



Saksframlegg

Vår ref.:

23/10969 - 26

Dato:

17.01.2025

Saksbehandler:

Hilde Aanes

Behandling av saken:

Saksnr.

03/25

10/25

20/25

Utvalg

Formannskapet

Formannskapet

Kommunestyret

Møtedato

30.01.2025

06.03.2025

20.03.2025

Detaljregulering for Tronfjell hyttegrend, sluttbehandling

Kortversjon av saken

Norconsult AS har på vegne av Tronfjell eiendom AS sendt inn plan for Tronfjell hyttegrend til andre gangs behandling. Tronfjell eiendom ønsker å etablere ei ny hyttegrend i Tronsvanglia, med inntil 26 høystandard hytter nedenfor hotellet. Planråd sendte inn planforslaget i juni i fjor, og Kommunestyret vedtok å sende planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. I løpet av høringsperioden mottok kommunen ti merknader, herav ingen innsigelser.

De mottatte merknadene er hensyntatt og innarbeidet i plandokumentene. De mest vesentlige endringene er at plankartet, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS er justert etter flomfarevurdering i området. Framtidig vannkilde er lagt inn med sikringssoner med tilhørende bestemmelser og hensynssoner, skrånings- og terrengutslag er vist langs veiene, det er lagt inn frisktsoner i veikryssene, en vendehammer på intern vei er snudd for å minimere ei større fylling. Planområdet er redusert i nedre del, i tråd med arealet avsatt i kommuneplanen. Bestemmelsene er gjort mer tydelig, fra "bør" til "skal", høyden på tillatt bygd fritidsbebyggelse er økt noe, i tråd med dagens hyttestandard. Arealene for friluftsmål henger for en stor del sammen med areal for flomsikring, og er noe justert i forhold til dette.

Kommunedirektøren mener at det nå er et gjennomarbeidet planforslag som legges fram til politisk behandling. Dersom planforslaget blir vedtatt, kreves det en plangodkjenning av vannkilden av Mattilsynet før utbygging kan igangsette, ref. plan- og bygningslovens § 27-1-og -2, om tilknytning til infrastruktur. Dette kravet er presisert i bestemmelsene, av hensyn til forutsigbarhet for alle parter. Kommunedirektøren tilrår at planforslaget vedtas.

Vedlegg

| | |
|---|------------|
| 1. Plankart, datert 13.01.25 | 17.01.2025 |
| 2. Bestemmelser, datert 13.01.25 | 17.01.2025 |
| 3. Planbeskrivelse, datert 21.02.25 | 17.01.2025 |
| 4. Rosanalyse, datert 28.11.24 | 17.01.2025 |
| 5. Flomfarevurdering, datert 29.11.24 | 17.01.2025 |
| 6. VA-plan, datert 19.02.24 | 17.01.2025 |
| 7. Vedlegg til VA-plan, dimensjonering, datert 23.05.24 | 17.01.2025 |

- | | |
|---|------------|
| 8. Samlet oversikt over høringsuttalelser | 17.01.2025 |
| 9. Førstegangsbehandling, K-styre, 66-24, 20.06.24 | 17.01.2025 |
| 10. Vurdering av vann- og avløpsanlegg mot vass- og avløpsanlegglova, 17.01.2025 datert 17.01.25. | |

Saksopplysninger

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Tronfjellia hyttegrend ble mottatt fra Planråd på vegne av Tronfjell hyttegrend allerede i 2020. Komplette plandokumenter ble mottatt 07.06.2024. Bakgrunnen for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksfremlegget til førstegangsbehandling i Kommunestyret, sak 66/24 den 20.06.24, se vedlegg nr. 9.

Hensikt med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å etablere inntil 26 høystandard hytter nedenfor hotellet. Herav er to hyttetun med inntil tre enheter pr. tomt, se BFR 8, øverst i plankartet nedenfor (se vedlegg 1.) Hyttene skal tilrettelegges med innlagt vann, avløp og strøm. Vann skal føres inn fra nytt privat vannverk, og avløp skal tilknyttes lokalt minirensanlegg.

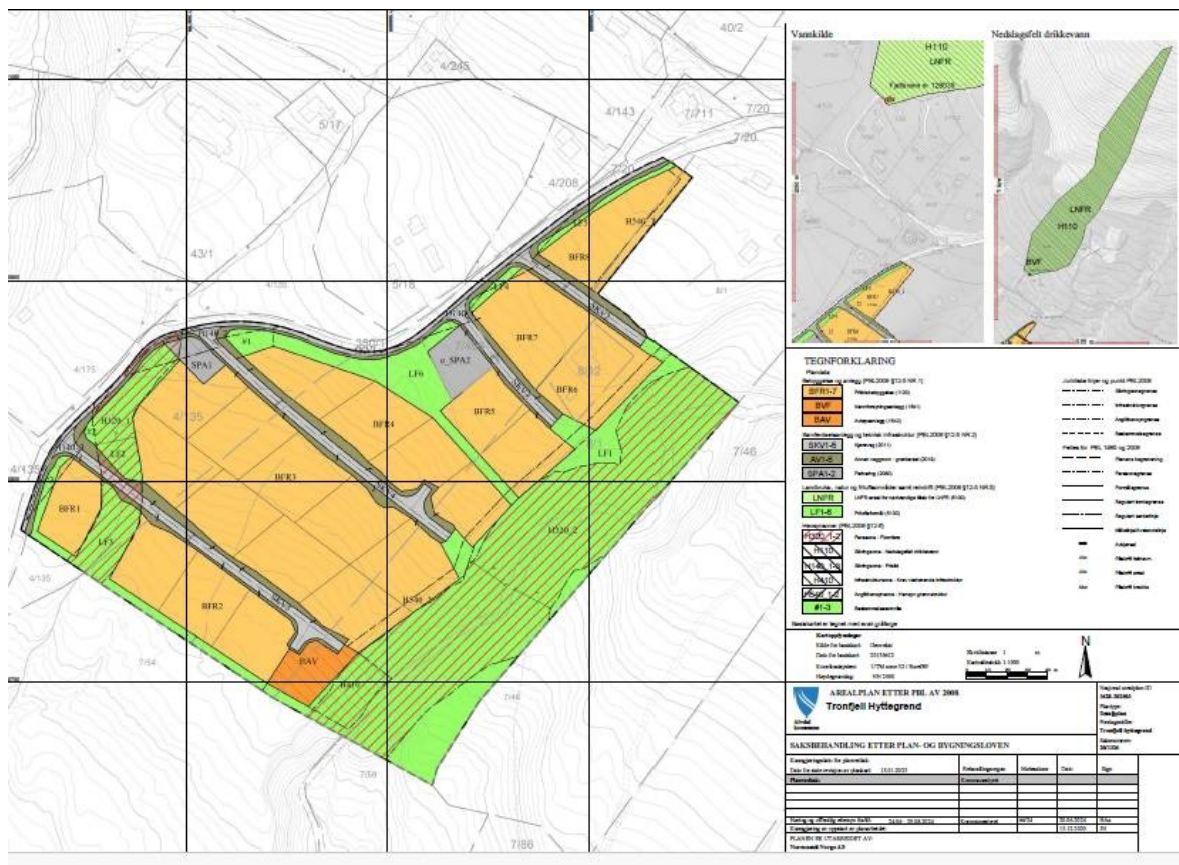


Fig. 1. Plankart, datert 13.01.25.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med overordnede planer. Området er i kommuneplanens arealdel for perioden 2008-2020, datert 03.12.2009, avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, område T1.



Fig. 2. Planområdet vist som framtidig fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel, KPAAlvdal2009, område T1.

Som kartutsnittet viser er plankartet tillatt noe forlenget oppover lia, mot veien Tronsvanglia. Kommuneplanbestemmelse nr. 2, Generelle bestemmelser for byggeområder, er ivarettatt gjennom planen.

Kommuneplanbestemmelse nr. 3 byggeområder for fritidsbebyggelse presiseres i punkt g) at Før det er etablert til sammen 30 nye fritidsboliger på Tronsvangen, skal Tronsvangveien (nå: Tronsvanglia) legges om eller utbedres i nødvendig grad. Nødvendig omlegging eller utbedring av Tronsvangveien defineres og avklares gjennom reguleringsplan.

Denne bestemmelsen slår inn ved tallet 30. Det er ikke stilt krav om omlegging eller utbedring av veien i denne planen, men tematikken vil måtte tas opp til ny vurdering dersom utbyggingen påvirker eksisterende vei i en slik grad at dette er nødvendig. Det vil kunne være aktuelt å etablere en utbyggingsavtale med Alvdal kommune.

Følgende retningslinjer følger også denne bestemmelsen:

"I Alvdal kommune bør utbygging av ny fritidsbebyggelse komme i stand som resultat av etablerte grunneiersamarbeid i de deler av kommunen hvor det er mulig å bygge ut i henhold til kommuneplanen. Alvdal kommune vil stimulere til grunneiersamarbeid ved å sette krav til at det inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, før forslag til reguleringsplan tas opp til behandling.

Foruten at utbyggingsavtalen skal avklare finansiering og etablering av ny, felles infrastruktur, skal avtalen også omhandle og regulere forholdet til øvrige fellesverdier og fellestiltak som tilgrensede friareal/ubebyggt areal, samt forvaltning og drift av skiløype, stier og utfartsparkering i det aktuelle området".

En eventuell utbyggingsavtale må komme etter politisk vedtak om detaljregulering av området.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Kommunestyret den 20.06.24, i sak 66/24.

Kommunestyret vedtok å fremme saken og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn i perioden fra 27.06 til 29.08.24. Kommunen mottok 10 merknader, se oversikt nedenfor, herav ingen innsigelser. Merknadene ligger som vedlegg til saken i sin helhet.

| | | |
|----|---|--|
| 1 | Eli Margrethe Åndal Steigen og Tore Steigen | 22.07.24 |
| 2 | Christian Riis | 21.08.24 |
| 3 | Direktoratet for mineralforvaltning | 11.07.24 |
| 4 | Midt-Hedmark brann- og redningsvesen | 23.07.24 |
| 5 | Sametinget | 31.07.24 |
| 6 | NVE | 13.08.24 |
| 7 | Statens vegvesen | 27.08.24 |
| 8 | Innlandet fylkeskommune | 29.08.24 |
| 9 | Statsforvalteren i Innlandet | 02.09.24 |
| 10 | Mattilsynet | 10.10.24 (utvidet frist pga falt ut av høringslista) |

Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor, kommunedirektørens vurdering av merknaden i kursiv:

| | |
|---|--|
| 1 | <p>Eli M. Å. Steigen og Tore Steigen, gnr/bnr. 8/12 Eli M. Å. Steigen og Tore Steigen påpeker at deres eiendom ligger innenfor tomt nr. 20 i plankartet. Eiendommen har privat vanntilførsel over planområdet, og det er en forutsetning at denne ikke blir forringet verken ved utbygging, eller i framtiden. <i>Tas til etterretning. Dette må ivaretas i forbindelse med godkjenning av VA-plan i forbindelse med plangodkjenning, og framtidig utbygging.</i></p> |
| 2 | <p>Christian Riis, på vegne av eierne av gnr/bnr. 4/136 Riis påpeker at området mellom Tronsvangen og Nysetra er svært verdifullt naturområde som ligger åpent til ved foten av Sørkletten. Hvis adkomsten til hyttegrenda skal være Nysæterveien vil det medføre betydelig trafikk på denne strekningen. Det påfører naturen direkte skade, og svekker naturopplevelsene for alle som benytter fjellet. Siden Tronsvanglia allerede benyttes som adkomst til Tronsvangen fremstår det som det åpenbart fornuftige valget på kort sikt. Skulle det i framtiden bli behov for en utvidelse/oppgradering som fordrer ny trasé, er det viktig at den legges gjennom skogsområdene nedenfor hyttegrenda, slik at det ikke skader sårbar natur. <i>Tas til orientering. Tronsvanglia vil være naturlig hovedadkomst til hyttefeltet.</i></p> |
| 3 | <p>Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) DMF gjør oppmerksom på at DMF har tildelt undersøkelsesrettigheter til statens mineraler i området til Teako Minerals Norway AS. DMF ber om at kommunen informerer rettighetshaver om planarbeidet. Undersøkelsesrettigheter framgår av DMS's kartinnsyn med bergrettigheter. DMF har for øvrig ingen merknader til høringen av reguleringsplanen. <i>Tas til orientering. Teako Minerals Norway AS er varslet.</i></p> |
| 4 | <p>Midt-Hedmark brann- og redningsvesen IKS (MHBR) MHBR IKS ber om at det tilrettelegges i plan for innsatspersonell, presisert som tilgang på slukkevann og infrastruktur. MHBR legger ved link til sin veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap hos MHBR IKS.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p><i>Dette ivaretas gjennom plankart og bestemmelser. Behovet for slukkevann kan suppleres med materiell fra Tynset, ved behov.</i></p> |
| 5 | <p>Sametinget Etter Sametingets vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen. Sametinget minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt. <i>Tas til etterretning. Bestemmelsene om hensynet til kulturminner er revidert i punkt 2.6.</i></p> |
| 6 | <p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) NVE har gitt en generell tilbakemelding der de minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. <i>Norconsult har utarbeidet flomfarevurdering for tiltakshaver, som ligger til grunn for nærmere definerte tiltak for å unngå skadeflom i området. Det presiseres tiltak i form av flomvoller, vegetasjonsskjerming og størrelse på stikkrenner. Rapporten ligger som vedlegg til saken.</i></p> |
| 7 | <p>Statens vegvesen (SVV) SVV forutsetter at Tronsvanglia er regulert med tilstrekkelig bredde for eventuelle utvidelser og grøfter. De anbefaler å regulere inn frisiktsoner i kryssene/avkjørslene inn til hyttene fra Tronsvanglia. SVV påpeker at atkomstvegen inn til tomtene 9-16 ligger i innersving og dermed vanskelig med tanke på sikt nedenfra. I tillegg skal plassen SPA2 (SPA1 på plankartet) brukes som en informasjonsplass der biler vil stoppe for å orientere seg. Dette vanskeliggjør sikten ytterligere, og vi ber om at sikten sikres. De anbefaler også å sette byggegrense mot Tronsvanglia i plankartet. <i>Det er lagt inn frisiktsoner for alle interne veier. Frisiktsoner og svingradier i krysset Tronsvanglia /fv. 2222 er avklart i plan for Tronfjellveien, ref. notat fra Structor. Reguleringsplanen har med halve Tronsvanglia (veien), og anser denne å være tilstrekkelig bred. Det er lagt inn skråningsutslag langs veien. Frisiktsoner er regulert inn i kryssene avkjørslene til de interne veiene i planområdet. SPA1 har utgått. Det er ikke regulert inn byggegrense mot Tronsvanglia da dette fanges opp av vegetasjonsskjermen (LF), aktsomhetssoner for flom og bestemmelsesområder for flomforbygning mot veien.</i></p> |
| 8 | <p>Innlandet fylkeskommune (IFK) IFK peker på Regional plan for vannforvaltning, som har satt miljømål for vannforekomst Tronsåa. Tronsåa har god økologisk tilstand, og det må ikke gjøres tiltak som forringer miljøtilstanden i bekken. IFK anbefaler at det defineres en kantsone langs Tronsåa med fastsatte bredder, og ber om at <i>bør</i> endres til <i>skal</i> for at bestemmelsene skal kunne håndheves i saksbehandling. De ber også om at farger <i>skal</i> være mørke jordfarger, og ikke fortrinnsvis. Ubehandla treverk bør også være et alternativ. Hvit staffasjefarge er ikke nødvendig å tillate. IFK gjør oppmerksom på at det i regional plan for vannforvaltning er vedtatt planretningslinjer som legger føringer for arealplanleggingen i forbindelse med vassdrag. Alle tiltak som direkte eller indirekte påvirker et vassdrag (og som ikke konsesjonsvurderes av NVE etter vannressursloven) er søknadspliktige til IFK jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag § 1. Det betyr at tiltak som ikke direkte berører vannstrengen, men som resulterer i tilslamming, også er søknadspliktige. IFK oppfordrer til at dette fastsettes i bestemmelsene. Fjerning av kantvegetasjon langs vassdrag skal omsøkes til Statsforvalteren i Innlandet. IFK påpeker behovet for trafikale vurderinger og eventuelle utbedringer av adkomstveien fra fv. 2222. Byggeplaner som berører fv. må godkjennes av IFK. <i>Tiltak i og langs vassdraget er knyttet til bestemmelsen pkt, 4.1. Hensynssone flom langs bekken vest i området, samt Søndre Tronsåa har fått definert bredde i kart og bestemmelser. Bestemmelsene er strammet opp fra "bør" til "skal". Synlighet og lysforurensing ved gammelt</i></p> |

| | |
|----|--|
| | <p><i>seterområde er ivaretatt gjennom forbud mot fasadebelysning i bestemmelsene. Krysset fv. 2222 X Tronsvanglia er ivaretatt i tidligere plan for Utkikkspunkt for Tronfjelltoppen.</i></p> |
| 9 | <p>Statsforvalteren i Innlandet (SF)</p> <p>SF tilrår kommunen å vurdere å etablere en buffer mot seter med dyrkamark øverst i planområdet, for eksempel gjennom et vegetasjonsbelte. Alternativt kan tomta tas helt ut av planforslaget. Det er positivt at vann- og avløpsløsninger skal etableres som fellesløsning, men kommunen må vurdere anleggene opp mot vass- og avløpsanleggslova, samt vannforskriftens § 12. Utbyggingen er planlagt med god avstand til bekken på sør- og østsida av hyttefeltet. I bestemmelsene pkt. 5.1 er det tatt inn bestemmelse om at vegetasjon mot bekkeløp som hovedregel skal bevares så naturlig som mulig. Denne kan strammes noe inn og det kan vises til bestemmelsene i vannressurslovas § 11. I punkt 5.1 er siste setning i bestemmelsene «Kryssing av veg omsøkes som egen søknad ved anleggelse av vegen». Denne reguleringsbestemmelsen er ikke mulig å forstå. Deler av området grenser til en utvalgt naturtype (slåttemark), med svært stor verdi, og det anbefales en buffer mellom hyttetomtene og dyrket mark. Kommunen må også utarbeide et arealregnskap for den dyrkbare jorda som blir berørt. Risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) mangler detaljer om flomvurderinger, og kommunen må presisere disse i planbestemmelsene. SF gir flere anbefalinger for å forbedre planen, inkludert etablering av bufferområder og presisering av flom- og skredfare. Hovedtrekkene, konklusjoner og forslag til risikoreduserende tiltak skal redegjøres for i ROS-analysen. SF ber om at dette blir tatt inn i analysen til sluttbehandlingen av planen. Det er ikke vist til egne fagrapporter som grunnlag for vurderingene som det er redegjort for i planbeskrivelsen er det ikke vist til egne fagrapporter. SF legger til grunn at kommunen har sikret at vurderingene i planbeskrivelsen har tilstrekkelig faglig grunnlag. SF ber om at det i teksten om flomvurderingene ryddes i forhold til navn på flere bekker, og aktsomhetsområder for flomveger. Planbestemmelse 5.1 om hensynssone flomfare inneholder ikke restriksjoner om nybygg etc. Kommunen må vurdere om tydelige restriksjoner skal innarbeides i planbestemmelsen. Krav til overvannshåndtering er innarbeidet i planbestemmelsene. Det må ryddes i aktsomhetssone for skred langs i Søre Tronsåa før sluttbehandlingen av planen. Tiltak for minimering av risiko må presiseres til sluttbehandlingen av planen.</p> <p><i>Merknadene er tatt til etterretning. Et mindre skjermingsbelte er etablert mellom areal avsatt til fritidsbebyggelse og beitemark på setervollen, lagt inn som annet veiareal. Kommunen har vurdert vann- og avløpsanleggene opp mot Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg (2012), vurderingen ligger som vedlegg til saken. Tiltaket vurderes etter vannforskriften § 12 i saksvurderingen. Punkt 5.1 siste setning er tatt ut, og er bakt inn i omtale av overvannshåndtering / bygging av vei. Arealregnskapet er revidert etter de siste endringene i plankart og bestemmelser. Risiko- og sårbarhetsanalysen er oppgradert etter flomfarevurdering.</i></p> |
| 10 | <p>Mattilsynet</p> <p>Mattilsynet påpeker at det framgår av planbeskrivelsen at det er et vannverk i området. Mattilsynet kan ikke se at det er registrert eller plangodkjent hos Mattilsynet. Med unntak av kimtall holder vannet kravet i drikkevannsforskriften for de målte parameterne. Det er oppgitt i planbestemmelsene under 1.3 at Vann- og avløpsanlegget skal være godkjent før utbygging igangsettes. Det er ikke oppgitt hvem som godkjenner. Vi forutsetter derfor at det under 1.3 settes inn følgende setning: «Vannforsyning skal være plangodkjent og meldt ferdigstilt til Mattilsynet før utbygging igangsettes». Råvannskilden må være synlig i plankartet sammen med hensynssoner og bestemmelser. God beskyttelse av råvannskilde og infiltrasjonsområde regnes som en hygienisk barriere. Det forutsetter at det etableres hensynssoner for råvannskilden/ kilder basert på hydrogeologiske undersøkelser. Til hensynssone for drikkevannskildene skal det være relevante, og konkrete bestemmelser om tiltak og aktiviteter som ikke tillates. Dette er et av temaene som vil bli vurdert ved plangodkjenning.</p> |

| |
|--|
| <p><i>Merknaden tas til etterretning. Plangodkjenning er lagt inn i bestemmelse punkt 2.2. Hensynssone for vannkilde med tilhørende nedslagsfelt, med bestemmelser, er lagt inn i plankartet som eget utsnitt.</i></p> |
|--|

For å imøtekomme høringsuttalelsene, er det gjort endringer i både plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Administrasjonen har hatt møte med tiltakshaver og konsulent for å gå gjennom merknadene etter høringsperioden, slik at endringene er omforent med tiltakshaver før behandling av planen.

De viktigste endringer etter førstegangsbehandlingen er:

- Bestemmelse 1.3 om vann og avløp er strammet opp i henhold til plan- og bygningsloven §§ 27-1, 2 og 4.
- Bestemmelse 8 Rekkefølgekrav er presisert i henhold til bestemmelse 1.3 om vann- og avløp.
- Vannkilden og nedslagsfeltet er lagt inn i plankartet med henholdsvis formål vannforsyningsanlegg og hensynssone drikkevannskilde og nedslagsfelt.
- Flomfarevurdering er utført av sakkyndige, og vist med aktsomhetssoner i kartet.
- Høyde på flomvoller langs bekken vest i området er definert gjennom flomvurdering
- Hensynssone grønnstruktur er lagt inn etter flomfarevurderingen. Dette som et vegetasjonsbelte på minimum 6 meter fra kanten av Søndre Tronsåa, mot byggearealene, samt mellom BFR6/BFR7 og tilgrensende setereieendom med viktig naturverdi.
- Skråningsutslag på interne veier er lagt inn.
- Regulerte tomtegrenser er tilpasset skråningsutslaget.
- Vegbredde på interne veier er økt med 0,5 meter
- Frisiktsoner er lagt inn, i henhold til veistatus "Øvrig lokalvei", L2.
- Parkeringsplass SPA1 utgår da det ikke tillates parkering innenfor frisiktsonene.
- Generell oppstramming av bestemmelser (skal vs. bør)
- Bestemmelsene er presisert med tanke på brann og redning, se punkt. 3.2.
- Bestemmelsene er korrigert for samiske kulturminner, punkt 2.6.

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for formannskapet for andre gangs behandling, før vedtak i Kommunestyret.

Saksvurdering

Innkommne merknader

Vurdering av innkomne merknadene fremgår av tabellen under saksopplysninger, lenger fram i saksutredningen. Merknadene kan leses i i sin helhet i vedlegg 8.

Vann og avløp

Sentralt punkt i denne planen har vært kravet til drikkevann, og dokumentasjonskrav i henhold til pbl. § 27-1. Felles drikkevannkilde vil kunne forsyne samtlige abonnenter med tilstrekkelig vann av god nok kvalitet, under forutsetning av at det oppnås plangodkjenning fra Mattilsynet. Dette må kunne dokumenteres for alle hytter, inklusiv deres eventuelle anneks, før det kan gis tillatelse til igangsetting av etablering av hyttefeltet. Nye fellesanlegg skal eies av kommunen når de vil levere over 10 m³/døgn. Kommunen kan etter søknad gi tillatelse til annet eierskap, disse skal da organiseres som andelslag eid av brukerne. Aktuell løsning for eierform må avklares i samråd med

Alvdal kommune. Det vil ikke bli åpnet for alternative løsninger underveis i prosessen, for å komme i gang med utbyggingen.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert sårbare arter eller naturmiljøer innenfor området (§ 8, kunnskapsgrunnlaget): Et tilgrensende areal øverst i planområdet er registrert som slåtteeeng, verdi B: viktig naturtype. Det er snakk om ei ganske klar slåtteeeng som fremdeles er i god, delvis tradisjonell hevd (i det minste har en god del av den preg av artsrik slåttemark). En del typiske og noe kravfulle arter er påvist og det er potensial for ytterligere slike, kanskje også rødlistearter. Fravær av funn av rødlistearter (hittil) og en del nokså artsfattige partier medfører at verdien ikke settes høyere.

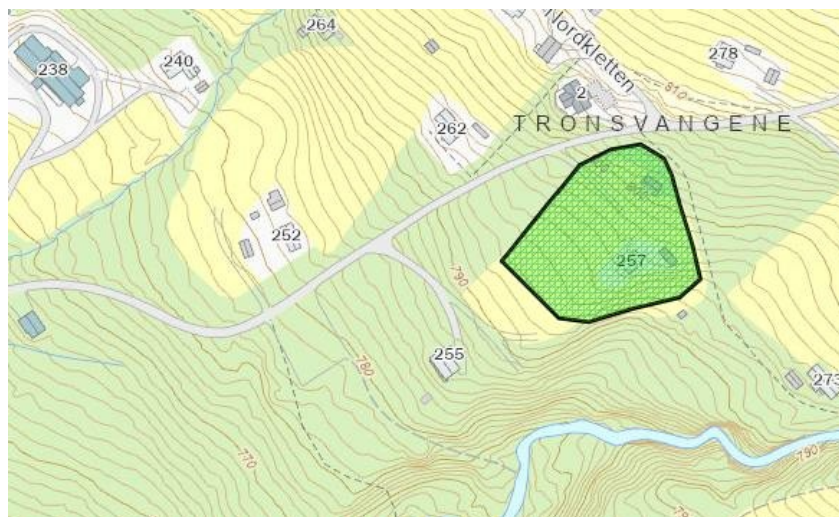


Fig. 3. Frisk/tørr, middels baserik eng i høyereliggende strøk og nordpå slått (Naturtypekartlegging i Alvdal kommune i 2012. Miljøfaglig utredning, rapport 2013-28).

Det reguleres inn en hensynsone mellom utbyggingsområdet og slåtteeenga lenger nord for å ivareta denne og arts mangfoldet der. Planområdet er for øvrig registrert som helårs beiteområde for hjort. Det er ingen andre registreringer innenfor planområdet, og det er ikke grunner til at føre-var-prinsippet bør komme til anvendelse (§ 9, føre-var-prinsippet). Etablering av ei hyttegrend ved setergrenda vil påvirke økosystemet i dette området, men det er ikke kartlagt viktige naturverdier i området utenom slåtteeområdet. Tiltakshaver/utbygger må bekoste de nødvendige tiltak for å ivareta hensynet til forurensing av området gjennom utslippstillatelse fra renseanlegg, og må foreta utbygging med minst mulig skade på vegetasjon og omgivelser.

Hyttetfeltet vil i sin helhet bli etablert på dyrkbar mark. Ca. 35 daa dyrkbar mark tas ut til fordel for hyttetomter og veier i tilknytning til disse. Omkringliggende seterlandskap viser at området har kvaliteter i form av beitemark, men også dyrket mark, selv om arealet ligger ca. 800 m o.h. Det landbruksmessige produksjonspotensialet kan likevel trolig sies å være marginalt. En del av det dyrkbare arealet ligger langs bekken og er ikke reelt dyrkbart. I følge arealregnskapet vil alt dyrkbart areal innenfor planområdet gå tapt ved full utbygging av området.

| Arealregnskap, daa | Dagens situasjon | Regulert situasjon |
|----------------------|------------------|--|
| Skog (LNFR) | 57 | 118 147 (nedslagsfelt vann- kilde) |
| - herav dyrkbar mark | 35 | 0 |
| Byggeformål | 0 | 27 |

| | | |
|----------------|---|------|
| Friluft-formål | 0 | 18,5 |
| Vei, P-plass | 1 | 4,5 |

Hytteområdet vil prege kulturlandskapet i området, selv om det ligger nedenfor selve seterområdet. Setergrenda er også preget av tidligere hoteldrift og reiseliv, og fastboende utenfor planområdet. Pr. i dag er det få aktive setrer i området, men området benyttes til beite for sau. Landbruksfaglig er det ikke ønskelig med hytteutbygging innenfor seterområde med dyr på beite. Konfliktnivået vil kunne eskalere i takt med økt utbygging. Dette menes ivarettatt med solide gjerder og store tomter for fri passasje av beitende dyr.

Vedtaketts konsekvenser for klima og miljø

Ved utbygging av området vil ca 38, 5 daa barskog, av lav bonitet, bygges ned (Kommunekart, Økonomisk kartverk). Dette vil bidra til noe mindre opptak av CO₂. Tiltaket skal forøvrig ikke bidra til forurensing av området så lenge utslipp foregår i henhold til gitt tillatelse til felles avløpsanlegg / renseanlegg.

Samlet vurdering

Planforslaget er gjennomarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn innenfor området.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Tronfjellia, plan-ID 202003, vedtas, og tilrår at Formannskapet fatter følgende vedtak:

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Alvdal kommune Detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrend, Plan-ID 202003, med tilhørende plandokumenter:

- Plankart datert 13.01.25
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.25
- Planbeskrivelse, datert 21.02.25
- ROS-analyse, datert 28.11.24

Formannskapet 06.03.2025

Behandling

Barnas talsperson deltok under behandlingen.

Liv Gjermundshaug Thoresen ba om å få vurdert sin habilitet. Thoresen ble enstemmig funnet habil.

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 6 stemmer (100%) - Ap 2, H 1, Sp 3

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Alvdal kommune Detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrend, Plan-ID 202003, med tilhørende plandokumenter:

- Plankart datert 13.01.25
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.25
- Planbeskrivelse, datert 21.02.25
- ROS-analyse, datert 28.11.24

Kommunestyret 20.03.2025

Behandling

Votering nr 1 - Votering over formannskapets innstilling:

For: 17 stemmer (100%) - Ap 3, H 3, Sp 8, SV/R 1, UA 1, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Alvdal kommune Detaljreguleringsplan for Tronfjell hyttegrend, Plan-ID 202003, med tilhørende plandokumenter:

- Plankart datert 13.01.25
- Reguleringsbestemmelser, datert 13.01.25
- Planbeskrivelse, datert 21.02.25
- ROS-analyse, datert 28.11.24