



Dato: 06.03.2024  
Referent: Hanne Thingstadberget  
Arkivreferanse: 2021/21526-14

## Møtereferat

Til: møtedeltagere

### Regionalt planforum 20.02.2024 - Referat

---

#### Tema: Reguleringsplan for Vinterleden Fjellgård - Os kommune

Møtet ble avholdt på teams. Møteleder: Kristin Ryen Reithaug.

#### Deltagere:

Marit Gilleberg	<a href="mailto:marit.gilleberg@os.kommune.no">marit.gilleberg@os.kommune.no</a>
Ieva Hicks	<a href="mailto:ieva.hicks@os.kommune.no">ieva.hicks@os.kommune.no</a>
Atle Berg	<a href="mailto:atle.berg@norconsult.com">atle.berg@norconsult.com</a>
Kjersti Flatråker	<a href="mailto:kjersti.flatraker@norconsult.com">kjersti.flatraker@norconsult.com</a>
Svein Bjørk	<a href="mailto:svein.bjork@statsforvalteren.no">svein.bjork@statsforvalteren.no</a>
Runa Bø	<a href="mailto:runa.bo@statsforvalteren.no">runa.bo@statsforvalteren.no</a>
Gunhild Haugum	<a href="mailto:gunhild.haugum@statsforvalteren.no">gunhild.haugum@statsforvalteren.no</a>
Mari Olsen	<a href="mailto:mari.olsen@statsforvalteren.no">mari.olsen@statsforvalteren.no</a>
Kjell Erik Kristiansen	<a href="mailto:kjell.erik.kristiansen@statsforvalteren.no">kjell.erik.kristiansen@statsforvalteren.no</a>
Mette Bjørnsen Saur	<a href="mailto:metsau@innlandetfylke.no">metsau@innlandetfylke.no</a>

Thea Sørensen	<a href="mailto:thesor@innlandetfylke.no">thesor@innlandetfylke.no</a>
Torill Nygård	<a href="mailto:tornyg@innlandetfylke.no">tornyg@innlandetfylke.no</a>
Kristin Ryen Reithaug	<a href="mailto:krirei@innlandetfylke.no">krirei@innlandetfylke.no</a>
Hanne Thingstadberget	<a href="mailto:hanthi@innlandetfylke.no">hanthi@innlandetfylke.no</a>

## Reguleringsplan for Vinterleden Fjellgård - Os kommune

<b>Bakgrunn</b>	<p>Formålet med planen er å legge til rette for etablering av hotellvirksomhet på gården Holla i Tufsingdalen i Os kommune. Hotellet skal både etableres ved istandsetting av den eksisterende bebyggelsen på gården og gjennom etablering av nye bygninger. Bygningsmassen som planen åpner for antas å kunne romme inntil 18 dobbeltrom, slik at maksimalt antall gjester er 36. Planen skal også legge til rette for etablering av våningshus og redskapshus for drifta på gården.</p> <p>Planområdet er en del av verdensarven Røros bergstad og Circumferensen ved at vinterleden til Røros går gjennom planområdet. Den planlagte virksomheten vil bygge videre på historien til Holla som en av de største ferdasgårdene langs Vinterleden, og ivareta gårdens unike og stedstypiske kvaliteter. Med en beliggenhet tett på attraktive naturområder, vil aktiviteter som jakt, fiske og friluftsliv være sentrale aktiviteter som tilbys gjestene på gården.</p> <p>Planområdet er avsatt til formålet LNF i gjeldende kommuneplan. Et mindre areal er avsatt til fritidsbebyggelse. Planen omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570, og nesten hele planområdet omfattes av hensynssone H520, hensyn reindrift.</p> <p>Planforslaget ble sendt til Os kommune med mål om at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Os kommune har bedt om ytterligere bearbeiding av planen, og sendte planen i retur 11.12.2023.</p> <p>Innlandet fylkeskommune fattet vedtak om midlertidig fredning av gårdsanlegget den 22.11.2023.</p> <p>Os kommune ønsker konkrete innspill fra Regionalt planforum mht. hva kommunen skal sette som krav til reguleringsplanen utover det som går frem av brev datert 11.12.2023. Os kommune ber om at Innlandet Fylkeskommune tar stilling til om de vil frede anlegget. Kan flytting og punktering av tunet aksepteres?</p>
-----------------	--

## Merknader

Det er flere utfordringer knyttet til denne saken, ikke bare innen kulturminnefeltet, selv om de er vesentlige. Naturmangfold, vassdrag, friluftsliv, jordvern, samfunnssikkerhet, reindrift er også fagområder som må hensyntas.

Når det gjelder kulturminner, så er det altså vedtatt en midlertidig fredning som gjelder i 6 mnd., og som tenkes videreført på permanent basis. Denne prosessen er igangsatt, men er tidkrevende, dvs. at den vil gå over år. Det er Riksantikvaren som fatter endelig vedtak. Faggrunnet/begrunnelsen for en permanent fredning vil være den samme som for den midlertidige fredningen. Fylkeskommunen vektlegger de påvirkninger tiltaket vil ha på verdensarv hensynet. I den forbindelse vil bevaring av stedets autensitet vektles tungt.

Reguleringsplanarbeidet kan fortsette selv om det er igangsatt en fredningsprosess, men det er viktig at det er tett og god kontakt mellom kommunen, konsulent og fylkeskommunen i det videre planarbeidet. Dette for å komme fram til et planforslag som vil være forenlig med en kommende fredning. I denne prosessen vil en diskusjon om plassering av nye bygg måtte inngå, eksempelvis vil det være en bedre løsning å integrere nye bygg i tilknytning til eksisterende tun, framfor å plassere disse utenfor. Punktering av tun og flytting av hus er i den sammenheng også utfordrende. Når det gjelder plassering av bygg, må også Statsforvalteren involveres i den videre prosessen, i forhold til ivaretagelse av jordvern hensynet.

Når det gjelder friluftslivet, må hensynet til allmennhetens bruk av området ivaretas i planen. Området har en funksjon i denne sammenheng i dag, og det er det viktig at planen ikke legger begrensninger på denne funksjonen.

Når det gjelder naturverdier i området, må Holla elv nevnes spesielt. Dette er et varig verna vassdrag, og det er en storørretstamme her. For evt. tiltak i vassdraget, minnes det om forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og vannressursloven og evt. søknadskrav som følger av disse. Forhold som plassering av minihytter nær vassdraget, bevaring av kantvegetasjon, utforming og plassering av minirensaneanlegg må vurderes. Synliggjøring av samlet belastning vil være viktig. Omfang av vassdragsnære tiltak som fiskeplass, badebrygge/båtbrygge, gapahuk o.l. bør konkretiseres i planen og vises i plankartet. Dette for å synliggjøre omfanget og bedre forutsigbarheten ift. særlovsbehandling i etterkant, slik at man ikke planlegger for noe som risikerer å ikke få tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag i etterkant.

Når det gjelder samfunnssikkerhet/ROS, må vurdering av flomfare i vassdraget og synliggjøring av hensynssone flom inngå i planarbeidet.

I forhold til reindriften er det hensiktsmessig om konsultasjonsreferatet følger med saken. Det vil også være viktig å få på plass avtaler med næringen. Hele området er hensynssone

	<p>vinterbeite i kommuneplanens arealdel, og det blir derfor særdeles viktig å styre ferdselen i området. I denne sammenheng vil omfanget av hytter/overnattingsenheter ha stor betydning, sammen med hvor og hvordan ferdselen ut fra disse kanaliseres.</p>
--	---