



Norconsult AS
v/Atle Berg
Brutippen 13
2550 OS I ØSTERDALEN

**DETALJREGULERINGSPLAN VINTERLEDEN FJELLGÅRD 90/1.
TILBAKEMELDING PÅ PLANFORSLAG VINTERLEDEN FJELLGÅRD, PLANID
202002. NOTAT TIL MØTE DEN 13. DESEMBER 2023**

Kommunen viser til innsendt planforslag for Vinterleden Fjellgård, planID 202002, mottatt av kommunen den 06.05.2023, og supplert sist den 10.05.2023.

Os kommune beklager sen tilbakemelding på planforslaget.

Os kommune har innhentet vurderinger på planforslaget fra kulturminneforvalter og berørte avdelinger i Os kommune. Fortsatt mangler innspill til ROS analysen.

Det har vært mange møter med fylkeskommunen og de har stilt krav om at det skal utarbeides KUVA utredning til denne reguleringsplanen. Os kommune legger dette til grunn; jamfør uttalelsen fra kulturminneforvalter.

Det har vært konsultasjonsmøte med reindrifta 12102023. Referat fra dette møte ble sendt til regulanten etter møte den 29112023, møte som omhandlet midlertidig fredning. Os kommune ber om at innspillene som kom fram i dette møte ble vurdert.

Det har også blitt en helt ny situasjon etter at Innlandet Fylkeskommune la ned midlertidig fredning av kulturmiljøet på Holla 22112023.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11, ber Os kommune om ytterligere bearbeiding av planen før forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn. Os kommune har forslag til endringer både i planbeskrivelsen, KU og planbestemmelser.

Før nytt planforslag blir fremmet til kommunal behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-11, må planforslaget omarbeides i henhold til følgende merknader:

Os kommune har strukturert tilbakemeldingene slik:

Innhold

1. Merknader.....	2
2. Vurderinger fra kulturminneforvalter	3
3. Kommentar til plankartet.....	6
4. Kommentarer til reguleringsbestemmelser	6

1. Merknader

Friluftsliv, bygdeliv, naturressurser og reindrift

- Friluftsliv
 - Det legges ikke opp til store endringer ut fra dagens situasjon, men allmennheten bør sikres ferdsel på lik linje med den man har i dag.
 - Det bør settes inn bestemmelser om at det skal skiltes parkeringsplass. Dersom interesseorganisasjoner eller rettighetshavere (Røros Fjellstyre, DNT, forvaltningsmyndighet verneområde) ønsker å settes opp skilt skal dette være tillatt etter avtale med grunneier.
- Bygdeliv
 - Reguleringsplanen bør ikke legge opp til innskrenkelser i allemannsretten, slik som privatisering av utmarksområder. Dette gjelder særlig i og langs vassdrag.
- Naturressurser
 - Driftsenheten skal sikres våningshus/boligbebyggelse. Denne **må** ha rekkefølgebestemmelse om å være ferdig godkjent før andre eksisterende bolighus bygges om til overnattingsplasser og annet.
 - Kommunen har overordnet ansvar for jordvern hensynet, som innebærer at nedbygging av dyrkajord ikke skal tillates.
 - Med plan om formål økt overnattingsmuligheter og turistnæringsutvikling gis det her anmodning om at dyrka og dyrkbar jord ikke skal bygges ned ved gjennomføring av disse tiltakene (nye bygg, veier osv.). Dette anes unødvendig, og alternative løsninger må framlegges/utredes dersom dette skal kunne tillates (behandling etter jordlova § 9 om omdisponering må da foreligge). Driftsenheten skal bestå for de kommende generasjoner med de ressurser som er i dag og etter at reguleringen er gjennomført.
 - Dette betyr at landbruksområdene (jord, skog, utmark, våningshus ol.) skal fortsatt ha landbruksformål i reguleringsplan, og skal ikke kunne deles fra driftsenheten etter regulering. Jordlova **må** gjøres gjeldende ved reguleringsendringer, §§ 9 og 12.
- Reindrift
 - Reguleringsplanen skal ikke legge opp til innskrenkelser eller hindringer for reinsdriftsutøvelsen i tråd med nasjonalt lovverk.
 - Kommunen viser til overlevert referat fra konsultasjonsmøte med Fæmunden sijte 12102023. Kommunen ber regulanten å ta hensyn til merknader og oppsummering i referatet og forventer at endringer blir innarbeidet i planen før denne leveres til kommunen på nytt.

Naturmangfold

Det er ikke påvist særskilte naturverdier innenfor planområdet,

Fagutredningen gjør rede for hvilke negative virkninger tiltak i reguleringsplanen antas å gi. Det er særlig tiltak i eller i nærheten til vann og vassdrag som kan gi negative effekter. Det gjelder badehus, badeplass, badebrygge, fiskeplass, gapahuk, båtbygge mm). Os kommune regner med at det her vil komme **innsigelse** grunnet bygging nærmere enn 30 meter fra vannlinja

Landskapsbilde

Området i dag preges av det tradisjonelle jordbruket, med grovførbasert husdyrdrift. Det påpekes et voksende gjengroingspreg, som tyder på at utmarksbeitebruken har opphørt og grunneieres manglende driveplikt. Vegetasjonskartet viser at driftssenterets nærliggende utmarksområder preges av rike vegetasjonstyper godt egnet for beiting med husdyr.

Bebyggelsen i tunet fremstår som tradisjonelt, uten større moderne inngrep. I området rundt er det bygd flere fritidsboliger som stedvis bryter både med landskapsbildet og tradisjonell byggeskikk.

Utredningen konkluderer med at tiltaket i liten eller ingen grad påvirker landskapsbildets karakter, skala i landskapet eller fører til skjemmende terrenginngrep. Det angis noen anbefalinger for videre oppfølging etter tiltak.

Kommunens vurdering er at reguleringen vil medføre endringer i landskapsbildet, da det legges opp til økt bebyggelse, endret bebyggelse som endrer uttrykket av tradisjonell og historisk jordbruksvirksomhet, samt flere inngrep i terrenget, slik som nye adkomstveier. Dette er likevel en endring som i hovedsak vil påvirke kulturhistoriske landskapet, og som må vurderes av kulturminneforvaltningen.

2. Vurderinger fra kulturminneforvalter

KU Landskapsbilde:

Landskapet som rommer reguleringen, er del av verdensarvattributt Vinterleden. Kulturhistoriske landskapskvaliteter må hensyntas i planleggingen. Utredningen skal belyse både fjern- og nærvirkning av landskapsendringer innenfor hele influensområdet til planen og fange opp påvirkningen på verdensarvverdiene. Utredningen konkluderer med at tiltaket i liten eller ingen grad påvirker landskapsbildets karakter, skala, eller fører til skjemmende terrenginngrep. Kulturminneforvalters vurdering er at reguleringen vil medføre større endringer i landskapsbildet, og at endringene potensielt vil kunne påvirke det kulturhistoriske landskapet negativt.

Økt bebyggelse og flytting og endring på eksisterende bebyggelse vil endre landskapets karakter og påvirke det mer tradisjonelle uttrykket som det gamle jordbrukslandskapet og gårdsanlegget innehar i dag. Som beskrevet i utredninga vil «De nye bygningene vil være mer synlige fra omgivelsene og påvirke landskapet, men i moderat grad». Ny bygning som erstatter stallen i firkanttunet vil ifølge utredninga «[...] endre volumet på det borgaktige, tette firkanttunet, og derved påvirker landskapsbildet og kulturlandskapet i forhold til autentisk historisk situasjon». Det legges også opp til bruk av større glassflater som vil reflektere lyset og gjøre bygningene mer eksponert i landskapet enn i eksisterende situasjon. Det er ikke lagt nok vekt på landskapet som del av verdensarv Røros bergstad og Circumferensen i utredningen. For eksempel vurderes utredningstema *arkitektur* til å ha *stor verdi*. Firkanttunet er et betydelig og framtrædende element i landskapsbildet og i verdensarvsammenheng. Ferdasgården Holla er et signifikant objekt i

verdensarven og verdiene knyttet til gårdstunet tilsier at dette tema bør anses å ha *svært stor verdi*, ref. verdikriteriene i SVV veileder V712: «Bebyggelse, bygninger, byrom, infrastruktur og landskap danner til sammen unike og lesbare omgivelser». Vinterleden kom med i utvidelsen av verdensarven 2010 delvis på grunn av dens urørthetskvaliteter. Det bør også vurderes hvorvidt dette hensyntas.

Merknader til tekst:

- Side 15: «[...]de fremragende universelle verdiene som er fastsatt gjennom **fredningen av Bergstaden Røros og Circumferensen verdensarvområde**». Området har ikke juridisk status som fredet per definisjon etter kulturminneloven. For å unngå å skape forvirring rundt dette bør begrepet omformuleres eller tas ut.

KU Kulturarv i verdensarven:

Konsekvensutredningen skal klargjøre hvorfor kulturarven knyttet til Holla er viktig og på hvilken måte den bidrar til verdensarvens fremragende universelle verdi (FUV). Tiltakets påvirkning på kulturarvverdiene vurderes, og eventuelle grep for å redusere eller avbøte negative konsekvenser identifiseres. Tiltakene som vurderes i konsekvensutredningen er basert på Holden gård AS sine ønsker og Norconsult har skissert ulike løsninger og foreslått tiltak som underveis har blitt bearbeidet etter innspill fra Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon.

Utredninga konkluderer med at tiltakene vil ha en nøytral påvirkning på FUV.

Kommunen har følgende merknader til verdisetting av verdensarvverdier og vurderinger i KUVA:

5.4.1 Verktøy for å identifisere attributtene

Det er viktig å presisere at selv om Holla ikke er nevnt spesifikt i *Statement of Universal Value*, kan den ha verdi for verdensarven. Ingen enkeltobjekt nevnes i erklæringen, erklæringen må leses på overordnet basis.

5.10.3 og 5.10.4 Stallplasser og overnatting

Side 45: «*Tross historien, er ikke Holla Gård i dag regulert til overnatting/turisme.*

Gården regnes som en landbrukseiendom. Derfor vurderes ikke overnatting som et attributt videre.»

Selv om stedet ikke brukes til dette formålet i dag, eller har eksisterende stallplasser, så er dette en viktig del av historien til ferdseilen langs Vinterleden og ferdsgården Holla som fortsatt kan leses i landskapet. Som det går ut ifra nominasjonsdokumentet om Vinterleden: «*It has few indications of the route in the landscape, but it is marked by the presence of the large farms of Holla and Korsjø that provided stables and overnight accommodation for Travelers.*» Verdiene knyttet til stallplasser og overnatting må vurderes som del av attributt Holla gård, selv om de ikke vil regnes som selvstendige attributter i utredningen.

7.1 Verdier

Det er viktig å presisere at grunnen til at Holla gård er definert som *regionalt verneverdig* i Kulturminnesøk, skyldes mangler i databasen Askeladden. Det er ikke lagt inn noen verdensarvkategori – som ville definert Holla som internasjonalt verneverdig. Det framgår likevel i beskrivelsen inne i Kulturminnesøk/Askeladden at gården har nasjonal og internasjonal verneverdi. Vernestatus må også endres i 7.3.7, 7.4, 7.4.7.

7.4.6 og 7.4.7 Gradering av verneverdig bebyggelse eller historisk miljø og Samlet vurdering

Verneverdig bebyggelse og historisk miljø er vurdert til å ha *middels verdi* på grunnlag av feil vernestatus (regionalt verneverdig). Holla har internasjonal vernestatus som signifikant objekt i verdensarven og må oppgraderes til *meget høy verdi*: *Områder eller strukturer med erkjent internasjonal betydning innskrevet som*

VA området. Individuelle attributter som formidler VA-områdets FUV. Andre bygninger eller bymiljøer med anerkjent internasjonal betydning.»

8.3 Vurdering av alternativer

De foreslåtte tiltakene i reguleringsplanen er presentert med en enkel oppstilling av fordeler og ulemper opp mot 0-alternativ eller annet alternativt forslag. Deretter er det gjort en utvelgelse av det alternativet som svarer på byggherres ønsker og som samtidig underbygges av overnevnte undersøkelser.

8.3.3 Stallen

Ved flytting av stallen vil både stallbygningen i seg selv, og firkanttunet den er en del av, tape opprinnelig kontekst, og derav mye av sin kulturminne- og verdensarvverdi.

Det anbefales på det sterkeste å legge inn et eller flere nye alternativ som beholder stallen i tunet.

8.3.4 Sommerfjøset

Anbefaler å gå videre med alternativ 2, ny bygning på tunet. Sommerfjøs bevares i opprinnelig stand.

Illustrasjoner av alternativer på s. 79 og 80 ser ut til å vise samme situasjon. De ulike alternativene bør illustreres tydeligere og separat.

8.3.5 Redskapshus

Alternativ 1 er ikke illustrert.

8.3.6 Badstue

Alternativ 1 er ikke illustrert.

8.3.6 Lodger

Tiltak bør illustreres med fjernvirkning fra tunet.

8.3.11 Øvrige tiltak (Trafo, VA-anlegg, grunnvannsbrønn og fiskeplass)

Det er ikke presisert hvor det er tenkt plassert brygge og gapahuk, samt omfang av tiltaket.

9.3 Vurderinger tiltakenes påvirkning på attributtene

Tiltakenes påvirkning på Holla gård vurderes til *nøytral mot mindre positiv påvirkning*. Kommunens vurdering er at flytting av stall og etablering av ny bebyggelse i firkanttunet vil medføre store endringer for Holla gård som vurderes til å ha en mer negativ påvirkning på verdensarvverdiene. Holla gård er signifikant objekt i verdensarven som tilsier internasjonale verneverdier. Alternativet som legges frem framstår utfordrende med tanke på verdensarvstatusen. Å flytte stallen kan ikke regnes som et avbøtende tiltak uten at det redegjøres for gode nok alternativer for å beholde stallen i tunet.

Tiltakenes påvirkning på Vinterleden vurderes totalt sett til ha *nøytral påvirkning*.

Vurderingen hevder at fysiske spor etter Vinterleden ikke blir direkte berørt, men endringer på eksisterende bygninger og tilføyelse av nye er med på å påvirke opplevelsen av Vinterleden og den større sammenhengen den er en del av.

Beskrivelsen av Vinterleden i nominasjonsdokumentet legger vekt på det øde og urørte landskapet langs leden. Dette er verdimesseige kvaliteter som bør vurderes opp mot tiltakene.

Ifølge registreringer, kart, foto og muntlige kilder, gikk leden gjennom tunet.

Detaljreguleringen legger opp til å stenge adkomsten gjennom tunet. Dette vil hindre framkommelighet langs Vinterleden, noe som er svært uheldig og frarådes.

Tiltakenes påvirkning på kulturlandskapet vurderes totalt sett til å ha *nøytral påvirkning*.

Kulturminneforvalter vurderer at omfanget av reguleringsplanen med økt bebyggelse, flytting og endring på eksisterende bebyggelse vil bidra til å endre nåværende landskapskarakter på en måte som ikke samsvarer med en nøytral påvirkning, men heller utgjøre en vesentlig endring av kulturlandskapet. Det må gjøres en helhetsvurdering hvor alle tiltak illustreres og kan gi et helhetlig bilde av hvordan reguleringen vil påvirke kulturlandskapet under ett.

Merknader til tekst:

- Side 9, Myndigheter: Kulturminneforvalter flyttes under Os kommune.
- Side 11: «*Røros Bergstad ble i 1979 innskrevet på Verdensarvlisten til UNESCO.*» Innskrivinga skjedde i 1980.
- Side 37: «*I forvaltningsplanen til Røros Kommune beskrives tilstanden til Vinterleden ut ifra en befaringsgjort i 2018.*» Riktig referanse: *Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og Circumferensen 2019 – 2023*, Verdenarvrådet (2020)
- Side 39, Vinterleden: «*I Kulturminneplanen for Røros Kommune (2020) er Vinterleden fra Femunden over Holla gård til Røros blitt valgt ut som en representant for de mange vinterveiene som en gang forbandt Røros med omverdenen.*» Vinterleden ble valgt som representant for vinterveiene i innskrivinga til UNESCOs verdensarvliste 2010.
- Side 45: «*Jordbruksdriften på Holla var i utgangspunktet sekundær.*» Kilde?
- Side 52-53, Konvensjonen for vern av verdens kultur- og naturarv (UNESCO 1972): Bare forvaltningsplanen for verdensarven er brukt som kilde her – finne primærkildene?
- Side 58: Der autentisitet vurderes opp mot verneverdig bebyggelse eller historisk miljø på Holla er setning om Røros bergstad overflødig. «*I Nominasjonsdokumentet fra 2009, beskrives Røros Bergstad som en by som både har utviklet seg over 300 år og som samtidig har bevart en høy grad av autentisitet.*»

3. Kommentar til plankartet

Eksisterende bebyggelse skal vises i plankartet. Kommunen viser til vedtak om midlertidig fredning av 22112023 og forventer at objekter omtalt i vedtaket om midlertidig fredning skal låses inn i plankartet og skal beholde sin nåværende plassering.

4. Kommentarer til reguleringsbestemmelser

Det står en del generelle opplysninger i bestemmelsene som bør endres. Dette går vi gjennom i møtet.

Forholdet til andre planer

Ny bestemmelse: Kommunedelplan for kulturminner og kulturminnemiljø skal gå foran denne planen ved motstrid.

2.1.2 Estetisk utforming

Eksponeerte reflekterende glassfelt må ikke oppleves som forstyrrende og svekke opplevelsen av kulturmiljø og landskap.

Det bør legges inn krav om kulturminnefaglige vurderinger for alle tiltak i planen.

2.1.5

Klopper, bruer mm skal ikke privatiseres, men være tilgjengelig for bruk for allmenn ferdsel der dette er naturlig. Ved vedlikehold/reparasjon skal det ikke legges opp til løsninger som krever terrenginngrep i vassdrag, slik som for eksempel pilarer.

3.1.2.

Strømgjerder eller andre midlertidige gjerder tillates ikke.

3.1.3 Hotell og overnatting H02 og HO3

Fraråder å flytte eksisterende stall til fordel for ny bygning på tunet. Eksisterende stall istandsettes etter anbefalinger i tilstandsrapport og etter ønsket ny bruk. Ny bygning med ønsket utnyttelsesgrad og bruksområde kan plasseres i HO3.

Planforslaget flytter stallen HO2 til HO3.

Det må jobbes fram til en løsning som tar vare på tunet slik det er, men bygg nytt utenfor. Dette fordi det er et fredet tun og vi ser utfordringene med flytting og punktering av tunet.

Hvordan skal det nye overnattingsbygget se ut?

Hvor stort – 3 etasjes bygg? Dette må begrenses med tanke på høyde og størrelse.

H04 (frittliggende enheter)

Kommunen fraråder å legge bebyggelse av denne størrelse og omfang så nært på elva (ca 20 m). Bør minimum trekkes 30 meter bort fra vassdrag. Hva med kantvegetasjon?

3.1.4

Minirensanlegget vil bli liggende tett på vassdrag og med lite areal for etterpolering og filtergrøfter for utslipp av avløpsvann. Ved ujevn belastning av anlegget vil det kunne medføre utslipp til vassdraget. Derfor bør anlegget trekkes lengre nord/nordøst, for å komme noe lengre unna vassdragene (elv og bekk).

3.1.5

Fraråder byggeområde for badehus og badebrygge i UNB1 da det er for tett på vann og vassdrag.

Begrunnelse:

Tiltaket begrenser allment friluftsliv. Ta vare på biologisk mangfold. Gyteelv. Flom og flomskader.

For UNB2 anbefales mønehøyde og BYA å reduseres vesentlig. Eksisterende naust kan erstattes/rehabiliteres dersom det er i dårlig stand, men arealet bør ikke økes ut fra det som står her per i dag.

3.1.6.

Det tolkes av bestemmelsene at total BYA for både bebyggelse og badehus er 50m2. Dette må framkomme tydeligere, og ikke bli gjenstand for usikkerhet.

3.2.1

Adkomstveg KV1 skal ikke berøre dyrka mark eller myr.

3.4.1 LNFR

Plassering av brygge og gapahuk, samt omfang av tiltaket må kartfestes. Fjerning av kantvegetasjon eller inngrep i selve vassdraget kan ikke tillates.

LNFR 1

Anbefaler at våningshus etableres som ny, frittstående bygning. Sommerfjøs istandsettes på bygningens eksisterende premisser etter anbefalinger i tilstandsrapport.

Ved påbygg av sommerfjøs skal kulturminnefaglig vurdering ligge til grunn.

LNFR 2-6

Anbefaler at bestemmelse om båtbrygge ved naust tas ut.

Dersom båtnaust tillates, bør det legges føringer for at det ikke tillates inngrep i vassdraget, slik som for eksempel pilarer. Det bør ikke tillates veiadkomst.

Med hilsen
OS KOMMUNE

Ieva Norvaisaite Hicks
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur

Kopi til:
Holden Gård AS, Kjøpmannsgata 37, 7011 TRONDHEIM

Vedlegg: