

Til

Berørte grunneiere, naboer, private
og offentlige instanser.

Dato: 02.10.2024

Vår ref.: 44030

Varsel om oppstart av detaljregulering for Gjøsvikmoen i Røros kommune

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-1 og 12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Gjøsvikmoen i Røros kommune. Det ble utarbeidet forslag til planprogram, samt varslet oppstart av planarbeid for samme område i 2019. Planprogrammet ble fastsatt 07.10.2021.

Arbeidet har stått i ro et par år, men det er ønskelig å ta opp igjen planarbeidet. Det foretas derfor en ny varsling, med utvidet planområde, som omfatter den sørvestlige delen av Femundsveien med sideareal (se figur 1) i tillegg til området som ble varslet i 2019.

Planområdet utvides for å kunne sikre trygge gang- og sykkelmuligheter langs Femundsveien (Fv. 6526). Det vises til fastsatt planprogram fra 2021 (vedlegg 1), referat fra underveismøte fra 2024 (vedlegg 2) og mulighetsstudie fra 2021 (vedlegg 3) for ytterligere informasjon om planen.

Planen vil utarbeides som detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 12-3. Gjøsvikmoen består hovedsakelig av åpen fastmark, områder med barskog, samt noe jordbruksareal sør i planområdet. Den eksisterende boligbebyggelsen langs nordsiden av Femundsveien inngår i planområdet.



Figur 1: Planområdet for Gjøsvikmoen merket med rød strek. Utvidelse av planområdet vist med gul strek. Kartutsnittet viser Røros sentrum nord for planområdet, boligområder mot sørvest og sør. Kilde: Norgeskart.no

Planarbeidet har som formål å:

- Legge til rette for boligutvikling med konsentrert boligbebyggelse.
- Sikre god adkomstveg fra Femundsveien (Fv. 6526) til Gjøsvikmoen.
- Sikre trygge gang- og sykkelmuligheter internt i området og langs Femundsveien.
- Sikre nærlekeområder innen planområdet.
- Sikre grøntarealer langs Håelva.
- Sikre skiløype-/tur-trasé.
- Vurdere og avklare fremtidig løsning for vann og avløp.

Planavgrensning

Forslag til planavgrensning er vist i figur 1 og 2. Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 132/93, 132/94, 132/96, 132/656, 132/906, 132/949, 132/1179, 132/1623, 132/1625, 132/1626, 132/1659, 132/1660, 132/1661, 138/115, 138/175, 138/176, 138/181, 138/182, 138/183, 138/191, 138/193, 138/194, 138/199, 138/201, 138/208, 138/216, 138/217, 138/296, 202/13, 401/1, 1532/1.

Planområdet er på ca. 246 daa og avgrenses i nord av Håelva (plangrense til vedtatt reguleringsplan for Langegga og Gjøsvika 2), i vest langs eiendomsgrense til gnr/bnr. 138/175, i sør langs eiendomsgrense gnr/bnr. 1532/1 og i øst av Håelva samt Storbekken.

I figur 2 vises ny adkomst for Gjøsvikmoen som vil bli regulert i planforslaget.



Figur 2: Plangrensen er vist med rød linje. Ny adkomst er vist med hvit pil. Kilde: Norgeskart.no – ortofoto.

Planens navn og ID

Detaljregulering av Gjøsvikmoen boligområde, Plan ID 5025_20180004

Tiltakshaver

Gjøsvikmoen AS

Plankonsulent

Feste Landskap Arkitektur NordØst as v/Stine Ringnes

Føringer for planarbeidet

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Røros kommune 22.10.2018. Ved gjenopptagelse av planarbeidet i 2024 ble det gjennomført et underveismøte 16.09.2024 (se vedlegg 2).

Ferdig forslag til detaljreguleringsplan vil bestå av plankart, reguleringsbestemmelser, samt planbeskrivelse med risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Planforslaget samsvarer ikke med overordnet plan (jf. §6 i KU-forskriften), der området har formål LNF i kommunedelplanen for Røros sentrum. Planarbeidet utløser dermed krav til konsekvensutredning.

Jf. planprogrammet (vedlegg 1) vil planarbeidet utrede følgende temaer; naturverdier, kulturlandskap/kulturmiljø/kulturminner, friluftsliv, flom, trafikale forhold og trafiksikkerhet, vann og avløp, støy/luftforurensing/støv, grunnforhold, samt forholdet til barn og unge. I tillegg vil konsept for energi- og ressursbruk bli beskrevet, og kulturarv utredet (KUVA).

Det varslede planarbeidet er nærmere beskrevet i planprogrammet i vedlegg 1, samt referat fra underveismøtet 14.05.2024, vedlegg 2.

Medvirkning i planprosessen

Detaljreguleringsplanen forholder seg til plan- og bygningslovens §12-8 for medvirkning i planprosessen og varsling om oppstart av planarbeid. Det legges opp til medvirkning i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven. Dette innebærer oppstartsvarsling, samt tett samarbeid mellom tiltakshaver, kommunen og konsulent. Det vil være fortløpende vurderinger av behov for møter underveis i planprosessen.

Eventuelle uttalelser til planarbeidet sendes skriftlig innen **frist dato** til:

Feste Landskap Arkitektur Nordøst as, postboks 33, 2541 Tolga, eller per e-post: sr@feste.no.

Annonsering om oppstart av reguleringsplanarbeidet blir kunngjort i avisen Arbeidets Rett **dato**.

Oppstartsvarselet er tilgjengelig på hjemmesidene:

[Høringer - Røros kommune \(roros.kommune.no\)](https://roros.kommune.no)

Feste Landskap Arkitektur Nordøst as – www.feste.no – aktuelt, varsel om oppstart

Vedlegg 1 – Fastsatt Planprogram datert, 07.10.2021

Vedlegg 2 – Referat fra underveismøte, 16.09.2024

Vedlegg 3 – Mulighetsstudie – planskisse, 09.09.2021

Med hilsen



Stine Ringnes

Prosjektleder