



**Os kommune – revisjon av kommuneplanens
arealdel**

**Foreløpig planbeskrivelse med vedlegg pr
13.07.2022 til formannskapet for innspill**

2022 - 2032



Innhold

1. Kommuneplanens arealdel	2
1.1 Oppsummering.....	2
1.1.1 Hovedmål for kommuneplanens arealdel i Os kommune i er :.....	2
1.1.2 Bolig og fritidsbolig - reserver og utbyggingstakt.....	2
1.1.3 Vedtatt i planprogrammet 23.09.2022 i Os kommunestyre	3
1.1.4 Nye utbyggingsområder i kommuneplanen.....	4
2. Føringer for planarbeidet	5
2.1. Nasjonale rammer	5
2.2. Regionale rammer	6
2.3. Kommunale rammer	6
3. Planprosess og medvirkning	8
4. Hovedtrekk og vurderinger i planforslaget	9
4.1. Generelt om planforslaget	9
4.2. Planens avgrensning	9
4.2.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern	9
4.3. Vurderinger etter naturmangfoldloven	10
4.4. Bebyggelse og anlegg.....	10
4.4.1. Boligbebyggelse	10
4.4.2. Fritidsbebyggelse	11
4.4.3. Fritids- og turistformål.....	13
4.4.4. Råstoffutvinning	13
4.4.5. Næringsbebyggelse.....	13
4.4.6. Idrettsanlegg	14
4.4.7. Andre typer anlegg	14
4.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	14
4.6. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift	14
4.6.1. Generelt om LNFR områder i kommuneplanen.....	14
4.6.2. Seterbebyggelse.....	15
4.6.3. Spredt boligbebyggelse i LNFR- området.....	15
4.6.4. Spredt fritidsbebyggelse i LNFR- området	15
4.6.5. Reindrift	15
4.7. Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsoner	16
5. Vurdering av gjeldende reguleringsplaner	16



6. Risiko og sårbarhetsanalyse	16
7. Vedlegg til planbeskrivelse	16

1. Komuneplanens arealdel

Planen består av følgende dokumenter med vedlegg:

- Plankart
- Bestemmelser og retningslinjer
- Planbeskrivelse
- Vedlegg:
 - Konsekvensutredning for fritidsbebyggelse (delrapport)
 - Konsekvensutredning for boligbebyggelse, næring og andre formål
 - Planprogram
 - Vurdering av reguleringsplaner
- Temakart
 - Temakart landbruk
 - Temakart reindrift
 - Temakart kulturminner
 - Temakart natur
 - Temakart tur- og friluftsruter
 - Temakart geologi
 - Temakart samfunnssikkerhet

1.1 Oppsummering

1.1.1 Hovedmål for kommuneplanens arealdel i Os kommune i er :

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

1.1.2 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.

1.1.3 Vedtatt i planprogrammet 23.09.2022 i Os kommunestyre

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 utnytting 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.



1.1.4 Nye utbyggingsområder i kommuneplanen

Boligbebyggelse	Daa	Formål	Tomter
B50 Almannveien vest	40,496 daa	Tidl. LNF	
B51 Almannveien øst	14,564 daa	Tidl. LNF	
Fritidsbebyggelse:			
BFR1 Jakobsåsen	154,205 daa	Tidl. LNF	50-60
BFR2 Øvre Dalsbygdveg	177,703 daa	Tidl. LNF	50
BFR3 Gammelvollia/v. Stenbrottet	12,638 daa	Tidl. LNF	6-8
BFR4 Gammelvollia	97,004 daa	Tidl. LNF	30??
BFR5 Gammelvollia	50,022 daa	Tidl. LNF	
BFR6 Estensveien	106,651 daa	Tidl. LNF	
BRF8 Hummelfjell	450	Dette området åpnes opp mot at andre områder går ut	180
Fritids- og turistformål:			
BFT4 Røste camping	28,976 daa	Tidl. LNF. justeres iht. faktisk bruk	
Råstoffutvinning:			
BRU21 Gammelvollia	161,111 daa	Tidl. LNF	
BRU22 Vangsveien	19,417 daa	Tidl. LNF	
BRU23 Austvangen	12,118 daa	Tidl. LNF	
BRU24 Djuppgrubba	121,835 daa	Tidl. LNF	
Næringsbebyggelse:			
BN40 Høystad	12,738 daa	Tidl. LNF. justeres iht. faktisk bruk	
BN41 Røste næringspark	102,845 daa	Tidl. LNF	
BN42 Nøra v. Os Entreprenør	11,765 daa	Tidl. LNF	
BN43 Nøra- Korseggan	10,917 daa	Tidl. LNF	
Idrettsanlegg:			
MS1 Henningsmoen lerduebane	59,596 daa	Tidl. LNF, råstoffutvinning. Justeres iht. faktisk bruk	
Parkeringsplasser:			



Os kirke	3,188 daa	Tidl. Grav- og urnelund	
Almannveien v.Os kirke	0,221 daa	Tidl. LNF	
Spredt boligbebyggelse			
LSB1 – LSB150		Tild. LNF	
B52 Oslia		Tidl. LNF	

Merk at ca 200 boliger i LNF spredt blir nå merket som byggeområde for å unngå dispensasjoner ved utvidelser, påbygg mm.

Hvor mange nye tomter og areal for hytter i planen?

Hvor mange nye boligtomter?

Se kart her over nye utbyggingsområder:

<https://kommunekart.com/klient/os/revisjon?urlid=c6599526-577c-4577-9436-87b89d116a99>

Husk Os kirke

Os kirke har plass til 425 personer.

Hvis vi beregner tre i hver bil ender vi på 141 biler.

Nå er nok et snitt på tre i hver bil for høyt, men samtidig vil sikkert ikke alle komme i bil, dessuten har vi noen plasser på eksisterende parkering.

Vi anslår derfor at vi har behov for 150 nye parkeringsplasser.

2. Føringer for planarbeidet

2.1. Nasjonale rammer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2009-2023

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019- 2023 skal følges opp i fylkeskommuner og kommuner. Regjeringa fremhever FN's 17 bærekraftsmål som grunnlag for kommunal og regional planlegging og trekker frem fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle



2.2. Regionale rammer

Regional plan for Forollhogna villreinområde (2013-2025)

Gjennom Bern-konvensjonen har Norge påtatt seg en forpliktelse til å ta vare på villreinen. Forollhogna er et av 10 villreinområder i Norge som har status som nasjonalt villreinområde. Planen har som hovedmål å komme fram til helhetlig strategi for forvaltningen av et prioritert fjellområde som er spesielt viktig for villreinens framtid i Norge. Planen ivaretar villreinens leveområde, avklarer rammer og muligheter for bærekraftig verdiskaping og næringsutvikling i området og samordner hensynet til forsvarlig villreinforvaltning og lokalsamfunnenes behov for utvikling. Arealet i Os kommune omfattes av soner 1 (nasjonalt villreinområde), 2 (randområdet) og 3 (bygdenære områder) i planen for Forollhogna villreinområde. De tre sonene skal ifølge planens retningslinjer avmerkes i plankartet til kommuneplanens arealdel, og sone 1 og 2 skal framstå som hensynssoner. Det er også gitt retningslinjer for kommunens arealplanlegging knyttet til hver av de tre sonene, med anbefalinger knyttet til både arealformål og hensynssoner.

Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen (2010-2021)

Regionplan for Røros bergstad og Cirkumferensen har som ambisjon at verdensarven Røros bergstad og Cirkumferensen skal sette standard nasjonalt og internasjonalt for god kulturminne- og naturforvaltning, formidling og en helhetlig samfunnsplanlegging i sårbare områder. Regionplanen gir retningslinjer for kommunal planlegging, saksbehandling og forvaltning av kulturminner, kulturmiljø og landskap.

Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og circumferensen 2019–2023

Planener et arbeidsverktøy for både verdensarvrådet og forvaltningsnivåene i arbeidet med å ta vare på de unike verdiene som verdensarven Røros bergstad og Cirkumferensen representerer. Planen viser hvordan verdensarven er basis for næringsliv, kulturaktiviteter og ideell virksomhet i kommunene og lokalsamfunnene i Cirkumferensen. Planen viser også mangfoldet og tverrfagligheten i arbeidet med verdensarven.

I Os kommune løftes Vinterleden (den gamle ferdselsåren fra Røros til Tufsingdalen og videre mot Falun) og kulturmiljøet Narjordet/Oddentunet fram i forvaltningsplanen.

2.3. Kommunale rammer

Kommuneplanens samfunnsdel (2015-2025)

Samfunnsdelen omfatter langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunen. I planen er det angitt fire innsatsområder:

- Vekst og utvikling
- Levende lokalsamfunn
- Kommunen som tjenesteprodusent og samfunnsutvikler
- En del av en region

Samfunnsdelen har flere mål som gir føringer for arealbruk i kommunen generelt. Sentrale føringer i samfunnsdelen som vil ha betydning for arealdelen er listet opp under:

- Varierte tomtetilbud, tett utnytting i sentrum, romsligere tomter i bygdene og grendene.
- Fremme god bomiljøer i ny bebyggelse og ta vare på viktige kvaliteter i eksisterende områder
- Fremme kontakt og gjensidig læring på tvers av generasjoner
- Jobbe for gode leke- og aktivitetsområder i nærmiljøene som fremmer fysisk aktivitet og sosial kontakt.



- Etablering av gang- og sykkelveier rundt sentrum
- Alle offentlige bygg og anlegg som får offentlig støtte skal være tilgjengelig for alle.
- Sikre at ulike gruppers boligbehov vurderes i arealplanleggingen
- Alle offentlige arenaer er universelt utformet
- Opprettholde det aktive landbruket og bruk av utmarka
- Verne om og sikre dyrka og dyrkbar mark for fremtiden
- Økt bruk av utmarksbeite og opprettholdelse av aktiv seterdrift
- Planlegging og utbygging som tar hensyn til forventet klimautvikling
- Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse blir benyttet som grunnlag for kommunal planlegging

Kommuneplanens arealdel (2008-2018) og kommunedelplaner

Gjeldende arealplan er felles for Os og Tolga kommuner med adskilte plankart og felles planbestemmelser. Arealplankartet er utarbeidet etter gammel plan- og bygningslov (1985). Det ble ikke utarbeidet planbeskrivelse i tilknytning til planprosessen. Kommuneplan for perioden 2003-2013 hadde en tekstdel og for perioden 2008-2013 ble det laget enkel planbeskrivelse. Ingen av disse er revidert.

Det er i tillegg tre kommunedelplaner for tettstedene Dalsbygda, Os og Tufsingdalen som også ble vedtatt i 2008. Kommunedelplan for Hummelfjell ble revidert og vedtatt i 2011.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø (2021)

Planen inneholder samling, beskrivelse og kartlegging av utvalgte kulturminner innen forskjellige temaer. Dette er en første-generasjonsplan som skal utvikles og bearbeides videre, med rullering hvert fjerde år. Planen har en handlingsplan med konkrete tiltak som skal iverksettes. Planen angir også hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for et utvalg kulturminner. Da kommunestyret sluttbehandlet kulturminneplanen, vedtok de samtidig at hensynssonene i planen skal innarbeides i kommuneplanens arealdel.

I henhold til kommunestyrets vedtak, hensynssonene i kulturminneplanen er innarbeidet i det nye kommuneplanen, samtidig er det utarbeidet temakart for kulturminner.

Helhetlig risiko og sårbarhetsanalyse for Os kommune (ROS) (2015)

Os kommune er med sin beliggenhet, topografi og demografi, lite utsatt for uønskede kriserelaterte hendelser. Likevel oppleves det et økende trusselbilde når det gjelder naturbaserte hendelser på grunn av klimautviklingen. Av de hendelsene som er vurdert, er hendelsene epidemi/pandemi, ekstrem kulde med strømbrytning, og kraftig vind med ekstrem nedbør, vurdert til å ha høyest sannsynlighet og størst konsekvens.

Med tanke på arealbruken er hendelser knyttet til geografi og terreng som flom, skred, ras og radonstråling vurdert som aktuelle og er hensyntatt ved konsekvensvurdering av nye utbyggingsområder. Indirekte kan utbygging også få konsekvenser for trafikkmengde og kapasitet av vegsystemer noe som igjen kan innebære økt risiko for uønskede hendelser. Denne påvirkningen inngår i vurderingen av konsekvenser av en gitt ny utbygging.

Folkehelseplan (2020-2024)

Planen har følgende hovedmål:

- Å kunne leve trygge og aktive liv – leve hele livet og ulykkesforebygging
- Skape inkluderende miljø
- Sikre gode oppvekst- og læringsmiljø



- Bekjempe fattigdomsproblematikk

Føringer fra folkehelseplanen er lagt til grunn for vurdering av innspill til ny arealbruk.

Andre sentrale lovverk, forskrifter og retningslinjer. Listen er ikke uttømmende.

- Plan- og bygningsloven
- Vannressursloven
- Jordloven
- Skogloven
- Naturmangfoldloven
- Friluftsløven
- Motorferdselloven
- Kulturminneløven
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging
- Forskrift om konsekvensutredning
- St. melding 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- Kommunal retningslinje for praktisering av konsesjonslov og odelslov, Os kommune.
- Forskrift om verneplan for Forollhogna med tilliggende dalfører, vedlegg 1, vern av Forollhogna nasjonalpark, Holtålen, Midtre Gauldal, Rennebu, Os, Tolga og Tynset kommuner, Sør-Trøndelag og Hedmark.
- Forskrift om verneplan for Forollhogna med tilliggende dalfører, vedlegg 3, vern av Vangrøftdalen – Kjurrudalen landskapsvernområde, Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om verneplan for myr i Hedmark fylke, vedlegg 15, fredning av Storfloen naturreservat, Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om verneplan for myr i Hedmark fylke, vedlegg 14, fredning av Storflotjønna naturreservat, Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om fredning for Bjøreggene naturreservat, Os og Tolga kommuner, Hedmark.
- Forskrift om verneplan for myr i Hedmark fylke, vedlegg 12, fredning av Galådalen naturreservat, Tolga kommune, Hedmark.
- Forskrift om vern av Lille Korssjøen naturreservat, Røros kommune, Sør-Trøndelag, og Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om fredning for Tufsingdalseskera naturreservat, Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om fredning for Tufsingdeltaet naturreservat, Os kommune, Hedmark.
- Forskrift om Verneplan for skog, vedlegg 5, Kvernlia naturreservat, Os kommune, Hedmark.
- Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og Cirkumferensen 2019-2023
- Regionplan for verdensarven Røros bergstad og Circumferensen
- Forvaltningsplan for Forollhogna nasjonalpark
- Forvaltningsplan for Vangrøftdalen – Kjurrudalen landskapsvernområder

3. Planprosess og medvirkning

Os kommune startet arbeidet med en tematisk delrevisjon av kommuneplanens arealdel, med fokus på fritidsbebyggelse, seterområder og næring i 2020. Planprogrammet ble vedtatt i juni 2020. Arbeidet med revisjonen ble mer krevende og omfattende enn først antatt, både i omfang og med



tanke på hvordan delrevisjonen skulle innarbeides i den gjeldende planen. Ut fra dette vedtok kommunestyret i behandlingen av kommunal planstrategi for perioden 2020 – 2023 å prioritere full revisjon av kommuneplanens arealdel i 2021. Med dette som utgangspunkt har Os kommune varslet oppstart av full revisjon av kommuneplanens arealdel og utarbeidet et nytt og revidert planprogram som ble fastsatt i september 2021.

Høst 2021 har kommuneplanenes arealdel vært drøfta i elevrådet, ungdomsrådet og i rådet for personer med funksjonsnedsettelse.

4. Hovedtrekk og vurderinger i planforslaget

4.1. Generelt om planforslaget

4.2. Planens avgrensning

4.2.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern

Os kommunes «del» av nasjonalparken og Vangrøftdalen og Kjurrudalen landskapsvernområde framstår i dag som «hvite» områder på arealplankartet, uten arealformål, bestemmelser og retningslinjer. Selv om et område er vernet, har kommunen en viktig rolle i å forvalte disse arealene etter egen kommuneplan og øvrig lovverk.

I gjeldende kommuneplanen er verneområdene vist som båndlagte områder. I bestemmelsene til dagens kommuneplan står det at:

«For områdene som er vernet eller fredet etter naturvernloven, gjelder særskilte bestemmelser med hjemmel i naturvernloven. For flere av verneområdene er det utarbeidet særskilte forvaltningsplaner. Disse er veiledende for kommunens saksbehandling»

Os kommune har vurdert behov for bestemmelser og retningslinjer knyttet til ivaretagelse av seterlandskapet og bebyggelsen i området. I kommuneplanens arealdel er det naturlig at disse områdene vises som båndlagte områder (hensynssone vern), og med arealformål LNF med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Forholdet mellom Plan- og bygningsloven og verneforskrift:

«En kommuneplan gjelder også for et verneområde, men verneforskriftene for et verneområde vil gjelde foran bestemmelser satt i en kommuneplan. Dette innebærer at regional plan eller kommuneplan ikke kan legges til grunn for vedtak som går utover verneforskriftene eller forvaltningspraksis i medhold av disse.», jf. Miljødirektoratet sak 2014/12279.

«Normalt vil verneforskriftene ha strengere bestemmelser om bruk og tiltak i et verneområde enn det som gjelder etter annet lovverk.» Det er derfor slik at en søknad om dispensasjon skal behandles av forvaltningsmyndigheten for verneområdet før den evt. blir behandlet etter annet regelverk, jf. naturmangfoldloven § 48 3. ledd.», jf. rundskriv 11.2001, revidert februar 2010.



Os kommune anser at det ikke er noe behov å komme med særskilte bestemmelser eller retningslinjer for verneområdene med verneforskriften som vi har gjeldende i dag. Verneforskriften ivaretar hensynene som nasjonalparkstyret tar opp i større grad enn hva som er hensiktsmessig i en kommuneplan. Forvaltningsplanen som er utarbeidet gir forutsigbarhet for grunneiere og andre i spørsmål knyttet til forvaltningen av verneforskriften.

4.3. Vurderinger etter naturmangfoldloven

4.4. Bebyggelse og anlegg

4.4.1. Boligbebyggelse

Kommuneplanens samfunnsdel slår fast at det skal arbeides for:

- Varierte tomtetilbud
- Tett utnytting i sentrum
- Romsligere tomter i bygdene og grendene

Det legges også vekt på gode leke- og aktivitetsområder i nærmiljøene som fremmer fysisk aktivitet og sosial kontakt, samt etablering av gang- og sykkelveier rundt sentrum.

I første kvartal i 2022 hadde Os kommune 872 boliger (SSB). I gjennomsnitt bygges det ca. 5-6 boliger i Os hvert år.

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).

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.

Boligtomtreserve i regulerte områder er fordelt slik:

Plan ID	Plannavn	Ledig areal (m2)	Antall ledige tomter
201506	Nye Litjmyrmoen	2829	Leilighetsbygg m/flere boenheter
201506	Nye Litjmyrmoen	6745	5
201505	Sundmoen	5154	Konsentrert småhus bebyggelse/flere boenheter
201505	Sundmoen	3144	Blokk
201505	Sundmoen	6475	Terasseleigheter/flere boenheter
201505	Sundmoen	24029	15
201902	Områderegulering Stasjonsbyen	4738	Rekkehus/flere boenheter
201902	Områderegulering Stasjonsbyen	6926	4
R01	Furuholtet	950	1
R03	Gjeltenezza	962	1
R02	Østre Furuholtet	1504	1
R18	Kristofferegga	3248	2



201606	Gjeltenevga Nord	7072	6
R05	Gjeltenevga Vestre	1152	1
R06	Dalsbygda byggefelt	17768	10
R04	Lillebakkegga	1824	1
201603	Kalvkroken boligområde	17379	11
R61	Langegga	10692	8
R41	Høgåsen Byggefelt	5962	3
R14	Kvennåsen	6179	4
B56	Gjerdinga-Kvennåsen	2513	2
		Totalt:	75

Os kommune ønsker at arealdelen skal legge opp til gode boligområder og et variert botilbud. Reguleringsplaner i sentrumsområdene har flere felt for leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger uten at det så langt er etablert mange slike boliger. Regulert tomterese er vurdert opp mot utbyggingstakt, og befolkningsprognoser tilsier ikke at det er behov for mange flere eneboligtomter innenfor de nærmeste årene. Samtidig merker kommunen stor interesse for boligbygging i en del andre sentrumsnære områder.

Målsettinga om romsligere tomter i bygdene og grendene tilsier videreføring av uregulerte områder for boligbebyggelse i grendesentrene og muligheter for spredt boligbygging.

Administrasjonen har gått gjennom den regulerte tomtereserven for boliger og vurderte hvorvidt denne treffer de overordnede målsettingene for boligutvikling i kommuneplanens arealdel. Ut fra dette fant kommunen aktuelt å vurdere kun noen få nye områder som kommunen ser på som attraktive. Innspill til nye boligområder har blitt vurdert ut fra følgende kriterier:

- **Målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel videreføres;**
- **Boligbebyggelse av større omfang forutsettes etablert i tilknytning til sentrumsområdene i Os og Dalsbygda;**
- **Eksisterende område avsatt til boligbebyggelse i Tufsingdalen videreføres;**

4.4.2. Fritidsbebyggelse

Planprogrammet som ble fastsatt av kommunestyret i juni 2020 vektla fritidsbebyggelse særskilt. Her var det synliggjort en tomterese på om lag 600 tomter, hvorav halvparten av tomtene ligger i Hummelfjell. Ellers fordeler 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. Tallene har blitt enda større i to siste pandemi- årene. For å kunne gi langsiktige føringer for utvikling og utbyggingsmønster, og en ønsket satsing på fritidsbebyggelse, har kommunen sett på samlede tomtevolumentet i et lengre tids perspektiv. Os kommune ønsker derfor opprettholde en tomterese omtrent på dagens nivå. Samtidig er det ønskelig at områder for fritidsbebyggelse primært skal lokaliseres sentrumsnært og i tilknytning til infrastruktur som offentlig veg, vann- og avløp og strømforsyning.

Ut ifra at kommunen har en betydelig tomterese, ble valg å evaluere områder som per i dag ikke er regulerte og dermed ikke påbegynt utbygd, på nytt. Områder, der grunneiere ikke viste interesse



om videreføring av uregulerte områder for fritidsbebyggelse, ble tatt ut og arealformålet endret til LNFR.

I planprogrammet som avgrenset revisjonen tematisk til å gjelde fritidsbebyggelse seterområder og næring, datert juni 2020, ble status for fritidsbebyggelse i kommunen beskrevet. Det ble fastsatt kriterier for siling av innspill for fritidsbebyggelse, samt opplegg for konsekvensutredning. Det ble mottatt totalt 36 innspill til nye områder for fritidsbebyggelse, som ble gjennomgått i en silingsrapport. Hvert innspill er vurdert opp mot silingskriteriene vedtatt i planprogrammet.

Innledende siling av innspill har blitt gjennomført ut fra følgende *skal ikke, bør ikke og bør* kriterier:

Ny fritidsbebyggelse skal ikke:	Ny fritidsbebyggelse bør ikke:	Ny fritidsbebyggelse bør:
Ligge på dyrka mark	Ligge på høybonitets skogsmark	Etableres ved utvidelse og fortetting av Eksisterende byggeområder som ligger i tilknytning til eksisterende helårsveg (vinterbrøytet) og der en kan oppnå tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger. Tilgang til godt drikkevann, jf drikkevannsforskritens kriterier bør kunne påvises. Felles VA-løsninger bør tilstrebes framfor løsninger for enkelttomter.
Ligge innenfor områder for reinbeite	Medføre oppdeling og nedbygging av større sammenhengende landbruks-, kultur-, natur-, og friluftsområder	
Ligge innfor 50-100 metersbeltet langs vann- og vassdrag	Komme i konflikt med registrerte verdifulle kulturlandskap, kulturmiljøer eller naturtypeområder	
Ligge innenfor verneområder og deres randsoner	Legges til områder som er brattere enn 25% helning (1:4)	Skje feltvis (enkelttomter blir ikke vurdert)
Ligge på myr	Legges til områder registrert som viktige, registrerte grus-, pukk eller mineralressurser	Ha tilgang til viktige friluftsområder
Ligge i områder med kartlagte naturfarer		
Legges til snaufjellet		

Silingsrapporten konkluderte følgende:

- 17 områder konsekvensutredes; endret avgrensning for 8 av områdene ut fra konflikt med silingskriterier
- 7 områder tilfredsstilte ikke de vedtatte silingskriteriene i planprogram og utredes ikke videre
- 12 områder gjaldt formål som ikke var del av revisjonen, de var i regulerte områder eller fordi de ikke innebærer arealbruk som må utredes.



Samtlige grunneiere som har kommet med innspill har fått skriftlig tilbakemelding etter at arbeidet med siling ble fullført.

De 17 områdene som er konsekvensutredet, er vurdert ut fra metodikken vedtatt i planprogrammet i juni 2020.

Konsekvensutredning (delrapport fritidsbebyggelse) for 17 områder for fritidsbebyggelse inngår i en samlet konsekvensutredning som omfatter alle planformål.

4.4.3. Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål innbefatter utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, som for eksempel hoteller, campingplasser og opplevelsesparker. I forslag til strategisk næringsplan, løftes turisme fram som et satsningsområde for kommunen. Kommunen har konsekvensutredet ett innspill som har kommet på avsetting av arealet for fritids- og turistformål.

Notat: flere etablerte campingplasser ligger under LNF formål. LNF spredt næring vurderes kontra fritids- og turistformål.

4.4.4. Råstoffutvinning

Os kommune har vurdert status og behov for områder for råstoffutvinning. Gjeldende kommuneplan har 9 slike områder, hvorav 4 er regulert til formålet.

Anbefalingen fra direktoratet- alle områder videreføres.

Kommunen ønsker mer grunneiersamarbeid slik at framtidige områder for råstoffutvinning tar hensyn til ressursens utstrekning mer enn eiendomsforholdene. Selv om grunneier ikke ønsker å engasjere seg direkte i drift, vil det kunne være fordelaktig å bli med på slike initiativ og eventuelt sette bort selve driften til profesjonelle aktører. Følgende kriterier har blitt lagt til grunn:

- Kommunen ønsket å legge opp til uttak som relaterer seg til drivverdige ressurser (jf. [NGUs grus- og pukkkdatabase](#)), og vil se kommunens samlede behov under ett.
- Kommunen oppfordret til færre og større områder for massetak. Områdene bør ha et reelt potensial for kommersiell drift i både areal og volum.
- Dersom egnet/god kvalitet av masser kan påvises for ressurser som per dato ikke inngår i NGU sin database, vil disse bli vurdert på lik linje med andre innspill.
- Konfliktnivå av innspillene med kjente natur- og landskapskvaliteter, kulturminner, etablert bebyggelse (avstand) eller verneområder.

NB! Den nye NGU rapporten ang. skiferforekomster.

4.4.5. Næringsbebyggelse

Os kommune har lite ledige næringsarealer for etablering av nye bedrifter. Den pågående prosessen med strategisk næringsplan vektlegger særlig turisme og landbruk, og trekker ellers fram tilrettelegging av næringsarealer som et viktig grep fra kommunens side.



For framtidig næringsbebyggelse ønsker Os kommune at utviklingen blir konsentrert på to forskjellige måter, enten i tilknytning til eksisterende områder som utvides, eller i form av nye større næringsarealer som åpner for en samlokalisering av nye virksomheter.

Innspill til nye næringsområder har blitt vurdert ut fra følgende kriterier:

- Beliggenhet i tilknytning til etablerte næringsområder har blitt vurdert som positivt.
- Nye, større områder for samlokalisering av flere virksomheter vurderes. Slike områder bør ligge nært overordna vegnett.
- Besøksintensiv virksomhet bør legges til sentrumsnære områder.

Det har kommet 4 innspill til nye næringsområder.

næring bør defineres med underformål.

4.4.6. Idrettsanlegg

4.4.7. Andre typer anlegg

Retningslinjer for naust

4.5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det har ikke fremkommet behov for etablering av større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur gjennom arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel. I vedlagt konsekvensutredning er det lagt ved en vurdering av hvilke tiltak som vil kunne utløse behov for gang og sykkelvei, og/eller kapasitetsutviding av vann- og avløpsanlegg.

Kjente restriksjonsområder knyttet til drikkevannskilder er avmerket i plankartet med hensynssoner nedslagsfelt drikkevann eller område for grunnvannsforsyning).

Hensynssone for kraftledning (132kV)

4.6. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

4.6.1. Generelt om LNFR områder i kommuneplanen

Arealformålet LNFR omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som natur- eller friluftsområde.

Os kommune har et stort antall eksisterende boliger, fritidsboliger og annen bebyggelse liggende i LNFR- områder, uten at disse i kommuneplanens arealdel er angitt arealformål som spredt bebyggelse (pbl §11-7 nr. 5 bokstav b). Alle tiltak på slik eksisterende bebyggelse er ikke tillat i disse områdene og er avhengig av byggesaksbehandling og dispensasjon. Et slik krav om dispensasjon oppleves ofte lite forutsigbart, komplisert og dyrt for grunneiere, er ressurs krevende for kommunen og sektormyndighetene som skal uttale seg i saker.

Kommunen ønsker å gi rammer for utvikling av eksisterende bebyggelse som ligger i LNFR-formål. Dette skal gjennomføres ved å gi areal formål *LNFR spredt bebyggelse* og gjennom bestemmelser og retningslinjer til planen. Det er også aktuelt å gi retningslinjer for dispensasjon fra LNFR-formål.



4.6.2. Seterbebyggelse

Det er lagt ned en betydelig jobb i å kartlegge seterbebyggelse og dele disse inn i tre kategorier etter kulturminneverdi. Kartleggingen er presentert under temakart «kulturminner» og er avmerket med hensynssone 570 (bevaring kulturminneverdi) i plankartet til arealdelen. Seterkartleggingen nyttes også som kunnskapsgrunnlag ved konsekvensutredning av innspill til arealdelen.

Seterbebyggelsen er inndelt i tre kategorier:

Kategori 1 omfatter seterområder som skal bevare sitt særpreg og det kan aksepteres mindre tilbygg/ endringer av seterstuer etter kulturminnefaglige vurderinger.

Kategori 2 omfatter seterområder som skal bevares med sitt særpreg og hvor det tillates moderate endringer.

Kategori 3 omfatter seterområder hvor det etter nærmere vurdering kan tillates fradeling av hyttetomter

Seterbebyggelse avmerket med *hensynssone 570- kulturmiljø seter* i kommuneplankartet har egne retningslinjer.

Os kommune har ikke kartlagt og kategorisert setre som ligger i verneområder da setrene omfattes av bestemmelsene i verneforskriften. Kommuneplanens bestemmelser kan ikke overstyre bestemmelsene i verneforskriften.

4.6.3. Spredt boligbebyggelse i LNFR- området

I gjeldende kommuneplan er 2531 daa avsatt til LNF-formål for spredt boligbebyggelse. Siden 2008 er det etablert 6 boliger innenfor områder avsatt til dette formålet. Til sammenligning er det etablert 23 boliger i områder som verken er avsatt til LNF-område for spredt boligbygging eller regulert til boligformål.

Os kommune erfarer at det er krevende å lokalisere slike områder på en måte som treffer etterspørselen, samtidig som en ser at det kan være hensiktsmessig å ha noen områder hvor det gjennom kommuneplanen er avklart at det kan etableres boliger av mer spredt karakter.

Områdene for spredt boligbygging i gjeldende plan er grovt avgrenset. I planforslaget er eksisterende områder avgrenset slik, at de ikke lenger omfatter arealer som er registrert som dyrka mark, dyrkbar mark eller myr.

En del områder der det ikke har blitt etablert boliger siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2008 er tilbakeført til rent LNFR-formål. Områder for spredt boligbebyggelse på Narjordet og Narbuvoll har blitt vurdert og videreføres delvis.

NB! Ingen nye områder for spredt boligbebyggelse i LNFR.

4.6.4. Spredt fritidsbebyggelse i LNFR- området

4.6.5. Reindrift

Det er utarbeidet temakart for reindrift. *Hensynssone 520 reindrift*



4.7. Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone

Alle vassdrag med års sikker vannføring er merket i plankartet.

Et belte på minimum 20 meter på hver side av bekker

Det bør lages en bestemmelse for å sikre naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag

5. Vurdering av gjeldende reguleringsplaner

6. Risiko og sårbarhetsanalyse

7. Vedlegg til planbeskrivelse