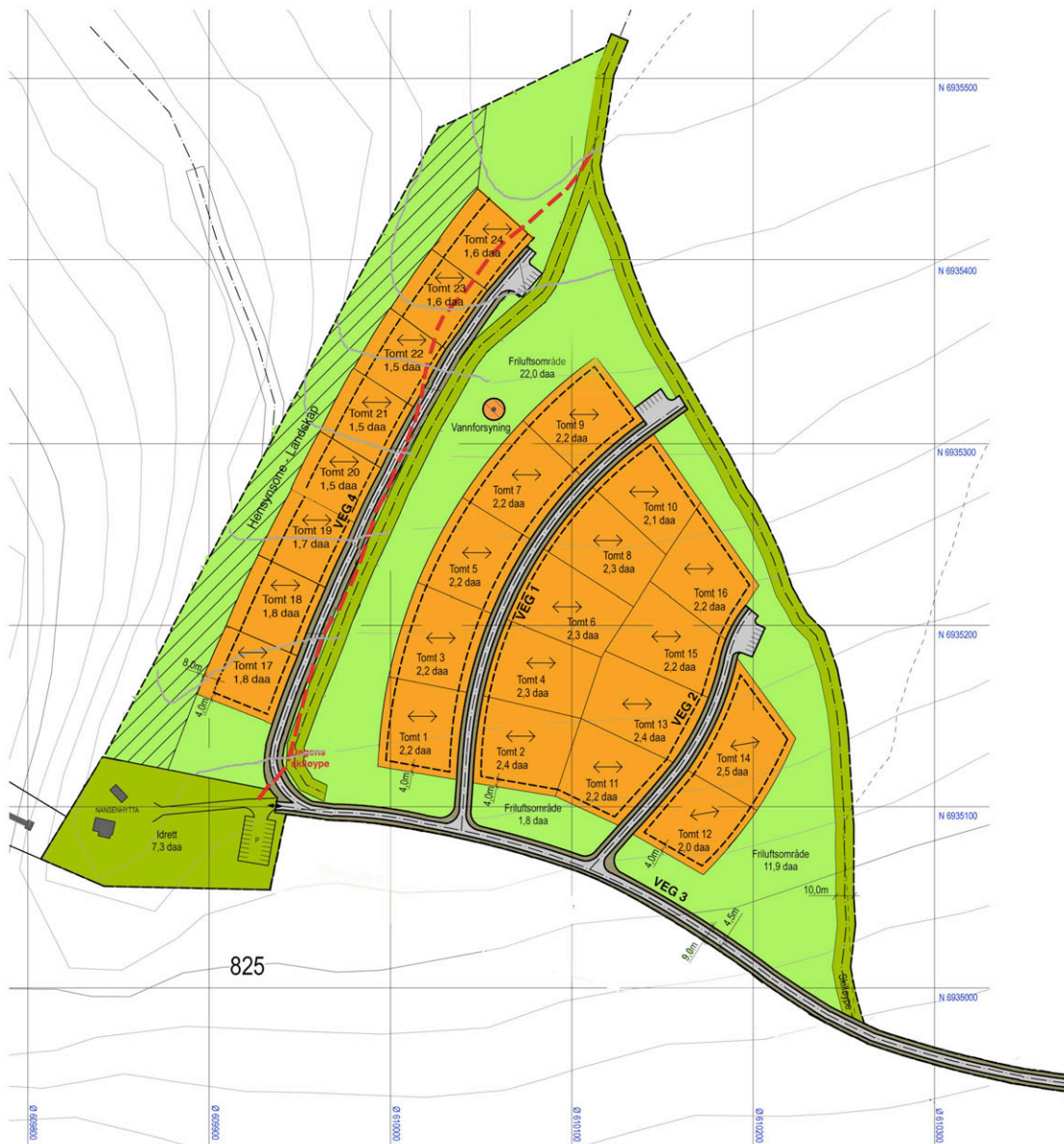




Reguleringsplan

Jakobsåsen Hyttefelt

PLANBESKRIVELSE



Utgave: A-01
Dato: 2012-10-05

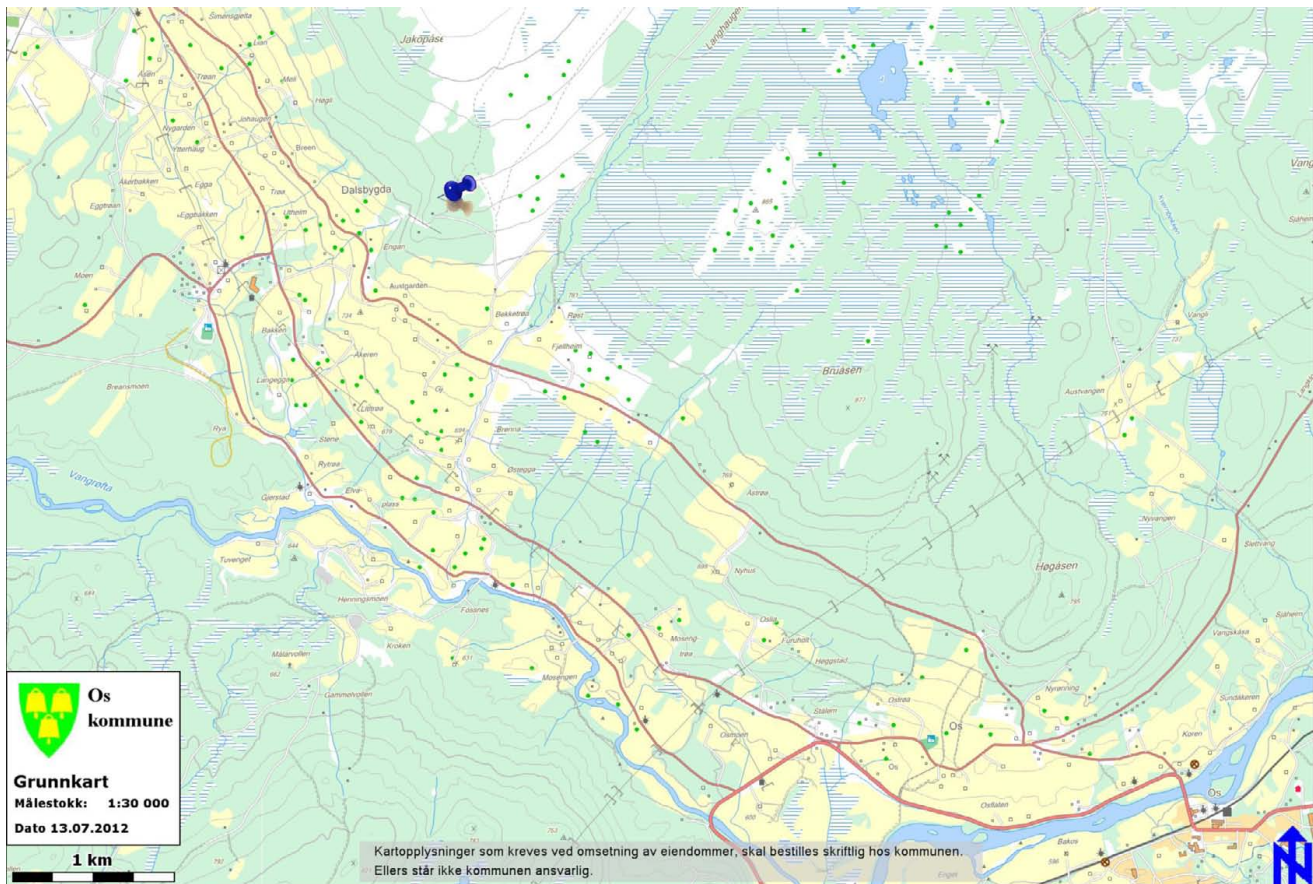
INNHOLDSFORTEGNELSE

1 - Oversiktskart.....	3
2 - Dokumentinformasjon.....	3
3 - Bakgrunn for planarbeidet.....	3
4 - Beskrivelse av planområdet	4
5 - Overordnede planer.....	6
6 - Planprosessen.....	6
7 - Planforslaget.....	7
8 - Konsekvenser og avbøtende tiltak.....	8

Illustrasjoner:

Ill. 1 - Oversiktskart.....	s.3
Ill. 2 - Ortofoto.....	s.4
Ill. 3 - Planforslag/planavgrensning.....	s.5
Ill. 4 - Foto fra området.....	s.5
Ill. 5 - Kommuneplanens Arealdel.....	s.6
Ill. 6 - Annonsering, avis.....	s.7

1 OVERSIKTSKART



III.-1 Oversiktskart

2 DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Østgård - Nordgård Utbygging AS
Rapportnavn: Planbeskrivelse – reguleringsplan Jakobsåsen
Utgave/dato: 2012-10-05
Arkivreferanse: A-01

Oppdrag: 2215 – Reguleringsplan Jakobsåsen
Oppdragsansv. Atle Berg

3 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Eksisterende "Reguleringsplan for Østgård hyttefelt", egengodkjent av planutvalget i Os kommune i sak 0003/04 (2004), ønskes utvidet mot vest med 8 hyttetomter. Utvidelsen er iht. gjeldende kommuneplan.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter Eiendommene:

132/86	Østgård-Nordgård Sameie
132/90, 96	Østgård Nordgård Utbygging (hyttetomter)
132/92	Björg I. Brynhildsvoll (hyttetomt)
132/93	Are Wivestad, Hasselvegen 19 (hyttetomt)
132/94	Tone Moseng, Paal Bergs vei 4 (hyttetomt)
132/95, 98	May-Britt Moseng og Odd Kjeldsberg (hyttetomt)
132/97	Jo Sondre Moseng (hyttetomt)

Planområdet ligger i sydvendt helning med storslagen utsikt mot både øst, syd og nord. Det eksisterende hyttefeltet utgjør størsteparten av det samlede planområdet (; den østlige delen) De første hyttene er nå under oppsetting. Utvidelsen skjer mot vest, nord for IL Nansens skihytte og hoppbakkeanlegg (Åsenkollen).

Oversikt over området, Ortofoto



III.-2 Ortofoto [Kilde: Os kommunes innsynsløsning]

Planavgrensningen



Planavgrensningen følger nordsiden av den omlagte adkomstvegen til skihytte/hyttefelt fra den private "Sætersjøvegen". Videre går grensen nordover og danner østre avgrensning av sti/skiløypetrasé til denne møter sti/skiløypetraséen fra "Nansenhytta". Plangrensen følger sistnevnte sti/trasé ca. 100 m nordover før den bøyer av mot vest-sydvest og inkluderer en mindre høydeformasjon før den bøyer av sydvestover mot det nordvestre hjørnet på den avgrensede tomte for Nansenhytta. Denne tomte inkluderes i planområdet, før grensen fortsetter langs adkomstvegens sydsida tilbake til Sætersjøvegen.

III.-3 Planforslaget

Områdebeskrivelse

Området ligger i bjørkeskogsbeltet oppunder skogbandet på 815 - 875 moh, med bunnvegetasjon av lyng og einer. Bjørkeskogen er gammel og relativt lav (anslagsvis 6-10 meter høye trær). Det er utført rydding / tynningshogst i forbindelse med utbygging av det eksisterende feltet og også innen det "nye" vestlige området. Området er værutsatt, og brinken som danner planområdets vestre avgrensning er en godt synlig terrengkontur, spesielt mot bygda / vest. Også det eksisterende hyttefeltet er synlig mot sydøst (Strand/Hummelfjellet), men blir liggende lavere enn den omtalte brinken.

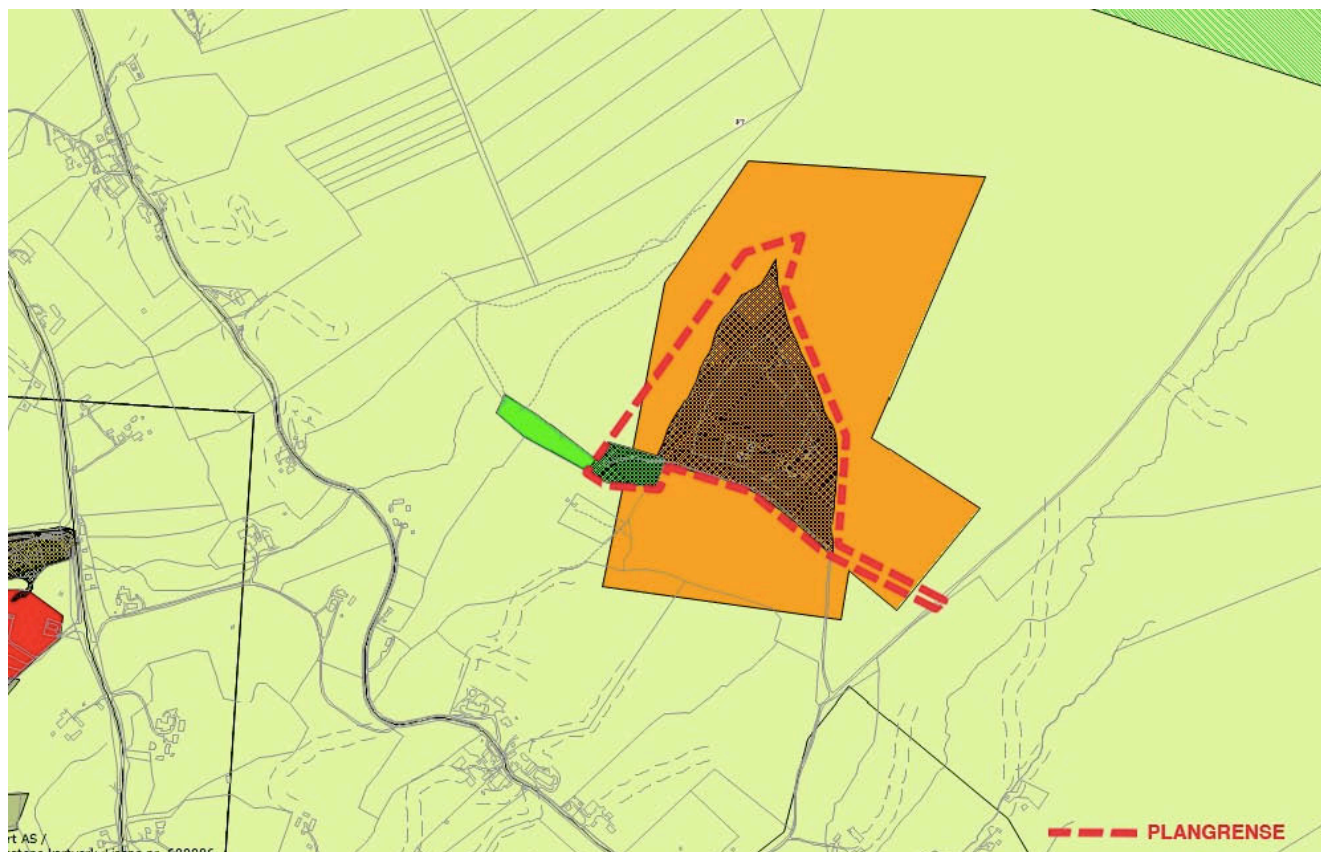


III.-4 Den nye delen av Planområdet sett mot sydøst (Hummelfjellet til venstre, Tron/Åsan til h.)

5 OVERORDNEDE PLANER

Kommunedelens arealdel

Planforslaget er i henhold til kommuneplanens arealdels felt "Jakobsåsen (F7)" og åpningen denne gir for en fortetting av eksisterende hyttefelt med inntil 10 hyttetomter. Planområdet er utvidet i vest, men dette er iht. planens intensjon om å sikre en hensynssone for landskap mot vest. Hensynssonen vil også virke positivt som en klimaskjerm for hyttefeltet.



III.-5 Kommuneplanens arealdel, område F7 [Kilde: Os kommunes innsynsløsning]

6 PLANPROSESSEN

Oppstartsmøte med befaring ble avholdt den 20.05.2011.

Noen punkter tatt opp i oppstartsmøtet:

- Inntil 10 tomter tillates fortettet
- Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel, (noe utvidet areal mot vest).
- Ikke behov for konsekvensutredning da planen er iht. arealdelen
- Viktige planfaglige tema for planen:
 - Grøntstruktur
 - Landskap
 - Estetikk og byggeskikk (fjernvirkning, fortetningspotensiale, bebyggelsesmønster, formspråk, sol/skyggeforhold)
 - Friluftsinnteresser; skiløyper
 - Infrastruktur: Teknisk plan / Vann og avløp avklares med Os kommune i egen sak.

- Kunngjøring om oppstartet planarbeid

- Avisannonse i *Arbeidets rett* onsdag 13. juli 2011

- Annonser på Os kommunes hjemmeside fra samme dato.

- Varsel om oppstart utsendt til grunneierne innen planområdet, samt offentlige etater og idrettslag. (Totalt 12 brev).

- Informasjon under planprosessen

- Det er avholdt informasjonsmøte med Østgård - Nordgård sameie.

- Innspill til det oppstartede planarbeidet

1. Fylkesmannen i Hedmark: Generell informasjon og veiledning. Ingen vesentlige merknader. [Ref. 2011/5361]

2. Hedmark fylkeskommune: Krav om arkeologisk registrering, ellers ingen vesentlige merknader. Registrering gjennomført 25.10.2011 uten funn. [Ref. 11/5063-3 Ark. L12]

3. Sametinget: Beliggenhet og ellers kjente forhold tyder på liten fare for konflikt med automatisk fredede samiske kulturminner. Ingen spesielle merknader, men viser til meldingsplikt en om automatisk freda kulturminner skulle finnes innen området.

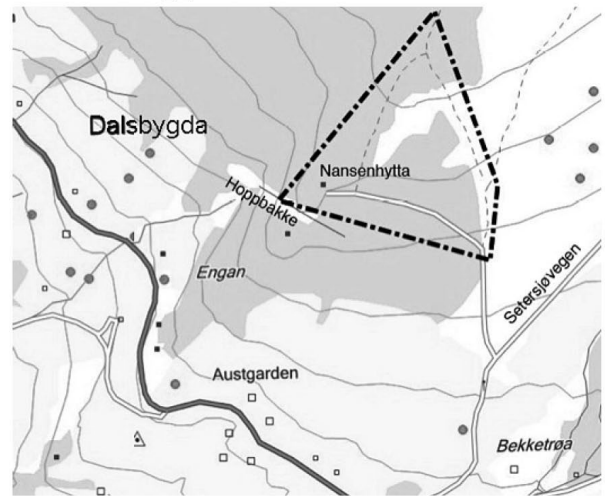
7 PLANFORSLAGET

- Generelt

Utgangspunktet er en utvidelse av et relativt nytt, høystandard hyttefelt for å kunne tilby gode utsiktstomter med sikt mot vest (Dalsbygda og Forellhognaområdet). Utfordringen er å legge til rette for dette på en terreng- og klimamessig god måte.

Samtidig må det tas hensyn til utfartstedet Nansenhytta med turskiløyper og IL Nansens hoppbakkeanlegg "Åsenkollen". Med et stort hoppbakkeanlegg og en skihytte plassert åpent og godt synlig på brinken, er området absolutt "tatt i bruk", selv om dette anlegget er et allmenntilgjengelig fellesanlegg.

Utvidelse av detaljreguleringsplanen Jakobsåsen hyttefelt, Dalsbygda Varsel om oppstart



I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid.

Formål: Eksisterende reguleringsplan utvides mot nordvest med 8 til 10 nye hyttetomter iht. gjeldende kommuneplan.

Planavgrensning: Iht. vedlagte kartutsnitt. Hele planområdet er i privat eie.

Kommentarer/merknader til det oppstartede planarbeidet rettes til:

Arkitektene Berg og Østvang AS,
Brutippen 13, 2550 OS I Ø.



**Arkitektene
Berg og Østvang AS**

Postboks 55 - 2550 Os i Østerdalen
www.arkitektene.no

Ill.-6 Annonse i *Arbeidets rett* 13.07.2011

• Dokumenter

Planforslaget består av:

- Plankart og bestemmelser som er juridisk bindende.
- Planbeskrivelsen som er en beskrivelse av planen.

Det er vektlagt at alle inngrep, bebyggelse og anlegg skal skje på en skånsom måte og ivareta estetiske hensyn i forhold til eksisterende bebyggelse, natur og miljø.

• Hovedgrep

Grøntstruktur, klima og landskap

Det legges en hensynssone mot brinken hvor eksisterende bjørker blir stående som en klimaskjerm mot været og for å beholde den trekledte horisonten. Hyttetomtene får sikt mellom trærne. I tillegg trekkes bebyggelsen 8 m inn på den enkelte tomt (byggegrense). All infrastruktur skal legges i bakken og følge vegtraséene med stikkledninger inn til den enkelte tomt.

Adkomstveg / Skiløypetraséen

Adkomstvegen forlenges fra eksisterende adkomstveg til skihytte/hoppbakkeanlegg, og trekkes nordover langs eksisterende skiløypetrasé. Ny skiløypetrasé trekkes rett øst for den nye adkomstvegen. Det blir fortsatt en buffersone mellom nytt og eksisterende hytteområde på ca. 30 meter. Løypenettet videreføres derved og en bred trasé sikres for framtiden.

Bebyggelsen

Eksisterende hyttefelt har endret de opprinnelige bestemmelsene til også å tillate såkalte "kaffekvernhus" med 1,5-2-etasjes tverrøster på inntil 4 meters bredde, 5,8 meter gesims-høyde og 28 graders takvinkel. Det er søkt om flere dispensasjoner for økt bredde på bygninger av denne typen i eksisterende del av hyttefeltet. Vi ser faren for at denne typen bygninger kan bli dominerende i forhold til omgivelsene og fjernvirkning, men anser at en utvidelse av bredden til 4,5 m kan forsvares for å åpne for mindre typehytter fra lokale produsenter. Hovedmøneretning kreves lagt parallelt med terrenget (;øst-vest) for å dempe terrenginngrep og dempe synligheten av de høyeste takene; tverrøstene, som derved blir liggende parallelt med åsryggen. I den utvidede delen av feltet (tomt 17-24) tillates kun torvtak som et ytterligere dempende tiltak i forhold til fjernvirkning. Utenom dette videreføres i hovedsak eksisterende bestemmelser som i dag, med noen innskjerpinger.

8 KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK

8.1 Kulturminner: Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Fylkeskommunen anser at det er relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike kulturminner. Arbeidsstans ved evt. funn er tatt inn i bestemmelsene.

8.6 Risiko og sårbarhetsanalyse: Som en kortfattet vurdering anser vi ikke at planforslaget i vesentlig grad vil medføre endringer i risiko og sårbarhet. Fortetting sikrer generelt en god utnyttelse av allerede opparbeidet infrastruktur. For øvrig vurderes planforslaget ikke å medføre risiko knyttet til kjente eller planlagte virksomheter, infrastruktur, sårbare eller strategiske objekter eller andre ressurser.

Os, 05.10.2012
Atle Berg (sign.)