



Os kommune
Teknisk, landbruk og miljø

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jfr pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel: Vinterleden Fjellgård (Holden gård)	
Plantype:	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering ☐ Endring av reguleringsplan- ny detaljregulering. Gjeldende plan: ☐ Mindre vesentlig reguleringsendring. Gjeldende plan:
Eiendom:	GID 90/1
Saksnummer:	20/15
Planid	202001
Saksbehandler:	Ieva Norvaisaite-Hicks
Planinitiativ mottatt:	06.01.2020
Møtested: Os kommune	Møtedato: 23.01.2020
Deltakere	
Forslagsstiller:	Holden gård AS ved Bent Ramberg
Kommunen:	Ieva Norvaisaite-Hicks (planlegger), Berit Bugten Østbyhaug (landbrukssjef), Petter Hermansen (teknisk møteleder)
Andre:	Atle Berg (norconsult AS), Magna Holden (hjemmelshaver)

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvikle den historiske skyssgården til et kurs- og konferansesenter med tilknyttede aktiviteter og formål. Planområdet er en del av verdensarven Røros bergstad og Circumferensen, viterleden til Røros går gjennom planområdet. Fjøs og stall ønskes erstattet av nye bygninger tilrettelagt for ny virksomhet. I tillegg ønskes det innpasset et par enheter for fritidsbebyggelse. Området er avsatt til formålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

Merknader:

Tiltakene som er beskrevet i planinitiativet (kurs- og konferansesenter) inngår ikke i arealformålet LNFR og må forstås som annen næringsvirksomhet (turisme/reiseliv/overnatting). Vilåårene som stilles i veilederen «Gården som resurs» oppfylles ikke.

2. Planstatus

Plan	Plannavn	Vedtaksdato
X Fylkes(del)plan	Regional plan for Røros bergstaden og Circumferensen	
X Kommuneplanens arealdel	Kommuneplanen for Os og Tolga kommuner, 27.11.2008	
☐ Kommunedelplan		
☐ Reguleringsplan		
☐ Bebyggelsesplan		
☐ Andre planer/vedtak		

Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- ☐ [Klima- og energiplan](#)
- ☐ Næringsplan
- ☐ Trafikksikkerhetsplan
- ☐ Hovedplan vann og avløp

Rikspolitiske føringer:

- ☐ [Statlig planretningslinje for Samordnet areal- og transportplanlegging](#)
- ☐ [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
- ☐ [T- 1057 Riks og fylkesveier](#)
- X [T- 1078 Verna vassdrag](#)
- ☐ Andre

Merknader:

- ☐ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- X Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Tiltak utenfor LNFR begrepet

Konsekvensutredning (KU)- samfunnssikkerhet – sårbarhetsanalyse

- X Planen utløser krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl §4-2
- X Planen utløser krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl §4-3
- ☐ Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU vedlegg I
- X Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU vedlegg II.
- ☐ Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.

Konsekvensutredning og ROS analyse kan være en del av planbeskrivelsen. Det er utarbeidet egne veiledere til ROS analysen <https://www.dsb.no/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterie//samfunnssikkerhet-i-kommunenes-arealplanlegging/>

Merknader:

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 pkt.a). I dette tilfellet vil kriteriet i §10 tredje ledd pkt. a (verna vassdrag) og b (verdifulle kulturminner- og miljøer) tre inn.

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjelder for planområdet:

- ☐ Kommunale vedtekter
- ☐ Kommunale retningslinjer/ målsetninger
- ☒ Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader: LNFR formålet, bestemmelser i KP pkt 1.3, pkt 5.1, retningslinjer pkt. 2.2, pkt 5.1,

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
 2. Kart med avmerket planavgrensning
 3. Brev til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
 4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
- X Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

Sosi fil av plangrensen etter gjeldende standard må sendes Os kommune i god tid før varsel om oppstart. Dette for innleggelse i forslagsbasen i kartløsningen.

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes Os kommune for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens nettsider.

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- X Informasjonsmøte
- ☐ Andre informasjonstiltak

Merknader:

Drøfting i regionalt planforum, den 26.02.2020

Tidspunkt for politisk behandling av planinitiativet vurderes etter drøfting i regionalt planforum. Første mulige behandling er formannskapetets møte 13.mars, dersom dette er hensiktsmessig

Dersom formannskapet vedtar at planarbeid kan iverksettes, inviterer forslagsstiller naboer til et informasjons- og medvirkningsmøte samtidig med at det varsles oppstart. Forslagsstiller vurderer om Os kommune skal inviteres til å delta

6. Antatt viktige planfaglige tema for planarbeidet – foreløpig vurdering

☒ Naturgrunnlag Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser ☐ Lokaliseringsfaktorer Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud ☐ Fortetting ☐ Grøntstruktur Gjennomgående i tettbygd strøk ☒ Landskap Virkning, 3d presentasjon ☒ Estetikk og byggeskikk fjernvirkning, fortetningspotensiale, bebyggelsesmønster, formspråk, sol-/skyggeforhold ☐ Senterstruktur Forsterke en god senterstruktur ☐ Utbyggingsrekkefølge ☐ Økonomi Realisering, behov for offentlige midler, utbyggingsavtale	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet: Beskrives (planbeskrivelse) KU- tema KU- tema
Landbruksfaglige vurderinger	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
☒ Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser. Se veilder http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2012/landbruk-pbl.html?id=671207 ☐ Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser ☒ Tamreindrift	Virkninger for - jordbruk - skogbruk - reindrift KU- tema. Aktuell landbruksdrift på eiendommen beskrives, konsekvenser for dyrka og dyrkbar mark inngår i utredningen. Nødvendig oppmerksomhet på forholdet til reindrift. Føremund reinbeitedistrikt settes på lista for parter som skal varsles særskilt ved brev.
Miljøfaglige vurderinger	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
☒ Biologisk mangfold/Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne/sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder, gyte, vekst og leveområder for fisk. ☒ Friluftsinnteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser	KU- tema. Registrerte arter med særlig forvaltningsinteresse i nedre del av Holla vassdraget. Planområdet ligger i nærheten av Nedre Korsjøen naturreservat. Området ligger innenfor nedbørsfeltet til Trysil vassdraget-Trysilelva verneplan. KU- tema. Baseres på lokal kunnskap.

☐ Villrein	
X Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjelde/sårbare eller trua arter	KU- tema. Viltkart for Os kommune.
X Vassdragsforvaltning Strandsone, flom	KU- tema. Aktsomhetsområde for flom. Det må gjennomføres hydraulisk analyse.
X Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold, infiltrasjon	Beskrives (planbeskrivelse). Tilfredsstillende VA løsninger Drikkevannskilder
X Forurensning luft, vann, grunn, støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurensset grunn, drikkevannskilder, svevestøv.	Ikke relevant, utover avløpsløsninger.
X ENØK Energifleksible varmesystemer	Beskrives (planbeskrivelse).
Kulturlandskap og kulturminner	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
X Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	KU- tema (svært viktig). Sefrak-registrerte bygninger innenfor planområdet. Verdensarv Røros bergstad og Circumferensen.
X Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer	
Samfunnssikkerhet og beredskap jf pkt 2	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
X Naturbasert sårbarhet Ras, skred- stein, jord, leire, flom, radon, høyspenttrekk, krav til brannvann	ROS analyse etter gjeldende veileder fra DSB.
X Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa, lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurensset grunn, transport av farlig gods,	
X Infrastruktur Vegtrafikk/transportnett, luftfart/flyplasser, jernbane	
Barn, unge, eldre og funksjonshemmede interesser	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
☐ Leke- og oppholdsarealer Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (sol, vind, vegetasjon etc), tilgjengelighet, behov.	
☐ Områder for allmennheten Universell utforming	
☐ Utomhusplan Viser til eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	
Veg- og trafikk tekniske forhold	Forhold som må tas spesielt hensyn til i planarbeidet
X Trafikkforhold	KU- tema. Beskriv trafikkmengde og økt belastning for krysset fra FV 28. Beskrivelse av nødvendige tiltak vedrørende omlegging av private veier.

ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett

- ☐ **Trafikkplan/vegutforming**
Vegbredder, grøfter, fortau, gang- og sykkelstier, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tilstrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer, frisisiksoner, byggegrenser.
- ☒ **Avkjørsler og kryss**
Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss
- ☐ **Trafikksikkerhet**
Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder
- ☐ **Kollektivtransport**
Tilrettelagt kollektivtransport, busslommer, leskur, universell kollektivløsning

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

☒ Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av plankart og bestemmelser

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, papirkopi, og SOSI-fil versjon 4.1 eller nyere).2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet. <i>For eksempel stigningsgraden på veien.</i>3. Reguleringsbestemmelser (papirkopi og word-fil).4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.5. Kopi av varslingsbrev.6. Kopi av varslingslisten.7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.8. Planbeskrivelse (se mal) | <p>Merknader:
SOSI-fil gjeldende versjon.</p> <p>Ved behov</p> <p>For pkt. 4, 5, 6 kopi sendes til Os kommune med adresseliste.</p> <p>Kopi av alle uttalelser samles som et vedlegg til planbeskrivelsen. Uttalelser oppsummeres og vurderes i planbeskrivelsen.</p> |
| <ul style="list-style-type: none">☒ Illustrasjonsmateriale.☐ Lengde- og tverrprofil for vegene.☒ Spesielle utredningsbehov / tilleggssrapport.☐ Vurdering av evt nye veinavn innenfor planområdet | <p>Hydraulisk analyse.</p> |

8. Kart

Grunnkart

- X Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- ☐ Det er behov for tilleggsoppmålinger.
 - ☐ Det anbefales oppmåling av planområdets yttergrenser.

Plankart

- X Digital fremstilling i SOSI-standard skal godkjennes av kommunen **før** planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

9. Gjennomføring

Kommunaltekniske anlegg

- ☐ Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)
- ☐ Krav om godkjent utomhusplan.
- ☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

Aktuelle rekkefølgekrav

- ☐ Høyspentledninger
- X Vann- og avløpsnett
- X Kjøreveg
- ☐ Gang- sykkelvei, fortau
- ☐ Andre

Aktuell rekkefølge bestemmelse om at infrastruktur må være etablert før ny virksomhet kan iverksettes. Eventuelt rekkefølgekrav for ny bru vurderes gjennom planprosessen.

Utbyggingsavtale

- ☐ Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.
- ☐ Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- ☐ Anbefaler oppstart av planarbeid.
- ☐ Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
- X Anbefaler at reguleringsformålet fremmes som en plan- og bygningslov § 12 - 8 sak for planutvalget (oppstarten fremmes som politisk sak).

Merknader:

Drøfting i regionalt planforum før politisk behandling av planinitiativet. Politisk behandling innebærer at forslagstiller må vente med å varsle oppstart av planarbeid til planutvalget eventuelt har gjort vedtak om å godkjenne planinitiativet og iverksette planarbeid.

11. Framdrift

- ☐ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er 12 uker.
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart:
- ☐ Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag (med dokumentasjonskrav/utredninger) til kommunen:
- ☐ Høringsfrist er minimum 6 uker.

12. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kr. 26900,-

Os kommune, 23.01.2020

For kommunen: Ieva Norvaisaite-Hicks

For forslagsstiller:

Faktura adresse:

Navn:

Adresse:

Postnummer:

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Os kommune den 23.01.2020

For kommunen:

Ieva Norvaisaite-Hicks

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato:

For forslagsstiller: