

**SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 08/1198

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
63/09	Formannskapet	02.07.2009
20/10	Formannskapet	18.02.2010

**REGULERINGSPLAN STORMOEN / HUMMELFJELL****Arkiv:** L1**Arkivsaksnr.:** 08/1198**Saksbehandler:**

Dag Øyen

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse reguleringsplan Stormoen – Hummelfjell  
 Reguleringsbestemmelser  
 Illustrasjonsplan

**Andre dokumenter i saken:**

- 17.12.2008 REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 17.12.2008 SVAR - REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 17.12.2008 REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 17.12.2008 SVAR - REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 17.12.2008 SVAR - REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 17.12.2008 SVAR - REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 26.03.2009 REGULERINGSPLAN SKISKYTTERANLEGG - LITJMYRMOEN/HUMMELFJELL
- 18.03.2009 VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSPLAN FOR SKISKYTTERANLEGG I TILKNYTNING TIL HUMMELFJELL ALPINANLEGG I OS KOMMUNE (KOPI AV BREV)
- 20.04.2009 SVAR PÅ NABOVARSEL MOTTATT 18/4 2009
- 27.04.2009 VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED REGULERINGSPLANER. HUMMELFJELL 1 OG 2 I OS KOMMUNE. UTTAELSE (KOPI AV BREV)
- 04.06.2009 SVAR - SVAR PÅ NABOVARSEL MOTTATT 18/4 2009
- 05.06.2009 AVTALE MELLOM MONA RENATE WESTUM OG OS KOMMUNE
- 03.07.2009 KJØP AV EIENDOMSGRUNN I HUMMELFJELL
- 17.08.2009 KART
- 09.09.2009 ETABLERING AV GRUNNEIERSAMMENSLUTNING

**Saksopplysninger:**

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid av Stormoen – Hummelfjell 18.03.2009. Berørte grunneiere, naboer, hytteforening og myndigheter ble tilskrevet i brevs form, videre ble oppstart annonsert i 2 lokale aviser. Planen fremmes av Os kommune med bakgrunn i at Os IL bygger ut helårs anlegg for ski og skiskyting.

Da det ble gitt spillemidler til anlegget med krav til sysselsetningseffekt i 2009, ble første trinn av utbygginga behandlet som en dispensasjonssak, da deler av anlegget lå i område med LNF kategori i arealplanen. Reguleringsplanarbeidet og første utbyggingstrinn har derfor foregått parallelt.

Det utarbeides for tiden også en ny kommunedelplan for Hummelfjell som berører det aktuelle området. Denne forventes å bli fremmet våren 2010. Reguleringsplanen som fremmes samsvarer med kommunedelplanen som vil bli fremmet. Det har vært avholdt flere arbeidsgruppemøter, hvor ulike interessenter og medlemmer av planutvalget har vært med. I disse møtene har i tillegg til kommune delplanen, også reguleringsplanen for Stormoen vært et sentralt tema. Planene er derfor koordinert og samkjørt. Reguleringsplanen er også presentert og drøftet flere ganger i planutvalget. Det er avholdt møte med berørte faglige myndigheter fra Fylkesmann og Fylkeskommune, hvor planen er drøftet. Høsten 2009 var saksbehandler og fylkesarkeolog på befaring i området.

### **Beliggenhet, infrastruktur, landskap og terreng.**

Reguleringsplanen omfatter området som omtales som Stormoen med avgrensning mot ny vei i vest, vei inn mot Halvmilenget i øst, eksisterende vei i nord og mot Hummelfjell skianlegg i syd.

Som navnet på planen antyder består sentrale deler av den av en stor flat furumo. Formål som omfatter bygninger og større konstruksjoner vil i stor grad ligge på flata. Formål som løypetraser og aktiviteter vil ligge i mer ulendt terreng på flere sider av moen.

Det reguleres for ny vei og gangvei med knutepunkt mellom avkjøring til Kristofferegga boligfelt og Hummelfjell sentrumsområde. I forhold til avkjøring til Kristofferegga har trafiksikkerhet vært et sentralt tema. Veien trekkes derfor inn på et flatere parti hvor det legges opp til en plan oversiktlig T-kryss løsning. Tidligere i planprosessen ble det vurdert et veialternativ som gikk opp på moen og rett inn mot Hummelfjell service senter. Bakgrunnen for dette var at en ønsket å styre trafikken inn mot sentrumsfunksjon. Dette alternativet ble gått bort fra, og veien ble flyttet helt i utkanten av planområdet mot vest. Dette ga rom for flere gode løsninger inn på moen, samt at en unngikk gjennomgangstrafikk ved bo og utleieenheter. Alternativet som fremmes separerer vei og gangvei, og vil fremme et bedre miljø for gående og syklende med tanke på trafikkstøy og sikkerhet. Omlegging av vei medfører at omtrent 11 daa dyrket mark berøres. Dette er et jordstykke rett syd for avkjøring til Kristofferegga. Sett i sammenheng med trafiksikkerhet og planen som helhet, vurderes dette som nødvendig for å få en helhetlig løsning.

Det foreligger ikke grunnundersøkelser for området, men det antas å være en problemfri og stabil grunn. Det antas å være god byggegrunn for småhusbebyggelse.

## **Kulturminner.**

Det eksisterer en rekke dyregraver i området som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Kulturminnemyndigheten ved Hedmark Fylkeskommune har gitt uttrykk for ønske om sammenhengende vern for hele fangstgravrekka øst på moen og ned mot avkjøring til Kristofferegga.

I planprosessen har det vært fremstilt klare ønsker fra Os IL i samarbeid med utbygger, om å regulere inn felt for husrekke til overnattingsformål øst for fangstgravrekke på moen. Argumentet for dette har vært større utnyttelsesgrad / overnattingskapasitet og attraktiv beliggenhet.

Det er fra kulturvern faglig hold uttrykt et klart ønske om å verne rekka sammenhengende, og at det ikke er ønskelig med utbygging på området øst for fangstgravrekka.

I planprosessen har det vært utarbeidet alternativ med område for husrekke til overnattingsformål øst for fangstrekka. I planforslaget som fremmes til vedtak, for å legges ut til høring, er dette tatt bort. Dette med bakgrunn i en helhetlig vurdering hvor det ansees å være mer tungtveiende grunner for ikke å ha bebyggelse her, enn for. Dette kan oppsummeres kort:

- Bebyggelse på begge sider av fangstrekka vil ikke gi et reelt vern. Det vil også bryte et sammenhengende grønt kulturbelte.
- Med sikringssoner vil en eventuell bebyggelse komme helt ut mot kanten av egga. Det vil da måtte bli en brytning, med liten eller ingen bevaring av kantvegetasjon. Det vil gi et bedre landskapsbilde å bevare området på østsiden av fangstgravrekka.
- Deler av området ligger innenfor støysone, og vil derfor kreve ekstraordinære tiltak på bygninger, eller støymålinger som angir en mer nøyaktig grense.
- For Stormoen med regulerte utnyttelsesgrad, vil det fortsatt være plass til ca 1.200 sengeplasser.

Det er ønskelig å bevare deler av fangstgravsystemet og formidle kunnskap om bruken av systemet. Dette kan være et positivt bidrag hvor kultur, idrett og næring spiller på lag.

Dyregrav som ligger lengst syd i planavgrensninga ved bekksøkk søkes imidlertid frigjort, da den allerede av eksisterende anlegg i Hummelfjell er sterk berørt. Selv om den opprinnelig er en del av ei rekke fremstår den i dag som mer eller mindre frittliggende.

## **Saksvurdering:**

Fremlagt reguleringsplanforslag er i samsvar med eksisterende ski og skiskytteranlegg, pågående kommunedelplan arbeid og saksutredning. Videre er det regulert til arealformål etter plan og bygningsloven §12-5 følgende punkter:

- 1 Bebyggelse og anlegg

- 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 3 Grønnstruktur
- 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, samlet eller hver for seg.

Jf plan og bygningslovens § 5-2 bør grunneiere, berørte myndigheter, naboer og andre rettighetshavere tilskrives direkte med en orientering om planforslaget. Med høringsfrist på 6 uker kommer en inn i påskeuka. Det anbefales derfor å forlenge fristen med 2 uker

**Rådmannens merknader:**

**Administrasjonens forslag til vedtak:**

Etter plan og bygningslovens § 12-10 legges planforslaget ut til offentlig høring, med frist for merknader 15. april 2010

**Behandling i Formannskapet 18.02.2010:**

Tilleggsforslag fra Torhild Christoffersen og Per Ousten:  
Område for husrekka til overnattingsformål øst for fangstgravrekka tas inn i planforslaget og sikringssona tilpasses.

Innstillingen med tilleggsforslag fra Torhild Christoffersen og Per Ousten ble enstemmig vedtatt (7-0.)

**Vedtak i Formannskapet 18.02.2010:**

Område for husrekka til overnattingsformål øst for fangstgravrekka tas inn i planforslaget og sikringssona tilpasses.

Etter plan og bygningslovens § 12-10 legges planforslaget ut til offentlig høring, med frist for merknader 15. april 2010