



REVISJON AV
KOMMUNEPLANENS
AREALDEL FOR OS
KOMMUNE

PLANBSTEMMELSER

Sist oppdatert 17.08.2022 Utkast til planforum



Innhold

Sammendrag.....	2
Bolig og fritidsbolig - reserver og utbyggingstakt.....	2
Planprogrammet	2
1. Generelle bestemmelser	4
§ 1.1 Rettsvirkning.....	4
§ 1.2 Forhold til jordloven	4
§ 1.3 Overordna prinsipper	4
§ 1.4 Forholdet til reguleringsplan	5
§ 1.5 Vedtatt kommunedelplaner	5
2. Bebyggelse og anlegg	5
§ 2.1 Nye utbyggingsområder	5
§ 2.2 Krav om reguleringsplan.....	6
§ 2.3 Rekkefølgekrav ved utbygging.....	6
§ 2.4 Generelle bestemmelser for ny fritidsbebyggelse	7
§ 2.5 Fortetting av eksisterende hyttefelt.....	7
§ 2.6 Naust ved Sætersjøen.....	7
§ 2.7 Områder for råstoffutvinning	7
3.LNF -områder.....	8
Generelt.....	8
§ 3.1 Bestemmelser for etablering av LNF – spredt bolig og fritidsbebyggelse.....	8
§ 3.2 Forholdet til nasjonale interesser for LNF spredt bolig og fritidsbebyggelse.....	9
4.Bruk og vern av vassdrag.....	9
§ 4.1. Generelle bestemmelse.....	9
5.Hensynssoner	10
§ 5.1 H520 reindrift	10
§ 5.2 H720 båndlegging etter naturmangfoldloven.....	10
§ 5.3 H730 båndlegging etter lov om kulturminner	10
§ 5.4 H910 sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder	10
5.5 Hensynssoner med retningslinjer.....	11
6. Retningslinjer for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig.....	13



Sammendrag

Hovedmål for kommuneplanens arealdel i Os kommune i er:

«Os kommune skal forvalte arealressursene slik at kvaliteten, bærekraften og produksjonsevnen bevares for kommende generasjoner»

Bolig og fritidsbolig - reserver og utbyggingstakt

I første kvartal i 2022 hadde Os kommune 872 boliger (SSB).

- **I gjennomsnitt bygges det ca. 5-6 boliger i Os hvert år.**

Innenfor regulerte områder ligger det pr. dags dato om lag 75 ledige eneboligtomter, fordelt på 30 i Dalsbygda og 44 i Os sentrum. I tillegg legger enkelte av planene i Os sentrum opp til mer konsentrert boligbebyggelse som leilighetsbygg, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse.

Områder som er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, men er ikke regulert utgjør totalt 28 daa. Områdene ligger i delplanområdene Dalsbygda (5 daa), Os (13 daa) og Tufsingdalen (10 daa).

Fritidsboliger

I Os kommune er det en tomtereserve på om lag 600 tomter, hvorav halvparten av tomtene ligger i Hummelfjell. Ellers fordeles tomtereserven seg med ca. 100 i Dalsbygda, 50 i Os og 150 i Nørdalen- Narjordet- Narbuvoll- Tufsingdalen.

- **I gjennomsnitt igangsettes ca. 20 fritidsboliger i Os kommune (inkludert påbygg og tilbygg) per år.**

Spredt bolig- og fritidsbebyggelse

231 spredtbygde boligtomter og 453 antall hyttetomter i LNF er kartfestet med planformål bolig og fritidsbebyggelse. Dette for å lette arbeidet med unødvendige dispensasjoner

Planprogrammet

Dette ble vedtatt i kommunestyret den 23 09 2022. Formålet med planarbeidet er å revidere arealdelen, slik at denne danner et oppdatert og godt grunnlag for forvaltning og utvikling av arealene våre.

Med utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel, kommunal planstrategi, vedtatte temaplaner mm og andre føringer, setter Os kommune disse overordna måla for kommuneplanens arealdel:



Sitat fra samfunnsdelen:

- Varierte tomtetilbud, tett utnyttning i sentrum, romsligere tomter i bygdene og grendene.
- Fremme gode bomiljøer i ny bebyggelse og ta vare på viktige kvaliteter i eksisterende områder
- Jobbe for gode leke- og aktivitetsområder i nærmiljøene som fremmer fysisk aktivitet og sosial kontakt.
- Etablering av gang- og sykkelveier rundt sentrum
- Sikre at ulike gruppers boligbehov vurderes i arealplanleggingen
- Alle offentlige arenaer er universelt utformet
- Verne om og sikre dyrka og dyrkbar mark for fremtiden
- Planlegging og utbygging som tar hensyn til forventet klimautvikling
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse blir benyttet som grunnlag for kommunal planlegging

Mål fastsatt i nyere planer og styringsdokumenter:

- FNs bærekraftsmål; jamfør vedtatt planstrategi (Budsjettdokumenter)
- Ha en arealpolitikk som støtter opp rundt målet om arbeidsplassvekst.
- Fremme arealforvaltning for økt hyttebygging med vekt på videreutvikling av områder med etablert infrastruktur
- Os kommune skal arbeide for økt verdiskapning og vil klargjøre nye næringsarealer

I planarbeidet legger Os kommune følgende overordna føringer til grunn:

- Å balansere utbyggingsinteresser opp mot hensyn som biologisk mangfold, naturressurser, landskapskvaliteter, kulturmiljø og verdensarv.
- Planlegge ut fra klimaendringer, med et villere og våtere klima.
- Oppdatere plankartet og bestemmelser til gjeldende plan- og bygningslov*
- Forenkle planverket ved å la kommunedelplanområdene i gjeldende plan (Dalsbygda, Os sentrum, Hummelfjell og Tufsingdalen) inngå i én samlet arealdel
- Forenkle saksbehandlingen for eksisterende LNF spredt bolig og fritidsboliger og markere disse som byggeområder i kartet

.
*Dagens arealdel med tilhørende bestemmelser er utarbeidet på gammelt plangrunnlag (PBL1985). En vesentlig del av arbeidet med å revidere planen består i å konvertere gjeldende plan til nytt lovgrunnlag, PBL 2008, både når det gjelder plankart og bestemmelser.

Os kommune legger opp til lite utbygging i denne planen og det betyr også langt mindre detaljerte bestemmelser i denne kommuneplanen sammenligna med de fra 2008.

Os kommune har mange verdifulle setereidommer



Med bakgrunn i dette har Os kommune kartlagt og kategorisert samtlige setrer som ligger utenfor nasjonalparken. Disse er registrert med hensynssone 570 med retningslinjer. Se her: <https://kommunekart.com/klient/os/revisjon>

Bestemmelsene, forankret i plan- og bygningsloven, gjelder for hele kommunen, uavhengig av arealformål.

Bestemmelser er markert med grønt. Det øvrige er utfyllende informasjon

Retningslinjer er merket med denne fargen

1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning

Følgende dokumenter utgjør kommuneplanens arealdel i Os kommune

- Disse planbestemmelsene og retningslinjene
- Plankart i målestokk – pdf format / SOSI fil
- Planbeskrivelse datert xx
- Konsekvensutredning datert XX

Kommuneplanens arealdel for Os kommune er juridisk bindende i henhold til plan- og bygningsloven §11-6.

§ 1.2 Forhold til jordloven

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordloven §§9 og 12 inntil det foreligger reguleringsplan.

§ 1.3 Overordna prinsipper

Universell utforming

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle publikumsretta bygg, felles arealer, trafikkarealer og friområder.

Støy

Ved etablering av ny bebyggelse skal grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende tabell i T-1442 legges til grunn.

Kulturminner og kulturmiljø

Alle kulturminner fra 1537 og tidligere er automatisk fredet med hjemmel i kulturminneloven § 4, 6 og 8.



SEFRAK – bygninger, andre verneverdige bygninger og annet kulturmiljø skal ved byggesaksbehandling og planbehandling gis en særskilt vurdering. Alle tiltak på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene.

§ 1.4 Forholdet til reguleringsplan

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel fremkommer av plankartet med hensynssone H910. Gjeldende reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealbruk, og skal fortsatt ha rettsvirkning.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer og hensynssoner med bestemmelser og retningslinjer, supplerer eldre reguleringsplaner på tema hvor reguleringsplanen er taus

§ 1.5 Vedtatt kommunedelplaner

Kommunedelplan for Dalsbygda, Tufsingdalen, Os sentrum og kommunedelplan Hummelfjell er innarbeidet i denne kommuneplanen med likelydende bestemmelser.

2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Nye utbyggingsområder

Tabell: Oversikt over nye utbyggingsområder

Boligbebyggelse:		
B100 Almannveien vest	Tidl. LNF	40,496 daa
B101 Almannveien øst	Tidl. LNF	14,564 daa
Fritidsbebyggelse:		
BFR103 Jakobsåsen	Tidl. LNF	154,205 daa
BFR102 Øvre Dalsbygdveg	Tidl. LNF	177,703 daa
BFR106 Gammelvollia/v. Stenbrottet	Tidl. LNF	12,638 daa
BFR105 Gammelvollia	Tidl. LNF	97,004 daa
BFR104 Gammelvollia	Tidl. LNF	50,022 da
BFR100 Estensveien	Tidl. LNF	106,651 daa
Fritids- og turistformål:		



BFT101 Røste camping	Tidl. LNF. justeres iht. faktisk bruk	28,976 daa
Råstoffutvinning:		
BRU103 Gammelvollia	Tidl. LNF	161,111 daa
BRU102 Vangsveien	Tidl. LNF	19,417 daa
BRU101 Austvangen	Tidl. LNF	12,118 daa
BRU100 Djuppgrubba	Tidl. LNF	121,835 daa
Næringsbebyggelse:		
BN103 Høystad	Tidl. LNF. justeres iht. faktisk bruk	12,738 daa
BN102 Røste næringspark	Tidl. LNF	102,845 daa
BN101 Nøra v. Os Entreprenør	Tidl. LNF	11,765 daa
BN100 Nøra- Korseggan	Tidl. LNF	10,917 daa
Idrettsanlegg:		
MS1 Henningsmoen lerduebane	Tidl. LNF, råstoffutvinning. Justeres iht. faktisk bruk	59,596 daa
Parkeringsplasser:		
Os kirke	Tidl. Grav- og urnelund	3,188 daa
Almannveien v.Os kirke	Tidl. LNF	0,221 daa
Spredd boligbebyggelse		
LSB1 – LSB150	Tidl. LNF	
B52 Oslia	Tidl. LNF	

§ 2.2 Krav om reguleringsplan

Reguleringsplaner kreves for samtlige områder med unntak av områder der planformål er oppdatert i tråd med faktisk bruk (BN103, MS1) (Diskusjon om det trengs for BN100 og BN101)

§ 2.3 Rekkefølgekrav ved utbygging

- a. Utbygging av boliger og fritidsboliger skal ikke skje før nødvendige teknisk infrastruktur (Dette omfatter adkomst, vannforsyning, avløp, strøm, brannberedskap, slokkevann mm) er etablert. Se plan – og bygningslovens §27.
- b. Jordkabel benyttes for framføring av strøm.



c. Turstier og ferdselsårer skal ivaretas.

§ 2.4 Generelle bestemmelser for ny fritidsbebyggelse

a. Det tillates inntil 3 bygninger pr tomt med BYA inntil 300 m². To av disse bygningene (uthus, garasje, vedskål eller anneks (kun ett pr bruksformål) kan ikke ha større grunnflate enn 35m² bebygd areal.

Os kommune defineres anneks som en hjelpebygning/sidebygning (formannskapet 8.12.2020)

Et anneks kan ikke inneholde alle funksjoner som er nødvendige for å oppfylle kravene til boenhet i teknisk forskrift (Kan ikke inneholde både kjøkken og toalett).

§ 2.5 Fortetting av eksisterende hyttefelt

Gjeldende BYA i dag i reguleringsplaner:

- Hummelfjell 300m²
- Jakobsåsen 200m²

For eksisterende hyttefelt med muligheter for fortetting, skal tillatt bebygd areal pr. tomt reguleres via bestemmelser i reguleringsplan. Muligheter for fortetting bestemmes ut fra kapasitet på teknisk infrastruktur. (Beregnet vannmengde, beredskap mm).

§ 2.6 Naust ved Sætersjøen.

Et naust er et uthus i tilknytning til vann eller elv som benyttes til oppbevaring av båter og fiskeredskap. Gavl vender mot sjø

Det tillates etablert et naust pr eiendom på GID 135/14,154 og 35/15 (gjelder to eiendommer) på inntil 20m². Størrelse i gjeldende reguleringsplan for naust Sætersjøen gjelder (Max 20m², bygningsbredde 3,5 meter og saltak 20-28 grader)

§ 2.7 Områder for råstoffutvinning

For områder med råstoffutvinning skal tiltak nevnt i plan og bygningslovens §20 -1 ikke finnes sted før det er vedtatt reguleringsplan for områder. Bestemmelsen omfatter etablering av nye områder eller utvidelse av eksisterende når den totale uttaksmengden blir mer enn 10000 m³.



Reguleringsplan skal i nødvendig utstrekning avklare avgrensning, etterbruk og miljøvilkår slik som blant annet vegetasjonsskjerming, driftstider og sikringstiltak. For bebyggelse nærmere enn 500meter skal det utføres støvnedfallsmålinger.

3.LNF -områder

Generelt

Oppføring av bygninger og anlegg, herunder også bolig/kårbolig, som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, samt etablering av vannforsyningsanlegg, er tillatt i områder avsatt til landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

I LNFR- områder skal hensynet til en langsiktig forvaltning av natur- og kulturlandskap tillegges avgjørende vekt. Nasjonale veileder «Garden som ressurs H- 2401 skal legges til grunn for vurdering av om ulike virksomheter og tiltak faller inn under LNFR kategorien.

Tradisjonelle setrer er bygningstyper som er har utfordringer med forfall da flere er ute av tradisjonell drift. Bygningene er fortsatt en del av LNFR- formålet selv om de ikke lenger ligger til hovedbølet. Ved nye tiltak på slike anlegg må helheten vurderes, og Os kommune har derfor kategorisert setrene og lagt på hensynssone 570. I tillegg er det utarbeida retningslinjer for disse.

§ 3.1 Bestemmelser for etablering av LNF – spredt bolig og fritidsbebyggelse

Intensjonen med LNFR-spredt bolig er at de skal gi rom for enkeltvis utbygging med romslige tomter, uten preg av feltutbygging.

- a. Disse skal planlegges med nødvendig teknisk infrastruktur.
- b. For å utnytte disse områdene best mulig skal det lages en enkel plan som viser mulig tomteinndelingen for hele feltet ved bygging av første bolig
- c. Tomtestørrelsen for spredt boligbygging i LNFR -områdene skal ikke overstige 2 dekar.
- d. På eiendommer som er merket med LNFR – spredt bolig kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg samt oppføring av garasjer, uthus og anneks. **Tillatt BYA er 400.**

Krav til utforming og plassering

e. Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljplan/situasjonsplan som viser samlet utbygging med plassering av bygg, parkeringsplasser, lekeområder, eventuelle støttemurer, skjæringer og fyllinger.



f. Innleggelse av vann og etablering av avløp skal være i henhold til «Forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra mindre avløpsanlegg - <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2017-10-20-1808>

g. Tak skal utføres som saltak ned takvinkel mellom 22-34 grader.

h. Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeid tillates ikke.

Maks fyllings/skjæringshøyde settes til 3 meter.

i. Bestående vegetasjon skal bevares slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

j. Det kan åpnes for gjerder under forutsetning av at dette er avklart med beiteinteressene.

k. Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom hytte og terreng.

§ 3.2 Forholdet til nasjonale interesser for LNF spredt bolig og fritidsbebyggelse

Bygging av bolig- og fritidsbebyggelse i LNF – spredt **skal ikke være i konflikt med nasjonale interesser**. Dette gjelder

- a. Nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord eller skape andre ulemper for landbruksinteresser, se temakart.
- b. Sjeldne miljøverdier og rødlistearter eller ha negativ virkning for naturmangfoldet.
- c. Friluftinteresser, løypetraseer eller grønstruktur.
- d. Mineralressurser, se temakart «Mineralressurser»
- e. Kulturminner
- f. Fare for skade, og skal vurderes i forhold til fare for flom, ras, skred, tidligere gruveaktivitet og skytebane, se temakart for «Naturfarer».

4. Bruk og vern av vassdrag

§ 4.1. Generelle bestemmelse

Innsjøer og vassdrag over 20 daa er i plankartet avsatt til formålet.

For områder langs sjø og vassdrag er det i en sone på 50 m fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt med tiltak etter pbl § 1-6. Inngjerding ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vannforsyning, avløpsanlegg, alminnelig samferdsel eller enklere tilrettelegging for friluftsliv. Flytebrygger/steinbrygger/moloer tillates ikke.



5. Hensynssoner

§ 5.1 H520 reindrift

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av nye reguleringsplaner og søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor eller i umiddelbar nærhet til hensynssonene for reindrifta.

§ 5.2 H720 båndlegging etter naturmangfoldloven

Områder er båndlagt etter naturmangfoldloven er det verneforskrifter som gjelder. Det er ikke tillat med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 5.3 H730 båndlegging etter lov om kulturminner

I områder vernet etter kulturminneloven er det ikke tillat med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 5.4 H910 sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder

Områder er vist som hensynssone H910_ angir områder hvor eksisterende reguleringsplaner skal i sin helhet gjelde foran kommuneplanens arealdel.

De reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist i plankartet med sone H910_.

Reguleringsplaner som skal gjelde uendret foran kommuneplanens arealdel (tabellen er under arbeid)

PlanID	Vedtaksår	Plannavn
201501	2015	Håkonskroken drikkevannskilde
201602	2016	Øvre stenbrottet hyttefelt
201603	2018	Kalvkroken boligområde
201701	2019	Jakobsåsen hyttegrend
201902	2019	Områdereguleringsplan for stasjonsbyen Os
B20	1984	Naust ved nordre Hanksjøen
B27	1996	Naust ved setersjøen
R48	2005	Området ved Os husdyrmerkefabrikk i Os kommune
R61	209	Langegga
RD64	2013	Jakobsåsen hyttefelt
RD65	2012	Stenbrottet hyttefelt 2011



5.5 Hensynssoner med retningslinjer

hensynssone 120 grunnvannsforsyning

Innenfor hensynssoner for grunnvannsforsyning skal drikkevannsinteressene være overordnet alle andre interesser ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap.

Det tillates ikke industriell virksomhet og andre tiltak som kan forurense grunnvannsmagasinet.

Lagring og fylling av drivstoff, olje og kjemikalier kan bare skje i anlegg som er sikret med membran og oppsamlingssystemer. Nedgravde oljetanker og drivstofftanker tillates ikke.

Oppføring av nødvendige bygninger og anlegg til drikkevannsforsyning er tillatt.

hensynssone 290 støy

Omfatter støysoner ved veg. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støyzone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

hensynssone 310 skred

Innenfor områder vist som hensynssoner skred, skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. Unntatt fra kravet er mindre tiltak i konsekvensklasse K0, jf. Veileder nr. 7-2014 fra NVE.

hensynssone 320 aktsomhet flom

Før det tillates bygging innenfor område merket som aktsomhetsområde flom,(for strengt?) må søker foreta en utredning og kartlegging av aktuell flomfare, herunder aktuelle sikringstiltak.

hensynssone 360 skytebane

Før det tillates bygge- og anleggstiltak innenfor faresone skytebane (H360), må det foretas en vurdering i forhold til støy og sikkerhet fra aktiviteten på skytebanen.

Bygge- og anleggstiltak innenfor hensynsonen kan kun tillates dersom søker kan dokumentere tilfredsstillende støyforhold og tilstrekkelig sikkerhet.

hensynssone 370 høyspent



Innenfor område angitt som hensynssone kraftledning må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under eltilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet.

H550 landskap

Se utvalgte kulturlandskap

Det bør ikke tillates tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter. Ved område- eller detaljregulering som berører denne hensynssonen bør det foreligge landskapsanalyse som gir føringer for skjøtsel av viktige områder for å opprettholde landskapskvalitetene.

H560 villrein

Hensynssone H520 omfatter hensynssone naturmiljø (Iht villreinplan for Forollhogna skal villreinens leveområde i sin helhet legges ut med hensynssone naturmiljø jfr PBL § 11-8 pkt c.

Ny utbygging og andre tekniske inngrep som kan forringe nasjonalt villreinområde skal unngås.

Tiltak og planer innenfor hensynssonen skal særlig konsekvensutrede påvirkning på villrein.

H570 kulturmiljø seter

Alle setrene utenfor nasjonalparkområdet og landskapsområdene i Kjurrudalen og Vanngjørftdalen i Os kommune er kategorisert og langt inn i kartløsningen med hensynssone H570- bevaring av kulturminner.

Kategori 1 - Streng håndtering

Setrer som skal bevare sitt særpreg og det kan aksepteres mindre tilbygg-

Omfatter endringer av seterstuer etter kulturminnefaglige vurderinger.

- Tilbygg skal være i lengderetningen, med samme bredde som eksisterende seterhus og med eksisterende takvinkel.
- Overdekt område over inngang kan bygges med bredde 2,5 meter og 1,5 meter dybde.

Kategori 2- Moderate endringer (56 eiendommer)

Seterområder som skal bevares med sitt særpreg og hvor det tillates moderate endringer.

- Her tillates tilbygg i lengderetningen på inntil 60 BYA
- Overdekt område over inngangen (Bredde -2,5 meter og D-1,5 meter)
- Seterhus 2 kan tillates inntil 35m² og der seterfjøs kan omdisponeres til seterhus dersom opprinnelig fasade opprettholdes

Kategori 3- Større endringer tillates (84 eiendommer)

- Seterhus tillat med grunnflate inntil 80m²
- Anneks BYA 30m²
- Uthus maks BYA 20 m²



H570 kulturmiljø

I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier søkes bevart.

Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg og tilbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonen kan kommunen kreve at kulturmiljø/landskap dokumenteres, og at det redegjøres for hvordan disse verdiene vil bli ivaretatt.

6. Retningslinjer for bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig

Vedtatt i Os kommunestyre i sak 21/1048 den 18.11.21.

Målet med retningslinjene er å skape mer forutsigbar og rettferdig behandling av slike saker i Os kommune. Retningslinjene vil fungere som behandlingsgrunnlag og setter rammer for vilkår som må settes.

Pandemien har også medført endring i arbeidslivet med tanke på at flere kan jobbe fra hjemmekontor og deltar i teams møter. Dette vil gjøre det mere attraktivt å være på hytta i lengre perioder. Os kommune ser derfor behov for å utarbeide retningslinjer for slike bruksendringer og vil være positiv til dette på gitte vilkår.

Krever dispensasjon

Bruksendring fra fritidsbolig til bolig utløser krav om søknad etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1 bokstav d). I tillegg må det søkes dispensasjon fra arealplanen der tomta ligger, eventuelt om planendring.

Os kommune må i hvert tilfelle vurdere om søknaden må sendes på høring til regionale myndigheter. Dette må gjøres dersom det berøre nasjonale eller viktige regionale interesser så som rein, naturmangfold mm. (Se rundskriv til Statsforvalter i Innlandet).

Søknader kan omfatte fritidsboliger i:

- a) Regulerte hyttefelt
- b) Områder avsatt til fritidsbebyggelse
- c) LNF-spredd bolig områder

Vilkår

For å kunne gi dispensasjon setter Os kommune følgende vilkår, som må være ivaretatt og dokumentert:

1. Boligen skal ha innlagt strøm.



2. Godkjent vann- det kreves tilfredsstillende mengde og kvalitet på vannet.

3. Avløpsløsning, som må være godkjent av Os kommune, skal tilfredsstillende krav til helårsbolig.

4. Adkomst skal være framkommelig for kommunale tjenester, vinterbrøytet og ikke være tilknyttet stengt bomveg.

5. Adkomst må være godkjent av kommunen. Evt. utvidet bruk av avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vegmyndigheten. Dersom det er behov for vegrett over annen eiendom skal avtale med naboen forelegges Os kommune. Os kommune anbefaler tinglysing av vegrett over annen manns eiendom.

6. Bekreftelse på innordning i den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning, jamfør krav fra FIAS.

Flytting til Os

Bruksendring gis midlertidig til nåværende eier av fritidsboligen.

Eier må melde flytting til Os kommune innen 3 mnd. etter innvilget omdisponering. Omdisponeringstillatelse bortfaller dersom dette ikke skjer.

Bruksendringen opphører ved eierskifte, ved eiers død eller etter ønske fra eier.

Tekniske krav

De tekniske kravene til helårsbolig gjelder.

Det er mulig å søke om unntak fra de tekniske kravene.

Adgangen til å gjøre unntak er begrenset.

Dispensasjon kan bare gis når det er forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at bygget kommer ytterligere i strid med loven.

Gebyr

Det faktureres saksbehandlingsgebyr for både dispensasjon og bruksendring.

Annen informasjon

Kommunedirektør vil innhente informasjon fra både virksomhetsleder for helse- og omsorg og fra virksomhetsleder innen oppvekst. Dette med tanke på å få vurderinger om beliggenheten gjør det mulig å utføre helsehjelp og tilby skoleskys.