



Møtereferat regionalt planforum 06.09.2023

Møtetittel: Reguleringsplan for Reinholdthagan, Røros kommune

Referatdato: 20.09.2023

Møteleder: Sanna Hanem Kavli

Referent: Tore Forbord

Vedlegg: Presentasjon fra kommunen

Deltakere:

Røros kommune, Kjellmark AS	Ingunn Holøymoen Trond Schjølberg Arne Marius Holden Utne
Feste AS	Stine Ringnes Anja Øren
Statsforvalteren	Ann Marit Kristiansen, Kommunal- og justisavdelingen Beate Sundgård, Klima- og miljøavdelingen Laila Marie Sorte, Landbruksavdelingen
Statens vegvesen Mattilsynet Trøndelag Fylkeskommune	Simon Gervais Tore Forseth Lars Olofsson, Seksjon vegforvaltning Ida Caroline Nordengren, Seksjon vegforvaltning Heike Schmidtco, Seksjon kulturminner Knut H Stomsvik, Seksjon kulturminner Sanna Hanem Kavli, Seksjon kommunal Tore Forbord, Seksjon kommunal

Innledning og presentasjon av møtedeltakere

Røros kommune

Vi er dårlig rustet når det gjelder sentrumsnær boligutbygging på Røros. Arbeidet med kommunedelplan for Røros sentrum er ikke klart ennå.

Flere usikkerhetsmomenter i planarbeidet, derfor er det viktig å møte sektormyndighetene samlet. Det er behov for dialog.

Viser i den sammenheng til avholdt møte om verdensarv og planarbeid på Røros den 25. aug.

Bygging av barnehage i Vola med seks avdelinger (tilgrensende planområde) er i gang.

Kjellmark AS

Planleggingen startet i 2015, det har vært flere runder etter den tid. Omkringliggende bebyggelse er fra 1980-tall. Vi ønsker en helhetlig utvikling av området, det er en bonus med en barnehage tatt på.

Vi vil tilrettelegge for et variert innslag av beboere, og samtidig ta vare på det særegne for Røros, vi ønsker dialog i fht at utbygging ikke skal være dominerende og for for få til en fremtidsrettet utbygging mtp miljø og klima.

Utfartsområdet skal ivaretas i planen, vil tilrettelegge for skiløyper/skileik. Vi ønsker å ta et samfunnsansvar i fht områdene rundt og i fht at Røros er dårlig rustet når det gjelder få på plass nye boliger i tilknytning til sentrum.

Feste AS

Presentasjon av konseptet.

Vi oppfatter at fylkeskommunen er opptatt av kulturlandskapet og verdensarvverdiene, Statsforvalteren er opptatt en effektiv utbygging/arealbruk.

Området består av et skrånende terreng med nærhet til eksisterende boligområde og forholdsvis nært sentrum. Mye brukte friluftsområder, bruken vil ikke bli hindret. Parkeringsmuligheter i tilknytning til barnehagen.

Grashagaene er i ferd med å gro igjen, og er ikke tilgjengelig med moderne landbruksutstyr pga veger gjennom etablerte boligområder, de er lite attraktive for denne type drift i fremtiden.

Konsentrert og variert boligbebyggelse der grønt preg skal opprettholdes
Illustrasjon av 2 alternativ for utbygging:



Alt. 1 (bilde til venstre) 88 enheter med rekkehus og eneboliger, store leke-/friområder og parsellhager

Alt 2 (bilde til høyre) 130 enheter med leiligheter i 2 og 3 etasjer, noen garasjer erstattes med bakkeparkering, leke-/friorådene krympes

3D av alternativ

Det er utarbeidet en 3D-modell hvor man kan se på skisserte utbyggingsalternativ fra relevante ståsted (Slegghaugan, sjåfram og Småsetran) for å vurdere fjernvirkning, ulik plassering av bygninger og byggehøyder

Link til presentasjonen:

<https://www.trondelagfylke.no/globalassets/dokumenter/plan-og-areal/regionalt-planforum/innmeldingbakgrunnsinformasjon/2023/230906-konsepthefte.pdf>

Kjellmark AS

Det er stor etterspørsel etter boliger på denne siden av sentrum
Vi hadde i utgangspunktet tenkt å legge frem en plan etter alternativ 1
Statsforvalteren vil ha en tettere utbygging derfor et alternativ 2.
Mest mulig av skogen skal beholdes.

Feste AS

Alt.1 er ønskelig for å beholde det grønne preget

Statsforvalteren v/Klima- og miljøavdelingen

Fjernvirkningen vil bli større med alternativ 2. På grunn av høyde og tetthet.
Plassering av veger kan også ha også betydning for fjernvirkning.

Kjellmark AS

Vurderer å ta inn reguleringsbestemmelser om bevaring av vegetasjonen, spesielt i sør-enden av planområdet. Vil ta vare på to løer som kan benyttes i et fellesareal.

Feste AS

Det vil også være mulig med en kombinasjon mellom de to alternativene.

Statsforvalteren v/ Kommunal- og justisavdelingen

Fortetting med kvalitet er viktig for folkehelsen, i fht uteoppholdsareal vil en mellomting være bra. Stedsidentitet er også viktig å tenke på samt trafiksikkerhet (ned til skole og barnehage) inkl snarveier.

Kjellmark AS

Gang sykkelveg er med i planen, (i forlengelse fra barnehagen)

Trøndelag Fylkeskommune v/Seksjon kulturminner

I fht fjernvirkning oppstår det konflikt når bjørkeskogen er uten lauv store deler av året. Bebyggelsen bør trekkes lenger mot sør. Skissene bryter med prinsippet om bebyggelse langs veiene, jfr *Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og circumferensen*.

Alternativ 2 vil gi presedens i fht fjernvirkning og bør være uaktuell (kan medføre innsigelse fra fylkeskommunen). Begge alternativene vil påvirke fjernvirkningen. Ber om at alternativ 1 blir bearbeidet med hensyn til fjernvirkning og horisontlinjen.

Feste AS

Vegene følger i stor grad kotene. Mye gjenstår i fht verdensarv. Vegetasjonen gir en del skjerming også om vinteren. Det blir viktig med reguleringsbestemmelser som ivaretar vegetasjonen.

Inndeling i rom gir gode utearealer. Vi er ikke nødvendigvis enig i at en bryter horisontlinja. Det er mange ting å ta hensyn til som også har betydning for fjernvirkningene. Planen er ikke ferdig «knadd».

Trøndelag Fylkeskommune v/Seksjon vegforvaltning

Det er viktig å se på koblingen mot sentrum, og på kryssing av fv 31 (for gående og syklende), og videre på kobling til kollektivtrafikken.

Statsforvalteren v/Landbruksavdelingen

Viser til tidligere uttalelse i fbm oppstart av planarbeid.

Området består både av fulldyrket mark og av dyrkbar jord. reguleringsplanen vil ikke være i tråd med overordnet plan (KPA).

Det har kommet ny jordvernstrategi i 2023 etter at vi uttalte oss til oppstartsvarselet. Det skal mye til for å omdisponere dyrka mark til boligformål. Det er nesten ikke rom for det lenger. Her er det også LNF-L, dvs. høy kulturhistorisk verdi. Er det så spesielle grunner her at jordvernet bør vike?

Det er viktig å få fram hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder behovet og av alternativer. Ser utfordringen i fht tilgjengeligheten til dyrkajorda, og at det kan være vanskelig å få noen til å drive. Hvilke vurderinger er gjort av landbruksforvaltningen i Røros kommune? Foreligger det matjordplan?

Område ligger 1 km fra sentrum. Statsforvalteren er opptatt av tetthet når det bygges på landbruksarealer, men ikke på bekostning av verdensarvverdier. Positivt med parsellhager, bør gis landbruksformål.

Statens vegvesen

Kapasiteten på vegene skal utredes, dette er positivt (reguleringsplanen for Barnehagen tar utgangspunkt i 94 boliger). Vegvesenet er positiv til snarveier

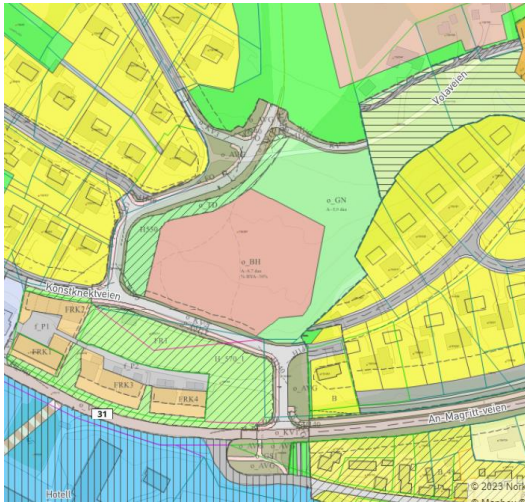
Røros kommune

Når det gjelder veg og kobling mot sentrum vises det til reguleringsplan for Barnehage i Vola.

Landbruksforvaltningen er en del av Røros kommune og er med i planprosessen og gir ingen uttalelse til planen, på samme måte som byantikvaren. Landbruksverdien overgår ikke verdien av en utbygging.

Trøndelag Fylkeskommune v/Seksjon kommunal

Vi er klar over innholdet i gjeldene plan for barnehagen (illustrasjon under).



Mattilsynet

Drikkevann er beskrevet/ivaretatt. Viser til kap. 6.4 i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027. I området må det også være tilgang på slukkevann.

Kjellmark AS

Vi har fått gode tilbakemeldinger og skal forsøke å tilpasse oss

Røros kommune

Hva mener fylkeskommunen med at bebyggelsen bør trekkes lenger sør?

Trøndelag Fylkeskommune v/Seksjon kulturminner

Dersom man skal ha høy utnyttning og samtidig unngå å bryte horisonten må bebyggelsen plasseres lavest mulig i terrenget.

Røros kommune

Vi er også bekymret for fjernvirkning av alt. 2.

Oppsummert er det ikke umiddelbare protester i regionalt planforum

Tetthet må ikke gå på bekostning av verdensarvverdier (må defineres).

Statsforvalteren v/Landbruksavdelingen

Planen må vurderes i fht nasjonal jordvernstrategi

Trøndelag Fylkeskommune v/Seksjon kulturminner

Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og circumferensen må sees på i videre arbeid med planen.

Link til 3D-modell:

[Boliger på Vola - Røros \(arcgis.com\)](#)