

OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/951

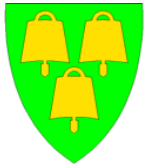
OMRÅDEREGULERING AV OS SENTRUM

Saksbehandler: Ieva Norvaisaite Hicks

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/17	Planutvalget	06.09.2017
60/17	Kommunestyret	14.12.2017
15/18	Formannskapet	03.05.2018
19/19	Formannskapet	09.05.2019
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	
50/19	Formannskapet	05.12.2019
55/19	Kommunestyret	19.12.2019

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 21.10.19.
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 21.10.19.
3. Planbeskrivelse, revidert 21.10.19.
4. ROS-analyse, datert 01.05.19.
5. Støyberegning, støyrapport datert 14.05.19.
6. Hydraulisk analyse for Os sentrum, oppdragsrapport B nr.17/2019, NVE – november 2019.
7. Notat om kulturminneverdier, Hedmark fylkeskommune datert 05.12.18.
8. Bilder fra digital terrengmodell, Feste Nordøst – mai 2019.
9. Høringsuttalelse fra Sametinget, brev datert 22.05.2019.
10. Høringsuttalelse fra NVE, brev datert 12.06.2019.
11. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, brev datert 21.06.2019.
12. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet, brev datert 19.06.2019 og 21.06.2019.
13. Høringsuttalelse fra Hedmark fylkeskommune, brev datert 25.06.2019.
14. Høringsuttalelse fra Bane Nor, brev datert 18.09.2019.
15. Høringsuttalelse fra Byggern Os, e-post v/ Håkon Engan datert 26.06.2019.
16. Høringsuttalelse fra Os ungdomsråd, brev datert 26.06.2019.
17. Høringsuttalelse fra Gurkirpal Singh, e-post datert 27.06.2019.
18. Høringsuttalelse fra Jon Olav Volden, brev datert 27.06.2019.
19. Høringsuttalelse fra Mara Kähler, e-post datert 05.03.2018.
20. Brev fra fylkesmannen datert 23.10.19. Oppløsning av innsigelser.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Andre dokumenter i saken:

- Planprogram, fastsatt av Os kommune 03.05.18 (sak 15/18).
- Varsel om planoppstart, Os kommune datert 07.09.17.
- Uttalelse til oppstartsvarsel, Bane Nor datert 18.10.17.
- Uttalelse til oppstartsvarsel, Hedmark fylkeskommune datert 20.10.17.
- Uttalelse til oppstartsvarsel, NVE datert 20.10.17.
- Uttalelse til oppstartsvarsel, Fylkesmannen i Hedmark datert 24.10.17.
- Uttalelse til oppstartsvarsel, Statens vegvesen datert 24.10.17.
- Saksutredning for førstegangsbehandling, formannskapetets møte 09.05.19 (sak 19/19).
- Forslag til prosjektplan for stedsutviklingsarbeid, datert 17.11.17.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og hensikt:

Formålet med planarbeidet har vært å avklare ønsket utvikling for Os sentrum kommende år, og legge til rette for at denne utviklingen finner sted. Planen skal gi rammer for arealbruk og utbygging, der ulike interesser er sett i sammenheng, og hensynet til helheten blir ivaretatt.

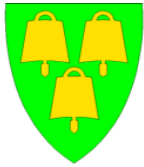
Det har vært ønskelig å legge til rette for fleksibel bruk av arealene, ved hjelp av kombinerte reguleringsformål.

Hovedgrep:

Hovedgrepene i planarbeidet har vært å avklare behovene for utbyggingsformål, regulere kombinerte byggeformål, sette klare rammer for utnyttelse av byggeområdene langs Søstergata (fv.30), avklare byggehøyder og byggelinjer, samt regulere og sikre eldre bygningsmiljø. Stasjonsbyen Os har et særpreget bygningsmiljø og en tydelig definert sentrumsgate. Det er viktig å ta vare på dette særpreget.

Det er lagt opp til å benytte eksisterende vegnett, framfor etablering av nye veger. Den tidligere, regulerte «tverraksen» mellom Søstergata og kommunehuset er ikke videreført. Det er et godt utbygd gang- og sykkelvegnett i sentrum, samt fortausløsninger langs Søstergata. Dette videreføres i områdeplanen.

For å legge til rette for en fleksibel bruk av sentrumsområdene, reguleres store deler av byggeområdene langs Søstergata, Brutippen og Rytrøa til kombinerte formål. Det legges til rette for bolig, forretning, kontor og tjenesteyting innenfor flere områder.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Deler av den eldste bebyggelsen langs Søstergata får hensynssone bevaring kulturmiljø. Dette gjøres for å ta vare på eldre gårdsanlegg og enkeltbygg. Bolighuset Rye og Snekkerskola er begge viktige i denne sammenheng. I terrengmodellen er det illustrert ulike situasjoner langs Søstergata; med og uten den eldre bebyggelsen, nytt sammenhengende forretningsbygg, nytt bolig- og forretningsbygg, samt to etasjer på Spar/bankbygget.

Hensynssoner:

Flom og støy er to tema i konsekvensutredningen, som påvirker Stasjonsbyen. Flomsonene er tilknyttet Glåma og Verjåa. Sentrumsbebyggelsen på nordsiden av Verjåa, der de fleste kommunale bygningene ligger, er berørt av flomsonen. Det vil bli utført supplerende målinger, for å kvalitetssikre flomrapporten og flomsonene. Dette kan føre til endringer på flomsonene som ligger i områdeplanen. Nye omsorgsboliger bygges innenfor flomsonen, men med grunnmurshøyde over flomsonenivå.

Støysonene i kartet følger jernbanen, FV30, Håmmålsfjellveien og Grendeveien. Det er to mindre områder med rød sone tilknyttet jernbanen, og rød sone langs Søstergata, inn mot eksisterende bebyggelse. Dette vil utløse krav om tiltak på ny bebyggelse innenfor disse områdene. Støysonene får små konsekvenser for eksisterende bebyggelse.

Plantype og konsekvensutredning (KU):

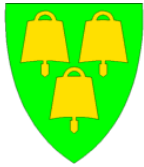
Planen er utarbeidet som områdereguleringsplan, jf. plan- og bygningslovens § 12-2. Planarbeidet er vurdert i henhold til den nye forskriften om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (KU-forskriften), som trådte i kraft 01.07.17. Det er krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftens § 6 (planer som alltid skal behandles etter forskriften):

§ 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningslovens

§ 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.

Konsekvensutredningen er innarbeidet som en integrert del av planbeskrivelsen, jfr. plan- og bygningslovens § 4-2. Temaene som er utredet følger av planprogram fastsatt av Os kommune 03.05.18, sak 15/18. Os kommune er ansvarlig myndighet for utredningen.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Planforslaget er utarbeidet av Feste NordØst as i nært samarbeid med Os kommune.

Planstatus:

Eksisterende reguleringsplan for planområdet er i all hovedsak *reguleringsplan for Os sentrum*, vedtatt 19.10.1995 (Plan ID R23). Reguleringsplanen for Os sentrum omfatter et større område enn områdereguleringsplanen for stasjonsbyen Os, dvs. også bolig- og industriområder sør og øst for stasjonsbyen, samt deler av Sundmoen.

Reguleringsplan for Os stasjon er en egen reguleringsplan (plan ID R22), og erstattes i sin helhet av områdereguleringsplanen. Det samme gjelder Reguleringsplanen *Nørnesjordet boligfelt* (plan ID R54) ligger i den sørøstligste delen av planområdet.

Den østre delen av *reguleringsplan for Håmmålfjellsveien* (plan ID RD63) erstattes av områdereguleringsplanen. Det reguleres inn en ny veg til område BFK4, som går langs industriformålet BI1.

Stedsanalyse:

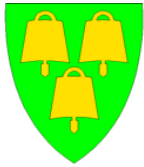
Det er gjennomført en enkel stedsanalyse som en del av grunnlaget for områdeplanen. Analysen vil sammen med innspillene og medvirkningsarbeidet ligge til grunn for planutformingen.

Planprosess og medvirkning:

Planarbeidet startet som en rullering av kommunedelplan for sentrum. Etter en del vurderinger knyttet til behov, nivå på planarbeid, detaljeringsgrad, m.m. ble plantypen endret til områdeplan for sentrum.

Planarbeidet ble varslet igangsatt 07.09.17. Forslag til planprogram, utarbeidet av Os kommune, var vedlagt oppstartsvarelet. Det ble mottatt 5 merknader, samtlige fra offentlige instanser. Disse er gjengitt i planbeskrivelsen og fulgt opp gjennom planarbeidet. Planprogrammet ble fastsatt av Os kommune 03.05.18, sak 15/18. Planarbeidet ble presentert og drøftet i Planforum 4. november 2017. Det ble gitt tilbakemeldinger om behov for å konkretisere hensikten med planarbeidet.

Det er gjennomført flere møter med BID-gruppa (Business Improvement District), som har vært referansegruppe for planarbeidet. BID-gruppa består av næringsaktører og politikere og er en videreføring av tidligere «sentrumsgruppe» knyttet til steds- og næringsutviklingsarbeid.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Fra desember 2018 og fram til mars 2019 har det vært gjennomført ca. 25 møter med grunneiere, næringsaktører, offentlige instanser, formannskapet og BID-gruppa. I tillegg kommer interne arbeidsmøter mellom kommunen og plankonsulenten. Det har vært en konstruktiv prosess, med mange gode innspill til planarbeidet. Næringslivet i Os sentrum har skissert sine behov for endringer. Dette gjelder Spar Os, Tolga Os Sparebank, Os Meieri, Bensinstasjonen/Best, eier av Alsaker-gården og Dølgård-bygget. Det har vært gjennomført separate møter med hver enkelt aktør.

Det har vært egne møter og befaringer med Statens Vegvesen, Hedmark fylkeskommune og FIAS as.

Det er gjennomført flere møter og befaringer med Bane NOR og Os Meieri. Os Meieri har ønsket knyttet til egen eiendom, og deler av Bane NOR sin eiendom, som Os Meieri allerede benytter i dag. Bane NOR ønsker å sanere usikrede planoverganger, og det er derfor lagt inn adkomstveg til Sundmogårdene via Os sentrum.

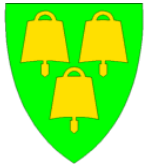
Investeringsfondet i Os (som forvalter Os kommune sine eiendommer i sentrum) har fått informasjon og gitt innspill underveis i planarbeidet.

Det er gjennomført møter med private grunneiere som er berørt av mulige utbyggingstiltak, for å høre deres ønsker og vurderinger.

Innspillene fra medvirkningsarbeidet er innarbeidet og synliggjort i en 3D-modell for planområdet, med omkringliggende terreng. 3D-modellen har vært benyttet for presentasjon av planforslaget og for drøfting av innspillene. 3D-modellen og bilder fra denne er presentert i planbeskrivelsen.

Det ble avholdt åpent møte 27. 03.19. Der møtte ca. 20 personer. Det var aktiv drøfting rundt bevaringsområder (bevaring av Snekkerskola), utbygging av nytt forretningsbygg, særpreget til Os sentrum, m.m.

Forslag til reguleringsplan ble førstegangsbehandlet av formannskapet (planutvalg) i Os 09.05.19 (sak 19/19), og vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget ble sendt til direkte berørte parter ved brev datert 09.05.19, og annonsert lagt ut til offentlig ettersyn ved oppslag på kommunens hjemmeside 14.05.19 og annonse i Arbeidets Rett 15.05.19. Innen høringsfristen er det mottatt i alt 10 høringsuttalelser, der 7 er fra offentlige instanser og 3 er fra privatpersoner. Høringsuttalelsene er oppsummert og vurdert under saksvurderingen nedenfor, og omfatter også et tidligere mottatt, privat innspill i tillegg til de 10 høringsuttalelsene.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Saksvurdering:

Offentlige instanser:

Sametinget, brev datert 22.05.2019

Sametinget ser det som lite sannsynlig at det finnes ukjente automatisk freda, samiske kulturminner i tiltaksområdet og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Det bes om at aktsomhetsplikten for kulturminner, herunder samiske, innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til etterretning. Aktsomhetsplikten for kulturminner, jf.

kulturminnelovens § 8, er innarbeidet som reguleringsbestemmelse 2.2.1.

NVE, brev datert 12.06.2019

Det er gjort et relativt bra arbeid når det gjelder å hensynta sikkerhet mot flom. Aktsomhetsområder er identifisert, og det er gjennomført flomberegning og hydraulisk analyse for Glomma og Verjåa. Sone for 200-årsflom er regulert som hensynssone med tilhørende bestemmelser.

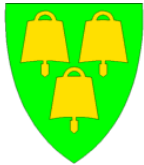
Verdiene for Verjåa er imidlertid foreløpige, siden bunnhøyden av elva ikke er verifisert. På bakgrunn av dette anbefales det at krav om kjellerfrie bygg innarbeides i reguleringsbestemmelsene. Det samme gjelder krav om underkant gulv minimum på kote for 200-årsflom + 50 cm sikkerhetsmargin. Når flomberegningene for Verjåa blir oppdatert (NVE), bør de nye tverrprofilene innarbeides i planbeskrivelsen (tabell og kart).

Det bør stilles krav om at kjellere utenfor hensynssone for flom må bygges slik at de blir vanntette.

For sykehjem o.l. (bygg i sikkerhetsklasse F3) gjelder sikkerhetskrav mot 1000-årsflom, jf. TEK17. På slik bakgrunn bes det om at det innarbeides en bestemmelse for kombinerte byggeområder der offentlig tjenesteyting inngår (dvs. område o_B/T 1-4) om at bygg i sikkerhetsklasse F3 plasseres ikke lavere enn kote for 100-årsflom + sikkerhetsmargin.

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til etterretning. Reguleringsbestemmelser justeres hovedsak i henhold til anbefalinger og krav fra NVE. Areal utenfor flomsonen har varierende høyde, og en har ikke funnet det riktig å legge ned en generell



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

bestemmelse for hele sentrum om vanntette kjellere. Dette kan for eksempel være til hinder for gode fortetningsløsninger som parkeringskjeller. Krav om minimum byggehøyde for bygg i sikkerhetsklasse 3 innarbeides i bestemmelse 4.4.

Det er ved sluttbehandling av planen ikke mottatt materiale for oppdatert flomsituasjon langs Verjåa (kotekart, profiler, etc.) som egner seg for synliggjøring i planbeskrivelsen. Det er kun mottatt data for nye flomlinjer, som ligger til grunn for hensynssonen i revidert plankart. Det forutsettes at flomrapporten blir supplert med nødvendig materiale i ettertid, til bruk i byggesaksbehandlingen.

Statens vegvesen, brev datert 21.06.2019

Det er gjort godt arbeid med gode utredninger og intensjoner. Det er positivt at identiteten som stasjonsby ønskes bevart og videreført. Det er viktig å bevare det opprinnelige gatepreget. Vegvesenet støtter at «tverraksen» mellom Søstergata og kommunehuset utgår.

Det stilles spørsmål ved om planforslaget åpner for nye utkjøringer på fv.30. Frisiktsone i atkomsten til Os stasjon er ikke tilfredsstillende og må justeres i henhold til håndbok N100 (vegnormalene). Byggegrenser langs fv.30 er lagt for nært veien. Vegvesenet ønsker påfølgende dialog om utkjøringer på og fylkesgrenser langs fv.30.

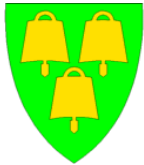
Kommunens kommentar:

Innspillet tas til etterretning. Det er gjennomført møte og befarings med vegvesenet 10.september 2019. I plankartet er frisiktsoner, både i kryss med atkomstvei til stasjon og kommunehuset, justert i henhold til vegnormalene. Jf. e-post fra seksjon plan- og trafikk Hedmark i vegvesenet. Byggegrenser mot fv.30, på sørsiden av Søstergata, er justert noe og følger i stor grad eksisterende bebyggelse. Byggegrensen varierer hovedsakelig fra 9m til 11,5m fra midt veg. For et mindre område er byggegrensen ca 5m,5.

I reguleringsbestemmelse 3.12.1 er det innarbeidet ny setning som begrenser bruk av eksisterende avkjørsler fra fv.30 til å gjelde kjøring til eiendommen.

Fylkesmannen i Innlandet, brev datert 19.06.2019 og 21.06.2019

Fylkesmannen mener det har vært gjennomført en god planprosess, der viktige interessegrupper har vært involvert. Det er et godt grep å legge opp til større grad av



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

kombinerte formål, hvilket åpner for varierte sentrumsformål i kombinasjon med bolig.

Byggeområdet B/F/K3 medfører omdisponering av 6,8 daa dyrket mark, avsatt til LNF i arealdelen og regulert til landbruk i gjeldende reguleringsplan. Fylkesmannen mener omdisponeringen av landbruksarealet i for liten grad er knyttet opp mot det faktiske behovet for boligområder i tilknytning til Os sentrum, og fremmer **innsigelse** til omdisponeringen.

Campingområdet BFT1 medfører omregulering av et område som i dag brukes til fulldyrka jord, men som er regulert til park i gjeldende reguleringsplan. Det er en mangel at området ikke er vurdert gjennom konsekvensutredningen, og fylkesmannen fremmer **innsigelse** til formålsendringen. Det er særlig relevant å vurdere området når det gjelder hensyn til flom, barn- og unge, grønnsstruktur- og friluftsliv, samt bevaring av kantsoner langs vassdrag.

Reguleringsbestemmelsene mangler tilstrekkelig konkrete krav til etablering av lekeareal for nye områder regulert til boligformål (størrelse, opparbeidingsrekkefølge, etc.), og fylkesmannen fremmer **innsigelse** til bestemmelsene.

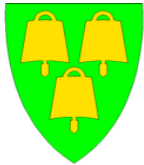
Areal regulert til friområde/lekeplass sør for Rytrøa er foreslått endret til kombinert byggeformål for bolig og tjenesteyting (o_BT3). Rikspolitiske retningslinjer setter krav om fullverdig erstatning for omregulering av regulerte lekeområder. Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til deler av område o_BT3 som tidligere var regulert til friområde/lek.

I brev av 21.06.19 ber fylkesmannen om dialog for å løse innsigelsene.

Kommunens kommentar:

Innsigelse til søndre del av område B/F/K3 tas til etterretning. Områdets reguleringsmessige status som landbruk videreføres (område LJO2).

For området BFT1 er det innarbeidet en ny setning i reguleringsbestemmelse 3.4.1 som hindrer etablering av faste installasjoner på området. Det kan tilrettelegges for nødvendige servicefunksjoner i område F/K/I1 (bensinstasjonsområdet). I en flomsituasjon kan midlertidige og transportable installasjoner flyttes (bobiler, campingvogner og telt). Området ligger lite tilgjengelig på baksiden av bensinstasjon, industrivirksomhet og lager, ut mot et parti av Glomma med sterk strøm. Arealet kan være egnet som friområde /



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

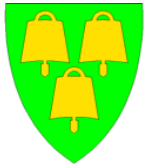
Teknisk

friluftsområde i tilknytning til Glåma, men er uegnet som lekeområde for barn på grunn av sikkerhet og lav tilgjengelighet / sentralitet. Bredden på grønnstrukturbelte med turvei langs Glåma er økt fra 5 til 8 meter, hvilket medfører at eksisterende kantvegetasjon langs Glåma (framgår av flyfoto) kan opprettholdes. Vurdering av området vil bli innarbeidet i konsekvensutredningen.

Innsigelse til reguleringsbestemmelser som sikrer lekeareal tas til etterretning. Det er innarbeidet en ny generell bestemmelse til byggeområdene i pkt.3.1.5. Bestemmelsen samsvarer med krav til felles lekeareal i kommuneplanbestemmelsene, men er mer generelt utformet fordi boligsituasjonen i sentrum er mer variert og i større grad enn ellers består av eksisterende bebyggelse. Videre er det gjort presiseringer i bestemmelsene pkt. 3.9.4, 3.13.3 og 3.13.4 som ytterligere sikrer lekeareal i byggeområder, samt at friområder og parker blir opparbeidet slik at de får en funksjon også som lekeområder.

Når det gjelder erstatningsarealer, sett i forhold til endringer i gjeldende reguleringsplan fra 1995, gjør vi oppmerksom på at Hagenjordet (o_GP2) var regulert til byggeområde for bolig, forretning og kontor i 95-planen. Området er på 4,2 daa og har en sentral og meget godt egnet beliggenhet som park, og friområde egnet for lek. Videre var friområdet GF1 vest for Verjåa (2,3 daa) regulert til byggeområde for offentlig formål, bolig/bevaringsområde i 95-planen. Fordi sentrumsområdene har mer sammensatte bruksformål og brukergrupper, kreves uteoppholdsarealer som fyller flere funksjoner enn ren lek. Derfor er det valgt formålsbetegnelse park og friområde, og ikke den mer spesifikke betegnelsen lekeområde.

Innsigelsen til deler av område o_BK3 regulert til friområde – lek og balløkke i 95-planen imøtekommes. Området er delvis erstattet av andre friområder som Hagenområdet, jf. kommentaren i forrige avsnitt. Videre har området mellom kommunehuset og aldershjemmet hatt enn betydelig annerledes utvikling enn det som var forutsatt i 95-planen, med langt større andel offentlig, helserelatert tjenesteyting. Dette medfører at den type og lokalisering friarealer som er sikret gjennom 95-planen i dag vil være mindre egnet og hensiktsmessig. Mange av de skisserte funksjonene har også blitt etablert ved skole- og idrettsområdet på Sundmoen, i form av for eksempel ballbinge. Med bakgrunn i dette er det innarbeidet en ny bestemmelse 3.9.4 som setter krav om opparbeidelse av et uteoppholdsareal for flere brukergrupper og som dermed er tilpasset den store andelen tjenesteyting i området.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Det har gjennomført et dialogmøte med fylkesmannen 23.09.19, og utkast til revidert planforslag er oversendt fylkesmannen ved brev datert 17.10.19. I telefonsamtale fredag 18.10.19 har kommunen fått forståelse av at de foreslåtte endringene er akseptable og at innsigelsene vil bli frafalt. Brev fra fylkesmannen som bekrefter dette vil bli ettersendt.

Fylkesmannen i Innlandet, brev datert 23.10.2019

Kommunen har tilbakeført søndre del av område B/F/K3 til LNF (område LJO2). Fylkesmannen anser **innsigelsen** som imøtekommet.

For område BFT1 har kommunen har lagt inn forbud mot faste installasjoner i reguleringsbestemmelse pkt.3.4.1, samt økt bredden på vegetasjonsbeltet mot Glåma. **Innsigelsen** til område BFT1 anses for å være imøtekommet når vurderinger av området er tatt inn i planbeskrivelsen.

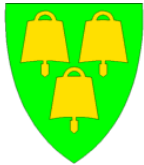
Kommunen har innarbeidet en ny, generell reguleringsbestemmelse med krav om opparbeidelse av lekeareal. **Innsigelsen** til manglende planbestemmelser om lekeareal anses som imøtekommet når også kvalitetskravene i kommuneplanbestemmelse § 1.5 innarbeides i reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.5.

Innsigelsen til område o_B/T3 anses imøtekommet med krav om opparbeidelse av lekeareal i reguleringsbestemmelse pkt. 3.9.4. Fylkesmannen har utover dette merknader til planstatus for Hagenjordet i gjeldende reguleringsplan og krav til erstatningsarealer.

Kommunens kommentar:

*Vurdering av område BFT1 er innarbeidet under pkt.6.6 i planbeskrivelsen (s.37 og 38). Kvalitetskravene fra kommuneplanbestemmelse § 1.5 er innarbeidet i reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.5. Kravene fra fylkesmannen skal med dette være imøtekommet og **samtlig av de 4 innsigelsene anses for å være frafalt.***

Når det gjelder fylkesmannens merknad ang. erstatningsarealer, er Hagenjordet regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor/næring/friområde i gjeldende reguleringsplan fra 1995. Vi har ansett dette for å være et kombinert byggeområde, og mener den opprinnelige planen er feiltolket ved digitalisering når den framstiller området som park/turveg/lekeplass. Jf. kommunens innsynsløsning for kart. Området er for øvrig framstilt som byggeområde for offentlige formål i kommuneplanens



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

arealdel, delplankart for sentrum, 2008. Det er riktig at område GF1 vest for Verjåa ble omregulert til friområde gjennom reguleringsplanen for Nørnesjordet fra 2008.

Hedmark fylkeskommune, brev datert 25.06.2019

Planforslaget oppfattes som et grundig arbeid som gir rammer for arealbruk og utbygging, ser ulike interesser i sammenheng og ivaretar helhetlige hensyn. Plandokumentene gir et godt bilde av status, utvikling en ser for seg, konsekvenser og prosessen som har ledet fram til planforslaget. Utviklingen på Sundmoen og utviklingen i sentrum burde i større grad vært sett i sammenheng. Det er viktig at stasjonsbyens kvaliteter følges opp i framtidig detaljreguleringsarbeid.

Fylkesdirektøren er tilfreds med at analysen av kulturminner i sentrum i stor grad er lagt til grunn. Dølgård-bygningen burde fått hensynssone bevaring kulturmiljø ut fra analysen.

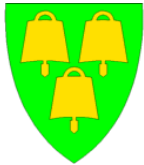
Bevaring av eksisterende bygninger kan med fordel tydeliggjøres som et hovedformål i bestemmelsen til hensynssone H570. Det kan også tydeliggjøres at forretning og tjenesteyting i størst mulig grad bør henvende seg mot Søstergata.

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Løsningen i planforslaget, som innebærer at Dølgård ikke omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, opprettholdes. Dette fordi kulturminneverdien er betydelig svekket gjennom sammen-bygging med et nytt forretningsbygg i vest.

Bevaring av eksisterende bygninger er tydeliggjort i ordlyden i bestemmelse 4.5.

For de kombinerte byggeområdene B/F/K/T 1-5 er det i reguleringsbestemmelse 3.7.2 satt forbud mot etablering av boliger i 1.etasje. Dette vurderes som tilstrekkelig for å styre aktivitet mot Søstergata. For det første ligger de fleste bygningene henvendt mot gata. For det andre vil det stort sett være fordelaktig for de næringsdrivende å henvende seg mot gata, med mindre det er funksjoner som krever større plass / annen infrastruktur (som f.eks. lager i tilknytning til byggevarer). Det vurderes derfor å være unødvendig å styre orientering og inngang på funksjoner til forretning og tjenesteyting, samt at det kan gi redusert fleksibilitet.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Ved en forglemmelse var det i høringsforslaget ikke knyttet reguleringsbestemmelse til båndleggingssonen til det automatisk fredete gravminnet. Dette er rettet opp i reviderte bestemmelser.

Os ungdomsråd, brev datert 26.06.2019

Det er bra at det legges til rette for mer boligbygging i og i tilknytning til sentrum. Manglende aktivitet og vedlikehold av bygninger er i dag den største utfordringen for sentrum, og det er usikkert om planen løser disse problemene. Det er viktig å ta vare på fine, gamle hus, slik som Snekkerskola. Ungdomsklubb og bibliotek er eksempler på funksjoner som med fordel kunne vært lokalisert til sentrumsområdet. Styrking av infrastruktur for gående og syklende (gang- og sykkelveger, turstier) mellom sentrum og skole- og idrettsområdet er viktig.

Utkjørselen fra Os-torget til fv.30 er trafikkfarlig og kan utbedres med speil og fjerning av store grener som går ut i veien.

Kommunens kommentar:

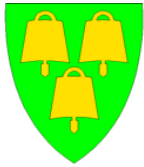
Uttalelsen peker på utfordringer som er helt sentrale for framtidig utvikling av Os sentrum. Et av hovedgrepene i planforslaget er å styrke mulighetene for utvikling av bolig i og i tilknytning til Os sentrum, blant annet ved å ta inn bolig i kombinerte byggeformål i større grad enn tidligere. Økt bruk av kombinerte byggeformål vil også gi økt fleksibilitet med tanke på å legge til rette for varierte og sammensatte sentrumsformål. Dette nettopp med tanke på å gi rammer for å skape økt aktivitet i sentrum. Både ungdomsklubb og bibliotek vil være omfattet av formålsangivelsen for de fleste sentrumsområdene.

En ny reguleringsplan løser i seg selv ikke utfordringene, men legger til rette for at riktige tiltak kan skje. Gjennomføring av tiltakene det åpnes for i planen vil fremdeles være en stor utfordring, og sannsynligvis en større utfordring enn å lage en oppdatert sentrumsplan.

For øvrig tilrettelegger planforslaget i stor grad til bevaring av eldre og verneverdig bebyggelse, samt gode gangforbindelser til skole- og idrettsområdet. Det er etablert gang- og sykkelveg langs fv.30, og det gamle sidesporet til grustaket ved Verjåa er regulert til turveg.

Utbedringstiltak for utkjørselen fra Os-torget kan gjennomføres uavhengig av områdereguleringsplanen.

Bane Nor, brev datert 18.09.2019



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Planforslaget bidrar til å kunne legge ned flere planoverganger. Planoverganger er en sikkerhetsrisiko og den vanligste årsaken til ulykker langs jernbanen i Norge i dag. Sanering gir økt trafiksikkerhet.

For å redusere faren for at personer havner i jernbanesporet, henstilles det om å ta inn et rekkefølgekrav om oppføring av 1,8 meter høyt flettverksgjerde mot jernbanen.

I delområde B/F/K1 (Gjelten) og delområde B/F/K/T3 (Os Meieri m.fl.) er byggegrensa satt til 20 meter fra nærmeste jernbanespors midtlinje. Det anbefales at byggegrensa økes til 25 meter. Bane Nor minner om at jernbanelovens § 10 om 30 meters byggegrense vil gjelde parallelt med reguleringsplanen. Det innebærer at tiltak innenfor grensa ikke kan utføres uten tillatelse fra Bane Nor, og at Bane Nor kan sette vilkår for tillatelsen.

Det stilles spørsmål ved om o_SKV4 er i strid med jernbanens tekniske regelverk.

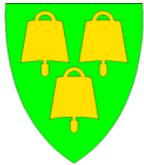
Bane Nor ønsker et møte med kommunen for å se nærmere på mulighetene for sanering av planoverganger.

Kommunens kommentar:

Planforslaget legger til rette for å etablere en alternativ atkomstvei til gårdsbebyggelsen og boligene på Sundet (o_SKV3), hvilket muliggjør sanering av planovergangen nord for sentrum.

Stakittgjerder, både mot fv.30 og mot Rørosbanen, er et viktig identitetsskapende trekk ved Stasjonsbyen. Flettverksgjerde på 1,8 meter vil kunne fungere godt i enkelte deler av planområdet, men i andre deler vil det være uforenlig med kulturminne kvaliteter og estetiske kvaliteter. Derfor er det alternativt valgt å innarbeide krav om «nødvendig sikringsgjerde» i den generelle rekkefølgebestemmelsen for infrastruktur i pkt. 5.1.1. Det forutsettes at type gjerde blir avklart i nærmere dialog med Bane Nor.

Delen av område B/F/K1 som ligger mot jernbanen (Gjelten) er omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssonen sikrer bevaring av eksisterende bygninger, og byggegrensa opprettholdes derfor med slik begrunnelse i fasaden på eksisterende bygning. For område B/F/K/T3 (Os Meieri), er byggegrensa justert til 25 meter fra spormidt, med unntak av for nordvestre hjørne av eksisterende lagerbygning. Begrunnelsen for dette er eventuelle, søknadspliktige tiltak på eksisterende bygning (fasadeendring, innvendig ombygging, etc.) ikke må behandles som en dispensasjon fra planen.



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Nødvendige avklaringer med Bane Nor må likevel foretas, jf. jernbanelovens § 10.

O_SKV4 er eksisterende vei, Grendeveien, som har ligget i denne avstanden til jernbanen i en årrekke.

Det er gjennomført møte og befaring med Bane Nor og Multiconsult 25.09.19. Aktuell planovergang for sanering er i første rekke planovergangen nord for sentrum, knyttet til dagens atkomstvei til Sundet. Planforslaget tilrettelegger også for sanering av en planovergang sør for sentrum som er atkomst til dyrket mark fra Grendeveien. Dette ved at det er regulert inn en alternativ atkomst til dyrket marka via SKV2.

I referat fra befaringen framgår det at jernbaneløst primært ønsker o_SKV3 lagt på nordsiden av I/L1 og koblet sammen med SKV3. Dette fordi kryss mellom o_SKV3 og fv.30 kommer for nært planovergangen, hvilket er uheldig med tanke på trafiksikkerhet. På den annen side er det lite heldig å legge opp til gjennomgangstrafikk mellom Samvirkebygget og bensinstasjonen (SKV1), fordi det generer trafikk gjennom et noe utflytende bensinstasjons-, atkomst- og parkeringsområde. Spørsmålet om traseføring for ny atkomstvei til Sundet (o_SKV3) er vanskelig, med argumenter for og mot begge alternativer.

En har valgt å holde fast på løsningen i planforslaget, dvs. traseen langs jernbanen. Planforslaget legger opp til at gjenvinningsstasjonen i sentrum flyttes nettopp fra området mellom B/F/K2 og jernbanen til nytt område bak bensinstasjonen (BRE1). Gjenvinningsstasjonen genererer betydelig trafikk, kanskje høyere årsdøgntrafikk (ÅDT) enn bebyggelsen på Sundet. Trafikkbelastningen på dette punktet vil derfor ikke bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon.

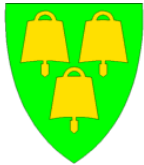
Private:

Byggern Os v/ Håkon Engan, e-post datert 26.06.2019

Område I/L1, som omfatter lager for Os Meieri SA, ønskes også åpnet for forretningsdrift. Ny veg foran lageret (o_SKV3) er lite forenlig med dagens virksomhet på området.

Kommunens kommentar:

Området I/L1 er et typisk industri- og lagerområde som bør opprettholdes for dette formålet, og som på grunn av beliggenhet er mindre egnet for



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

forretningsdrift. At forretning ikke tas med i den kombinerte formålsangivelsen er ikke til hinder for at det kan hentes og betales bygge- og landbruksvarer direkte fra lageret, slik praksis er i dag.

En er klar over at vei forbi inngangen til lageret ikke er en ideell løsning, jf. kommentar til uttalelsen fra Bane Nor over. Begrunnelsen for veien er behov for å få sanert planovergangen nord for sentrum, dvs. til bebyggelsen på Sundet. Alternativet er å legge ny atkomstvei til Sundet nord for lageret, og videre ut på fv.30 mellom bensinstasjonen og Samvirkebygget (via SKV1). Dette er heller ikke en ideell løsning, fordi det generer gjennomfartstrafikk gjennom et noe utflytende bensinstasjons-, atkomst- og parkeringsområde.

Gurkirpal Singh, e-post datert 27.06.2019

Singh uttaler seg som eier av gnr.146, bnr.14 i delområde BFK4. Det ønskes regulert atkomst til området fra veien Håkonsbakken, bestemmelser om minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) på 50 m², gesimshøyde 12 meter, adgang til parkeringskjeller, redusert byggegrense til fv.30 på 11 meter, adgang til boliger i 1.etasje.

Forslagsstillers kommentar:

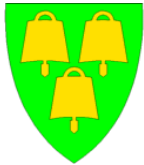
Det er ikke mulig å etablere tilfredsstillende atkomstvei fra Håkonsbakken på grunn av høydeforskjeller i terrenget. Atkomst direkte fra fv.30 vil med all sannsynlighet ikke bli akseptert av vegvesenet. Eneste mulig atkomstmulighet er derfor som foreslått i planforslaget, via SKV6 foran tomte til Mekanor a/s.

Det er ikke ønskelig å legge opp til reguleringsbestemmelser for utnyttingsgrad og høyde på område B/F/K4 som er vesentlig annerledes enn for øvrige boligområder i sentrum. Gjeldende reguleringsbestemmelser muliggjør boligbygg i to etasjer, hvilket passer godt inn i bygningsstrukturen i sentrum. Høyere boligbygg er ikke ønskelig. Det er også ønskelig at område B/F/K4 har samme krav til leke- og uteoppholdsareal som øvrige boligområder.

Redusert byggegrense mot Fv.30 blir med all sannsynlighet ikke akseptert av vegvesenet. Byggegrensen i planforslaget opprettholdes uendret.

Reguleringsbestemmelsene i planforslaget er for dette delområdet ikke til hinder for etablering av boliger i 1.etasje eller parkeringskjeller.

Jon Olav Volden, brev datert 27.06.2019



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

Det er flere mulige løsninger for utvikling av eiendommer innenfor planforslaget, og det er opp til eierne av byggene å få gjennomført tiltak som det åpnes for i planen.

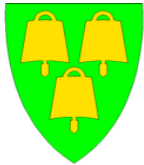
Bestemmelser om parkering bør dimensjoneres ut fra et faktisk behov, og ikke nødvendigvis i forhold til et areal. Det foreslås å øke utnyttingsgraden for de kombinerte delområdene B/F/K/T1-5 (bestemmelse 3.7.1), B/F/K 1-4 (bestemmelse 3.8.1) og o_B/T1-4 (bestemmelse 3.9.1).

Det er et potensial for å kunne utnytte togtilbudet på Rørosbanen bedre med tanke på skiturisme, dvs. muligheter for å ta toget til Os fra nabokommuner og gå på ski tilbake (jf. trend Oslo / Gjøvikbanen). I den forbindelse vil det være ønskelig med tilrettelegging av skiløypetraseer så langt inn mot stasjonsområdet som mulig.

Kommunens kommentar:

Krav til minimum parkeringskapasitet følger av bestemmelse 3.1.2. Tallene er satt ut fra veiledningsmaterieell og er basert på erfaring av hvilken kapasitet som er nødvendig nettopp for å dekke et faktisk behov. Bestemmelsen er utformet på en relativt standardisert måte. Minimum parkeringskapasitet som er sikret gjennom bestemmelsen vurderes for å være tilstrekkelig. For øvrig er trenden i mer urbane områder at det settes krav til maksimum parkeringsplasser som et tiltak for begrense bruk av bil. Dette har vært vurdert som uaktuelt for Os, da begrenset kollektivtilbud nødvendiggjør bruk av bil særlig mellom grendene og kommunesenteret.

Foreslått utnyttingsgrad er resultat av overveide vurderinger. Det er i bestemmelse 3.1.7, 3.1.8 og 3.1.9 angitt at utnyttingsgraden skal angis pr. delområde. Dette er det anledning til jf. veiledning til TEK17 §5-8: «Med tomt menes i dette kapitlet det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i arealdel eller i reguleringsplanen. Hvis det ikke er fastsatt noe annet i bestemmelsene til den enkelte planen, så gjelder den fastsatte grad av utnyttning også for den enkelte tomten». Fordelen med å angi utnyttingsgraden for hele delområdet er at det gir økt fleksibilitet med tanke på områdefornyelse. Det vil være enklere å vurdere nye byggeprosjekt på tvers av gamle eiendomsgrenser, og utnyttingsgraden kan variere på den enkelte eiendom innenfor delområdet. Ser man nærmere på delområdet B/F/K/T3 («kvartalet» med bla. Os meieri og Dølgård), er avsatt byggeområde på 8600m². Ut fra en raskt beregning av takflate på kart, er grunnflata av dagens bebyggelse på ca. 3100m². Dette tilsvarer en utnyttingsgrad på ca. 36% BYA. Innenfor en øvre BYA på 60% vil det da være plass til 2064m² parkering (114 plasser). Eksempelet viser at BYA 60% er en høy utnyttelsesgrad i forhold til dagens



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

tomteutnyttelse, som gir rom for betydelig fortetting med tilhørende parkeringsbehov.

En er helt enig i betraktningene om potensial for å utvikle langrennsturisme på Rørosbanen. Denne type turisme vil både styrke trafikkgrunnlaget på Rørosbanen, styrket kommunesenteret og vil i betydelig grad kunne betegnes som bærekraftig. Å finne fram til gode løypetraseer så nært opp mot stasjonen som mulig vil kreve ytterligere prosess og dialog mellom ulike aktører. Det er noe tidlig, og heller ikke nødvendig, å fastlegge traseene i forbindelse med dette planarbeidet. Områdeplanen vil for eksempel ikke være til formelt hinder for å kjøre opp en løypetrase inn mot stasjonen langs jernbanen fra nord. Traseen for det gamle sidesporet til grustaket kan muligens også videreutvikles som en forbindelse mot starten av løypenettet på Sundmoen.

Tidligere, private innspill som ikke er kommentert:

Mara Kähler, e-post datert 05.03.2018

Det er behov for gatelys mellom Osheimen og Nørnesjordet, samt bak frivillighetssentralen og fram til togstasjonen.

Forslagsstillers kommentar:

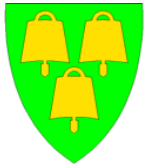
Gatelys er et tiltak som kan iverksettes uavhengig av områdeplanen, som først og fremst styrer bruken av de ulike arealene. Gatelys kan være svært viktig for at det oppleves trygt å bruke gang- og turveinettet, og dermed viktig for at gang- og turveinettet (den «grønne infrastrukturen» i et tettsted er funksjonell). Innspillet er svært relevant og bør følges opp i kommunens planlegging og prioritering av tiltak.

Oppsummering:

Høringsuttalelsene slutter i hovedsak opp om hovedgrepene i planarbeidet, dvs. flere byggeområder med kombinert formål, bevaring og videreføring av identiteten som stasjonsby, samt å basere seg på eksisterende veinett.

Det er foretatt noen mindre justeringer i planforslaget som resultat av faglige råd i høringsuttalelsene fra Statens vegvesen, NVE og Hedmark fylkeskommune.

Det er foretatt justeringer i planforslaget som resultat av innsigelser fra Fylkesmannen i Hedmark, ved at søndre del av område B/F/K3 er ført tilbake til landbruksformål, samt at krav til opparbeidelse av lekearealer er tydeliggjort i reguleringsbestemmelsene. Vurdering knyttet til erstatningsarealer for lek er



OS KOMMUNE

Teknisk / Plan

Teknisk

innarbeidet i planbeskrivelse og KU. Det er også gitt mer spesifikke bestemmelser om bruk av campingområdet BT1 sørøst for brua, samt sikret en større grøntsone mot Glåma.

Det er foretatt mindre justeringer i planmaterialet som resultat av faglige råd fra Bane Nor (byggegrense og bestemmelse om sikringsgjerde). Det er valgt å holde fast ved traseføring langs jernbanen for ny atkomstvei til Sundet (o_SKV3), på tross av anbefalinger fra Bane Nor som ønsker at veien føres inn på SKV1 lenger nord. Det er gode argumenter for begge alternative traseer.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan for Stasjonsbyen Os revidert 21.10.19, bestående av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 19.12.2019 sak 55/19

Innstillingen enstemmig vedtatt (15-0).

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas områdereguleringsplan for Stasjonsbyen Os revidert 21.10.19, bestående av plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse.

Utskrift til:

Feste Nordøst