

Norgeshus AS v/Plangruppa
Postboks 161
7223 Melhus



Røros kommune
Bergmannsgata 23
7374 Røros
postmottak@roros.kommune.no

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:
HHS PLAN Norgeshus AS –
24-0370

Vår dato:
22.11.2024

Planinitiativ for privat detaljregulering

Kommune:	GNR:	BNR:
Røros kommune	8	4
Kunde/tiltakshaver:	Telefon:	E-post:
Øivind Rugelsjøen	416 69 389	oyvind.rugelsjoen@norgesmollene.no
Konsulent:	Telefon:	E-post:
Norgeshus AS	815 73 500	resepsjon@norgeshus.no

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering (se vedlegg).

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Forslagsstiller stiller også til møtet.

Det er ønskelig at også VA deltar på møtet.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Planavgrensning
- Tilkobling av vann- og avløpsnett
- Løsning for renovasjon
- Krav om KU
- Hensynssone for reindrift
- Aktsomhetsområde for flom

Med vennlig hilsen

NORGESHUS
Heidi Holmefjord Sagen
Arealplanlegger

Tlf: 415 82 812 – E-post: heidi.sagen@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223
Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no



Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

Følgende vedlegges:

- Skisse tomteplan

Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
Forslagsstiller	Øivind Rugelsjøen	416 69 389	oyvind.rugelsjoen@norgesmollene.no
Plankonsulent	Espen Daaland Holmli	928 39 953	espen.daaland.holmli@norgeshus.no

Plantype

	Områdeplan	X	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

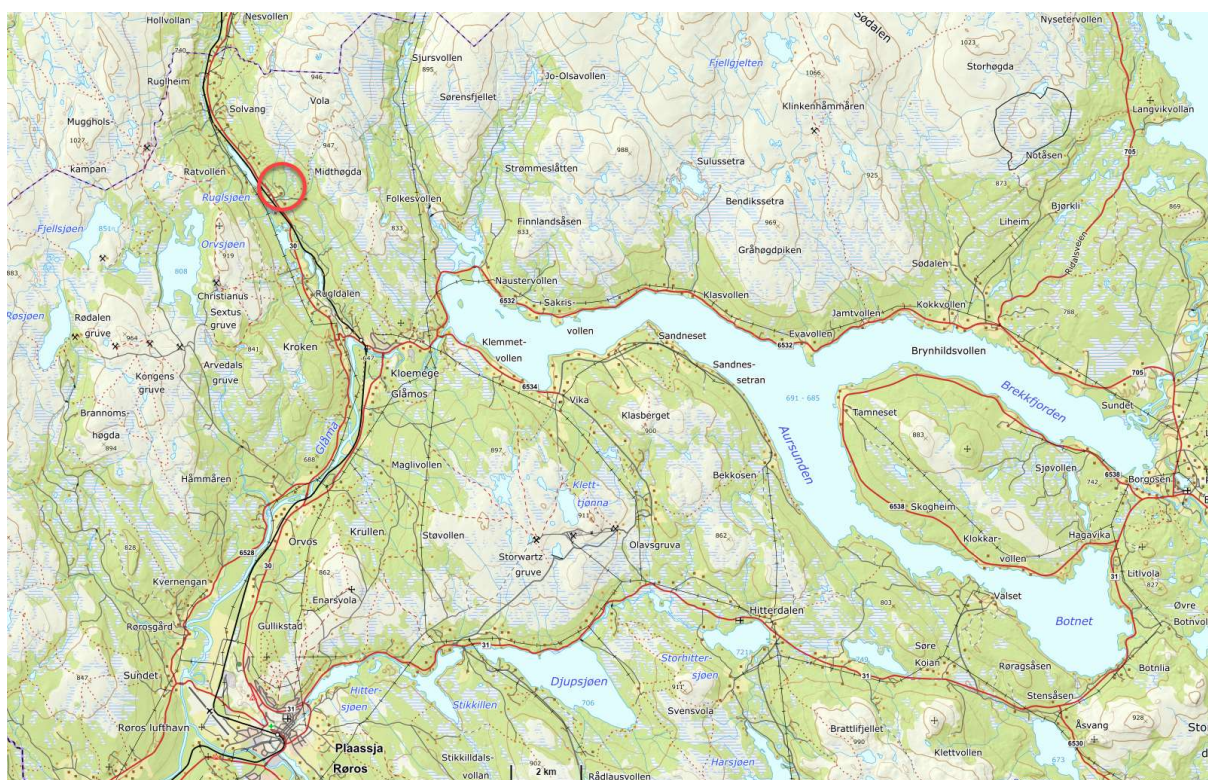
Forslag til plannavn

Hyttefelt Rugldalen gnr/bnr 8/4

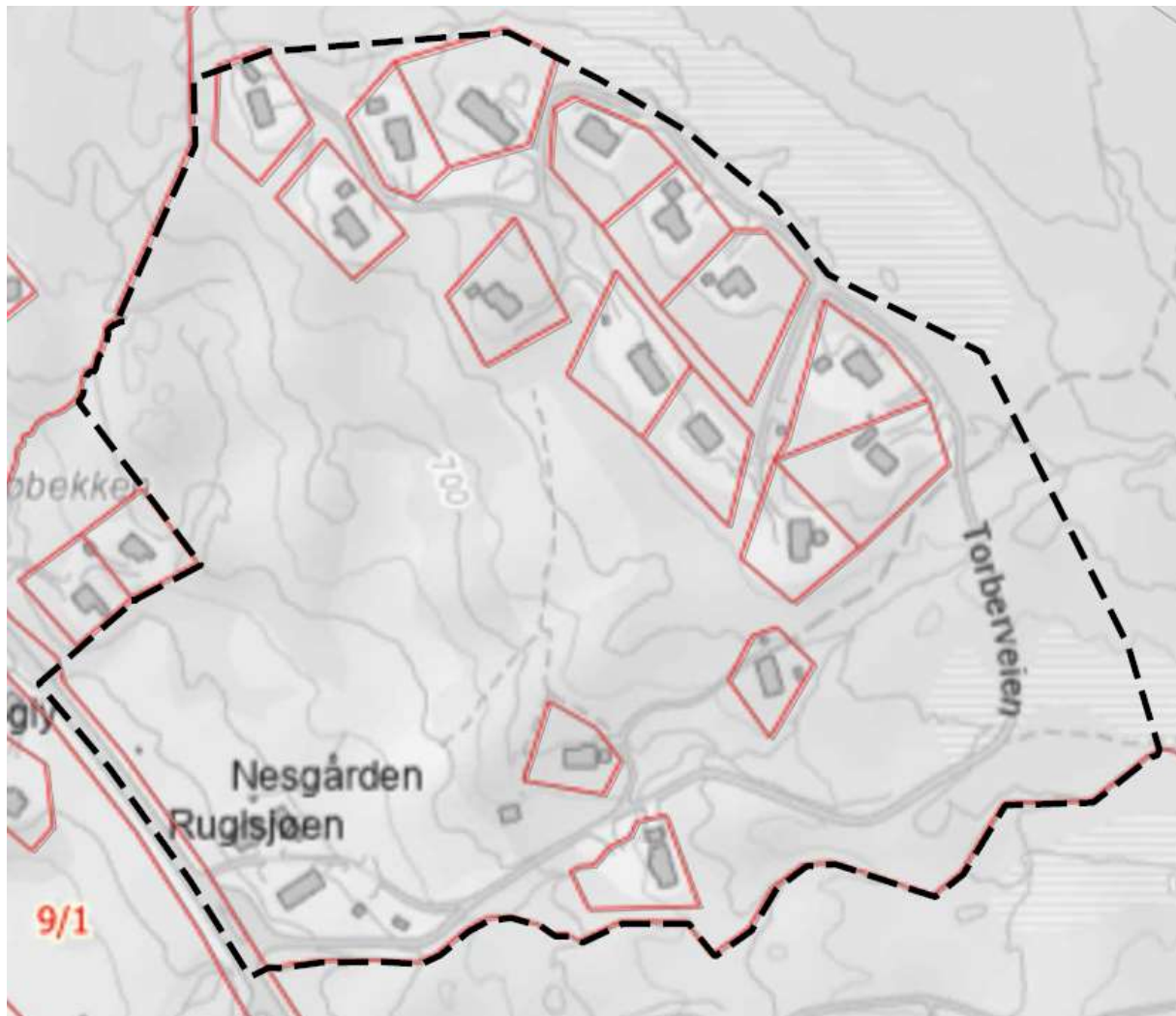
Planområdet

Beliggenhet/størrelse

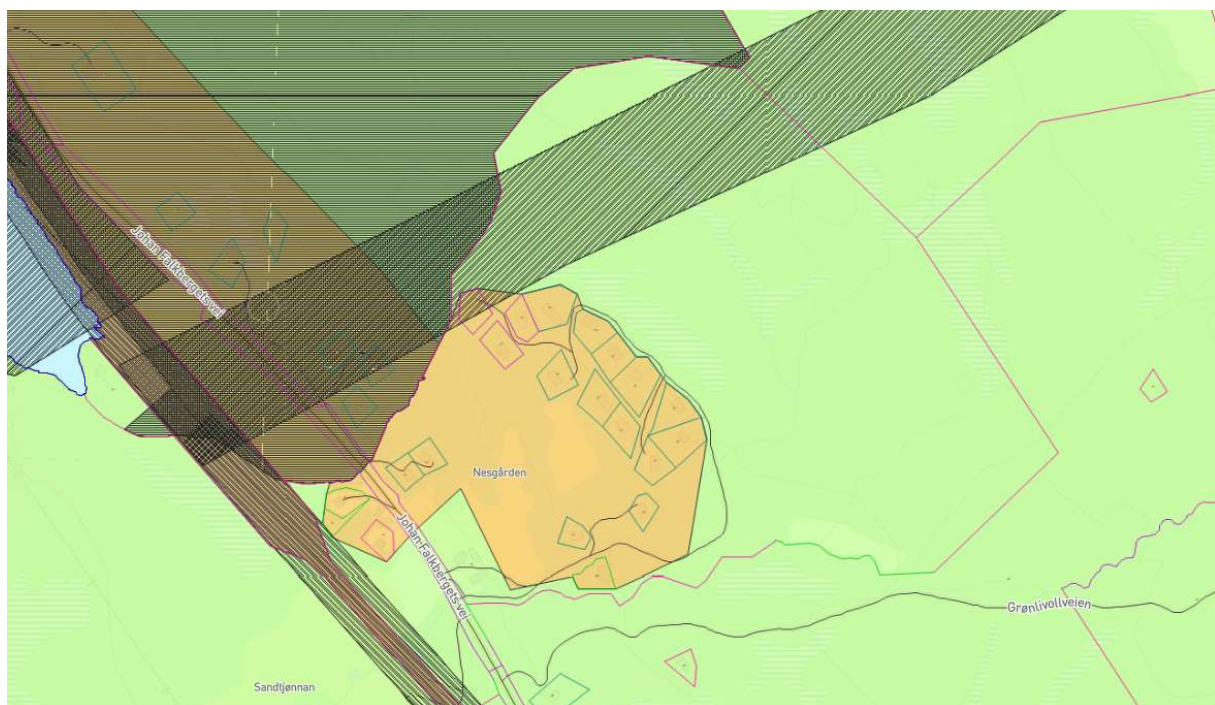
Planområdet ligger langs Ruglsjøen i Røros kommune, og har en størrelse på omtrent 116,5 dekar.



Figur 1: Planområdets lokasjon.



Figur 2: Forslag til plangrense



Figur 3: Utklipp av planområdet i kommuneplanens arealdel 2019-2029

Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
8 / 4	Rugelsjøen, Øivind
7 / 0	Trøndelag Fylkeskommune
8 / 41	Husby, Svein
8 / 49	Björgum, Øyvind
	Björgum, Iver
	Björgum, Erlend
8 / 50	Bagaas, Halvor
	Bagaas, Mona Island
8 / 51	Stølan, Frode
8 / 5	Stølan, Eli
8 / 52	Rikardsen, Kjell
8 / 53	Lie, Annar
	Lie Ann-M, Rugelsjøen
8 / 54	Smaavik, Arve
	Smaavik Elin, Rossing
8 / 55	Eriksen, Jan-Olav
	Kjeldstad, Anne
8 / 56	Harborg, Gunnar
	Harborg Bente, Iren
8 / 57	Kvernberg, Elin
	Kvernberg, Morten
8 / 58	Jørgensen, Elisabeth
8 / 59	Lohn Hallgeir M., Nordengen
	Lohn, Halvard
8 / 60	Kellerblock, Sandi
	Søbstad-Eide, Terje
8 / 61	Amundsen, Frode
8 / 70	Kulseng, Bård Eirik
	Kulseng, Gunvor Skaar
8 / 9	Larssen, Kjell

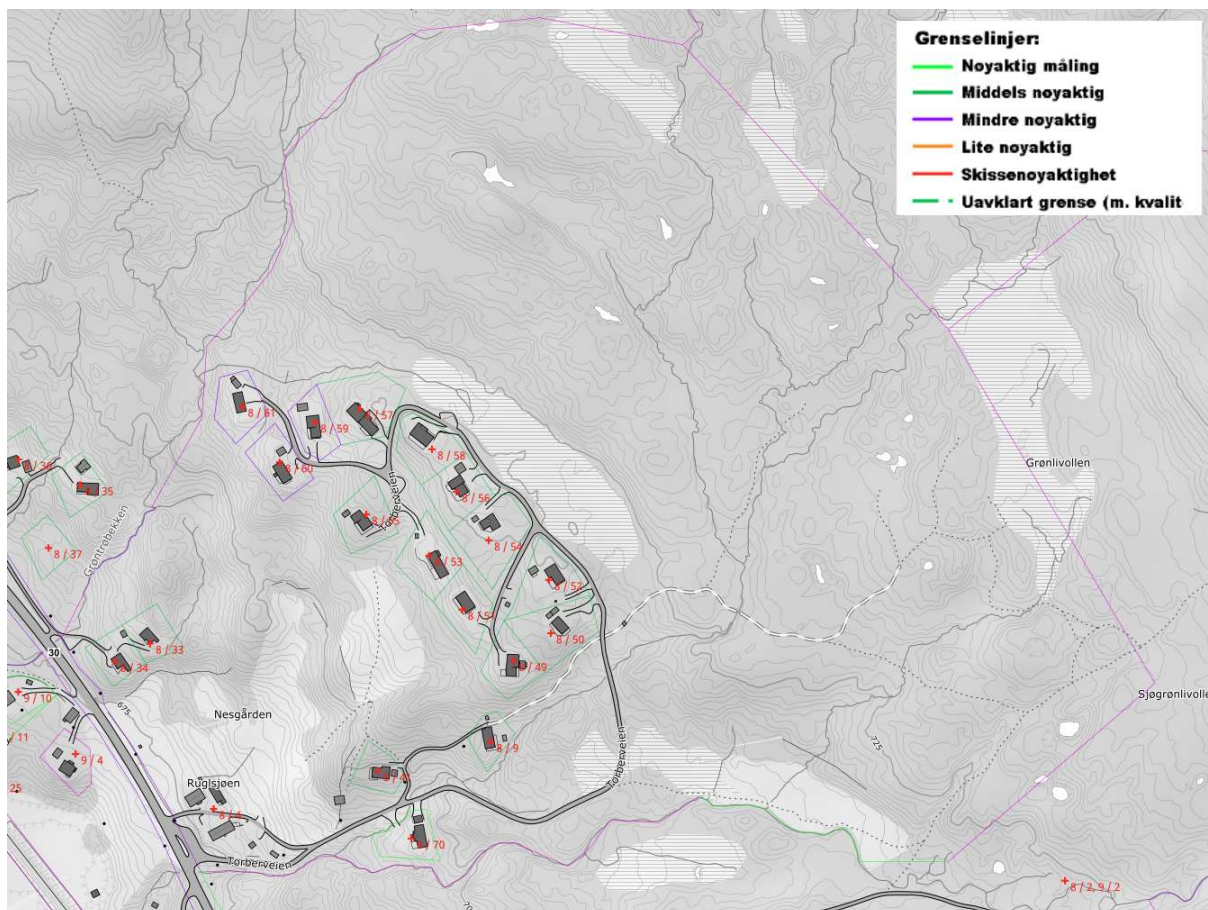
Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Det planlegges for nye fritidsboliger i et eksisterende hyttefeltsområde.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Virkningene utenfor planområder kan bli økt trafikk på omkringliggende veier.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det er utarbeidet et foreløpig forslag som viser antall fritidsboliger og plasseringer.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det legges opp til frittliggende fritidsboliger på foreslått planområde. Det antas å bli inntil 2 etasjer. Videre prosjektering vil vise høyder mer detaljert.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til gode og funksjonelle fritidsboliger som kan møte ulike segmenter av kjøpere.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Byggehøyder vil være i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Fritidsboligene vil ta hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Foreslått plangrense inkluderer områder satt av til fritidsbebyggelse og LNFR i kommuneplanens arealdel 2019-2029. I nordre del av planområdet går det en hensynssone for reindrift (H520_11). Det går også en sikringssone langs Johan Falkbergets vei. Planen grenser til en eldre reguleringsplan i nordvest, «Hytteplan», ikraftsatt 1986.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naboer vil bli berørt av planforslaget.
i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Plankonsulent mener at det vil kunne bli noe økt trafikk på de nærliggende veiene. I tillegg ligger deler av eiendommen i aktsomhetsområde for flom. Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidene.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren i Trøndelag Trøndelag fylkeskommune States vegvesen NVE Naboer Sametinget Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Berørte parter vil få anledning til å uttale seg i høringsperiodene.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt	Mesteparten av planområdet er allerede konsekvensutredet i overordnet plan og utløser derfor ikke krav om ytterligere utredning etter plan- og bygningsloven § 4-2. Dette skyldes at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, jf. § 6 bokstav b i forskrift om konsekvensutredninger. Et mindre område i planforslaget, på omtrent 11 dekar, avviker fra overordnet plan, da dette er avsatt til et annet formål i kommuneplanens arealdel. I vedlagt skisse for tomteplan gjelder dette fritidsboliger nummer 3, 4 og 5. I henhold til § 6 bokstav b og vedlegg nr. 25 i forskriften, skal nye bolig- eller fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes dersom de er av en viss størrelse. Veileder til forskriften (2020) presiserer at "areal av en viss størrelse" normalt tolkes som større enn 15 dekar. Basert på denne avgrensningen og planområdets størrelse, vurderes det at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning.
--	---

Status eiendomsgrenser

Av Norgeskart går det frem at eiendomsgrensene er nøyaktige (lys grønn), middels nøyaktige (mørk grønn), mindre nøyaktige (lilla) og skissenøyaktighet (rød) i ytterkant av tomten. Innad i gnr/bnr 8/4 er eiendomsgrensene for de eksisterende/utskilte hyttetomtene nøyaktige (lys grønn), middels nøyaktige (mørk grønn) og mindre nøyaktige (lilla). Det anbefales at tomtegrensene måles opp på nytt før vedtak reguleringsplan.



Figur 4: Eiendomsgrenser, hentet fra Norgeskart september 2024.

Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Adkomst vil være fra eksisterende avkjørsel (Torberveien). Plankonsulent er ikke kjent med tilknytningsmuligheten og kapasitet på vann- og avløpsledninger i området.

Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Tiltaket vurderes ikke til å utløse krav til konsekvensutredning. Se vurdering på side 6.
Grunnforhold	Kart fra NGU viser at eiendommen har morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Eiendommen ligger over marin grense.

Støy	Gul støysone fra Johan Falkbergets vei strekker seg ca 100 meter fra ytterkant vei. Ny planlagt bebyggelse berører ikke dette området.
Kulturminner	Det er registrert to SEFRAK-bygg innenfor foreslått plangrense. Av disse er en omfattet av Kulturminneloven, mens det andre ikke er det. Planforslaget berører ikke disse bygningene. Planområdet inngår i UNESCO verdensarvområde med navnet Verdensarven Røros bergstad og Circumferensen.
Trafikk/adkomst	Avkjørselen til planområder er fra Johan Falkbergets vei, FV30. Fylkesveien har en ÅDT på 1460. Internvegen på planområdet er Torberveien.
Naturmangfold	I artskart fra Artsdatabanken er det ikke registrert noen rødlistet eller truede arter på planområdet. I kommuneplanens arealdel 2019-2029 ligger deler av planområdet innenfor hensynssone for reindrift (H520_11).
Utnyttelse	Utnyttelse vil ikke overgå gjeldende kommuneplan.
Byggehøyde	Høydene skal tilpasses terrenget, slik at det tas hensyn til silhuettvirkning. Det er tenkt å bygge fritidsboligr på 1-2 etasjer.
Parkering	Parkering er ment å skje på egen grunn.
Byggegrense	Foreløpig byggegrense er satt til 4 meter.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m)	Plankonsulent kjenner ikke til noen spesielle forhold på eiendommene.