



selberg arkitekter

Røros/Plaassja, 06.12.2022

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
22/1731-1	15120/22	PLAN 29082022	Ingunn Holøymoen	

TILBAKEMELDING PÅ PLANINITATIV OG OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERING- BARNEHAGE YSTERHAGAEN

Dato: 2.12.2022
Deltagere: Frøydis Aarnseth Aalbu, Selberg Arkitekter
Tomas Asplund, Selberg Arkitekter
Jørn Aspli, Prosjektutvikling Midt-Norge
Rolf Røsand, prosjektleder Røros kommune
Ingunn Holøymoen, Kommuneplanlegger Røros kommune
Øystein Engan, Kommuneplanlegger Røros kommune
Planid: 20220008
Sakid: 22/1731

Bakgrunn

Røros kommune, regulant, ønsker å utvikle eiendommen 137/32, Ysterhagaveien 25 ved å bygge en ny og større barnehage. Tomta er i dag i bruk til barnehagebygg. Ny bebyggelse skal vurderes og settes i sammenheng med verdier i kultur-, natur- og rekreasjonsområder rundt.

Røros kommune har valgt Selberg Arkitekter som samarbeidspartner for utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Hensikten med planarbeidet beskrives slik:

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for ny 6-avdelings barnehage i Røros. Selberg Arkitekter har utarbeidet planinitiativet på vegne av Røros kommune.

Planen vil også legge til rette for opparbeiding av fortau langs Ysterhagaveien mellom Falunveien og Ysterhagaen barnehage. Den vil også sikre tilstrekkelig parkering til planens formål og sikre turdraget langs barnehagens nordøstside.

Trafikksikker adkomstløsning, effektivt bygg og gode uteoppholdsarealer er viktige forutsetninger for etablering av barnehagen.

Røros kommune v/prosjektleder er formell regulant.

Forholdet til overordnet plan

Kommunedelplan for Røros sentrum, 2009, viser planområdet avsatt til offentlig formål. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.



EATNEMENAERPIE
/ VERDENSARV



INDUSTRIE
/ INDUSTRI



KULTURVRE
/ KULTUR

Post- og besøksadresse
Bergmannsgata 23
7374 RØROS / PLAASSJA
Telefon: 72 41 94 00

Org.nr: NO 939 898 743 MVA
Bankgiro: 4280.05.23022
www.roros.kommune.no
postmottak@roros.kommune.no

*Vaerien
Vuelie* *Pulsen
i fjellet*

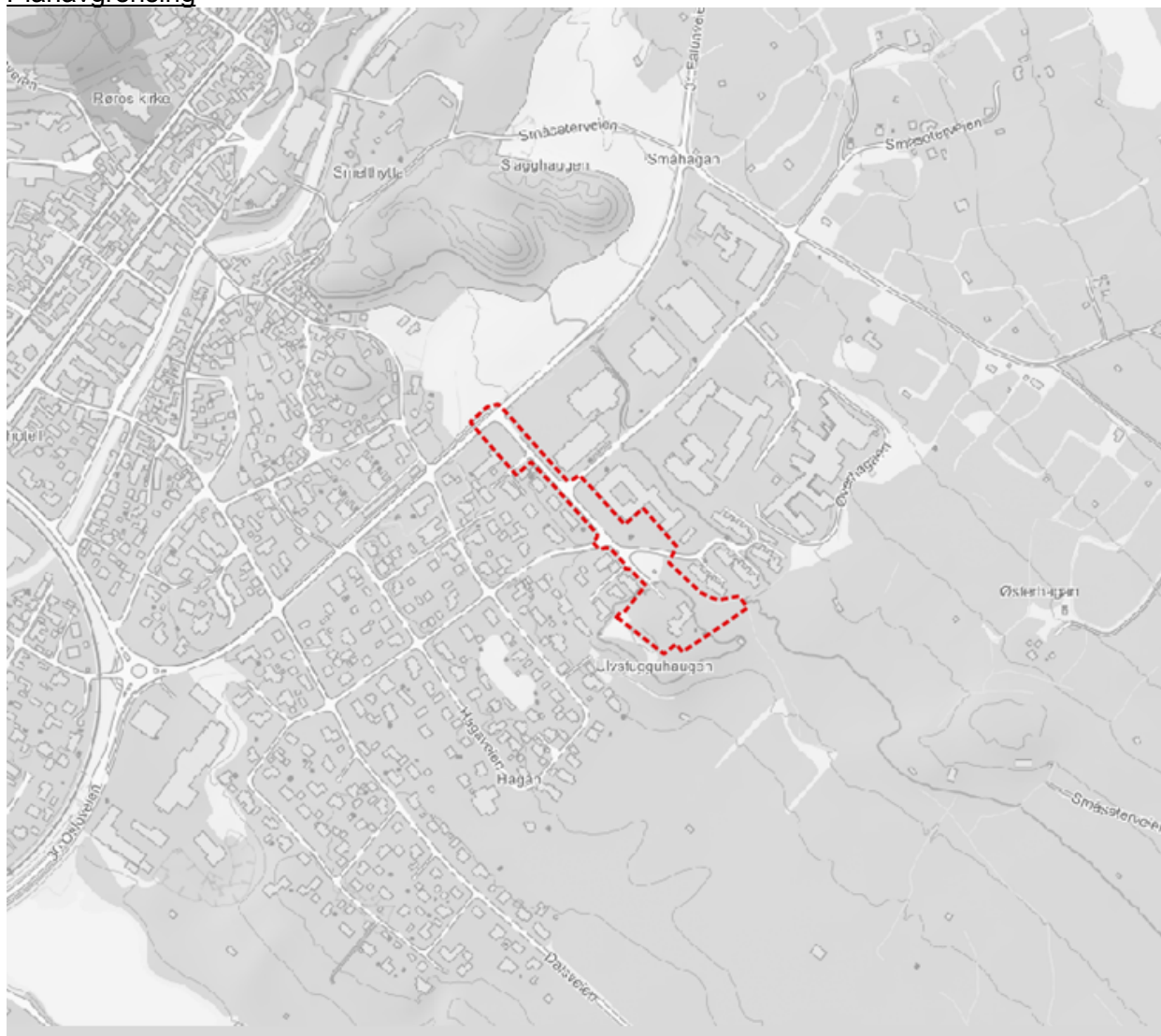
Området er i dag uregulert.

Viktige utfordringer i planområdet

Råd for oppstart av arbeidet med reguleringsplan

Røros kommune anbefaler at det startes opp arbeid med reguleringsplan for Ysterhagaen barnehage og har følgende innspill til planarbeidet på nåværende tidspunkt:

Planavgrensing



Det er enighet om planavgrensning for arbeidet.

Miljø

Bestemmelser må henvise til T1442/2021. Evt avvik fra denne må beskrives og begrunnes. Antagelig er det ikke støyutfordringer her. Mulig anleggsperioden om så. 1442/2021 må gjelde også anleggsperiode.

Grunnundersøkelser

Det er funnet forurensning i grunnen i området og det foreligger egen rapport for de utførte undersøkelser. Det er sannsynlig at det finnes forurensning av de øvre jordlag i hele planområdet. Det må utføres kartlegging av forurensning på øvrige områder som skal benyttes til barnehage. Planen må følge opp avbøtende tiltak med bestemmelser.



Natur og miljø

Vi kan ikke se at det er behov for naturmangfoldkartlegging da området er i bruk til barnehageformål og bebygget. Det må legges til rette for bruk av sykkel og gange til barnehagen gjennom trafiksikker løsning for myke trafikanter og tilrettelegging for sykkelparkering/parkering for sykkelvogn.

Landbruk

Områder som blir LNFR utelates fra sluttplan. Dette gjelder en liten flik i øst.

Eiendomsgrenser

Det er usikre grenser mot sør og øst på den kommunale eiendommen. I tillegg er det to sirkeleiendommer innenfor 137/32. Vi vil anbefale at det utføres grensepåvisning for 137/32.

Utbyggingsstruktur, volum og fasader

Planarbeidet må vise til en sammenheng mellom den foreslåtte utbyggingen og omgivelsene, både med eksisterende og planlagt bebyggelse, utearealer og grønnstruktur. Planen må beskrive hvordan man ivaretar områdets stedskvaliteter og hvordan man sikrer en forbindelse mellom planområdet, øvrig bebyggelse i området og landbruksarealene i øst.

Planinitiativet mangler en utfyllende beskrivelse av planområdet og dets forhold til omgivelsene idag. Det er heller ikke lagt fram hvordan de historiske sammenhengene i området er og hva man definerer som identitetsbærende elementer for områdets historiefortelling. Dette må være grunnleggende beskrivelser som skal danne grunnlag for videre arbeid med planen.

Planavdelingen ønsker at dette utarbeides tidlig i planprosessen og drøftes med plan og byantikvar før man fastslår plangrep. Det vil være særlig viktig å vise den historiske bebyggelsesstrukturen i området helt frem til dags dato og definere hvordan man kan ivareta dette videre i planarbeidet.

Det må utarbeides en beskrivelse av landskapet og landskapsrommet tiltaket skal plasseres i, da særlig en beskrivelse av den særegne Ulvstugguhaugen som landskapselement. Tiltaket skal legges i brytningen mellom landbruk/hagalandskapet og bolig-/institusjonsbebyggelse. Deler av tilgrensende område har forholdsvis store volum, mens øvrige deler er ordinær boligbebyggelse. Det må beskrives hvordan tiltaket søkes tilpasset eksisterende omkringliggende former, strukturer og bebyggelse.

Vi vil bemerke at volumene som presenteres i planinitiativet kun er presentert i 2D og uten utfyllende beskrivelse i forhold til elementer som nevnt over. Det er ikke nevnt noen høyder eller fasadeuttrykk. Kommunen har derfor ikke grunnlag for å vurdere om dette vil være aktuelle utbyggingsformer for området slik det er presentert. Vi savner en dypere presentasjon av disse illustrasjonene når de er presentert og kan ikke forholde oss til disse slik de ligger i planinitiativet. Dette må jobbes videre med i planforslaget sammen med plan og byantikvar som nevnt over.

Planforslaget må redegjøre for hvordan bygningsmassen konkret ivaretar kulturmiljøet rundt og sammenhengen med landskap og eksisterende bebyggelse og hva det eventuelt vil tilføre området i forhold til dagens situasjon. Det må sikres arkitektonisk kvalitet i planarbeidet og skapes en helhet mellom estetikk og bruk av materialer. Det skal sikres en helhetlig sammenheng mellom bygg og omgivelser, både i forhold til menneskelig skala og landskap. Ulike alternativer til utbygging og tiltak skal presenteres og redegjøres for plan og byantikvar i løpet av planprosessen, før ferdig planforslag utarbeides. Dette skal presenteres med forslag til volum, høyde, fotavtrykk og utnyttelse for de ulike formål. Dette må drøftes med planavdeling underveis i planprosessen. Bruk av 3D og fotomontasje skal følge redegjørelser og vurderinger av de ulike alternativ. Valgt løsning for volum, bebyggelse og øvrige tiltak skal følges opp i

konkrete planbestemmelser og redegjøres for i planbeskrivelse. Sol/skygge diagram skal følge med de ulike alternativer. Foreslått tiltak skal i sin helhet konsekvensutredes i konsekvensutredning for kulturmiljø (begrunnelse for KU under) og vurderes ut fra landskapspåvirkning og eksisterende bebyggelsesstruktur samt viktige siktlinjer. Med bakgrunn i områdets plassering og mulig visuell påvirkning på viktige deler av verdensarvområder stilles det høye krav til planens detaljeringsgrad og kunnskapsgrunnlag for volum og fasader. Kommunen ønsker at det vurderes ulike typer takformer og legges frem i alternativvurderingene.

Bruk av 3D og fotomontasje skal utføres i samråd med Byantikvar som bidrar i prosessen med å finne siktepunkter og siktlinjer. Det er viktig at det benyttes nye og oppdaterte bilder i fotomontasjer. Bilder skal dateres og skrives opphav. Særlig siktlinjer fra Slagghaugene, Småsetran og området ved Moan gård skal presenteres. Byantikvar vil gi innspill på dette etter henvendelse fra regulant.

Planbestemmelsene må ivareta forslag til avbøtende tiltak og anbefalinger fra KU og øvrig faggrunnlag og sikre god kvalitet og høy grad av estetisk tilpasning av bebyggelsen.

Trafikk

Planforslaget må utrede hvilke konsekvenser tiltaket har for biltrafikken og fremkommelighet for eksisterende bebyggelse og virksomhet og omkringliggende vegsystem. Det må brukes oppdaterte trafikkdata for området. Planen må utrede og sikre effektive løsninger for gående og syklende internt i planområdet og beskrive hvordan det vil påvirke skolevei, vei til øvrige institusjoner i området og atkomst til barnehage. Behovet for busstopp i tilknytning til området bør vurderes. Det skal planlegges for fortau fra eksisterende kryssing ved FV30 og inn til planområdet.

Atkomsten inn til området fra Fv30 må beskrives og vurderes i forhold til estimert trafikkmengde. Påvirkning på naboer og eksisterende virksomhet må beskrives, både for anleggsperiode og drift, og følges opp i planbestemmelser.

Varelevering må tas hensyn til i utforming av bygg og ivaretas i planbestemmelser.

Parkeringsdekning på utredes og regulant må vurdere behovet for parkeringsplasser i området, både for barnehage konkret, men også i forhold til tilgrensende virksomhet som tiltaket vil ha innvirkning på i forhold til arealbruk. Det må legges til rette for sambruk av parkeringsplasser og dette må fremkomme gjennom et parkeringsregnskap for felles og evt altemnerende bruk av parkeringsplasser. Det gjelder særlig i forhold til bruk av parkeringsareal sammen med TFF og hvordan kapasitet for alle virksomheter ivaretas og kan løses i området. Planarbeidet må innebefatte medvirkningsprosess med berørte virksomheter.

Planforslaget må sikre tilstrekkelig sykkelparkering, både for ansatte og brukere. Sykkelparkering skal ligge nært inngang og være under tak.

Parkering, atkomst og trafiksikkerhet/trafikkmønster skal presenteres og drøftes i planprosessen med plan.

Barn og unge

Planen må beskrive hvordan barn og unges interesser ivaretas, dette gjelder også i forhold til trafikkbildet i området. Med dette gjelder også egnethet og kvalitet på uteområder og områder for lek og aktivitet. Det må i planen oppgis hvilke lekeareal som skal være tilgjengelige for alle og hvilke som ikke kan oppnå dette. Kvalitet i uteområder skal ivertas og dette skal beskrives og følges opp gjennom planens bestemmelser.



Infrastruktur og flom

Det skal lages en overordnet VAO plan som følger reguleringsplanen til behandling. Denne skal vise hvordan tiltaket vil påvirke vann, avløp og overvann i området. Koblingspunkter for alle tre formål skal vises sammen med antatt plassering av rør.

Overvannssituasjonen i området må beskrives, både dagens og fremtidig situasjon. Beregning av overvannsmengder og beskrivelse av hvor overvannet føres skal være en del av planen. Det anbefales å ha tidlig samråd med kommunalteknikk angående overvannshåndtering og øvrig infrastruktur under bakken. Eksisterende tilførsel av VA langs Ysterhagaveien må endres som følge av krav til fortau.

Kommunen kan pr idag ikke levere slokkevann på 50 l/s slik virksomhet for brann ønsker. Det er usikkert hva kapasitet på vannledningsnettet er og dette må kartlegges for tilgjengelig brannvannkapasitet i planarbeidet. Planarbeidet må innebefatte en brannteknisk vurdering angående brannvesenets innsats og slokkevannsproblematikk basert på tilgjengelig brannvannkapasitet. Vurderingen må ta for seg tilgjengelighet for brannvesenet med kjøretøy, hvordan tilstrekkelig slokkevann i området kan løses, plassering av brannhydranter etc. Det er krav til brannhydrant I planområdet. Hvor langt man går i forhold til konkret bebyggelse må regulant vurdere i arbeidet. Arbeidet drøftes med avdeling for brann og plan/drift, løsning presenteres som en del av plandokumentene og ROS.

Eksisterende trafo må antagelig flyttes, planen må angi ny plassering av denne.

Fremdrift

Dersom det er stillstand i arbeidet i mer enn et år vil saken bli avsluttet og planomrisset som ligger i kommunens kartløsning bli fjernet. Det vil bli gitt skriftlig beskjed før saken avsluttes. Evt ny henvendelse i saken vil da bli registrert som ny sak.

Plankontoret skal ha tilsendt kopi av varsel om oppstart av planarbeid med planomriss tegnet inn på kart samt sosi fil av planomriss.

Dersom regulant ønsker å avholde arbeidsmøter med ulike tema sammen med kommunen stiller kommunen ved planavdelingen seg positiv til dette. Berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles når planarbeidet igangsettes. Adresseliste fra kommunen angir et minimum av adressater som bør varsles.

Medvirkning

Berørte naboer og virksomheter skal varsles og ivaretas gjennom særlig medvirkningsopplegg for å presentere kunnskapsgrunnlag og evt alternativer for trafikk og anleggsperiode samt parkering (kommunale virksomheter). Regulant/konsulent er ansvarlig for slikt medvirkningsopplegg. Planavdelingen vil delta ved behov, konsulent varslar planavdelingen om det er behov.

Planprogram og konsekvensutredning.

Røros kommune ønsker at planarbeidet konsekvensutredes med hensyn på kulturmiljø/verdensarv. Tiltaket er i tråd med arealformål i kommunedelplan for Røros sentrum, men verken formål eller tiltaket i seg selv er tidligere konsekvensutredet. Vår vurdering er derfor at tiltaket kommer inn under Forskrift for konsekvensutredning § 8 a vedlegg II punkt 11 j. Tiltaket vurderes å komme inn under KU forskriften § 10 i forhold til vesentlige virkninger på miljø og samfunn og lokalisering og påvirkning på omgivelsene og om dette kan komme i konflikt med punkt b.



Verdisettingen skal gjøres i tråd med veiledningen i KUVA for at konsekvensene for verdensarvverdiene synliggjøres på best mulig måte. En usikkerhet knyttet til hvordan tiltaket vil påvirke verdensarvverdiene vil øke sjansen for innsigelse fra regionale/nasjonale myndigheter. Konklusjoner i vurderingen skal grundig redegjøres for og følges opp i planforslaget gjennom bestemmelser.

KU skal omhandle landskap, kulturmiljø og verdensarv.

Røros kommune ønsker å komme frem til endelig plangrep i samråd og dialog med initiativtagerne. Det må derfor presenteres ulike alternativ til løsninger i en prosess før endelig planforslag utarbeides.

Utredningstema som skal beskrives særlig i planbeskrivelse (forslagsstillers ansvar):

- Landskap
- Kulturminner og kulturmiljø. Skal konsekvensutredes fullt ut.
- Arkitektonisk og estetisk utforming (henger sammen med kulturmiljø)
- Friluftsliv
- Forholdet til landbruksdrift
- Barn og unge.
- Forurensing inkl støy (også under anleggsperioden)
- Transport og trafiksikkerhet
- ROS (se under)
- Forurensing i grunnen må vurderes etter undersøkelser
- Av planbeskrivelsen skal det tydelig komme frem hvilke tiltak som er sikret i planforslaget gjennom juridiske forhold.

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vurdere/omfatte som et minimum følgende tema:

- Slokkevannskapasitet
- VAO kapasitet om dette slår ut i ROS
- Ulykker ved anleggsgjennomføring
- Trafikkavvikling ved anleggsgjennomføring
- Forurensing

Gebyr

Kommunen fakturerer behandlingsgebyret til forslagstiller i samsvar med kommunens gebyrreglement. Kommunen sender faktura etter avholdt oppstartsmøte og etter førstegangs behandling av planforslaget.

Planforslaget vil gebyrlegges som plan i tråd med overordnet plan.

Med hilsen
Rossen tjelte / Røros kommune

Ingunn Holøymoen
Kommuneplanlegger

