

Planinitiativ

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

Stugudal leiligheter / gnr/bnr 188/328 og 188/29

Dokumentinformasjon

Prosjektnummer: 26-0071
Prosjektnavn: Stugudal leiligheter
Oppdragsgiver: Stugudal Eiendomsutvikling AS
Rådgiver: Norgeshus AS v/
Norgeshus ingeniør- og arkitektkontor,
Per Bortens vei 3, 7224 Melhus
Utarbeidet av: EDH/RL
Utarbeidet dato: 25.02.2026

01	RL	25.02.2026	Opprette dokument
Revisjon	Utarb.av	Dato	Beskrivelse

Innholdsfortegnelse

1	Formelle opplysninger	4
2	Formål og avgrensning (Jf. § 1 a og b)	4
3	Beskrivelse av området (Jf. § 1 b)	6
4	Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 g)	11
5	Presentasjon av prosjektet (Jf. § 1 c, d og e)	13
6	Virkninger (Jf. § 1 b og f)	14
7	Samfunnsikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 i)	14
8	Konsekvensutredning (Jf. § 1 l)	15
9	Planprosess og medvirkning (jf. § 1 h, j og k)	15
10	Andre forhold – Tema ønskes avklart i oppstartsmøte	16
	Vedlegg	16

1 Formelle opplysninger

Fagkyndig	Norgeshus AS, org. nr. 948490412 Kontaktperson: Raina Losen E-post: raina.losen@norgeshus.no Telefon: 476 78 862
Forslagstiller	Navn: Stugudal Eiendomsutvikling AS Kontaktperson: Bjørn Smestu E-post: stugudaleu@gmail.com Telefon: 907 66 322
Forslag til plantype Forslag til plannavn	Detaljregulering Stugudal leiligheter /gnr/bnr 188/328 og 188/26

2 Formål og avgrensning (Jf. § 1 a og b)

2.1 Bakgrunn

Planinitiativet gjelder eiendommen gnr./bnr. 188/328 og 188/29, sentralt lokalisert i Stugudal med nærhet til etablerte servicefunksjoner, handelsvirksomhet, friluftsområder og viktige ferdselsårer gjennom dalføret.

Stugudal har over tid utviklet seg som et viktig sentralt knutepunkt for fritidsbebyggelse, reiseliv og friluftsliv i Tydal kommune. Økt bruk av fritidsboliger, lengre opphold gjennom året og økende helårsaktivitet har bidratt til et behov for mer helhetlig utvikling av sentrumsområdet.

Planinitiativet tar utgangspunkt i tomtenes sentrale beliggenhet og eksisterende arealbruk, og søker å avklare hvordan planområdet kan videreutvikles som del av Stugudal sentrum.

Eiendommene ligger innenfor et område som over tid har utviklet seg til et funksjonelt sentrum i Stugudalen, med etablerte servicefunksjoner, trafikale knutepunkt og høy aktivitet knyttet til fritidsbebyggelse og reiseliv.

2.2 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å avklare framtidig utvikling av eiendommene med funksjoner som kan styrke Stugudal sentrum som møteplass og servicested for fastboende, fritidsbeboere og besøkende.

Planarbeidet skal fastsette framtidig arealbruk, bebyggelsesstruktur og samspill med omkringliggende sentrumsfunksjoner, samt bidra til økt aktivitet og helårsbruk i området.

3 Beskrivelse av området (Jf. § 1 b)

3.1 Beliggenhet

Eiendommene ligger på Stugguvollmoen, på østsiden av Stugudalsvegen, ovenfor Stuggusjøen.



Figur 2 Plassering planområde.

3.2 Dagens arealbruk

Eiendommene er i dag en åpen, gruslagt parkeringsplass, og kryss mellom fv 705, Stugudalsvegen, og kommunal veg Sylsjøvegen.



Figur 3 Arealbruk, med forslag til planavgrensning.



Figur 4 Eiendommene, sett fra nord.

3.3 Tilstøtende arealbruk

Nord for området ligger Moheim camping og Stugudal grill, med campinghytter, parkering og felles servicefunksjoner. Området bidrar til aktivitet og opphold knyttet til reiseliv og gjennomreisende.

Vest for Stugudalsvegen ligger dagligvarebutikken, Joker Stugudal, Stugguvollmoen friluftsområde samt festivalområdet for Tydalsfestivalen. Disse funksjonene utgjør et lokalt tyngdepunkt for handel, arrangementer og rekreasjon i Stugudalen.

I nærområdet rundt eiendommene finnes spredt boligbebyggelse med tilhørende uthus og interne adkomstveger. Noe lenger fra planområdet dominerer fritidsbebyggelse langs Sylsjøvegen og Stugguvollbekkvegen.

Mot sør avgrenses området av elva Rotåa, som renner ut i Stuggusjøen og danner en naturlig landskapsmessig ramme rundt sentrumsområdet.

Samlet framstår planområdet som lokalisert i overgangen mellom etablerte sentrumsfunksjoner, boligbebyggelse og fritidsområder, med kort avstand til service, rekreasjon og friluftsliv.

Tilstøtende eiendommer i området er regulert til kombinerte formål, blant annet bolig, kontor og forretning, noe som understøtter områdets karakter som sentrumsområde med sammensatte funksjoner.

3.4 Stedets karakter

Denne delen av Stugudalen fremstår som ei åpen fjellbygd med innslag av eksisterende gårdsbebyggelse. Området har over tid utviklet seg til en attraktiv fritidsdestinasjon, med etablering av et stort antall fritidsboliger fra 1960- og 1970-tallet og fram til i dag. Fritidsbebyggelsen er i hovedsak lokalisert i øst og videre sørover i dalføret.



Figur 5 Eksempler fra området, fritidsbolig.



Figur 6 Eksempler fra området, fritidsboliger.

Den nyere bebyggelsen er preget av tidsmessige uttrykk, men med tydelig inspirasjon fra tradisjonell byggeskikk. Saltak med torvtak, laftede konstruksjoner, stavlaft eller villmarkspanel er gjennomgående. Fargebruk varierer mellom lyse og mørke beisede yttervegger. Bebyggelsen er ofte supplert med mindre uthus og avgrenset med skigard. Området er utformet med fokus på rekreasjon, utsikt og fritidsformål, med romslige tomter, vegetasjon og god avstand mellom bygningene. Fritidsbebyggelsen framstår i stor grad som underordnet landskapet.

Stugguvollmoen utgjør et lokalt tyngdepunkt i denne delen av fjellbygda, med etablerte sentrumsfunksjoner som dagligvarehandel, serveringstilbud, kapell og tilrettelagte friluftsliv- og

rekreasjonsområder ved vannet. Området fungerer som naturlig møteplass og servicested for både fastboende, fritidsbeboere og besøkende.

Den eksisterende utviklingen tilsier at området i dag har karakter av et funksjonelt sentrum for fritidsbebyggelsen i Stugudalen, noe som gir et naturlig grunnlag for videre utvikling av sentrumsnære eiendommer innenfor etablerte strukturer.



Figur 7 Dagligvare på Stuggudalsmoen.

3.5 Stedets utviklingsrolle

Stugudalen har over lengre tid utviklet seg som hovedområde for fritidsbebyggelse, reiseliv og friluftsbasert aktivitet i Tydal kommune. Området fungerer i dag som innfallsport til fjellområdene i Sylene og har en betydelig andel fritidsboliger sammenlignet med kommunens folketall.

Økt bruk av fritidsboliger, lengre opphold gjennom året og økende helårsaktivitet har bidratt til at Stugguvollmoen i praksis fungerer som et lokalt sentrum i denne delen av kommunen. Dagligvarehandel, servicefunksjoner, arrangementer og friluftaktivitet for både fastboende, fritidsbeboere og besøkende.

Utviklingstrekkene innebærer et økende behov for mer samordnet arealbruk og tydeligere sentrumsstruktur. En videreutvikling av sentrumsnære eiendommer vurderes derfor som et naturlig ledd i utviklingen av Stugudal som helårsdestinasjon og lokalt møtepunkt.

Planinitiativet tar utgangspunkt i denne utviklingen, og søker å avklare hvordan aktuelle eiendommer kan bidra til å styrke eksisterende sentrumsfunksjoner og legge til rette for økt aktivitet og bruk gjennom hele året.

3.6 Landskap

Landskapet domineres av den åpne dalen, med Stuggusjøen i dalbunnen. Dalsidene er dekket av fjellbjørk og bartrær, med innslag av eng og dyrkamark, opp til tregrensa. Grønnvola, Litlvola og Skardsfjella rammer inn landskapsrommet i hver sin himmelretning.

Området fremstår som spredtbygd. Bebyggelsen vises ikke så godt langs innfartsåren, langs fylkesvegen.



Figur 8 Innkjøring mot Stuggudalsmoen, langs Stuggusjøen.

3.7 Teknisk infrastruktur

Det er gatelys langs den strekningen av Stugudalsvegen og Sylsjøvegen som grenser til planområdet.

Eiendommene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i Stugudalen. Området framstår som teknisk tilrettelagt for videre utvikling innenfor eksisterende infrastruktur.

Tilgang til strømforsyning og elektronisk kommunikasjon anses ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur i området.

4 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 g)

4.1 Overordna planer og føringer

Følgende statlige retningslinjer og føringer er relevante for planen:

- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

4.2 Kommuneplanens arealdel / kommunedelplan

Plannavn: **Kp Tydal**
PlanID: **5033_2012005**
Vedtatt: **21.06.2012**
Formål: **Kombinert bolig og næring (B/N)**
Byggeområde for forretning, kontor, lager og turistanlegg (M2)

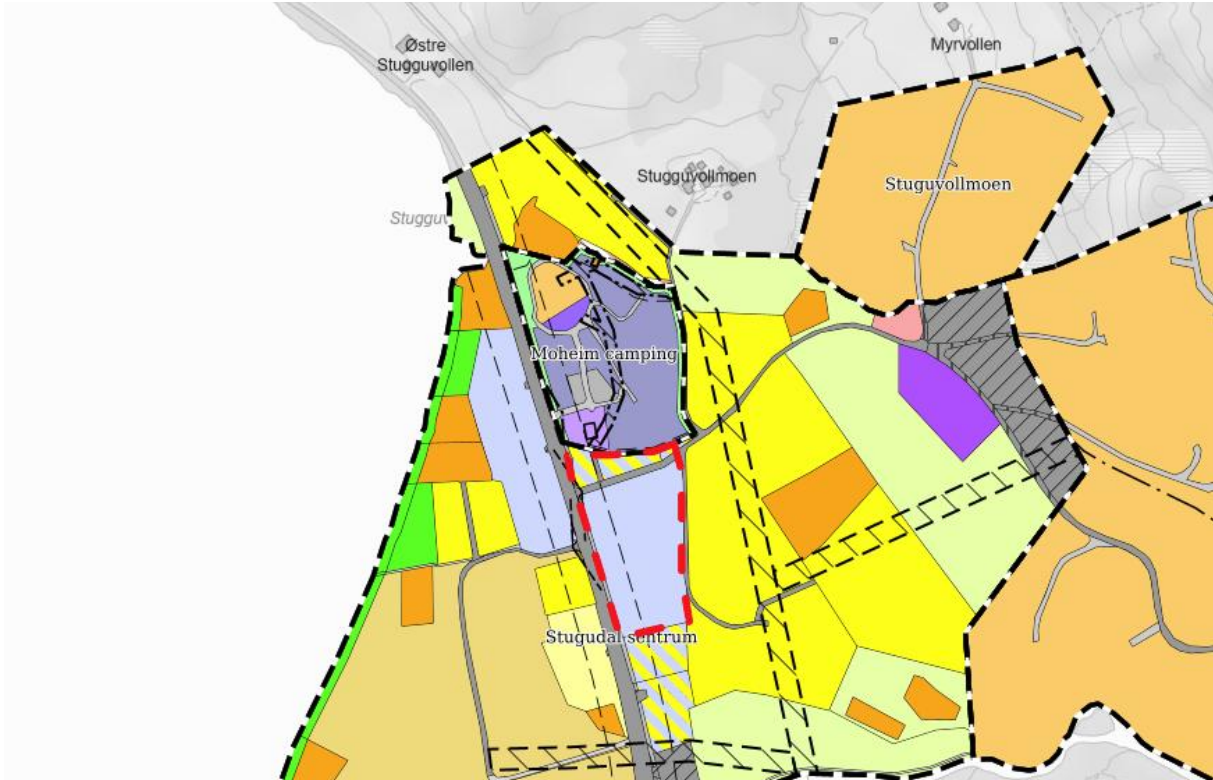


Figur 9 Gjeldende kommunedelplan med planavgrensning.

Kommuneplanens arealdel legger til grunn at fritidsbebyggelse i størst mulig grad bør lokaliseres bygdenært og i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Planinitiativet vurderes å være i tråd med disse føringene.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Plannavn:	Stugudal sentrum
PlanID:	5033_16652010001
Vedtatt:	02.07.2009
Formål:	Byggeområde for formål forretnings- og boligformål (BN2) Byggeområde for forretning, kontor, lager og turistanlegg (M2)



Figur 10 Gjeldende reguleringsplaner med planavgrensning.

Gjeldende reguleringsplan for Stugudal sentrum er av eldre dato og det pågår arbeid med rullering av sentrumsplanen. Planinitiativet vurderes å kunne gi et konkret grunnlag for videre utvikling av sentrumsområdet i tråd med overordnede mål i kommuneplanens samfunnsdel 2018-2028.

4.4 Planer under arbeid

Kommuneplanens arealdel for Tydal er under rullering. Det er ingen andre planer under arbeid i kommunen, eller området.

5 Presentasjon av prosjektet (Jf. § 1 c, d og e)

5.1 Arealformål

Det vurderes etablert bolig/fritidsbebyggelse, og bebyggelse med kombinerte funksjoner, herunder publikumsrettet forretningsvirksomhet, eller næring. For deler av området kan det være aktuelt med publikumsrettet virksomhet på bakkeplan og oppholds- og boenheter i øvrige etasjer. På resten av området er det mest aktuelt med ren bolig/fritidsbebyggelse, med kjedede boliger, flermannsboliger eller leilighetsbygg. Det vurderes bebyggelse over inntil 3 etasjer, på nåværende tidspunkt. Endelig utforming, volum og funksjonsinnhold avklares gjennom prosessen.

Andre relevante formål er samferdselsanlegg, renovasjon, energianlegg, og uteoppholdsarealer. Endelig arealformål fastsettes gjennom planprosessen.

5.2 Utforming

Adkomst til planområdet vurderes primært fra nord via Sylsjøvegen. Byggegrensen på 30 meter mot fylkesvegen Stugudalsvegen videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

Det vurderes å legge publikumsrettede eller kombinerte funksjoner mot nord, med nærhet til Sylsjøvegen, mens bolig- og fritidsbebyggelse kan plasseres mer skjermet lengre sør i planområdet.

Området vurderes å kunne romme konsentrert bebyggelse med leiligheter eller andre former for sammensatt bolig- og fritidsbebyggelse. Bebyggelsen kan organiseres som tunstruktur, mindre leilighetsbygg eller tilsvarende løsninger som legger til rette for gode uteoppholdsarealer, møteplasser og stedstilpasning.

Endelig bebyggelsesstruktur, orientering og utforming vil avklares gjennom planprosessen og videre arkitektarbeid. Det legges til grunn en parkeringsdekning på inntil to parkeringsplasser per bolig-/fritidsenhet. Parkeringsløsning for eventuell forretning og næring avklares nærmere i planprosessen.

Uteoppholdsareal vil løses gjennom private terrasser og felles uteoppholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen. Uteoppholdsareal for øvrig vil bli vurdert i sammenheng med stedets overordnede kvaliteter og tilgang til omkringliggende friluft- og rekreasjonsområder. Stugudalen framstår som et helhetlig friluftsområde med sterke sommer- og vinterkvaliteter, noe som naturlig inngår i den samlede vurderingen av oppholds- og aktivitetskvalitet i planarbeidet.

Det legges til grunn regulering etter %-BYA. Endelig utnyttelsesgrad avklares gjennom planprosessen når øvrige forhold er nærmere utredet. Øvrige forhold omfatter tema som er omtalt i kapittel 6 og 7 i planinitiativet.

Det anslås et omfang på omlag 30-40 boenheter innenfor planområdet

6 Virkninger (Jf. § 1 b og f)

Utredningstema som antas vil være nødvendig å belyse i planprosessen er listet opp nedenfor. Det kan være andre som gjøre seg gjeldende senere i planprosessen.

Utredningstema:

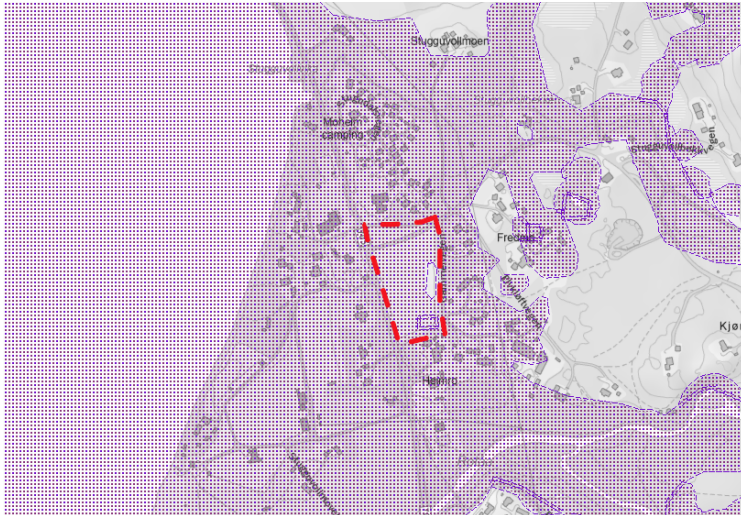
- Landskap, omgivelser og strøkskarakter
- Fjernvirkning
- Friluftslivsinteressene
- Trafikksikkerhet
- Støy fra fylkesvegen
- Kulturminner
- Barn og unges interesser
- Teknisk infrastruktur
- Overvann og blågrønne strukturer

7 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i PBL §4-3. Analysen skal belyse forhold som har betydning for om området er egnet til utbyggingsformålet, samt eventuelle endringer i risikobildet som følge av planlagt utbygging.

En overordnet gjennomgang av tilgjengelige kartdata og temakart (DOK-analyse) er gjennomført. Følgende tema/forhold vurderes som relevante/aktuelle:

- **Trafikale forhold**
Eiendommene ligger i tilknytning til eksisterende vegsystem og sentrumsfunksjoner. Trafikksikkerhet, adkomstløsninger og forhold for myke trafikanter vil vurderes nærmere i planprosessen.
- **Støy**
Eiendommene ligger delvis innenfor gul støysone fra Stugudalsvegen (fv. 705). Eventuelle tiltak vil vurderes opp mot gjeldende retningslinje T-1442.
- **Friluftsliv**
Planområder ligger innenfor kartlagt friluftsområde med høy brukerfrekvens. Forholdet til allmenn ferdsel og eksisterende friluftskvaliteter vil avklares i planprosessen.
- **Flom og overvannshåndtering**
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Terrengtilpasning og lokal overvannshåndtering vil inngå som del av videre planarbeid.



Figur 11 Aktsomhetskart for flom.

8 Konsekvensutredning (Jf. § 1 l)

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, §§ 6-8.

Tiltak omfatter utvikling av et sentrumsnært område til kombinert bebyggelse med fritids- og sentrumsrelaterte funksjoner. Tiltaket er ikke konsekvensutredet i tidligere plan.

Planforslaget vurderes å falle inn under forskriftens vedlegg II, som omfatter tiltak som skal vurderes nærmere etter kriteriene i §§ 8 og 10 for å avklare om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Foreslått planavgrensning er av begrenset størrelse og ligger innenfor et allerede utbygd sentrumsområde med etablert infrastruktur og tilknytning til eksisterende veg-, vann- og avløpssystemer. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige terrenginngrep eller berøre registrerte naturverdier av nasjonal eller regional betydning.

På bakgrunn av tiltakets omfang, lokalisering og karakter vurderes planarbeidet ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Endelig vurdering av KU-plikt avklares av planmyndigheten i forbindelse med behandling av planinitiativet.

9 Planprosess og medvirkning (jf. § 1 h, j og k)

Planprosessen skal følge plan- og bygningsloven sine krav til medvirkning (PBL § 5-1). Det skal sendes ut varsel om oppstart av planarbeidet. Dette gir berørte parter, myndigheter og andre interesserte mulighet til å komme med innspill og synspunkter på planinitiativet. Varsel sendes til de nevnte aktørene, og informasjon om planens hensikt og omfang gjøres tilgjengelig for offentligheten.

Følgende offentlige organer og andre interesserte skal varsles i om planoppstart:

- Statsforvalteren i Trøndelag
- Trøndelag fylkeskommune
- Statens vegvesen

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Mattilsynet
- Sametinget
- Tensio TS
- Innherred Renovasjon IKS
- Rørosregionen brann og redningstjeneste
- Berørte naboer og grunneiere innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet
- Interesseorganisasjoner og velforeninger i området

Kommunen bes også informere om relevante lokale aktører (som nettselskap, kollektivtransport, brannvesen og renovasjon), samt øvrige instanser eller lokale næringsinteresser som skal varsles.

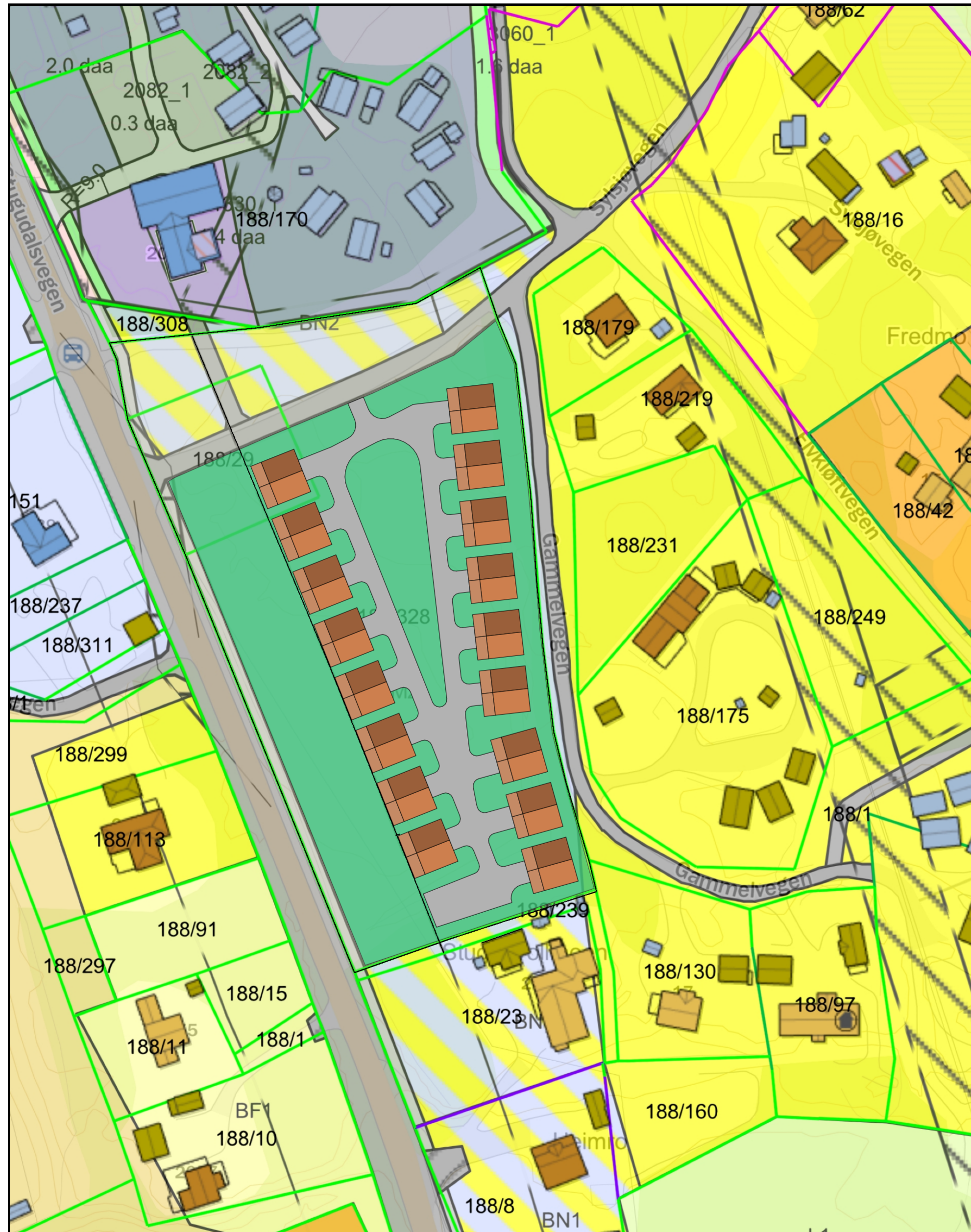
10 Andre forhold – Tema ønskes avklart i oppstartsmøte

Følgende tema ønskes avklart i oppstartsmøtet for å sikre en forutsigbar og effektiv planprosess videre:

- Planavgrensning
- Krav til MUA og lekeplass
- Tilkobling av vann- og avløpsnett
- Prinsipper for renovasjonsløsning
- Lokalavis som brukes ved varsling
- Leveranse av plankart i SOSI 4.5.0.2 eller 5.0

Vedlegg

- 1) Situasjonsplan



- Tomtegrense
- - - - - Byggegrense
- Omriss bygg
- Takflate
- Terrasse
- Uteområde
- Innkjørsel/parkering
- Tomt

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen viser prosjektet i skisse/forprosjektfasen og kan innebære avvik iht. TEK 17.

TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er prosjektert.

NBI Norgeshus AS tar ikke ansvar for feil eller mangler i kartgrunnet. Det kan ikke brukes til detaljprosjektering/utstikking uten verifisering i marken. Dersom det oppdages avvik, må prosjekterende opplyses om dette.

Bestemmelser:

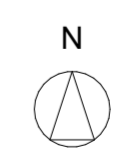
Maksimal utnyttingsgrad:	%BYA
Minste uteoppholdsareal:	m ²
Parkeringskrav:	plasser pr boenhet
Sykkelparkeringskrav:	plasser pr boenhet
Takform/-vinkel:	
Maksimal gesimshøyde:	m
Maksimal mønehøyde:	m
Annet:	#Annet

Arealberegning:

Eiendom:	m ²	MUA	
Bygninger:	m ²	På bakke:	m ²
Parkering:	m ²	På terrasse:	m ²
Total BYA:	m ²	Total MUA:	m ²
%BYA:	%		

Planområde: ca. 15 daa
Totalt 34 boliger/fritidsboliger
 (17 tomannsboliger = 34 enheter)

BYGGKommune:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Tydal	188/328	7590	Tydal
ADRESSE:			MOH:
Stugguvollmoen			moh
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
JBG	-	26.02.26	A2
PROSJEKT:		PROSJEKTR.:	
Stugudal leiligheter		26-0071	
TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:	
Situasjonsplan		ARK-1-0-01	
STATUS:		MÅLESTOKK:	
Skisse/forprosjekt		1:1000	



TILTAKSHAVER:
 Stugudal Eiendomsutvikling AS

ARKITEKT:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.