

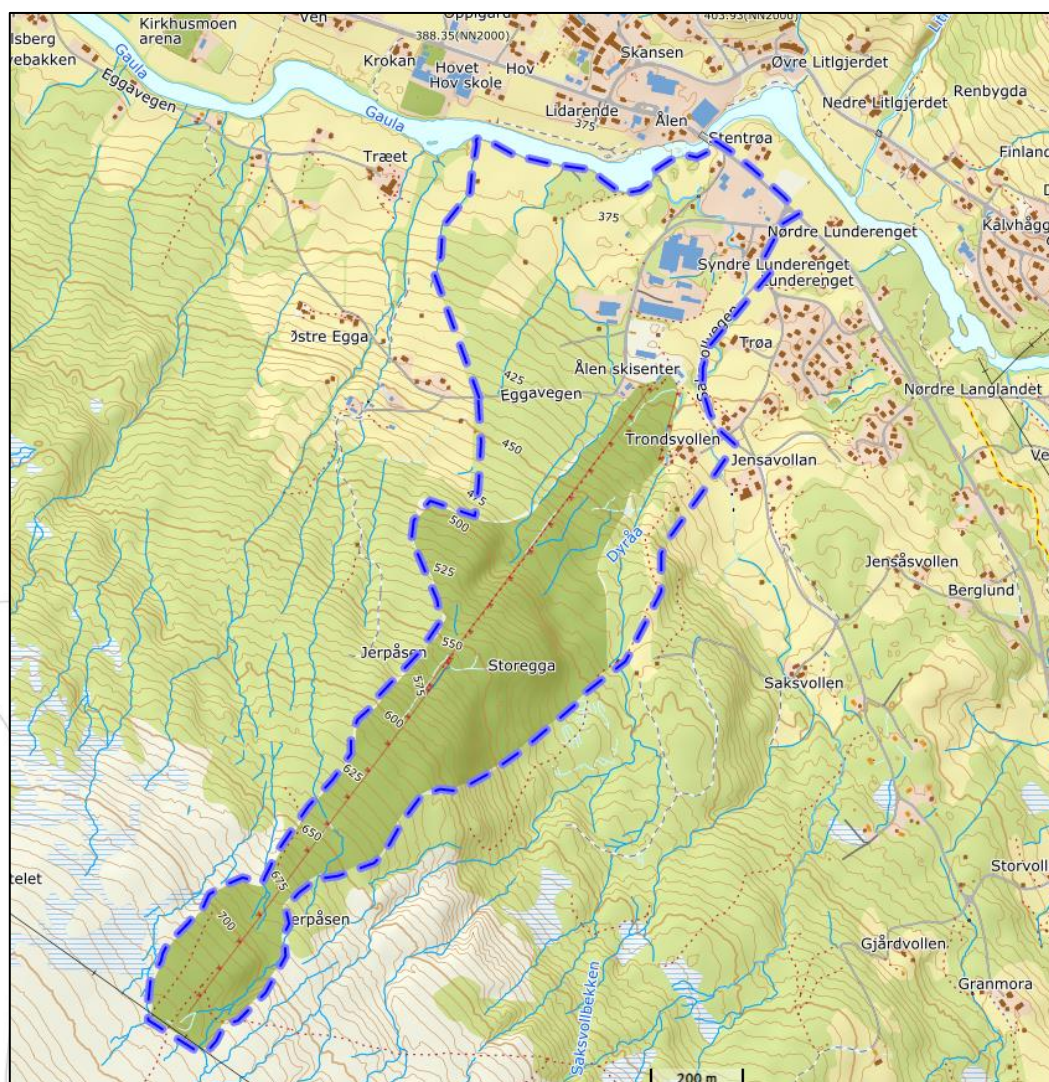


Planbeskrivelse

Områderegulering

Eggaveien- Ålen skisenter

Holtålen kommune



Oppdragsnavn: Reguleringsplan Eggaveien – Ålen skisenter

Plan Id: XXXXXX

Oppdragsgiver/

forslagsstiller: Holtålen kommune v/ Steinar Elven og Olve Morken

Utarbeidelse av planforslag		
Oppstartsmøte	24.02.20	Representanter for kommunen, forslagsstiller/tiltakshaver og Plankontoret. Møtereferat utarbeidet av kommunen
Varslet oppstart	04.03.20	Brev/e-post til berørte rettighetshavere/naboer, myndigheter og andre interesser. Kunngjort i Arbeidets rett og Fjell Ljom og på kommunens og Plankontorets hjemmesider.
Utarbeidet Planforslag	Den	Plankart inkl. sosifil: Hilde Storli Planbeskrivelse og Bestemmelser: Ragnhild Grefstad
Kvalitetssikring og korrektur	Den 31.12.21	Plankontoret ved Jostein Kongsvik
Godkjent av forslagstiller	Den...	
	Den....	Oversendelse av planforslag til Holtålen kommune

Kommunens behandling		
Referat/Notat oppstartsmøte	Den	Kommunens avklaringer av råd, rammer og krav til planarbeidet Deltagere i møte: fra Holtålen kommune Steinar Elven og Olve Morken.
1. gangs behandling	Den	Vedtak i Råd/utvalg om utlegging av planforslag til offentlig ettersyn og høring
	Offentlig ettersyn og høring	Høringsfrist:
2. gangs behandling	Den	Vedtak i Råd/utvalg
Ikrafttredelse	Den	Med tre ukes klagefrist.

Innhold

1. BAKGRUNN.....	4
2. OPPSTART AV PLANARBEIDET	5
2.1 Oppstartsmøte.....	5
2.2 Medvirkning – Varsling av oppstart av planarbeidet og høring og offentlig ettersyn av planprogram	5
3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	6
3.1 Kommuneplanens arealdel	6
3.2 Nåværende reguleringsplaner	6
4. PLANOMRÅDET.....	7
4.1 Beliggenhet, adkomst og omfang	7
4.2 Nåværende bebyggelse og anlegg i planområdet.....	8
4.3 Grunnforhold, skog og landskap	15
4.4 Jordbruk.....	15
4.5 Kulturminner.....	16
4.6 Naturverdier	17
5. PLANFORSLAG	18
5.1 Plankart.....	18
5.2 Beskrivelse av planforslaget.....	18
7. INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET	23

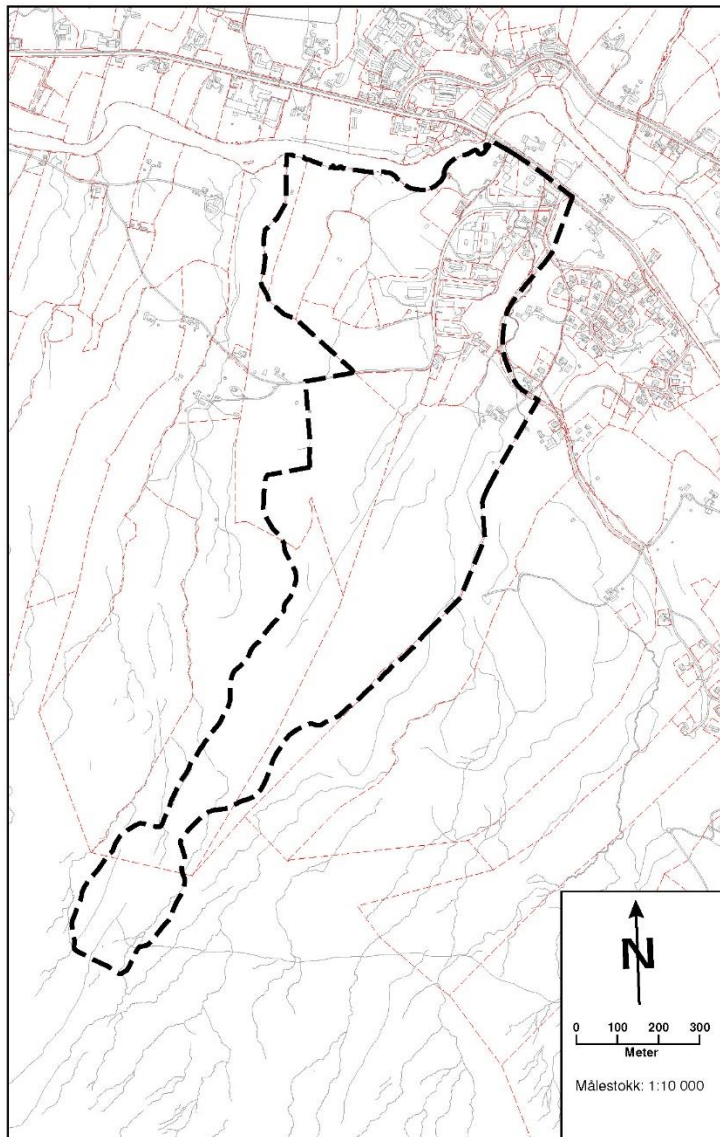
Vedlegg:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse av planforslaget, Plankontoret v/ Eirik Eingrind oktober 2020
- Konsekvensutredning, Plankontoret Ragnhild Grefstad

1. BAKGRUNN

Planområdet består av et nåværende industriområde, skianlegg, boliger og et gårdstun. Holtålen kommune ønsker å oppdatere reguleringsplanbestemmelsene for byggeområder som er med i gjeldene reguleringsplaner innenfor planområdet, samt å tilrettelegge for campingplass, fritidsbebyggelse, bevertning, gang- og sykkelveg og mer næringsbebyggelse. Forslag til planområdet er vist på kartutsnittet under og omfatter ca. 792 dekar. Kommunen har engasjert Plankontoret på Berkåk til å utarbeide et forslag til reguleringsplan. Det er følgende gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- Deler av Hovssletta (vedtatt 2011)
- Deler av Lunderengshaugen boligområde (vedtatt 1998)
- Deler av Saksvollvegen (vedtatt 2002)
- Hele planområdet for Hovstrøa industriområde (vedtatt 1974)
- Hele planområdet for Hovstrøa II industriområde (vedtatt 1997)



Plangrensen er vist med svartstiplet strek. Eiendommer og festegrunn med rødstiplede streker og veitraséer er vist med grå farge/streker.

2. OPPSTART AV PLANARBEIDET

2.1 Oppstartsmøte

Det ble gjennomført et møte for oppstart av reguleringsarbeidet i Kommunehuset, Rennebu kommune den 11.11.20, i henhold til *plan- og bygningslovens § 12-8*. I møtet deltok Olve Morken, enhetsleder næring og kultur og Steinar Elven, plan- og miljøsjef fra Holtålen kommune, og Ragnhild Grefstad og Eirik Eingrind, plankonsulenter fra Plankontoret.

Befaring etter oppstartsmøtet ble gjennomført den 18.11.20. Det kom frem at det kan være ønskelig å utvide næringsområdet utover det som er avsatt i kommuneplanen, samt etablering av fritidsbebyggelse i et område som ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.

Etter § 6b i *forskrift om konsekvensutredninger* skal detaljreguleringer med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak i *vedlegg I* alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Dette gjelder for det nye området for fritidsbebyggelse (BFR1-6) og næringsbygg på mer enn 15 000 m² i bruksareal. Unntaket for utredningsplikten (jf. § 6b i forskriften) gjelder ikke for den delen av det nye området for fritidsbebyggelse som er regulert til annet utbyggingsformål. I dette tilfellet regulert til arealformål *idrettsanlegg* (utbyggingsformål) i kommuneplanens arealdel, jf. veilederen «*Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*» og derfor må hele dette området konsekvensutredes.

Et aktuelt område for utvidelse av kombinert næringsbebyggelse og parkering (BN/SP1) er avsatt til kombinert grønnstruktur og LNFR i kommuneplanens arealdel og må også konsekvens utredes. Det gjelder også for område foreslått til *kombinert tjenesteyting/næring (BN/BOP2 og 3)*. Område for ny campingplass (*kombinert turist og fritidsformål/friområde BFR/GF1*) og etablering av nytt område for *bevertning (BB2)* er tiltak i vedlegg II som skal konsekvensutredes dersom en vurdering etter kriteriene i § 10 tilsier at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. § 8 bokstav a).

2.2 Medvirkning – Varsling av oppstart av planarbeidet og høring og offentlig ettersyn av planprogram

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i avisene Arbeidets Rett og Fjell-Ljom 04.02.21. Samtidig ble planprogrammet lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Det ble sendt brev/e-post med varsel om oppstart av planarbeidet til berørte grunneiere, naboer og sektormyndigheter den 04.02.21. Frist for innspill til planarbeidet ble satt til 04.03.21. Frist for merknader til planprogrammet ble satt til 18.03.21.

Nytt oppstartsvarsel etter endrede planforutsetninger

Det kom frem ønske om følgende endringer i forhold til innholdet i første versjon av planprogrammet underveis i planprosessen og det er dermed behov for nytt oppstartsvarsel av planarbeidet. Dette ble varslet den 14.10.2021 i Fjell-Ljom og Holtålen kommunes hjemmeside.

- Nytt område for bevertning på toppen av alpinbakken

- Forlengelse av gang- og sykkelvegen langs Saksvollveien frem til Malmvegen/RV30. (Det er regulert gang- og sykkelveg langs deler av Saksvollvegen i reguleringsplanen Saksvollvegen (Plan-ID: 78.))
- Ny gang- og sykkelveg langs Eggaveien frem til Ålen skisenter.
- Kombinert næring/tjenesteyting nedenfor Stentrøstuggu
- Det utarbeides kun ett alternativ til plassering av campingplass, ikke to ulike planforslag som det ble forespeilet i forrige oppstartvarsel.
- I stedet for å regulere som områderegulering blir planen utarbeidet som detaljregulering da det ikke er ønskelig med en ekstra runde med avklaringer av detaljer rundt noen av arealformålene i planen.

3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 ble vedtatt av Kommunestyret i sak 68/2012. Planområdet for Eggavegen – Ålen skisenter er avgrenset med rød linje på utsnitt fra arealdelen under. Planområdet for detaljreguleringen omfatter arealer som i arealdelen er avsatt til LNRF-formål, næringsformål, idrettsformål, kombinerte grønnstrukturformål, sentrumsformål og boligformål.



3.2 Nåværende reguleringsplaner

Det er følgende gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- Deler av Ny Lund bru (planid: 103)
- Deler av Hovssletta (planid: 98)
- Deler av Lunderengshaugen (planid: 14)
- Deler av Saksvollvegen (planid: 78)
- Hele planområdet for Hovstrøa industriområde (planid: 1B)
- Hele planområdet for Hovstrøa II industriområde (planid: 2011)

Ved vedtak av planforslag som beskrives i kapittel 5, vil denne planen gjelde foran de delene av planene nevnt ovenfor som dekkes av ny plan.

4. PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet, adkomst og omfang

Planområdet ligger rett sørøst for Ålen sentrum. Adkomst til området skjer hovedsakelig fra FV30. Adkomsten til skisentret og idustriområdet er via Eggaveien. Saksvollvegen gir adkomst til boliger innenfor planområder samt flere gårdsbruk langs vegen.



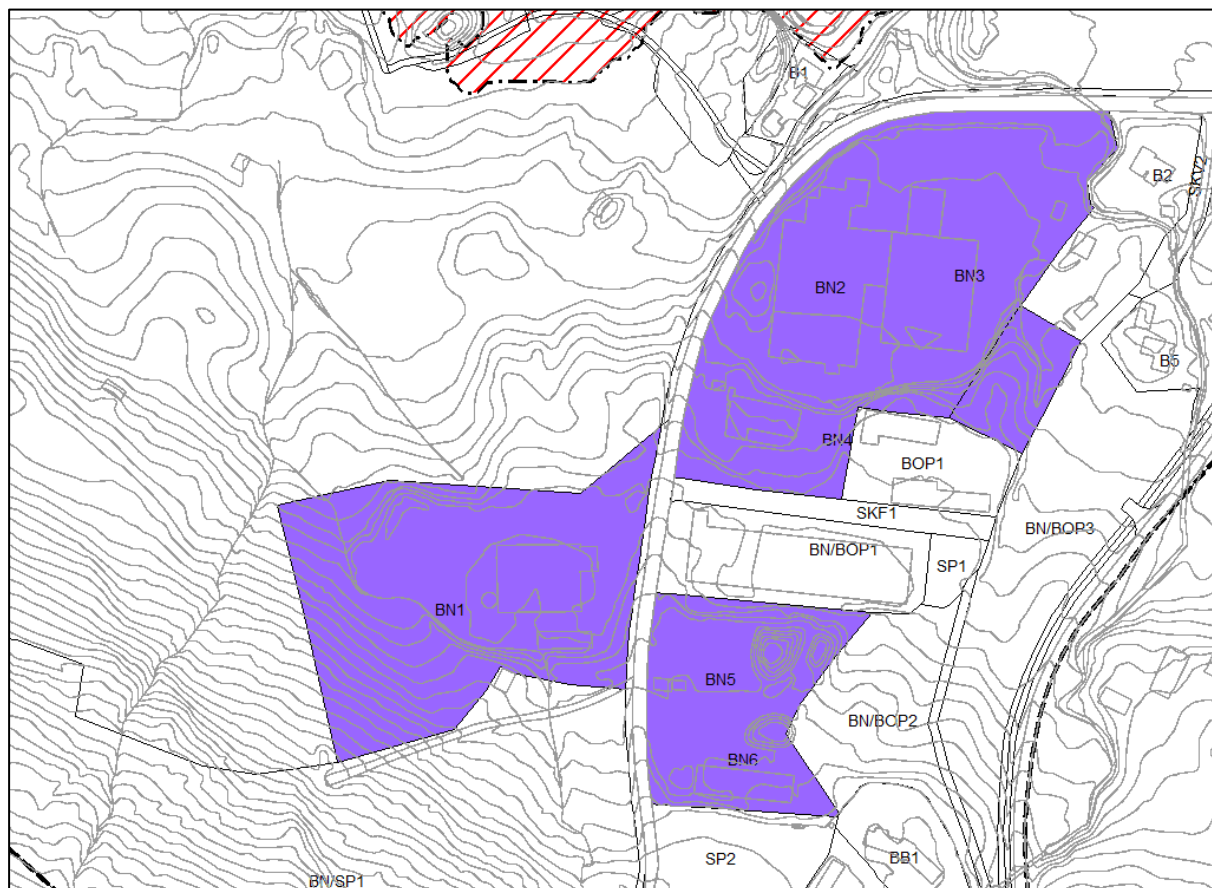
Avkjørsel Eggavegen, fra fylkesvei 30. (skjermbilde fra Google Maps, Streetview)



Atkomst via Eggavegen. (skjermbilde fra Google Maps, Streetview)

4.2 Nåværende bebyggelse og anlegg i planområdet

4.2.1. Næring- og industri



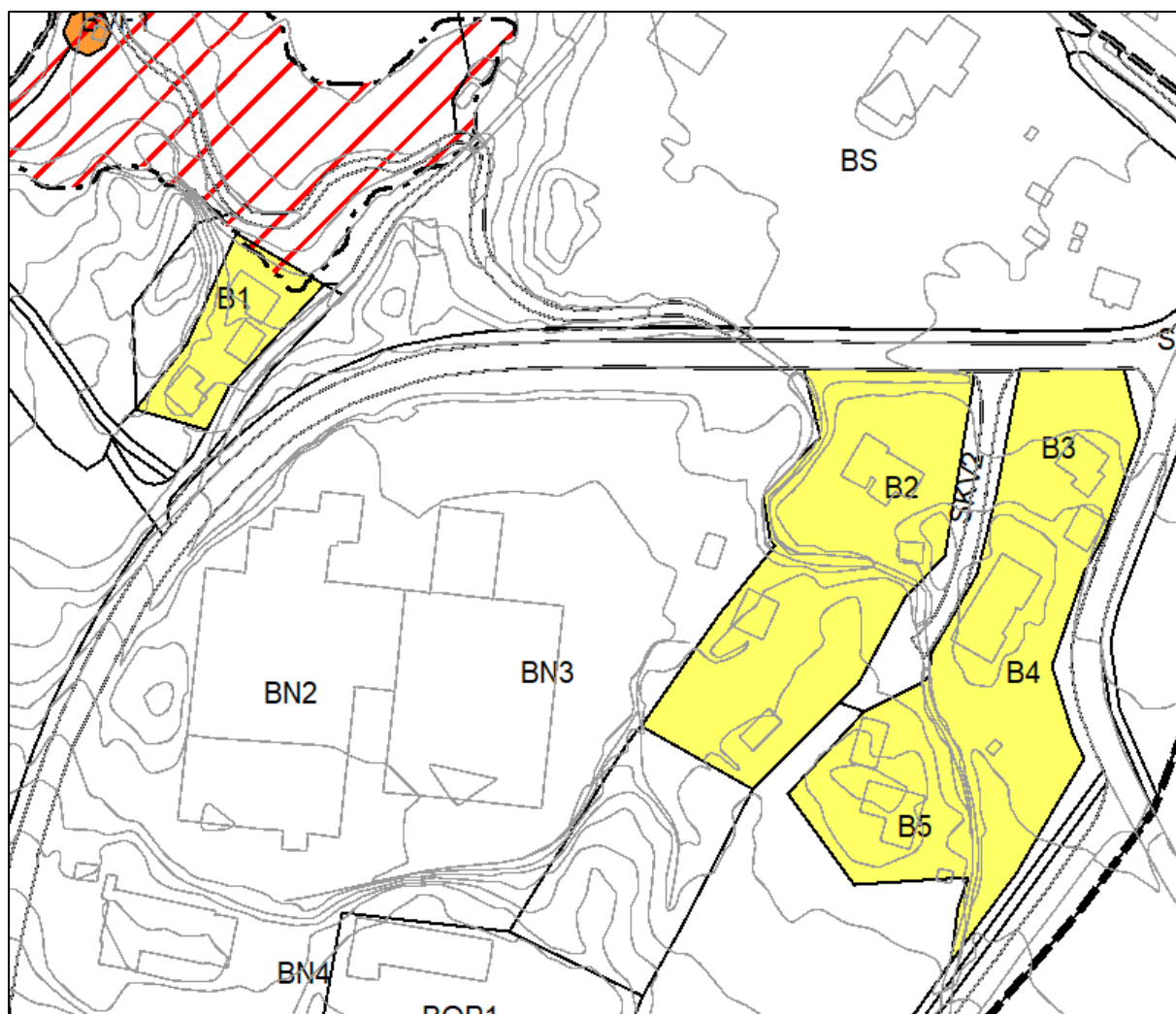
Arealformål - påskrift	Type næringsvirksomhet	Firma
BN1	Bygningsentreprenør, elementproduksjon	Kjellmark
BN2	Produksjon av bl.a metallhimling	Meta AS
BN3	Produksjon av bl.a metallhimling	Meta AS
BN4	Lager	Lagerhall
BN5	Bygg og anlegg	Lagerplass til Ole P Bakken AS
BN6	Bygg og anlegg	Ole P. Bakken AS

Dette er eksisterende næringsbebyggelse og disse er regulert tidligere i reguleringsplan Hovstrøa og Hovstrøa II industriområde



Flyfoto fra Google maps som viser bebyggelsen i området.

4.2.2. Boliger



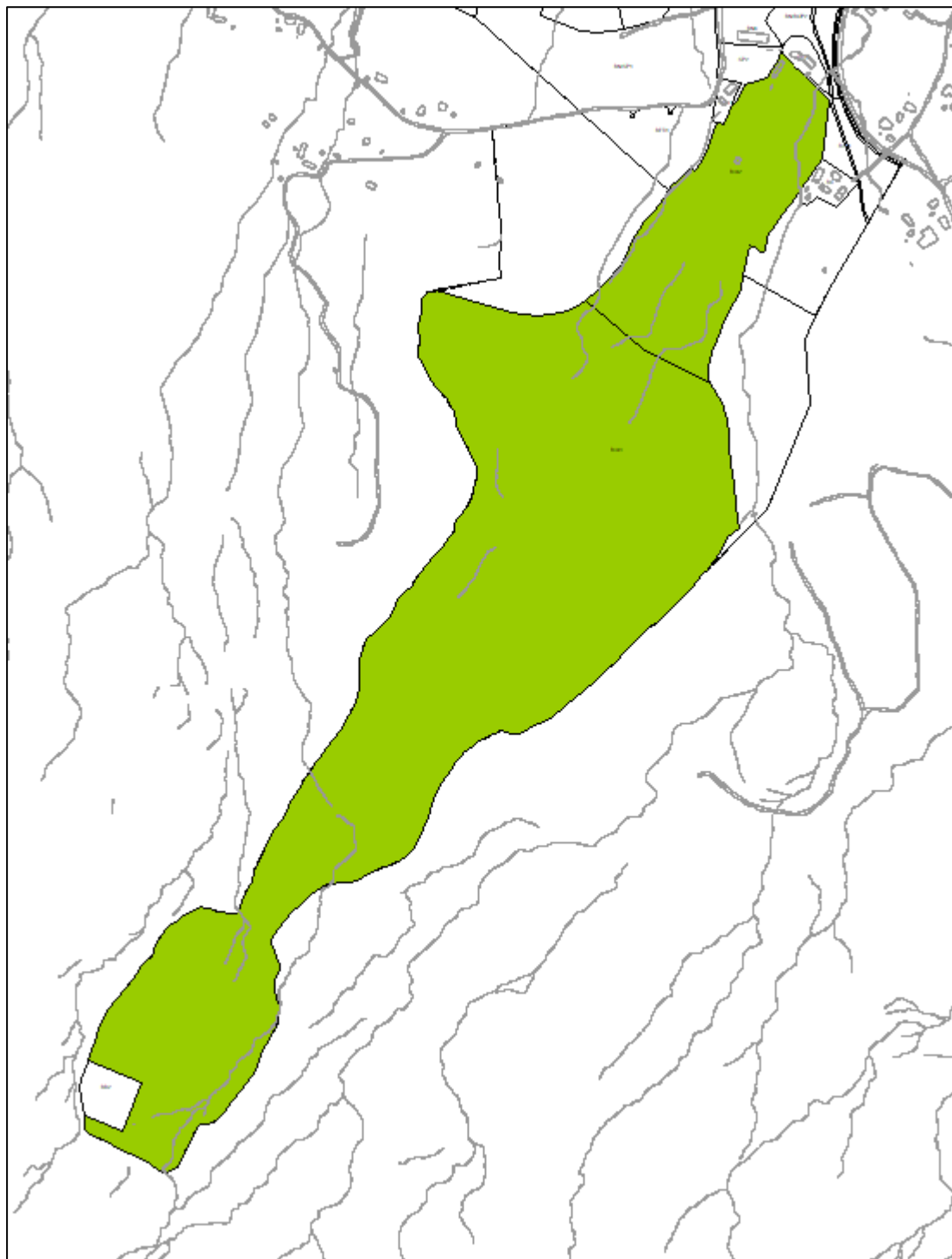
Følgende eiendommer er i gjeldene reguleringsplaner regulert til bolig: 93/6, 34/7, 94/9, og deler av 27/11, og deler av 26/17. Tomtene er fradelt og bebyggt.

4.2.3. Utleiehytter



Like ved alpinanlegget er det to utleiehytter (se bilde fra Google maps over) med 5 leiligheter i hver bygning.

4.2.4. Ålen skisenter



Alpinanlegget er utbygd og er avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel. Det finnes ikke reguleringsplan for alpinanlegget fra før. BIA1 er øvre del av anlegget og BIA2 er nedre del av anlegget som omfatter bl.a terrengpark.

Bilde av terrengparken i område BIA2: <https://aalenskisenter.no/portfolio/alen-skisenter-2/>

4.2.5. Skiløypetrasè

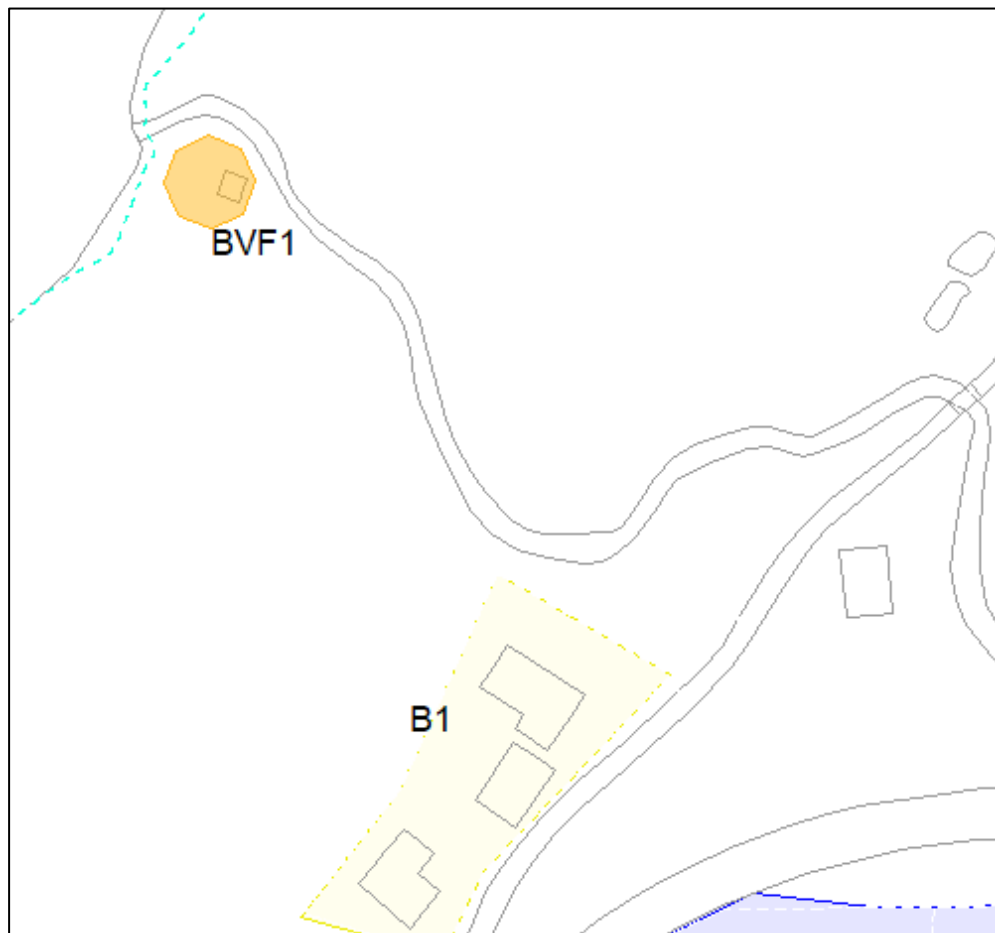
Det kjøres opp skiløype innenfor planområdet den er på 4,4 km fra Ålen skisenter til Holden skisenter.

4.2.6. Beverting

Innenfor området BB1, rett ved skianlegget, ligger restauranten Stentrøstuggu.

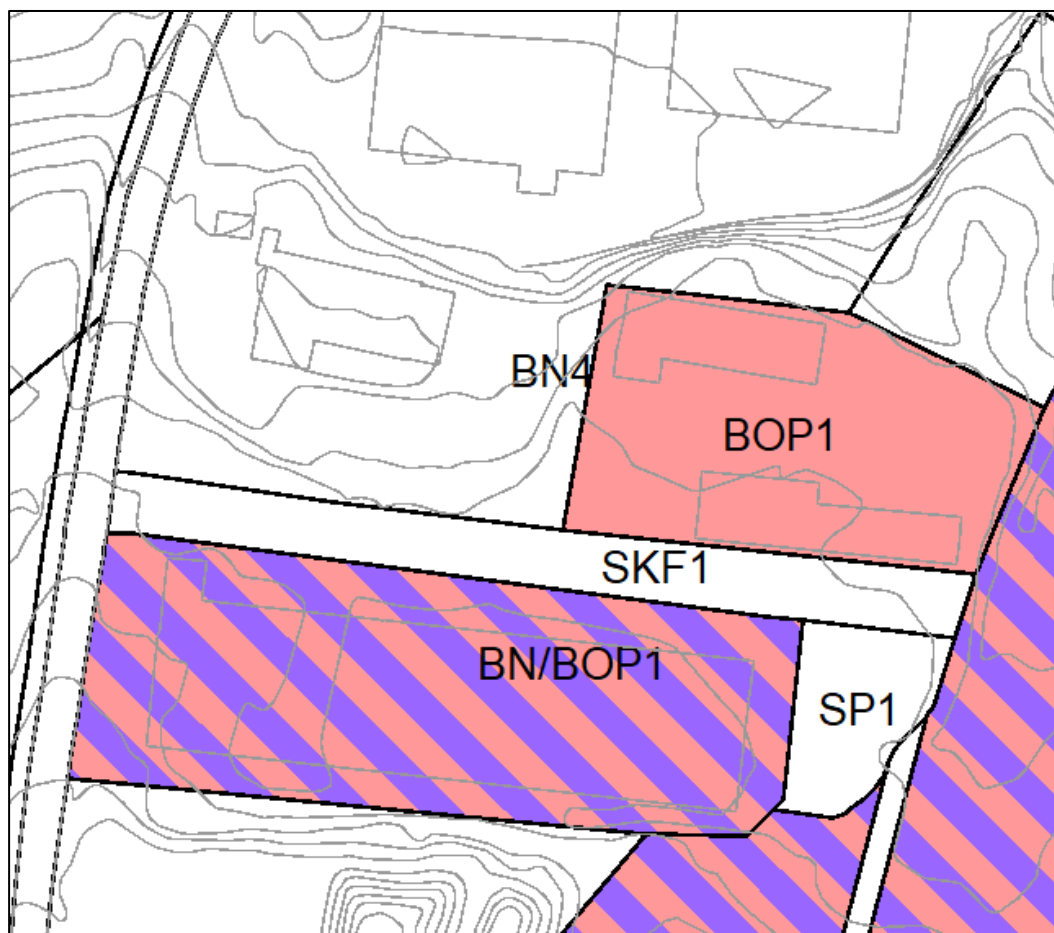
4.2.7. Vannforsyningsanlegg

Ved elva (kartutsnitt under) er det pumpestasjon for spillvann fra skianlegget.



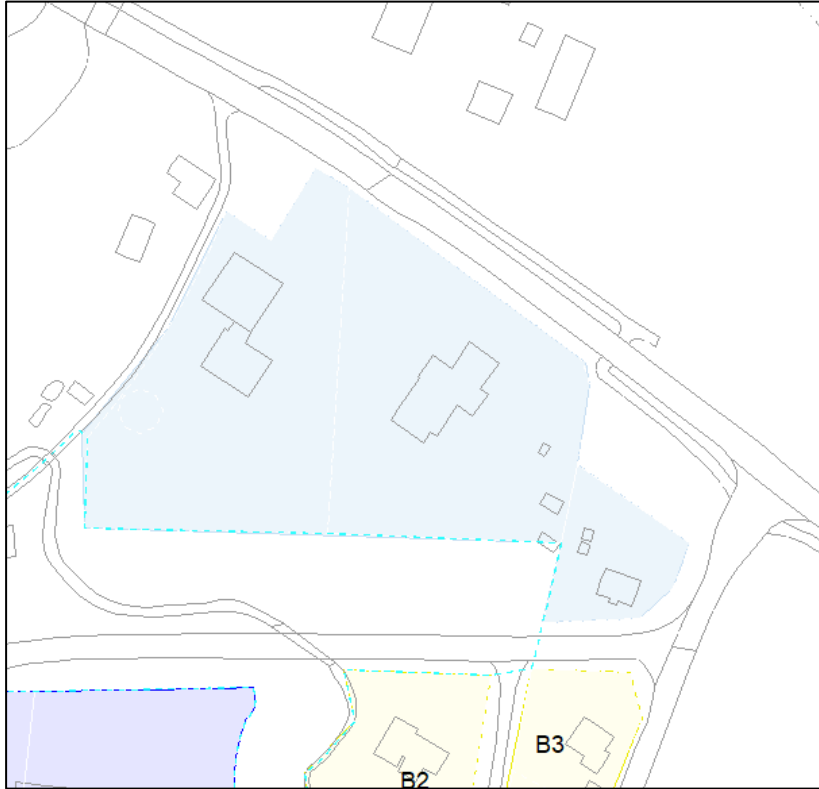
4.2.8. Offentlig tjenesteyting og kominert offentlig tjenesteyting/næring

Av bygninger hvor det er offentlig tjenesteyting innenfor planområdet finnes brannstasjon(BOP1), garasje for brannbiler (BN/BOP1). Protex og Gaula tradisjonsmøbler AS og holder til i samme bygning som Holtålen kommune (BN/BOP1).



Forretning.

Området som i gjeldende plan er regulert til forretning med bensinstasjon og caravanutsalg (vist med blått i kartutsnitt under), blir ikke videreført og er derfor ikke nummerert i kartet.



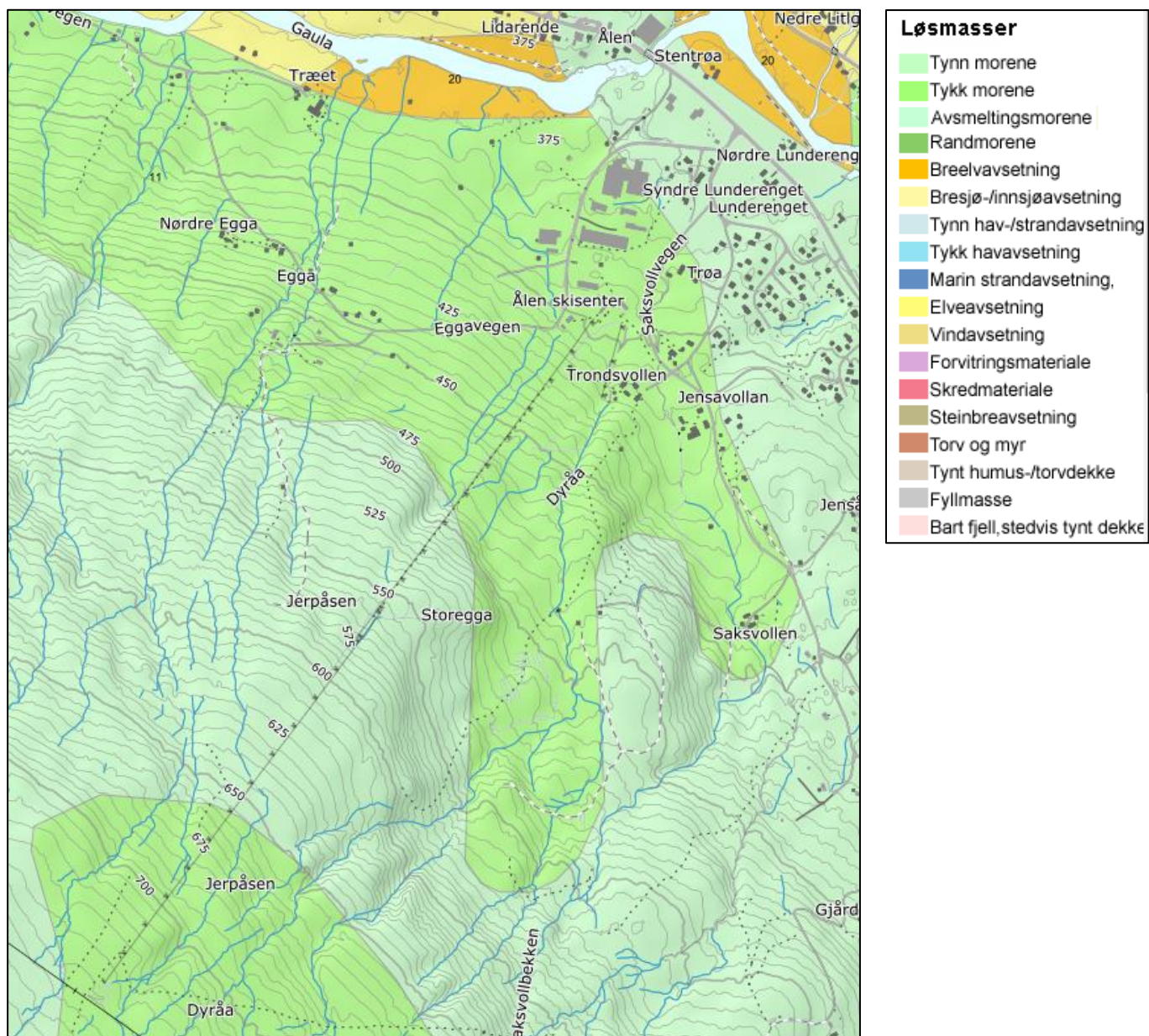
Eksisterende veier og parkering

Det er en opparbeidet parkeringsplass ved alpinanlegget (SP2) samt en parkeringsplass foran brannstasjonen (SKF1). Eggaveien og Saksvollveien er eksisterende vegtraseer.

Gårdsbruk og landbruksareal

Trondsvollen med gårdsbebyggelse og omkringliggende dyrkamark og skog inngår i planområdet.

4.3 Grunnforhold, skog og landskap



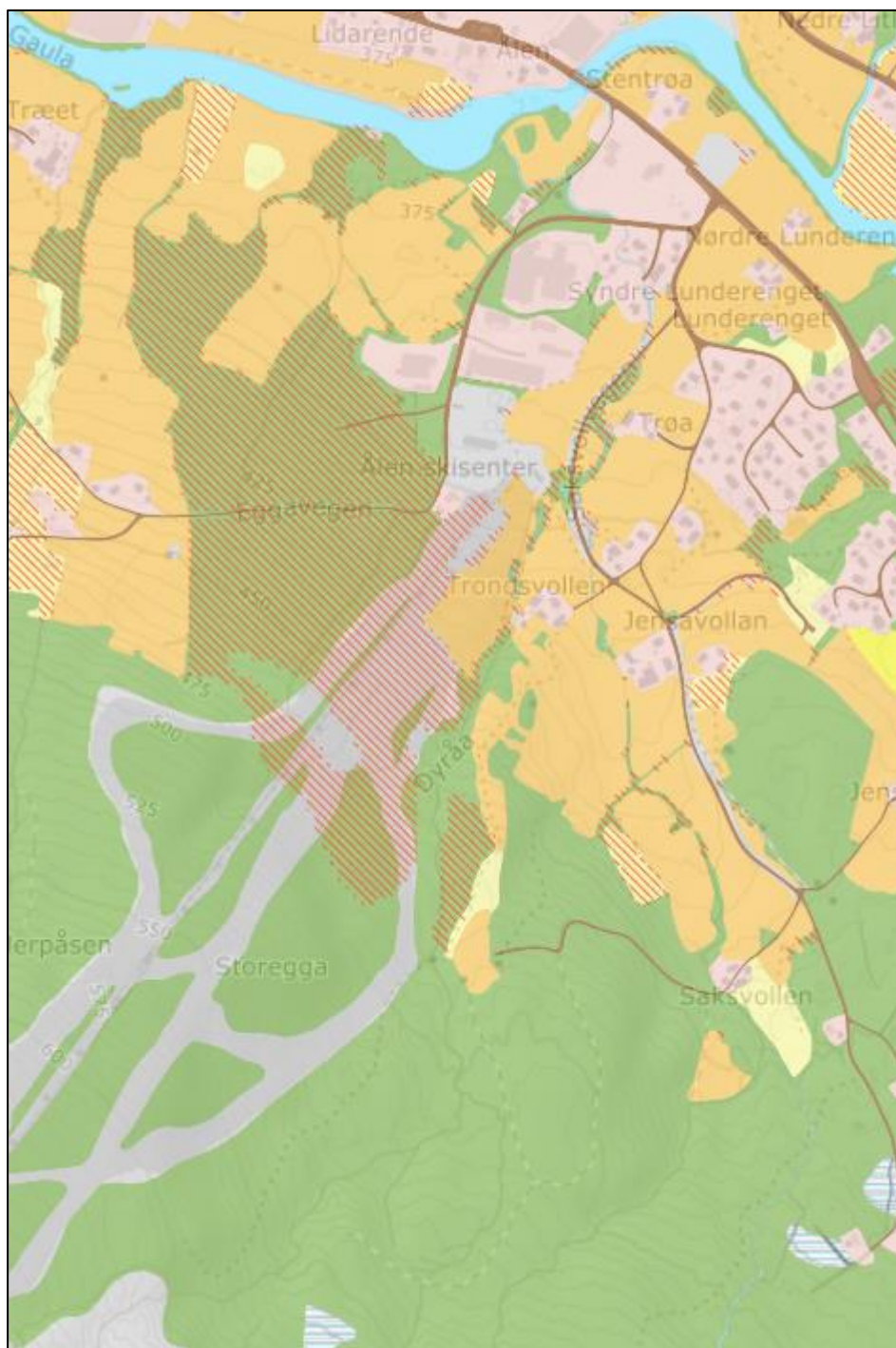
Ifølge NGUs løsmassekart [Løsmasser \(ngu.no\)](https://www.ngu.no) består løsmassedekket i store deler av planområdet av tykt morenedekke, området nærmest FV30 er morenedekket tynt. En liten lomme med breelvavsetning langs elva i nordøstre del av planområdet.

Berggrunnen i planområdet består i hovedsak av grønnstein med en lomme av fyllitt, [Berggrunn \(ngu.no\)](https://www.ngu.no).

Planområdet ligger i dalsiden sør for Ålen sentrum. Rundt nedre del av planområdet består vegetasjonen i hovedsak av lauvskog, mens skogområdene lenger opp i terrenget rundt skianlegget består av barskog.

4.4 Jordbruk

Planområdet er sentrumsnært, men det er en god del jordbruksområder innenfor planområdet likevel. Innenfor planområdet er det 129 daa fulldyrka jord og 9,6 daa innmarksbeite. [Kilden - Arealinformasjon \(nibio.no\)](https://nibio.no). Store deler av skogsområdene rundt industriområdet er dyrkbar mark.



4.5 Kulturminner

Et våningshus på Trondsvollen er meldepliktig iht. SEFRAC (nasjonalt register i hovedsak over **bygninger** bygd før 1900). Det er to ikke freda kulturminner innenfor planområdet, dette er to rydningsrøyser. Et fredet gravminne bestående av rundhauger og jernøks ble fjernet mellom 1910-1920.

4.6 Naturverdier

Øvre del av skianlegget ligger innenfor et område for villrein, en art med særlig stort forvaltningsansvar. Det er ingen flere registreringer av arter med nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området. Villreinområdet i miljødirektoratets naturbase kart sammenfaller med randområde for villrein i regional plan for Forollhogna villreinområde.

Skianlegget som finnes fra før, går så vidt inn i området, samt nytt område for bevertning. Dette vil ikke gi vesentlig større belastning på området for villrein enn hva som allerede finnes da området for bevertning vil bli brukt av besøkende i skianlegget. Bebyggelse til bevertning skal jf. bestemmelsene bygges skånsomt med tanke på terreng og omgivelser. Øvrige byggeområder ligger ned i dalen og vil ikke ha negativ effekt på området.

Reguleringsendringen påvirker ikke omfanget av INON soner. Det ble registrert to naturtypelokaliteter innenfor planområdet i 2021 ellers ingen naturtyper innenfor planområdet.

Ved barneskiheisen innenfor område krysser bekken Dyråa nedfarten til barneskibakken i rør. Det er en del problem med opp ising og oversvømmelse i dette området som gjør at deler av traseen må stenges av.

5. PLANFORSLAG

5.1 Plankart

5.2 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er beskrevet med arealformål og hensynssoner, og de viktigste bestemmelsene. Forkortelser i parentes viser til påskrift i plankartet.

Kombinert Fritids- og turistformål/friområde (BFR/GF1)

Området ligger langs elva Gaula lett tilgjengelig og synlig fra FV30. Det er ikke inngått noen avtale med utbygger av campingplass så derfor er arealet foreslått regulert som kombinert formål Fritids- og turistformål/park for at området alternativt kan utvikles som et grøntområde. Til bruk for lokalbefolkningen og besøkende, dersom arealet ikke blir utbygd til campingplass.

Turveg

Turvegen går fra Eggaveien via friområdet GF1 til plangrensa. Traseen følger elva til den møter enden av turvegen på nordsiden av elva. Veiene kan kobles sammen med gangbru hvis det blir aktuelt å realisere i framtiden. Dette inngår ikke i planforslaget.

Friområde

Eksisterende friområde med gapahuk, bål plass og gamme.

Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsbelte mellom område for kombinert fritids og turistformål og friområde. Bevaring av kantvegetasjonen langs elva Gaula vil bli ivaretatt dersom området blir utvilet som friområde, men dersom det vil bli benyttet som campingplass(fritids- og turistformål) er vegetasjonsbeltet viktig for bevaring av kantvegetasjonen langs elva.

Næringsbebyggelse (BN1-6)

Det er en del eksisterende næringsbebyggelse innenfor planområdet denne bebyggelsen er beskrevet i kapittel 4.2.1. Områdene med eksisterende næringsbebyggelse vidrereføres som areal for næringsbebyggelse. Område BN1 er noe utvidet i forhold gjeldene reguleringsplan da hele eiendommen (g.nr/b.nr 25/42) er vist til næringsbebyggelse. Bestemmelsene til områdene oppdateres og tilpasses ny plan- og bygningslov.

Deler av boligtomt 27/11 er brukt til næringsbebyggelse og er derfor vist med dette formålet i plankartet.

Fritidsbebyggelse (BFR6)

Forslag om regulering av et nytt område i nærheten av skianlegget. Området er skogkledd og ligger i ei nordvendt li. Det er to bekkedrag som renner igjennom området. Forslag om maks BRA på 150 m2, anneks/uthus skal ikke overstige 30 m2 og at tomta tillates bebygd med maksimalt 3 bygg.

Fritidsbebyggelse konsentrert (BFR1-5)

Det er avsatt 5 områder for konsentrert fritidsbebyggelse der det tillates oppføring av fritidsbebyggelse i klynger. Det er i bestemmelsene gitt hvor mange hovedenheter som kan oppføres innenfor hvert område. Nedenfor vises en illustrasjon på hvordan det f.eks innenfor BFR1 er planlagt tre hovedenheter med tilhørende uteplass og bod.



Sentrumsformål (BS1)

Arealet ligger ved FV30 og består av et område med bensinstasjon og Frosta caravan og bobil som ligger innenfor området. Disse virksomhetene kan videreføres innenfor arealformål sentrumsformål samt at det er en del ledig areal innenfor arealformålet. Området er sentrumsnært og godt egnet til å ha forretnings-lokaler og handelsretta virksomhet.

Bolig B1-B5

Fem eksisterende boligtomter er vist innenfor tre områder for boligbebyggelse i kartet med påskrift B1-B5 for å skille på de ulike boligtomtene. Det er i tillegg vist ett område for boligbebyggelse B6 på gårdstun på Trondsvollen da dette er planlagt fradelt som boligområde.

Offenlig tjenesteyting BOP1

Innenfor området er det brannstasjon.

Utleiehytter BUH1

Eksisterende område for utleiehytter, inngår ikke i gjeldene reguleringsplan. Men tiltaket er i samsvar med gjeldene kommuneplan. Områdebruken videreføres med tilhørende bestemmelser.

Kombinert formål næring-offentlig/privat tjenesteyting BN/BOP1-3

BN/BOP1:

Innenfor området er det flere etablerte firmaer som driver med ulike former for næringsaktivitet. På dags dato er det Protex, Auto kada og brannstasjon og Gaula tradisjonsmøbler som holder til innenfor området.

BN/BOP2 og 3:

Dette er områder som er regulert til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Arealene kan benyttes til å etablere næring og aktivitetstilbud i tilknytning til alpinanlegget.

Kombinert formål næring/parkering BN/SP1

Området er ubebygget, området ligger like ved eksisterende næringsbebyggelse. Området skal benyttes som parkering/lager av tråkkemaskin som benyttes i alpinanlegg og skiløype. Resterende område kan benyttes til område for næringsbebyggelse og eventuell for å dekke ett behov for parkeringsplasser i området.

Beverting BB1 og BB2

(BB1) videreføres som arealformål bevertning. I dag ligger Stentrøstuggu restaurant innenfor området.

Nytt område (BB2) for bevertning på toppen av alpinbakken, dette skal bygges slik at det ligger godt i terrenget og skal ikke omfatte noe større terrenginngrep. Material og fargevalg skal gjøre at bygget ikke stikker ut i omgivelsene.

Idrettsanlegg BIA1-3

Område som kan anlegges og benyttes til alpinbakke og skiløype.

BIA1 øvre del av alpinanlegget med skiheiser og heishus på toppen.

BIA2 nedre del av alpinanlegget hvor det gis åpning for mer opparbeiding av f.eks terrengpark. Ved barneskiheisen er det en bekk som delvis er lagt i rør der det er ønske om å gjenåpne de øvre delene av bekkeløpet for å redusere problemet med at det blir oppising i øverkant av røret som fører til at vannet tar nye veier og at det blir vanskelige kjøreforhold ved barneskiheisen i perioder med temperaturskifte og oppising. Det er også ønske om å rette ut bekkeløpet slik at det går kun på østsiden av skitrekket.

BIA3 skiløype en etablert skiløype. Skiløypetraseen som kjøres opp er regulert inn med arealformål for å sikre at denne videreføres. Det er regulert inn parkeringsplass (SP1) til denne ved industriområdet, man kan også eventuelt gå fra Stentrøstuggu.

Vann og avløpsanlegg BVF1

BVF1 er pumpestasjon for spillvann. Egen fradelt eiendom for pumpehuset som vises til formålet.

Parkering SP1 og SP2

SP1 parkering ved næringsbebyggelse beregnet for å benyttes for brukere av skiløypa BIA3. Med opparbeidelse av denne parkeringsplassen vil parkeringsbehovet for brukere av skiløypa bli dekt. SP2 parkering for besøkende til Stentrøstuggu og alpinanlegget.

Kombinert parkering/kjøreveg SKF1

Området brukes til adkomst til parkeringsplass SP1 samt til adkomst til bebyggelse på BN/BOP1 og BOP1. I tillegg brukes arealet til parkering for besøkende og ansatte på bedriftene innenfor området

Gang og sykkelveg SGS1-4

Gang og sykkelveg jf reguleringsplan Saksvollvegen SGS4 er lagt inn i planen samt at den er forlenget ned til gang og sykkelvegen langs Malmvegen. Det er i tillegg langt inn gang og sykkelveg langs Eggavegen opp til alpinsentret SGS3. Eksisterende gang og sykkelveg langs FV30 (SGS1 og SGS2) er

også langt inn i planforslaget.

Kombinert gang- og sykkelveg og kjøreveg

På grunn av ny gang og sykkelveg langs Saksvollvegen SGS4 overlappes deler av innkjørselen til Trondsvollan med gang og sykkelveg. Denne delen reguleres til kombinert gang- og sykkelveg/kjøreveg for å sikre adkomst til Trondsvollan i tillegg til gang- og sykkelveg.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

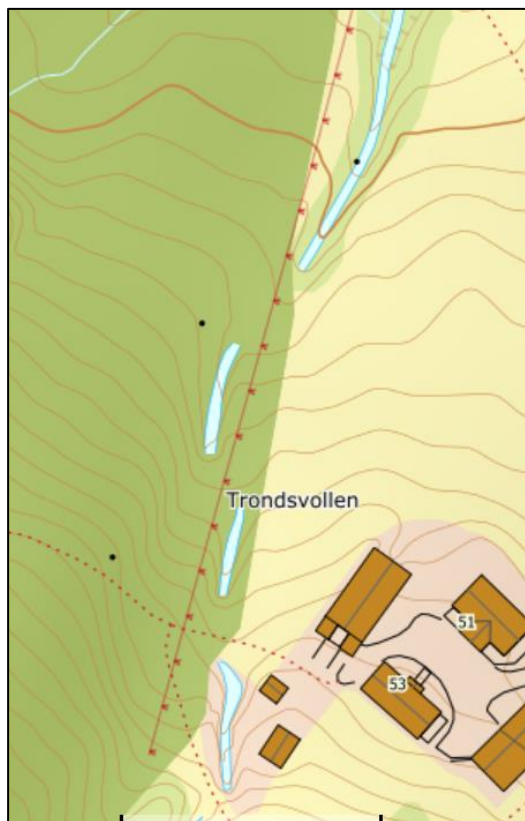
Bekkene Dyråa og Saksvollbekken er lagt inn med arealformål øvrige bekker er ikke lagt inn da de ikke vises med flate i FKB og dermed ikke har helårs vannføring. Det er tegnet inn med arealformål der bekkene ikke ligger i rør.

Omlegging av bekken Dyråa:

Arealformålet er tegnet inn slik man planlegger omleggingen av bekken. Bakgrunns kartet i grått viser hvor bekken går i dag.



Ved barneskiheisen innenfor område BIA2 idrettsanlegg krysser bekken Dyråa nedfarten til barneskibakken i rør. Se kartutsnitt under.



Det er i perioder problemer med at mye is tetter igjen rørene som bekken ledes gjennom. Dette fører til oversvømmelse og vann i løypa, og at denne delen av anlegget må stenges. Det er derfor ønske om å gjenåpne deler av bekken og legge den om et kort stykke, slik at den i sin helhet renner på østsiden, utenom skianlegget. Etter at bekken blir gjenåpnet vil det kunne etableres kantvegetasjon langs hele bekkeløpet. Tiltaket er gunstig med tanke på biologisk mangfold både i og ved vassdraget.

Sone med særlig angitte hensyn

Bevaring naturmiljø H560_1-3

Hensynssonene omfatter tre naturtypelokaliteter som ble kartlagt sommeren 2021. H560_1 omfatter en lokalitet med gammel høgstaude gråorskog. H560_2-3 er to lokaliteter med slåttemark.

Bevaring Kulturmiljø H70_1-3

H570_1 dyrkingsspor på BN1 ikke angitt avgrensning i kulturminnebase tegna omriss i rundt kulturminne ikoner.

H570_2 og 3 Våningshus og Driftsbygning som er SEFRAK registrert på Trondsvollan.

Frisikt

Det er lagt inn frisiktsone ved innkjørsler der frisiktsonen går utover det som er regulert til kjøreve, gang- og sykkelveg eller annet vegareal. Frisiktsonen er lagt inn i henhold til vegnormal N100 Veg og gateutforming.

Faresone flom

Faresone flom er digitalisert etter NVEs flomsonekart for område 200- års flom.

Byggegrense

Det er lagt inn byggegrense langs de mindre vassdragene for å unngå att bekkene bygges ned.

7. INNSPILL TIL OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDET

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Fjell-ljom og Arbeidets rett, det ble varslet ny oppstart 4.10.21. pga venesntlige endringer i planinnholdet i tillegg til opprinnelig oppstartsvarsel 4.2.21. Plankontoret har laget sammendrag av innspillene som er mottatt etter varslet oppstart av planarbeidet. Innspillene er sortert på myndigheter og private interesser.

Sammendrag av innspill fra myndigheter	Plankontorets kommentarer
Trøndelag Fylkeskommune, 18.03.2021 Friluftsliv Utredningen må belyse hvordan tiltaket vil påvirke fastboende, eiere av fritidsboliger og brukere av Ålen skisenter. Det er viktig å sikre sammenhengende ferdselsårer. God sammenheng i ferdselsårene vil kunne øke bokvaliteten til innbyggerne. Viktig att friområder inkludert leke- og badeplasser utformes i samarbeid med fremtidige brukere. Vannforvaltning Planområdet berører vannforekomsten Dyrå-Saksvollbekken som har god økologisk og ukjent kjemisk tilstand. Planen må ivareta Dyrå – Saksvollbekken samt vegetasjonskanten og skal ikke forringes av tiltaket jf. vannforskriftens §4. Det må gjøres kartlegging av biologiske og kjemiske parametre og utredningen må beskrive hvordan tiltaket kan påvirke vannforekomsten. Vegeier Adkomst til planområdet: området har adkomst fra FV30 via kryss FV30 /eggaveien. Ønsker ikke att det legges opp til ny avkjørsler fra FV30. FV30 har funksjonsklasse B, og er hovedforbindelse mellom Støren og Røros. Det er mye hytte og utfartstrafikk i området og er derfor av trafikksikkerhetsmessige grunner og hensyn til fremkommelighet skeptiske til nye avkjørsler. Det er krav til 84 m frisikt fra et punkt 6m inn på eggaveien. Grøftevegetasjon og brøytekanter må holdes under 0,5 m. Trafikkanalyse Ber om at det utarbeides en trafikkanalyse som beskriver forventet økt trafikkmengde ved utbygging av campingplass, næringsbebyggelse , fritidsbebyggelse og ev ny barnehage. Analysen bør diskutere hvordan trafikkmengde vil påvirke sikkerheten og kapasiteten i krysset.	Tas til etterretning Planforslaget vil ikke påvirke vannforekomsten direkte og derfor ikke hensiktsmessig med kartlegging av vannforekomsten. Det vil bli satt igjen vegetasjonsbelte mot vassdraget. Det er ikke planlagt ny avkjørsel fra FV30. Tiltak på internt vegsystem for å skille industritrafikk og øvrig trafikk Vegløsninger og sikkerhet vil bli omtalt i beskrivelse og KU. Barnehage utgår fra planforslaget dermed er støytredning

Støy og ytre miljø Det er kun barnehage av de nye byggeformålene som er støyfølsom bebyggelse. Plassering av denne må planlegges utfra støy og støv fra FV30 Eldre tids kulturminner Det er kjente automatisk freda kulturminner i nærområdet og vurderer planområdet til å ha potensial for flere ulike typer kulturminner. Det kan derfor påregnes krav om arkeologiske registreringsundersøkelser med ulike metoder i forbindelse med planarbeidet. Avventer registreringsvarsel og kostnadsoverslag til planprogrammet er fastsatt. Nyere tids kulturminner Reguleringsområdet omfatter lokalt bevaringsverdig kulturlandskap og ett historisk gårdsbruk med SEFRAK kulturminner. Det bør vurderes å sikre bevaring og god tilpasning gjennom juridisk vern etter plan og bygningsloven. Forutsetter att bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2011-2023 innlemmes i reguleringsplanen. Regionalt planforum Anbefaler att kommunen presenterer planen i regionalt planforum før den sendes på høring. Regionale myndigheter vil kunne gi nyttige innspill og råd.	unødvendig. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Tas til etterretning.
Sametinget, 03.03.2021 Etter vurdering av beliggenheten og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen merknader til planforslaget. Skulle det likevel under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående. Samiske kulturminner fra 1917 og eldre er automatisk freda i følge kml §4 annet ledd.	Tas til etterretning.
Statsforvalteren, 24.02.2021 Landbruk Det inngår store arealer dyrka og dyrkbar jord i planområdet. Dette ser ut til å være arealer avsatt til andre formål i kommuneplan. Jordvernet er blitt kraftig skjerpet etter at kommuneplanen ble vedtatt. I næringskomiteens behandling av jordvernstrategien ble det understreket at det er særlig viktig å redusere omdisponeringen til	Områder som tidligere er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplan vil regulert til LNFR i planforslaget. Dette pga dette området ikke lenger er aktuelt til næringsbebyggelse.

formålene bolig, næring og fritid. Jordvænet fremhevet som viktig i arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål. På samme måte som dyrkamark erområder egna til nydyrking en kapp ressurs. Dyrkbar jord ikke må omdisponeres slik at den ikke er egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden. Anmoder sterkt til å ikke omdisponere arealer som er LNFR i dag o også søker å tilbakeføre jordbruksareal som i kommuneplanen er avsatt til andre formål. De temaene som i planprogrammet er sagt skal utredes i for jord- og skogressurser ser i hovedsak ut til å være dekkende . I arealbeslaget bør kvaliteten på landbruksarealene beskrives i tillegg til omfang. Potensialet til den dyrkbare jorda må vurderes. Konsekvensene for eventuelle MIS figurer i skog må også fremgå. Ber om at det tydelig fremgår hvilke nye landbruksarealer som foreslås tatt ut til bruk til andre formål. (dvs ikke avsatt i kommuneplan eller regulert til andre formål tidligere). Ved eventuell omdisponering av dyrka jord må matjordlaget fjernes og overskytende matjord primært brukes til jordbruksformål i nærområdet. Dette må det stilles krav om i bestemmelsene. anbefaler utarbeiding av matjordplan. Statsforvalteren mener tiltakets konsekvenser med hensyn til tapt karbonfangst som følge av avskoging og permanent omdisponering av skogsmark bør utredes. Tiltakets negative konsekvenser for skogbrukets verdiskaping og karbonfangst i skog kan reduseres ved å iverksette avbøtende tiltak slik at tapt karbonopptak kan kompenseres med økt opptak på andre skogsareal. Statsforvalteren mener det må tas inn i planleggingen og viser til Statlige planretningslinjerene for klima og energiplanlegging og klimatilpasning, som påpeker at avbøtende tiltak skal vurderes. Reindrift Ingen innspill Klima og miljø Minner om at en del næringsvirksomhet vil krve behandling etter forurensingsregelverket. SPR_BATP Statlige planretningslinjer samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn. Det må legges vekt på høy arealutnyttelse. Forventer at temene i hht KU forskriftens §§ 19,20 og 21 blir utredet og vurdert. Etter vår oppfatning dekker tilsendt planprogram de fleste temaene på tilstrekkelig måte , men har	Ta s til etterretning jordbruksareal som omdisponeres skal beskrives. Tas til etterretning. Omdisponering av skogareal og beskrivelse av konsekvens og eventuelle avbøtende tiltak beskrives. Tas til etterretning.
---	---

følgende merknader: Naturmangfold Etter det statsforvalteren kjenner til er det ikke gjennomført en systematisk kartlegging av naturmangfold i området. For å sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i forvaltningen må naturtyper og arter kartlegges i området. Kartlegges etter NiN2 2019 evnt oppdaterte utgaver av denne. Villrein Øverste del av planområdet går inn i det biologiske leveområdet for villreinen i Forollhogna. Dette er et vinterbeiteområde og en del av det vedtatte randområdet muggruven i Regional plan for Forollhogna villreinområde. Planen bør ikke åpne for ny aktivitet i dette området som kan føre til økt ferdsel og forstyrrelser inn i villreinområdet. Støy Planen grenser mot FV 30 og berøres av rød og gul støysone. Retningslinje for støy T1442 med tilhørende veileder legges til grunn for planforslaget. Hvis støyfaglig utrødning er nødvendig skal disse ivaretas gjennom reguleringsbestemmelser samt rekkefølgebestemmelser og evnt avbøtende tiltak bør synliggjøres i plankartet. Luftforurensing Minner om retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520. Overvann Overvannshåndtering må gjerne ses i sammenheng med bevaring av vassdrag, kantvegetasjon og grønne flater i området. Overvann bør løses på overflaten og ikke gjennom overvannsnettet. Fortetting, flate harde flater og manglende drenering fører til økt overvannsbelastning på ledningsnettet og vassdrag. Viser til statlige planretningslinjer for klima- og energitilpasning. Samfunnssikkerhet Det må gjennomføres en ROS analyse i tråd med plan- og bygningslovens § 4-3.	Det er sendt over en oversikt til statsforvalteren jf. avtale pr telefon der nye områder som ikke er bebygd tidligere og nå foreslås bebygd er opplista som aktuelle områder for naturkartlegging. Store deler av planområdet er allerede bebygd og deler av området tenkes regulert til LNFR så naturkartlegging her er unødvendig. Det vil ikke bli lagt opp til nye bebyggelse eller tiltak innenfor randområde for villrein i planforslaget. Det blir ikke ny støyfølsom bebyggelse som følge av planforslaget. Støysoner tegnes inn i plankartet. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Tas til etterretning.
--	--

Mattilsynet, 01.03.2021 Det er en stor fare for at det ikke foreligger overordnede avklaringer og føringer for planarbeidet i deler av området. Spesielt med tanke på drikkevann og avløp, samt manglende kartlegging av i hvilket omfang området er egnet for nyetableringer. Etablering av fritidsbebyggelse, næringsbygg, eventuelt ny barnehage med mer kan føre til vesentlig større behov for leveranse av drikkevann. Det kan også være konflikt med andre av våre interesseområder som ikke er kartlagt ennå. Viktige punkt i planarbeidet: Opprettholde mest mulig eksisterende trekkveger for vilt for å unngå unødvendige belastninger. Det må også sikres att det forhindres spredning av smittsomme sykdommer mellom dyr inkludert akvatiske dyr. Forventer at det lages bestemmelser som vil forebygge overføring av kjent og ukjent smitte. Økosystemtjenester Positivt at det er søkelys på drikkevann og at det skal utarbeides en VA plan for hele planområdet. Viktig at det blir satt fokus på vann og avløp tidlig i prosessen for å få til en helhetlig håndtering innenfor området og synliggjøre hvordan avdekte konfliktområder løses. Kan være aktuelt å se VA i sammenheng med overvann og klimaprognoiser. Forventer at kommunens VA norm legges til grunn. Antar at det er tenkt å koble til det eksisterende vannverket Ålen vassverk som forsyner nærområdet, dette er i samsvar med nasjonale mål for vann og helse. VA plan må synliggjøre dagens kapasitet samt beregnet vannbehov ved full utbygging. Forurensning Forurensende avrenning til vannmiljøet vil indirekte eller direkte kunne få konsekvenser for drikkevannskvaliteten. Derfor viktig å unngå forurensende utslipp til vassdrag. Viktig å tenke på hvilke masser som brukes i nærheten av vassdrag slik at man unngår avrenning av tungmetaller og giftstoffer. ROS analyse Viktig at det foreligger fullverdig ROS-analyse. Viktig å vurdere hvordan fremtidige varslede klimaendringer kan innvirke på drikkevann og grunnvann.	Skal sjekke opp medevnetuelt lokale viltkart. Ikke aktuelt for akvatiske dyr da tiltak ikke skal gå ut i vann. Vegetasjonsbelter langs vassdra skal opprettholdes. Tas til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning, 18.02.2021 Kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller massetak i drift. Kan heller ikke se at planen vil omfatte uttak av masse som omfattes av mineralloven.	
Statens vegvesen, 10.02.2021 Krysset med FV 30 er etablert med trafikkøy og langs fylkesvegen går det gang- og sykkelveg. Dette bidrar til økt trafiksikkerhet og framkommelighet. Forventer at nye elementer i planområdet har like god oppmerksomhet på slike forhold. Ber om at det legges til rette for myke trafikanter i tråd med prinsippene om universell utforming.	Trafikksikre løsninger vil bli vektlagt og gang og sykkelveg langs saksvoll vegen som tidligere er regulert blir videreført.
NVE, 02.03.2021 Planområdet grenser til Gaula og flere andre mindre vassdrag. Vassdrag er utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier. De kan redusere flomfare dersom de holdes åpne og er viktige for å ivareta biologisk mangfold. Eventuelle konsekvenser må beskrives i planforslaget. Byggeavstand mot vassdrag og især Gaula må vurderes i planforslaget og synliggjøres i plankartet. Flom Deler av området berøres av aktsomhetskart for flom. Det skal for tiltak jf. pbl § 28-1 dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom eller vesentlig ulempe som følge av natur og miljøforhold. Det må gjøres faglige vurderinger ift. flom samt legges inn reelle faresoner i kart og eventuelle sikringstiltak i bestemmelsene. Klima og overvannshåndtering Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen. For de områder der planforslaget tilrettelegger for bebyggelse og hvor det ikke stilles krav om videre detaljregulering bør planforslaget beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Grunnforhold Planområdet ligger over marin grense og dermed ikke fare for kvikkleire. Løsmasser hovedsakelig morene. Skred i bratt terreng En liten del av aktsomhetsområdet omfattes av aktsomhetskart for jord og flomskred. De aktuelle områdene er ikke bebygde i dag dette må vurderes i planforslaget. Energianlegg Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi – og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i konflikt med energiinteresser bør energiselskapet involveres tidlig. Grenser til en 22 kV kraftlinje i sør.	Tas til etterretning. Flomsonekart for området benyttes. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Tas til etterretning.

Innspill fra privatpersoner	Plankontorets kommentarer
Arbeidsutvalget for Ålen bygdemuseum, 20.02.2021 Eggaveien er adkomstveg til Ålen bygdemuseum. Vegen er smal, bratt og vegetasjon nær inntil vegkanten ønsker at utbedring av vegen inngår i reguleringsplanen i de delene av vegen som ligger innenfor planområdet.	Det vil bli gjort endringer på vegen slik at adkomst til skianlegg går via Saksvollvegen mens, industritrafikk samt adkomst til museet går via Eggaveien. Dette vil bedre trafikksituasjonen i området. Når det gjelder vedlikehold og utforming av vegen vil det bli lagt inn samme utforming som i dag , men girs mulighet for vanlig vedlikehold og opprusting.
Ålen Invest AS, 05.03.2021 Ønsker å kommentere pkt 1 der det står mulig lokalisering av ny barnehage. Mener att bygging av barnehage i området er uforenelig med den aktiviteten som fritidsbebyggelse og annen næringsaktivitet i området medfører.	Barnehage utgår fra planforslaget.

Innspill fra ny oppstart oktober/november 2021

Sammendrag av innspill fra myndigheter	Plankontorets kommentarer
Trøndelag fylkeskommune, 29.11.2021 De berørte SEFRAK- kulturminnene bør få juridisk vern. Det er aktuelt med arkeologiske registreringer i området. Planområdet berører vannforekomsten Gaula samt sidebekken Dyråa-Saksvollbekken. Gaula imøtekommer ikke fastsatt miljømål i Regional vannforvaltningsplan. For sidebekken er det ikke satt miljømål pga manglende kunnskapsgrunnlag. Både bekkebredde, substrat og kantvegetasjon må ivaretas i det videre planarbeidet. Omlegging av vassdrag er forbudt jf vannforskriftens §4. Ser at overflatevann ikke er nevnt i planprogrammet, økende episoder med styrtregn gir utfordringer som gir skade på infrastruktur, eiendommer og belatser avløpsnett. I tillegg	Tas til orientering Bekene er lagt inn inkludert forslag til omlegging av bekk i skianlegg for å unngå flomproblematikk.
Transporteres forurensning til vassdraget. Oppfordrer til bærekraftige løsninger for overvannshåndtering. Viktig att nye tiltak langs Gaula ikke nullstiller de miljøforbedrende som er gjort langs Gaula. Fylkeskommunen som veieier Det foreslås å forlenge gang- og sykkelveien langs Saksvollveien frem til Malmveien. Det må inngås en gjennomføringsavtale med Trøndelag for etablering av den delen av gang- og sykkelveien som kobles på fylkesvei og eksisterende gang- og sykkelveg langs denne. Når det gjelder støy og støv og friluftsliv vises det til uttalelsen som ble gitt til planprogrammet i mars. Barn og unges oppvekstvilkår skal ivartas i alle plan – og byggesaker.	Tas til etterretning.

NVE,25.11.2021 Området ligger over marin grense så det er ikke kvikkleire i området.området. Deler av planområdet ligger innenfor faresone flom. NVE anbefaler å styre fremtidig utbygging utenfor naturfareutsatte områder. Forslagsstiller har vært i kontakt med NVE angående ett område innenfor planen som skal reguleres til fritids- og turistformål. Ved tiltak innenfor faresone må det opparbeides tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare jf plan og bygningslovens §28-1 og Tek 17 §7-2. Byggverk må plasseres i sikker avstand fra erosjonsutsatt skråning eller skråningen må sikres mot erosjon. Klimatilpasning og overvannshåndtering Mer utbygging i nedbørsfeltet gir økt andel tette overflater. Dette bidrar til økt avrenning og større mengder vann på terrengoverflatene. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområder og flom i vassdrag. Det er viktig å bevare flomdempende vegetasjon. Dersom omgivelserne og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imøt økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak. Det må også tas hensyn til hvordan klimaendringer vil påvirke området.	
Vassdrag og grunnvannstiltak Omleggng av bekker er noe som vi generelt fraråder. Men i dette tilfellet vil bekkeåpning samt mindre omlegging gi samfunnsnyttig positiv effekt sammenlignet med dagens situasjon. Det må foretas en flomvuredering for å utelukke at eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse blir skadelidende.	Tas til orientering

Statsforvalteren, 8.11.21 Landbruk Ser at planprogrammet er blitt justert etter tidligere uttalelse, ingen ytterligere uttalelse. Reindrift Ingen merknad Klima og miljø <u>Kunnskapsgrunnlaget</u> I den grad det blir større inngrep i natur utover de områdene som er kartlagt i 2021, så anbefales det at det kartlegges naturtyper etter NIN og Miljødirektoratets kartleggingsinstruks. Hvis planen innebærer påvirkning på ferskvann så anbefaler vi at naturtyper i ferskvann, insekter og eventuelt fisk kartlegges i disse områdene. <u>Villrein</u> Planen må belyse hvordan den påvirker villrein. <u>Fremmede arter</u> Planen må sikre at det ikke blir spredt nye fremmede arter i forbindelse med tiltak jf forskrift om fremmede arter. <u>Klima</u> Det skal innarbeides tiltak eller virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, ivareta klimatilpasning som hensyn og eventuelt tiltak for mer effektiv energibruk og miljøvennlig energibruk. Av klimahensyn anbefales ikke bygging eller veier i myr. Anbefaler at det utarbeides et klimaregnskap for prosjektet og at det vurderes hvordan man kan oppnå arealnøytralitet inprosjektet. Håndtering av overvann skal vurderes. Overvann bør løses på overflaten, fortrinnsvis gjennom naturlige løsninger. God overvannshåndtering er viktig for å sikre robuste anlegg som kan håndtere forventende klimaendringer som økt nedbørsintensitet og mengde.	Tas til orientering, det ble i møte med statsforvalteren avklart at ytterlige NiN kartlegging ikke var nødvendig dersom det ble satt bestemmelser for å bevare og hensynstas arts mangfoldet på BB2. Dette reguleres gjennom reguleringsplanbestemmelsene. Tas til etterretning.
---	---

Minner samtidig om statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. Helse og omsorg. Barn og unge Positivt å legge til rette for forlenget/ny gang- og sykkelveg. Positivt att arealbruken ved skisentret gjennomgås i en planprosess. Slik at området kan få økt verdi for folkehelse og spesielt barn og unges bruk. Universell utforming må være et tydeligere hensyn i planen enn planprogrammet legger opp til. Universell utforming skal ivaretas for å gi ulike grupper mer like muligheter for selvhjulpenhet og livsutfoldelse. Sikre løsninger for god fremkommelighet, lett å orientere seg innenfor planområdet. Særlig adkomst og uteareler må være i fokus. Minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen legger føringer for erstatningsarealer dersom arealer og anlegg i bruk av barn går tapt. Samfunnssikkerhet Det må gjennomføres ROS analyse som er i tråd med plan og bygningslovens §4-3.	Tas til etterretning
Statens vegvesen, 19.10.21 Det må legges til rette for myke trafikanter, i tråd med prinsippene om universell utforming. Positivt at det planlegges gang- og sykkelveg innenfor planområdet.	Tas til orientering
Tensio, 18.10.21 Ingen invendinger til planen. Beliggenhet for nettstasjoner, høyspent og lavspentnett innenfor planområdet fås ved henvendelse til tensio TS. Viktig at tensio kommer rakt på banen da dette er et stort planområdet som sannsynligvis ikke dekkes av dagens nett. Vedlegger krav og orienterende opplysninger.	Tas til orientering