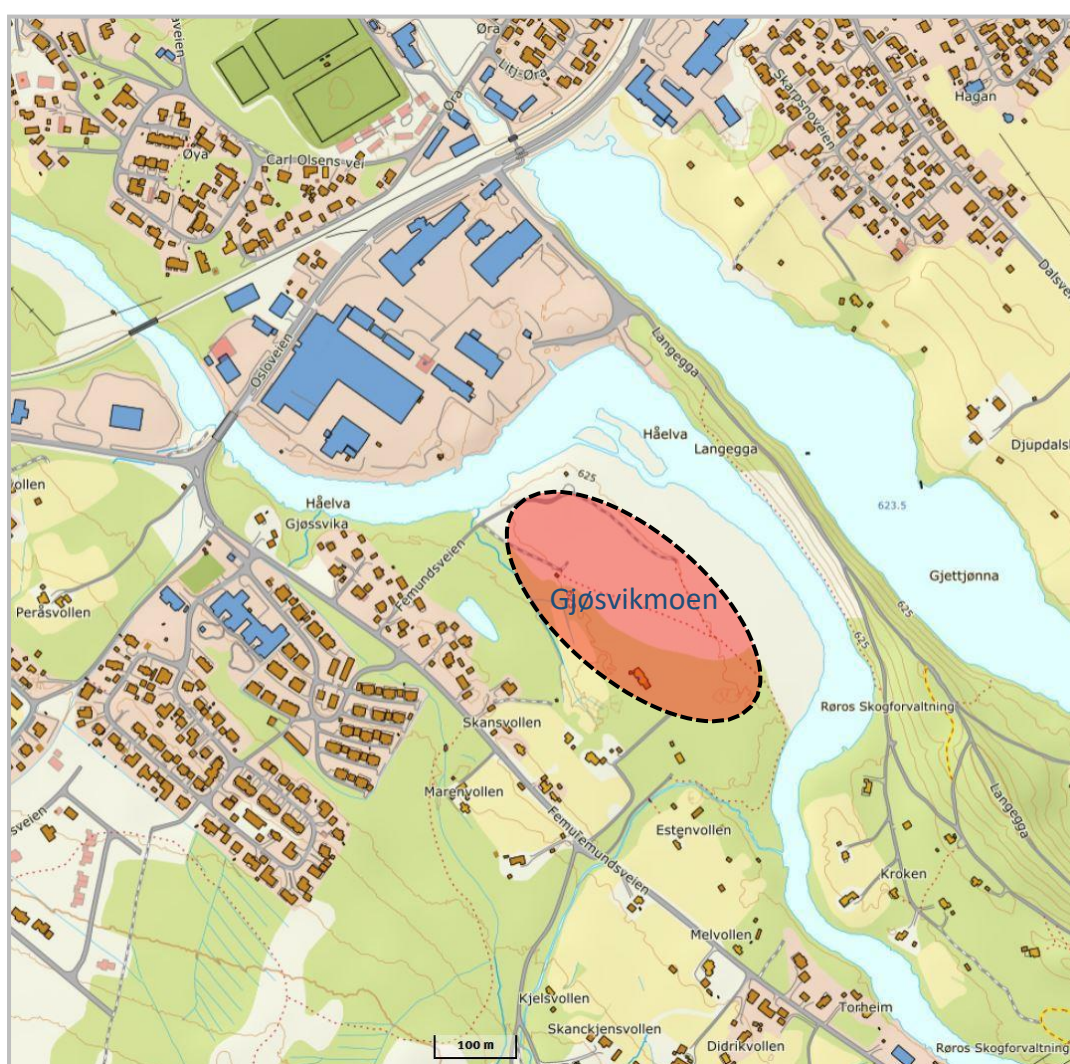


# DETALJREGULERING AV GJØSVIKMOEN BOLIGOMRÅDE

Rørros kommune

## Planprogram



Mars 2019

Vedtatt: 7.10.2021



Dato	16.03.2019, revidert 20.09.21.
Utført av	Helge Bakke
Kvalitetssikring	Anja Øren Ryen
Godkjent av	Røros kommune v/Ingunn Holøymoen
Beskrivelse	Forslag til planprogram for detaljregulering av Gjøsvikmoen boligområde.

## INNHold

<b>1. BAKGRUNN</b> .....	<b>2</b>
1.1. Hensikten med planarbeidet og planlagt arealbruk.....	2
1.2. Utredningsplikt, Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 .....	3
1.3. Planforespørsel .....	4
<b>2. OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER</b> .....	<b>5</b>
2.1. Nasjonale føringer .....	5
2.2. Regionale føringer .....	6
2.3. Kommunale føringer.....	6
<b>3. UTREDNINGSTEMA</b> .....	<b>7</b>
3.1. Metode .....	7
3.2. Utredningstema .....	8
<b>4. PROSESS</b> .....	<b>10</b>
4.1. Fremdrift.....	10
4.2. Medvirkning og informasjon .....	10
4.3. Uttalelser til planprogram og varsel om planoppstart.....	11

## 1. BAKGRUNN

### 1.1. Hensikten med planarbeidet og planlagt arealbruk

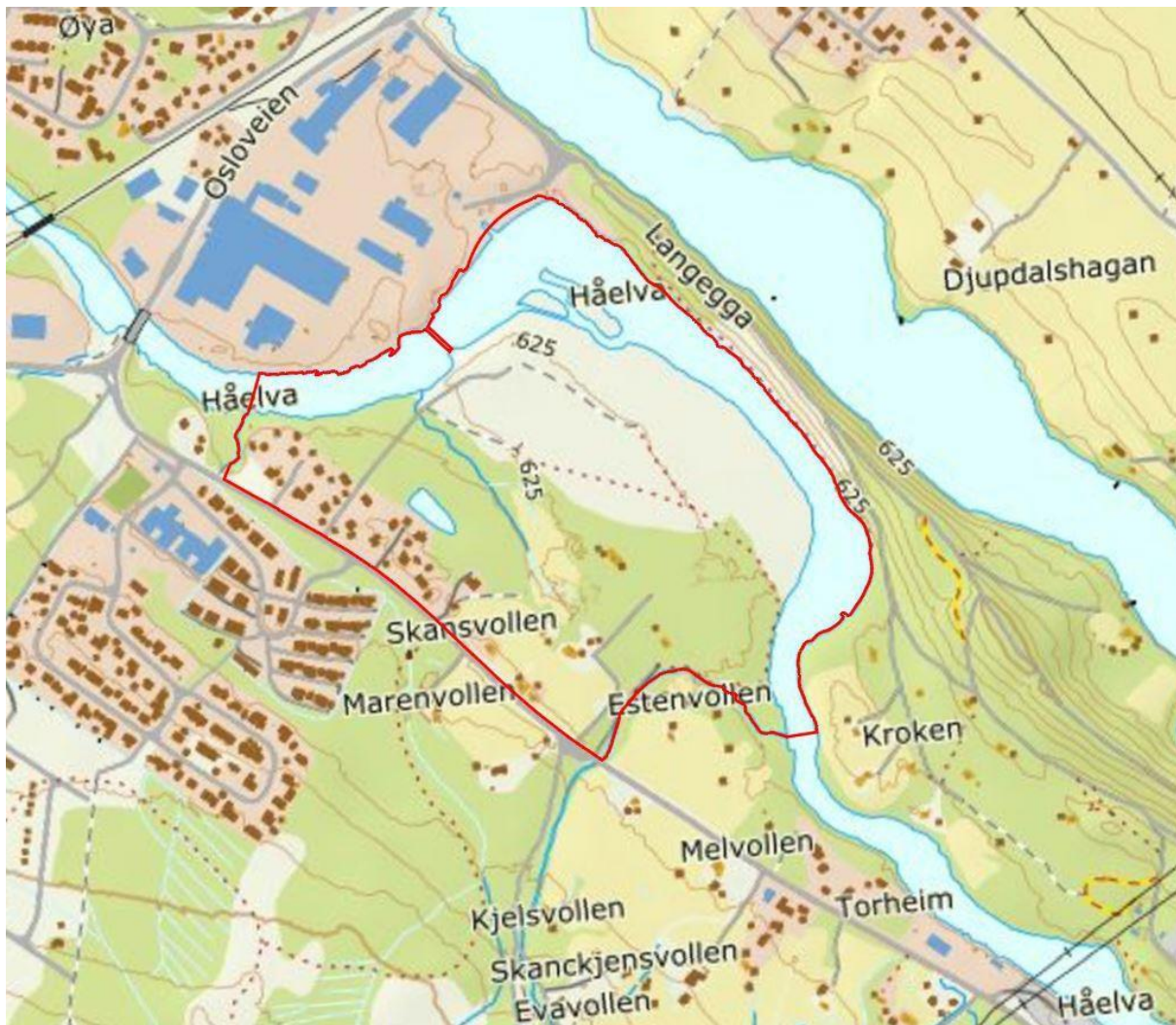
Røros Vekst AS ønsker å utvikle Gjøsvikmoen for tilrettelegging av boligtomter og boligutvikling. Røros har behov for nye områder som kan benyttes til framtidig boligbygging. I 2007 ble det utarbeidet et skisseprosjekt for Gjøsvikmoen med ca. 90 boligenheter. Dette vil være et foreløpig utgangspunkt for planarbeidet, men det vil i løpet av planprosessen bli vurdert flere typer boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus, samt to- og firemannsboliger.

I september 2017 ble det utarbeidet en arealanalyse (boliganalyse) for å finne nye mulige utviklingsområder ved Røros sentrum. Denne boliganalysen konkluderer med at Gjøsvikmoen (område 6 – Ytre Gjøsvika) er et potensielt utbyggingsområde.



**Figur 1:**

*Utsnitt fra Boliganalyse Røros sentrum, som viser illustrasjon av det vurderte området på Gjøsvikmoen (Ytre Gjøsvika).*



**Figur 2:**  
Grunnlagkart med antatt plangrense (rød strek) for reguleringsplan Gjøsvikmoen boligområde.  
(Kartgrunnlag fra Norgeskart)

Hensikten med planarbeidet er

- Å legge til rette for boligutvikling med konsentrert boligbebyggelse.
- Å sikre god adkomstveg(er) fra Femundsveien (Fv6526) til Gjøsvikmoen.
- Etablering av nærlekeområder.
- Etablering og sikring av grøntarealer.
- Sikring og etablering av skiløype-/tur-trasse inkludert bru over Håelva.
- Å vurdere og avklare fremtidig løsninger for vann- og avløp.

## 1.2. Utredningsplikt, Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017

Planområdet ønskes regulert til et annet formål enn det er avsatt som i kommunedelplanen, og det kreves derfor konsekvensutredning i forbindelse med reguleringen. Dette er i henhold til Forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 gjelder for regionale planer med rammer for utbygging, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner med områder for utbyggingsformål,

områdereguleringer og detaljreguleringer som omfatter nye områder til utbyggingsformål, samt reguleringsplaner som kan få vesentlig virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Forskriften fastsetter at det som ledd i varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeidet skal utarbeides forslag til planprogram, som legges ut på høring. Etter høring, og med eventuelle påfølgende justeringer, fastsettes av ansvarlig myndighet. I dette tilfellet er det Røros kommune som er ansvarlig myndighet. Planprogrammet skal klargjøre premisser for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslaget med konsekvensutredning.

Det fastsatte planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning.

Planprogrammet er også et verktøy for å sikre medvirkning og avklare viktige problemstillinger på et tidlig tidspunkt i planarbeidet. Programmet skal bidra til å informere om planarbeidet og få innspill til gjennomføring av reguleringsplanarbeidet med konsekvensutredning.



**Figur 3:**  
Utsnittet fra kommunedelplanens arealdel for Røros.

### 1.3 Planforespørsel

Planforespørsel for reguleringsarbeidet ble sendt til Røros kommune i oktober 2018, og var oppe til diskusjon i oppstartsmøte 22.10.2018. Administrasjonen ønsket en politisk behandling av kommunens oppstartsvurdering. Møte i Utvalg for plansaker den 15.11.2018, saksnr 28/18 fattet følgende vedtak: «Det gis samtykke til oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Gjøsvikmoen med utgangspunkt i planinitiativ datert 16.10.2018 og referat fra oppstartsmøte datert 2.11.2018. Før prosjektet videreføres må resultatet av konsekvensutredningen legges fram for utvalg for plansaker og vurderes.»

## 2. OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANER

### 2.1. Nasjonale føringer

#### Plan- og bygningsloven (2008)

Plan- og bygningsloven er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer. Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Loven legger opp til et system for helhetlig planlegging for statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, der bruken av arealer og andre naturressurser vurderes sammen med sektorenes planlegging og økonomiske forutsetninger. Loven omfatter mange former for planlegging, fra teknisk orientert og detaljert reguleringsplanlegging i skjæringspunktet mot byggesak, til overordnet samfunnsplanlegging av prinsipiell og strategisk natur. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

#### Kulturminneloven (1978)

Lov om kulturminner (kulturminneloven) er det sentrale lovverket for beskyttelse av kulturminner og kulturmiljøer. Det sterkeste virkemiddelet er fredning.

En rekke faste kulturminner er fredet direkte i loven (automatisk fredete kulturminner). Det finnes også hjemler i den for å frede utvalgte kulturminner gjennom enkeltvedtak (vedtaksfredete kulturminner). Løse kulturminner og skipsfunn er også beskyttet i loven.

Kulturminneloven har også særskilte bestemmelser om blant annet saksbehandling, utførelse- og innførselsforbud, og hvilke konsekvenser brudd på loven kan få.

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

#### Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge i planlegging

Formålet med RPR for barn- og unge er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. RPR skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

## Universell utforming

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Det er satt økt fokus på dette temaet de senere år i Norge.

## Verdensarven – Røros bergstad og Cirkumferensen

Målet med Riksantikvarens bevaringsprogram er å utvikle de norske verdensarvstedene til gode eksempel på den beste forvaltningen av natur- og kulturminner i Norge. I 2010 ble de omkringliggende områdene rundt Røros bergstad, den såkalte Cirkumferensen, skrevet inn på UNESCOs verdensarvliste. Utvidelsen omfatter bergstaden med omkringliggende landskap og de viktigste gruveområdene samt Femundshytta. Hele Cirkumferensen, privilegieområdet som ble gitt til Røros kobberverk av Christian IV i 1646, fikk status som buffersone. Utvidelse av verdensarvområdet er viktig for formidlingen av hele bergverkshistorien og menneskenes innsats for å overleve under svært vanskelige klimatiske forhold. I 2011 ble det vedtatt en Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen for å få koordinert og spisset innsatsen for vern, utvikling og formidling av det utvidede verdensarvområdet.

Eiendommen som nå skal reguleres ligger innenfor et verdensarvområde, Cirkumferensen, men ikke innenfor den antikvariske sonen for Røros sentrum.

## 2.2. Regionale føringer

### Regional plan for Røros Bergstad og Cirkumferensen

Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen er en direkte oppfølging av utvidelsen av verdensarvområdet. Planens målsetning er å bevare, videreutvikle og tilgjengeliggjøre kulturarven for dagens og framtidens samfunn. Planen skal videre klargjøre mål og strategier for verdiskaping og utvikling i fjellbygdene, basert på kulturarven knyttet til bergverksdriften.

Den regionale planen inneholder retningslinjer og antikvariske prinsipper som skal legges til grunn for kommunal planlegging, saksbehandling og forvaltning av kulturminner:

*Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap skal forvaltes mest mulig enhetlig. Det skal utvises respekt og stor forsiktighet med alt som bærer i seg elementer av det originale og det autentiske, materielt og immaterielt i hele Cirkumferensen. Forvaltningen skal være i tråd med formålet for verdensarven og nasjonale og internasjonale føringer for kulturminneforvaltning. Den skal bygge på høy fagkunnskap om verdensarvverdiene, på gode kulturvernprinsipper, på kvalitet og helhetssyn, og på et føre-var-prinsipp der det kan være tvil.*

## 2.3. Kommunale føringer

### Kommuneplanens samfunnsdel for Røros kommune 2016-2028

I Røros kommunes samfunnsdel fremhever Røros urbane kvaliteter midt på Rørosvidda.; byrom, intimitet, korte avstander mellom daglige gjøremål og klare tettstedsgrenener. Dette er verdifulle kvaliteter som må videreføres. Prioriterte satsningsområder er verdiskaping og bokvalitet. Videre er bl.a. disse delmålene satt opp:

**DELMÅL – HVA VIL VI?****STRATEGIER – HVORDAN FÅR VI DET TIL?**

1. Få et mer variert tilbud av boliger og boligtomter på Røros

Legge til rette for:

- et nytt byggeområde for boliger i tilknytning til Røros sentrum
- fortetting med leiligheter innenfor gjeldende byggeområder, for eldre og yngre
- økt bosetting i det historiske sentrum
- flere utleieboliger, blant annet med tanke på arbeidsinnvandring

2. Utvikle gode bomiljø

- Sikre høy estetisk og funksjonell kvalitet gjennom arealplanlegging
- Legge til rette for gode uteoppholds- og lekeområder
- Legge til rette for gangavstand til andre gjøremål
- Legge til rette for stedegne formingsselementer også ved planlegging av nye boligområder

Disse delmålene gjenspeiles i overordnede retningslinjer for arealbruk i slutten av samfunnsdelen.

**Kommunedelplan for Røros sentrum (2009)**

Røros kommune vedtok i 2009 kommunedelplan for Røros sentrum. Denne planen gir rammer for blant annet balansegangen mellom vern og utvikling. Den gir også føringer som skal bidra til å styrke det historiske sentrum som handelsarena

Planområdet er vist i kommunedelplan for Røros sentrum (vedtatt 25.06.2009) som LNF (se fig. 3).

**Boliganalyse for Røros sentrum (2017)**

Det er mangel på gode og sentrumsnære boligområder i og ved Røros. Som ledd i planarbeidet for Røros ble det derfor utarbeidet en analyse for potensielle boligområder.

Planområdet blir i analysen vurdert som et potensielt boligområde. Det er sentrumsnært, og ligger fint til i forhold til friluftsliv og turmuligheter i tilknytning til Langeegga og Hånesåsen. Evt. flomproblematikk og friluftsliv- og naturinteresser i forhold til Håelva må vurderes nærmere.

**3. UTREDNINGSTEMA**

Planprogrammet skal, så langt det er mulig ut fra kjente forhold, avklare hvilke tema som må belyses og utredes som del av reguleringen. Hensikten med planprogrammet er å skape forutsigbarhet, samt å definere problemstillinger knyttet til den kommende reguleringen.

I henhold til forskriften vil det bli lagt vekt på at utredningene i størst mulig grad skal benytte allerede eksisterende kunnskap/utredninger, slik at behovet for nye registreringer blir minst mulig. Kartportalene miljostatus.no, skrednett.no, skogoglandskap.no, askeladden.no, samt opplysninger fra Fylkeskommune, kommune og lokalkjente vil være viktige kilder for utredningene.

**3.1. Metode**

De ulike utredningstemaene gitt i planprogrammet vurderes. Konsekvensanalysen skal gjennomføres med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok V712 – Konsekvensanalyser, kap.6, Ikke-prissatte konsekvenser. Håndbokens metode benyttes for å vurdere verdier, omfang og konsekvenser for temaene:

- Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med omfang menes en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike miljøene eller områdene, og graden av denne endringen.
- Med konsekvens menes en avveining mellom de fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre.



**0-alternativet**

Tiltakets konsekvenser skal vurderes i forhold til referansealternativet, kalt 0-alternativet. Dette 0-alternativet er definert som den situasjonen man vil få i området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Utgangspunktet for dette er dagens arealbruk, sammen med de planer som foreligger for den videre utviklingen av området (Statens vegvesen 2005). Konsekvensene av tiltaket skal sammenholdes med forventet utvikling. I dette området vil arealbruken fortsatt være LNF.

**3.2. Utredningstema**

<b>TEMA DET SKAL REDEGJØRES FOR:</b>	
<b>Utredningstema</b>	
Naturverdier	<p>Vegetasjon/grønnstruktur skal vurderes som del av planarbeidet. Det skal også gjøres en vurdering av eventuelle konsekvenser for naturmangfold, herunder kravene i Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12.</p> <p>Som grunnlag for vurderingene skal det gjennomføres en kartlegging av naturmangfold for planområdet i henhold til DN-håndbok 13-99 med tilhørende faktaark. Resultatet av kartleggingen skal registreres og videreformidles i henhold til krav fra Fylkesmannen i Trøndelag.</p>
Kulturlandskap/kulturmiljø/kulturminner	<p>Planområdet ligger innenfor verdensarvområdet Circumferensen, men ikke innenfor den antikvariske sonen for Røros sentrum. På grunn av områdets nærhet til Røros sentrum og omkringliggende setervoller, vil det være en viktig del av utredning å se på hvordan ny bebyggelse kan påvirke dette. Som del av dette skal det gjøres rede for dyrka og dyrkbar mark innenfor planområdet, herunder hva som eventuelt reguleres til andre formål enn landbruk.</p> <p>Det skal utføres en høyde- og volumstudie. Fremstilling av høyder og volum er viktig for å vise hvordan ny bebyggelse i området vil fremtre i forhold til Røros sentrum og omkringliggende seterbebyggelse. Viktig siktlinjer fra Røros sentrum og seterbebyggelsen skal vises. Dette gjøres med illustrasjoner og/eller 3D modeller. Både nær- og fjernvirkning skal utredes.</p>
Friluftsliv	<p>Planområdet er i en viss grad benyttet som nærfriluftsområde. Områdene langs elva skal opprettholdes som friluftsområder. I tillegg skal skiløypetrase avklares / opprettholdes gjennom området. Utredningen skal også omfatte konsekvenser for folkehelse.</p>

Flom	<p>Planområdet ligger utsatt til for flom. Høydeforskjellen ned til elva er på det høyeste ca. 3,5 meter. Andre deler ligger langt lavere. Det må gjennomføres en flomvurdering i forbindelse med KU. Det kan være nødvendig å anlegge flomvern. Det må tas inn en vurdering av hvordan et flomvern vil påvirke tiliggende områder i KU.</p> <p>NVE har utarbeidet en foreløpig flomberegning og hydraulisk analyse for Håelva. Den foreløpige konklusjonen, før eventuelle forebyggende tiltak er vurdert, sier at ny bebyggelse kan etableres på minimum 625,75 moh.</p>
Trafikale forhold og trafiksikkerhet	<p>Som del av planarbeidet skal det sees på trafikale forhold og trafiksikkerhet for myke og harde trafikanter. Skoleveg, trasse for skiløype, avkjørsler, parkering og snøopplag skal være en del av dette. Utredningen skal på dette området også knyttes opp mot et folkehelseperspektiv.</p> <p>Atkomst til planområdet vil bli et sentralt tema for utrednings- arbeidet. Eksisterende atkomst går gjennom et eksisterende boligområde, tett innpå bolighus. Vegutvidelse kan være vanskelig. En økning i trafikk på denne atkomstvegen vil ha negativ påvirkning på tiliggende bolighus. Muligheten for å benytte området der dagens skiløype går må vurderes. Dersom denne løsningen skal benyttes, må en fullgod erstatning til skiløypa finnes. Det skal også vurderes muligheten for to atkomstveger til området. Dette åpner for mulighet til gjennomkjøring og en bedre spredning av trafikken. For å oppnå dette vil det antakelig være nødvendig å benytte annen eiendoms grunn.</p>
Vann og avløp	<p>Forprosjekt for vann, avløp og overvann skal utarbeides som en del av planarbeidet. Vann- og avløpsnett må legges som rundkjøring i området for å minske sårbarheten ved eventuelt ledningsbrudd.</p>
Støy, luftforurensning og støv	<p>Det må vurderes i hvilken grad eksisterende- og ny-bebyggelse kan bli påvirket av støy og evt. støv. Vurderingen av støy skal knyttes til gjeldende grenseverdier i retningslinje T1442/16, samt oppdatert veileder for støy i arealplanleggingen (M-128). Vurderingen av luftforurensning skal knyttet til veileder for vurdering av luftforurensning i arealplanleggingen (T-1520).</p>
Grunnforhold	<p>Det må gjøres en vurdering av grunnforhold og eventuell forurensning i grunnen innenfor planområdet. Stabilitet og setninger må hensyntas.</p>

Barn og unge	Hensynet til barn og unge skal vurderes. Vurdere planområdet i forhold til «RPR for barn og unge i planleggingen». Ferdelselinjer for barn- og unge, friområder og gode lekeområder vil være en del av planarbeidet. Medvirkningsopplegg for de som bor i planens influensområde skal også omfatte barn.
Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4.3	Det skal utarbeides en ROS-analyse for detaljreguleringsplanen i tråd med § 4-3 i plan- og bygningsloven. ROS-analysen skal utarbeides i henhold til sjekklister og vurderingsmetodikk i temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): "Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging" (2011).

## 4. PROSESS

### 4.1. Fremdrift

Reguleringsprosessen legges opp i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Planprosess og konsekvensutredning vil foregå parallelt.

Framdrift	Dato
Oppstartsmøte med Røros kommune	Oktober 2018
Utarbeidelse av planprogram	Mars 2019
Kunngjøring av planarbeid og høring av planprogram	Mars - Mai 2019
Merknadsbehandling av planprogram og varsel om oppstart	Mai 2019
Fastsetting av planprogram	Oktober 2021
Planarbeid og utredninger	Juni 2021 – Mai 2022
Innsending av planforslag til kommunal behandling (1 ste gangs behandling)	Mai 2022
Høring og endringer av planforslag	Juni 2022 – Oktober 2022
Endelig vedtak av planforslag	Desember 2022

### 4.2. Medvirkning og informasjon

Plan- og bygningsloven sikrer betydelig åpenhet og medvirkning i planprosessen. Gjennom oppstartvarsel av reguleringsplanarbeidet og høring av planprogram, gis det mulighet til innspill til planarbeidet, samt påvirkning av hvilke problemstillinger som skal utredes i forbindelse med dette.

Underveis i planprosessen vil det kunne bli behov for dialog og/eller møte med parter og naboer.

Etter første gangs behandling av planforslaget, vil dette legges ut til offentlig høring, og det er igjen mulig å komme med innspill.

Reguleringsplanarbeidet vil skje i samarbeid med Røros kommune som ansvarlig myndighet.

### 4.3. Uttalelser til planprogram og varsel om planoppstart

Det er innkommet fem uttalelser til varsel om oppstart med planprogram. Tre fra offentlige myndigheter og to fra private aktører.

Nina Werner Hansen, e-post datert 25.03.19:

Nina Werner Hansen uttaler seg på vegne av nabo som grenser til planområdet i syd (gnr.132, bnr.96 – Estenvollen), samt berørt grunneier innenfor søndre del av planområdet (gnr.132, bnr.656 – Furuly). Eventuell ny atkomstvei til planområdet over gnr.132, bnr.96 er ikke aktuelt for grunneier. Nåværende eier har eid Furuly i over 50 år. Det har vært og er store problemer med grunnvann og vann i kjeller alle år. Bekken nord for Estensvollen blir oversvømt hver vår og høst, hvilket skaper problemer for atkomstveien til eiendommen.

Forslagstillers vurdering:

*Forslagstiller noterer at grunneier ikke ønsker ny atkomstvei til området over sin grunn. Flere alternative atkomstmuligheter vil bli vurdert gjennom planarbeidet.*

*Forslagsstiller er klar over at planområdet ligger utsatt for flom. Tilstrekkelige byggehøyder, byggemetoder og andre tiltak for å sikre bebyggelse, veger og utomhusområder mot flom vil bli vurdert gjennom planarbeidet.*

Trøndelag fylkeskommune, brev datert 07.05.19:

I prosessen med kommunedelplan for Røros sentrum (2009) ble det utarbeidet et skisseprosjekt for utbygging av Gjøsvikmoen med ca. 90 boenheter. Skisseprosjektet ble møtt med innsigelse fra fylkeskommunen, jf. vedtak i fylkesutvalget 14.10.08 og 10.03.09, på grunn av kulturlandskapshensyn og hensyn til Håelva som et vassdrag varig verna mot kraftutbygging. Fylkesutvalget mente det burde vurderes alternative tomter med mindre konfliktnivå, men kunne tilrå en mindre utbygging i tilknytning til eksisterende boligområder langs Femundsveien.

Hensynene bak innsigelsen er fortsatt gjeldende. Dersom nytt planforslag forholder seg til rammene av innsigelsen vil det likevel være mulig å få til en mindre utbygging slik fylkesutvalget er inne på. Fylkeskommunen viser til vurderingene i den kulturhistoriske steds- og landskapsanalysen som lå til grunn for kommunedelplanen for Røros sentrum fra 2009. Ut fra overnevnte kan det ikke utelukkes at Trøndelag fylkeskommune vil fremme en innsigelse til planen. Fylkeskommunen stiller seg imidlertid positiv til tidlig dialog med tiltakshaver og kommunen, der omfanget av utbyggingen og eventuelle avbøtende tiltak blir diskutert.

Behovet for arkeologisk registreringsundersøkelse vil bli vurdert nærmere etter at planprogrammet er fastsatt.

Forslagstillers vurdering:

*Forslagstiller er kjent med vurderingene og innsigelsene knyttet til tidligere forslag om boligutbygging på området, i forkant av at kommunedelplanen for Røros sentrum ble vedtatt i 2009.*

*Boligsituasjonen i Røros sentrum er imidlertid endret siden 2009. Det er i dag en betydelig mindre boligreserve. Gjøsvika del III (Belgmakerveien) og del IV (Vaskarryssveien og Kølbretnarveien) er i*

*ferd med å bli ferdig utbygd. Søndre og øvre del av det framtidige boligområdet i Gjøsvika, ennå ikke regulert og tilrettelagt med infrastruktur, er foreslått å utgå som byggeområde i boliganalysen fra 2017. Dette på grunn av at området består av myr og er lite egnet til byggetomt. I sum medfører dette at så godt som hele boligreserven avsatt i kommunedelplanen i 2009 er utbygd eller ikke lenger tilgjengelig.*

*Samtidig ser man en dreining i markedet der sentrumsnære boliger etterspørres i stadig større grad, og at tyngden og relevansen i nasjonal arealpolitikk knyttet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og reduksjon av klimagassutslipp har økt.*

*Dette medfører at utbygging av Gjøsvikmoen må vektas og vurderes annerledes i dag enn for 10 år siden. Med dette som utgangspunkt stiller forslagsstiller seg positiv til en tidlig dialog med fylkeskommunen for å vurdere hvordan vassdrags- og kulturlandskaphensyn best kan ivaretas.*

#### Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev datert 08.05.19:

Innledningsvis viser Fylkesmannen til det samfunnsmessige behovet for å få vurdert nye områder til boligformål i Røros sentrum, herunder fastsatte mål i samfunnsdelen for Røros kommune 2016 -2028. Fylkesmannen opprettholder samtidig tidligere uttalelse fra 2008 som anbefaler å styre boligbygging til andre områder. Dersom området skal åpnes for boligbygging må nye inngrep styres min 100 meter fra elva, slik at verdiene i vassdragsbeltet ivaretas.

Planområdets sentrale og sentrumsnære beliggenhet tilsier høy arealutnyttelse sikret ved minimumskrav til antall boliger pr. dekar, effektive parkeringsløsninger og gode forbindelser for gående og syklende til sentrum. Jf. statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP). Det bes om følgende suppleringer i utrednings-temaene i planprogrammet:

#### Landbruk:

Dyrka og dyrkbar mark må inngå som en del av de samlede vurderingene i planarbeidet knyttet til kulturmiljø, seterbebyggelse og verdensarv.

#### Naturmangfold, vassdrag:

Det må utføres en systematisk naturmangfoldkartlegging av planområdet, i henhold til metoder beskrevet i DN-håndbok 13-99 med tilhørende faktaark. Resultatet av kartleggingen skal registreres og rapporteres i henhold til spesifikasjoner i uttalelsen. Kartleggingen må utføres i vekstsesongen og av personer med tilstrekkelig kompetanse.

#### Støy, luftforurensning:

Det vises til grenseverdier for støy i retningslinje T-1442/16, samt oppdatert veileder for behandling av støy i arealplanlegging. I den grad tiltaket vil medføre økt luftforurensning, skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen legges til grunn.

#### Barn- og unge:

Det må settes av tilstrekkelige lekeområder, jf. rundskriv T-2/08 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn- og unges interesser i planleggingen. Opparbeidelse bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Barn bør involveres i planarbeidet.

**Helse og omsorg:**

I et folkehelseperspektiv vil det være riktig å legge opp til god bokvalitet for alle aldersgrupper, sosiale møteplasser, tilgang til nærmiljøanlegg / turveger og trafiksikre løsninger. Dagens bruk av området til friluftsliv og nærekreasjon må beskrives og vurderes. Prinsippet om universell utforming må legges til grunn for planarbeidet.

**Samfunnssikkerhet:**

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med gjeldende veiledere og i henhold til dagens krav.

***Forslagstillers vurdering:***

*Fylkesmannens forslag til presiseringer i planprogrammet tas til etterretning og innarbeides i programmet før det vedtas. Det blir bestilt en naturmangfoldkartlegging fra underkonsulent med riktig kompetanse, og funn fra kartleggingen vil bli registrert og rapportert i henhold til fylkesmannens spesifikasjoner. Folkehelseperspektivet vil bli styrket både i utredningstemaet «Friluftsliv» og i temaet «Trafikale forhold og trafiksikkerhet».*

*Krav om å opparbeide nye boliger og utomhus-områder etter prinsippene om universell utforming blir sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.*

*Det vil gjennom planprosessen bli lagt opp til dialog med og medvirkning fra de som bor i planens influensområde, herunder barn- og unge. Det vil være av særlig interesse å kartlegge hvordan planområdet brukes i dag.*

**Kristian Stensrud og Kirsti Næss Olsen, brev datert 12.05.19:**

Kristian Stensrud er eier av gnr.132, bnr.1661, en bebyggd fritidseiendom som ligger sentralt i planområdet og sørvest for aktuelt utbyggingsområde.

Stensrud og Næss Olsen påpeker at området stadig blir oversvømt, og at grunnvannstanden er lav. Området benyttes hyppig som utfartsterreng og til friluftsliv. Barnehagen har en lavvo ved elven. Vinterstid går det en viktig skiløypetrase over området som forbinder løypenettet på hver side av Gjettjønna. Området er godt synlig fra friluftsområdet Langegga. Det er et rikt dyreliv i området.

Eksisterende seter- og fritidseiendommer mellom Røros Vekst sin eiendom (gnr.138, bnr.115) og Femundveien bør få status som hytteområde i reguleringsplanen.

Sett i lys av momentene over er Stensrud og Næss Olsen av den oppfatning at Gjøsvikmoen ikke er egnet som boligområde. Dersom kommunen skulle gå inn for en utbygging bør det settes av en sone med vegetasjonsskjerm mellom hytteområdet og nytt boligområde.

***Forslagstillers vurdering:***

*Både flom, friluftsliv, barn- og unge, naturmangfold og synlighet skal vurderes gjennom planarbeidet, jf. fastsatt utredningstemaer i planprogrammet.*

*Planområdet er i samråd med Røros kommune trukket vestover og sørover til Femundveien for å kunne avklare kjøreatkomst. Utbyggingen vil i hovedsak finne sted på Røros Vekst sin eiendom*

*gnr.138, bnr.115 øst i planområdet. Øvrige eiendommer vil få et reguleringsformål som gjenspeiler dagens bruk, hvilket innebærer at eksisterende fritidseiendommer blir regulert som byggeområde for fritidsbebyggelse.*

*Det vil være aktuelt å sette av skjermingssoner mellom eksisterende og ny bebyggelse.*

Statens vegvesen, brev datert 13.05.19:

Det må etableres en trafiksikker løsning for gående og syklende langs fv.6526 (Femundsveien) og fram til krysset med fv.30 i Gjøsvika. Dette i form av fortau, gang- og sykkelveg, sti som kan vinter-vedlikeholdes, eller lignende. Løsningen må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Atkomsten til boligområdet, herunder friskt, må utformes og dimensjoneres i henhold til håndbok N 100.

Krav til sykkelparkering anbefales innarbeidet i planbestemmelsene.

Skoleveg må beskrives i planbeskrivelsen.

Forslagstillers vurdering:

*Det vil bli sett på løsninger for å kanalisere gående og syklende til og fra boligområdet over Håelva, inn på veien til Langegga og deretter inn på eksisterende gang- og sykkelvegnett langs fv.30 mot sentrum. En slik løsning vil medføre at man etablerer en «snarvei» for gående og syklende til og fra sentrum, og at planområdet gjennom dette knyttes nærmere til sentrum. Tiltak for gående og syklende langs Femundsveien må ses i sammenheng med mulighetene for å få etablert en gangforbindelse over Håelva.*

*De øvrige merknader fra vegvesenet tas til etterretning. Trafikkløsninger vil utformes i henhold til håndbok N 100, krav til sykkelparkering vil bli sikret i planbestemmelsene og skoleveg ligger allerede inne i temaet «Trafikale forhold og trafiksikkerhet».*