

Holden gård AS

► **Detaljregulering Vinterleden fjellgård**

Planprogram til høring og offentlig ettersyn

PlanID 202001



Oppdragsgiver: Holden gård AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Bent Ramberg
Rådgiver: Norconsult AS, Brutippen 13, NO-2550 Os i Østerdalen
Oppdragsleder: Atle Berg
Fagansvarlig: Leif Conradi Skorem
Andre nøkkelpersoner: Caroline Venstad, Stine Radmann

Forside: Dronebilde av gårdstunet, Bent Ramberg

E01	2021-12-17	Planprogram til høring og offentlig ettersyn	LEISKO	STRAD	LEISKO
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Forord

Dette planprogrammet er utarbeidet i forbindelse med oppstart av detaljreguleringsplan for Vinterleden fjellgård på Holla i Os kommune. Planprogrammet er utarbeidet av Norconsult AS på oppdrag fra tiltakshaver Holden gård AS.

Planprogrammet kunngjøres sammen med varsel om oppstart av planarbeidet, og legges ut på høring sammen med oppstartsvarselet. Merknader til planprogrammet sendes til Norconsult, som sammenstiller disse og sender de over til kommunen for behandling (fastsetting av planprogram). Innspill til planarbeidet som ikke angår planprogrammet vil bli kommentert og synliggjort i planforslaget når det legges fram til førstegangsbehandling.

Innhold

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Planområdet	5
1.3	Formål med planarbeidet	8
1.4	Planprogram	10
2	Rammebetingelser	11
2.1	Nasjonale føringer	11
2.2	Regionale føringer	12
2.3	Kommunale føringer	13
3	Utredningsbehov	15
3.1	Utredningstemaer som vurderes etter metodikk beskrevet i håndbok V712	16
3.1.1	<i>Landskapsbilde</i>	16
3.1.2	<i>Friluftsliv og bygdemiljø</i>	16
3.1.3	<i>Naturmangfold</i>	17
3.1.4	<i>Naturressurser</i>	17
3.2	Konsekvensutredning etter tilpasset KUVA-metodikk	19
3.2.1	<i>Kulturarv</i>	19
3.3	Skjønnsmessig vurdering av konsekvenser uten KU-metodikk	19
3.3.1	<i>Trafikkforhold</i>	19
3.4	Samfunnssikkerhet - Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)	20
3.4.1	<i>Innledende farekartlegging</i>	20
4	Planprosess	23
4.1	Framdriftsplan 2021/2022	23
5	Offentlig informasjon og medvirkning	24

1 Innledning

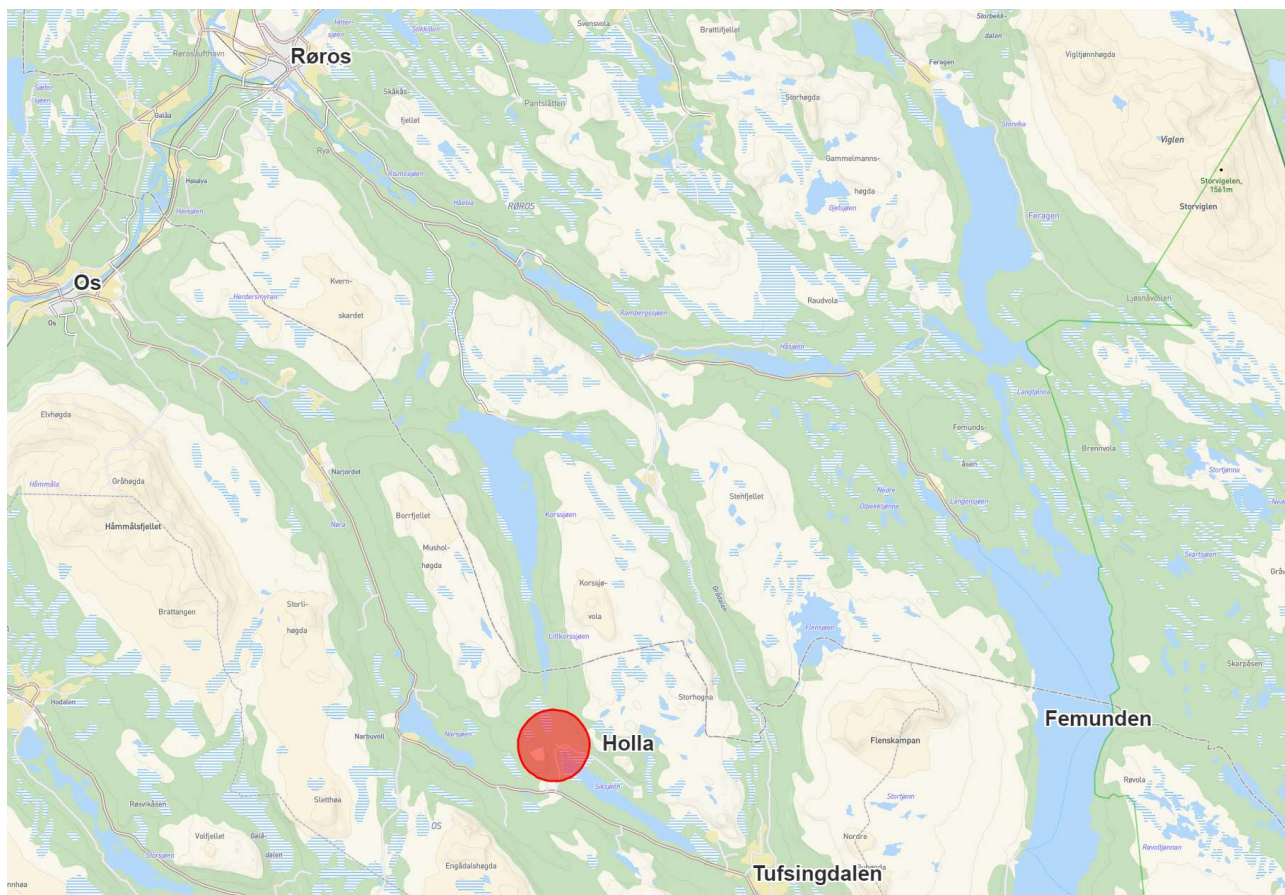
1.1 Bakgrunn

Norconsult AS er engasjert av Holden gård AS til å utarbeide reguleringsplan for Vinterleden fjellgård. Planen skal legge til rette for utvikling av den historiske ferdasgården Holla til et eksklusivt overnattingssted, med tilknyttede aktiviteter og formål. Planområdet er en del av verdensarven Røros bergstad og Circumferensen ved at vinterleden til Røros går gjennom planområdet.

Det er utarbeidet et planinitiativ som ble sendt til Os kommune. Tiltakshaver og plankonsulent deltok i oppstartsmøte den 6.1.20, der rammer for planarbeidet ble avklart. Referat fra oppstartsmøtet følger som vedlegg til oppstartsvarsel og planprogram.

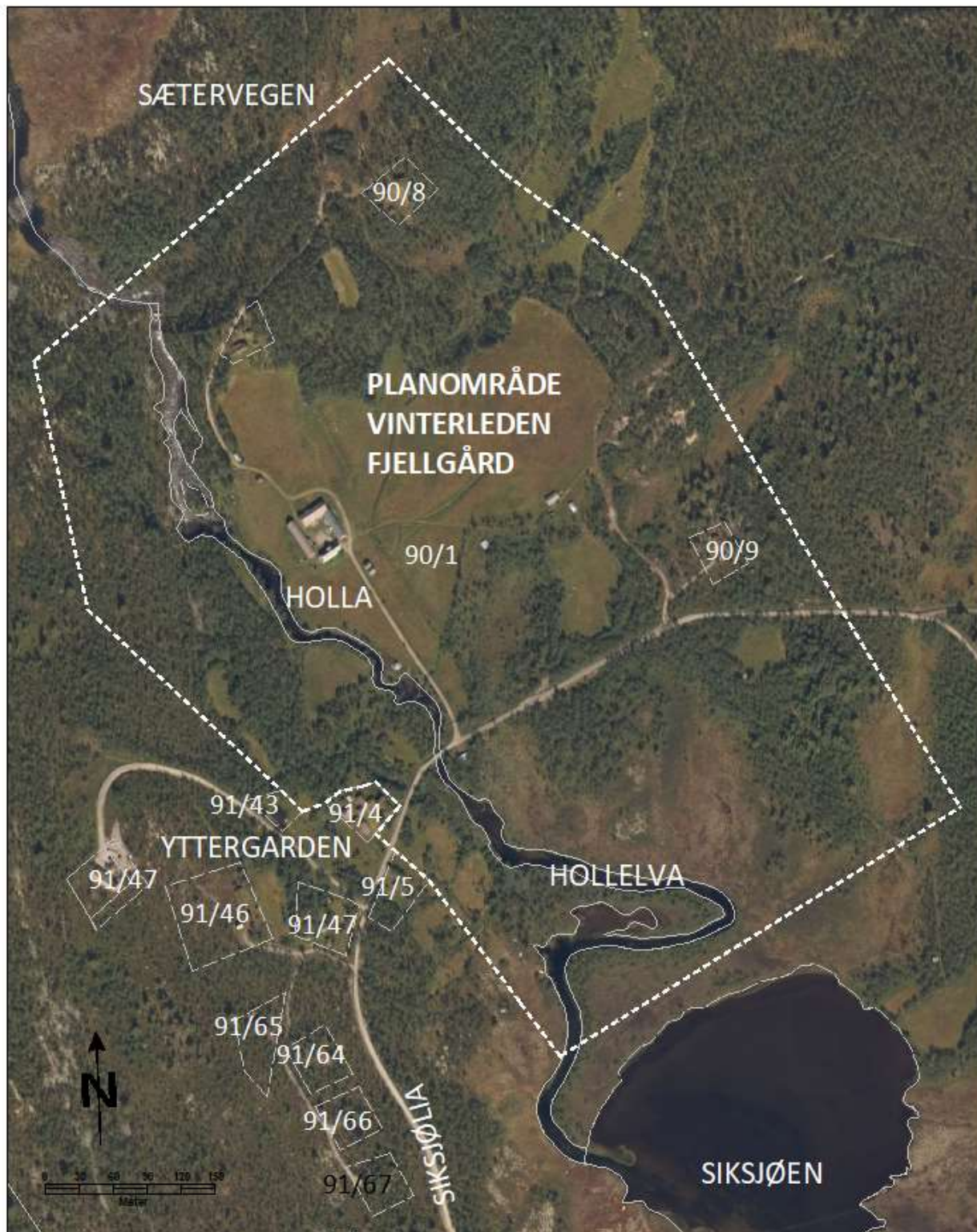
1.2 Planområdet

Planområdet ligger ved nordvestre ende av Siksjøen, mellom Narbuvoll og Tufsingdal i Os Kommune, om lag 30 kilometer fra sentrumsområdet i Os.

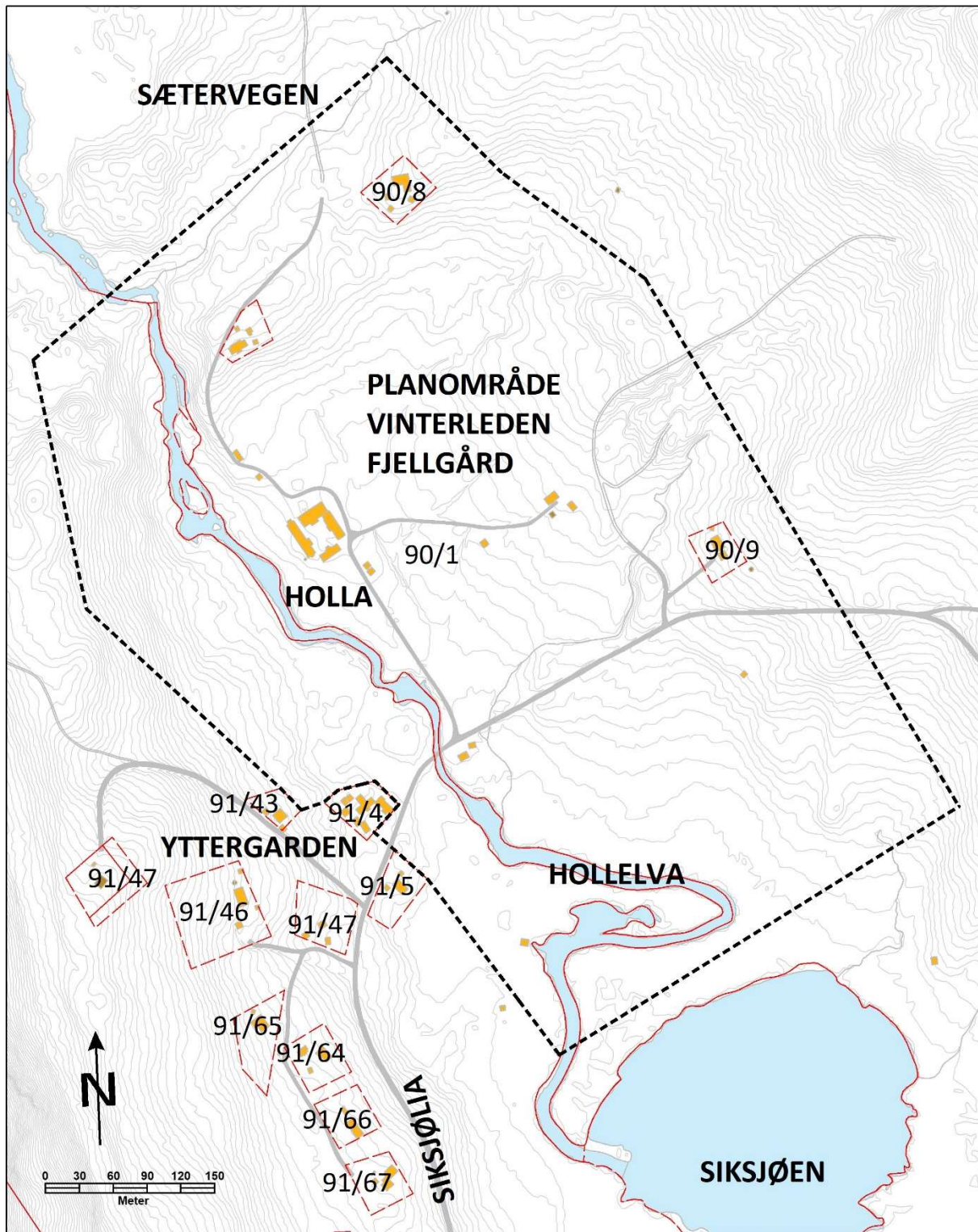


Figur 1: planrådets beliggenhet

Planområdet utgjør om lag 369 dekar og består av gårdstunet på Holla, gnr. 90/1, med omkringliggende områder. Tre fritidseiendommer fradelte eiendommen inngår i planområdet: 90/4, 90/8 og 90/9. Arealer på begge sider av Hollelva inngår i planområdet.



Figur 2: planens avgrensning vist med hvit stipla linje. Eiendomsgrenser er vist med grå stipla linje. De private vegene Siksjølia og Sætervegen går gjennom planområdet.



Figur 3: Planens avgrensning vist med svart stipla linje.

1.3 Formål med planarbeidet

Planen skal legge til rette for at den historiske ferdasgården Holla, ved vinterleden til Røros, utvikles til et eksklusivt overnattingssted, med tilknyttede aktiviteter og formål. Den planlagte virksomheten skal bygge videre på historien til Holla som en av de største ferdasgårdene langs vinterleden, med en beliggenhet tett på attraktive områder for jakt, fiske og friluftsliv. Holla ønskes tilknyttet hotellokjeden «De historiske», noe som innebærer en ivaretagelse av gårdens unike og stedstypiske kvaliteter. Kjedetilknytningen forutsetter at overnattingsstedene bruker fortiden som ramme for å gi gjestene en unik opplevelse, kombinert med høy standard.

Grunnlaget for det videre arbeidet med prosjektet, i form av forslag til konsept og ulike tiltak, er utarbeidet etter befaringen på Holla den 9. juni 2021, der deltakere fra utbygger, Innlandet fylkeskommune, Os kommune og Norconsult (arkitekt og plankonsulent) var til stede. Hovedmålsetningen er å ivareta bygningsmassen, samtidig som man legger til rette for ny drift. Til grunn for ønskede tiltak ligger befaringer, møter og rapport utarbeidet av sivilarkitekt Tore Lahn for Innlandet fylkeskommune, som tar for seg tilstand og kulturminneverdier for gården. I tillegg består grunnlaget av skisser av eksisterende situasjon og analyser av grunnforholdene på tunet.

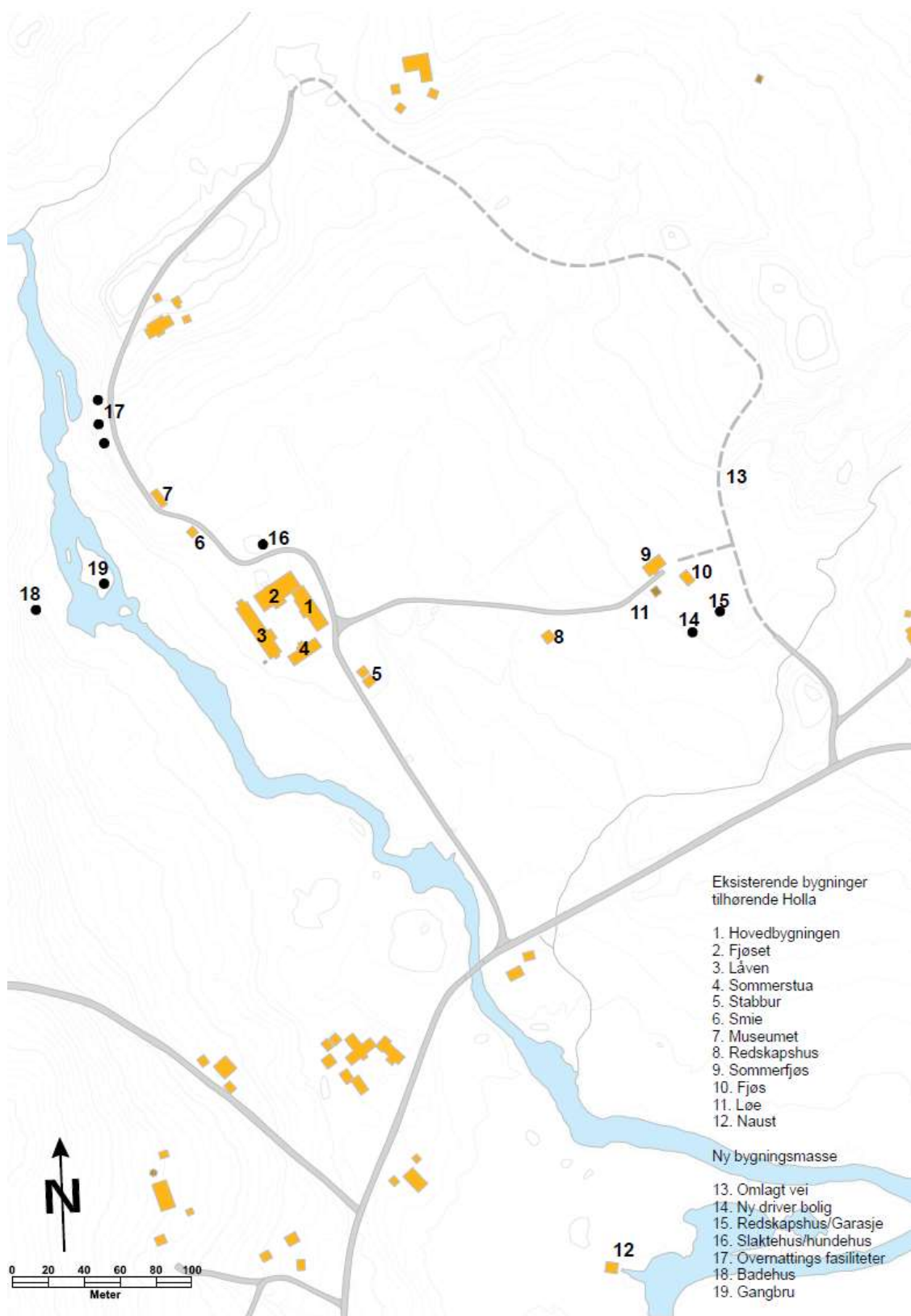
Gården Holla består av mange bygninger i både inn- og utmark, men kjernen av gårdstunet består av fire bygninger som danner et tradisjonelt, borglignende firkanttun. Firkanttunet er en viktig del av Hollas identitet, og fungerer dermed som det naturlige tyngdepunktet og møteplassen på Holla. Nye funksjoner som ikke får plass på tunet, forutsettes integrert i kulturlandskapet som nye bygninger / bygningsklynger tilpasset på en god måte overfor den eksisterende bebyggelsen.

Bygningsvolum og bygningselementer som er del av firkanttunet, hovedkonstruksjoner og fasader tilstrebes bevart, men det er samtidig ønskelig å imøtekomme ny bruk, noe som vil kreve større inngrep. Noen av de eksisterende bygningene på tunet har store setningsskader som følge av dårlige grunnforhold, noe som legger begrensninger på både dagens bruk og på ny bruk. Det vil være nødvendig å skifte ut masser og etablere nye fundamenter på noen av bygningene, samt å demontere og sette opp igjen bygningselementer. Det vil også bli nødvendig å tilføre moderne bygningselementer for å imøtekomme den nye bruken.

Planen skal legge til rette for bosetting av en bestyrer, gjennom å etablere en ny bolig med tilhørende redskapshus utenfor gården. Det er også ønskelig å spille på de unike naturkvalitetene ved Holla, ved å plassere noen mindre overnattingsfasiliteter utenfor tunet sammen med et mindre badehus. Et annet viktig element i virksomheten er å kunne tilby jakt-, fiske og friluftaktiviteter. Derfor er det ønskelig å etablere bl.a. et hundehus, et slaktehus, samt å sette i stand eksisterende fjellbuer tilhørende gården og naust/båttstø ved Hollelvas utløp i Siksjøen. Adkomstvegen til de to hytteeiendommene, rett nord for gården, ønskes flyttet til en eksisterende vegtrasé nord for dyrkamarka. Dette for å unngå gjensidig forstyrrelser og unødig biltrafikk tett på gården.

På situasjonsplanen på følgende side, er gårdstunet og tilhørende bygninger omkring nummerert og navngitt. Forslag til nye bygninger er også vist som punkter på kartet. Dette viser hvordan man kan ivareta bygningsmassen, og heller legge til enn å fjerne bygninger. På denne måten blir ikke bare firkanttunet bevart, men man imøtekommer også krav til nye funksjoner for den nye driften.

Figur 4 (s.9): Situasjonsplan oversikt. Nye bygninger/tiltak: 13: Ny vegatkomst til tun med forpakterbolig og de etablerte fritidseiendommene, samt Setervegen. 14: Bestyrerbolig bak sommerfjøsset. (Danner et lite tun som underordner seg firkanttunet og legger til rette for permanent bosetning.) 15: Redskapshus og garasje i forbindelse med driftstunet; behov for parkering av traktor/maskiner og vedlikehold. 16: Slaktehus og hundehus. (Deler av driften vil innebære bruk av hund til jakt- og friluftsliv. Behov for moderne slaktefasiliteter ved jakt.) 17: Nye overnattingsfasiliteter i naturen med moderne standard. Et overnattingsalternativ til de som ønsker å oppleve naturen og årstidene på Holla. Tilstrebes minimale avtrykk i naturen og underordner seg tunet. 18 og 19: Badehus ved Hollelva med tilhørende gangbru.



1.4 Planprogram

Planarbeidet er påbegynt gjennom innsendt planinitiativ til kommunen og gjennomført oppstartsmøte. I dette møtet ble det avklart at tiltaket utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Reguleringsplanen skal utarbeides som en detaljregulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-3. I henhold til § 4-1 i plan- og bygningsloven skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Av referatet fra oppstartsmøtet framgår følgende vurdering:

Tiltakene i planen er omfattet av vedlegg II pkt. 11 j) (næringsbygg) og muligens pkt. 12 c) (feriebyer, hotellkomplekser), avhengig av størrelse. Planer for tiltak i vedlegg II utløser krav om KU dersom de får vesentlige virkninger etter kriteriene i forskriftens § 10 (jf. §8 første ledd punkt a)). I dette tilfellet vil kriteriet i §10 tredje ledd pkt. a (verna vassdrag) og b (verdifulle kulturminner- og miljøer) tre inn.

Dette planprogrammet er utarbeidet ut fra føringer fra oppstartsmøtet med Os kommune og beskriver hvilke utredninger som skal gjennomføres som del av planarbeidet. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og fastsettes deretter gjennom kommunal behandling senest 10 uker etter fristen for uttalelser jf. §§15 og 16 i forskrift om konsekvensutredning. Med utgangspunkt i det fastsatte planprogrammet, utarbeides reguleringsplanen med konsekvensutredning som planlegges sendt ut på høring høsten 2022.

2 Rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer

Plan og bygningsloven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Iverksetting av tiltak kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter og kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Naturmangfoldloven har som formål at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Kulturminneloven skal sørge for at kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Når det treffes vedtak etter andre lover som påvirker kulturminner (eksempelvis vedtak av planer etter plan- og bygningsloven), skal det legges vekt på formålet til kulturminneloven.

Forurensningsloven skal verne det ytre miljø mot forurensning, redusere eksisterende forurensning og avfall, og å fremme god avfallshåndtering. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensning og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet 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.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal stimulere til reduksjon av klimagassutslipp og økt energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til klimatilpasning.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal blant annet sikre at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging ble sist vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, og skal legges til grunn for planstrategier og planer i fylkeskommuner og kommuner. Forventningene ligger til grunn for de statlige myndighetenes medvirkning i planlegginga. Regjeringa legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- å skape et trygt samfunn for alle

Regjeringa har bestemt at de 17 bærekraftmåla til FN skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i disse utfordringene, og at disse måla skal bli en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442-2021) skal legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjene anbefaler etablering av støysoner rundt støykilder, gir anbefalinger om hvor støyfølsom bebyggelse kan etableres og krav om avbøtende tiltak mot støy, samt gir anbefalinger om støygrenser ved etablering av nye støykilder.

NVEs retningslinje om flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner.

2.2 Regionale føringer

Regional plan for Røros Bergstad og cirkumferensen har som ambisjon at verdensarven Røros bergstad og Circumferensen skal sette standard nasjonalt og internasjonalt for god kulturminne- og naturforvaltning, formidling og en helhetlig samfunnsplanlegging i sårbare områder.

Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og cirkumferensen 2019 - 2023 har som formål å beskytte de fremragende universelle verdiene (OUV) som er definert i nominasjonsgrunnlaget for verdensarven Røros bergstad og Circumferensen. Områdets verdensarvverdier skal sikres for framtiden samtidig som det legges til rette for en bærekraftig utvikling i lokalsamfunnene og regionen, både miljømessig, sosialt og økonomisk. Vinterleden er en av attributtene som inngår i verdensarven, og beskrives i forvaltningsplanen på følgende måte i kapittel 6:

Det var en enorm transport av tømmer, kull, forrådsvarer, kopper og malm innenfor og utenfor Circumferensen. Vinterstid foregikk transporten med hest og slede etter vassdrag og sjøer, dalstrøk og frosne myrer. Transportruta mellom Røros og Tufsingdalen i Os kommune, er hovedsakelig en vinterled som bl.a. passerer Korsjøgårdene og Holla. Det er relativt få tekniske inngrep langs leden, og leden er representativ for de andre transportrutene som fantes. Vinterleden er en del av leden mellom Røros og Falun. Denne leden og flere andre leder er i dag i bruk før Rørosmartnan. Til sammen er det over 90 hestekvipasjer som har kjørt fra forskjellige utgangspunkt som kommer inn på Malmplassen ved åpningen av Rørosmartnan den nest siste tirsdagen i februar.

Utfordringer og påvirkning av verdensarvverdiene omtales på følgende måte i kapittel 11:

«I nominasjonsdokumentet omtales vintertransportruta mellom Røros/- og Tufsingdalen slik; «Det er få fysiske spor etter denne «over-alt» viktige vintertransporten, men vinterveiene er knyttet til de store ferdagårdene med staller og overnattingsfasiliteter for reisende langs rutene. Vintertransportruta fra Tufsingdalen via Holla og Korssjøen representerer denne formen for transport. Den har blitt valgt fordi den går gjennom et naturlig landskap som er nesten urørt og derfor gir et klart bilde av hvordan det måtte være å drive med denne typen transport for kopperverket.» Urørthetskvaliteten langs Vintertransportruta må opprettholdes, og det er ikke tilrådelig med ny feltutbygging til hytter utenom de områdene som allerede har denne karakteren. Det samme gjelder andre større, tekniske inngrep som vindmøller og kraftlinjer.»

I vedlegg 3 til forvaltningsplanen, tabellen; Tema attributter, signifikante objekter m.m. er både Vintertransportruta i sin helhet og Holla gitt status i verdensarvsammenheng;

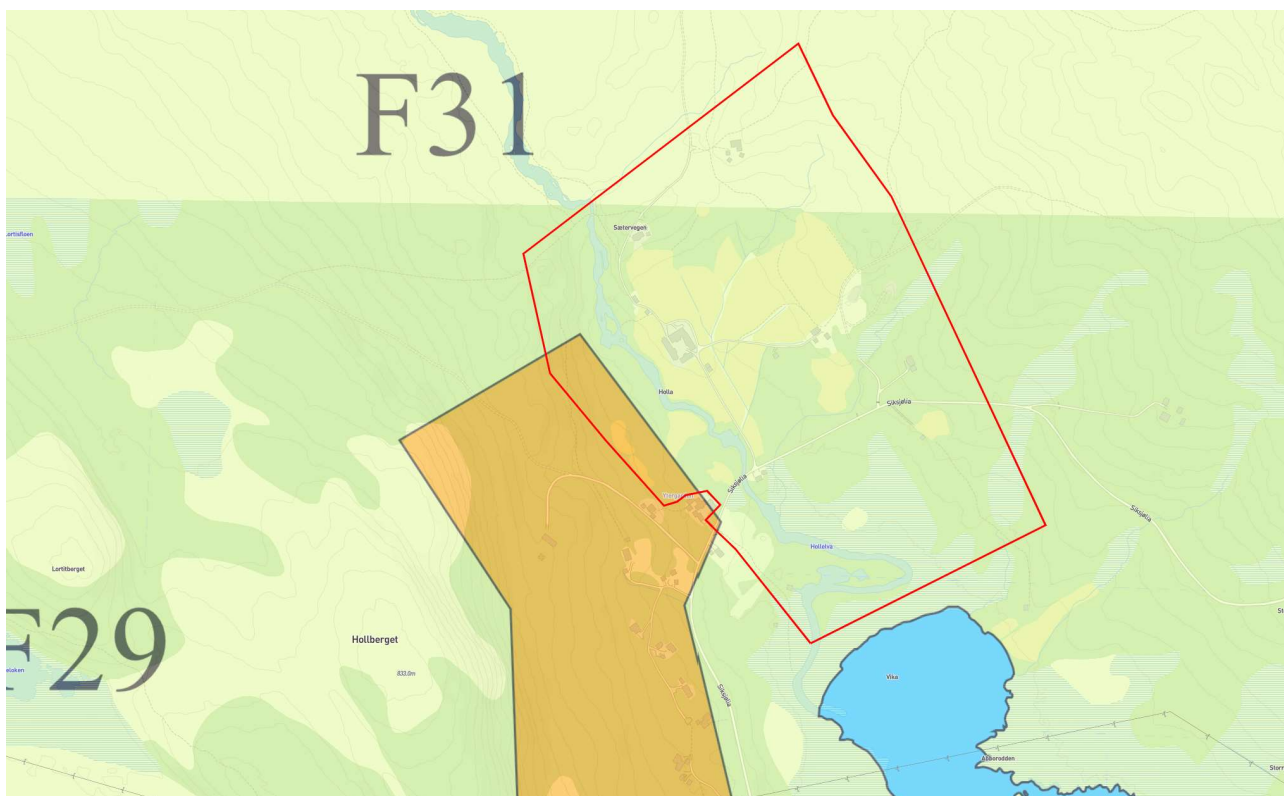
Vintertransportruta er et attributt i verdensarvsammenheng. Det vil si; «Et geografisk avgrenset areal innenfor verdensarvområdet som inneholder beslektede elementer av stor verdi for verdensarven». Gårdsanlegget på Holla er et *signifikant objekt* innenfor Vintertransportruta. Det vil si «Et enkeltelement med stor verdi for verdensarven».

2.3 Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel ble sist vedtatt i 2015, og er kommunens overordnede utviklingsplan for lokalsamfunnet, og inneholder visjon, satsningsområder, mål og strategier. I planen er det angitt fire innsatsområder:

- Vekst og utvikling
- Levende lokalsamfunn
- Kommunen som tjenesteprodusent og samfunnsutvikler
- En del av en region

Kommuneplanens arealdel for Os kommune ble sist vedtatt i 2008. Her er planområdet i hovedsak avsatt til LNF-formål (se illustrasjonen under).



Figur 5: Utsnitt: kommuneplanens arealdel, plankart med planområdet omtrentlig markert med rødt polygon. Planområdet er avsatt til LNF-formål, og grenser i sørvest mot en ubebygd del av et større område avsatt til fritidsbebyggelse. Mot vest overlapper planområdet med en mindre del av et område avsatt til fritidsbebyggelse. Siksjøen er avsatt til LNF-område i sjø og vassdrag.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø ble vedtatt av kommunestyret den 28. januar 2021. Planen inneholder samling, beskrivelse og kartlegging av utvalgte kulturminner innen forskjellige temaer.

Bakerst er det en handlingsplan med konkrete tiltak som skal iverksettes. Planen angir også hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for et utvalg kulturminner. Da kommunestyret sluttbehandlet kulturminneplanen, vedtok de samtidig at hensynssonene i planen skal innarbeides i kommuneplanens arealdel.

Vinterleden og Holla løftes fram som utvalgte kulturminner under kategorien verdensarv, og er fylldig omtalt i kulturminneplanen. Det er angitt hensynssoner for både selve Vinterleden og for området rundt gårdsbebyggelsen. Følgende bestemmelser til kommunedelplanen gjelder:

13.1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1. Kulturminner i saksbehandling og planprosesser.

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap som er prioritert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Os, skal håndteres med bevissthet i saksbehandling og planprosesser i kommunens planlegging og saksbehandling.

2. Kulturminner tilknyttet verdensarven Røros og circumferensen.

Hensynssoner som ligger innenfor kjerneområder i nominasjonsdokument for Verdensarvområdet Røros Bergstad og Circumferensen (2010), og/eller beskrevet som særlig verdifulle i Forvaltningsplan for verdensarvområdet (2020), skal behandles særskilt aktsomt.

3. Krav til dokumentasjon i søknader som berører kulturminner.

Ved søknad om nye tiltak innenfor hensynssonene, skal det foreligge dokumentasjon/tegninger av hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap. Dokumentasjonen skal vise både nær- og fjernvirkning. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur. Her vil en vurdering av spesielt byggehøyde og volum være viktig. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak.

4. Skilting og reklame på og ved kulturminner.

Tekniske innretninger i kulturmiljø, herunder også skilt og reklame, skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. Slike innretninger kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlig skjjemende tiltak av denne art er ikke tillatt.

Figur 6: Bestemmelser til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Os kommune

3 Utredningsbehov

I oppstartsmøtet ble det drøftet hvilke temaer som bør vurderes nærmere for å kunne ta stilling til den foreslåtte arealbruken. Forslag til tema som skal utredes er vurdert ut fra forskriftens § 21 og antas å kunne bli påvirket og gi vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig. Øvrige virkninger av tiltaket vil bli beskrevet i eget kapittel i planbeskrivelsen om virkninger av planforslaget.

Konsekvenser utredes ut fra følgende to alternativer:

Nullalternativet

Nullalternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot nullalternativet.

Hovedalternativet

Hovedalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket gjennomføres med full utnyttning innenfor rammene som er satt i planforslaget. Foreløpig beskrivelse av de planlagte tiltakene går fram av planprogrammets kapittel 1.3.

Metodikk

Konsekvensutredninga vil bli utarbeidet med utgangspunkt i metodikk beskrevet i [Statens vegvesens håndbok V712](#), Konsekvensanalyser, for følgende temaer:

- Landskapsbilde
- Friluftsliv og bygdeliv
- Naturmangfold
- Naturressurser

For temaet *kulturarv*, vil det bli utarbeidet en konsekvensutredning med utgangspunkt i metodikk for konsekvensutredning av verdensarv (KUVA). Metodikken vil bygge på Veileder om konsekvensutredninger for verdensarvområder (ICOMOS 2011), men tilpasses det aktuelle tiltaket og plannivået.

Analyseområdet vil ikke bli oppdelt i delområder ved konsekvensutredning, men blir behandlet som ett samlet område. Kunnskapsgrunnlaget og framgangsmåte er beskrevet under hvert enkelt tema.

For temaet *trafiksikkerhet* vil konsekvenser av de planlagte tiltakene vurderes skjønnsmessig.

3.1 Utredningstemaer som vurderes etter metodikk beskrevet i håndbok V712

3.1.1 Landskapsbilde

Utredningstemaet landskapsbilde omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves som fysisk form (Håndbok V712, Statens vegvesen).

Eksisterende situasjon

I NiN er landskapet rundt Holla kategorisert som et *åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og med bebyggelse/infrastruktur*. Landskapstypen beskrives på følgende måte:

«Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er vid og åpen, med en gradvis og slak overgang til omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Områdene ligger under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag og våtmarker og evt. jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Områder av typen ligger ved innsjø som er større enn 2 km². Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. Mer enn 2 km² eller mer enn en fjerdedel av området har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, større samferdselsanlegg, flyplasser med større gressarealer, konsentrasjoner av bebyggelse eller teknisk infrastruktur i form av grender, bygder, små tettsteder, bolig og hyttefelt».

Mulige virkninger

Ny bebyggelse vil påvirke landskapet i større eller mindre grad, avhengig av plassering i landskapet og tilpasning av bebyggelsen. På generelt grunnlag vil det bli lagt vekt på å finne løsninger som gjør at de planlagte tiltakene tilpasses landskapet rundt.

Utredningsbehov

Konsekvensutredning av temaet vil bli gjennomført ut fra kapittel 6.4 i håndbok V712, med utgangspunkt i befaringsområdene, samt visualisering av de planlagte tiltakene. Verdi og påvirkning vil bli fastsatt ut fra kriterier angitt i håndbokas tabell 6-16 og 6-17.

3.1.2 Friluftsliv og bygdemiljø

Utredningstemaet belyser tiltakets virkninger for brukerne av utredningsområdet. Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers (Håndbok V712, Statens vegvesen).

Eksisterende situasjon

Holla ligger like ved Hollelvas utløp i Siksjøen, og i tilknytning til fjellområder som egner seg til jakt, fiske, friluftsliv og rekreasjon både sommer og vinter.

Mulige virkninger

Framtidig virksomhet på Holla vil blant annet være utmarksbasert reiseliv, jakt/fiske og andre naturoplevelser.

Utredningsbehov

Ut fra lokalkunnskap og tilgjengelig eksisterende kunnskap vil det bli kartlagt hvordan utredningsområdet nyttes til friluftsliv og rekreasjon.

Dette vil omfatte følgende kategorier:

- Ferdsselsforbindelser (stier og løyper)
- Turområder (fjell-, skog- og heiområder egnet for lengre turer til fots og på ski, jakt og fiske)

- Strandsone (områder langs innsjø og vassdrag med mulighet for allment friluftsliv)

Verdi og påvirkning vil bli fastsatt ut fra kriterier angitt i håndbokas tabell 6-19 og 6-20.

3.1.3 Naturmangfold

Utredningstemaet omhandler slik det er definert i håndbok V712 naturmangfold knyttet til terrestriske (landjorda), limniske (ferskvann) og marine (brakkvann og saltvann) systemer, inkludert livsbetingelser knyttet til disse.

Eksisterende situasjon

Planområdet ligger om lag 1,5 km sør for Nedre Korssjøen naturreservat. I nedre del av Holla-vassdraget er det registrert følgende arter av særlig forvaltningsinteresse:

- Fjellfrøstjerne (ansvarsart)
- Fjelltistel (ansvarsart)
- Lappvier (ansvarsart)
- Ullvier (ansvarsart)
- Fjellbjørk (ansvarsart)

Mulige virkninger

Det kan finnes naturverdier i området som ikke er kjente i dag. Tiltaket, med tilhørende ferdsel i fjellområdene rundt Holla, kan medføre endringer i trekkemønster for vilt.

Utredningsbehov

Planlagte tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven §§ 8 – 12. I det videre arbeidet med planen vil det bli vurdert hvorvidt eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig eller om det er behov for supplerende kartlegging gjennom feltarbeid i området.

Verdi og påvirkning vil bli fastsatt ut fra kriterier angitt i håndbokas tabell 6-23 og 24.

3.1.4 Naturressurser

Eksisterende situasjon

Jordbruk

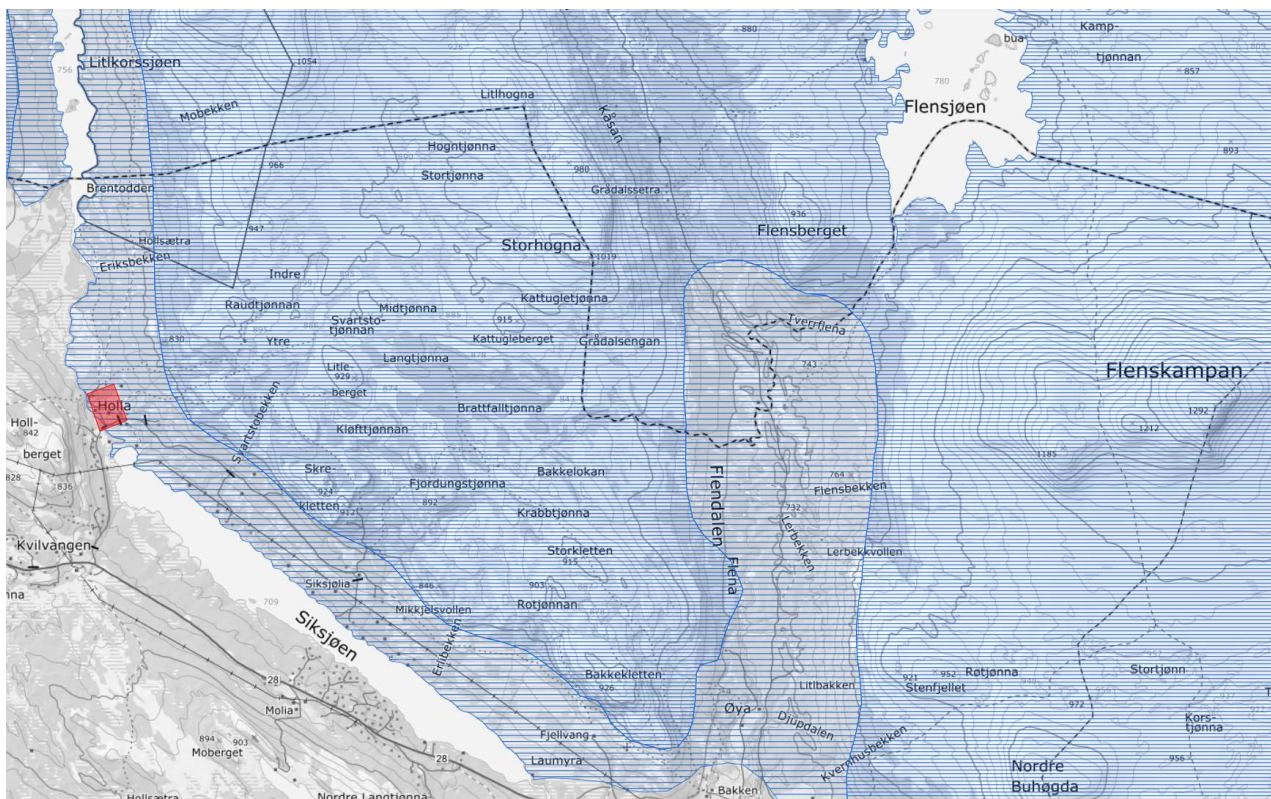
Om lag 64 daa fulldyrka mark (bonitet AR5, Kilden), ligger rundt bebyggelsen på gården og inngår i planområdet. Etter flere år uten aktiv drift av arealene, er det gjenopptatt grasproduksjon på arealene. Det ligger også noe dyrkbar mark i tilknytning til fulldyrka mark i planområdet.

Skogbruk

De arealene i planområdet som ikke er registrert som fulldyrka mark, er for det meste registrert som *uproduktiv skog*

Reindrift

Planområdet ligger like innafor den vestlige grensa til et område definert som vinterbeiteområde for Femunden reinbeitedistrikt. Hele reinbeitedistriktet omfatter 1039 km² i kommunene Røros, Os og Engerdal, der det er fastsatt en øvre grense på 9000 dyr.



Illustrasjon: Årstidsbeite seinvinterland. Holla er markert med rødt polygon lengst mot vest i området. Den tetteste skravuren indikerer områder som er intensivt brukte og som oftest er sikre mot store snømengder og nedising. Den andre skravuren indikerer tidlig brukte, lavereliggende områder som regel mindre intenst brukte.

Konsekvensutredninga for Siksjølia masseuttak (Nibio 2015) vurderer de vestlige vinterbeiteområdene til å være av stor betydning gjennom vinterhalvåret. På grunn av manglende alternative beiteområder i denne perioden er området betraktet som et minimumsområde for sijtene, og verdivurderinga er i KU-en satt til stor verdi.

Mulige virkninger

Planforslaget skal legge til rette for etablering av reiselivsvirksomhet, der gårdens beliggenhet og utmarksressurser utgjør en viktig del av profilen til virksomheten. Det betyr at det må påregnes mer ferdsel i fjellområdene rundt gården. Den gjenopptatte drifta av fulldyrka jord forutsettes videreført.

Utredningsbehov

Konsekvensutredning av temaet vil basere seg på foreliggende kunnskap når det gjelder landbruksarealer (fulldyrka jord, dyrkbar mark og skogressurser). Ressursenes omfang blir vurdert ut fra markslagskart (Kilden, Nibio). For reindrift, vil det bli vurdert hvorvidt foreliggende konsekvensutredning for Siksjølia masseuttak kan nyttes som kunnskapsgrunnlag, eller om det er behov for supplerende vurderinger av denne.

Verdi og påvirkning fastsettes ut fra kriterier i håndbokas tabell 6-29 og 6-31.

3.2 Konsekvensutredning etter tilpasset KUVA-metodikk

3.2.1 Kulturarv

Utredningstemaet avgrenses slik det er beskrevet i håndbok V712: *spor etter menneskers virksomhet gjennom historien knyttet til kulturminner, kulturmiljøer og kulturhistoriske landskap.*

Eksisterende situasjon

Vinterleden er definert som et attributt i verdensarvsammenheng, det vil si «*Et geografisk avgrenset areal innenfor verdensarvområdet som inneholder beslektede elementer av stor verdi for verdensarven.*» Gårdsanlegget på Holla er definert som et *signifikt objekt* innenfor Vintertransportuta. Det vil si «*Et enkeltelement med stor verdi for verdensarven.*» Både Vinterleden og området rundt gårdstunet er omfattet av hensynssone i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, hvor det er gitt bestemmelser og retningslinjer med særskilte krav til planprosesser.

Mulige virkninger

Ei utbygging av området som ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til verdiene knyttet til Vinterleden og bebyggelsen på gården kan svekke verdiene som ligger til grunn for verdensarvstatusen.

Utredningsbehov

På oppdrag fra Innlandet fylkeskommune er det utarbeidet en rapport som vurderer teknisk tilstand og antikvarisk verdi av bebyggelsen på gården (Lahn 2020). I det videre arbeidet med utredning av temaet kulturarv, vil det bli vurdert i hvor stor grad den foreliggende rapporten er dekkende som kunnskapsgrunnlag og hva slags supplerende registreringer det er behov for.

Konsekvensutredninga vil klargjøre hvorfor kulturarven knyttet til Holla er viktig og på hvilken måte den bidrar til fremragende universell verdi (FUV). Tiltakets påvirkning på disse verdiene vurderes, og eventuelle grep for å redusere eller avbøte negative konsekvenser identifiseres.

3.3 Skjønnsmessig vurdering av konsekvenser uten KU-metodikk

3.3.1 Trafikkforhold

Eksisterende situasjon

Planområdet har atkomst via avkjørsel fra fylkesveg 29, Kopparleden, og privat veg fram til gårdsbebyggelsen.

Mulige virkninger

Planen skal også legge til rette for omlegging av de to private vegene Siksjølia og Sætervegen. Sistnevnte veg går gjennom gårdstunet og gir atkomst til to fritidseiendommer, som begge inngår i planområdet. Etablering av reiselivsvirksomhet medfører økt trafikk til og fra området, både personbiler, busser og varelevering.

Utredningsbehov

Det gjennomføres en skjønnsmessig vurdering av hvilke konsekvenser den økte trafikken til og fra området vil medføre, samt hvorvidt det er behov for avbøtende tiltak.

3.4 Samfunnssikkerhet - Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Det vil med utgangspunkt i DSBs veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet. ROS-analysen vurderer og analyserer relevante farer, sårbarheter og risikoforhold ved det aktuelle planområdet, og identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med fremtidig utvikling av området. Forhold knyttet til forventet fremtidig klima er en integrert del av analysen. Det er utarbeidet en innledende farekartlegging som gir en pekepinn på hvilke temaer som vil bli vurdert videre i risiko- og sårbarhetsanalysen som skal følge planforslaget.

3.4.1 Innledende farekartlegging

Nedenfor følger en oversikt over relevante farer for planområdet. Oversikten tar utgangspunkt i DSBs veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (1.4.8), men tar også for seg forhold som etter faglig skjønn vurderes som relevante for dette analyseobjektet.

Fare	Vurdering
NATURBASERTE FARER: naturlige, stedlige farer som gjør arealet sårbart og utsatt for uønskede hendelser	
Skredfare (snø, is, stein, leire, jord)	Området ligger ikke i aktsomhetsområder for skred. <i>Temaet er ikke relevant.</i>
Ustabil grunn (grunnforhold)	Planområdet ligger over marin grense. Setninger på eksisterende bebyggelse tilsier at det er utfordringer knyttet til grunnforholdene i området. Temaet vurderes videre.
Flom i vassdrag (herunder isgang)	Deler av planområdet, inkludert noe av gårdstunet, ligger i aktsomhetsområde for flom (NVE atlas). Det er utarbeidet ei flomvurdering ut fra dagens situasjon, som vurderer 200-årsflom samt flom i forbindelse med isdanning i Hollelva. Rapporten konkluderer med at området rundt gårdstunet ikke vil bli berørt av en 200-årsflom. Videre slås det fast at det kan danne seg isdammer og ispropp i elva som kan føre til oppstuvning mot bebyggelsen, noe som medfører en vannstandsøkning på om lag 0,2 meter sammenlignet med en 200-årsflom. I forbindelse med planarbeidet, må vurderingene suppleres, slik at de relaterer seg til tiltakene planen legger opp til. Temaet vurderes videre.
Havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning	Planområdet ligger ikke nært hav. <i>Temaet er ikke relevant.</i>
Vind/ekstremnedbør (overvann)	Planområdet vurderes ikke spesielt utsatt for vind som kan forårsake fare for liv/helse og materielle verdier. Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Dette krever lokale og gode løsninger for håndtering av overvann.

Fare	Vurdering
	Temaet ekstremnedbør (overvann) vurderes videre.
Skog- /lyngbrann	Området ligger ikke i umiddelbar nærhet til større områder med skog. <i>Temaet er ikke relevant.</i>
Radon	Planområdet ligger i et område hvor det er registrert moderat til lav aktsomhet for radon (aktsomhetskart fra NGU/Statens strålevern). Det forutsettes uansett at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres i henhold til TEK 17 (§ 13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m ³ . <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
VIRKSOMHETSBASERT FARE	
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Det ligger ingen slike virksomheter i nærheten av planområdet. Tiltaket legger heller ikke til rette for slik virksomhet. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Det ligger ingen slike virksomheter i nærheten av planområdet. Tiltaket legger heller ikke til rette for slik virksomhet. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>
Transport av farlig gods	Det transporteres i følge DSBs kartinnsynsløsning farlig gods på fylkesveg 28. Planområdet ligger om lag 1,8 kilometer fra fylkesvegen, og avstanden tilsier at transport av farlig gods her ikke representerer fare for planområdet. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>
Elektromagnetiske felt	Ei høyspentlinje krysser vegen inn mot bebyggelsen på Holla. Linja ligger om lag 500 meter sør for planområdet, og vurderes ikke å medføre fare for planområdet. <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
Dambrudd	Planområdet er ikke utsatt for dette. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
INFRASTRUKTUR	
VA-anlegg/-ledningsnett	Det forutsettes at eksisterende VA-ledninger hensyntas under anleggsarbeidet og at kommende VA-anlegg/ledningsnett dimensjoneres i iht. planlagt utbygging, herunder at krav til slokkevann etterkommes, se temaet slokkevann for brannvesenet. <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
Trafikkforhold	Planen skal legge til rette for virksomhet som vil medføre økt trafikk til og fra planområdet. Eksisterende veger i planområdet vurderes omlagt. Temaet vurderes.

Fare	Vurdering
Eksisterende kraftforsyning	Det forutsettes at eksisterende kabler og kraftledninger må kartlegges og hensynstas under anleggsarbeidet og at kommende kraftforsyning dimensjoneres iht. planlagt utbygging. <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
Drikkevannskilder	Det ligger ikke kjente drikkevannskilder i relevant nærhet til planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-17 setter krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy, og det forutsettes at dette følges. <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
Slokkevann for brannvesenet	Byggteknisk forskrift (TEK17) § 15-9 setter krav til slokkevann, og det forutsettes at dette følges. <i>Temaet vurderes ikke videre her.</i>
SÅRBARE OBJEKTER	
Sårbare bygg*	Det ligger ingen slike bygg i relevant nærhet til planområdet som vil bli påvirket av tiltaket. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
TILSIKTEDE HANDLINGER: Forhold ved analyseobjektet som gjør det sårbart for tilsiktede handlinger	
Tilsiktede handlinger	Det er ingen forhold ved analyseobjektet og det som planlegges oppført, sett opp mot gjeldende trusselbilde, som tilsier at det er spesielt utsatt for tilsiktede handlinger. <i>Temaet vurderes ikke.</i>

*"Sårbare bygg" samsvarer med datasettet i kartinnsynsløsningen til DSB og omfatter barnehager, lekeplasser, skoler, sykehus, sykehjem, bo- og behandlingssenter, rehabiliteringsinstitusjoner, andre sykehjem/aldershjem og fengsler.

Følgende uønskede hendelser fremsto i fareidentifikasjonen som relevante og vil bli vurdert videre i ros-analysen som skal følge planforslaget som vedlegg:

- Ustabil grunn
- Flom i vassdrag
- Vind/ekstremnedbør (overvann)
- Trafikkforhold

Ut fra at planområdet er berørt av aktsomhetsområde for flom, samt erfaringer knyttet til grunnforholdene på stedet, vil det bli utarbeidet fagkyndige vurderinger for flom og geoteknikk, som grunnlag for ros-analyse og vurdering av avbøtende tiltak.

4 Planprosess

4.1 Framdriftsplan 2021/2022

Det er skissert følgende framdriftsplan for den videre planprosessen:

	Prosess	Ansvar	Frist
1	Kunngjøring av oppstartsvarsel og planprogram	Norconsult	Desember 2021
2	Åpent informasjonsmøte	Norconsult	14. februar 2022
3	Høring av planprogram, 6 uker	Norconsult	Desember 2021 – Februar 2022
4	Frist for innspill til oppstartsvarsel og planprogram	Norconsult	Februar 2022
5	Evt. justering av planprogrammet	Norconsult	Mars 2022
6	Fastsetting av planprogrammet	Os kommune	Mars 2022
7	Utarbeide plandokumenter og dialog med berørte myndigheter, naboer etc).	Norconsult	Februar – oktober 2022
8	Levering av reguleringsplanforslag med konsekvensutredning	Norconsult	Oktober 2022
9	Førstegangs behandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget	Os kommune	Desember 2022
10	Frist for høringsinnspill	Os kommune	Februar 2023
11	Evt. justering av planforslaget	Norconsult i samråd med Os kommune	Februar – mars 2023
12	Sluttbehandling og vedtak av planen	Os kommune	April 2023

5 Offentlig informasjon og medvirkning

Lovens krav om medvirkning vil bli ivaretatt gjennom høring av planprogrammet som gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen. På denne måten gis det anledning til innflytelse i den videre saksgang hvor det endelige planforslaget skal behandles.

I arbeidet med planen forutsettes det løpende dialog med kulturminnemyndighetene.

I forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram, legges det opp til et åpent informasjonsmøte den 14. februar 2022. Behov for flere slike møter vurderes i planprosessen basert på mottatte innspill og henvendelser.

Prosessen med offentlig informasjon og medvirkning tar utgangspunkt i tidsplanen for planarbeid skissert under pkt. 4.1.