

Referat regionalt planforum

27.04.2022, Teams

Reguleringsplan for Fruvollen (tidl. Fruhaugen), Røros kommune

Deltagere:

Røros kommune RK

Ingunn Holøymoen, kommuneplanlegger

Øystein Engan, kommuneplanlegger

Steinar Skjerdingstad, grunneier og tiltakshaver

Andrea Brækkan, R21 Arkitekter AS andrea@r21.no

Leif Conradi Skorem, Norconsult

Statsforvalteren SFTL

Elisabeth Varsi Stubbrud, Kommunal og justisavdelingen

Ann Marit Kristiansen, Kommunal og justisavdelingen

Lars Petter Løkken, Kommunal og justisavdelingen

Laila Marie Sorte, Landbruksavdelingen

Anders Sandnes, Klima og miljøavdelingen

Simon Gervais, Statens vegvesen

Tormod Hagerup, NVE

Tore Forseth, Mattilsynet

Trøndelag fylkeskommune (TRFK)

Monica Anette Rusten, Seksjon kulturminner nyere tid

Knut Harald Stomsvik, Seksjon kulturminner eldre tid

Victoria Thorgersen, Seksjon kommunal (møtearr.)

Tore Forbord, TRFK Seksjon kommunal (referent)

Innledning v/Røros kommune

Det er varslet oppstart av planarbeid, ikke behandlet i kommunen

Regulanten jobber med planforslaget.

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i mai 2021, området er avsatt til *Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/fritidsbolig*. Planen er konsekvensutredet gjennom arbeidet med kommuneplanen arealdel og er i samsvar med samfunnsdel (bygdenært).

Dette er et populært område, med opprustet veg til Røros sentrum.

Vil avhjelpe utbyggingspress på Hånesåsen.

Nærhet til eksisterende barnehage og 2 eksisterende boligfelt

Galåen er ei grend med aktivt landbruk. Ingen regulerte boligtomter i dag, mye spredt bolig og fritidsbebyggelse.

Ut fra planskisser er det lite interessemotsetninger, unngår bygging som gir silhuettvirkning, beholder en buffer mot «skansen».

Opplever et høyt krav om antall boliger (fra Statsforvalteren)

Kommunen stiller spørsmål ang krav til tetthet bolig/fritidsbolig og i fht veg.

Steinar Skjerdingsstad

Har startet planarbeidet etter ny kommuneplan (arealdel)
Norconsult og R21 Arkitekter bistår i planarbeidet

Mye støy etter varsel om oppstart av planarbeid (i lokalaviser). Det har kommet over 50 innspill til arbeidet (det er etablert en egen aksjonsgruppe, Nei til utbygging)

Glad for dialog med sektormyndighetene i fht videre arbeid med planen (vil bidra til riktig nivå på nødv. undersøkelser). Vil lage en bærekraftig og miljøvennlig utbygging med boliger og hytter. Vi ønsker å hensynta eldre og nyere tids kulturminner, artsmangfold, vann m.m.

Andrea Brækkan, R21 Arkitekter

Presentasjon av foreløpige planskisser

Relativt stort område, pågående prosess siden mai 2021.

Det er tenkt maksimalt 30 hyttetomter.

3 hovedgrunnsteiner; Natur – Kultur – Arkitektur

Ønsker et helhetlig område og tilpasse seg til naturen

Det ble vist eksempler på hva man ikke ønske (bilder fra eksisterende hyttefelt andre steder).

En ønsker å hente inspirasjon fra tradisjonell arkitektur på Røros

Å bygge og formidle; en sterk matkultur, samt møte mellom arkitektur og natur.

Har gjennomført en områdeanalyse og en tetthetsanalyse

Område heller mot sørvest, stier (turområdet) ønskes bevart

Ulik natur på området gir mulighet for å tilpasse utbyggingen til naturen

60% av område blir liggende urørt

I 40% av område vil det etableres bebyggelse i tun med 3-4 hytter i hvert tun.

(Boliger etableres i nærheten av eksisterende boligfelt).

Full utbygging viser 30 hytter (Alternativt med 10 hytter og 10 boliger)

Hyttene skal begrenses i størrelse (referanseprosjekt utbygging i Ånegga i Rennebu kommune). Det planlegges for en trinnvis utbygging.

Steinar Skjerdingsstad

Næringsformål (restaurant) vil ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Tanken er å skape et «Stokkøya på fjellet» jfr Strandbaren. Det skal være et sted for de med hytter i området og for bygda. Ingen ting står og faller på næringsarealet, dette kan også reguleres som et fellesareal.

Galåen gård er en merkevare

Barokkanlegget er viktig å ta vare på

Vil bidra til aktivisering av kulturmiljøet

Ønsker politiske signaler, har fått positive tilbake meldinger. Kommunen ønsker en helhetlig/full plan. Vil vurdere å evt innskrenke planområdet.

Norconsult

Vi er i startgropa når det gjelder selve plandokumenter og utredninger.

Planarbeidet innebærer mindre område og færre enheter enn det som var tenkt innledningsvis. Ønsker å hør om utredningskrav kan bli endret i så måte, også i fht tetthet (SFTL) og i fht trafikksikkerhet (TRFK).

SFTL v/Landbruksavdelingen

Viser til høringsuttalelse til varsel om oppstart

Planen vil i hovedsak være i tråd med overordnet plan, næringsbiten må utredes godt. Landbruk/beiteinteresser må ivaretas (viser til forliggende Miljøregistrering i skog/MiS-figurer). Det er bedre å samle inngrep og utnytte et område godt.

Interessant med tetthetsanalyse, godt grep!

60% av området blir liggende urørt og bør vurderes tatt ut av planområdet eller regulert til landbruk, og så bli tilbakeført til LNFR (ved neste rullering av KPA). Vil også virke positivt mtp. lokal motstand på planen

Steinar Skjerdingsstad

Beiterettigheter vil bli ivaretatt

Vi legger opp til annet nivå enn i KPA hvor det tillates en utnyttelsesgrad BYA på 250 m², med mindre hytter, utnyttelsesgrad på anslagsvis maksimalt 100 m² (BRA).

Røros kommune

Vi har oppfølgingsspørsmål til Statsforvalteren i fht tetthet.

2,5 boliger/daa er ikke en god løsning

0,2 fritidsboliger/daa.

Hvor tett skal vi bygge fritidsboliger?

SFTL v/Landbruksavdelingen

For fritidsbebyggelse er det ikke eksakte tall på antall enheter/daa.

Når det gjelder boliger er avstand til sentrum et viktig moment. Vi må komme tilbake til dette.

Røros kommune

Etterlyser en lik begrunnelse fra SFTL for krav om tetthet. Er det åpning for drøfting i planen?

Ang kartlegging av naturmangfold i Røros sentrum. vil dette bli foretatt i sommer?

SFTL v/Klima og miljøavdelingen

Må vise til saksbehandler som ikke er med i dag *Beate Sundgård* og *Stine Krogfjord*.

Positivt at myra i vest ikke berøres (oppfatter at et myrområde lenger øst vil bli berørt).

Steinar Skjerdingsstad

All myr er utelatt.

TRFK v/Seksjon kommunal

I forhold til vannforvaltning er det svært positivt at områdene lengst vest på myra og mot bekken blir liggende urørt. Det presiseres at område tilhører Vannregion Innlandet m/Viken fylkeskommune som vannregionmyndighet.

Ang. spørsmål knyttet til fv. 6524 og bussholdeplassen

Krysset Galåvollveien - fv 6524 er skråstilt og ikke ihht vegnormalen. Det må sees på løsninger for å utbedre/etablere krysset mer vinkelrett på fylkesvegen, dette ut fra trafikksikkerhetshensyn (høybrekk gir problemer i fht sikt fra sør). Dette må gjøres i dialog med fylkeskommunen.

Ang bussholdeplassen:

Avstand til skole utløser krav om skoleskyss (3. bolig utløser krav om holdeplass som plasseres etter avkjørsel med et *tilrettelagt krysningspunkt* bak bussen. Minimumskrav i fht til sikt må følges og holdeplass må opparbeides ihht krav.

Røros kommune

Kommunen har kjøpt et areal sør for krysset (for etabl. av renovasjonspunkt og opprydding i omr.). Flytting av kryss kan utredes i planen. Røros kommunen mener at det vil være en bedre løsning å evt utbedre mot nord, men at dagens kryssløsning er bedre og bør beholdes.

Det vises til at skolebuss kun kjører en vei i sløyfe fra sentrum og sørover.

Statens vegvesen

Godt møte. SVV er enig med fylkeskommunen, utbygging vil gi mer trafikk. Planområdet bør utvides til å omfatte krysset Galåvollveien - fv 6524. Vi ser til at Galåvollvegen er matrikkelført som en del av fylkesveien, ved en feil.

Steinar Skjerdingsstad

En utvidelse av planområdet er vanskelig da dette må varsles på nytt. Kan men ikke heller sette ned fartsgrense til 40 km/t.

TRFK v/Seksjon kommunal

Ikke grunnlag for å sette lavere fartsgrense enn 60 km/t her. Ut fra forholdene på stedet vil dette gi en falsk trygghet. Spørsmål knyttet til fartsgrense løses ikke gjennom reguleringsplaner.

Steinar Skjerdingsstad

Fartsgrensen oppleves som for høy, dette er et tettsted som det skal satses på.

Røros kommune

Ang planavgrensning i fht omlegging av krysset. Landbruk må involveres. Dersom den beste løsningen er dagens løsning er en utvidelse av planområdet ikke nødvendig.

Rekkefølgekrav utenfor plangrense lar seg gjennomføre.

Norconsult

Det er mulig å se på en løsning for utbedring av krysset, men det må være rimelig i fht det øvrige planarbeidet/tiltaket.

TRFK v/Seksjon kommunal

Fornuftig å utreder muligheter og ta det videre derfra.

Statens vegvesen

En trafikkanalyse vil kunne belyse om utbedring av krysset er rimelig i fht tiltaket.

Røros kommune

Både kommunen og fylkekommunen må forholde seg til at krav må stå i forhold til tiltakene/omfanget av planen.

TRFK v/Seksjon kulturminner nyere tid

Fin presentasjon og gode tanker i fht kulturmiljø

Hiortenga har oppsluttende verdi i fht Circumferensen og verdensarvstatusen (styrker forståelsen av verdensarvstedet). Plassering av bygg i terrenget og byggehøyder har betydning, også fjernvirkning må belyses. Vi har behov for å befare område.

Steinar Skjerdingsstad

Verdensarven og skansen vil bli ivaretatt i planen, vi ser frem til vider dialog knyttet til kulturminnene. Takker for møtet, det er viktig å få frem realiteter, vi håper på en konstruktiv dialog i videre arbeid med planen.

Røros kommune

Vi trenger mer avklaring ang. tetthet og naturkartlegging (drøftes med SFTL, spm knyttet til veg med TRFK/Norconsult).