



SAKSFREMLEGG

REGULERINGSPLAN FOR RENHOLTHAGAN - FORESPØRSEL OM OPPSTART AV
REGULERINGSARBEID

Arkiv: PLAN 16122021

Arkivsaksnr.: 21/2526

Saksbehandler:

Øystein Engan

Saksnr.

Utvalg

Møtedato

/

Utvalg for plansaker

Vedlegg:

Planinitiativ

Referat fra møte

Forespørsel om oppstart av reguleringsplan

Andre dokumenter i saken:

15.12.2021 FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE, REGULERINGSPLAN FOR
BOLIGOMRÅDE RENHOLDTHAGAEN I VOLA

11.02.2022 REFERAT FRA MØTE

21.02.2022 VS: FORESPØRSEL TIL KOMMUNESTYRET. OPPSTART AV
REGULERING FOR RENHOLTHAGAN

Saksopplysninger:

Røros kommune har mottatt et planinitiativ for regulering av eiendommen GID 135/26, Renholdthagaen i Vola til boligformål. Iht plan- og bygningsloven § 12-8, skal planspørsmålet først legges frem for planmyndigheten i møte. Slike møter skal alltid konkluderes med om kommunen tilrår at planarbeidet kan startes opp eller om initiativet skal stoppes. Som regel er det Kommunedirektøren som representerer planmyndigheten i slike møter. I saker av stor prinsipiell viktighet vil det kunne være riktigere at spørsmålet behandles politisk.

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom initiativtaker og Kommunedirektøren den 6.2.22. Kommunedirektøren opplyste i dette møtet om at vi så på saken som såpass prinsipiell at vi ønsket en politisk avklaring på om planarbeidet kan igangsettes. Initiativtaker var enig i at det kunne være greit å gjøre det på denne måten. Alternativet ville vært at Kommunedirektøren hadde avvist planinitiativet, og at initiativtaker deretter hadde krevd spørsmålet forelagt kommunestyret, slik vi har gjort i en del andre saker den senere tiden. Det ble derfor enighet mellom partene om å avbryte oppstartsmøtet for å få en politisk avklaring, for deretter å gjenoppta oppstartsmøtet på et senere tidspunkt dersom det blir gitt tillatelse til oppstart.

Grunnen til at Kommunedirektøren ser på dette som en prinsipiell sak er:

- *Overordnet plan*

Området som ønskes regulert er avsatt til LNF-område i kommunedelplanen. En regulering her vil være i strid med kommunedelplan for Røros sentrum.

- *Høyde*



Området ligger på 710 – 720 moh. Dette er i et høyere høydslag enn eksisterende boligrekke i Vola der øverste boligrekke ligger på 710 moh.

- *Markslag*

Området består for en stor del av dyrka mark. Nasjonal jordvernstrategi tilsier at omdisponering av dyrka mark skal unngås

- *Kulturmiljø*

Området er avsatt som L-område i Kommunedelplanen. Planen sier følgende om dette området: «*Området har høy verdi som siste rest av Kjerkgårdshaga, an. Sterkt visuelt og historisk møte med Bergstaden, setrer i ytterkant og overgang til fjellvidda med høy verdi.*» Og «*L-områdene har høy kulturhistorisk verdi. - Reguleringsplaner og/eller forvaltningsplaner skal gis det samme innhold som for Småseterplanen, som: overvåkning, skjøtsel, vedlikehold og reparasjon av dyrkamarka, lauer og historisk gårdsbebyggelse.*»

Tiltakshaver har sendt inn et brev med tilleggsopplysninger til saken etter det påbegynte oppstartsmøtet. Brevet ligger vedlagt saken, men hovedpunktene er gjengitt nedenfor:

- Det er behov for nye boligområder i og ved Røros sentrum
- Et boligområde i Renholthagan vil bli liggende høyere enn eksisterende boligområder i Vola. Det vil derfor være nødvendig med en 3d-visualisering for å vurdere fjernvirkning og hvor høyt man kan bygge.
- Renholthagan er tidligere dyrket, men er nå i ferd med å gro igjen.
- Det er flere utredningstema som vil være sammenfallende for boligområde og ny barnehage i Vola. Det kan være en fordel å se disse i sammenheng. Både med tanke på å spare ressurser i utredningsarbeidet, men ikke minst for å lage best mulig helhetlige løsn inger for området for fremtiden. Både internt i det nye området, men også i forhold til eksisterende forhold rundt.
- Å tenke sammenheng mellom nye boliger og ny barnehage er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging – og er riktig med tanke på å redusere trafikkbehovet.
- Statskog eier området vest for den grønne kilen og Renholthagan. Dette er også et potensielt fremtidig utbyggingsområde for boliger. Statskog har uttalt at de ønsker et samarbeid.
- Røros kommune eier et område øst for Renholthagan, mot Lergruvdammen. Også dette området kan inngå i en helhetlig vurdering.
- Andre initiativ om oppstart av detaljregulering i strid med overordnet plan har de siste årene fått godkjent oppstart. Vi har vanskelig for å se at området i Vola prinsipielt er annerledes enn disse.

Saksvurdering:

Behov for nye boligområder i og rundt Røros sentrum

Det er riktig at Røros pr nå har mangel på byggeklare tomter i sentrum. Nå er vi imidlertid nære ved å få på plass reguleringsplan for Gjøsвика 5, og har godt håp om at bygging kan starte til sommeren. Dette vil gi oss et tilstrekkelig antall boliger for å tilfredsstille markedet i to – tre år. Dette gir oss rom til å avvente nye boligprosjekter til vi har fått vurdert dem i en overordnet sammenheng i kommunedelplan for Røros bergstad.

Høyde over havet

Området ligger visuelt utfordrende til, spesielt sett fra Slegghaugan og Falunveien/Småsetran. Terrenget brekker på kote 705, noe som gjør at bebyggelse ovenfor



denne kotehøyden i dette området kan bli liggende i silhuett fra viktige ståsteder. Hitteråsen er kanskje det viktigste landskapselementet på Røros, og danner bakveggen til sentrumsbebyggelsen generelt, og Røros kirke spesielt. Det er viktig at toppen på denne åsen holdes mest mulig fri for synlig bebyggelse slik at ikke landskapselementet mister sin visuelle kraft.



Det meste av vegetasjonen på toppen vil sannsynligvis forsvinne ved en utbygging. Denne er meget effektiv i å dempe silhuettvirkningene av hyttebebyggelsen som ligger der i dag. Et evt nytt boligfelt vil legge seg i bakkant av toppen, og vil antagelig bli mindre synlig på grunn av dette, men ligger samtidig opp til 10 meter høyere i terrenget.

Det vil helt sikkert også bli stilt krav til en veldig høy utnyttelse av et slikt felt, særlig i lys av at man må omdisponere dyrka mark. Dette så vi også i Gjøsvika 5. Dette kan bety å bygge mye av bebyggelsen i to etasjer. Dette vil antagelig øke synligheten av området betraktelig. Det er svært viktig at en får 3d-modellert planlagt tiltak for å synliggjøre fjernvirkningene dersom det gis tillatelse til å starte opp planarbeidet.

Resten av bebyggelsen i Vola ligger på maks kote 710 moh. Å legge bebyggelse i høydelaget 710 – 720 moh vil representere noe nytt når det gjelder utbyggingsmønsteret i Røros sentrum. Dersom man skal begynne å tillate bebyggelse i dette høydelaget, må man også se på muligheten for å legge inn mere bebyggelse ovenfor det eksisterende boligfeltet i Vola. Dette mener Kommunedirektøren er et så prinsipielt grep at det burde avvente ny kommunedelplan for å få vurdert det i et mere overordnet perspektiv i stedet for å slippe det løs på detaljplannivå.

Dyrka mark

Området består for det meste av markslag registrert som fulldyrka mark i arealressurskartet ar5. Nasjonal jordvernstrategi søker å unngå omdisponering av dyrka mark. I arealplanleggingen må utbyggingsbehov, transportsystemer, grønstruktur,



friluftsjnteresser, biologisk mangfold og kulturminnevern vurderes samlet. Kommunedirektøren mener at detaljplan ikke er riktig nivå for å foreta disse vurderingene.

Sammenfallende utredningstema

Initiativtaker fremholder at det vil være sammenfallende utredningstema, og en fordel å samkjøre planprosessene på boligfeltet og barnehagen i tid. Dette er kommunedirektøren helt enig i. Det er imidlertid ikke slik at bygging av barnehage vil legge føringer på om en skal tillate oppstart på nytt boligområde. Samkjøring av planprosesser er noe en må komme tilbake til dersom det skulle bli tillatt oppstart av planarbeid. Initiativtaker påpeker også at det vil være transportbesparende med en barnehage i nærheten av et nytt boligfelt. Dette er også Kommunedirektøren enig i, men bare i et begrenset tidsrom. Nye boligområder tømmes relativt raskt for barn i barnehagealder. Transport vil etter dette i stor grad skje inn i området utenfra.

Utbygging i tilstøtende områder

Det påpekes at det finnes utbyggingsområder både øst og vest for gjeldende område som kan være naturlig å se i sammenheng ved en eventuell utbygging. Det er Kommunedirektøren enig i. Det vi ikke er enig i er om det er lurt å forsere dette gjennom detaljplanbehandling. Som vi har vært inne på i punktet ovenfor om bygging i nytt høydelag, tror vi at det hadde vært en fordel å få satt dette i en overordnet sammenheng på kommunedelplannivå, altså bolig-/utbyggings-strategisk i hele kommunedelplanområdet, og ikke bare praktisk/plangrepsmessig lokalt i Vola-området, selv om dette selvfølgelig også er et poeng.

Presedens fra andre saker

Det er riktig at andre boligplaner har fått klarsignal til å starte opp selv om de har vært i motstrid mot kommunedelplan for Røros sentrum. Vi har hatt et underskudd på planavklarte nye boligprosjekter, noe som har gjort det helt nødvendig å regulere i motstrid med kommunedelplanen. Det er også slik at regulering i motstrid med overordnet plan er en særdeles krevende øvelse. Vi har derfor funnet det nødvendig å slippe til flere prosjekter slik at vi skulle være sikre på at i alle fall ett av dem ville gå gjennom. Det som er annerledes nå er at vi har fått ryddet unna innsigelsen til Gjøsvika 5, og er derfor et vesentlig skritt nærmere å realisere en boligreserve som vil holde to til tre år fremover. Behovet for å slippe til nye boligprosjekter som ikke er i tråd med overordnet plan er derfor mindre. Andre ting som er prinsipielt annerledes her er bygging i et nytt høydelag, området består for det meste av dyrka mark, og det ligger på et område avsatt til LNF-L-område.

Kommunedirektøren legger fram saken med slik innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-8 vedtar Røros kommune at planinitiativet til reguleringsplan for Renholthagan stoppes. Røros kommune ber forslagsstiller om å vurdere å fremme initiativet som et innspill til arbeid med kommunedelplan for Røros bergstad.

Kjersti Forbord Jensås
Kommunedirektør

Øystein Engan
saksbehandler



RØROS KOMMUNE