



TYDAL KOMMUNE

Teknikk og landbruk

Referat oppstartsmøte Stugudal leiligheter

Sak nr.:

2026/243-4

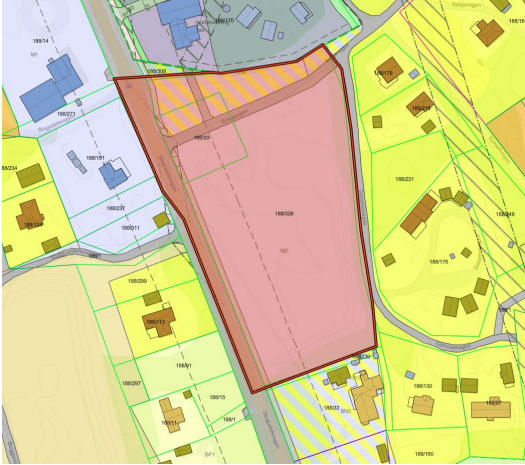
Saksbehandler

Elise Aarhaug

Dato


06.03.2026

Sak/Plannavn:	2026/243 / Stugudal leiligheter
Møtedato/tid	05.03.2026 kl. 10:00
Møtested	Tydal rådhus
Møteleder/referent	Elise Aarhaug
Til stede	<u>Interne:</u> Heidi Horndalen, Hans Runar Kojedal og Elise Aarhaug <u>Forslagstillere:</u> Stugudal Eiendomsutvikling AS v/Bjørn Smestu og Greet Van Haver <u>Konsulent:</u> Raina Losen og Jon Birger Grytdal
Berørt gnr./bnr.	188/328, 188/29, 1992/28
Grunneiere	Bjørn Smestu og Greet Van Haver
PlanID	5033 2026 002
Saksnummer	2026/243

Tematisk gjennomgang	Kommentarer fra oppstartsmøtet
Geografisk plassering av planområdet <i>Beskrivelse av hvor planområdet ligger i kommunen.</i>	Planområdet ligger i Stugudal sentrum, og omfatter gnr./bnr. 188/328 og 188/29, i tillegg til deler av fv. 705.  <i>Figur 1 – Forslag til planavgrensning.</i>



<p>Dagens plansituasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formål i kommuneplanens arealdel (KPA), relevante bestemmelser. • Gjeldende reguleringsplan (hva skal evt endres eller erstattes) • Er planinitiativet i tråd med KPA? • Eventuelt som ikke er i tråd med KPA? • Konsekvensutredning? 	<p><u>Forhold til gjeldende arealplaner</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Området er i dag avsatt til forretning i gjeldende kommuneplan, vedtatt 21.06.2012. • I reguleringsplan for Stugudal sentrum er området regulert til byggeområde for forretning, kontor, lager og turistanlegg (M2), med tilhørende bestemmelser. • Planinitiativet foreslår formålene bolig- og fritidsleiligheter samt forretning, og er derfor ikke i samsvar med hverken kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplan. <p><u>Konsekvensutredning (KU)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Det vurderes at tiltaket ikke utløser krav om fullstendig konsekvensutredning med planprogram. Vurderingen er gjort med grunnlag i veilederen Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven, punkt 7.1.3, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. • Planen bør spesifisere hvorfor det ikke er KU-pliktig. • Det kan gjøres en forenklet KU, med utvalgte tema som utredes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak bør vurderes
<p>Hensikt med reguleringen</p>	<p><u>Hensikten med planarbeidet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Avklare framtidig bruk og utvikling av eiendommene gnr./bnr. 188/328 og 188/29. Planen skal vurdere muligheten for bolig, fritidsboliger og næringsformål, og samtidig styrke Stugudal sentrum som møteplass og servicetilbud for fastboende, fritidsbeboere og besøkende. Arbeidet skal fastsette framtidig arealbruk og bebyggelsesstruktur, og bidra til økt aktivitet og helårsbruk i området.

	 <p><i>Figur 2 - Utsnitt fra situasjonsplan.</i></p>
<p>Bebyggelse og anlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arealutnyttelse • Antall tomter/boenheter • Utforming av bebyggelse • Terrenginngrep, skjæringer, murer • Parkering pr. boenhet 	<p>Arealutnyttelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet er på ca. 15 daa. • Området planlegges som felles eiendom. • Arealutnyttelsen skal ses i sammenheng med Stugudal sentrum for å sikre en helhetlig utvikling når det gjelder volum, plassering av funksjoner og kobling til eksisterende uteområder og ferdselslinjer. <p>Antall boenheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det planlegges 30-40 enheter. <p>Utforming av bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebyggelsen er planlagt som 2-etasjes tomannsboliger. Situasjonsplan viser totalt 17 bygninger. • Det er et ønske om tunløsning med tilhørende grøntareal og lekeplass. • Bebyggelsen bør varieres for å ivareta både bolig-, fritidsbolig- og næringsfunksjoner. • Følgende hovedformål planlegges inn i reguleringsplanen: bolig, fritid og næring. Bestemmelsene må tydeliggjøre hvilke funksjoner som skal inngå på hvilke arealer. • Planen bør legge til rette for universell utforming, og muligheten for tilgjengelige boliger egnet for eldre bør omtales og sikres gjennom bestemmelser. <p>Terrenginngrep, skjæringer, murer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ikke relevant. Tomten ligger på eksisterende parkeringsplass <p>Parkering pr. boenhet</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Én parkeringsplass per enhet i åpen carport, samt mulighet for snøscooterparkering. • Dersom boligeier ønsker port på carport, må dette omsøkes særskilt, eller det kan åpnes for dette gjennom reguleringsbestemmelser. Det kan også fastsettes krav til type og farge. <p><u>Næring</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planen bør åpne for kombinerte formål bolig/fritid/næring. • Tiltent næring er kontorbygg i samme type bygg og uttrykk som boligbyggene. • Dette er kommunen positive til.
<p>Uteområder, MUA og grøntsoner</p>	<p><u>Generelle rammer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomta har i overordnet plan høy utnyttelse, og tiltakshaver står relativt fritt til å foreslå løsninger for lekeplasser, grøntstruktur og uteoppholdsarealer. • Løsningen som ble skissert i oppstartsmøtet, med lekearealer og uteoppholdsarealer integrert i bebyggelsesstrukturen, vurderes som fornuftig. <p><u>Drift og ansvar</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunen er ikke positiv til å drifte lekeplasser og grøntarealer, men kan bidra i etableringsfasen. <p><u>Grøntsoner og byggeforbudssoner</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Området i byggeforbudssonen langs fv. 705 kan ikke bebygges og foreslås benyttet som grøntareal og offentlig parkering. • Eventuell grønn buffersone foran boligene i øst må angis tydelig i plankartet.
<p>Vann, avløp strøm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterende infrastruktur • VA-plan • Offentlig/kommunalt vannett? • Renovasjon 	<p><u>Strøm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltakshaver må avklare behov og eventuelle kostnader knyttet til etablering av trafo i dialog med Tensio. <p><u>Vann og avløp:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Planområdet kan kobles på det kommunale VA-nettet, og tilkoblingspunkt avklares med kommunen. Det skal utarbeides en VA-plan parallelt med reguleringsplanen. Vannforsyningen skjer via offentlig nett. Kapasiteten vil trolig ikke oppfylle tekniske krav til slokkevann, men vurderes av kommunen som tilstrekkelig. Det etableres

	<p>ny vannforsyning til området som vil være ferdig før tiltaket realiseres. Avløp skal håndteres gjennom det offentlige avløpsnett.</p> <ul style="list-style-type: none"> Området har gode forutsetninger for overvannshåndtering, men temaet skal likevel beskrives i planarbeidet for å vise hvordan overvann skal løses. Planområdet ligger i sikringssone 3 for Stugudal vannverk. Kommunen utarbeider nå ny sikringsplan, som vil oversendes tiltakshaver når den er godkjent. Det forventes få begrensninger for området. <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tiltakshaver må ta kontakt med Innherred Renovasjon for å avklare renovasjonsløsning for området.
<p>Veg, gang-og sykkelveg, fortau, gangfelt</p> <ul style="list-style-type: none"> Offentlig/privat/felles veg Standard på veg Felles parkeringsplasser Avkjørsler <p>- Behov for søknad om endret bruk av avkjørsel?</p>	<p><u>Veg og avkjørsel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Planområdet grenser til fv. 705 i øst og Sylsjøvegen i nord, og adkomst vil naturlig skje via disse vegene. Eventuelle avkjørsler til fv. 705 må avklares med Trøndelag fylkeskommune, spesielt med tanke på trafiksikkerhet. Trafikkavvikling skal omtales i planforslaget, inkludert vurdering av avkjøringsforhold til fv. 705, dialog med fylkeskommunen og interne løsninger som sikrer trygg trafikk i området. <p><u>Parkering</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Det legges opp til privat parkering for boenhetene, men behovet for offentlig parkering må også vurderes. Det er ønske om å benytte arealet mot fv. 705 til offentlig parkering som del av dekningen av parkeringsbehovet i sentrum. <p><u>Gangveg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Området ses i sammenheng med behov for gangveg gjennom Stugudal sentrum.
<p>ROS-analyse</p> <p><i>Minne om DSB-veileder samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017.</i></p> <p><i>Punkter i ROS-analysen skal beskrives og vise til kilder. Den skal også se noe om hvordan</i></p>	<p>Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i PBL §4-3. Tiltakshaver vurderer følgende tema som aktuelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trafikale forhold Støy Friluftsliv

<p><i>planområdet påvirker omkringliggende områder. Dersom ROS-analysen viser at det må gjøres tiltak, skal disse gjøres juridisk bindende i reguleringsbestemmelsene og/eller plankart.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Hvilke tema er viktig å belyse i ROS-analysen? 	<ul style="list-style-type: none"> Flom og overvannshåndtering
<p>Plankart</p> <p><i>Ved oppstart bør avgrenset planområdet være litt ekstra stort, slik at man unngår å måtte varsle oppstart på nytt ved utvidelse av området.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Hvor skal plangrensen gå? Formål i plankartet Gjeldende SOSI standard. 	<p><u>Planavgrensning</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Plangrensen skal omfatte tomtegrenser som vist i planinitiativ. <p><u>Formål i plankart</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Formål må synliggjøres i plankart: lekeplasser, grøntareal, parkering og bebyggelse. Disse må støttes opp med bestemmelser som sikrer at området blir bebygd som tenkt. Vurdere formål som gir best funksjonalitet for bebyggelsen. Det er planlagt både bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Dette må sikres i plankartet slik at formålene lar seg gjennomføre. <p><u>SOSI standard</u></p> <ul style="list-style-type: none"> SOSI 4.5.0.2 eller 5.0
<p>Utredninger</p> <p>Skal det gjennomføres utredninger?</p> <ul style="list-style-type: none"> Støy? Støv? Grunnforhold? Trafikkanalyse? Arkeologiske utredninger? Naturmangfoldregistreringer? Hydrologisk vurdering? Matjordplan? Andre? 	<p><u>Tema for utredning</u></p> <p>Kommunen vurderer følgende tema som særlig relevante, men tiltakshaver må selv vurdere om det er behov for å inkludere ytterligere tema i planarbeidet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Landskap, omgivelser og strøkskarakter Fjern- og ringvirkninger Friluftsliv Beredskap, ulykkesrisiko (derunder trafiksikkerhet og brannvern) Støy og forurensing Kulturminner og kulturmiljø Barn og unges interesser Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger Teknisk infrastruktur Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet Overvann og blågrønne strukturer Sikringssoner til Stugudal vannverk

	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjonsløsning • Universell utforming
<p>Videre ifb varsel om oppstart</p> <p><i>Oppstartsvarsel sendes fra konsulent. Referat fra oppstartsmøte skal legges ved varsel om oppstart. Konsulent varsler om oppstart til Selbyggen. Oppstartsvarsel legges ut på kommunens hjemmeside.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hvilke sektormyndigheter varsles? • Naboliste 	<p><u>Kommunens innstilling til planinitiativet.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tydal kommune stiller seg positive til planinitiativet og anbefaler varsel om oppstart. • Kommunen vurderer at tiltaket vil bidra positivt til å styrke boligtilbudet i kommunen. Det er særlig behov for sentrumsnære boliger i Stugudal, noe som også gjenspeiles i pågående revisjon av kommuneplanens arealdel. <p><u>Varsel om oppstart:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Varslet bør minimum inneholde: <ul style="list-style-type: none"> ○ Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet og avgrensning. ○ Beskrivelse av prosjektet og foreløpige vurderinger. ○ Illustrasjonskart. <p><u>Organer som skal varsles:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • Folkehelsegruppa • Trafikksikkerhetsutvalget • Busselskap (hvis relevant)
<p>Videre saksgang etter varsel om oppstart</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker. - Høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker. - 2.gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker, sluttvedtak i kommunestyret. 	<p>Planprosessen følger de nasjonale regler og retningslinjer for gjennomføring.</p>

<ul style="list-style-type: none">- Vedtak av reguleringsplan.- Ved realisering av tiltak innad i reguleringsplan skal tiltak omsøkes i tråd med plan- og bygningsloven.	
<p>Info om gebyrer for behandling av reguleringsplan</p> <p><i>Faktura sendes til tiltakshaver etter 1.gangsbehandling av planforslaget.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Gebyr for behandling av reguleringsplan + omkostningsgebyr• Gebyr for behandling av VA-plan	Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag mottas.

Referent

Elise Aarhaug
rådgiver