



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Vintervollia 1-16, 7372 GLÅMOS

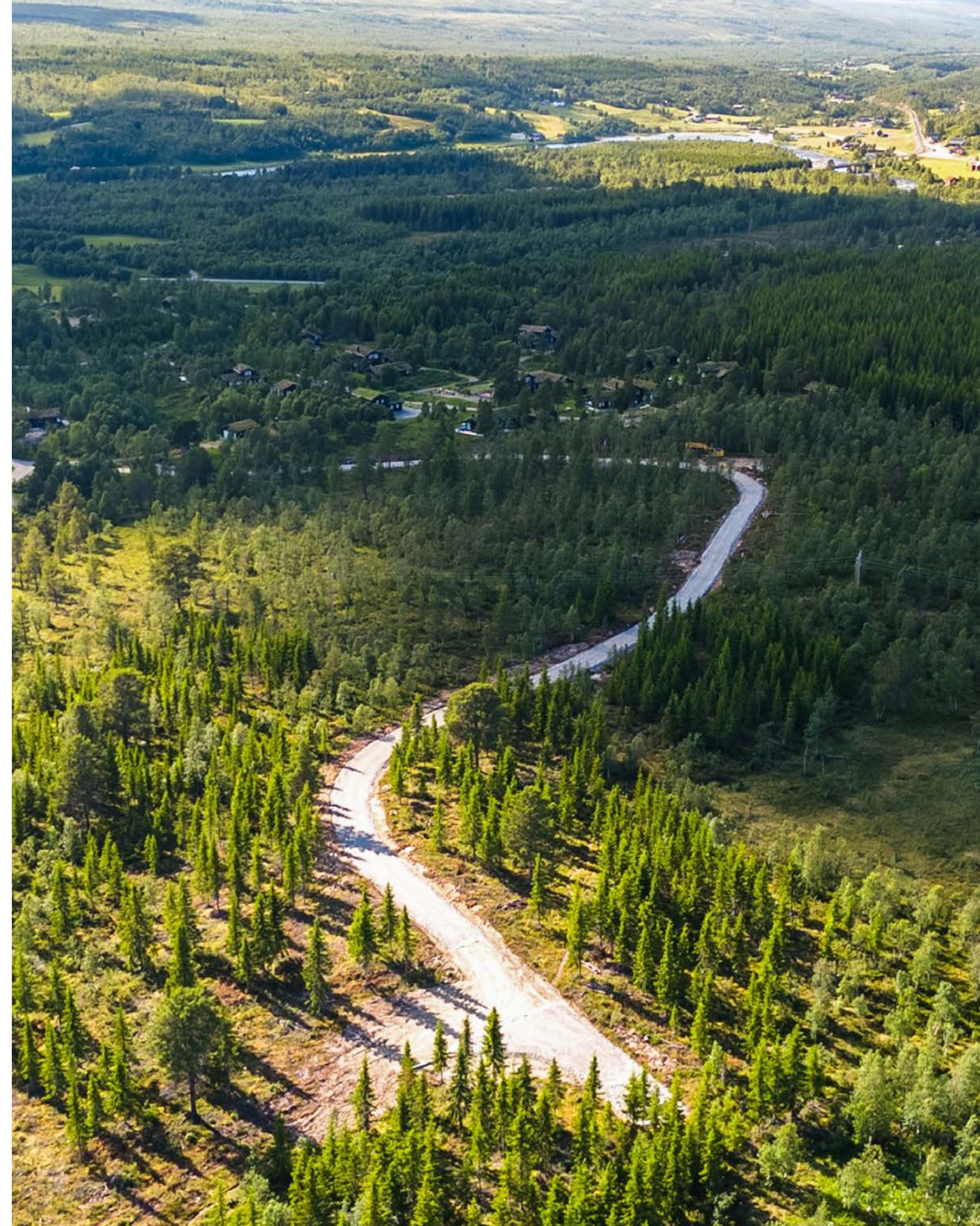
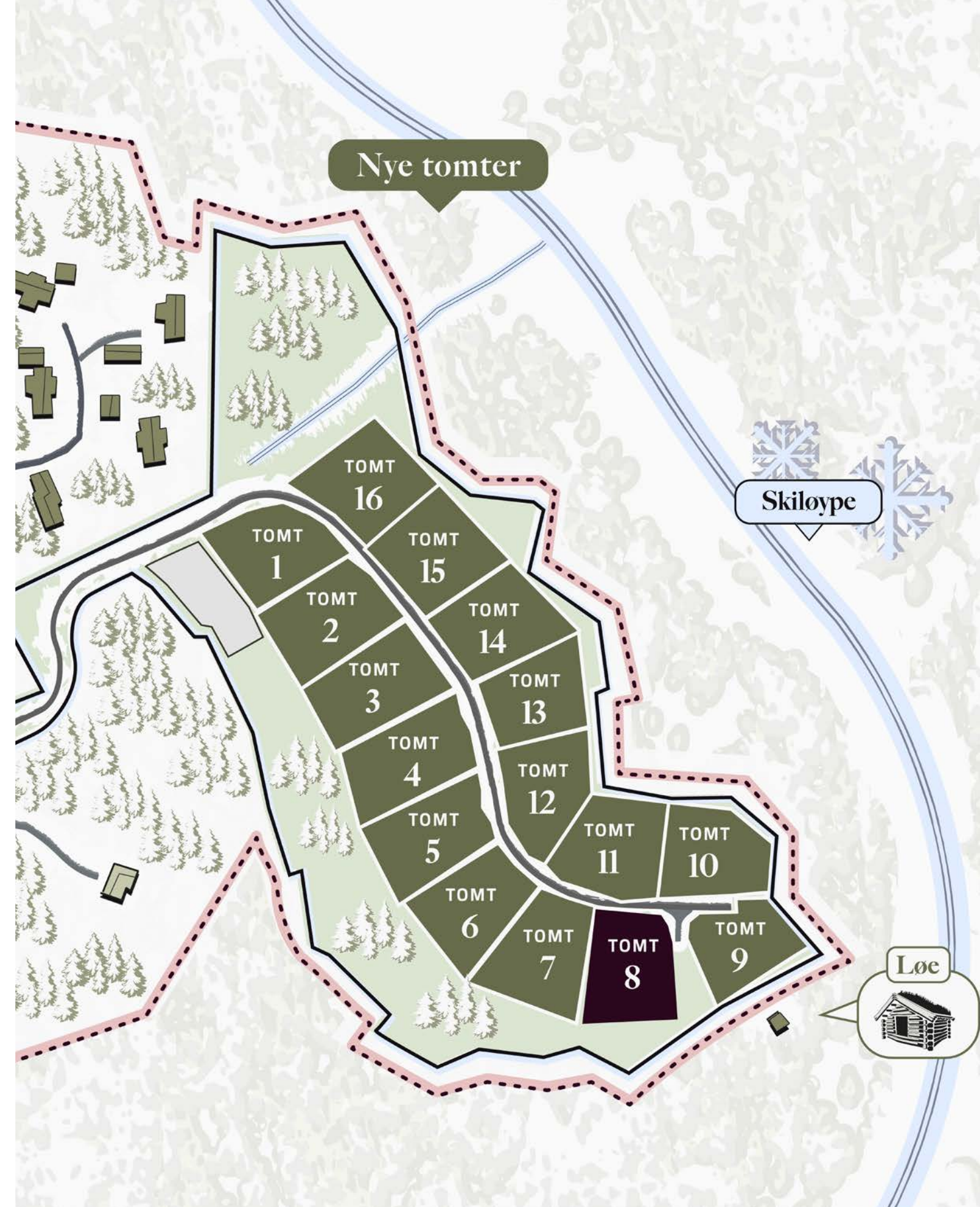
**Vintervollia Hyttefelt**

**[www.vintervollia.no](http://www.vintervollia.no)**

**16 hyttetomter til salgs på Glåmos**

Prisliste:

NR.	STØRRELSE:	PRIS:	TOTALPRIS INK. OMKOSTNINGER:	STATUS:
Tomt 1	1 520 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 2	1 632 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 3	1 646 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 4	1 691 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 5	1 528 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 6	1 486 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 7	1 533 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 8	1 485 kvm	SOLGT	SOLGT	SOLGT
Tomt 9	1 284 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 10	1 397 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 11	1 412 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 12	1 356 kvm	Kr. 1 050 000,- + 45 390,-	Kr. 1 095 390,-	Ledig
Tomt 13	1 380 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 14	1 468 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 15	1 519 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig
Tomt 16	1 483 kvm	Kr. 900 000,- + 41 640,-	Kr. 941 640,-	Ledig





Advokat/Megler

## Martin Gabrielsen

**Martin Gabrielsen**

**Advokat/megler**

**Mobil** 918 61 016

**E-post** martin.gabrielsen@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**

Kjerkgata 3, 7361 Røros



Eiendomsmegler

## Tommy Nyrud

**Tommy Nyrud**

**Eiendomsmegler**

**Mobil** 98 40 50 32

**E-post:** tommy.nyrud@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**

Kjerkgata 3, 7361 Røros

# Vintervollia hyttefelt!

## www.vintervollia.no

Velkommen til Vintervollia hyttefelt!

Et fantastisk beliggende hyttefelt på Glåmos med 16 nye hyttetomter klare for bygging. Feltet er en forlengelse av det allerede etablerte hyttefeltet i Gamle Vintervollvei og alle tomtene har god størrelse og god utsikt.

Hyttefeltet ligger ca. 12 km og 12 min kjøring fra Røros sentrum, men bare 5 min fra butikk og togstasjon på Glåmos.

Det er gode muligheter for utøvelse av friluftsliv i området, det er et eldorado for å gå på ski, sykle, jakte, fiske eller sanke sopp og bær.

Se mer på prosjektets hjemmeside: [www.vintervollia.no](http://www.vintervollia.no)

Eller ta kontakt med meglerne eller grunneier for mer info.

Kontaktinfo:

Tommy Nyrud  
Martin Gabrielsen  
Hans Vintervold

### Nøkkelinformasjon

**Selger:** Hans Vintervold

**Salgsobjekt:** Hyttetomter

**Eierform:** Eiet

**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 134-149

**Oppdragsnr.:** 1705245001

# Innhold

Velkommen .....	4
Prisliste .....	8
Om eiendommen .....	28
Reguleringsplan .....	34
Planbeskrivelse .....	39
Vann- og avløpsplan .....	72
Vegplan .....	79
Forbrukerinformasjon .....	99
Budskjema .....	100

GLÅMOS

GLØMMA

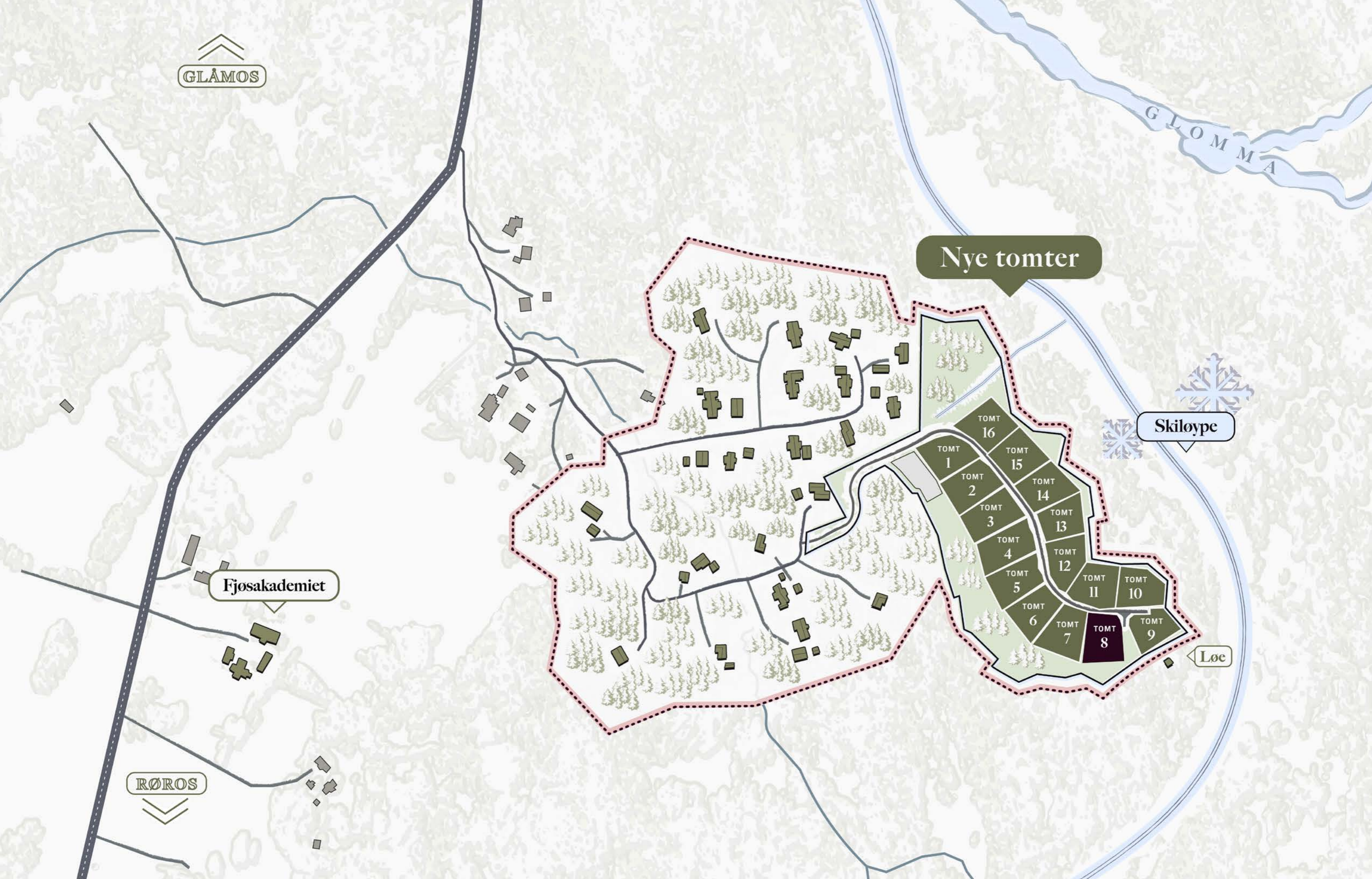
Nye tomter

Skiløype

Fjosakademiet

RØROS

Løc







Strømledning over feltet skal legges i bakken. Utsikt mot Enarsvola, Røros og Hummelfjell.



Fra denne vinkelen ser man mot Storskarven på grensen til Holtålen kommune og man ser Aursunden.

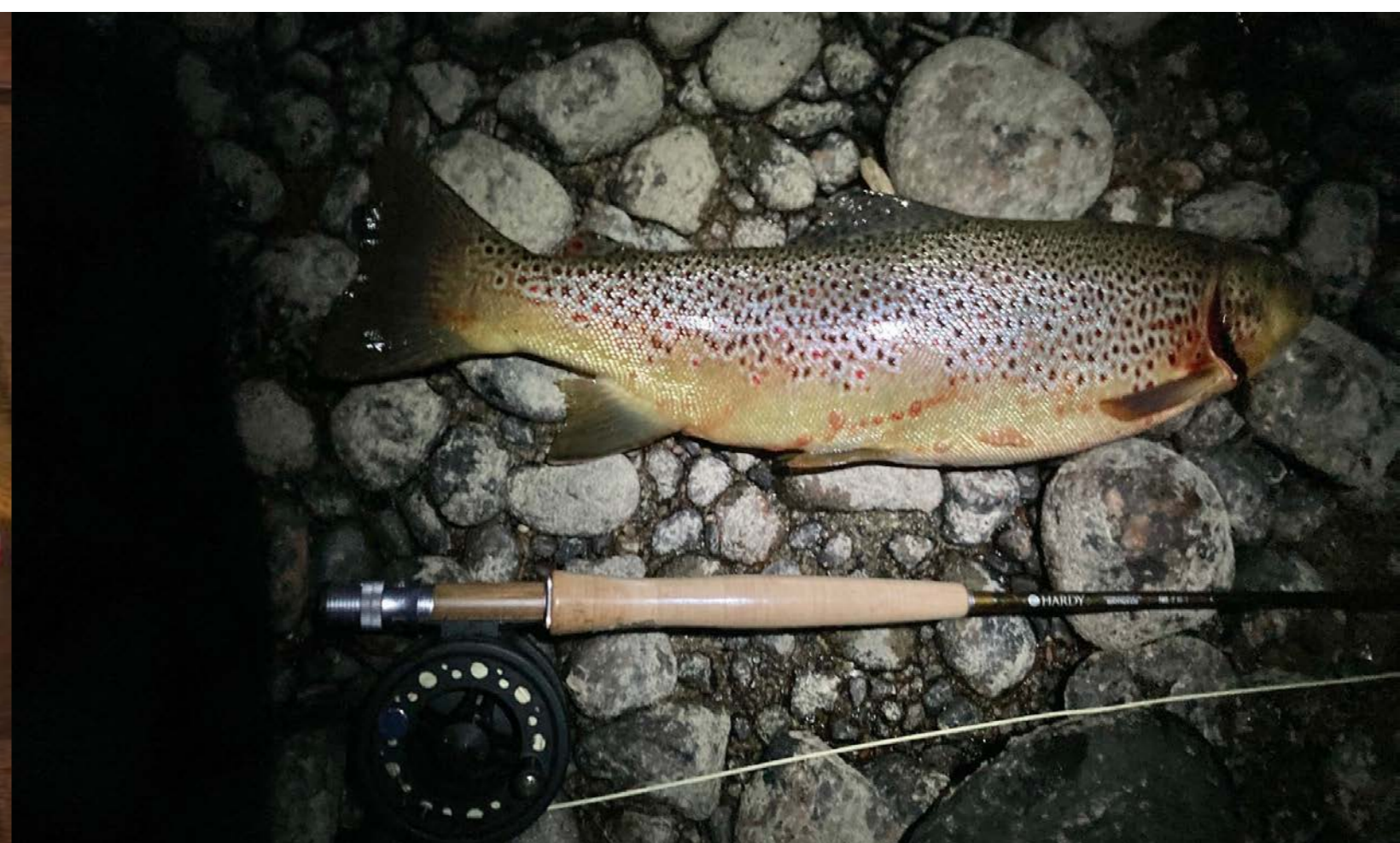


Den nye delen av hyttefeltet har fantastisk beliggenhet. Oppe til høyre på bildet ser en Glåmos idrettsplass.

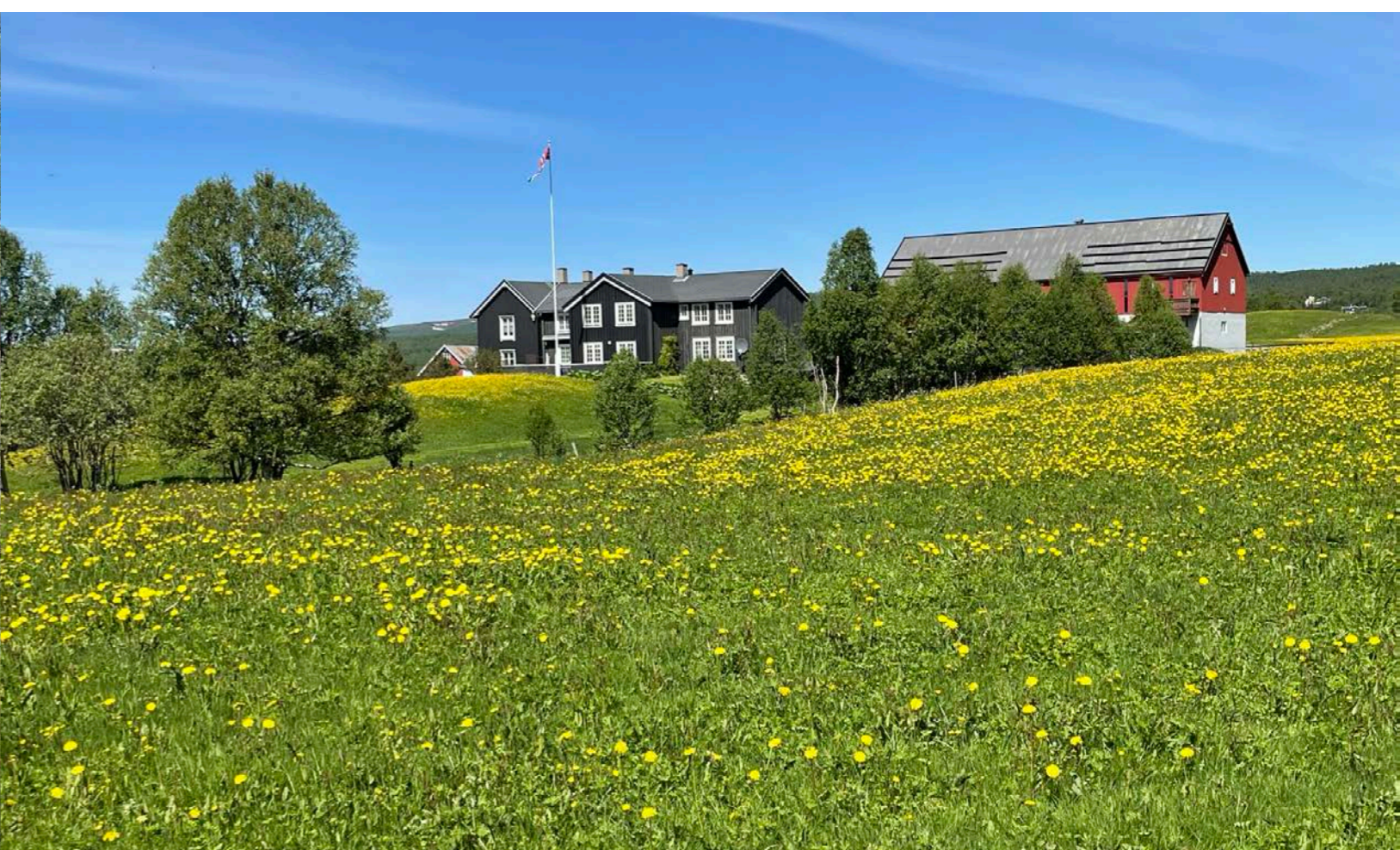














## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Se pirslista for størrelsen på de ulike tomtene.

Se forøvrig reguleringsbestemmelsene for nærmere info.

### Beliggenhet

Hyttefeltet Vintervollia ligger 5 minutter fra S-marked og Glåmos stasjon. Det er ca. 12 km til Røros sentrum. Fra området er det utsikt mot Kongens gruve, Enarsvola, Hummelfjell og mot Storskarven. Området ligger naturnært til med kjente utfartsområder som Storwartz, Enarsvola og Aursunden.

### Adkomst:

Fra RV 30 tar man av mot Glåmos sentrum. Etter passering av bru over Glomma. Tar man av til venstre inn Gamle Vintervollvei og opp mot

hyttefeltet. Se for øvrig kart på [www.finn.no](http://www.finn.no).

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Ikke fastsatt. Det må påregnes utgifter til renovasjon, eiendomsskatt og feiing fra Røros kommune.

Vann- og avløp faktures privat fra grunneier. Se vei, vann og avløp for mer info.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 134-149 i Røros kommune.

### Vei, vann og avløp

Privat vei, privat vann og privat avløp.

**Grunneier fakturerer kr 5 500,- + mva én gang i året, med forfall den 15. juni, for vei, vann og avløp.**

**Dette inkluderer sommervedlikehold av vei, vann via privat vannverk og avløp via renseanlegg. Denne avgiften vil årlig indeksreguleres (kpi).**

Etter en viss tid anbefales det at tomtekjøperne oppretter en hytteforening/veilag etc.

Snøbrøyting må en fremtidig hytteforening/veilag sørge for.

### Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan for Vintervoldlia III (Vintervoldlia-etappe 3), med Plan-ID 20210005, endelig vedtatt og ikrafttrådt 25.05.2023 gjelder. Denne kan sees som vedlegg i salgsoppgaven, eller planen kan lastes ned fra Røros kommune sine nettsider på [www.roros.kommune.no](http://www.roros.kommune.no)

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i planen.

### Legalpant

Kommunen vil ha legalpant i eiendommene for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

1873/900021-1/65 ERKLÆRING/AVTALE  
13.12.1873 Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1903/900081-1/65 UTSKIFTING 28.03.1903  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900183-1/65 ERKLÆRING/AVTALE  
07.08.1922 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900184-1/65 SKJØNN  
07.08.1922 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900193-1/65 SKJØNN  
07.08.1922 Bestemmelse om regulering av

innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900181-1/65 SKJØNN  
23.10.1922 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900187-1/65 SKJØNN  
23.10.1922 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1922/900188-1/65 SKJØNN  
18.12.1922 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/900128-1/65 SKJØNN  
09.11.1928 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/1337-1/65 RETTSBOK  
14.10.1936 Fiske- og vannrettigheter i Glomma  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/898-2/65 BESTEMMELSE OM VEG  
08.07.1938 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62 BNR:24  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/901703-1/65 ELEKTRISKE KRAFTLINJER  
06.09.1938 Rettighetshaver: Røros Elektrisitetsverk AS  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1939/1848-1/65 ERKLÆRING/AVTALE  
07.12.1939 Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om  
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter  
m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1948/1224-1/65 ERKLÆRING/AVTALE  
09.09.1948 Bestemmelse om regulering av  
innsjø/vann/elv  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1967/3523-2/65 BESTEMMELSE OM VEG  
13.12.1967 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:53  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/7029-3/65 BESTEMMELSE OM VEG  
24.12.1985 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:7 FNR:1  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/7029-4/65 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
24.12.1985 FESTETID: 99 ÅR  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:5025 GNR:62  
BNR:7 FNR:1

1985/7030-1/65 BESTEMMELSE OM VEG  
24.12.1985 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:79  
Bestemmelse om vannledning  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1996/4909-2/65 BESTEMMELSE OM VEG  
14.11.1996 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62

BNR:84  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/1083-2/65 BEST. OM ADKOMSTRETT  
15.03.2001 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:89  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3393-2/65 BESTEMMELSE OM VEG  
03.09.2001 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:91  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/3394-2/65 BESTEMMELSE OM VEG  
03.09.2001 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:92  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/5319-2/65 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
19.12.2001 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:86  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/2171-2/65 BEST. OM ADKOMSTRETT  
03.05.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:93  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/5592-2/65 RETTIGHETER I FLG. SKJØTE  
04.11.2004 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:88  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/2958-1/65 ERKLÆRING/AVTALE  
21.06.2006 Rettighetshaver RØROS  
ELEKTRISITETSVERK  
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og

vedlikehold av frittstående nettstasjon med  
tilhørende kabelanlegg.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/960172-1/200 ERKLÆRING/AVTALE  
06.12.2010 Bestemmelse om engangsinnløsning av  
årlig erstatning vedr. vassdragsskjønn. Skjønn av  
27.03.1928 og 29.08.1928.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/960242-1/200 ERKLÆRING/AVTALE  
06.12.2010 Bestemmelse om engangsinnløsning av  
årlig erstatning vedr. vassdragsskjønn. Skjønn av  
07.10.1922.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/609678-2/200 BESTEMMELSE OM VEG  
21.07.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:5025 GNR:62  
BNR:87  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overnevnte heftelser følger med over ved fradeling  
fra hovedeiendommen selv om det ikke har noen  
relevans for den enkelte hyttetomt.

## Kontrakt grunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte for tinglysing i etterkant av overtakelse.







## Reguleringsplan for Vintervoldlia III

### Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 20210005

#### Planforslag

Plankart 1:1000 datert: 10.10.22

Planbeskrivelse datert: 10.10.22

Vegplan

## 1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av 16 nye tomter for fritidsbebyggelse, samt kjøreadkomst og vann - og avløpsløsning for området. Videre skal planen sikre adkomst til turområder, og hensynta verdifullt naturmangfold rundt planområdet.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### 2.1.1 Estetisk utforming

Bebyggelse og anlegg skal ha høy estetisk kvalitet gjennom terrengtilpasning, form og materialbruk. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de harmoniserer med eksisterende bebyggelse og nabobygg.

#### 2.1.2 Tekniske anlegg

Detaljplaner for tekniske anlegg (veg, vann og avløp og elektrisitet) skal utformes i tråd med gjeldende overordnede føringer.

Alle enheter skal tilknyttes fellesanlegg for vann og avløp (VA).

Framføring av elektrisitet skal etableres med jordkabel. Trafostasjoner og fordelingsskap skal ha materialbruk og farge som fastsatt i bestemmelse 3.1.3.

Traseer for infrastruktur kan plasseres uavhengig av arealformål. I forbindelse med framføring av ledningsnett tillates graving av grøfter over de ulike tomtene. Sår i terrenget, som følge av etablering av teknisk infrastruktur, skal planeres og revegeteres med stedegen vegetasjon.

#### 2.1.3 Overvann

Overvann skal håndteres på egen eiendom iht. gjeldende byggeforskrift.

Det skal opparbeides tilstrekkelig grøfteareal tilknyttet adkomstveger, for å sikre infiltrering av overvann fra vegflater.

Ved etablering av nye, og utskifting av eksisterende stikkrenner, skal disse dimensjoneres til å tåle 200-års-floem med et klimapåslag på 20 %.

#### 2.1.4 Frittstående installasjoner

Flaggstenger og portaler tillates ikke.

Parabolantenner og tekniske anlegg, som solceller og solfangere, skal ha mørk og matt farge.

Frittstående solceller tillates ikke.

#### 2.1.5 Utendørs belysning

Utendørs belysning skal begrenses til nødvendig utelys ved inngangsparti. Fasadelys tillates ikke. Det er ikke tillatt å etablere lyskilder langs veg, eller opplyse utearealer rundt bebyggelsen.

#### 2.1.6 Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tiltak, skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 (eller bedre), som viser bygningers plassering og avstand til nabobebyggelse, terrengbearbeiding og behandling av eksisterende vegetasjon, eventuelle forstøtningsmurer, og adkomst- og parkeringsløsninger.

Det skal videre vedlegges fasadetegninger og redegjøres for tiltakets estetiske sider, herunder tilpasning til omgivelser, terreng, utendørs belysning og fargesetting.

### 2.2 Arkeologiske kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid blir funnet kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses hvis det berører kulturminnet eller sikringssonen på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen. Melding om funn skal straks sendes til kulturminnemyndigheten i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget, som skal gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, og eventuelt vilkårene for dette, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd.

## 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 3.1 Fritidsbebyggelse FBF 1 – FBF 16

#### 3.1.1 Type bebyggelse

Områdene FBF 1 – FBF 16 skal bebygges med frittliggende fritidsbebyggelse. Innenfor byggeområdene tillates plassert nødvendige installasjoner tilknyttet tekniske anlegg som eksempelvis strømskap og pumpehus. Disse installasjonene skal ikke medregnes som en av tomtenes bygninger jfr. punkt 3.1.2.

**3.1.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder**

På hver tomt tillates inntil fire bygninger: én hovedhytte, ett anneks og inntil to øvrige bygninger, inkl. ikke-søknadspliktige bygg.

Samlet tillate bebygd areal pr tomt er:

- 250 m<sup>2</sup> BRA, maks 20% BYA pr. tomt.
- Hovedhytte kan være inntil 180 m<sup>2</sup> BRA. Maks gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 7,0 m.
- Anneks kan oppføres med BYA = inntil 30 m<sup>2</sup>. Mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m.
- Uthus/garasje tillates oppført med BYA = inntil 40 m<sup>2</sup>. Mønehøyde tillates inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m.
- Høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.
- På eiendommer for fritidsbebyggelse som ønsker kombinerte uthus/anneks settes samlet grense til 70 m<sup>2</sup> BYA, hvorav 30 m<sup>2</sup> kan utgjøre annektsdel.

Det tillates oppstuggu over inntil 1/3 av husets lengde. Maksimal gesimshøyde for oppstuggu er 5,6 m.

Maksimal høyde på grunnmur eller pilar fra ferdig planert terreng, skal ikke overstige 0,5 m. Veranda/terrasse skal harmonere med bygningens øvrige utseende, og bør i størst mulig grad legges på bakkenivå.

Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA med 18 m<sup>2</sup> pr enhet. Det skal avsettes areal til minimum en biloppstillingsplass pr. enhet på egen tomt.

**3.1.3 Material og fargebruk**

Bygninger skal oppføres i tre. Det skal brukes farger som ligger innen den mørkere delen av jordfargeskalaen eller rødfargeskalaen, og som er matt i overflaten. Mindre detaljer, som f.eks. vinduer og vindskier, kan gis avvikende farger i enten brunskala eller gråskala.

Taktekking skal være mørk og matt i overflate og farge. Torvtak tillates. Blanke takplater tillates ikke.

**3.1.4 Terrengbehandling**

Støttemur, skjæringer og fyllinger kan etableres inntil 1,5 m høyde. Sår i terrenget skal arronderes og revegeteres med stedegne vegetasjonstyper/arter.

**3.1.5 Adkomst**

Tomtene skal ha adkomst fra den veg som fremgår med pil på plankartet. De tomtene som har flere piler, kan velge adkomstveg. Adkomstpunkt kan justeres/forskyves for best mulig plassering i forhold til bebyggelse, og fastsettes endelig i den enkelte søknad om byggetillatelse.

**3.2 Avløpsanlegg (AV1)**

Bygg for avløpsanlegg tillates oppført med BYA = inntil 40 m<sup>2</sup>. Mønehøyde tillates inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m. Innen området tillates etabler avløpsanlegg etter godkjent VA- plan jf. bestemmelse 7.2. Bebyggelsen utformes i tråd med bestemmelse 3.1.3. Adkomst er vist med pil. Adkomstpunkt kan justeres/forskyves for best mulig plassering i forhold til bebyggelse, og fastsettes endelig i den enkelte søknad om byggetillatelse.

**4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)****4.1 Kjøreveg (KV1)**

KV1 er privat adkomstveg, og felles for fritidsbebyggelsen i området FBF1 – FBF16. Vegen skal gis den form og bredde som er vist på plankartet, og opparbeides med grusdekke.

**4.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)**

Formålet skal sikre areal for terrengutslag, grøfter og snøopplag. Over arealet tillates etablert adkomst til den enkelte tomt inntil 4 m bredde. Adkomst fastsettes endelig i byggesøknad.

**5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)****5.1 Vegetasjonsskjerm (VS1 og VS2)**

Plukkhogst og tynning tillates så lenge dette ikke svekker området funksjon som vegetasjonsskjermingsbelte mot omkringliggende naturområder. Flatehogst er ikke tillatt.

**5.2 Vegetasjonsskjerm (VS3)**

Tynning tillates så lenge dette ikke svekker området funksjon som vegetasjonsskjermingsbelte mot omkringliggende områder. Innenfor området tillates etablering av jordvoll og/eller planting av skjermende vegetasjon. All vegetasjon må være stedegen. Flatehogst er ikke tillatt.

**6. Landbruk-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)****6.1 LNFR- friluftsliv**

Innenfor området er kommersiell skogsdrift ikke tillatt. Det tillates plukkhogst av moden skog. Skogsdriften skal underordnes friluftslivshensyn, og behovet for å opprettholde vegetasjon rundt og mellom bebyggelse og stier.

Det er ikke tillatt å bruke området til oppstillingsplass, lagerplass eller riggområde for bygge- og anleggsvirksomhet. Det tillates etablert enkel adkomstvei for vedlikehold av vannforsyningsanlegget. Traseen skal synliggjøres i søknad om byggetillatelse.

Etablert tursti gjennom området skal ivaretas og holdes åpen for allmenn ferdsel. Det tillates enkle tilretteleggingstiltak som etablering av bålpluss og benker.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

### 7.1 Før brukstillatelse

Nødvendig infrastruktur som atkomstvei, vannforsyning, avløpsløsning og elektrisitet skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye hytter innenfor planområdet.

Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i tråd med bestemmelse 7.2 og overordnet VA-plan som følger av vedlegg 3 til reguleringsplanen.

Kjøreatkomst skal opparbeides i tråd med bestemmelse 7.2 og vegplanen som følger av vedlegg 2 til reguleringsplanen.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse for tekniske anlegg

Før det gis tillatelse til å opparbeide vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en helhetlig VA-plan, eller VA-prosjektering, som omfatter hele planområdet. Det skal dokumenteres at vannforsyningsanlegget tilfredsstiller gjeldende krav før det gis ferdigattest.

Før det gis tillatelse til å opparbeide ny atkomstvei skal det utarbeides en helhetlig veiplan som foruten atkomstveien KV1 omfatter ny avkjørsel fra Fv.6536 og utbedring av eksisterende, privat vei fram til planområdet.

### 7.3 Før brukstillatelse på tomter berørt av høyspentkabel

Kabling av høyspentlinjen skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for nye hytter på tomtene FB4 og FB14. Endelig kabeltrase fastsettes i samarbeid med linje-eier, jf. bestemmelser 2.1.2 og 8.2.

## 8. Hensynssone

### 8.1 Sikringssone område for grunnvannsforsyning (H120\_1)

Innenfor området tillates etablert nytt vannforsyningsanlegg etter søknad til kommunen. Endelig plassering og nødvendige sikringssoner rundt anlegget avklares i søknad om tiltak, og i tråd med de krav som stilles i Drikkevannsforskriften. Eventuell bebyggelse utformes i tråd med bestemmelse 3.1.3.

### 8.2 Faresone høyspenningsanlegg (H370\_1)

Faresonen omfatter området langs eksisterende 22 kV høyspentlinje. Innenfor faresonen tillates ikke etablering av bebyggelse for permanent eller varig opphold. Ved flytting av høyspentlinjen, eller omlegging til jordkabel, skal faresonen fastsettes av linje-eier.



# Detaljreguleringsplan for VINTERVOLDLIA III

Røros kommune

## Planbeskrivelse



10.10.22

Plankart er datert:10.10.22  
Bestemmelser er datert: 10.10.22  
Planbeskrivelse er datert: 10.10.22

Innholdsfortegnelse

**1 INNLEDNING** ..... 3

1.1 Formålet med planarbeidet ..... 3

1.2 Innhold og detaljeringsgrad i planarbeidet ..... 3

1.3 Forslagsstiller ..... 4

1.4 Planlegger/konsulent ..... 4

**2 BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING** ..... 4

2.1 Eiendomsgrenser og eiendomsforhold ..... 4

**3 PLANSTATUS** ..... 5

**4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET** ..... 6

4.1 Dagens arealbruk og landskap ..... 6

4.2 Teknisk infrastruktur ..... 7

4.3 Kulturminner ..... 7

4.4 Friluftsliv ..... 7

4.5 Landbruk og skogbruk ..... 7

4.6 Naturverdier ..... 8

4.7 Grunnforhold og naturfarer ..... 9

**5 OVERORDNEDE FØRINGER OG RAMMEBETINGELSER** ..... 10

5.1 Nasjonale føringer ..... 10

5.2 Regionale føringer ..... 11

5.3 Kommunale planer og føringer ..... 11

**6 KUNNGJØRING AV IGANGSATT PLANARBEID** ..... 12

6.1 Sammendrag av forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentar ..... 13

6.2 Informasjonsmøte ..... 17

6.2.1 Tema adkomst til planområdet; bruk av eksisterende vei til området ..... 17

6.2.2 Tema vann- og avløpsanlegg: ..... 18

6.2.3 Tema: prosess, presentasjon og plandokumenter: ..... 18

**7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET** ..... 19

7.1 Reguleringsformål ..... 19

7.2 Frittliggende fritidsbebyggelse ..... 20

7.3 Grad av utnytting og høyde ..... 20

7.4 Estetikk og landskapsvirkning ..... 21

7.5 Effektiv arealbruk ..... 21

7.6 LNF- friluftsliv ..... 22

7.7 Vegetasjonsskjermer ..... 22

7.8 Overvann ..... 22

7.9 Vann- og avløpsløsning ..... 22

7.10 Elektrisitetsforsyning ..... 23

7.11 Veg og atkomst ..... 23

7.11.1 Beregning av turproduksjon ..... 24

7.11.2 Vurdering av alternative atkomstveger ..... 24

7.11.3 Valgt adkomstløsning ..... 25

**8 SUPPLERENDE KONSEKVENSTREDNING** ..... 26

8.1 Dagens situasjon ..... 26

8.2 Verdi ..... 28

8.3 Påvirkning/omfang ..... 29

8.4 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven ..... 30

**Vedlegg:**

1. ROS – analyse datert 10.10.22
2. Veiplan datert 10.10.22
3. Overordnet vann og avløpsplan datert 10.10.22
4. Miljøfaglig utredning notat 2019 -N57 med tilleggsvurdering datert 29.10.2021
5. Referat fra medvirkningsmøtet 28.08.22
6. Samlede merknader til varsel om oppstart av planarbeid
7. Referat fra oppstartsmøte 26.08.21

**Dokumentinformasjon**

Tittel:	Detaljreguleringsplan for Vintervoldlia III, Planbeskrivelse
Utgave/dato:	1/10.10.2022
Oppdragsgiver:	Hans Vintervold.
Forfattere:	Feste NordØst as.
Prosjektleder:	Petter Hermansen
Prosjektmedarbeider:	Gunnhild Ryen
Arkivreferanse:	38767 -Reguleringsplan for Vintervollia III, Plan-ID: 202110005
Forsidebilde:	Bjørklaubua helt sør - øst i planområdet. Foto: Feste NØ as.

## 1 INNLEDNING

### 1.1 Formålet med planarbeidet

Hans Vintervold ønsker å regulere et område i Vintervoldlia til fritidsbebyggelse. Området er planlagt som en forlengelse av eksisterende hytteområder (se oversiktskart fig. 1).

Planarbeidet har som formål å legge til rette for nye hyttetomter, samt adkomst til disse. Videre skal vann- og avløpsløsning avklares. Planarbeidet vil ivareta hensynet til eksisterende bebyggelse, og verdifulle naturområder rundt planområdet.



Figur 1: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet sør for Glåmos.

### 1.2 Innhold og detaljeringsgrad i planarbeidet

Planen er utarbeidet som en detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §12-3. Planforslaget forholder seg til Kommuneplanens arealdel for Røros 2019 – 2029 (vedtatt 27.05.2021). Planstatus er nærmere beskrevet i kapittel 3.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Kommuneplanbestemmelse 2.2 stiller imidlertid krav om at hyttefeltets mulige påvirkning på registrert naturtype i området skal konsekvensutredes på reguleringsplannivå. Utredningen skal tilfredsstillende utredningskravene i KU-forskriften. Konsekvensutredning er gjort som en del av planbeskrivelsen kapittel 8.

Planforslagets virkninger for andre miljø- og samfunnsinteresser blir i nødvendig grad vurdert i planbeskrivelsen, i samsvar med generelle utredningskrav i plan- og bygningslovens § 4-2.

### 1.3 Forslagsstiller

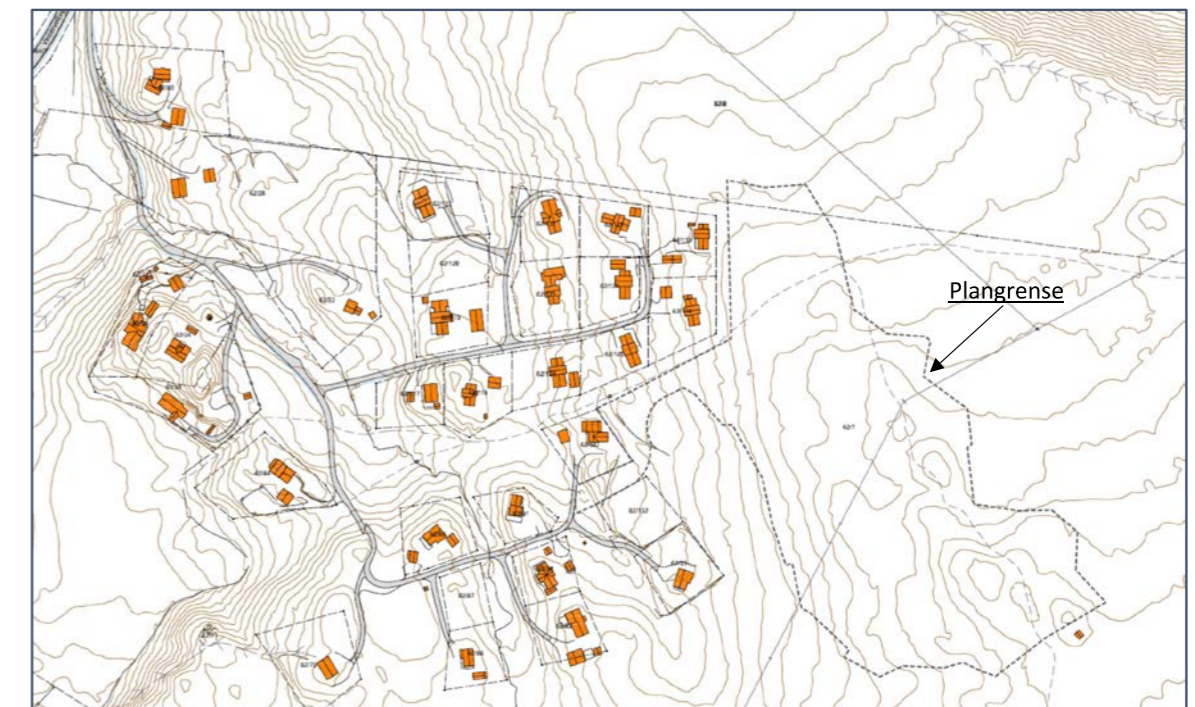
Forslagsstiller er Hans Vintervold, grunneier i hyttefeltet, gnr.62, bnr.7

### 1.4 Planlegger/konsulent

Konsulent for planarbeidet har vært Feste Nordøst as.

## 2 BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende hytteområde på Vintervolden, ca. 1,5 km syd for Glåmos, og ca. 10 km nord for Røros sentrum. Området har adkomst fra Fv. 6536 Vintervollveien. Planområdet har en størrelse på om lag 48 daa.



Figur 2: Kart over planområdet med eiendomsgrenser. Planavgrensning vist med grå stiplet linje.

### 2.1 Eiendomsgrenser og eiendomsforhold

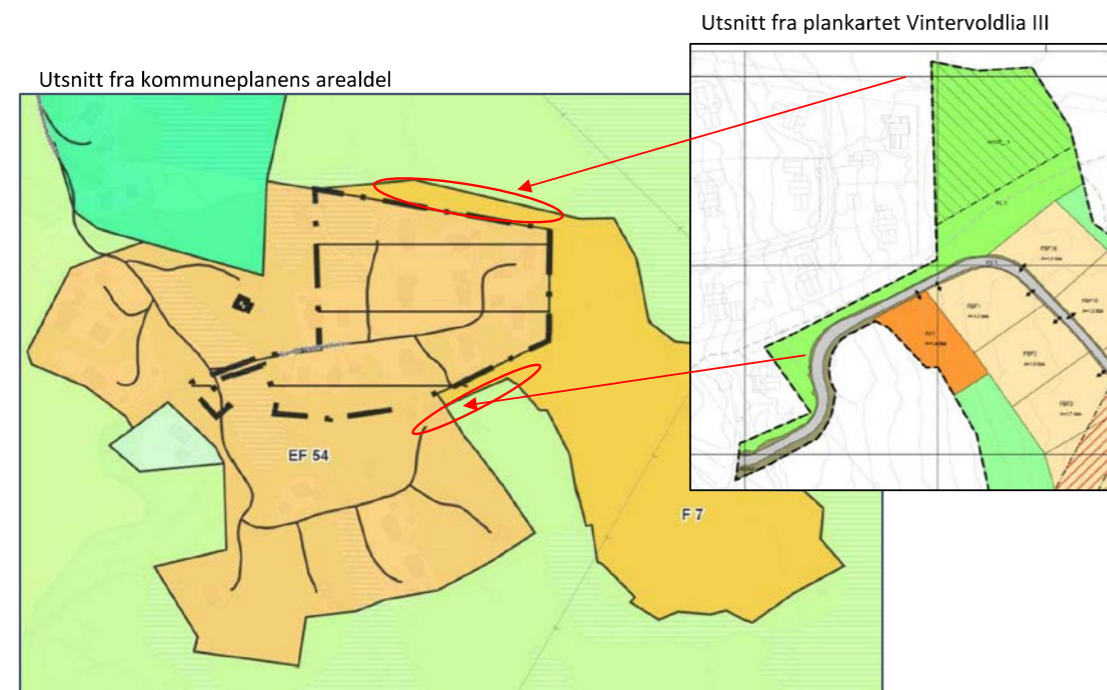
Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 62/7, eid av Hans Vintervold. I nord omfatter planområdet en mindre del av gnr./bnr. 62/2, eid av Gunnar Vintervold. Denne delen av planområdet skal reguleres til LNF-formål. Det legges altså ikke opp til utbygging på sistnevnte eiendom.

### 3 PLANSTATUS

Gjeldende arealplan for området er Kommuneplanens arealdel for Røros 2019 – 2029, vedtatt 27.05.2021. Reguleringsplanforslaget sammenfaller i stor grad med området F7, som er avsatt til framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse.

Som figur 3 viser skiller planforslaget seg fra kommuneplanens arealdel på to områder:

- Fremtidig utbyggingsområde i nord er utelatt.
- Et område avsatt til LNF, og en del av eksisterende hytteområde, er innlemmet i planforslaget.



Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Røros 2019 – 2029 viser planstatus for området. Planområdet for Vintervoldlia sammenfaller i stor grad med området F7. Eksisterende hytteområde er EF54. Opp til høyre er utsnitt fra plankartet som viser områdene hvor planforslaget skiller seg fra overordnet plan. Områdene er vist med røde piler/ellipser.

Det ble opplyst om disse avvikene fra overordnet plan ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Dagens hytteområder er regulert til eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse, med benevnelsen EF 54.

EF 54 omfatter opprinnelig to reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Vintervoldlia vedtatt 12.01.2000, plan id 20000001, omfatter søndre og første del av eksisterende hytteområde. Reguleringsplanen ble opphevet jf. Kommuneplanens arealdel, og kommuneplanen med bestemmelser er gjeldende arealplan i dette området
- Reguleringsplan for Vintervolden II, vedtatt 01.12.2005. Plan ID 200500017, omfatter det nordligste området av EF 54.

For nye byggeområder for fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanbestemmelse 2.2. Følgende deler av bestemmelsen har særlig relevans for dette reguleringsplanarbeidet:

*Ved regulering for fortetting av eksisterende hytteområder og/eller utbygging av nye hytteområder skal bebyggelsen planlegges og anlegges med innlagt vann og avløp. Det skal være en plan for felles vann- og avløpshåndtering for hele byggeområdet inkludert eksisterende bebyggelse.*  
*Innenfor hver tomt tillates 1 hytteenhet, 1 anneks og 2 øvrige bygninger inkludert ikke søknadspliktige bygg*  
*Samlet tillate bebygd areal pr tomt er:*  
*250 m<sup>2</sup> BRA, maks 20% BYA pr. tomt.*  
*Hovedhytte kan være inntil 180 m<sup>2</sup> BRA. Maks gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 7,0 m.*  
*Anneks kan oppføres med BYA = inntil 30 m<sup>2</sup>. Mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m.*  
*Uthus/garasje tillates oppført med BYA = inntil 40 m<sup>2</sup>. Mønehøyde tillates inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m.*  
*Høyder måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.*  
*På eiendommer for fritidsbebyggelse som ønsker kombinerte uthus/anneks settes samlet grense til 70 m<sup>2</sup> BYA, hvorav 30 m<sup>2</sup> kan utgjøre annektsdel.*

### 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 4.1 Dagens arealbruk og landskap

Planområdet er i stor grad preget av bjørkeskog og fattig skogmark (bærlingskog). Terrenget varierer mellom relativt flatt og småkupert, med noe fall mot vest. På grunn av det flate terrenget og vegetasjon er området i liten grad eksponert i landskapet.

Eksisterende hyttefelt ble bygd ut i to trinn. Søndre del ble etablert tidlig på 2000-tallet, mens nordre del ble etablert i perioden 2006 – 2014. Til sammen består området av i alt 22 regulerte hyttetomter, hvorav 19 tomter er bebygde. To av de ubebygde tomtene eies av tilgrensende, bebygde hytteeiendom. Størrelsen på de 22 tomtene varierer fra 1,1 – 2,2 daa. Vest for hytteområdet ligger det fem bebygde hytteeiendommer, samt en boligeiendom. Dette er eldre eiendommer, herav to tomter som er delt fra eldre hytteeiendom tidlig på 2000-tallet



Figur 4: Ortofotoet viser eksisterende bebyggelse og naturforhold i området. Plangrensen er markert med rødt.

#### 4.2 Teknisk infrastruktur

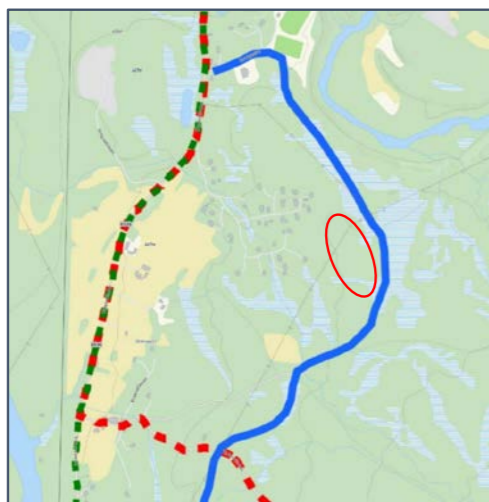
De eksisterende hytteområdene har høy sanitærteknisk standard, strøm og helårsvei. Det er felles vannforsyningsanlegg for hele feltet. En borebrønn ligger ved atkomstveien inn til den søndre delen, og det er etablert et utjavningsbasseng på 12000 liter. Hyttene i den søndre delen har separat avløpsløsning for hver enkelt tomt, i form av tett tank. For hyttene i den nordre delen er det bygd felles avløpsrenseanlegg. Gjennom området går en 22kV høyspentlinje.

#### 4.3 Kulturminner

Planområdet ligger innenfor verdensarvområdet Røros bergstad, men er ikke en del av kjerneområdet. Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet jf. [www.asketadden.no](http://www.asketadden.no). En av de eldre hyttene i området omtales som *Laddbua*, og er satt opp med deler av det første sykehuset tilknyttet kobberverket. Deler av sykehuset ble flyttet til Vintervolden, og satt opp som hytte i 1967. Bygget er omtalt i kommunens kulturminneplan, men har ikke formelt vern.

#### 4.4 Friluftsliv

Planområdet ligger innenfor friluftsområdet Hitterdalen. Området er klassifisert som viktig (midterste klassifisering). Rundt området er det godt etablerte tur-ruter både for ski, sykkel og fotturer. Det går turstier gjennom planområdet.



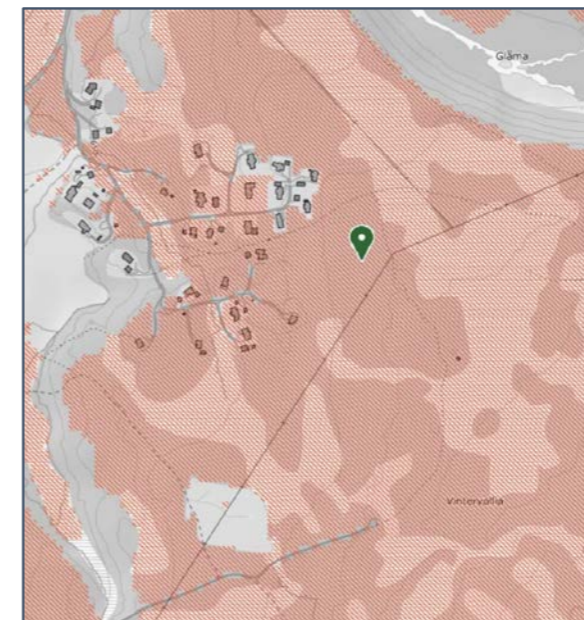
Figur 5: Kartutsnittet viser aktuelle turruter i kommunens turkart. Blå er skiløype, rød er fotturer, og grønn er sykkelstier. Planområdet er markert med røs ellipse.



Figur 6: Gjennom bærlyngskogen rett øst for nåværende felt, går en godt etablert tursti (foto: Geir Gaarder/Naturmangfoldkartlegging 2019)

#### 4.5 Landbruk og skogbruk

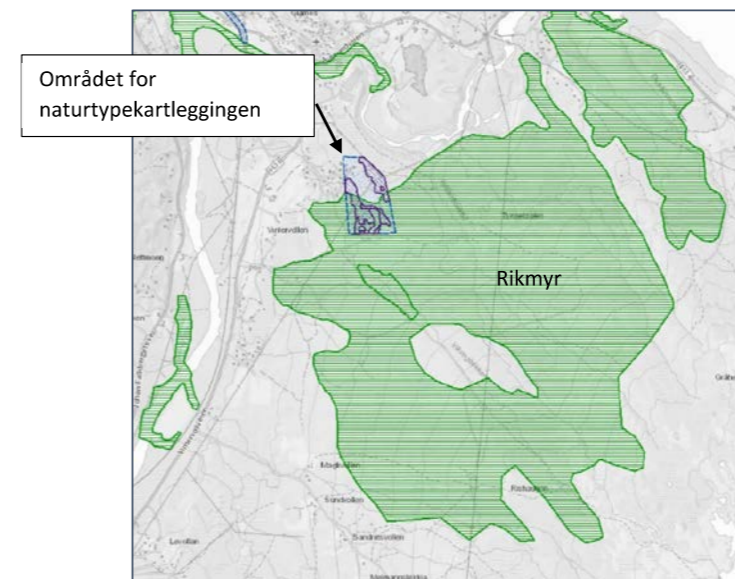
Planområdet er registrert som dyrkbar mark jf. [www.nibio/kilden.no](http://www.nibio/kilden.no). I samme database er området registrert med hovedsakelig lauvskog, men med noe barskog i sør, med lav bonitet. Det er ikke registrert beitedyr i området, og det er ikke kjente konflikter knyttet til beitedyr her. Det er ikke registrert verdifulle eller utvalgte kulturlandskap i området.



Figur 7: Områder registrert med dyrkbar jord markert med rødt. Store deler av områdene på- og rundt Vintervoldlia er registrert som dyrkbar jord (Kilden.nibio.no).

#### 4.6 Naturverdier

I områdene på – og rundt Vintervolden er det registrert store områder med rikmyr. Naturtypen er kompleks og sammensatt. I 2019 ble det gjennomført en detaljert kartlegging av naturmangfoldet i et avgrenset område rundt Vintervolden. Kartleggingen gir detaljert oversikt over de ulike naturtypene, naturmangfoldet, og tilstand på de ulike lokalitetene. Naturverdiene i området er detaljert beskrevet i kapittel 8 som omhandler vurderingen av tiltakets konsekvenser på naturtypen. Naturmangfoldkartleggingen fra 2019 er i sin helhet vedlagt (vedlegg 4).

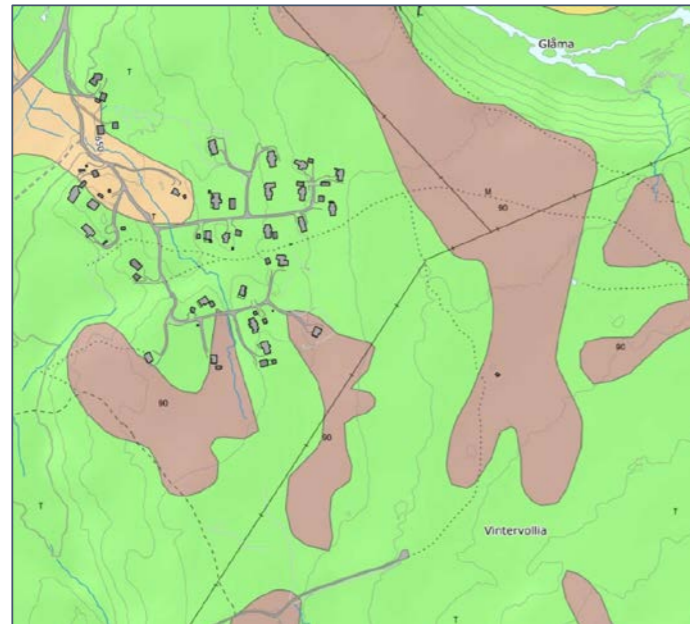


Figur 8: Et stort område sør, øst og vest for Vintervolden er registrert med den viktige naturtypen rikmyr i Naturbase. Området hvor det ble gjennomført detaljert naturmangfoldkartlegging i 2019 er markert i kartet. Detaljene er ytterligere kommentert i kap. 8, Konsekvensutredning.



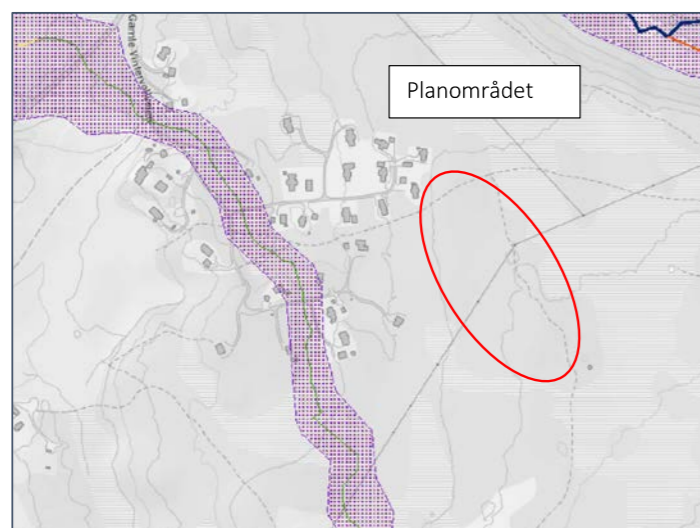
#### 4.7 Grunnforhold og naturfarer

Området består i hovedsak av morenematerialer. Dette er materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. I området finner en også løsmasser bestående av mer organisk materiale (torv og myr). Det er få eller ingen fjellblotninger i området.



Figur 9: Det meste av planområdet består av morenemateriale (grønne områder). I noen områder finnes mer organisk løsmasstype (brune områder) (geo.ngu.no).

Ifølge NVE's temakart er ingen områder innenfor selve planområdet omfattet av fareområder eller aktsomhetsområder ([www.NVE/temakart](http://www.NVE/temakart)). Vest for planområdet kommer en bekk som går gjennom eksisterende hytteområde ned mot Fv.6536. Bekken krysser Gamle Vintervollveien som er felles adkomstvegen opp til hytteområdene. Langs denne bekken er det registrert aktsomhetsområde flom. Det er ikke tidligere registrert flomhendelser knyttet til bekken. Forhold knyttet til eventuell flom i bekken er vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen vedlegg 1.



Figur 10: Vest for planområdet går en bekk registrert med aktsomhetsområde flom. Bekken går gjennom eksisterende hytteområde, og krysser felles adkomstvei. Figuren er utformet med tanke på maksimal beregnet vannstigning på 2,5 meter (temakart.nve.no).

## 5 OVERORDNEDE FØRINGER OG RAMMEBETINGELSER

### 5.1 Nasjonale føringer

#### Plan- og bygningsloven (2008)

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

*Vurdering:* Planforslaget forholder seg til pbl. Planprosess og plandokumenter er utført i henhold til krav i loven.

#### Naturmangfoldloven (2009)

Loven omhandler forvaltning av naturressursene, omfatter all natur, og gjelder for alle sektorer som forvalter eller tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Mange av prinsippene som følger av loven er sentrale for å ivareta miljøhensyn i arealplanlegging.

*Vurdering:*

Planforslagets virkning og konsekvens for naturmangfoldet er utredet og framgår av kapittel 8, konsekvensvurdering med vurdering iht. Naturmangfoldloven. Rapport fra kartlegging av naturmangfoldet ligger som vedlegg 4. Rapporten er utarbeidet av Miljøfaglig Utredning as datert 07.12.19.

#### Kulturminneloven (1978)

Lov om kulturminner (kulturminneloven) har som formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Kulturminner er ressurser som gir grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Kulturminneloven er en viktig særlov som skal hensyntas i arealplanlegging.

*Vurdering:* Planforslaget berører ikke kulturminner med formelt vern, og berører ellers ikke kulturminnehensyn.

#### St. Meld. 18 (2015-2016) Melding til Stortinget. Friluftsliv. Natur som kilde til helse og livskvalitet.

Målet i meldingen er å ivareta og videreutvikle friluftslivet, gjennom bevaring og tilrettelegging av viktige friluftsområder. Dette skal stimulere til økt friluftaktivitet for alle og ivareta av allemannsretten. Naturen skal i større grad brukes som læringsarena og aktivitetsområde for barn og unge.

*Vurdering:* Planområdet ligger i et viktig friluftsområde. En eksisterende tursti i området beholdes som etablert, mens deler av en annen sti kobles inn på veien gjennom feltet. Stiene holdes åpne for allmenn ferdsel. Planforslagets virkning og konsekvens for friluftsliv og nærrekreasjon framgår av kapittel 7 - beskrivelse av planforslaget.

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

*Vurdering: Planforslaget innebærer utbygging i forlengelse av etablerte hytteområder, og er derfor i tråd med overordnede føringer for areal og transportplanlegging.*

**Bevaringsprogrammet for verdensarven – Røros bergstad og Cirkumferensen**

Målet med Riksantikvarens bevaringsprogram er å utvikle de norske verdensarvstedene til gode eksempel på den beste forvaltningen av natur- og kulturminner i Norge. I 2010 ble de omkringliggende områdene rundt Røros bergstad, den såkalte Cirkumferensen, skrevet inn på UNESCOs verdensarvliste. I 2011 ble det vedtatt en Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen for å få koordinert og spisset innsatsen for vern, utvikling og formidling av det utvidede verdensarvområdet.

*Vurdering: Planområdet ligger innenfor cirkumferensen, men ikke innenfor området definert som kjerneområde for verdensarven. Reguleringsplanen påvirker ikke verdiene som er sikret gjennom bevaringsprogrammet.*

5.2 Regionale føringer

**Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen**

Regional plan for Røros bergstad og Cirkumferensen er en direkte oppfølging av utvidelsen av verdensarvområdet. Planens målsetning er å bevare, videreutvikle og tilgjengeliggjøre kulturarven for dagens og framtidens samfunn. Planen skal videre klargjøre mål og strategier for verdiskaping og utvikling i fjellbygdene, basert på kulturarven knyttet til bergverksdriften. Den regionale planen inneholder retningslinjer og antikvariske prinsipper som skal legges til grunn for kommunal planlegging, saksbehandling og forvaltning av kulturminner.

**Forvaltningsplan for verdensarven Røros bergstad og Cirkumferensen (2019-2023)**

I planen understrekes det at utbygging av hyttefelt er viktig for både næringslivet og kommuneøkonomien. Kommunen har ca. 3500 fritidshus, og det bygges i gjennomsnittet 50 nye per år. Utbyggingen av Vintervoldlia, og andre hytteområder gjennom 2000-tallet, viser at områdene rundt Glåmos er attraktive som hytteområder. Kombinasjonen av nærhet til bergstaden, og tilgjengelighet til relativt uberørte natur- og friluftsområder, gjør området attraktivt.

*Samlet vurdering: Planforslaget forholder seg til regionale føringer og planer for verdensarven Røros bergstad og Cirkumferensen. Planforslaget innebærer videreutvikling med flere hytter i et allerede utbygd og attraktivt område.*

5.3 Kommunale planer og føringer

**Kommuneplanens samfunnsdel 2016 – 2028, vedtatt 24.09.15**

Prioriterte satsningsområder er verdiskaping og bokvalitet, verdensarv og folkehelse. Å utvikle Røros som hyttekommune er et av mange delmål i planen. Gjennom overordnede retningslinjer for arealbruk legger Kommuneplanens samfunnsdel rammer for videre planlegging og utbygging av fritidsbebyggelse.

32 % av kommunens hytter ligger spredt. Et mer kompakt utbyggingsmønster vil gi større økonomiske ringvirkninger og mindre negative konsekvenser for landbruk, reindrift, friluftsliv, natur etc.

Ved etablering av nye fritidsboliger skal det vektlegges:

- Lokalisering i nær tilknytning til tettstedet Røros, eller grendesentrene Brekken, Glåmos og Galåen
- Lokalisering i hoveddalføret Glåma – Rugldalen – Fv.30
- Lokalisering langs andre hovedveger
- Lokalisering i nær tilknytning til annen bebyggelse
- Fortetting og utfylling av eksisterende hytteområder

**Kommuneplanens arealdel for Røros 2019 – 2029, vedtatt 27.05.2021.**

Røros kommune er en sterk reiselivskommune med en betydelig utbygging av fritidsboliger gjennom flere år. Det forventes ytterligere vekst. Dersom Røros skal kunne fortsette å fremheve og bevare sine spesielle kvaliteter og identitet, er det behov for å sette tydeligere grenser for utvikling og fortetting. Det henvises videre til målet om et mer kompakt utbyggingsmønster som nevnt under Kommuneplanens samfunnsdel.

De konkrete føringene for arealbruken i Vintervoldlia er nærmere beskrevet i kapittel 3.

*Samlet vurdering av lokale føringer: Planforslaget forholder seg til de overordnede retningslinjene som kommunen legger for fremtidig fritidsbebyggelse. Dette innebærer blant annet lokalisering nær Glåmos, nært hovedveg og nært tilknyttet annen bebyggelse. Planen følger opp bestemmelser i kommuneplanen knyttet til utforming av bebyggelse, utarbeidelse av en overordnet vann- og avløpsplan, og en supplerende konsekvensvurdering av virkningen på naturmangfoldet i området.*

6 KUNNGJØRING AV IGANGSATT PLANARBEID


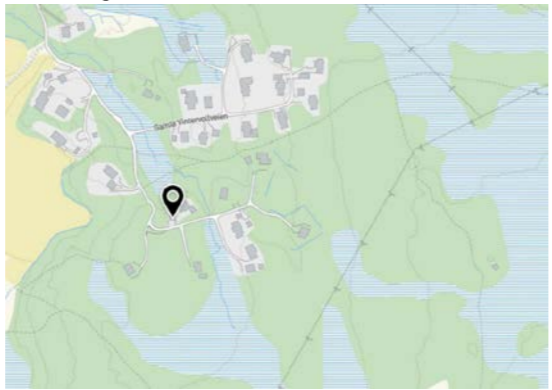
De krav som følger plan- og bygningsloven i forhold til kunngjøringer og varsling er fulgt. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet direkte ved brev datert 03.11.2021. I tillegg ble planarbeidet varslet ved annonse i Arbeidets Rett 10.11.2021, samt på hjemmesiden til Røros kommune og på [www.feste.no](http://www.feste.no). Innen høringsfristen 08.12.2021, ble det mottatt totalt 9 merknader. Disse er oppsummert og vurdert i kapittel 6.1.

Nr.	Navn	Dato
Offentlige myndigheter		
1	Statens vegvesen	10.11.21
2	NVE	19.11.21
3	Statsforvalteren i Trøndelag	02.12.21
4	Mattilsynet	06.12.21
5	Trøndelag fylkeskommune	08.12.21
6	Sametinget	09.12.21
Private parter		
7	Arne Otto Flatnes	03.12.21
8	Geir Drangsholt	07.12.21
9	Eksisterende hytteeiere v/Eirik Lind, Rambøll Norge AS	08.12.21

6.1 Sammendrag av forhåndsuttalelser med forslagsstillers kommentar

Oppsummering av uttalelser	Foreslagsstillers kommentar
<p>1. <u>Statens vegvesen 10.11.21:</u> SVV forventer at det vurderes hvordan økt trafikk fra hyttefeltet vil påvirke Fv.6536. Siktforhold i avkjørselen må vurderes, og adkomst for nødteater må ivaretas.</p> <p>SVV anser det som uheldig at adkomsten til planområdet ikke er i tråd med område avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til etterretning.</i></p> <p>Nevnte forhold knyttet til trafikk er beskrevet i kapittel 7 (beskrivelse av planforslaget) og i ROS- analysen. Det er utarbeidet en vegplan som viser nødvendige utbedringer av avkjøringen fra fylkesveien, og langs den interne veien gjennom hyttefeltet vei. Adkomst for nødteater er ivaretatt.</p> <p>En vurdering av ulike adkomster til området er gjort i kapittel 7 om planforslaget og vegløsning.</p>
<p>2. <u>NVE 19.11.21:</u> NVE henviser til informasjon og veiledning på sin hjemmeside.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til orientering.</i></p>
<p>3. <u>Statsforvalteren i Trøndelag 02.12.21:</u> Det er uheldig at det varslede planområdet ikke samsvarer med område avsatt til fritidsbebyggelse i overordnet plan.</p> <p>Aktuelle temaer knyttet til landbruk må vurderes gjennom planarbeidet.</p> <p>Tilgjengelig kunnskap om arter i området, og områdets funksjon for disse, må vurderes nærmere. Planforslaget skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven, og i forhold til forvaltningsmålene i §§ 4 og 5.</p> <p>Statsforvalteren anbefaler at det vurderes å legge veien fra eksisterende vei i området. Dette vil gi mindre veibygging og mindre inngrep.</p> <p>Det må gjøres nødvendige vurderinger knyttet til klima - og miljøhensyn. Av hensyn til klima bør ikke myrområder bygges ned.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til etterretning.</i></p> <p>En vurdering av ulike adkomster til området er gjort i kapittel 7 om planforslaget og vegløsning.</p> <p>Forholdene knyttet til landbruk er vurdert, og innarbeidet i planforslaget der det er funnet nødvendig.</p> <p>Kunnskapen om arter og området som økologisk funksjonsområde er beskrevet og vurdert i kap. 8 (Supplerende konsekvensutredning). Kapitlet omfatter også vurdering iht. Naturmangfoldloven. Videre er naturmangfoldkartleggingen fra 2019 vedlagt i sin helhet vedlegg 4.</p> <p>Dette alternativet er vurdert og funnet uhensiktsmessig da det vil beslaglegge en tursti/grøntkorridor som går på tvers av området i nord. Det er trangt mellom tomtene i langs stien, og en veg her vil ta bort skjermende vegetasjon mellom eksisterende hytteområder.</p> <p>Vurderinger knyttet til klima og miljø er gjort i ROS- analysen (vedlegg 1). Adkomstveien berører et lite område med myr hvor verdien er vurdert å være forringet. Konsekvensene er vurdert i kap. 8 – Supplerende konsekvensutredning.</p>

<p>Adkomst til friluftsområder og trafikksikkerhet må vurderes. Det skal gjennomføres en ROS-analyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3.</p>	<p>Friluftsliv og trafikksikkerhet er temaer som er vurdert, og hensyntatt i planen. Hensynet til friluftsliv er beskrevet i kap. 7, det samme med veg og trafikksikkerhet. Det er utarbeidet en veiplan som peker på utbedringspunkter i kryss og langs vei. ROS- analyse i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 er utarbeidet (vedlegg 1). DSB sin veileder om samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017) er lagt til grunn.</p>
<p>4. <u>Mattilsynet 06.12.21</u> Temaer som overvannshåndtering og annet vannmiljø kan være relevant å vurdere i forbindelse med VA- arbeid. Klimaprognoaser bør inngå i vurderingene. Planforslaget må inneholde en fullverdig ROS - analyse. VA- plan/VA – anlegg må oppfylle spesifiserte nevnte krav. Det henvises til krav jf. drikkevannsforskriften § 17.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til etterretning.</i></p> <p>Det er utarbeidet en overordnet vann- og avløpsplan for området. Ved søknad om byggetillatelse vil denne prosjekteres nærmere, og iht. kommunens VA- norm. Overvannshåndtering er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene, og beskrevet i VA- plan. Avrenning til myrområder er vurdert i kap.8 Konsekvensvurdering, og beskrevet i VA- plan. Klimaprognoaser er innarbeidet i ROS- analysen (vedlegg 1)</p>
<p>5. <u>Trøndelag fylkeskommune 08.12.21:</u> Adkomst vil bli via eksisterende avkjørsel fra Fv. 6536. Avkjørselen er trafikksikkerhetsmessig uheldig. Fylkeskommunen ber om at det innarbeides rekkefølgebestemmelse knyttet til utbedring av avkjørselen før det kan gis brukstillatelse til nye fritidsboliger i området.</p> <p>Det henvises til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til etterretning.</i></p> <p>Rekkefølgebestemmelse knyttet til utbedring av avkjørselen i tråd med Håndbok N100 er innarbeidet i planforslaget. Det er utarbeidet en veiplan som viser utbedring av avkjøringen iht. nevnte håndbok (vedlegg 2).</p> <p>Den generelle aktsomhetsplikten knyttet til kulturminner er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene.</p>
<p>6. <u>Sametinget 09.12.21</u> Sametinget har ingen spesielle merknader til planforslaget. Det henvises til den generelle aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til orientering</i></p> <p>Den generelle aktsomhetsplikten er innarbeidet i bestemmelse 2.2.</p>

<p>7. <u>Arne Otto Flataas 03.12.21</u>                  Forslag til adkomstvei innebærer trafikk på to sider av tomten. Flataas ønsker at alternative forslag til adkomst utredes. Viser ellers til felles uttalelse fra hytteeiere og fastboende i Gamle Vintervoldveien.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til orientering</i></p> <p>Arne Otto Flataas er eier av gnr/bnr 62/92.</p>  <p>Tiltakshaver har forståelse for at eier ikke ønsker økt trafikk i området. Ønsket om vurdering av andre adkomstløsninger enn de som ligger inne i overordnet plan var et av temaene på medvirkningsmøtet 28.08.22. Temaet er kommentert i kap. 7, hvor det gjøres rede for planforslaget, og beskrevet i vegplanens kapittel 4.3.2 (vedlegg 2).                  For å skjerme tomten/hytten er det åpnet for etablering av skjermende vegetasjon eller jordvoll innenfor vegetasjonsskjermen som er regulert inn mellom veggen og tomten.</p>
<p>8. <u>Geir Drangsholt 07.12.21</u>                  Det er positivt at Røros kommune ønsker å utrede alternative traseer. En slik utredning kan ikke omhandle de to korridorene som ligger i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig at det legges opp til en adkomst fra sør.</p> <p>Planforslaget må beskrive hvordan VA- skal løses. Strøm og sanitært teknisk anlegg i tilknytning til eksisterende hytter vil ikke kunne benyttes da kapasiteten er utnyttet fullt ut.</p> <p>Det forventes at forslaget baserer seg på en ROS- analyse, at naturmangfoldet hensyntas, at tekniske infrastruktur skisseres, og at en eventuell videreføring av vei mot sør avklares.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til orientering</i></p> <p>Geir Drangsholt er eier av eiendom 62/86.</p>  <p>Ønsket om vurdering av andre adkomstløsninger enn de som ligger inne i overordnet plan var et av temaene på medvirkningsmøtet 28.08.22. Temaet er kommentert i kap. 6.2, som er tiltakshavers vurdering og tilsvar på innspill på medvirkningsmøtet.</p>

<p>Henviser videre til kommentar utarbeidet av Rambøll Norge As v/ Erik Lind for Vintervoldlia Velforening.</p>	<p>Vurderinger knyttet til adkomst er gjort i kap. 7, hvor det gjøres rede for planforslaget.                  Det er utarbeidet en overordnet VA- plan for området (vedlegg 3). Vann og avløp for Vintervolden III ivaretas separat, og vil ikke påvirke eksisterende anlegg i området.</p> <p>Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold i området (vedlegg 4), planforslaget er vurdert iht. Naturmangfoldloven §§8-12 (kap. 8). Videre er det utarbeidet en ROS- analyse (vedlegg 1).</p> <p>Helt sør i Vintervolden III er det foreslått regulert inn en vendehammer for å sikre at store kjøretøy som utrykningsbiler etc. får tilstrekkelig snuplass. Det er regulert inn en grønn korridor i forlengelse av snuplassen, for å sikre adkomst til natur- og friluftsområdene rundt.</p>
<p>9. <u>Eksisterende hytteeiere v/Eirik Lind, Rambøll 08.12.21</u></p> <p>Hytteeierne har forståelse for ønsket om å utvikle eiendommen. Den planlagte utbyggingen innebærer en rekke negative konsekvenser for eksisterende hytteeiere blant annet når det gjelder økt aktivitet generelt, økt trafikk, trafiksikkerhet, støy og lysforurensning.</p> <p>Hytteeierne er glad for at Røros kommune ønsker at det utredes alternative traseer, og legger til grunn at utredningen ikke omhandler de to korridorene som ligger inne kommuneplanens arealdel.</p>	<p><i>Uttalelsen tas til orientering</i></p> <p>Tiltakshaver har forståelse for at etablerte hytteeiere ikke ønsker utbygging av området. Utbyggingen er avklart i overordnet plan. Det er uunngåelig at en utbygging vil påvirke eksisterende bebyggelse. Det er imidlertid gjort grep for å begrense negative konsekvenser; det er utarbeidet en veiplan som viser ny avkjøring fra Fv. 6536 iht. gjeldende krav og retningslinjer. I veiplanen er det også tatt en gjennomgang av eksisterende vei, og pekt på punkter/strekninger som bør utbedres. Det er videre regulert inn skjermende vegetasjonsbelter rundt det nye området og planlagt et adskilt VA- anlegg. Ferdsel gjennom området og ut i friluftsområdene rundt ivaretas. Det reguleres inn et større LNF- område i nord hvor det tillates enkle tilretteleggingstiltak for å fremme friluftslivet i området.</p> <p>Ønsket om vurdering av andre adkomstløsninger enn de som ligger inne i overordnet plan var et av temaene på medvirkningsmøtet 28.08.22. Temaet er kommentert i kap. 6.2, som er tiltakshavers vurdering og tilsvar på innspill på medvirkningsmøtet. Videre er vurderinger knyttet til adkomst er gjort i kap. 7, hvor det gjøres rede for planforslaget.</p>

## 6.2 Informasjonsmøte

Det ble gjennomført medvirkningsmøte i forbindelse med planarbeidet 28.08.22 på Fjøsakademiet. Berørte parter i området ble invitert. Til sammen deltok 22 interesserte på møtet. Referat fra medvirkningsmøtet ligger som vedlegg 5.

I møtet ble de overordnede rammene for planarbeidet gjennomgått, og planforslaget ble presentert. Etter presentasjonen ble det åpnet for innspill og spørsmål. Presentasjon og møtereferat ble sendt deltakerne i etterkant, med mulighet for å komme med kommentarer. Videre følger tiltakshavers vurderinger og tilsvaret til spørsmålene og innspillene som kom på møtet.

### 6.2.1 Tema adkomst til planområdet; bruk av eksisterende vei til området

**Vegplan:** Veiplan ligger som vedlegg 2 til planforslaget. Ny avkjøring fra Fv.6536 og ny adkomstvei til Vintervolden III er beskrevet og vist med målsatte tegninger. Eksisterende veg gjennom området er vurdert og beskrevet iht. gjeldende krav og retningslinjer. Vegtrase og avbøtende tiltak for særlig berørte eiendommer kommentert i kap. 4.3.

**Alternative adkomstveier:** For dokumentasjon av dialog/vurderinger rundt adkomstmuligheter til Vintervoldlia III sør for eksisterende hyttefelt, henvises det til meklingen mellom Røros kommune og Fylkesmannen i Trøndelag, og påfølgende vedtak av Kommuneplanens arealdel 2019 – 2026. Fylkesmannen i Trøndelag fremmet i brev datert 07.06.22 innsigelse til utbyggingsområdet slik det var utformet i høringsdokumentene. En utforming som nettopp åpnet for en adkomst sør for eksisterende hyttefelt. I brevet fra Fylkesmannen i Trøndelag står det: «Med grunnlag i naturmangfoldloven vil Fylkesmannen fremme innsigelse til de deler av området som berører kartlagt naturtype BN00088302 Tynsetdalen.» Innsigelsen mot området ble opphevet etter mekling, hvorpå Røros kommune justerte planområdet, og vedtok område for fremtidig fritidsbebyggelse med to mulige adkomster jf. utformingen i vedtatt kommuneplan.

**Utforming av adkomst til Vintervoldlia III etter avkjøring fra eksisterende hytteområde:** Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det fremmet et forslag til plangrense som åpnet for en mulig adkomstvei rett over myrområdet mellom Vintervolden I og Vintervoldlia III, i stedet for en sving rundt gnr/bnr 62/92 og nordover mot etablerte hytter. Gjennom muntlig dialog med kommunen har tiltakshaver fått en klar forståelse for at dette ikke vil være en akseptabel løsning, da traseen i stor grad griper inn i det verdifulle myrområdet. Forslagsstiller fremmet da foreslått trase som en mellomløsning, noe kommunen ikke motsatte seg ved varsel om oppstart. Det er heller ikke varslet innsigelse fra regionale myndigheter mot en slik løsning. **Forslagsstiller hadde på ny dialog med kommunen angående valg av trase over myr, i forbindelse med møte for gjennomgang av planforslaget før innsending av det til 1. gangs behandling. Med det resultat at foreslått adkomstløsning opprettholdes.**

**Fremtidig adkomst til Vintervoldlia III fra sør:** Grøntkorridoren mellom tomt FB8 og FB9 åpner for ferdsel ut til friområdet i sør. Rundt planområdet i sør, øst og vest ligger verdifulle myrområder. Med tanke på den prosessen som har vært (beskrevet over) rundt utbygging av Vintervoldlia III, og mulig adkomstvei, er det lite sannsynlig at det vil komme en veg opp i området fra sør. Denne vil i så fall måtte krysse svært verdifulle myrområdet. Dersom dette i fremtiden skulle bli aktuelt, vil en eventuell stenging av foreslått adkomst gjennom Vintervolden I og II, måtte vurderes i forbindelse med ny regulering. Det er i dag vanskelig å forutse hvilke hensyn og vurderinger som vil bli aktuelle i en slik sak. Det er derfor være lite hensiktsmessig å vedta en rekkefølgebestemmelse om stenging av foreslått adkomstvei i reguleringsplanen for Vintervoldlia III.

### 6.2.2 Tema vann- og avløpsanlegg:

Renseanlegget som skal etableres innenfor området regulert til formålet er et mini- renseanlegg. Endelig teknisk løsning avklares ved søknad om byggetillatelse. Det er imidlertid snakk om en type anlegg som i hovedsak ligger under bakken med minimal bebyggelse/konstruksjoner på bakkeplan. Innenfor området avsatt til avløpsanlegg vil store deler av skogen bevares, og det vil fremstå som et skogsområde for naboer. Det er knyttet bestemmelse til reetablering av vegetasjon der hvor det graves. Det er pr. nå ikke noe som tilsier at etableringen av et nytt VA- system med minirensanlegg innebærer tilkoblingsplikt for hytteeiere som i dag har infiltrasjonsanlegg på tomten.

### 6.2.3 Tema: prosess, presentasjon og plandokumenter:

I kapittel 2 og 4 kommer forholdet til eksisterende hytteområde frem gjennom flere kart og beskrivelse. Det forelå ikke ferdig utkast til reguleringsplan da medvirkningsmøtet ble gjennomført, og det var derfor ikke aktuelt å dele ut dokumenter på forhånd. Planforslaget vil bli tilgjengeliggjort ved høring, hvorpå det er mulig å komme med innspill. I kapittel 6.1 er alle innspill, både fra offentlige og private parter, oppsummert og kommentert. Innspillene er i sin helhet lagt ved planforslaget vedlegg 6.

## 7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Reguleringsformål

Planområdet er på 45,5 daa, og omfatter områder for fritidsbebyggelse, vegarealer, vegetasjonsskjermer, LNF- friluftformål, og område for avløpsanlegg. Planforslaget omfatter i tillegg hensynssone for fremtidig grunnvannsforsyning og fareområde for høyspenningsanlegg.



Figur 11: Utsnitt av forslag til reguleringsplankart datert 10.10.22 (Feste NØ).

En detaljert oversikt over alle reguleringsformålene og hensynssonene framgår i tabellene nedenfor.

Arealformål i planforslaget	Areal
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (16)	23,9 daa
1540 - Vann- og avløpsanlegg	1,4 daa
Sum areal denne kategori:	25,2 daa
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
2011 - Kjøreveg	2,2 daa
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (2)	1,4 daa
Sum areal denne kategori:	3,6 daa
<b>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</b>	
3060 - Vegetasjonsskjermer (2)	11,2 daa
Sum areal denne kategori:	11,2 daa
<b>§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift</b>	
5130 - Friluftformål	5,5 daa
Sum areal denne kategori:	5,5 daa
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>45,5 daa</b>

Hensynssoner §12-6	Areal (daa)
120 - Område for grunnvannsforsyning	4,2 daa
370 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	3,4 daa
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>7,6 daa</b>

### 7.2 Frittliggende fritidsbebyggelse

Formålet omfatter totalt 16 tomter som alle deles fra gnr/bnr. 62/7. Det er planlagt frittliggende fritidsbebyggelse med tomter på mellom 1,3 og 1,7 daa. Området vil fremstå som en videreføring av hytteområdene i vest. Tomtene er planlagt som to rekker på hver sin side av felles adkomstvei. Dette muliggjør vegetasjonsskjermer i ytterkant av tomtene, og minimaliserer samtidig andelen areal som bindes opp i veg.

### 7.3 Grad av utnyttning og høyde

Alle tomtene er gitt samme utnyttelsesgrad. Dette er vurdert som hensiktsmessig da planområdet er relativt flatt, og har godt med vegetasjon.

Reguleringsbestemmelsene følger opp de rammer som ligger i kommuneplanens arealdel for fremtidig fritidsbebyggelse. På hver tomt tillates inntil fire bygninger: én hovedhytte, ett annek, og inntil to øvrige bygninger. Samlet tillate bebygd areal pr tomt er 250 m<sup>2</sup> BRA, maks 20 % BYA pr. tomt. Maks gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 7,0 m. Det tillates «oppstuggu» over inntil 1/3 av husets lengde hvor maksimal gesimshøyde er inntil 5,6 m.

Parkering skal skje på egen tomt, og inngår i BYA med 18 m<sup>2</sup>. Det skal avsettes areal til minimum en biloppstillingsplass på egen tomt.

#### 7.4 Estetikk og landskapsvirkning

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav om at bebyggelse og anlegg skal ha høy estetisk kvalitet gjennom terrengtilpasning, form og materialbruk. Bebyggelse og anlegg skal utformes slik at de harmoniserer med eksisterende bebyggelse og nabobygg. Utvendige farger skal tilpasses jordfargeskalaen, og være matte i overflaten. Taktekingen skal være i et ikke-reflekterende materiale. Formålet med disse bestemmelsene er at bebyggelsen skal gli godt inn i terrenget, og at nye hytter vil fremstå som en harmonisk og naturlig forlengelse av den eldre hyttebebyggelsen.

#### 7.5 Effektiv arealbruk

Jf. kommuneplanens arealdel skal det legges opp til en effektiv arealbruk for alle nye utbyggingsområder. For Vintervoldlia III er det viktig å vekte utnyttelsesgraden opp mot hensynet til de sårbare naturtypene som ligger rundt planområdet. Dette gjelder både antall tomter og selve utnyttelsen av hver enkelt tomt. Planforslaget legger derfor opp til en balansert utbygging hvor vegetasjonsskjermene og LNF- området bidrar til å ivareta hensynet til naturmangfoldet (vist i fig. 12). Til sammen utgjør disse områdene i overkant av 36 % av det totale området avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. Disse grepene gir en skånsom utbygging for tilgrensende naturtyper.



Figur 12: Kartutsnittet viser områder hvor naturlig landskap og vegetasjon bevarer i ytterkant av planområdet, og som vil hindre direkte avrenning til områder med sårbare naturtyper rundt.

#### 7.6 LNF- friluftsliv

Nord i planområdet reguleres et større område til LNF – friluftsliv. Området vil ivareta en eksisterende turvei som går øst-vest. Sammen med området regulert til vegetasjonsskjerm langs adkomstveien, vil LNF-området bidra til å opprettholde vegetasjon og terreng mellom eldre og nye hytter (fig.12). Det åpnes for enkle tilretteleggingstiltak som bål plass og benker innenfor LNF.

Deler av LNF- området omfattes av sikringsone for vannforsyningsanlegg (fig.13). Innenfor sikringssonen vil det bli boret etter grunnvann, og etablert vannforsyningsanlegg som omfatter borebrønn, pumpe og tank. Jf. overordnet vann- og avløpsplan (vedlegg 3) anbefales et anlegg som graves ned i bakken, og som i liten grad blir synlig i landskapet. For å sikre vedlikehold av vannforsyningsanlegget tillates et enkelt kjørespor frem til anlegget.

#### 7.7 Vegetasjonsskjermer

I ytterkant av planområdet er det regulert vegetasjonsskjermer (fig.12). Her vil kun plukkhogst og tynning tillates, så lenge dette ikke svekker områdets funksjon som vegetasjonsskjermingsbelte mot omkringliggende naturområder. I tillegg til visuell skjerming rundt området, vil områdene med vegetasjon ha en avbøtende funksjon med tanke på avrenning mot myrene rundt. Innenfor vegetasjonsskjerm VS3 tillates etablering av jordvoll og/eller planting av skjermende vegetasjon. Dette for å kunne forsterke skjermingen mellom veggen og etablerte hytter. Det tillates kun stedegen vegetasjon.

#### 7.8 Overvann

Planområdet er ikke spesielt nedbørsutsatt, men økte nedbørsmengder/ekstremnedbør vil kunne gi utfordringer knyttet til overvannshåndtering. Overvann beskrives som overflateavrenning fra gårdsplasser, vegger, takflater mv., som avledes på overflaten, i overvannsledning eller sammen med sanitært avløpsvann. Overflatevann skal som hovedregel håndteres lokalt, ved avledning på overflaten, infiltrering i grunnen, eller ledes til grøfter eller ledninger. Områdets beliggenhet, samt store tomter, legger godt til rette for håndtering av overflatevann innen planområdet. Vegetasjonsskjermer og LNF- område i ytterkant vil hindre direkte avrenning fra byggeområdet til sårbare naturtyper (fig.12). Reguleringsbestemmelsene legger føringer for å sikre tilstrekkelig håndtering av overvann i planområdet.

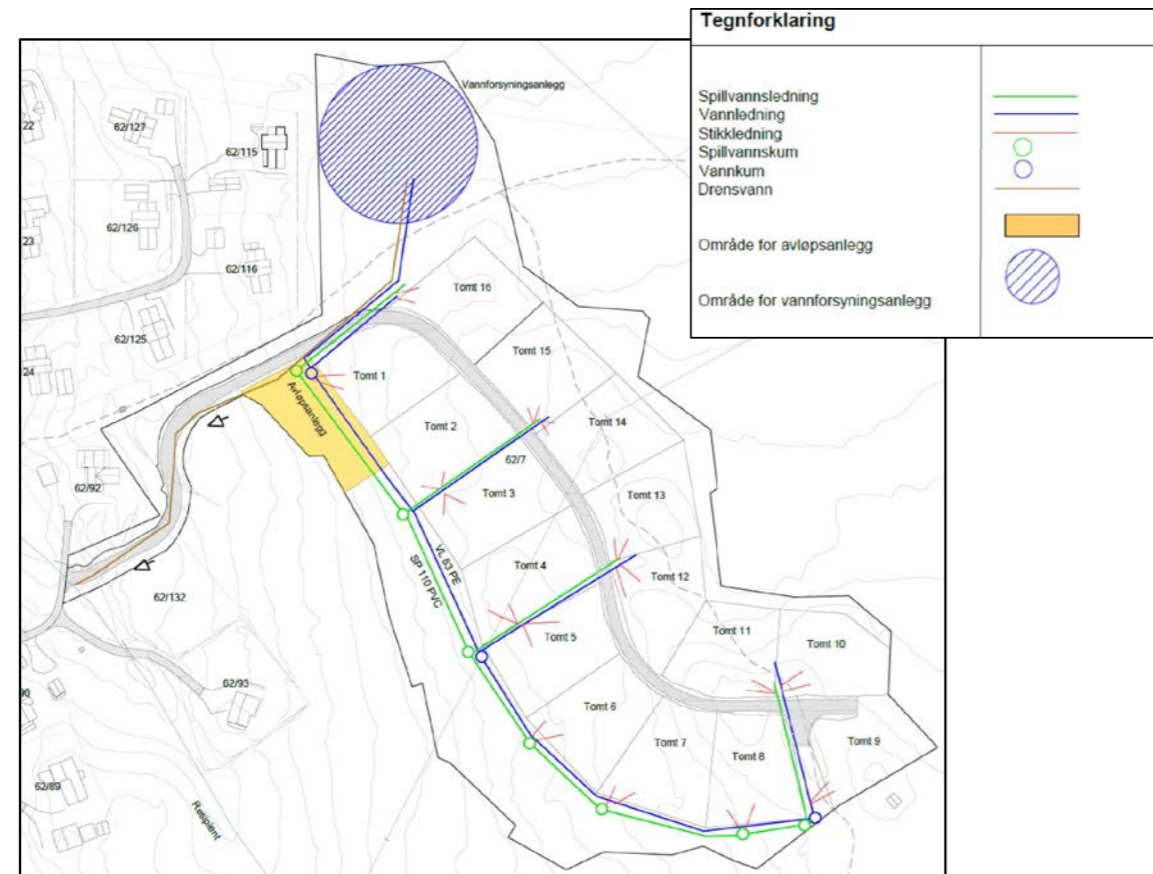
#### 7.9 Vann- og avløpsløsning

Det er utarbeidet en overordnet vann – og avløpsplan for området (vedlegg 3). Detaljprosjektering av anlegget kreves ved byggesøknad. I overordnet plan foreslås det å etablere en separat VA- løsning for de 16 nye tomtene.

Som figur 13 viser er det avsatt et område på 1,4 daa til avløpsanlegg (VA1). Innenfor dette området er det foreslått etablert et minirensanlegg. Det er knyttet bestemmelser til utforming av bygg, terrengtilpasning og landskapsinngrep i forbindelse med etablering av anlegget. Det tillates bygg inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Store deler av området vil fremstå som skog/ubebyggt område. Resipient vil være en bekk i vest.

Vannforsyningsanlegget skal etableres nord i planområdet, innenfor et område regulert til LNF- friluftsliv. Endelig plassering av borebrønn med tilhørende anlegg avklares nærmere ved byggesøknad, men det er lagt en sikringsone for grunnvannsforsyning hvor anlegget kan etableres innenfor.

Vann- og avløpsstraseer kan legges uavhengig av reguleringsformål, men må følge godkjent plan. I overordnet vann- og avløpsplan er det foreslått å legge hovedtrasé for både vann og avløp vest for tomtene 1 – 8.



Figur 13: Utsnitt av overordnet VA-plankart for Vintervoldlia III (Feste NØ/Feragen Maskin).

### 7.10 Elektrisitetsforsyning

Høyspentlinjen gjennom området er gitt faresone. Linjen skal legges som kabel gjennom området. Det skal utarbeides en plan som viser planlagt kabeltrasé. Kablingen må senest skje før tomtene som berøres av traseen gis brukstillatelse.

### 7.11 Veg og atkomst

Området har avkjøring fra Fv. 6536, og vil benytte etablert vegtrasé gjennom dagens hytteområder. Videre er det foreslått ny trasé (KV1) fra den eldste delen av hyttebebyggelsen i sør, frem til utbyggingsområdet. Det er gjort en vegberegning som bakgrunn for valg av trasé. Dette er dokumentert i vegplan (vedlegg 2) Vegen er lagt slik i terrenget at den vil medføre minimalt med skjæring/fylling, og er dimensjonert slik at en kommer frem med utrykningskjøretøyer. Det er lagt inn snuplass for utrykningskjøretøyer i enden av KV1. Regulert vegbredde er 4 meter, men breddeutvidelse er vist der dette er nødvendig. Annet vegareal omfatter vegkant, skjæringer og fyllinger.

Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som sikrer oppgradering av avkjøringen fra fylkesvegen iht. SVV vegnormal N100. Krysset er vist i vegplanen (vedlegg 2). Her er det også gjort en vurdering av eksisterende veg gjennom området som vil få økt belastning som følge av utbyggingen. Utbedringstiltak er foreslått. Nytt kryss og utbedring av eksisterende vei gir mer trafiksikker og bedre adkomst for utrykningskjøretøyer, også med tanke på etablerte bolig- og hytteeiere i området.

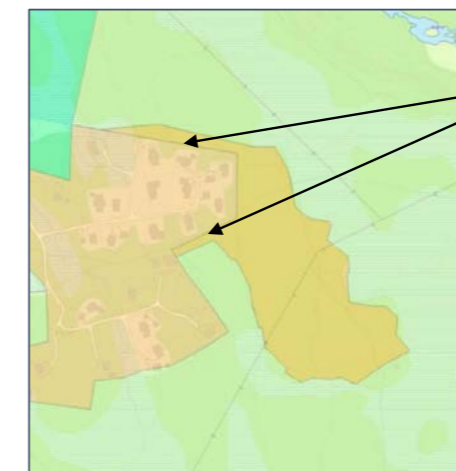
#### 7.11.1 Beregning av turproduksjon

For å beregne hvor stor økning i trafikkmengde utbyggingen medfører, er det benyttet erfaringstall fra Hol kommune. Hol kommune er, i likhet med Røros, en hyttekommune. Beregningsmodellen er tidligere benyttet i planlegging av andre hytteområder på Røros. Det lagt til grunn et snitt på 3 turer pr. døgn når hyttene er i bruk. Med en jevn bruk over hele året legges det til grunn at ca. 25 % av hyttene er i bruk samtidig en utfartshelg. Med utgangspunkt i dette vil 16 nye enheter utgjøre en økning på 12 bilturer pr. døgn i en helg. En slik økning vurderes som akseptabel både med tanke på belastningen på Fv. 6536, og den interne vegen. I Røros ligger årlige bruksdøgn på ca. 60.

#### 7.11.2 Vurdering av alternative atkomstveger

Planstatus for området er gjennomgått i kapittel 3. Som nevnt ble det ved varsel om oppstart foreslått en adkomst/planavgrensning som ikke er helt i tråd med kommuneplanens arealdel.

Jf. referat fra oppstartmøte (vedlegg 7) ønsker Røros kommune at det gjøres en ny vurdering av de ulike alternativene til adkomst med bakgrunn i innspillene til varsel om oppstart. Jf. Røros kommunes presisering datert 22.04.2022 gjelder dette de adkomstalternativene som er i tråd med kommuneplanens arealdel, i tillegg til foreslått trasé.



Figur 14: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

De to alternative adkomstveiene det er lagt til rette for i overordnet plan er vist med pil.

I sine innspill peker offentlige aktører på at det er uheldig at planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan. Det påpekes videre at en bør unngå nedbygging av myrområder, og at eksisterende infrastruktur må utnyttes. I tillegg påpekes trafiksikkerhetsmessige utfordringer knyttet til avkjøringen fra Fv. 6536. Andre innspill går på behovet for å ivareta allmennhetens ferdsel og friluftsliv i området. Fra private aktører pekes det på utfordringer knyttet til økt trafikk gjennom eksisterende hytteområder, trafiksikkerhet og økt belastning på det etablerte vegnettet. Videre påpekes det at ingen av alternativene som er i tråd med kommuneplanens arealdel er ønsket, da de begge innebærer at trafikken på en eller annen måte vil berøre de etablerte hyttefeltene. Dette ble også ytret i medvirkningsmøtet som ble avholdt 28.08.22 (referat vedlegg 5).

Alternativene til adkomst som ligger inne i kommuneplanens arealdel er ikke ønskelig verken fra regulat eller eksisterende bolig- og hytteeieres side. Korridoren for adkomst i nord innebærer at unødig mye areal beslaglegges av vegformål. Den innebærer også at den økte trafikken kanaliseres til/gjennom det området som pr. i dag er tettest utbygd. En slik løsning vil imidlertid skåne den eldste hyttebebyggelsen i sør, samtidig som den ikke direkte kommer i konflikt med viktige naturtyper.



Traseen lengst mot sør innebærer at turstien som er etablert i området, og som kanalisere turtrafikk ut i områdene i øst, forsvinner. Det samme gjelder dagens skjerming/naturområde mellom de etablerte hytteområdene i sør og nord. På det smaleste er det ca.13 meter mellom tomtene langs traseen. Traseen innebærer at flere hytter vil få veg på to sider av tomten. Det «grønne beltet» langs turstien bidrar til å opprettholde naturpreget i området, og dempe virkningen hytteutbyggingen har på landskapet. Traseen vil ikke komme i konflikt med område registrert som verdifull naturtype.

### 7.11.3 Valgt adkomstløsning

Foreslått adkomstløsning går fra etablert veg via kanten av myrdraget i vest over til området som skal utvikles med tomter. Med denne løsningen vil turstien og vegetasjonsbeltet mellom eksisterende hytteområder beholdes, slik at en ivaretar skjerming, naturpreget og ferdsel her.

Traseen beslaglegger deler av området som er vurdert som verdifull naturtype. I kapittel 8 er det gjort en konsekvensutredning hvor planens innvirkning på naturmangfoldet er utredet. Etablering av adkomst her vurderes i seg selv å ha liten innvirkning på naturtypen, som allerede har redusert kvalitet grunnet drenering i området. Vegberegninger (vedlegg 2) sikrer at vegen ligger så hensiktsmessig i terrenget som mulig, og at det vil bli gjort tiltak for å hindre drenering av registrert naturforekomst.



Figur 15: Utsnitt fra plankartet som viser planlagt adkomstløsning, og situasjonen for etablerte hytter rundt.

Eksisterende turvei

Foreslått trasé vil kanskje særlig endre situasjonen for gnr/bnr. 62/92, 62/125 og 62/116. Løsningen vurderes imidlertid som bedre enn å legge vegen langs turveien. Traseen gjør det mulig å ivareta skjermende vegetasjon mellom hyttene, og hyttene og vegen. I vegetasjonsskjermen mellom hyttene og ny veg tillates etablert skjermende stedegen vegetasjon, og jordvoll med stedegen vegetasjon.

Med den valgte adkomstløsningen unngår en nedbygging av korridoren nord for dagens hytteområde, som er regulert til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Arealene vil i stedet fungere som en buffer mot den verdifulle naturtypen som ligger i nord-øst, og vegetasjon og natur nord for hyttene i området blir bevart.

## 8 SUPPLERENDE KONSEKVENsutREDNING

Reguleringsplanforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Kommuneplanbestemmelse 2.2 stiller imidlertid krav til at hyttefeltets mulige påvirkning på naturtypen rikmyr skal utredes mer detaljert. I konsekvensutredningen av området som ble gjort i forbindelse med kommuneplanens arealdel skriver kommunen:

*...Deler av området kommer i konflikt med viktige rikmyrsområder(.....) Det må settes krav til mer detaljert kunnskapsgrunnlag på reguleringsplannivå for å se på tilsig for naturtyper i forhold til evt inngrep i sørvest. Dersom man skal kunne gå inn med adkomst i dette området må det vurderes hvordan dette vil påvirke vannhusholdningen oppstrøms i tilsiget. Ettersom området ligger nedstrøms i myrdraget vil tiltak ha mindre konsekvens for naturtypen enn tiltak lenger opp. Deler av området er sterkt omdannet i dag. Viktig naturtype vil bevares ved at utbyggingsområdet er trukket utenfor NIN figuren.*

Konsekvensutredningen gjøres med utgangspunkt i Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser*, kap. 6 – ikke prissatte konsekvenser. Håndbokens metode benyttes for å vurdere verdi, omfang og konsekvens for temaene:

- Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med **omfang** menes en vurdering av hvordan og i hvilken grad et område påvirkes.
- Med **konsekvens** menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til 0-alternativet. Konsekvens framkommer ved sammenstilling av områdets verdi og omfang av påvirkning på området.

0-alternativet:

Tiltakets konsekvenser skal vurderes i forhold til referansealternativet, kalt 0-alternativet. Dette alternativet er definert som den situasjonen man vil få i området dersom planforslaget ikke gjennomføres.

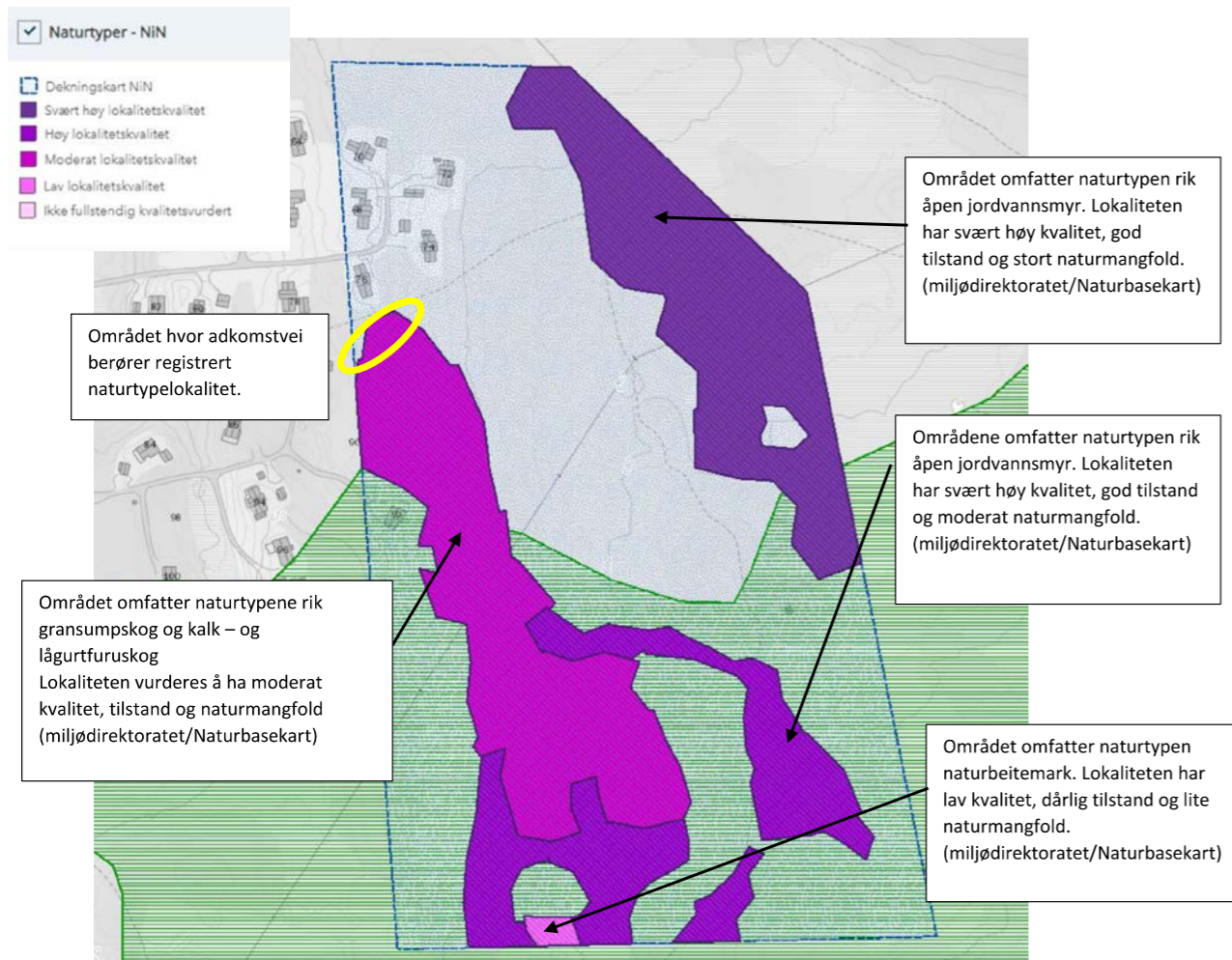
### 8.1 Situasjonsbeskrivelse

Kunnskapen om naturmangfoldet i området baserer seg på en kartlegging gjennomført i 2019 (vedlegg 4), i tillegg til tilgjengelig informasjon på Artsdatabanken (2019) og Naturbase (2019).

Naturtypekartleggingen var utgangspunktet for fastsetting av fremtidig byggeområde i kommuneplanprosessen. Planområdet består derfor i stor grad av områder hvor det ikke er registrert spesielle naturmangfold- eller landskapsøkologiske kvaliteter. Naturtypen beskrives i hovedsak som skogmark – bærlyngskog (naturbase kart). Naturtypen finnes over hele landet, og er en av de mest utbredte grunntypene i skog.

Områdene med verdifulle naturtyper ligger inntil planområdet i øst, sør og sørvest. I sørvest beslaglegger adkomstveien til området mindre deler av en registrert naturtypelokalitet, dvs. lokaliteten med rik gransumpskog og kalk – og lågurtfuruskog, jf. fig.16 på neste side. Planområdet har i hovedsak helning mot sørvest, slik at det meste av overflatevannet fra planområdet vil dreneres i denne retningen. Det er derfor særlig lokaliteten med rik gransumpskog og kalk – og lågurtfuruskog i sørvest som kan bli påvirket av økt overvannsavrenning.

Figur 16 viser en detaljert oversikt over naturtypene i – og rundt planområdet, og en vurdering av kvaliteten på den enkelte lokalitet (miljøstatus.no/naturmangfoldkartlegging). Området markert med gult viser hvor adkomstveien ligger i kanten av verdifull naturtype. De grønne arealene henviser til områdene som er en del av den overordnede registreringen av rikmyr. Denne figuren er endret som resultat av mer detaljerte vurderinger utført i 2019 (vedlegg 4).



Figur 16: Utsnitt fra naturbase kart er basert på naturmangfoldkartleggingen i 2019, og viser detaljert forekomster og verdivurdering av naturtypene i området. De grønne områdene er tidligere grove kartlegginger av rikmyrsområdene.

Sammenhengen mellom de verdifulle naturtypene gjør at de danner et landskapsøkologisk funksjonsområde med stor verdi for biologisk mangfold.

Når det gjelder rødlistearter (Artsdatabankens Rødlista), og mindre arealkrevende arter (blant annet planter og sopp), så var det på forhånd ikke kjent noen slike innenfor utredningsområdet, og det ble ikke påvist noen under feltarbeidet. Det er registrert enkelte funn av karplanter i- og inntil området, men ikke rødlistede arter. I tillegg er det registrert noen rødlistearter nord for området, og arter som Norge har et forvaltningsansvar for, men som ikke er nasjonalt rødlistet.

Selv om det ikke ble observert, er det et *potensial* for rødlistede arter av sopp blant de naturtypene som er registrert. Områdene kan også ha en funksjon for arealkrevende våtmarksfugl, selv om slike arter ikke ble observert under kartleggingen. Enkelte rødlistede pattedyr og fuglearter som hare (NT), lirype (NT) og gjøk (NT) bruker området mer eller mindre regelmessig, og flere arter kan opptre mer sparsomt og tilfeldig.

Områdene med verdifulle naturtyper er pr. i dag ikke upåvirket. Områdene er preget av noe kulturpåvirkning gjennom hogst, tilplantning og trolig bruk av myrene til slått og beite. En del arealer har blitt dyrket opp, grøftet eller på annen måte drenert, og slik fått redusert eller ødelagt verdi i nyere tid. Dette er tilfellet i det området hvor adkomstvegen er planlagt (fig. 17). Området her er derfor en overgang mellom rikmyr/sumpskog og sterkt endret mark (vedlegg 4)



Figur 17: Ortofoto viser etablerte grøfte i området. Disse kan en tydelig se som mørke striper i terrenget (kommekart.com). Bildet viser kanten av hyttefeltet i nordvest hvor det har blitt gravd noe i rikmyra inntil, og en har fått økt drenering (Foto: Geir Gaarder/Naturmangfoldkartlegging).

Myrområdet som vil bli berørt av adkomstveien, vurderes å være forringet på grunn av grøfting. Som en kan se av figur 16, vurderes området å ha moderat kvalitet, tilstand og naturmangfold. Arealet utgjør en kantsone av det landskapsøkologiske funksjonsområdet, som myrområdene samlet sett kan defineres som.

## 8.2 Verdi

Planområdet består i hovedsak av naturtyper/naturmangfold med lav verdi, og inngår i liten grad i det landskapsøkologiske funksjonsområdet. Naturverdiene knytter seg i hovedsak til naturtypene som er registrert i øst, sør og sørvest. 0,72 daa berøres direkte av planforslaget. Arealet her er allerede påvirket av drenering, og forringet pga. inngrep.

Planområdet vurderes å ha middels mot liten verdi for naturmangfoldet.

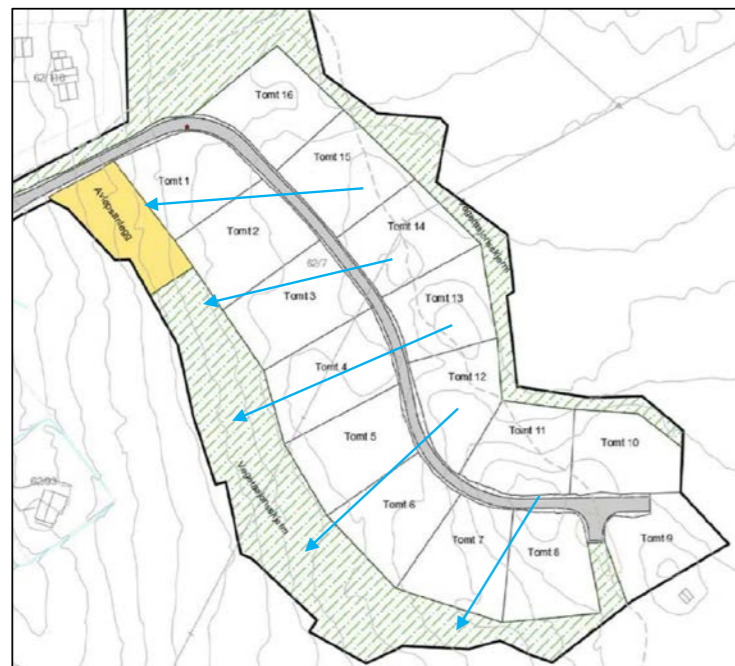


### 8.3 Påvirkning/omfang

Som det går fram av kap.7.5 foran utgjør vegetasjonsskjermene og LNF- området utgjør i overkant av 36 % av det totale området avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. Disse grepene gir en skånsom utbygging for tilgrensende naturtyper.

Vegetasjonsskjermene vil holde tilbake overvann ved naturlig infiltrasjon i grunnen, og ved opptak av planter. Naturlig infiltrasjon hindrer avrenning og bidrar også til å regulere grunnvannstanden i et område til et naturlig nivå. Dette er også formålet med vegetasjonsskjermene; de vil hindre og fordrøye direkte tilsig av overvann fra utbyggingsområdet til myrområdene, og bidra til å opprettholde dagens status.

Vegetasjonsskjermene rundt utbyggingsområdet vurderes for å være svært viktige avbøtende tiltak som hindrer at naturtypelokalitetene rundt utbyggingsområdet får økt og uønsket tilsig av forurenset overvann.



Figur 18: Kartutsnittet viser terrenghelning og dominerende dreneringsretning. Overvann fra utbyggingsområdet vil i hovedsak dreneres mot sør-vest. Det brede beltet med vegetasjonsskjerm mellom utbyggingsområdet og lokaliteten med rik gransumpskog og kalk – og lågurtfuruskog i sør vest vil fange opp overvann fra utbyggingsområdet og bli en viktig buffersone mot naturtypelokaliteten. Overvann fra utbyggingsområdet vil langt på vei bli fordrøyd i grunnen og tatt opp av planter.

Vegetasjonsskjermene vil i tillegg fungere som visuell skjerming.

Myrområdet som beslaglegges til veiformål vil miste dagens karakter. Totalt berøres 0,72 dekar av den aktuelle naturtypelokaliteten med rik gransumpskog og kalk – og lågurtfuruskog, som har et totalareal på vel 26 dekar. Vegen vil påvirke knapt 3% av samlet areal for denne naturtypen. Områdene som vegen vil beslaglegge, er allerede påvirket av grøfting. I kap.4.3.1 i veiplanen (vedlegg 2) er det beskrevet utførelse av ny vei med tetningssjikt mot naturtypelokaliteten og lukking av eksisterende grøft. Dette for å hindre at den nye veien vil føre til økt drenering av naturtypelokaliteten. Reguleringsbestemmelsene 7.1 og 7.2 stiller juridisk bindende krav om at ny vei skal utføres som beskrevet i veiplanen.

Videre vil det felle vann - og avløpsanlegget utformes og dimensjoneres slik at anlegget ikke medfører avrenning til myrområdene rundt. På grunn av fin silt i området kan det være problematisk med infiltrasjonsanlegg. Det vurderes derfor å etablere et minirensanlegg. Utløp fra minirensanlegget vil bli lagt i eller langs den nye atkomstveien, og bli ført til bekk vest for og nedstrøms lokaliteten med rik gransumpskog og kalk – og lågurtfuruskog. Jf. overordnet VA-plan i vedlegg 3. Reguleringsbestemmelsene

7.1 og 7.2 stiller juridisk bindende krav om at nytt VA-anlegg skal utføres i samsvar med den overordnede VA-planen.

Med de avbøtende tiltakene som er gjort rede for over, vil planforslaget i svært liten grad påvirke vannhusholdningen i naturtypelokalitetene som ligger rundt utbyggingsområdet. Dette både når det gjelder økt tilsig av overvann fra utbyggingsområdet, og økt drenering av myrlokalitetene.

Myrområdene er attraktive hekkeområder for våtmarksfugl som trane etc. Det ble ikke registrert våtmarksfugl under kartleggingen, men det er et potensiale for at området benyttes som hekkeområde. Det må påregnes at arealene som ligger nærmest hytteområdet vil bli mindre aktuelle som hekkeområder på grunn av økt grad av forstyrrelser. Samtidig vil vegetasjonsskjermene bidra til å skape en viss avstand til myrområdene. I likhet med våtmarksfugl er de registrerte naturtypene også mulige leveområder for rødlistearter sopp. Gjennom kartleggingen ble det imidlertid ikke påvist rødlistearter, og det er derfor vanskelig å si hvordan utbyggingen vil påvirke floraen.

Området rundt Vintervolden er et friluftsområde med etablert løypenett som benyttes av hele kommunen. Det er sannsynlig at nye hytteeiere vil benytte seg av disse friluftsområdene, totalt sett vil dette imidlertid innebære en minimal økning av aktivitet i området

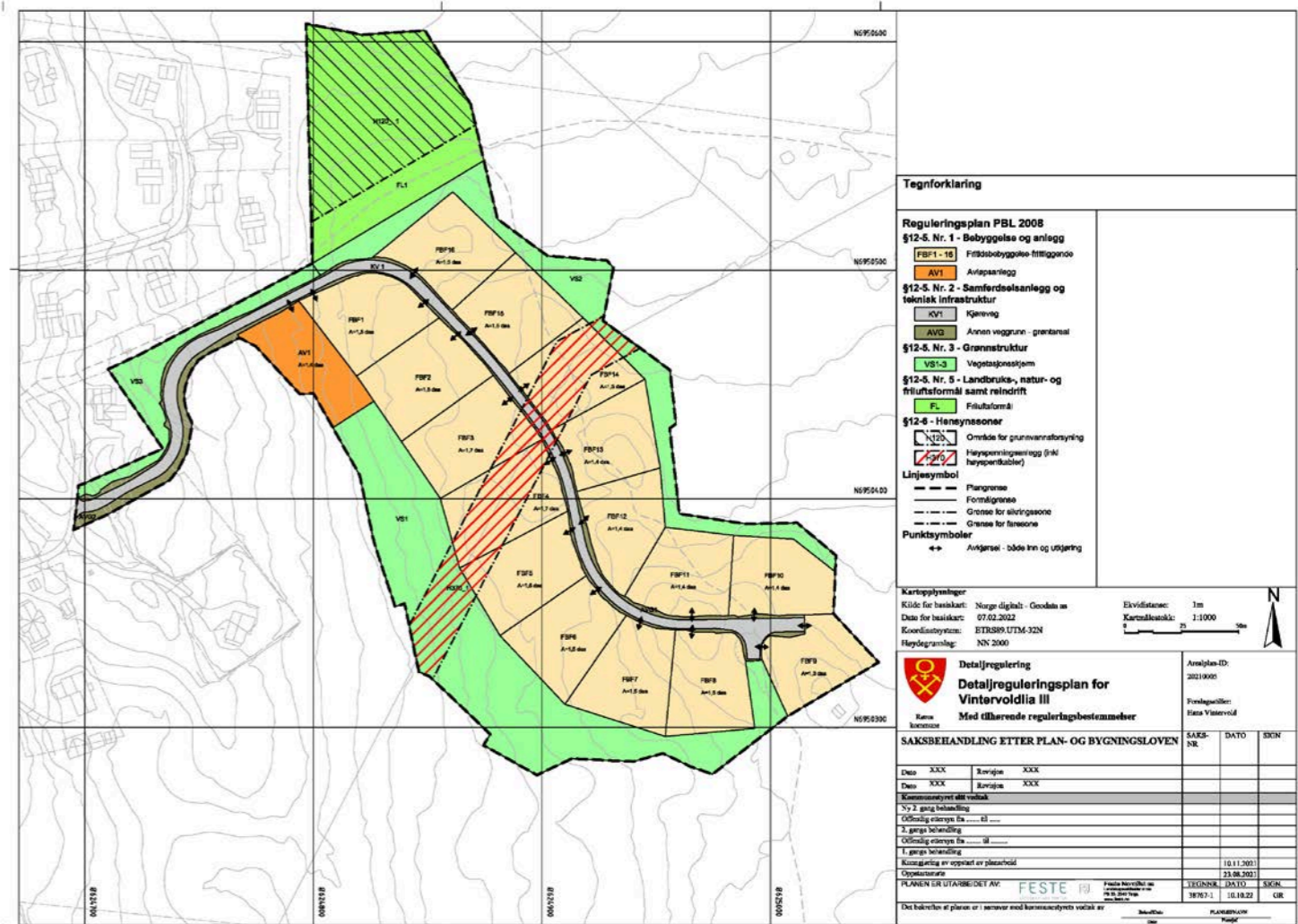
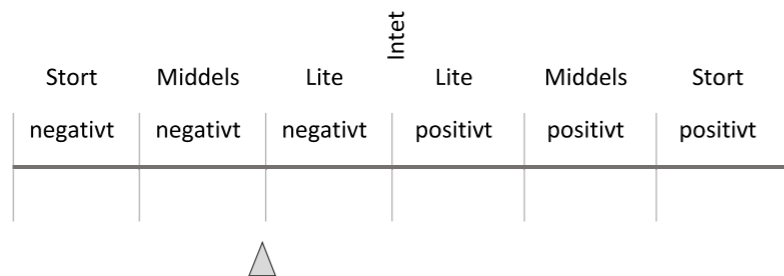
### 8.4 Vurdering i henhold til Naturmangfoldloven

Alle forslag til arealplaner etter plan- og bygningsloven skal inneholde en vurdering i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Vurderingen baserer seg på omtalt naturmangfoldkartlegging, og søk i aktuelle databaser.

Hjemmel	Tema	Vurdering
§ 8	Kunnskapsgrunnlaget	<p>Det er nylig gjennomført en naturmangfoldkartlegging av hele området med fokus både på naturtype og artsmangfold. Det foreligger detaljert kunnskap om naturtypene i området. Det ble ikke registrert rødlistede arter, men områdene kan <i>potensielt</i> være hekkeområder for våtmarksfugl, og leveområde for rødlistet sopp. Dette er det tatt hensyn til i planleggingen av området, og gjennom avbøtende tiltak.</p> <p>Som grunnlag for å vurdere påvirkningen av klimaendringene er det tatt utgangspunkt i framskrivninger gjort av Norsk klimaservicesenter gjort for regionen. Generelt sett er økt tilsig som følge av utbygging, sammen med økt nedbør, er en aktuell problemstilling. Dette vil særlig kunne påvirke/endre naturforholdene i rikmyrene rundt. Dette er det tatt hensyn til i planleggingen av området, og gjennom avbøtende tiltak. En har konkret kunnskap om effekten av grøfting nært/i myrområdet. Og en ser at dette har påvirket myrområdet i negativ retning.</p> <p>J.f. naturmangfoldloven §8 skal <i>Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet</i></p> <p>Regulant vurderer at det ikke er nødvendig med ytterligere utredninger av arter og områdets funksjon, da kunnskapen som foreligger ansees som tilstrekkelig vurdert opp mot</p>

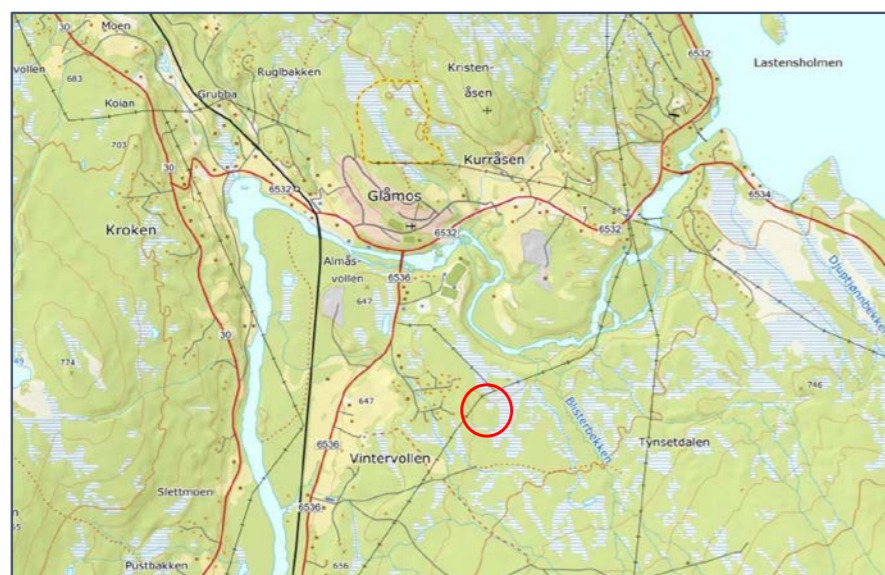
		risikoen for skade på naturmangfoldet. Dette gjelder også for <i>potensielle</i> arter som ikke ble observert under kartleggingen. I planforslaget er det tatt en rekke hensyn og avbøtende tiltak som gjør at risikoen for skade er mindre. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og føre-var-prinsippet får ikke anvendelse.
§ 9	Føre-var-prinsippet	Ikke relevant, fordi kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig. Gjennom planforslaget er det allikevel gjort en rekke avbøtende tiltak av hensyn til rikmyrområdene, naturmangfoldet og <i>potensielle</i> arter i området.
§ 10	Økosystemtilnærming og samlet belastning	Den samlede belastningen er ganske usikker, da det er lite kjent hvordan utviklingstrekk for kalkskog og kalkrik sumpskog er i Røros-distriktet. Basert på skjønnsmessige erfaringer fra nabokommunene i vest, så er det en del samlet belastning på disse skogtypene, både som følge av skogsdrift og andre inngrep (både inkludert hyttebygging og industrietableringer).  Det planlagte inngrepet vurderes å ha såpass marginalt omfang at økningen i den samlede belastningen blir liten.
§ 11	Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver	Ikke relevant, fordi tiltakene det åpnes for gjennom planforslaget ikke medfører skade på naturmangfoldet.
§ 12	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder	Ikke relevant.
§§ 4 og 5	Forvaltningsmål for økosystemer, naturtyper og arter	Det planlagte inngrepet vil bidra til å forsterke den totale belastningen på naturtypen, men det vurderes likevel å ha såpass marginalt omfang at økningen blir liten. Tiltaket vil ikke påvirke områdets funksjon, struktur og produktivitet i stor grad.

Med bakgrunn i vurderingen over medfører planforslaget liten til middels negativ konsekvens for naturmangfoldet.



## VINTERVOLDLIA III

# Overordnet vann- og avløpsplan



Figur 1: Oversiktskart som viser hytteområdets beliggenhet sør for Glåmos

## 1. Innledning

### 1.1. Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Vintervoldlia III (plan Id 20210005) legger til rette for bygging av 16 nye fritidsboliger på gnr/bnr. 62/7 i Vintervoldlia på Glåmos, Røros kommune (fig.1) Det aktuelle planområdet ligger i tilknytning til eksisterende hytteområde på Vintervolden, ca. 1,5 km syd for Glåmos, og ca. 10 km nord for Røros. Planområdet har en størrelse på om lag 48 daa.

Ifølge kommuneplanens arealdel for Røros kommune (2019 – 2029), bestemmelse 2.2 nr.1 og 1.5 nr. 2, skal det ved fortetting eller utbygging av nye hytteområder planlegges for innlagt vann og avløp. Det skal utarbeides en plan for felles vann- og avløpshåndtering for hele byggeområdet. For områder avsatt til utbyggingsformål godkjennes ikke reguleringsplan før det er dokumentert tilfredsstillende system for vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering.

I oppstartsmøtet for dette planarbeidet (26.08.2021) er det stilt krav om at infrastrukturen må planlegges slik at det ikke er fare for avrenning til sårbare naturtyper som er registrert rundt planområdet. Vann – og avløpsplanen må være en del av reguleringsplanforslaget som fremmes til førstegangsbehandling. Kommunen stiller ikke krav om utbygging for slokkevann.

### 1.2. Planlegger/konsulent

Konsulent for arbeidet med den overordnede VA-planen har vært Feste NordØst as i samarbeid med Feragen Maskin AS, som er ansvarlig for de vann- og avløpstekniske løsningene.

### 1.3. Overordnet VA- plan

Overordnet VA- plan beskriver dagens situasjon, og viser hovedprinsippene for hvordan vann- og avløp skal løses. Opptegnede traseer og plassering av infrastruktur skal anses som veiledende, og fastsettes endelig i søknad om byggetillatelse. Angitte dimensjoner er overslagsberegninger. Detaljer mht. valg av type renseanlegg, tekniske beregninger for kapasitet på vannforsyningsanlegg etc. skal utføres i forbindelse med detaljprosjektering før utbygging. Det samme gjelder undersøkelser av vannkvalitet.

Anlegget vil bli prosjektert i henhold til Røros kommunes VA- norm datert 12.01.2015, og i tråd med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter som regulerer planlegging, utførelse og drift av VA- anlegg.

## 2. Dagens situasjon i - og rundt planområdet

Det planlagte hytteområdet ligger i forlengelsen av allerede etablerte hyttefelt på Vintervolden. Det eksisterer ingen bebyggelse eller anlegg innenfor planområdet i dag (fig.1 og 2). Av infrastruktur er det en høyspentlinje som krysser området. Ifølge forslag til reguleringsbestemmelser skal denne legges som jordkabel når området bygges ut. Området er i dag i stor grad preget av bjørkeskog med fattig skogmark (bærlingskog). Området varierer mellom relativt flatt og småkupert. Mot sørøst og vest er hyttefeltet omgitt av myrområder. Her er det registrert den verdifulle naturtypen rikmyr (miljodirektoratet.no). En mindre del av atkomstveien ligger i ytterkant av myrområdet.

Selve planområdet ligger på en flat rygg som skråner mot nordvest. Området drenerer altså i hovedsak bort fra de verdifulle naturtypene/myrområdene.

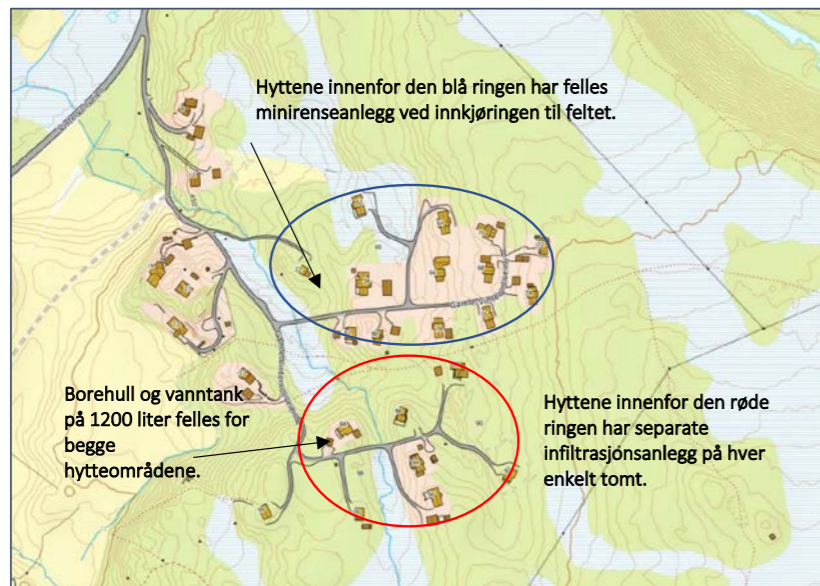
10.10.2022



Figur 2: Ortofoto viser eksisterende bebyggelse og naturforhold i området. Gjeldende planområde er markert med rødt.

Hovedbergarten i området er kalkfylt. Løsmassene i området består av tykk morene (ngu.no). Ved boring etter grunnvann i eksisterende hyttefelt viste boreresultatet 17 meter ned til fjell (granada.no). Erfaring tilsier at det er mye silt i området, noe som kan være til hinder for optimal drenering. Grunnforholdene er stabile.

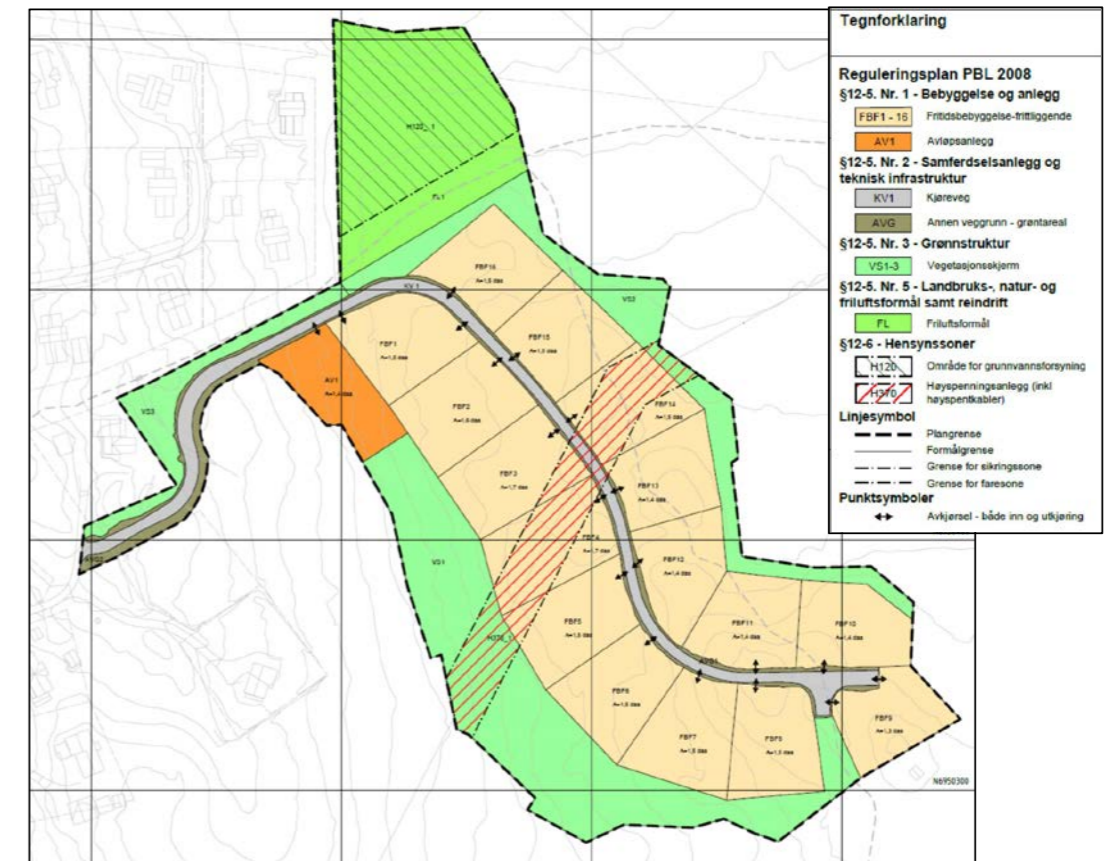
De eksisterende hyttefeltene, Vintervoldia og Vintervolden II, består til sammen av 22 regulerte tomter. Figur 3 viser dagens situasjon med VA i området. Hyttefeltene har felles vannforsyning fra grunnvannsborehull og tilhørende tank på 12000 liter. Anlegget er plassert sentralt i det sørligste og eldste feltet. Spillvann er løst på forskjellige måter; de eldste hyttene har separate infiltrasjonsanlegg på hver enkelt tomt, mens hyttene i nord har et felles renseanlegg ved innkjøringen av området. Drenering av overvann er løst med infiltrasjon på hver enkelt tomt. Avrenning fra veg mot grøft. Brannvann løses med tankbil.



Figur 3: Oversikt over vann og avløpsanlegget i naboområdene til Vintervoldia III, Vintervoldia og Vintervolden II. Vannforsyning og avløpsløsning i områdene er beskrevet på kartet.

### 3. Foreslått utbygging

Planforslaget legger opp til 16 tomter med frittliggende fritidsbebyggelse (fig. 4). Tomtene har en størrelse på mellom 1,3 og 1,7 daa. Det er avsatt et område på 1,4 daa til avløpsanlegg. På et område i nord, regulert til LNF- friluftsmål, er det lagt sikringsone for grunnvannsforsyning. I tillegg er det regulert vegareal og vegetasjonsskjermer (fig. 4). I forslag til reguleringsbestemmelser tillates det å legge traseer for infrastruktur uavhengig av arealmål. I forbindelse med framføring av ledningsnett tillates graving av grøfter over de ulike tomtene og innenfor vegetasjonsskjermene og LNF- området. Det tillates etablert veg med enkel standard gjennom LNF- området, for vedlikehold av vannforsyningsanlegget.



Figur 4: Utsnitt fra reguleringsplankartet for Vintervoldia III (Feste Nordøst as).

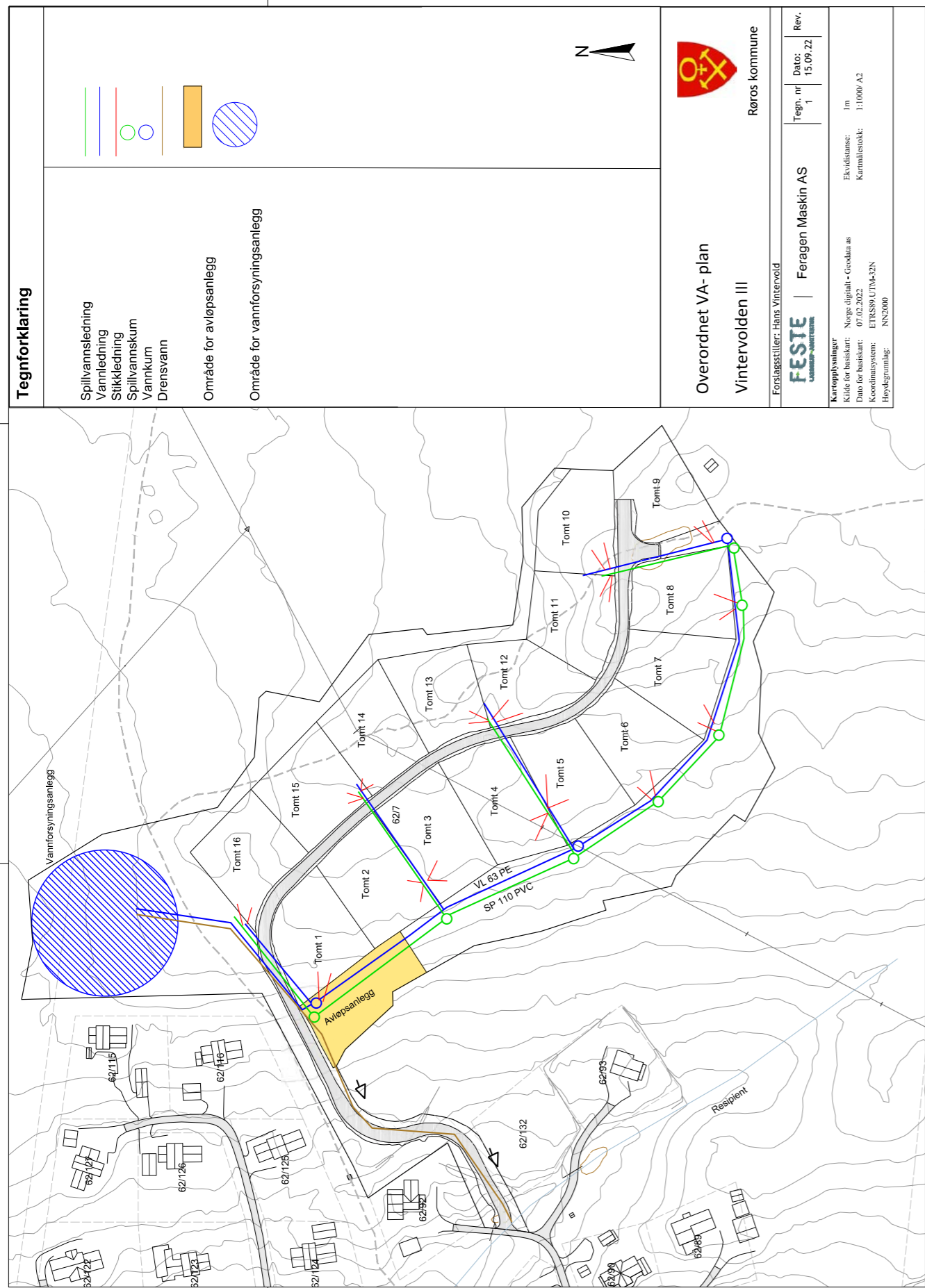
### 4. Prinsipper for nytt vann - og avløpsanlegg – Vintervoldia III

Det foreslås etablert et separat vann – og avløpsanlegg som skal forsyne de 16 nye tomtene. Anlegget skal ikke koble seg på verken vann- eller spillvannsanlegg innenfor de etablerte hyttefeltene Vintervoldia og Vintervolden II.

Plassering av anlegg er i tråd med områder avsatt til formålet i forslag til reguleringsplan for Vintervoldia III som beskrevet over (fig. 4). Figur 5 viser forslag til prinsipløsning av VA- anlegget med plassering av anlegg og valg av ledningstraseer.

Felles hovedtrasé for vann- og avløp er foreslått lagt sørvest for tomtene 1 - 8. For å nå tomtene 10 – 15 legges infrastruktur i grensen mellom tomt 2 og 3, 4 og 5, og mellom 8 og 9. Tomt 1 og 16 kobles til anlegget via egen trasé som etableres i tilknytning til adkomstveien.





## VINTERVOLDLIA III

### Vegplan



Figur 1: Bilde fra første del av Gamle Vintervoldveien etter avkjøringen fra Fv. 6536 (Foto. H. Vintervold)



## 1. Innledning

### 1.1. Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Vintervoldlia III (plan Id 20210005) legger til rette for bygging av 16 nye fritidsboliger på gnr/bnr. 62/7 i Vintervoldlia på Glåmos, Rørros kommune. Det aktuelle planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse på Vintervolden, ca. 1,5 km syd for Glåmos. Adkomst til området er planlagt via eksisterende avkjøring fra Fv. 6536 Vintervollveien, og videre via Gamle Vintervollveien frem til nytt område.

### 1.2. Formål

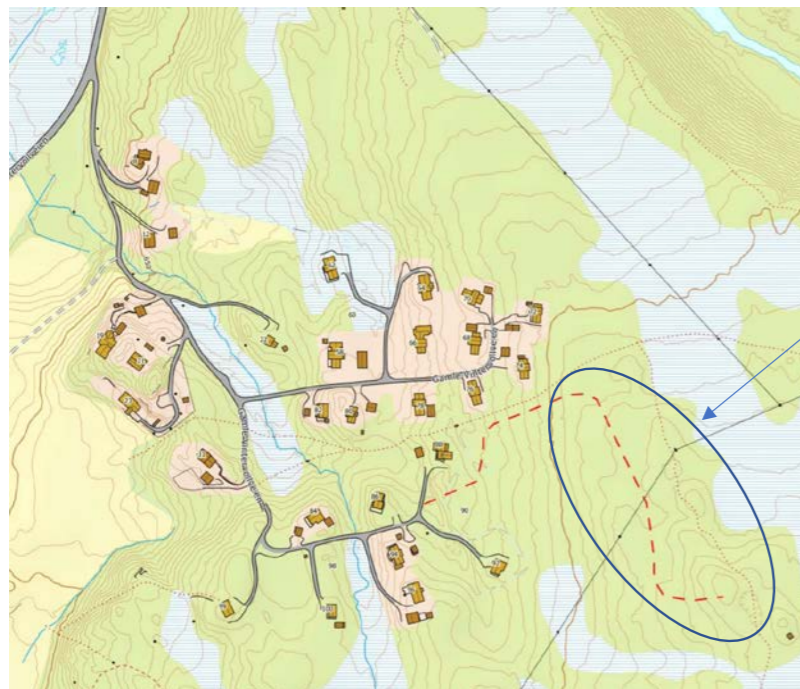
Vegplanen er utarbeidet med bakgrunn i følgende formål:

- Vise teknisk utforming av ny avkjøring fra Fv. 6536 som oppfyller SVV vegnormal N100.
- Kartlegge og vurdere eksisterende veg opp mot krav og retningslinjer jf. kap. 1.4.
- Vise ny privat adkomstvei utformet i samsvar med krav og retningslinjer jf. kap. 1.4.

I teksten er det gjort utsnitt fra veg-tegningene. Disse er vedlagt i A1 format sist i dokumentet. Tegning 1 viser nytt kryss og eksisterende veg, mens tegning 2 viser ny avkjøring og vei gjennom Vintervoldlia III.

### 1.3. Dagens situasjon

Figur 2 viser avkjøringen fra Fv. 6536, og veien gjennom eksisterende hytteområde. Foreslått ny adkomstvei til Vintervoldlia III er vist med stiplet rød linje.



Område for ny fritidsboligbebyggelse Vintervoldlia III.

Figur 2: Kart som viser dagens situasjon ved avkjøringen fra Fv. 6536, og veien gjennom allerede etablerte hytteområder. Ny veg inn til Vintervoldlia III er grovt skissert med stiplet rød linje.

### 1.4. Rammebetingelser

Ved utforming av avkjøringen fra Fv. 6536, ny adkomstvei, og ved vurdering av Gamle Vintervollveien, er det tatt utgangspunkt i følgende krav og veiledere:

- Statens vegvesens Vegnormal N100 Veg- og gateutforming (2021).
- Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (2020).
- Retningslinjer for planlegging av private veier til fritidseiendommer fra sammenlignbare kommuner (f.eks. fra Kvinesdal kommune vedtatt i 2021).

#### 1.4.1. Dimensjoneringsklasser

Fylkesvegen er vurdert å være i dimensjoneringsklasse HØ1 (N100) med hastighet på 80 km/t.

Ved planlegging og dimensjonering av ny adkomstveg, og vurdering av Gamle Vintervollveien, er dimensjoneringsklasse L2 – øvrige lokalveger lagt til grunn (N100), i tillegg til retningslinjer for private hytteveier fra sammenlignbare kommuner. Retningslinjene er oppsummert i figur 3. I denne vurderingen er det tatt utgangspunkt i områder mellom 16 – 50 hytter (27 i dag + 16 nye).

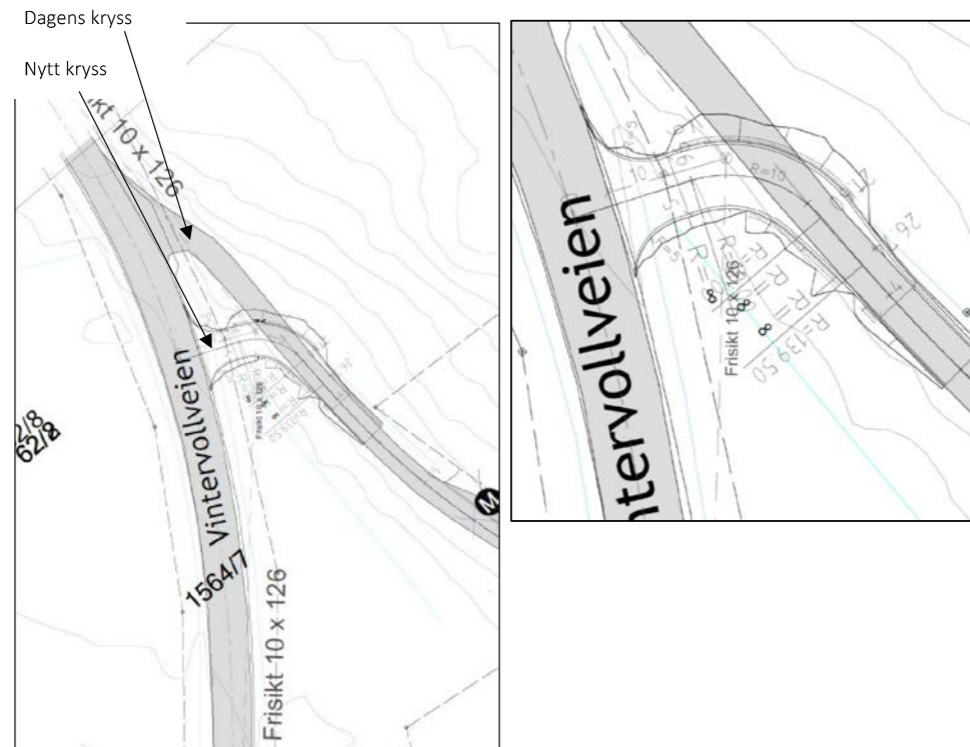
Antall hytter	1-5	6-15	16-50	51 – 200	> 200
Veibredde	3,5 m	3,5 m	4,0 m	4,0 m	5,0 m
Anbefalt maks stigning	Vintervei: 16 % Sommervei: 18 %	Vintervei: 14 % Sommervei: 16 %	Vintervei: 14 % Sommervei: 16 %	Vintervei: 12,5 % Sommervei: 14 %	12 %
Minste tillatte kurveradius		7 m	10 m	15 m	20 m
Krav om møteplass	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 250 meter	Ja, én møteplass for hver 100 meter	Nei, 5 meter veibredde er nok til å kunne møtes

Figur 3: Oppsummering av krav til private hytteveier fra Kvinesdal kommune (15.12.21). Disse retningslinjene er i henhold til SVV normal N100 for L2 – øvrige lokalveger. Retningslinjer for områder med mellom 16 – 50 hytter er markert med gult.

## 2. Nytt kryss – avkjøringen fra Fv. 6536

Ny avkjørsel og Gamle Vintervoldveien er i sin helhet vist i tegning 1.

Ny avkjørsel fra fylkesvei er utformet i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100. Avkjørselen er flyttet 25 meter sørover for å få en bedre påkjøring på fylkesveien. Frisiktsoner (10 x 126) er utformet i samsvar med kravene til dimensjoneringsklasse HØ1 med hastighet på 80 km/t. Som en ser av figur 5 og 6 ligger svingen etter avkjøringen på minstekravet til radius på 10 m. Det er derfor gjort en breddeutvidelse av veien.



Figur 4: Kartutsnitt som viser oversikt og mer i detalj planlagt oppgradering av krysset/avkjøringen fra Fv. 6536 (Feste NØ).

I figur 4 (t.v.) kan en sammenligne fremtidig kryss med dagens kryss. Krysset er endret slik at det kommer mer vinkelrett på fylkesveien. Dette gir større avstand til hovedveien, og med det bedre sikt og svingradius. Breddeutvidelse gjør det mulig å møtes på en god måte i svingen, og sikrer god fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Det er innarbeidet en rekkefølgebestemmelse i forslag til reguleringsbestemmelser som sikrer at utbedringen av krysset gjøres før det gis brukstillatelse på nye hytter.

## 3. Kartlegging av eksisterende adkomstvei - Gamle Vintervollveien

Kartlegging av horisontal geometri er basert på FKB kartdata og flybilde. Det er etablert senterlinje mellom kartlagt høyre og venstre veikant. Meter fra og til har utgangspunkt i startpunkt ved fylkesveien i ny avkjørsel.

### 3.1. Horisontal geometri

Tabellen nedenfor viser veiens eksisterende rettlinjer og kurver med radius:

Meter fra	Til	Radius (m)	Lengde (m)	Meter fra	Til	Radius (m)	Lengde (m)
0,00	9,96	∞	9,96	350,68	374,01	∞	23,33
9,96	21,60	10	11,64	374,01	393,82	38,5	19,82
21,60	26,74	∞	5,14	393,82	415,38	∞	21,56
26,74	101,02	139,5	74,28	415,38	438,48	35	23,10
101,02	109,89	∞	8,88	438,48	447,27	∞	8,79
109,89	140,70	62	30,80	447,27	461,17	10	13,90
140,70	151,98	∞	11,29	461,17	461,34	∞	0,17
151,98	162,95	16	10,97	461,34	475,33	26	13,99
162,95	172,26	∞	9,32	475,33	484,19	∞	8,86
172,26	189,57	35,5	17,31	484,19	495,95	150	11,75
189,57	205,05	∞	15,48	495,95	515,27	∞	19,33
205,05	216,19	23	11,14	515,27	533,40	129,5	18,13
216,19	228,79	∞	12,59	533,40	542,16	∞	8,76
228,79	243,59	82,5	14,80	542,16	556,55	72,5	14,39
243,59	256,51	∞	12,92	556,55	557,77	∞	1,22
256,51	281,36	85	24,85	557,77	569,61	150	11,84
281,36	289,65	∞	8,29	569,61	583,58	∞	13,97
289,65	318,71	150	29,07	583,58	604,24	18	20,66
318,71	322,24	∞	3,53	604,24	633,88	∞	29,64
322,24	350,68	48	28,44				

Figur 5: Tabellen viser hvilke partier av veien som er rett, og hvilke som har krappe svinger. Partier med radius nært anbefalt grense er markert med gult, og markert i kart (fig 6).

Figur 5 viser at alle svinger på strekningen fra 0 – 633 meter fra fylkesveien har en kurvatur innenfor minstekravet på 10 m radius.

To partier har / vil få en svingradius på anbefalt minstegrense på 10 m.



Figur 6: Svinger (eksisterende og planlagt) med radius på 10 meter er markert med rødt.

### 3.2. Vertikal geometri - stigningsforhold

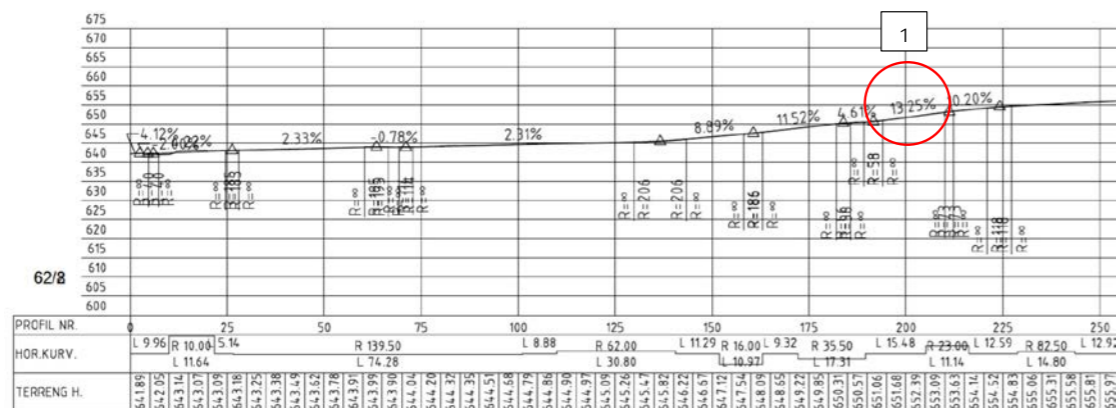
Vertikalkurvatur er kartlagt ved bruk av terrengmodell fra høydedata fra Statens kartverk, med 0,25 meters oppløsning. Høydedataene er fra laserskanning utført i 2012. Det tas forbehold om høyder på strekningen mellom 430 meter og 442 meter, hvor veien er lagt om etter høyde-kartleggingen.

Profiler for eksisterende veg er delt opp i tre. Linjen *profil nr.* viser hvor mange meter strekningen er fra avkjøringen fra fylkesvegen. Over veglinjen er stigningsprosenten vist, under veglinjen er radius på vegen vist.

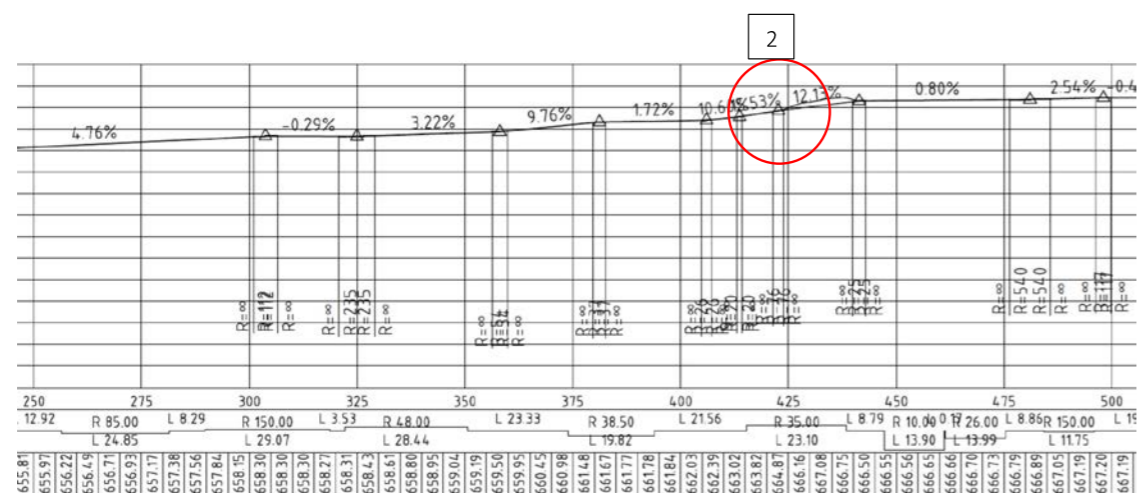
Anbefalt stigning for adkomstveier til hyttefelt som benyttes som vintervei, er på 14% (fig.3). Det er identifisert tre strekninger som har en stigningsprosent rett over/under 14%:

1. Mellom ca. 190 - 210 meter fra fylkesvegen er en bakke på **13,25 %**.
2. Mellom ca. 413 til 423 meter fra fylkesvegen er en bakke på **15,53 %**.
3. Mellom ca. 550 til 564 meter fra fylkesvegen er en bakke på **14,27%**.

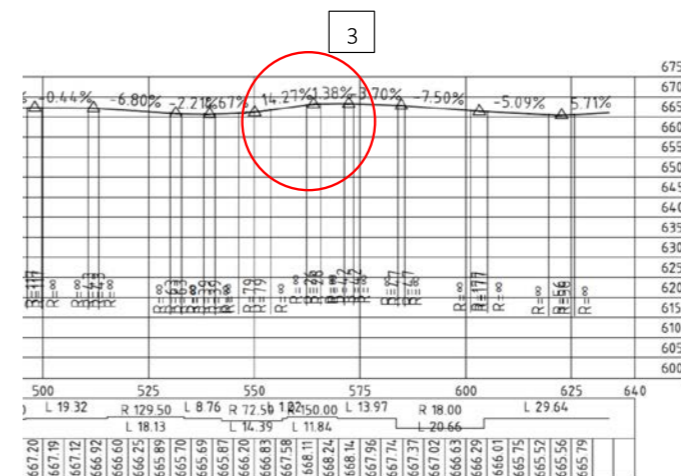
Strekningene er vist i profilene under.



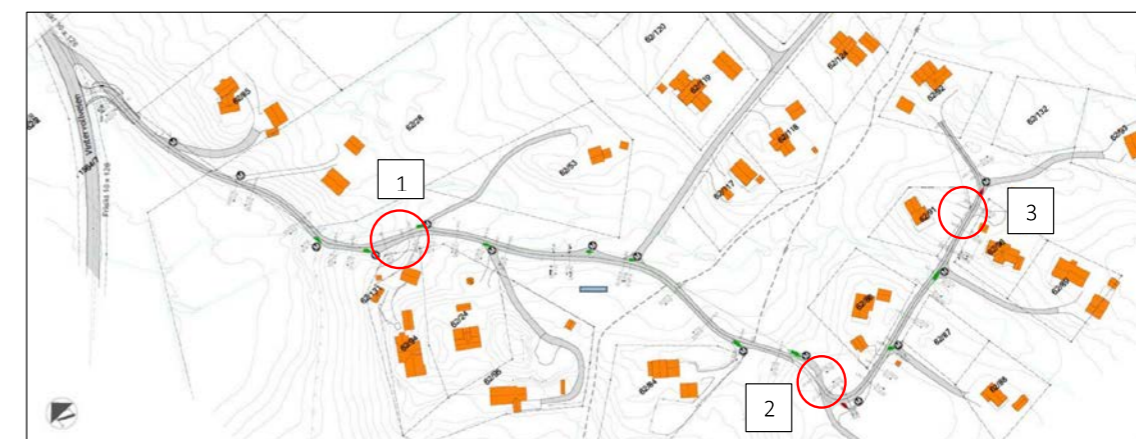
Figur 7: Profil på strekningen fra 0 - 250 meter etter fylkesvegen. Tallet henviser til plassering i figur 10.



Figur 8: Profil på strekningen fra 250 - 500 meter etter fylkesvegen. Tallet henviser til plassering i figur 10.



Figur 9: Profil på strekningen 500 - 640 meter etter fylkesvegen. Tallet henviser til plassering i figur 10.



Figur 10: Kartutsnitt som viser de to partiene av vegen som har stigning rett under/over anbefalt grense på 14%.

### 3.3. Veibredde og møteplasser

Kartlegging av veibredde er utført for hver tiende meter. Det er tatt utgangspunkt i et krav om veibredde på 4 meter.

Kartlagt veibredde (avstand fra ny avkjørsel)		
Meter fra-til	Veibredde	Lengde (m)
20-60	3,7 - 3,9	40
70-130	3,2 - 3,4	60
140-210	3,5 - 5	70
220-240	3,1 - 3,4	20
250-350	3,8 - 7	100
360-380	3,3 - 3,4	20
390-400	3,6 - 3,9	10
410-420	3,1 - 3,4	10
430-470	3,5 - 4,7	40
480-630	2,5 - 3,3	150

Figur 11: Strekninger med vegbredde under 4 meter er markert med rosa.

Veilengden er totalt 634 meter. Av disse er det ca. totalt 260 meter som har en bredde under 3,5 meter. Disse er delt opp i flere mindre partier. Ett av disse er 60 meter (mellom 70 – 130 m etter krysset) og ett på 150 m (de siste 150 m av vegen).

Møteplasser er kartlagt fra kartgrunnlag og ortofoto. Avkjørsler og veikryss er medregnet som møteplass. Det tatt utgangspunkt i et krav om en møteplass for hver 250 m.

Møteplasser (Avstand fra start ny avkjørsel)			
Meter fra start	Side (fra FV)		Ca. avstand (m)
60	V	Avkjørsel	60
100	V	Avkjørsel	40
155	H	Avkjørsel	55
185	H	Møteplass	30
212	V	Avkjørsel	27
245	H	Avkjørsel	33
300	V	Møteplass	55
323	H	Avkjørsel	23
395	H	Avkjørsel	72
425	V	Møteplass	30
460	H	Møteplass	35
498	H	Avkjørsel	38
545	H	Avkjørsel	47
595	H	Avkjørsel	50

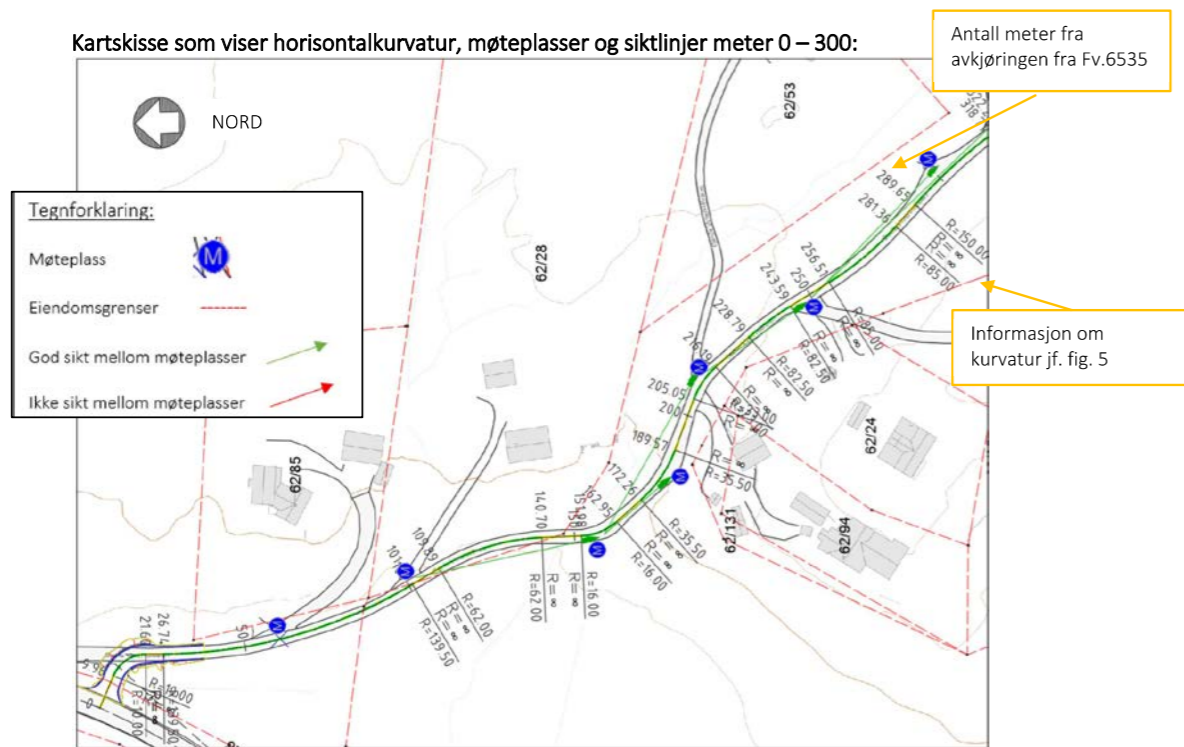
Avstanden mellom møteplassene

Figur 12: Tabell som viser møteplasser langs Gamle Vintervollveien.

Figur 12 viser at lengste strekning mellom to møteplasser er 72 meter, altså godt innenfor minstekravet på minst en møteplass pr. 250 m.

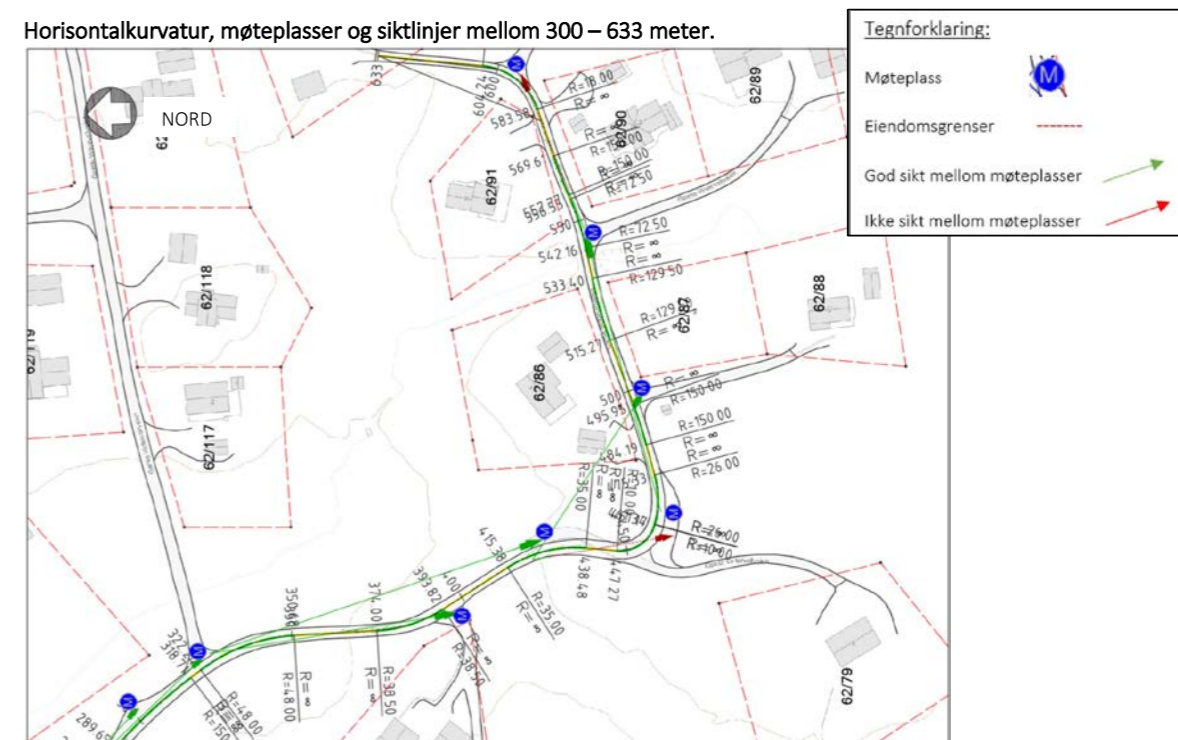
I figur 13 og 14 er informasjon om kurvatur, møteplasser og sikt mellom møteplassene samlet og vist på kart. Veien er fordelt på to kart for bedre lesbarhet. Som vist på kartene kan antall meter fra avkjøringen leses ut fra tall på oversiden av vegtraseen. På undersiden av veitraseen er informasjon om kurvatur vist.

**Kartskisse som viser horisontalkurvatur, møteplasser og siktlinjer meter 0 – 300:**



Figur 13: Kart som viser Gamle Vintervollveien de første 300 meterne.

**Horisontalkurvatur, møteplasser og siktlinjer mellom 300 – 633 meter.**



Figur 14: Kart som viser Gamle Vintervollveien mellom fra 300 – 633 meter fra fylkesvegen.

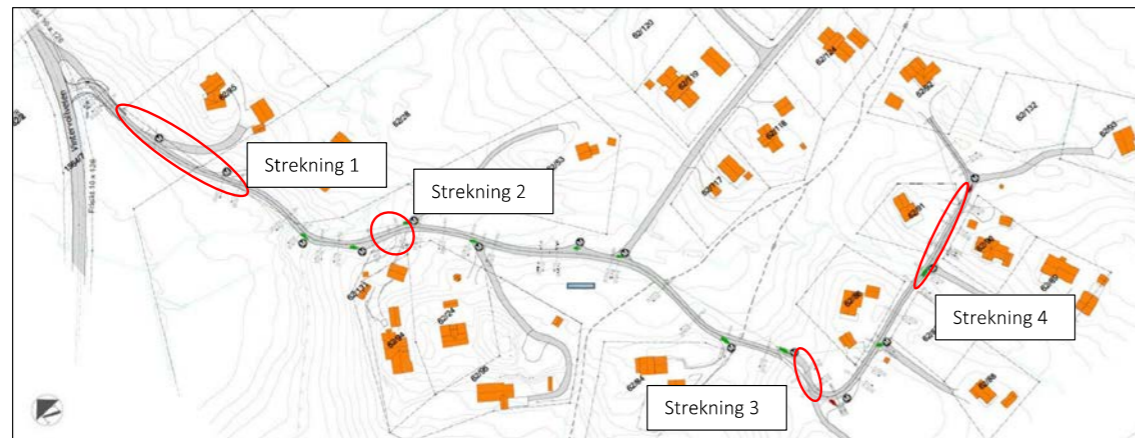
På strekningen 0 – 300 meter etter fylkesvegen (fig. 13) indikerer grønne piler at det er god sikt mellom møteplassene forutsatt at vegetasjon er fjernet. Dette gjelder også strekningen rundt ca. 200 meter, hvor stigningen er over 13 %.

På strekningen 300 – 633 meter etter fylkesvegen (fig 14) er det god sikt mellom møteplassene bortsett fra på strekningen mellom 425 m - 460 m, og mellom 550 m - 600 m. Dette er vist med røde piler.

**3.4. Samlet vurdering og anbefalte tiltak**

En gjennomgang av Gamle Vintervollveien viser at vegen i dag i stor grad er utformet i tråd med krav og retningslinjer for private vegger i fritidsboligområder opp til 50 hytter. Forutsatt jevnlig vedlikehold, og enkelte tiltak som skissert under, vil vegen kunne tåle den økte belastning, og samtidig gi trafikksikre kjøreforhold.

Etter gjennomgangen er det imidlertid plukket ut noen strekninger/punkter hvor det anbefales tiltak for å sikre at vegen er rustet for økt trafikk som følge av utbyggingen av Vintervoldlia III (vist på kart fig. 15).



Figur 15 Oversiktskart over eksisterende veg fra avkjøringen fra fylkesveien til planlagt avkjøring til Vintervoldlia III. På skissen vises også eiendomsgrenser og gårds og bruksnummer.

#### 3.4.1. Strekning 1: fra ca. 70 – 130 meter etter avkjøringen fra Fv. 6536.

Strekningen omfatter partiet rett etter avkjøringen fra fylkesvegen hvor en sving med radius på 10 (fig 5 og 6 nr.1) går inn på et parti med smal veg (fig. 11). I svingen er det planlagt en breddeutvidelse jf. fig 4. Jf. fig 13 er det godt med møteplasser på strekningen. Det anbefales ikke breddeutvidelse på strekningen da dette kan invitere til høyere fart. Det anbefales imidlertid å fjerne vegetasjon langs vegen for å ivareta god sikt.



Figur 16: Foto fra strekningen rett etter avkjøringen fra Fv. 6536. Her bør det fjernes vegetasjon for å ivareta god sikt (foto: H. Vintervold)

#### 3.4.2. Strekning 2: fra ca. 190 – 210 meter etter avkjøringen fra Fv. 6536.

På strekningen har vegen en stigning på 13,25 % (vist i fig. 7 og nr. 1 i fig. 10). Stigningen er rett under anbefalingen på 14 %. Det er møteplasser med sikt mellom på strekningen (fig. 14). Ut fra figur 17 er det pr. i dag ikke nødvendig å fjerne vegetasjon, men dette vil være en pågående vurdering. Anbefalt tiltak er å gruse opp møteplassene slik at disse tåler økt belastning fra bla. tynge kjøretøyer.



Figur 17: foto fra bakke med stigning på 13,25 %. Det er møteplasser både i bunnen og toppen av bakken (foto: H. Vintervold).

#### 3.4.3. Strekning 3: fra ca. 413 – 467 meter etter avkjøringen fra Fv. 6536.

Vegen har en stigning på 15,53 % som går inn i en sving med 10 radius (fig. 5,6 og 8, 10). Det er tre møteplasser på strekningen (fig 14), men det mangler sikt mellom disse gjennom svingen. Vegen har imidlertid god bredde, med en romslig avkjøring midt i svingen. For å bedre sikten anbefales det å fjerne nødvendig vegetasjon. Videre anbefales det å gruse opp, og grøfte rundt møteplassene slik at de tåler belastningen av tunge kjøretøyer.



Figur 18 : Foto av bakke med sving. Også her er det godt med møteplasser (foto: H. Vintervold)

### 3.4.4. Stekning 4: fra ca. 480 – 630 meter etter avkjøringen fra Fv. 6536.

På strekningen er det smal veg med en bredde på mellom 2,5 m – 3,3 m (fig 11), kombinert med en bakke på ca. 20 meter med en stigning på 14,27 %. Det er godt med møteplasser på strekningen, men på grunn av bakken er det ikke sikt mellom møteplassene. Figur 18 viser første del av strekningen, med møteplassen rette etter en skarp sving. På deler av strekningen anbefales det en breddeutvidelse i forbindelse med grusing og grøfting. Breddeutvidelsen bør i hovedsak skje mot sør.



Figur 19: Siste del av Gamle Vintervollveien før planlagt avkjøring til Vintervoldlia III (foto: H. Vintervold)

## 4. Ny adkomstvei til Vintervoldlia III

Ny veg er vist med målsatte tegninger i skissen *Vegplan ny veg tegning 2*. Vegplanen viser både vertikal og horisontal geometri.



Figur 20: Utsnitt fra tegningen *Vegplan ny veg* (Feste NØ)

### 4.1. Horisontal geometri

Ny adkomstvei er gitt en bredde på 4 meter. Skjæringer og fyllinger er vist i planen. Alle svinger har en svingradius over anbefalt minstegrense på 10, meter. Det er beregnet breddeutvidelse i tilknytning til svinger. Det er regulert inn snuplass for utrykningskjøretøyer helt sør i området. I tillegg vil det bli mulighet til å snu ved kjørespør inn til vannforsyningsanlegget rundt 150 – 200 meter inn i vegtraseen. Adkomstveien er regulert med annet vegareal som er skjæringer/fyllinger og plass for snøopplag etc.

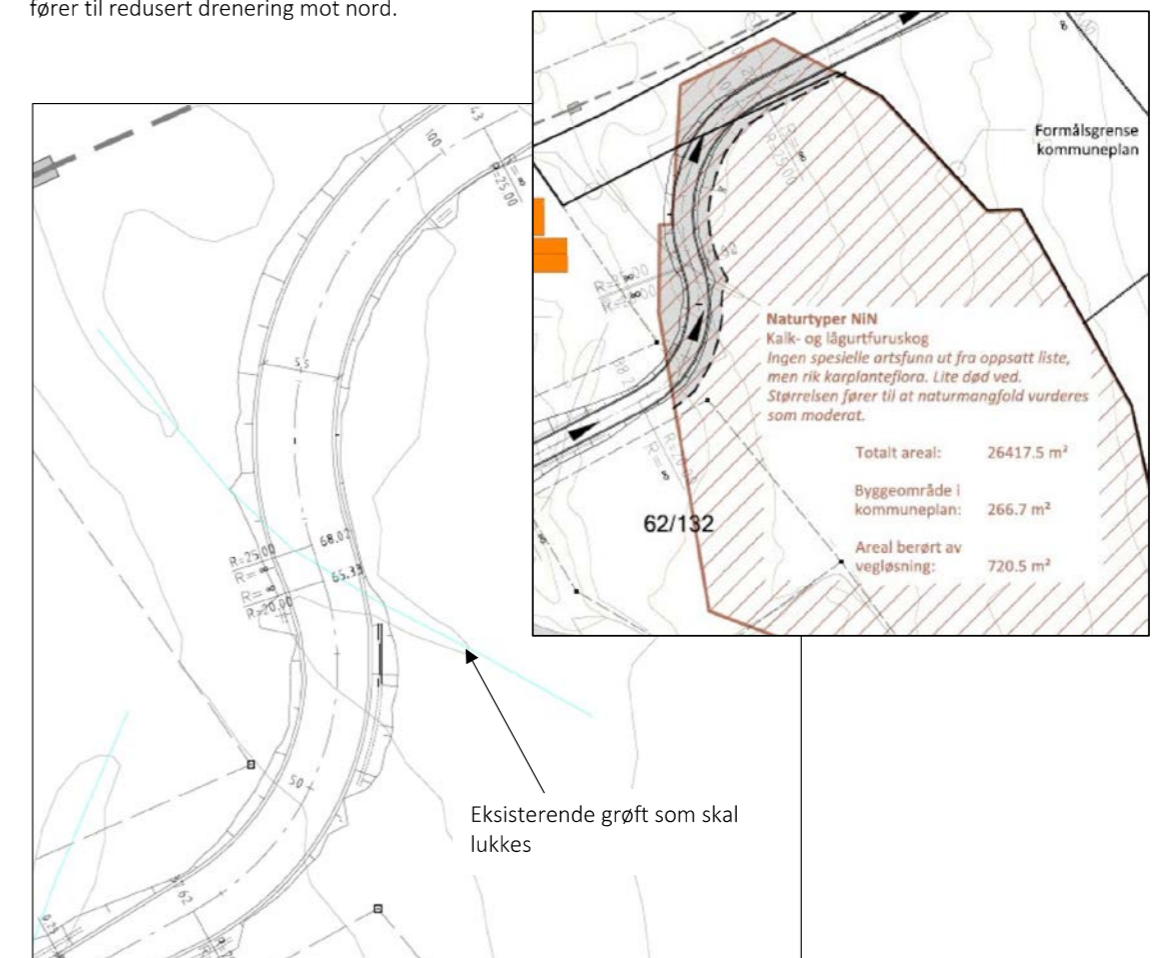
### 4.2. Vertikal geometri

I tegningen *Vegplan ny veg* er stigningsforholdene målsatt og vist i detalj. Stigning på adkomstveien er godt innenfor anbefalt grense på maksimalt 14 % for veger som vinterbrøytes. Maksimal stigning på deler av vegen er på 8,8 %.

### 4.3. Avbøtende tiltak

#### 4.3.1. Sikring av myrområde

Ved opparbeidelse av veien vil det bli gjort tiltak for å hindre at den østenforliggende lågurtfuruskogen dreneres ut mot nord. Det skal etableres et tetningsnett på østsiden av veifyllingen /veilegemet. Videre skal eksisterende grøft øst for tverrprofil 65 lukkes. I sum vil dette være et kompensierende tiltak som fører til redusert drenering mot nord.



Figur 21: Utsnitt fra skisse *Vegplan ny veg* som viser området hvor den nye adkomstveien krysser myrområde med sårbare naturtyper. Dette området er vist med brun skravur på utsnittet til høyre (utsnitt Miljøfaglig utredning med tilleggs vurdering vedlegg 4 til planforslaget 2019/2021).

4.3.2. Skjerming mot eksisterende hytter

Ny adkomstvei vil påvirke særlig eiendommen 62/92, men også 62/125 og 62/116 (fig.22)

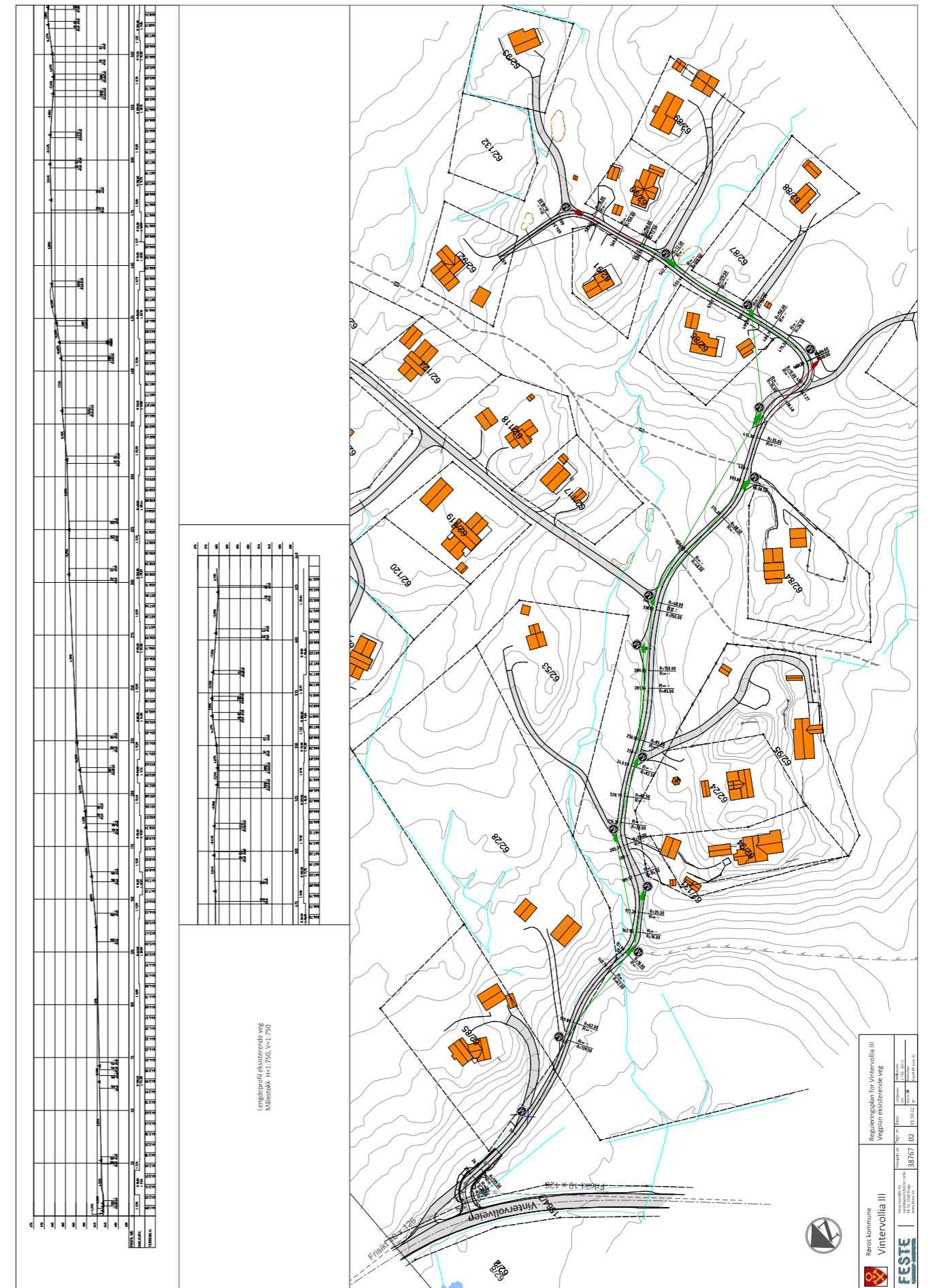


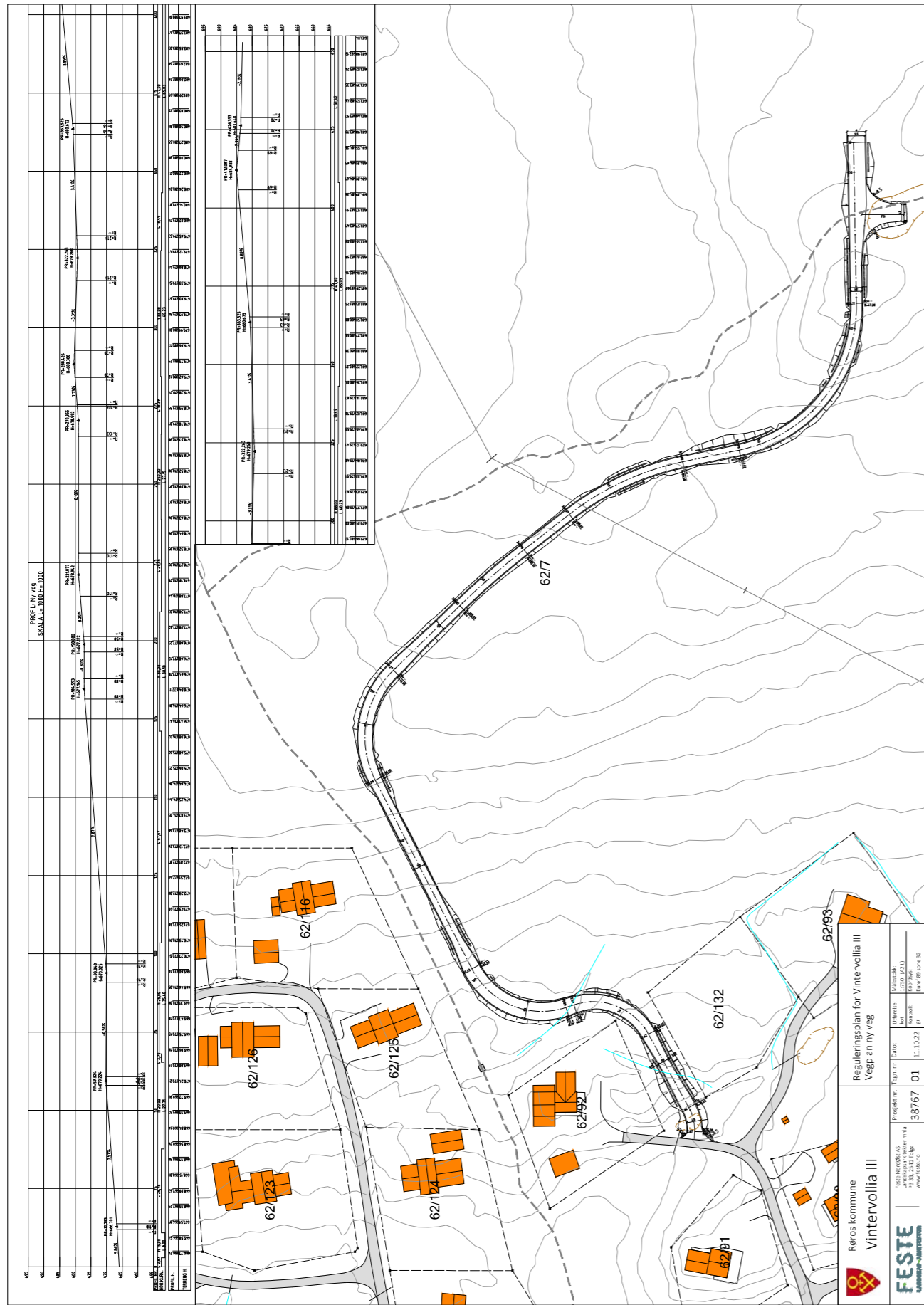
Figur 22: kartutsnitt som viser eiendommer som blir særlig berørt av ny veg til Vintervoldlia III.

Hyttene ligger henholdsvis på 668 moh., 670 moh. og 673 moh. Skissen *Vegplan ny veg viser* horisontal geometrien (stigningen) på vegen forbi eiendommene i detalj. På de første 170 meter inn fra avkjøringen stiger vegen fra 664 moh. – 675 moh. Ny veg blir, med noen variasjoner, liggende på ca. samme høyde som eksisterende bebyggelse. Av hensyn til sårbare naturtyper på myrområdene i øst er det ikke ønskelig å senke vegen, da dette vil kunne føre til drenering av myrområdet mot nordvest. Som avbøtende tiltak er det derfor foreslått å tillate etablering av skjermende vegetasjon, og eventuelt jordvoll innenfor området som er regulert til vegetasjonsskjerm mellom vegen og etablerte hytteområder i nors og vest. Vegetasjon må være stedegen.



Figur 23: område regulert til vegetasjonsskjerm, og hvor det tillates etablering av skjermende vegetasjon/jordvoll er markert med grønt.





# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# Nabolagsprofil

Vintervollveien 9

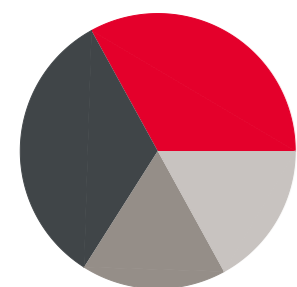
## Offentlig transport

Ol-Jensabakken Linje 440, 543	7 min	0.5 km
Glåmos stasjon Linje R60	7 min	6.5 km
Røros lufthavn	10 min	

## Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.) 20 elever, 2 klasser	6 min	5.5 km
Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	8 min	7.6 km
Røros videregående skole 300 elever	8 min	7.5 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

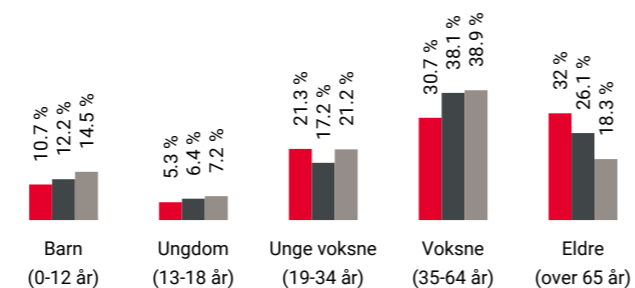


33% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
17% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Orvos	76	46
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

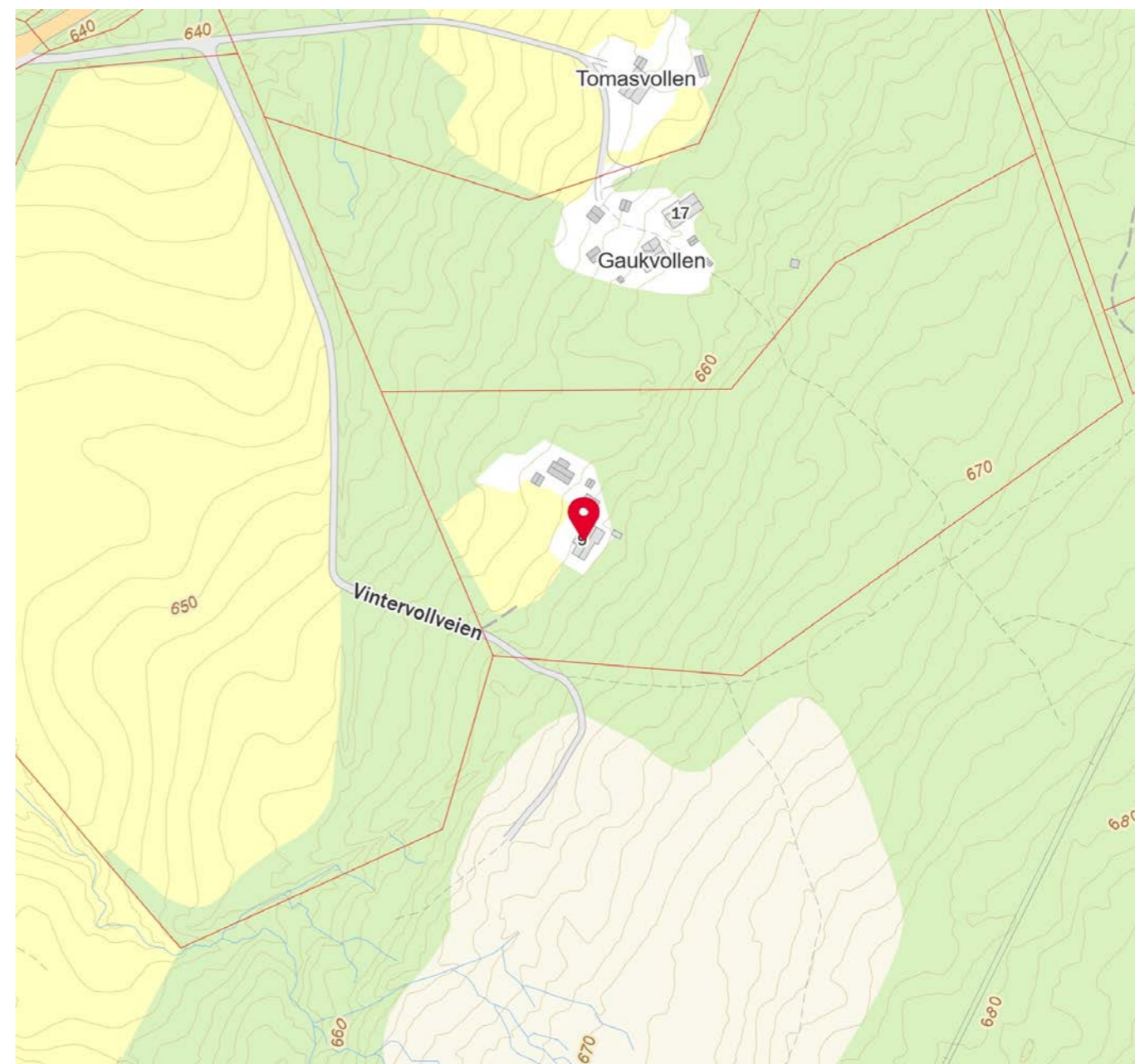
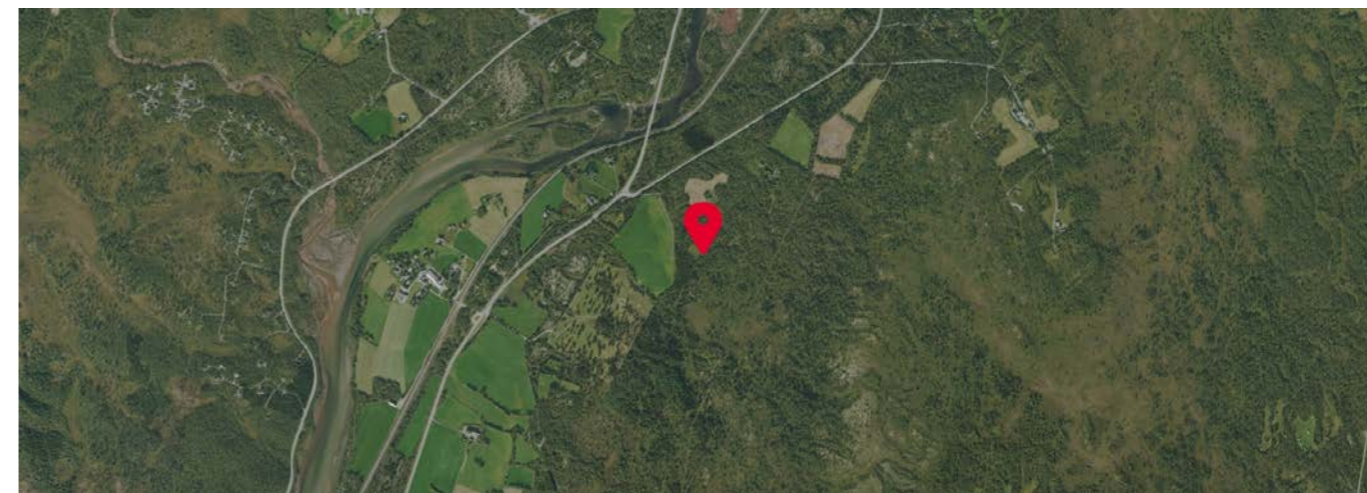
Glåmos barnehage (1-5 år) 17 barn	7 min	6 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min	7.4 km
Hengfonna Barnehage	8 min	

## Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	7 min	6 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	8 min	7.7 km

## Sport

Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	5.4 km
Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	7 min	5.4 km
Røros Gym	8 min	
Aktiviteten Treningssenter	10 min	





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Vintervollia 1-16  
7372 GLÅMOSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen  
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer: 1705245001

Telefon: 918 61 016  
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.07.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon