

Mottakere jf. adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.:  
5199374

Dato:  
2021-12-21

## ► Varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering og høring av planprogram - Vinterleden fjellgård i Os kommune

Med hjemmel i §§ 12-8 og 4-1 i plan- og bygningsloven kunngjøres det oppstart av detaljregulering for Vinterleden fjellgård i Os kommune. Samtidig sendes forslag til planprogram ut på høring, jf. § 12-9.

Norconsult AS utarbeider planen på oppdrag fra Holden gård AS.

### Avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ved Siksjøen, mellom Narbuvoll og Tufsingdal i Os Kommune. Planområdet utgjør om lag 379 daa og består av bebyggelsen på garden Holla (GID 90/1), med omkringliggende jordbruksarealer. I tillegg inngår fritidseiendommer som er fradelt gården. Arealer på begge sider av Hollelva inngår i planområdet.

Planens avgrensning er vist på side 3 i dette brevet.

### Formål og forutsetninger for planforslaget

Planen skal legge til rette for at den historiske skyssgården Holla, langs vinterleden til Røros, utvikles til et eksklusivt overnattingssted, med tilknyttede aktiviteter og formål. Den planlagte virksomheten skal bygge videre på historien til Holla som ferdagård langs vinterleden, og beliggenhet tett på attraktive områder for jakt, fiske og friluftsliv. Planen skal ellers legge til rette for fortsatt drift av jordbruksarealer, etablering av bolig og redskapshus for driver/forpakter (utenfor det etablerte tunet), samt omlegging av etablerte veger i planområdet. De planlagte tiltakene er nærmere beskrevet i planprogrammets kapittel 1.3.

### Planstatus

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 2008, er planområdet hovedsakelig avsatt til LNF-formål. En mindre del av planområdet, vest for Hollelva, er avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, vedtatt av kommunestyret i januar 2021, inneholder samling, beskrivelse og kartlegging av utvalgte kulturminner innen forskjellige temaer. Planen inneholder en handlingsplan med konkrete tiltak som skal iverksettes, og angir hensynssoner med tilhørende bestemmelser og retningslinjer for et utvalg kulturminner. Vinterleden og Holla løftes fram som utvalgte

kulturminner under kategorien verdensarv, og er fyldig omtalt i kulturminneplanen. Det er angitt hensynssoner for både selve Vinterleden og for området rundt gardsbebyggelsen.

I forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og cirkumferensen 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 Vintertransportuta. Det vil si «Et enkeltelement med stor verdi for verdensarven».

## Planprogram

Vedlagte planprogram er utarbeidet ut fra føringer fra oppstartsmøtet med Os kommune og beskriver hvilke utredninger som skal gjennomføres som del av planarbeidet og ellers hvilke rammer som gjelder for 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.

Du finner forslag til planprogram, planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet på Os kommunes hjemmesider eller [www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer](http://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer).

## Informasjonsmøte

Det inviteres til informasjonsmøte om planarbeidet i Os samfunnshus den 14.2.22 kl.1800. Det vil også bli lagt til rette for at interesserte kan delta digitalt i møtet. På grunn av usikkerhet rundt hvilke smittevernregler som gjelder på møtetidspunktet, ber vi om at interesserte sender påmelding til e-postadressa som er oppgitt under.

## Innspill

Du kan sende innspill til planarbeidet og merknader til planprogrammet til [oppdal@norconsult.com](mailto:oppdal@norconsult.com) eller til Norconsult AS, Inge Krokanns veg 9, 7340 Oppdal, innen **21.2.22**.

## Med vennlig hilsen

### Norconsult AS

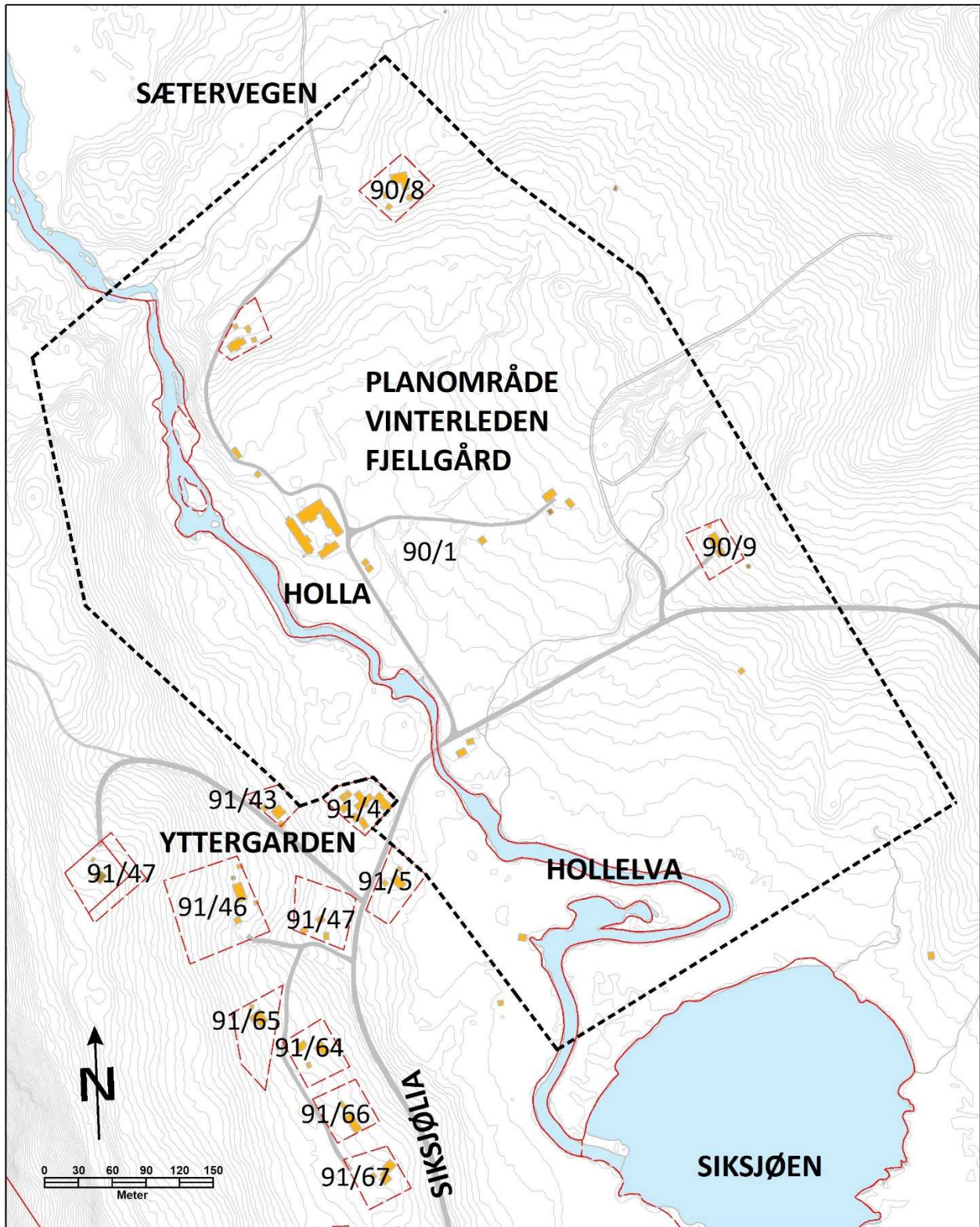
Leif Conradi Skorem

[leif.conradi.skorem@norconsult.com](mailto:leif.conradi.skorem@norconsult.com)

Tlf. 970 79 858

### Vedlegg ([www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer](http://www.norconsult.no/aktuelt/kunngjoringer))

- Forslag til planprogram
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte



Figur 1: Planens avgrensning (svart stiplet strek)