

Forslag til planprogram for

Detaljregulering for

Husmorskolen Gnr. 9 Bnr. 158 m.fl.

Dokumentinformasjon

Prosjektnummer: 23-0721
Prosjektnavn: Alvdal husmorskole
Oppdragsgiver: Alvdal Eiendom AS v/Arne Støholen i Johan Kjellmark AS
Rådgiver: Norgeshus AS v/
Norgeshus ingeniør- og arkitektkontor,
Per Bortens vei 3, 7224 Melhus
Utarbeidet av: RL/EDH
Utarbeidet dato: Dato: 13.01.2026

02	EDH	22.01.2026	Revisjon planprogram, i henhold til tilbakemeldinger fra kommunen
01	RL	22.01.2026	Forslag til planprogram
Revisjon	Utarb.av	Dato	Beskrivelse

Sammendrag

Forslaget til planprogram for detaljregulering for «Husmorskolen gnr. 9 bnr.158 m.fl., er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-1.

Planarbeidets hovedformål er å legge til rette for sentrumsnær boligutvikling, herunder gjenbruk og ombygging av deler av eksisterende bygningsmasse ved den tidligere husmorskolen, samt etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Utviklingen skal bidra til god bokvalitet og ta hensyn til stedets karakter og omkringliggende bebyggelse.

Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet, planprosess og fremdrift, opplegg for medvirkning, aktuelle alternativer og behov for utredninger. Utredningstemaer og omfang er nærmere beskrevet i kapittel 5.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i seks uker, samtidig med varsling av oppstart av reguleringsplanarbeidet. Planprogrammet fastsettes deretter av planmyndigheten.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
Innholdsfortegnelse	3
1 Bakgrunn	5
1.1 Tiltakshaver, konsulent og saksbehandler	5
1.2 Berørte grunneiere	6
1.3 Bakgrunn for planarbeidet	7
1.4 Krav om konsekvensutredning	7
1.5 Formålet med planprogrammet / Planprogram eller melding med utredningsprogram	8
2 Beskrivelse av planområdet, influensområdet	10
2.1 Beliggenhet	10
2.2 Avgrensning	11
2.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	11
2.4 Stedets karakter	12
2.5 Landskap og naturverdier	12
2.6 Kulturminner og kulturmiljø	13
2.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	13
2.8 Landbruk	14
2.9 Trafikkforhold	14
2.10 Sosial infrastruktur	16
2.11 Teknisk infrastruktur	17
2.12 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
3 Beskrivelse av planalternativet og nullalternativet	18
3.1 Planalternativer	18
3.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	18
3.3 Bebyggelsens plassering og utforming	18
3.4 Bomiljø/bokvalitet	19
3.5 Uteoppholdsareal	19
3.6 Teknisk infrastruktur	20
3.7 Samferdselsanlegg og trafikkforhold	20
3.8 Planlagte offentlige anlegg	20
3.9 Fareområder og forurensning	20
3.10 Universell utforming	20
3.11 Landbruksfaglige vurderinger	20
3.12 Grønnstruktur	21

3.13	0-alternativet	21
4	Gjeldende planer, retningslinjer og føringer.....	22
4.1	Overordnede planer.....	22
4.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	22
4.3	Tilgrensende planer	22
4.4	Statlige retningslinjer/rammer/føringer	23
4.5	Regionale planer.....	23
5	Viktige problemstillinger som skal konsekvensutredes eller inngå i planbeskrivelse og ROS-analyse	25
5.1	Konsekvensutredning iht. Miljødirektoratets gjeldende veileder	25
5.2	Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	25
6	Planprosess, medvirkning og fremdrift	29
6.1	Medvirkning og involvering.....	29
6.2	Planprosess	30
6.3	Fremdrift.....	30
7	Oppfølging av planforslag.....	31
8	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
9	Vedlegg	31

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver, konsulent og saksbehandler

Forslagstiller er:

Johan Kjellmark AS v/Arne Støholen på vegne av Alvdal Eiendom AS

Telefon: 906 77 388

E-post: arne.stohlen@kjellmark.no

Plankonsulent er:

Norgeshus AS v/ Raina Losen

Telefon: 476 78 860

E-post: raina.losen@norgeshus.no

Saksbehandler i Alvdal kommune er:

Solveig Bergstrøm

Telefon: 489 58 299

E-post: solveig.bergstrom@tynset.kommune.no

1.2 Berørte grunneiere

Tabell 1 Berørte eiendommer med hjemmelshavere.

GNR./BNR:	Hjemmelshaver:
9/158	Alvdal Eiendom AS
9/159	Alvdal Eiendom AS
9/162	Therese Steinsrud Nilsen og Odd Einar Heggdal
9/192	Valborg Ligård
7/111 og 509	Alvdal Kommune
7/143	Bjørn Follstad
7/144	Ida Gunvor Haugen
7/148	Jon Erik, Øyvind og Steiner Aaseng
7/314	Tove Randi Steien
7/359	Helga og Håvard Steigen, Per Nyrønning, Ole Henrik Nytrøen og Hanne Marie Toustrup Hoel
7/386	Alvdal kommune
7/400	Alvdal Kommune
7/431	Stig Andre Steien
7/457	Grethe Rosmæl og Terje Kløvstad
7/459	Alvdal kommune
7/553	Rolf Brandsnes
7/562	Rolf Ottar Langen
7/563	Ann Kristin Nyutstumoen Gjermundshaug og Jan Erik Gjermundshaug
7/648	Alvdal Kommune
7/649	Alvdal Kommune
7/459	Alvdal Kommune
7/650	Alvdal Kommune
7/651	Alvdal Kommune
7/652	Alvdal Kommune
7/681	Therese Steinsrud Nilsen og Odd Einar Heggdal
7/694	Øystein Sølva og Bjørn Tore Follstad
10/73	Hans Jacob Bull og Kirsti Strøm Bull, Oddbjørg Pedersen, Ole Andre Gulløien, Odd Randmæl
10/191	Björg Grubbli
10/192	Alvdal Kommune
10/214	BF Bygg Alvdal AS
20/36	Alvdal Kommune
20/283	Alvdal kommune
20/287	Kari Grethe Lilleholmen, Anita Nerlig, Erland og Anne Grethe Kjelden, Guri Margrete Lien

1.3 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er kommunens anbefaling om oppstart av detaljregulering, etter avslag på søknad om byggetillatelse og dispensasjon fra gjeldende plan, saknr. 24/1843. Byggesøknaden ble behandlet i formannskapet i møte 30.01.2025.

Planforslaget vil også omfatte et kommunalt infrastrukturprosjekt for etablering av ensidig fortau langs Randmælsveien som samtidig skal huse kommunal vannledning.

Planavgrensningen vil derfor inkludere store deler av Randmælsveien for å sikre nødvendig areal for gjennomføring av kommunalt tiltak innenfor samme planforslag.

Hensikten med planarbeidet er å:

- tilrettelegge for ombygging og gjenbruk av den gamle husmorskolen til boligformål, samt etablering av ny boligbebyggelse innenfor gnr. 9 bnr. 158.
- Samordne private og offentlige tiltak gjennom regulering av nødvendig infrastruktur langs Randmælsveien, herunder kommunens planlagte tiltak knyttet til vannledning og anlegg for myke trafikanter.

Nærmere beskrivelse av mulig utbyggingsgrep fremgår av vedlagt mulighetsstudie og behandles videre i planprogrammet.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 (KU-forskriften)¹ gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Planer som omfatter tiltak som angitt i forskriftens vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. § 6. Planer som omfattes av vedlegg II skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlig virkning for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. §§ 7 og 8.

Planforslaget innebærer regulering av nye boligområder og endret arealbruk som ikke er i samsvar med overordnet plan, og som ikke er konsekvensutredet tidligere. Tiltaket omfattes derfor av forskriftens § 6 c, vedlegg 1 nr. 25: «*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*». Dette utløser krav til konsekvensutredning og planprogram².

I kommunedelplan for Alvdal tettsted er deler av gnr. 9 bnr. 158 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, mens øvrige deler er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA2). Videre gjelder reguleringsplan for Alvdal øst (vedtatt 18.02.1988), hvor hele eiendommen er regulert til offentlig bygg – undervisning. Planforslaget innebærer en omregulering til boligformål, inkludert fortetting med flere boenheter, som representerer et vesentlig avvik fra gjeldende regulering.

Som følge av dette er det krav om konsekvensutredning og planprogram for detaljreguleringen.

¹ [Forskrift om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover](#)

² [Plan- og bygningsloven §4-1](#) og forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 7.

1.4.1 Tema som skal konsekvensutredes

På bakgrunn av oppstartsmøte med Alvdal kommune er det vurdert at følgende tema skal konsekvensutredes som del av reguleringsplanarbeidet:

- **Trafikk**
Trafikkgenerering og transportbehov som følge av tiltaket, inkludert påvirkning på eksisterende vegnett og kryss.
- **Støy**
Påvirkning på eksisterende og ny bebyggelse fra vegtrafikk, både i permanent fase og i anleggsfasen. Retningslinje T-1442 legges til grunn.
- **Bokvalitet**
Tilgang til og kvalitet på private og felles uteoppholdsarealer, sol- og lysforhold, tilgjengelighet til boliger og uteområder samt universell utforming.
- **Arkitektonisk kvalitet**
Utforming av bebyggelse og anlegg, samt vurdering av nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap.

Øvrige relevante tema skal vurderes nærmere og redegjort for i planprogrammets utredningskapittel, jf. KU-forskriften § 21. Tema som ikke vurderes å ha vesentlig virkninger vil bli omtalt i planbeskrivelsen uten full konsekvensutredning.

1.4.2 0-alternativet

I konsekvensutredningen skal det redegjøres for 0-alternativet, som innebærer at planforslaget ikke gjennomføres. Dette innebærer videreføring av gjeldende situasjon, hvor eiendommen i hovedsak er regulert til offentlig formål – undervisning.

0-alternativet vil blant annet innebære at eksisterende bygningsmasse ikke ombygges til boligformål, og at området ikke utvikles som et sentrumsnært boligområde. Konsekvenser av manglende utvikling, herunder videre bruk, blir stående tomt eller til forfall, skal inngå i vurderingsgrunnlaget.

1.5 Formålet med planprogrammet / Planprogram eller melding med utredningsprogram

Formålet med planprogrammet er å fastsette rammene for det videre planarbeidet, herunder hvordan planprosessen skal gjennomføres, hvilke problemstillinger som skal belyses, og hvilke utredninger som er nødvendige for å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.

Planprogrammet skal i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredninger § 14:

- Redegjøre for formålet med planarbeidet
- Beskrive aktuelle planalternativer, inkludert 0-alternativet
- Angi hvilke tema som skal konsekvensutredes og hvilke som skal beskrives i planbeskrivelsen
- gjøre rede for planprosess, framdrift og opplegg for medvirkning

Planprogrammet er ikke et plandokument som fastsetter arealbruk eller konkrete løsninger, men et styringsverktøy som skal sikre at planarbeidet gjennomføres på en strukturert, forutsigbar og åpen måte.

1.5.1 Forholdet mellom planprogram og reguleringsplan

Planprogrammet legger føringer for innhold og omfang av reguleringsplanarbeidet, men tar ikke stilling til endelige løsninger. Gjennom planprosessen skal ulike løsninger og alternativer vurderes og belyses før det utarbeides et endelig forslag til detaljregulering.

Detaljreguleringsplanen skal, basert på føringene i planprogrammet, avklare blant annet:

- arealbruk og reguleringsformål
- omfang, plassering og utforming av bebyggelse
- løsninger for uteoppholdsarealer, lek og tilgjengelighet
- teknisk infrastruktur, trafikk og parkering
- behov for avbøtende og risikoreduserende tiltak

Resultatene fra konsekvensutredningene og øvrige utredninger skal sammenstilles i planbeskrivelsen og danne grunnlag for kommunens videre behandling av planforslaget.

1.5.2 Høring og fastsetting av planprogram

Forslag til planprogram legges ut på høring og offentlig ettersyn i minst seks uker, samtidig med varsel om oppstart av detaljregulering. Høringen gir offentlige myndigheter, berørte grunneiere, naboer og andre interesserte mulighet til å komme med innspill til hvordan planarbeidet bør gjennomføres.

Etter høring og eventuell bearbeiding fastsettes planprogrammet av planmyndigheten. Det fastsatte planprogrammet skal deretter legges til grunn for det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen.

2.1 Beliggenhet

The map shows the Alvdal region with the Alvdal river flowing through it. A proposed road route, RV.3, is highlighted in orange. The route starts near Husanora, goes through Steihaug and Asen, and then follows the river towards Alvdal. A black outline indicates the Alvdal kommunehus area. A north arrow is present in the bottom right corner.

PlanID: 202501

2.2 Avgrensning

Planavgrensningen omfatter eiendommen gnr. 9 bnr. 158 (Husmorskolen) med tilgrensende arealer som er nødvendige for å ivareta planens formål. Avgrensningen inkluderer arealer for bebyggelse, uteoppholdsarealer, adkomst og teknisk infrastruktur.

Endelig planavgrensning kan bli justert i løpet av planprosessen dersom dette vurderes hensiktsmessig som følge av videre utredninger og avklaringer.



Figur 2: Oppdatert planavgrensning iht. skissert fra kommune – kombinasjon av tilgrensende planer og eiendomsgrenser

2.3 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med tidligere Husmorskole, som tidligere har vært benyttet til undervisningsformål. Bebyggelsen er omgitt av tilhørende utearealer. Området framstår som et etablert bebygget område i et boligpreget nærområde.

Tilgrensende arealer består hovedsakelig av boligbebyggelse og kommunal infrastruktur. Eksisterende arealbruk og bebyggelse danner grunnlag for videre vurderinger i planarbeidet.



Figur 3: Eiendom gbnr. 9/158. Kilde: Norgeshus AS, bilde tatt på befaring september 2025.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, med boliger mot sør, øst og nord, med nevnte Randmælsveien som skille mellom boligområdet mot sentrum i vest.

2.4 Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert tettstedsområde preget av boligbebyggelse og offentlig virksomhet. Området har en variert bebyggelsesstruktur med innslag av ulike bygningstyper og utearealer.

Stedets karakter danner grunnlag for vurderinger knyttet til utforming, tilpasning og videre utvikling av området, og inngår som del av planarbeidet.

2.5 Landskap og naturverdier

Planområdet ligger i overgangen mellom bebygd tettstedsområde og mer naturpregede arealer. Området har varierende terreng og er synlig i landskapet fra deler av nærområdet.

Det foreligger registreringer av naturverdier og friluftslivsområder i nærområdet. Forhold knyttet til landskap og naturverdier danner grunnlag for videre vurderinger i planarbeidet og utredes nærmere gjennom konsekvensutredningen.

2.6 Kulturminner og kulturmiljø

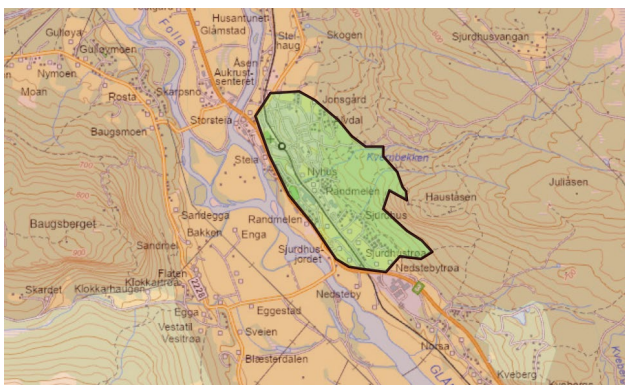
Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Registrerte kulturminner i nærområdet vurderes ikke å bli direkte berørt av planforslaget.

Eksisterende Husmorskolebygg inngår som del av områdets bebyggelse og omtales videre under tema arkitektonisk kvalitet. Kulturminner og kulturmiljø vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for planarbeidet og krever derfor ikke konsekvensutredning.

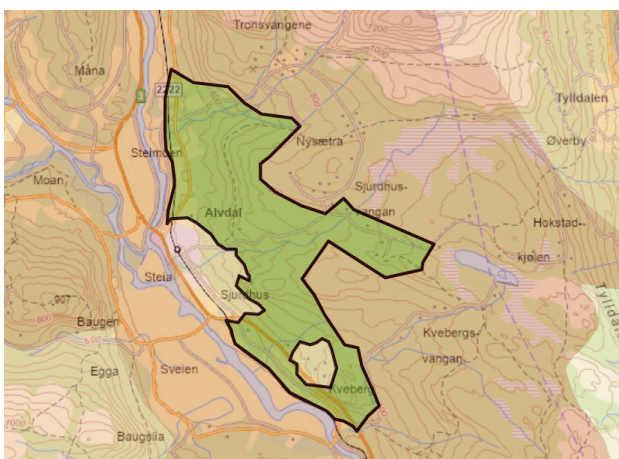
2.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger i tilknytning til etablerte uteområder og rekreasjonsarealer som benyttes til lek, opphold og ferdsel. Det er registrert leke- og rekreasjonsområder samt nærturterreng i nærområdet.

Forhold knyttet til rekreasjonsbruk, tilgjengelighet og sammenheng mellom planområdet og omkringliggende uteområder danner grunnlag for videre vurderinger i planarbeidet, herunder under tema barn og unges interesser og bokvalitet.



Figur 4: Utsnitt fra Miljødirektoratets Naturbase som viser registrerte leke- og rekreasjonsområder i nærområdet.



Figur 5: Utsnitt fra Miljødirektoratets Naturbase som viser registrert nærturterreng i nærområdet.

2.8 Landbruk

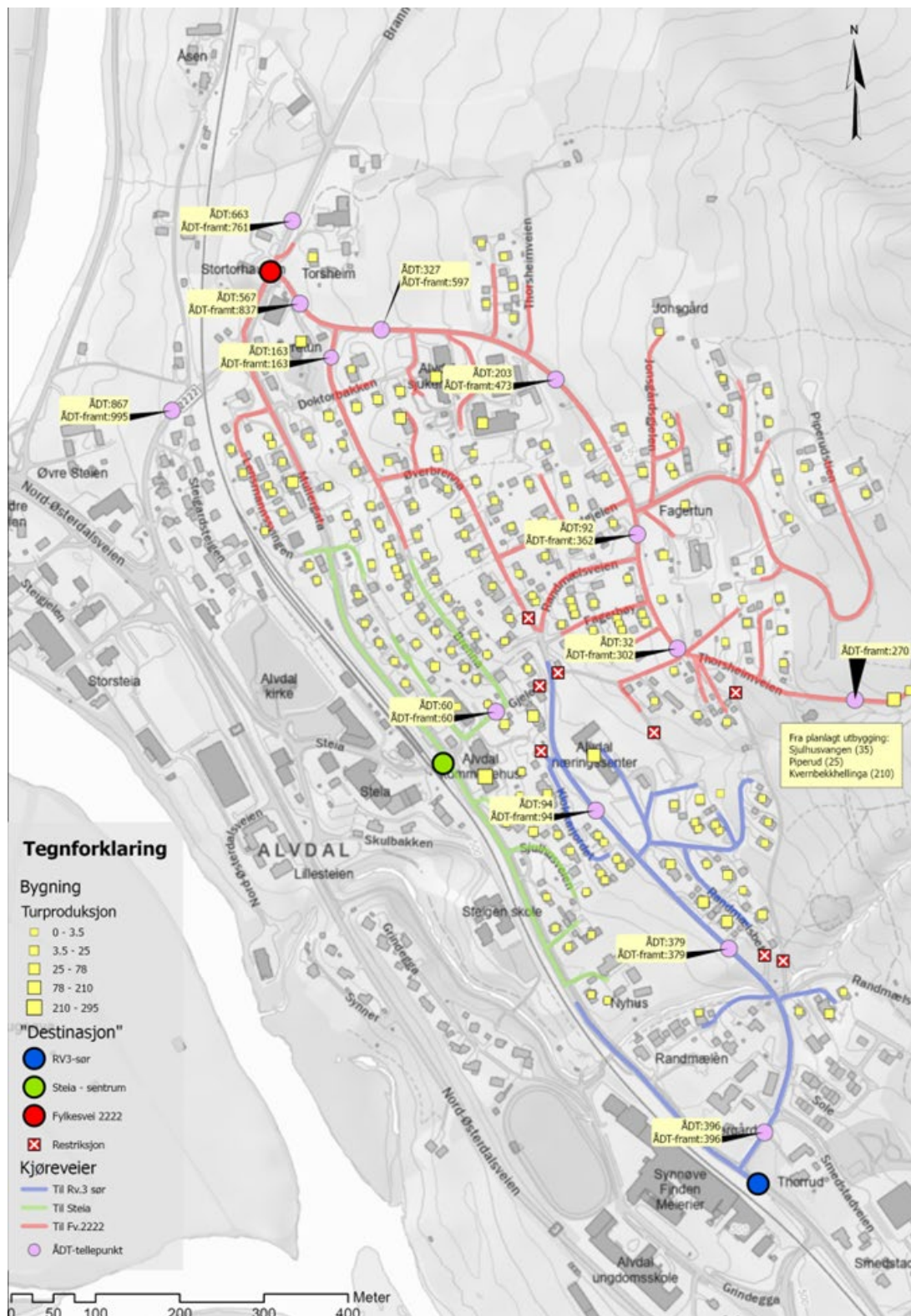
Deler av planområdet berører dyrka eller dyrkbar mark. Disse arealene er tidligere regulert til boligformål eller offentlig/privat tjenesteyting, og landbruksinteresser antas å ha vært vurdert i tidligere planprosesser.

2.9 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra kommunal veg og ligger i tilknytning til eksisterende vegnett i Alvdal tettsted. Området har gangavstand til sentrum og viktige målpunkt, herunder skole, kollektivtilbud og øvrige tjenestetilbud.

Det er foretatt en trafikk telling langs Randmælsveien mellom 4. til 19. september 2025, som viste en trafikkmengde på 259 kjøretøy per døgn (ÅDT). Kunnskapsgrunnlag for resten av Alvdal sentrum er hentet fra en trafikkanalyse utarbeidet i forbindelse med nylig vedtatt detaljregulering for Solsida, planID: 202303, ikrafttredelsesdato 24.04.2025. Det er i denne analysen vurdert og beregnet en eksisterende ÅDT på 94 forbi Husmorskolen (næringssenter i dag), med samme fremtidig ÅDT. Se tall i vedlegg.

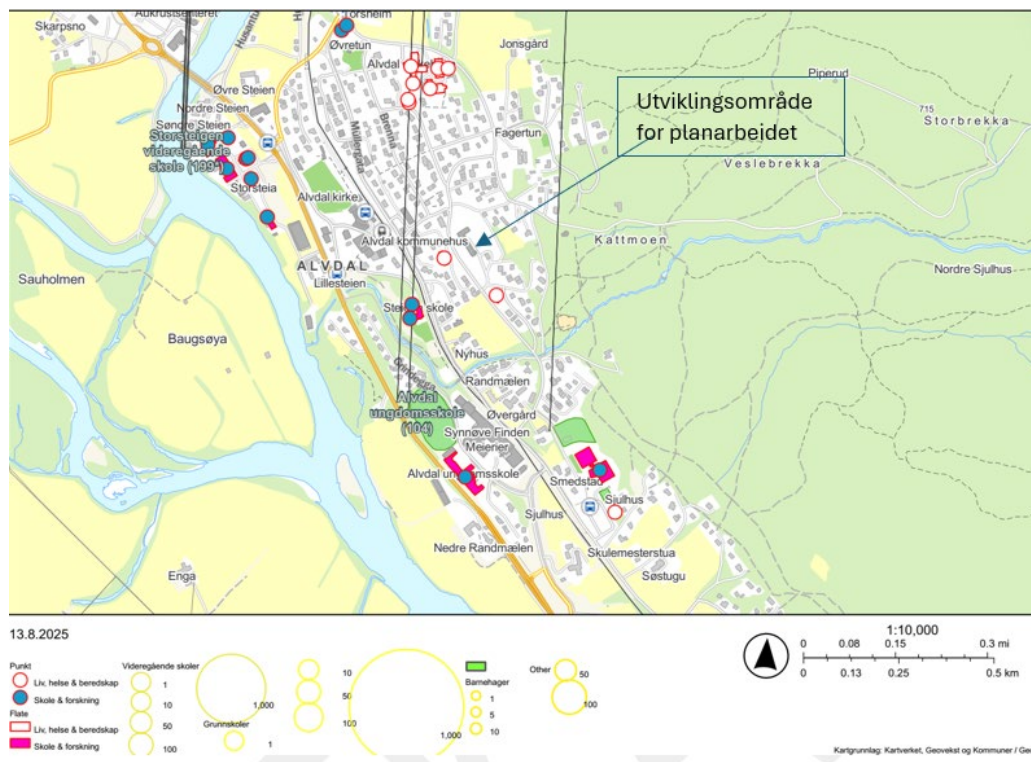
Det er ingen gang- og sykkelveg langs Randmælsveien i dag. Mellom Alvdal Stasjon og Randmælsveien er det regulert for gang- og sykkelvei.



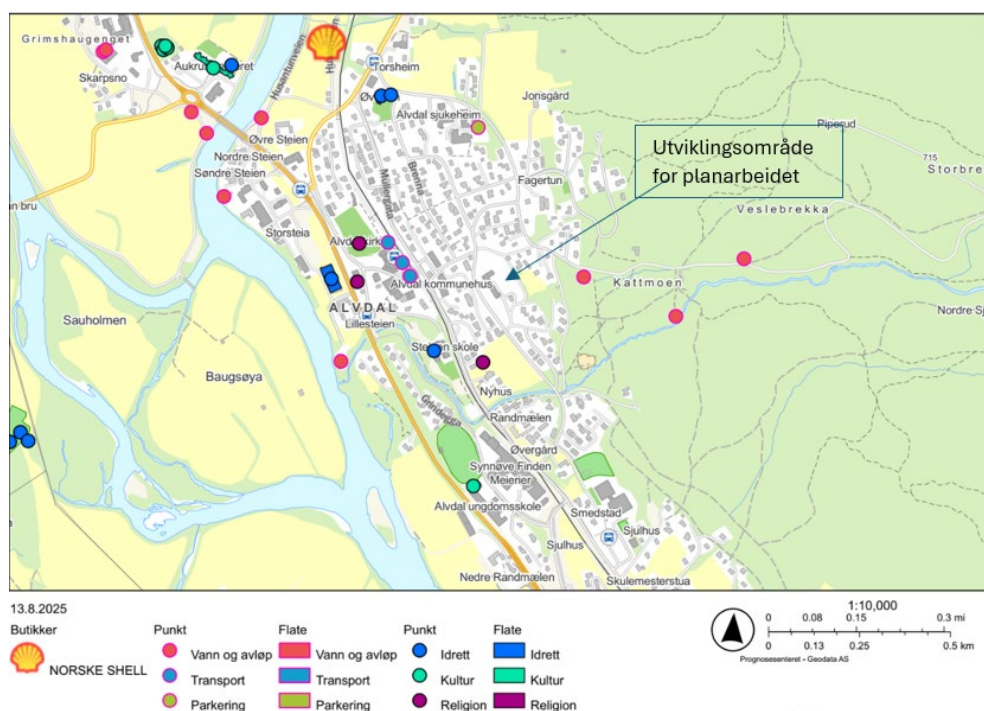
Figur 6 Utklipp fra illustrasjon til trafikkanalyse, datert 11.10.2024, utført av Feste Landskap Arkitektur Nordøst.

2.10 Sosial infrastruktur

Planområdet har nærhet til eksisterende sosial infrastruktur og tjenestetilbud i Alvdal tettsted, herunder skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige offentlige og private tjenester. Forhold knyttet til tilgjengelighet og kapasitet danner grunnlag for videre vurderinger i planarbeidet.



Figur 7: Oversikt over eksisterende sosial infrastruktur i nærområdet (skole, barnehage, idrett og tjenestetilbud).



Figur 8: Oversikt over tjenestetilbud og funksjoner i nærområdet til planområdet.

2.11 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet eksisterende kommunal teknisk infrastruktur. Behov for eventuell oppgradering eller etablering av ny infrastruktur, herunder vann- og avløp, energiløsninger og overvannshåndtering, vurderes i planarbeidet i tråd med kommunale krav og retningslinjer.

2.12 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Overordnede risiko- og sårbarhetsforhold for planområdet vurderes gjennom egen ROS-analyse, jf. kapittel 5.1. Eksisterende situasjon danner grunnlag for vurdering av relevante risikoforhold i planarbeidet.

3 Beskrivelse av planalternativet og nullalternativet

3.1 Planalternativer

Planarbeidet tar utgangspunkt i ett hovedalternativ for regulering og utvikling av planområdet, jf. kapittel 2.2 og Figur 1.

I kommunedelplan for Alvdal tettsted er nedre del av gnr. 9 bnr. 158 (tidligere Husmorskole) avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Øvre del av eiendommen, inkludert eiendommene gnr. 9 bnr. 192 og gnr. 9 bnr. 2, er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg – framtidig (KBA2), med formål bolig og forretning.

Kommunedelplanen fastsetter at reguleringsplan for Alvdal øst, vedtatt 18.02.1988 (plan-ID R3), fortsatt gjelder foran kommunedelplanen. I denne reguleringsplanen er gnr. 9 bnr. 158 avsatt til offentlig bygg – undervisning, med bestemmelse om at eksisterende eneboliger innenfor området skal endres til offentlig formål ved første anledning.

Planalternativet innebærer regulering til boligformål innenfor et område som i dag er regulert til offentlig formål, og som ikke er konsekvensutredet for boligformål i overordnet plan.

Det er vurdert at ett hovedalternativ gir grunnlag for videre planarbeid. Eventuelle justeringer i omfang og utforming vil vurderes gjennom den videre reguleringsprosessen.

3.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

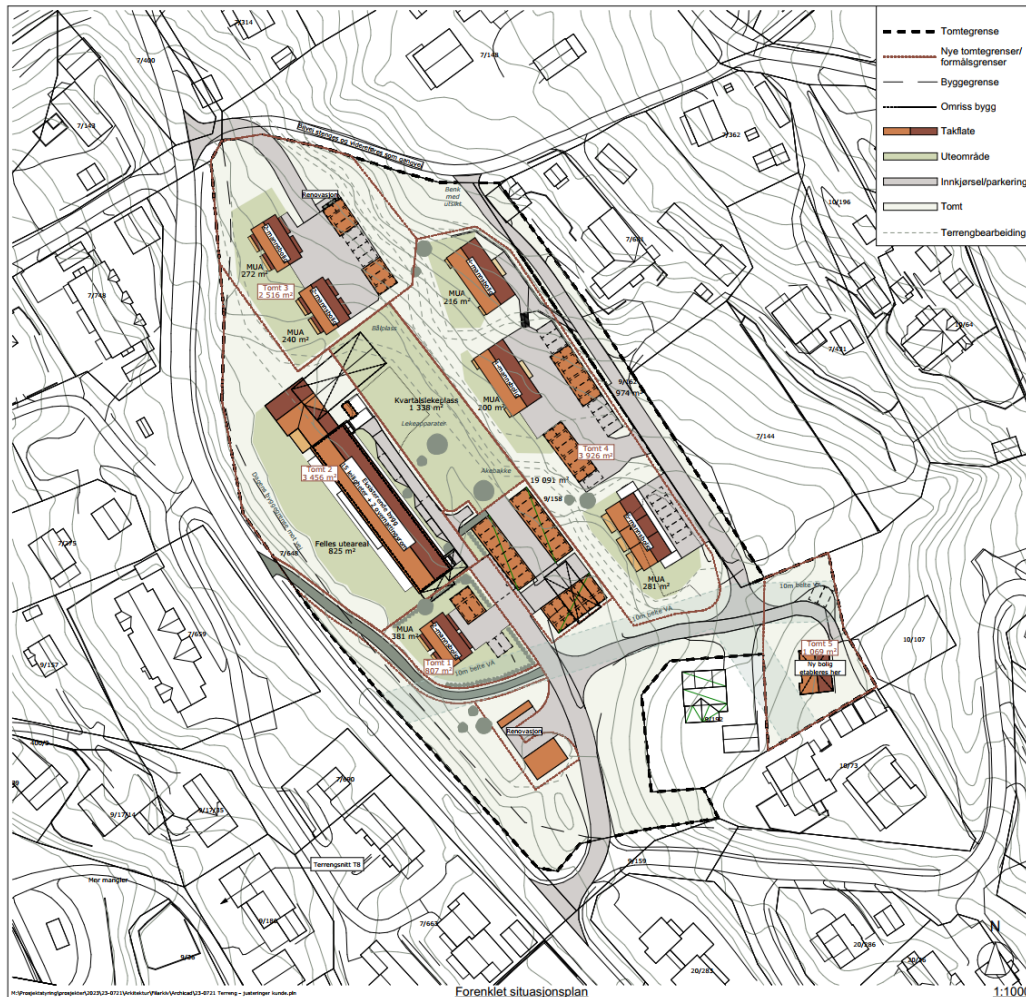
Planalternativet legger til rette for boligformål med tilhørende utearealer og nødvendig infrastruktur, herunder fortau langs Randmælsveien. Endelig fastsetting av reguleringsformål skjer gjennom reguleringsplanarbeidet.

3.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planalternativet legger til rette for transformasjon av eksisterende bygningsmasse og etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet. Hovedgrepet innebærer gjenbruk og videreutvikling av tidligere Husmorskole, supplert med ny bebyggelse organisert rundt felles utearealer.

Bebyggelsens plassering og utforming skal tilpasses eksisterende terreng, omkringliggende bebyggelse og stedets karakter. Det legges vekt på gode bokvaliteter, herunder tilgang til private og felles uteoppholdsarealer, samt hensyn til solforhold, tilgjengelighet og nær- og fjernvirkning.

Foreløpige skisser og mulighetsstudier illustrerer ett mulig utviklingsgrep for området. Disse er veiledende og benyttes som grunnlag for videre vurderinger i planarbeidet. Endelig utforming, omfang og antall boenheter fastlegges gjennom reguleringsplanprosessen.



Figur 9: Utsnitt av Mulighetsstudie/forprosjekt for området. (Kilde: Norgeshus AS).

Bebyggelsens høyde, volum og grad av utnyttning vurderes videre i reguleringsplanarbeidet, med hensyn til eksisterende bebyggelse, terreng og bokvalitet.

3.4 Bomiljø/bokvalitet

Planalternativet legger til rette for etablering av boliger i et sentrumsnært område, der hensyn til bomiljø og bokvalitet anses som et sentralt tema i planarbeidet. Forhold som sol- og lysforhold, tilgjengelighet, støy og uteoppholdsarealer og sammenheng med omkringliggende bebyggelse vil inngå som del av vurderingsgrunnlaget.

Temaet bomiljø og bokvalitet vil bli belyst videre gjennom planbeskrivelse og relevante utredninger som del av reguleringsplanarbeidet.

3.5 Uteoppholdsareal

Planalternativet legger til rette for felles uteoppholdsarealer for eksisterende og ny bebyggelse innenfor planområdet. Uteoppholdsarealenes størrelse, utforming og variasjon inngår som del av vurderingsgrunnlaget i planarbeidet, med vekt på bokvalitet og bruk for ulike aldersgrupper.

Forhold knyttet til lek, opphold og rekreasjon vurderes videre i planprosessen.

Hensyn til barn og unges interesser, herunder trafiksikkerhet, tilgjengelighet og kvalitet på uteoppholdsarealer, inngår som del av vurderingsgrunnlaget.

3.6 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet eksisterende kommunal teknisk infrastruktur. Det er i planalternativet foreslått å legge om kommunale ledninger langs Randmælsveien, og sanere en eksisterende vannledning som krysser eiendommen fra vest mot øst. Hovedvannledning, som krysser tomten fra sørvest mot nordøst, skal ivaretas i planalternativet.

Øvrige behov for ny eller oppgradert infrastruktur, herunder energiforsyning, vann- og avløp, overvannshåndtering og renovasjon, vurderes nærmere i det videre planarbeidet, i tråd med gjeldende regelverk og kommunale krav.

3.7 Samferdselsanlegg og trafikkforhold

Planalternativet Legger opp til nytt fortau langs Randmælsveien, mellom krysset Randmælsveien x Thorsheimveien, og hvor Randmælsveien krysser Kvernbecken. Dette arbeidet planlegges i tett samarbeid med Alvdal kommune. Gangadkomst fra nye boliger til Alvdal Stasjon, nærmeste barnehage og skole vil i stor grad dekkes av det nye fortauet. Ganglinjer og dimensjonering vil vurderes nærmere i planarbeidet.

Kjøreadkomst til dagens Husmorskole vil vurderes nærmere, opp mot ny trafikkmengde og relevante formål (renovasjon, trafo, eller lignende).

3.8 Offentlige anlegg

Planarbeidet kan medføre behov for etablering eller oppgradering av offentlige anlegg, herunder tiltak knyttet til veg, trafiksikkerhet og teknisk infrastruktur. Eventuelle offentlige tiltak vurderes i samarbeid med Alvdal kommune som del av reguleringsplanprosessen.

Omfang, utforming og gjennomføring av offentlige anlegg avklares gjennom videre planarbeid og eventuelt i tilknytning til utbyggingsavtale.

3.9 Fareområder og forurensning

Forhold knyttet til fareområder og forurensning vil bli vurdert nærmere gjennom egen risiko- og sårbarhetsanalyse som del av reguleringsplanarbeidet.

3.10 Universell utforming

Universell utforming er særlig viktig for tilrettelegging av felles uteområder og er et generelt krav i plan- og bygningsloven og gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17). Trinnfrie adkomster til leiligheter på flere nivåer vil bli vurdert og undersøkt i forbindelse med planarbeidet.

3.11 Landbruksfaglige vurderinger

Innenfor planområdet, gnr. 7 gnr.144 er arealet registrert som fulldyrka jord i NIBIO sitt gårdskart, og klassifisert som stor verdi. Jordbruksarealet er ikke en del av større jordbruksareal og det er ikke utbetalt produksjonstilskudd fra 2018 og er avsatt til arealformålet, R3 «boliger» reguleringsplan for Alvdal øst, og boligbebyggelse i nåværende kommunedelplan for Alvdal sentrum. Temaet vurderes at er avklart i tidligere planer og vil derfor ikke konsekvensutredes i forbindelse med planarbeidet. En vurdering av tema vil likevel bli utført i planprosessen.

3.12 Grønnstruktur

Folkehelse generelt og barn og unges interesser spesielt vil bli ivaretatt og tilrettelagt for i planalternativet. Dette for å sikre, tilrettelegge og videre utvikle leke- og friområder i nærområdet der folk bor ved å tilrettelegge for trygge forbindelser tilpasset myke trafikanter. Tilgang til grøntområder, handels- og tjenestetilbud, skoler, idrettsanlegg og nærrekreasjonsområder til fots eller sykkel vil bli ivaretatt i planarbeidet. Tilkobling av disse vil eventuelt skje der de naturlig sogner til nærliggende drag.

3.13 0-alternativet

Nullalternativet beskriver dagens situasjon og gjeldende planstatus, og utgjør referansegrunnlaget for vurdering av konsekvenser av planalternativet.

I dette tilfellet innebærer nullalternativet at området videreføres i tråd med gjeldende reguleringsplaner og overordnede føringer, uten gjennomføring av foreslått transformasjon og ny boligbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan er gnr. 9 bnr. 158 avsatt til offentlig bygg – undervisning, med bestemmelse om at eneboliger innenfor området skal endres til offentlig formål ved første anledning.

Gnr. 7 bnr. 144 er regulert til boligformål, men er registrert som dyrka jord i AR5.

Randmælsveien er avsatt til samferdselsformål i kommunedelplanen og kjørevei i gjeldende reguleringsplan. Det vil ikke etableres sammenhengende infrastruktur for gående og syklende langs veien.

4 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

For å sikre en helhetlig og bærekraftig utvikling av planområdet er det relevant å se på planforslaget i sammenheng med overordnede planer, strategier og føringer. Kapittelet gir en oversikt over de mest relevante kommunale, regionale og statlige planene som legger premisser for arealbruk, boligformål og infrastruktur i Alvdal tettsted.

4.1 Overordnede planer

- Kommuneplan for Alvdal 2008-2020
- Kommuneplanens samfunnsdel – mot 2030
- Kommunedelplan for Alvdal tettsted 2011-2020
- Kommunedelplan for Klima og energi for Folldal, Alvdal, Rendalen, Tynset, Tolga og Os kommune 2023
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2024-2035
- Kommunedelplan trafiksikkerhet 2019-2024
- Oppvekstplan 2020-2024 – Alvdal kommune

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

4.2.1 Reguleringsplan Alvdal øst, vedtatt 18.02.1988

Planen regulerer i hovedsak tilgrensende områder til boligformål, samt gnr. 9 bnr. 158 til offentlig bygg – undervisning.



Figur 10: Eldre reguleringsplan – Alvdal øst, planID: 3428_R3, vedtatt 18.02.1988 – formål for offentlig bygg – undervisning

4.3 Tilgrensende planer

- Alvdal Øst 1, planID: 3428_R4, vedtatt 22.06.1989
- Alvdal Øst II, planID: 3428_R20, vedtatt 09.02.2006
- Alvdal sentrum – Steie øst, planID: 3428_20125 Del 2, vedtatt 23.11.2018
- Kvernbekkhellinga boligområde og Piperud hyttegrend, planID: 3428_201901, vedtatt 24.04.2025

[illegible]

4.3.1 Planer under arbeid

Det er ingen pågående eller tilgrensende reguleringsplaner under arbeid til planområdet.

4.4 Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Følgende statlige retningslinjer og føringer er relevante for planen:

- Plan- og bygningsloven (2008)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldsloven, 2009)
- Lov om jord (Jordlova, 1995)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

4.5 Regionale planer

4.5.1 Innlandstrategien 2024-2028

Innlandsstrategien 2024–2028 viderefører strategien «Eventyrlige muligheter» fra perioden 2020–2024. Strategien legger vekt på bærekraftig ressursforvaltning, samfunnsutvikling og

verdiskaping, med satsingsområder knyttet til innbyggere, inkludering, innovasjon og infrastruktur.³

4.5.2 Regional plan for klima, energi og miljø 2023 – 2030

Regional plan for klima, energi og miljø legger føringer for hvordan klima- og miljøhensyn skal ivaretas i regional og kommunal planlegging i Innlandet. Planen vektlegger omstilling til fornybar energi, sirkulærøkonomi og bærekraftig forvaltning av naturressurser, tilpasset både by- og bygdesamfunn.⁴

³ [Innlandsstrategien 2024-2028](#)

⁴ [Regional plan for klima, energi og miljø 2023-2030](#)

5 Viktige problemstillinger som skal konsekvensutredes eller inngå i planbeskrivelse og ROS-analyse

5.1 Konsekvensutredning iht. Miljødirektoratets gjeldende veileder

På bakgrunn av planens karakter, omfang og lokalisering er relevante tema vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 21. Tabellen nedenfor i kapittel 5.2 gir en samlet oversikt over hvilke tema som skal konsekvensutredes, og hvilke som skal beskrives i planbeskrivelsen. Tema som ikke vurderes å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn vil ikke bli konsekvensutredet, men kan omtales der dette anses relevant. Konsekvensutredninger skal gjennomføres i tråd med Miljødirektoratets gjeldende veileder (M1941) og kravene i forskrift om konsekvensutredninger.

5.2 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en samlet oversikt over utredningstema, metode og vurderinger knyttet til behov for ny kunnskap, herunder eventuelt behov for feltarbeid. Temaene er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 21, med sikte på et målrettet og effektivt planarbeid. Detaljert metodevalg og faglig tilnærming fastlegges i forbindelse med gjennomføring av de enkelte utredningene.

For planarbeidet er temaene delt i følgende kategorier:

Tema som skal konsekvensutredes (KU):

Tema som er vurdert å kunne ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, eller som følger av lovpålagte krav. Disse skal KU-utredes som del av reguleringsplanarbeidet.

Tema som beskrives i planbeskrivelsen eller vurderes gjennom ROS-analyse:

Tema som er relevante for helhetlig planlegging, men som ikke vurderes å ha vesentlig virkninger og derfor ikke krever full KU. Disse vil bli dokumentert i planbeskrivelsen og eventuelt følges opp gjennom plankart, bestemmelser eller ROS-analyse.

Tema	KU	Plan-beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Trafikk og transport	Ja	Beskrivelse av dagens og fremtidige trafikale forhold, herunder eksisterende adkomstløsninger og endringer som følge av planalternativet.	Trafikkanalyse iht. Statens Vegvesens gjeldende håndbøker og relevante nasjonale retningslinjer. Eksisterende trafikktegnninger benyttes som grunnlag for vurderingene.	Planalternativet medfører endret arealbruk og økt boligomfang. Trafikale konsekvenser skal vurderes i sammenheng med eksisterende vegnett og planlagt tilrettelegging for myke trafikanter, herunder fortau langs Randmælsveien. Temaet er sentralt, jf. Kommunens føringer og statlig og statlige

				planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
Støy (Veitrafikk og anlegg)	Ja	Beskrivelse av eksisterende og fremtidige støyforhold for ny og omkringliggende bebyggelse.	Støyfaglige beregninger i henhold til retningslinje T-1442, herunder vurdering av både permanent situasjon og anleggsfase.	Ny boligbebyggelse etableres i nærhet til eksisterende veg. Støy vurderes som et sentralt tema for bokvalitet og helse. Jf. Kommunens føringer og nasjonale retningslinjer T-1442
Bokvalitet og uteområder	Ja	Beskrivelse bokvalitet, herunder tilgang til private og felles uteoppholdsarealer, sol- og lysforhold, tilgjengelighet og sammenheng med omkringliggende ute- og rekreasjonsområder.	KU med vurdering av sol-/skyggeforhold, tilgjengelighet og kvalitet på uteoppholdsarealer, støttet av illustrasjonsplan og relevante analyser.	Fortetting i sentrumsnært område stiller krav til gode bokvaliteter. Temaet er sentralt for trivsel, helse og oppvekstskvalitet, jf. kommunens føringer og mål i gjeldende oppvekstplan.
Arkitektonisk kvalitet	Ja	Beskrivelse av arkitektonisk kvalitet og utforming, herunder samspill mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse, tilpasning til bebyggelsesstruktur og landskap, samt tiltakets visuelle virkninger.	KU basert på registrering av eksisterende arkitektoniske kvaliteter, terreng- og landskapsforhold, samt bruk av illustrasjonsplan, snitt og perspektiver.	Planområdet omfatter eksisterende Husmorskolebygg som representerer stedets historikk og identitet. Omdisponering og videre bruk av eksisterende bebyggelse vurderes som sentralt for helhetlig stedsutvikling.
Naturmangfold og landskap	Ja	Beskrivelse av naturmangfold og landskapsforhold innenfor og i tilknytning til planområdet.	Håndbok for konsekvensutredning av klima og miljø, M-1941, legges til grunn for verdisetting og vurdering av temaene. Vurdering basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag (Naturbase, Artskart). Supplerende feltundersøkelser gjennomføres ved behov.	Planområdet omfatter delvis naturpregede arealer og ligger synlig i tettstedslandskapet. Temaet vurderes etter naturmangfoldsloven §§ 8–12 og kommunens føringer.

			Landskapsvirkningene vurderes gjennom terrengeanalyse og visuelle framstillinger.	
Risiko og beredskap (ROS-analyse)	Ja	Risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til planalternativet, jf. kapittel	ROS-analyse utarbeides i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder.	Overordnet ROS for Alvådal kommune identifiserer relevante hendelser for området, herunder større ulykker på veg og jernbane samt kjemikalieutslipp/-uhell. Anleggsfase inngår. Miljørelaterte forhold behandles gjennom KU.
Kulturminner og kulturmiljø	Nei	Beskrivelse av registrerte kulturminner og kulturmiljø.	Gjennomgang av Askeladden, SEFRÅK og kommunale registre.	Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet. Eksisterende Husmorskolebygg behandles under arkitektonisk kvalitet.
Barn og unges interesser	Nei	Beskrivelse av leke- og oppholdsarealer, trafiksikkerhet og tilgjengelighet	Vurderes på bakgrunn av trafikk, støy, bokvalitet og tilgjengelighet, og redegjøres for i planbeskrivelsen.	Planområdet ligger i tilknytning til kartlagte leke- og rekreasjonsområder og nærturterreng av lokal og kommunal betydning. Sammenhenger og tilgjengelighet vurderes.
Klima og energi	Nei	Beskrivelse av energiløsninger og klimatilpasningstiltak .	Relevante statlige planretningslinjer for klima, energi, arealbruk og mobilitet legges til grunn	Tiltakets bidrag til bærekraftig arealbruk og redusert transportbehov vurderes.
Arealbruk og formål	Nei	Begrunnelse for foreslått arealbruk og samsvar med overordnede planer.	Gjennomgang av gjeldende planer og juridiske føringer.	Det foreslås omdisponering fra offentlig/privat tjenesteyting (undervisning) til boligformål, med tilhørende formål.
Tjenestetilbud og sosial infrastruktur	Nei	Beskrivelse av nærhet til sosial infrastruktur og tjenestetilbud.	Vurdering av eksisterende og framtidig behov for tjenester og tilgjengelighet.	Området har sentrumsnær beliggenhet med tilgang til skole, barnehage, kollektivtilbud og øvrige tjenester.

Teknisk infrastruktur og VA	Nei	Beskrivelse av behov for teknisk infrastruktur og tilknytning til kommunalt nett.	Planbeskrivelse og tekniske vurderinger i tråd med kommunale krav.	Det er behov for nytt fortau langs Randmælsveien og nye VA-ledninger. Tiltakene vurderes i samarbeid med kommunen.
Nærmiljø og naboer	Nei	Beskrivelse av konsekvenser for naboer, herunder utsikt, sol/skygge og støy.	Vurderes gjennom planarbeidet og belyses i planbeskrivelsen.	Området er omgitt av boligbebyggelse. Gjennomgangsforbindels er og nærmiljøkvaliteter skal ivaretas.

6 Planprosess, medvirkning og fremdrift

Dette kapitlet redegjør for planprosess, opplegget for medvirkning og forventet framdrift i arbeidet med detaljreguleringsplanen.

6.1 Medvirkning og involvering

Medvirkning er en viktig del av planprosessen og skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og mulighet for påvirkning for berørte parter. Planarbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens krav til medvirkning, jf. § 5-1.

Forslag til planprogram legges ut på offentlig høring ettersyn samtidig med varsel om oppstart av detaljregulering. Høringsperioden gir berørte parter anledning til å komme med innspill til både planprogrammet og oppstart av planarbeidet.

6.1.1 Berørte parter og interessenter

Følgende grupper anses som særlig relevante i planarbeidet:

- Berørte grunneiere innenfor og i tilgrensende områder
- Naboer og gjenboere til planområdet, herunder beboere langs Randmælsbeta og Randmælsveien
- Offentlige myndigheter og sektormyndigheter, herunder kommunen, Statsforvalteren, fylkeskommunen og relevante fagmyndigheter
- Barn og unge, med særlig fokus på skoleveg, leke- og uteoppholdsarealer og trafiksikkerhet

Alle registrerte grunneiere innenfor planområdet vil bli varslet direkte i forbindelse med oppstart av planarbeidet, i tråd med gjeldende regelverk. Varsling og høring vil også bli kunngjort på kommunens nettsider og i relevante kanaler.

6.1.2 Opplegg for medvirkning

Medvirkning i planarbeidet skal tilpasses planens omfang og kompleksitet, og gjennomføres i flere trinn:

- **Varsel om oppstart og høring av planprogram**
Planprogrammet sendes på høring samtidig med varsel om oppstart. Innspill i denne fasen vil gi grunnlag for fastsetting av planprogram og videre avgrensning av utredningstemaer.
- **Dialog med berørte grunneiere og naboer**
Det legges til rette for dialog med berørte grunneiere og naboer ved behov, for eksempel gjennom direkte kontakt eller møter, dersom det fremkommer vesentlige problemstillinger i høringsperioden.
- **Medvirkning knyttet til barn og unges interesser**
Barn og unges interesser skal ivaretas gjennom vurdering av trafiksikkerhet, skoleveg, tilgjengelighet til leke- og uteoppholdsarealer og nærrekreasjonsområder. Eventuelle innspill fra kommunens barnerepresentant og berørte institusjoner vil inngå i planarbeidet.

- **Offentlig ettersyn av planforslaget**

Når forslaget til detaljreguleringsplan er utarbeidet, legges planen ut til offentlig ettersyn. Innkomne merknader vil bli vurdert og kommentert før videre politisk behandling.

6.1.3 Oppfølging av innspill

Alle innspill som kommer inn i forbindelse med varsling, høring av planprogram og offentlig ettersyn, vil bli systematisert og vurdert som del av planarbeidet. Det vil i planbeskrivelsen redegjøres for:

- hvilke innspill som er mottatt
- hvordan innspillene er vurdert
- eventuelle endringer som er gjort i planforslaget som følge av innspill

Dette skal bidra til en åpen og etterprøvbar planprosess.

6.2 Planprosess

Planarbeidet gjennomføres som detaljregulering etter plan- og bygningsloven med krav om planprogram og konsekvensutredning. Planprosessen skal følge gjeldende lovverk og kommunens rutiner for behandling av reguleringsplaner.

Planarbeidet omfatter følgende hovedfaser:

- Varsle om oppstart av planarbeid og høring med tilhørende konsekvensutredning og øvrige utredninger
- Fastsetting av planprogram
- Utarbeidelse av forslag til detaljreguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og øvrige utredninger
- Førstegangsbehandling i kommunen
- Offentlig ettersyn av planforslaget
- Eventuell revisjon av planforslaget basert på innkomne merknader
- Sluttbehandling og vedtak i kommunestyret

Planforslaget skal utarbeides i samsvar med føringer gitt i fastsatt planprogram, gjeldende overordnede planer og føringer fra kommunen. Resultater fra konsekvensutredningene og øvrige fagutredninger skal inngå i planbeskrivelsen og danne grunnlag for kommunens vurdering av planforslaget.

6.3 Fremdrift

Planarbeidet er planlagt gjennomført etter følgende tentative framdriftsplan.

Tidspunktene er veiledende og kan justeres ved behov, blant annet som følge av innspill i høringsperioden eller kommunal saksbehandling.

Fase	Aktivitet	Tidspunkt
1	Varsle om oppstart og høring av planprogram	Q1 2026
2	Fastsetting av planprogram	Q2 2026
3	Utarbeide planforslag og konsekvensutredning	Q2-Q3 2026
4	Førstegangsbehandling	Q3 2026
5	Offentlig ettersyn	Q3-Q4 2026
6	Sluttbehandling og vedtak	Q4 2026/ Q1 2027

Endelig fremdrift vil avhenge av omfanget av innkomne merknader og behov for eventuelle revisjoner av planforslaget.

7 Oppfølging av planforslag

I tråd med kommunedelplan for Alvdal tettsted, bestemmelser § 1.06, forutsettes det at reguleringsplanarbeidet gjennomføres parallelt med forhandlinger om utbyggingsavtale med kommunen. Utbyggingsavtale kan benyttes for å sikre rekkefølgekrav og gjennomføring av offentlig infrastruktur knyttet til planområdet, jf. plan- og bygningsloven kapittel 17.

Varsling av planarbeidet vil også omfatte informasjon om parallell prosess for utbyggingsavtale.

8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planarbeidet legger til rette for samordning av private og offentlige tiltak innenfor samme reguleringsplan. Kommunen har planer om utskifting av kommunalt vann- og avløpsnett langs Randmælsveien, og etablering av fortau inngår som del av dette arbeidet. Økonomiske forhold knyttet til offentlige tiltak avklares i samarbeid med kommunen og eventuelt gjennom utbyggingsavtale.

9 Vedlegg

1. Kart – planforslagets avgrensning
2. Mulighetsstudie – Skisse/forprosjekt
3. Planinitiativ
4. Referat fra oppstartsmøte