuelt å utvide hytteområdet ytterligere oppover (nordover) i framtiden. Foreliggende planforslag med fire tomter utnytter således «restpotensialet» i Stenseth hyttefelt. Dette medfører god ressursutnyttelse. På slik bakgrunn, og tatt i betraktning den sentrumsnære beliggenheten til feltet, mener administrasjonen avviket fra avsatt byggeområde i arealdelen er akseptabel.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk



Forslag til reguleringsplan med avgrensningen av byggeområdet i arealdelen i rødt.

Landskapsvirkning.

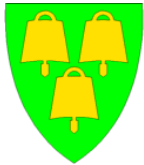
Som det er gjort rede for i kapittel 6.3 i saksutredningen, er landskapsmessig fjernvirkning og synlighet fra sør uproblematisk da ny bebyggelse i hyttefeltet vil ha terreng i bakkant. Ny bebyggelse vil ikke bryte horisontlinjer, og planområdet er ikke så bratt av det vil bli synlig i en grad som er uheldig.

Fra Os sentrum i øst er det noe mindre marginer, da planområdet ligger langs toppen av en terrengrygg med bratt helning mot øst (se koter på plankartet). Dersom skogen på naboeiendommen øst for planområdet blir fjernet, vil ny bebyggelse kunne bli liggende i siluett (bryte horisontlinjer) fra enkelte utsynspunkter i og ved Os sentrum.

For å unngå uheldig eksponering mot Os sentrum i øst er østgrensa for tomtene trukket noe lenger mot vest, og det er lagt inn et LNF-område med hensynssone for bevaring av vegetasjon øst for tomtene, mot plangrense og naboeiendom. Etter administrasjonens vurdering er forholdet til landskapsvirkning tilfredsstillende vurdert og håndtert i planforslaget.

Stigning atkomstvei.

Atkomstveien fra fv.531 og opp til eksisterende felt er svært bratt, med en stigning på hele 17,5 %. Dette er omtalt i ROS-analysen, og representerer i noen grad en sikkerhetsrisiko. Både i form av økt risiko for trafikkulykke og økt risiko for at utrykningskjøretøy ikke vil komme fram til tomtene, spesielt vinterstid. Som hovedregel bør ingen kjøreveger ha stigning på mer enn 10%, selv ikke private atkomstveier.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Omlegging av atkomstveien vil kreve store terrenginngrep og kostnader, og vil ikke være regningssvarende for en utvidelsen kun med fire tomter. Siden utvidelsespotensialet for hyttefeltet er fullt utnyttet, synes det å være en bedre løsning å akseptere den veistandarden som ligger til grunn for 6 eksisterende tomter.

Eksisterende veg tilfredsstillende tekniske krav tilsvarende veiklasse 5 i normaler for landbruksveier (landbruks- og matdepartementet 2016), hvilket innebærer minste tillatte kjørebanebredde på 3,5 meter og maksimal stigning på 18%. Denne minstestandarden er nå sikret gjennom reguleringsbestemmelse pkt. 6.1. En har videre valgt å omtale dette som sommervei, og angitt løsning for vinterparkering på gardstunet på eiendommen der hyttefeltet ligger.

Den regulerte løsningen medfører at krav om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i byggeteknisk forskrift (TEK 17, §11-17), dimensjoneringskrav for adkomst og oppstillingsplass for brannvesenets biler, ikke vil være tilfredsstillende i vinterseongen. Dette er det gjort rede for i planbeskrivelsens pkt. 5.2.

Etter administrasjonens vurdering er forholdet til kjøreatkomst tilfredsstillende vurdert og håndtert i planforslaget. De presiseringer og justeringer som er innarbeidet i planforslaget siden planutvalgets behandling i mars medfører en tydeliggjøring av risiko- og ansvarsforhold knyttet til atkomstveien både for hytteeiere, grunneier og kommunen som planmyndighet.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges privat forslag til detaljreguleringsplan for Stenseth Hyttefelt, datert 28.05.19, ut til høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 06.06.2019 sak 32/19

Endringsforslag fra Arne Horten:

Siste setning i punkt 4.1.1. i reguleringsplanen fjernes.

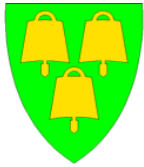
Endringsforslaget enstemmig vedtatt (7-0).

Innstillingen med endringsforslaget enstemmig vedtatt (7-0).

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11, legges privat forslag til detaljreguleringsplan for Stenseth Hyttefelt, datert 28.05.19, ut til høring og offentlig ettersyn.

Siste setning i punkt 4.1.1. i reguleringsplanen fjernes.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk