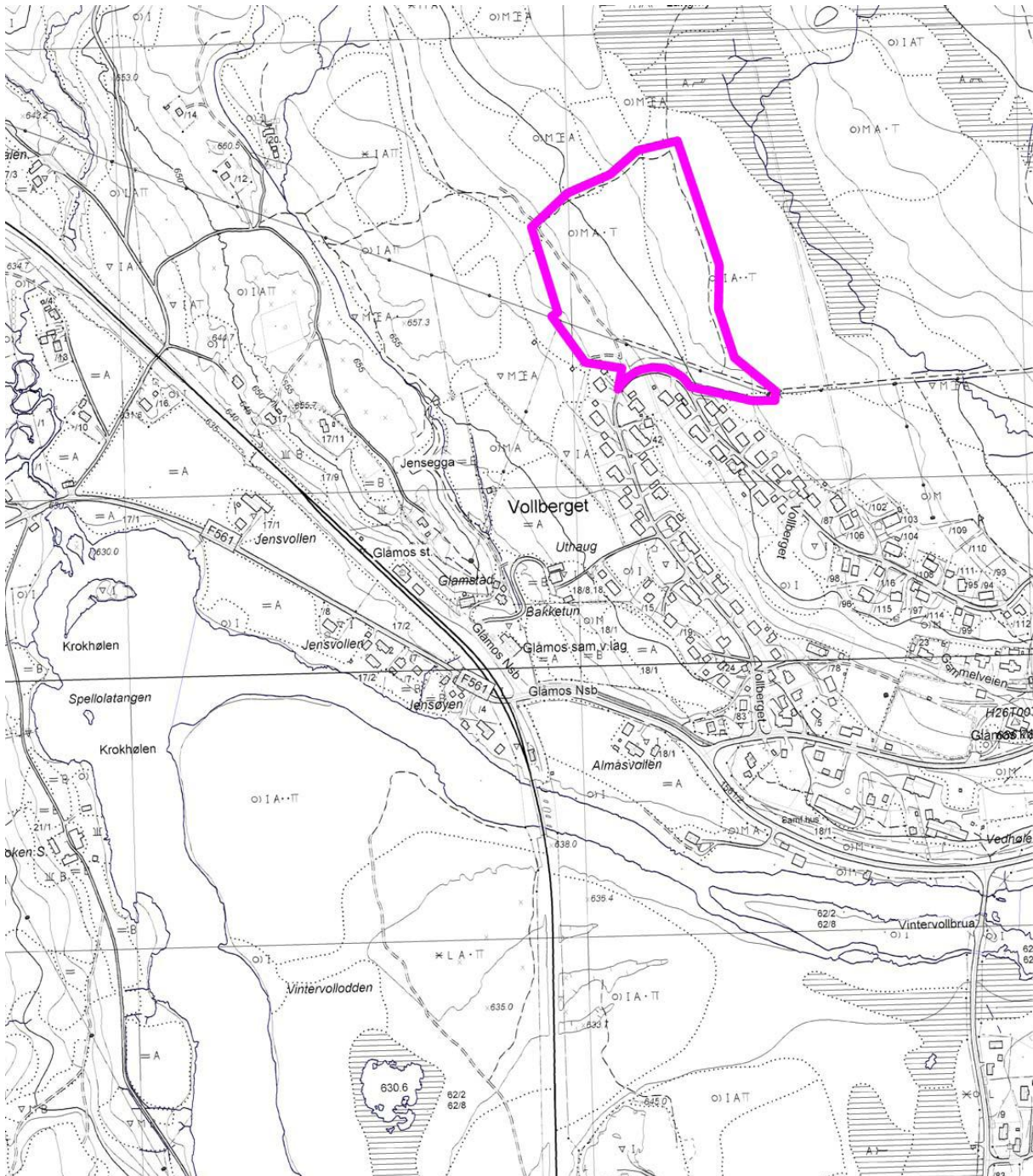


PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET

Vollberget utvidelse

Glåmos i Røros kommune



Oversiktskart. Planområdets beliggenhet.

Innholdsfortegnelse.

1. Planstatus.

2. Hovedinnhold.

3. Forutsetninger, hovedgrep og løsninger.

- 3.1 Påkobling til eksisterende boligområde
- 3.2 Bebyggelse og tomter
- 3.3 Lekeplass
- 3.4 Landskapsmessig fjernvirkning

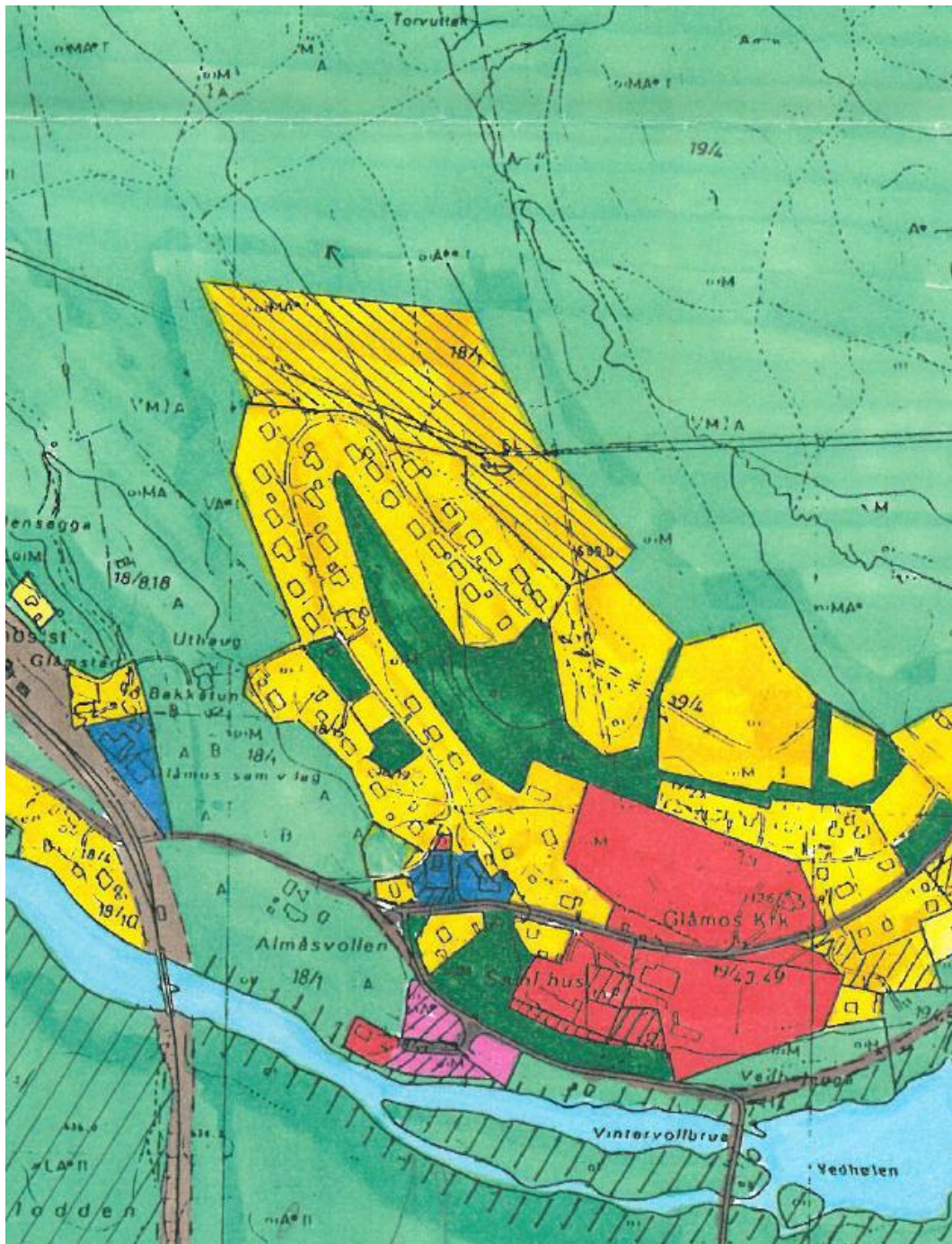
4. Virkninger av planen.

- 4.1 Samfunnsmessig behov for boligtomter
- 4.2 Omlegging av trasè for høyspentlinje
- 4.3 Nytt atkomstpunkt for lysløype
- 4.4 Vurderinger av risiko- og sårbarhet.
 - 4.4.1 Trafikksikkerhet
 - 4.4.2 Drikkevann, avløp og el-forsyning
 - 4.4.3 Overvann / flom.
 - 4.4.4 Vind
 - 4.4.5 Radon

1. Planstatus

Nordre del av reguleringsplanområdet ligger i LNF-område, søndre del i framtidig boligområde, jf. kommunedelplan for Glåmos, vedtatt av kommunestyret i Røros 30.10.97. Ser man bort fra areal foreslått regulert til LNFR, er ca. 12,6 daa av reguleringsplanforslaget i strid med arealbruksformålet i kommunedelplanen, mens ca. 19,5 daa er i samsvar med kommunedelplanen.

Det er ikke vedtatt bestemmelser til kommunedelplanen som gjelder spesielt for det avsatte boligområdet.



2. Hovedinnhold.

Reguleringsplanforslaget medfører 19 nye, romslige eneboligtomter med tilhørende atkomstvei, lekeplass og annet grøntareal.

3. Forutsetninger, hovedgrep og løsninger.

3.1 Påkobling til eksisterende boligområde.

Det er lagt opp til å koble seg på infrastrukturen i eksisterende boligområde med en ny veisløyfe på 410 meters lengde og tilkobling til eksisterende VA-nett.

En forutsetning for å få en god sammenkobling mellom nytt og gammelt felt er at dagens høyspentlinje sør i planområdet legges i bakken og at atkomst og utgangspunkt for dagens lysløype flyttes lenger øst og opp i terrenget. Sistnevnte innebærer fjerning av 3 lysmaster og tilsvarende innkorting på eksisterende “arm” vestover fra lysløypesløyfa.

Veisløyfa er lagt slik at tosidig veiutnyttelse blir mulig. Utover det har stigningsforhold, fall på kloakkledning, utsikt, terrengforhold og eksponering av ny bebyggelse vært bestemmende for traséføringen.

3.2 Bebyggelse og tomter.

Det er lagt opp til relativ stor frihet hva gjelder å utforme bebyggelsen på egen tomt. For å ivareta ønsket om valgfrihet, er en del viktige vurderinger som skal bidra til å sikre god kvalitet overlatt til byggesaksbehandlingen, jf. § 2.1 og 2.2 i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget er utformet i nær dialog med Glåmos bygdelag som vil få en sentral rolle i markedsføring av området. Administrasjonen har mottatt synspunkter på at tomtene bør være relativt store. På slik bakgrunn er det lagt inn 4 stortomter på mellom 1,5 og 2 daa nederst i feltet, samt at øvrige tomter generelt er store.

Planforslaget er i stor grad resultat av en tenkning som innebærer at man legger opp til romslige og attraktive tomter for å sikre framtidig bosetting og eksistensgrunnlag for grendeskole, nærbutikk, etc.

3.3 Lekeplass.

Avsatt lekeplass gir 81 m² felles uteoppholds- og lekeareal pr. boenhet. Tar man utgangspunkt i et arealkrav på 50 – 100 m² felles uteoppholds- og lekeareal pr. tomt, jf.

Miljøverndepartementets veileder T-812 “Gode utearealer i tettbygd strøk”, oppfylles arealkravet. Avsatt lekeplass oppfyller avstandskravene for nærlekeplass, men ikke kravet for innganglekeplass for de minste barna som er på 50 m fra boligens inngangsparti. Et eventuelt behov for innganglekeplass utover avsatt lekeplass forutsettes løst innenfor den enkelte tomt og på avsatt boligareal.

240 meter sør for det øvre krysset mellom ny og eksisterende boligvei (ved tomt nr.3), er det regulert og opparbeidet et lekeareal som er flatt og egnet for blant annet ballspill. Området bærer i dag preg av i liten grad å være i bruk til regulert formål; det er ballbingen ved skole og samfunnshus som brukes. Men, planlagte utvidelse av boligområdet kan skape et nytt behov for det nevnte lekeområdet.

For øvrig innebærer plasseringen av lekeplassen at bratteste og mest eksponerte del av utbyggingsområdet avsettes til friområde. Plassen har en sentral beliggenhet dersom man

tenker seg at den vil fylle en funksjon også for eksisterende boligområde. Videre har plassen en sentral beliggenhet i forhold til nytt atkomstpunkt for lysløype og turterreng. Nevnte momenter er veid opp mot en mer sentral plassering i det nye feltet.

3.4 Landskapsmessig fjernvirkning.

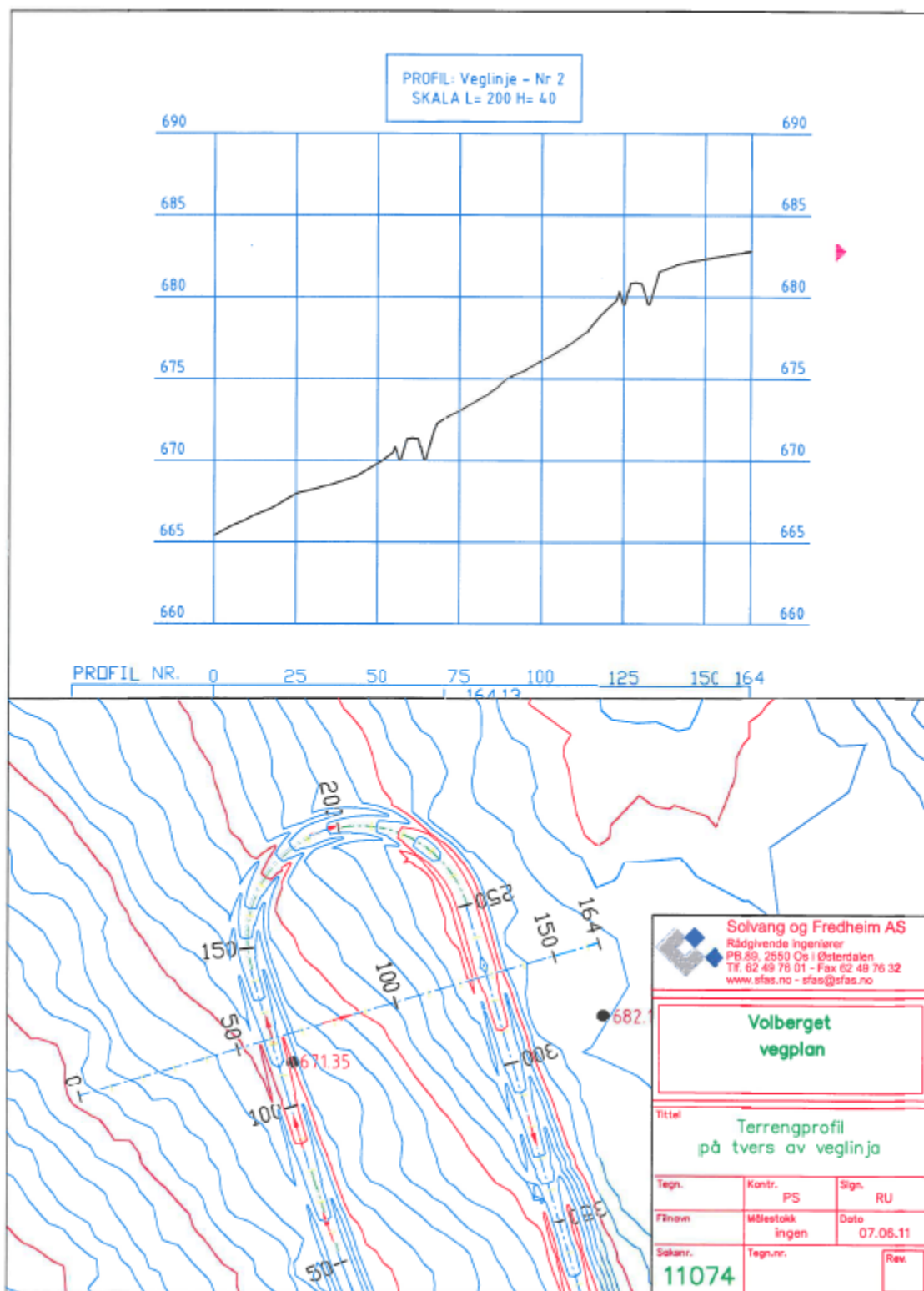
Den bratteste og mest eksponerte delen av planområdet er ikke avsatt til bebyggelse, men til friområde (lekeplass). Dette er et viktig grep for å hindre at ny bebyggelse vil kunne bryte horisontlinjer og bli eksponert på en uheldig måte.

Åskammen videre nordover utgjør horisont fra få steder på Glåmos, men ny bebyggelse bør likevel ikke stikke over den linja som trevegetasjonen på åskammen utgjør. For å hindre dette er det gjort følgende grep:

- Reguleringsbestemmelser som begrenser byggehøyde til en etasje.
- Krav om tvungen møneretning på langs av terreng.
- Byggegrense mot bakre og øvre del av tomtene.
- Reguleringsbestemmelser om bevaring av eksisterende trær på de øverste tomtene.



Bilde tatt fra bakken opp mot Fv.30 og mot utbyggingsområdet i øst. Bildet er noe zoomet inn og gir en forsterket effekt når det gjelder hvordan ny bebyggelse vil eksponeres. En kan likevel skimte at området ved foreslått lekeplass (i overkant av blå enebolig) er sårbart når det gjelder eksponering.



Terrengsnitt gjennom planområdet. Høydeskalaen er forstørret 5 ganger i forhold til lengdeskalaen. Veitraseens plassering i terrenget er gjenstand for detaljerte vurderinger. Veitraseens høyeste parti er lagt i overgangen mellom et flatere parti som strekker seg mot toppen av åskammen og et brattere midtparti inne i veisløyfa.



Bilde fra samme utgangspunkt, sterkt zoomet inn. Man ser hvordan eksisterende kraftlinje og lysløype bryter horisontlinja på åskammen lengst sør og øst innenfor planområdet.

4. Virkninger av planen.

4.1 Samfunnsmessig behov for boligtomter.

Innenfor eksisterende reguleringsplan for Vollberget boligområde finnes det pr. i dag 6 ubebygde tomter. 5 av disse tomtene ligger helt øst i feltet, har ikke utsikt og er lite attraktive. Reguleringsplanforslaget medfører 19 nye, romslige utsiktstomter. Det er et håp at nye attraktive tomter vil føre til et oppsving i etablering og boligbygging på Glåmos, hvilket var effekten da man la ut tomter i Vollberget på 1970-tallet. Det må likevel antas at utvidelsesområdet vil dekke behovet for boligtomter på Glåmos i lang tid fremover.

4.2 Omlegging av trasè for høyspentlinje.

Lengst sør i planområdet, over tomt 1,2 og 3 går i dag en 22kV høyspentlinje. Linja representerer i dag et betydelig hinder for å få til god sammenheng mellom eksisterende og nytt boligområde og dermed en god utvidelse nordover. Linja er derfor forutsatt lagt i bakken over en strekning på 3 mastespenn (ca.250 m). Kostnader til forutsatte omlegging av linja er grovt estimert til kr. 300.000.-, inkludert transformatoriosk som skal forsyne det nye området.

4.3 Nytt atkomstpunkt for lysløypa.

Dagens atkomstpunkt for lysløypa er på atkomstveien mellom tomt 1 og 2. Langs avkjørselen fra eksisterende vei i Vollberget er det plass til å parkere en 4-5 biler. For å få en god sammenheng mellom eksisterende og nytt boligområde foreslås atkomstpunkt, inkl. areal for

parkering, flyttet 90 meter østover. Det innebærer at dagens "arm" på lysløypa forkortes tilsvarende og at 3 lysmaster fjernes. Kostnaden ved dette er ikke estimert. I forhold til lysløypas bruksegenskaper vurderes en slik endring for å være marginal. Antall meter lysløype blir noe mindre, men tilgjengelighet til løypa blir bedre. Røros idrettslag som drifter løypa er orientert om foreslåtte endring og har ikke hatt merknader.

4.4 Vurderinger av risiko- og sårbarhet.

Ut fra vurdering av enkeltelementene nedenfor kan en ikke se at det er knyttet stor risiko til utbygging av området, eller at konsekvens av sannsynlige hendelser er stor.

4.4.1 Trafikksikkerhet.

Planløsningen gir god trafikksikkerhet og bidrar til å redusere sannsynligheten for trafikkulykker. Atkomstveien er smal, utformet på de mye trafikantenes premisser, og i henhold til vegnormalen. Det er lagt inn breddeutvidelse i nordre kurve. Rundkjøringsløsning reduserer behov for å rygge eller snu med bil og bidrar til god trafikksikkerhet.

Utbyggingen vil medføre en trafikkøkning på eksisterende vei. Eksisterende vei er tilstrekkelig dimensjonert for en slik trafikkøkning. Utbedringstiltak er ikke nødvendig.

For samtlige alternative lokaliseringer som er vurdert, vil lekearealet i en slik planløsning grense direkte mot atkomstveien (på grunn av krav til sentralitet og tilgjengelighet). Dette er normalt uproblematisk ut fra trafikkmengde, hastighet og veistandard. Med den plassering som er valgt er det imidlertid markant helling fra lekearealet og ned på veien. Dette medfører at skjerming mot veien, for eksempel mot barn som aker eller sklir vinterstid, er nødvendig. Skjerming kan for eksempel skje i form av et gjerde. Hensynet til skjerming er i varetatt gjennom reguleringsbestemmelse § 2.9.

4.4.2 Drikkevann, avløp og el-forsyning.

Det legges opp til at feltet skal knyttes til eksisterende, kommunalt VA-nett, med tilstrekkelig kapasitet og kvalitet. Området skal knyttes til eksisterende strømnnett. Løsning som innebærer å legge høyspentlinja i bakken er gunstig også med tanke på risiko- og sårbarhet, blant annet strålingsfare.

4.4.3 Overvann / flom.

Området er ikke flomutsatt. Det er ikke bekker i eller i nærheten av planområdet. Nedbørsfeltet som kan tilføre området overvann er lite. Det er prosjektert grøfter for bortledning av overvann langs atkomstveien, i henhold til veinormalene.

4.4.4 Vind.

Erfaringer fra eksisterende boligområde tilsier at vind ikke vil bli et problem og at det ikke vil være nødvendige med særskilte tiltak for sikring eller skjerming. Bevaring av vegetasjon på de høyst beliggende tomtene vil imidlertid være gunstig også med tanke på vindskjerming og lokalklima, jf. reguleringsbestemmelse § 2.6.

4.4.5 Radon.

Det finnes ikke grunnforhold i området (Alunskifer) som tilsier fare for radongass. Det er også tidligere foretatt målinger som tilsier at radongass ikke er et problem i Røros kommune.