

**Tynset kommune****SÆRUTSKRIFT**

Arkivsak: 21/72

**DETAJLREGULERING AV LOSGÅRD HYTTEGREND, SAVALEN ,  
PLANID 202004, 1. GANGS BEHANDLING  
GNR/BNR 112/221**

<b>Saksnr.</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
90/21	Formannskapet	24.06.2021
52/22	Formannskapet	01.09.2022

**Kortversjon av saken:**

Tynset kommune har mottatt et privat planforslag til nytt hyttefelt på Savalen. Det foreslåtte arealet ligger sør for fv. 2244, rett før Kviknedølstjønnna og avkjørsel til Sjøliveien. Området er i dag avsatt til LNF-område i kommunedelplan (KDP) for Savalen. Planforslaget er derfor ikke i tråd med KDP for Savalen. Planinitiativet ble derfor tatt opp til politisk vurdering. Den 20.10.20 vedtok formannskapet at tiltakshaver kan regulere inn 30-34 nye hytteenheter pluss et leilighetsbygg.

Ettersom forslaget ikke er i tråd med overordnet plan, er det utført konsekvensutredning (KU) for området. Et av de viktigste punktene i denne KU'en er vurderinger rundt nylig registrerte villreinskart, registreringer i området viser kalvingsområde og vårbeiteområder samt et villtrekk som går innenfor planområdet. Informasjonen om villreinsens bruk av området på østsiden av Savalen er ny og har kommet frem i forbindelse med arbeidet med ny miljøkvalitetsnorm for villrein. Dette er informasjon som er i strid med definisjonen for området i regional plan for Dovrefjellområdet (Snøhetta-Knutshø), som definerer arealene som bygdenært område. I bygdenært område legger den regionale planen i utgangspunktet ikke føringer for arealbruken.

Videre er det regulert inn 2 leilighetsbygg i området, noe som ikke er i tråd med vedtak gjort 20.10.20, samt at det bebygges i bratt terreng med fritidsbygg med sokkel innenfor planområdet, noe som gir stor høyde på bebyggelsen (tilnærmet 2 etasjes hytter). Planforslaget legger dermed opp til en annen og tettere utnyttelse enn tradisjonelle hyttefelter på Savalen, beliggende utenfor sentrumsområdene i nordenden.

Kommunedirektøren mener at planforslaget, sett opp mot kommunedelplanprosessen på Savalen, viser at denne utviklingsretningen er en vurdering som burde vært gjort i overordnet prosess. Høyder og utnyttelse er også økt i forhold til det som er vanlig ved hyttefelter på Savalen. Konklusjonene i utførte KU sammen med det faktum at nytt hyttefelt kan komme til å innvirke negativt på villreinsens leveområder og trekkruter, samt eksisterende hyttetomt-kapasitet som fremkommer i vurderingene i planprosessen i KDP-arbeidet, tilsier at man bør vurdere å ikke fremme planen videre, men avvente denne slik at de overordnede føringene for området er avklart først.

Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget må sendes ut på en høring for å avklare om hensynet til villrein er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget, før det tas stilling til detaljene i planforslaget.

Videre må planforslaget, om overnevnte avklaring åpner for videre regulering av feltet, justeres for å minske tetthet og høyder på bebyggelse i planen før den kan tas opp til behandling og sendes på ny høring.

### **Vedlegg**

1. Plankart, datert 29.06.22
2. Planbestemmelser datert 01.07.2022
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 01.07.2022
4. ROS-analyse, datert 29.06.22
5. Notatvurdering av hensyn for vilttrekk, datert 24.06.2022
6. Notatvurdering av hensyn fisk, datert 01.07.2022
7. Støyvurdering, datert 25.02.2022
8. Arkeologisk registrering, datert 19.07.2021
9. Notat vann- og avløpsløsninger 02.12.2021
10. Overvannsnotat, datert 02.12.2021
11. Situasjonsplan vann og avløp, datert 01.12.2021
12. Situasjonsplan overvannstiltak, datert 01.12.2021
13. Situasjonsplan VA, 01.12.2021
14. Tegninger av omlegging av bekkeløp, datert 22.08.2022
15. Samlede merknader i høringsprosessen.
16. Fastsatt planprogram, vedtatt 24.06.2021.
17. Estimat av behov for bolig og fritidsbebyggelse i Tynset kommune, vedtatt 25.01.22

### **Melding om vedtak sendes til:**

Regionale myndigheter, naboer og berørte parter av saksbehandler.

### **Saksopplysninger**

Forslag til detaljregulering for Losgård Hyttegrend, plan ID 202004, er mottatt fra forslagsstiller Ruth Iren Losgård, regulant er Norconsult AS.

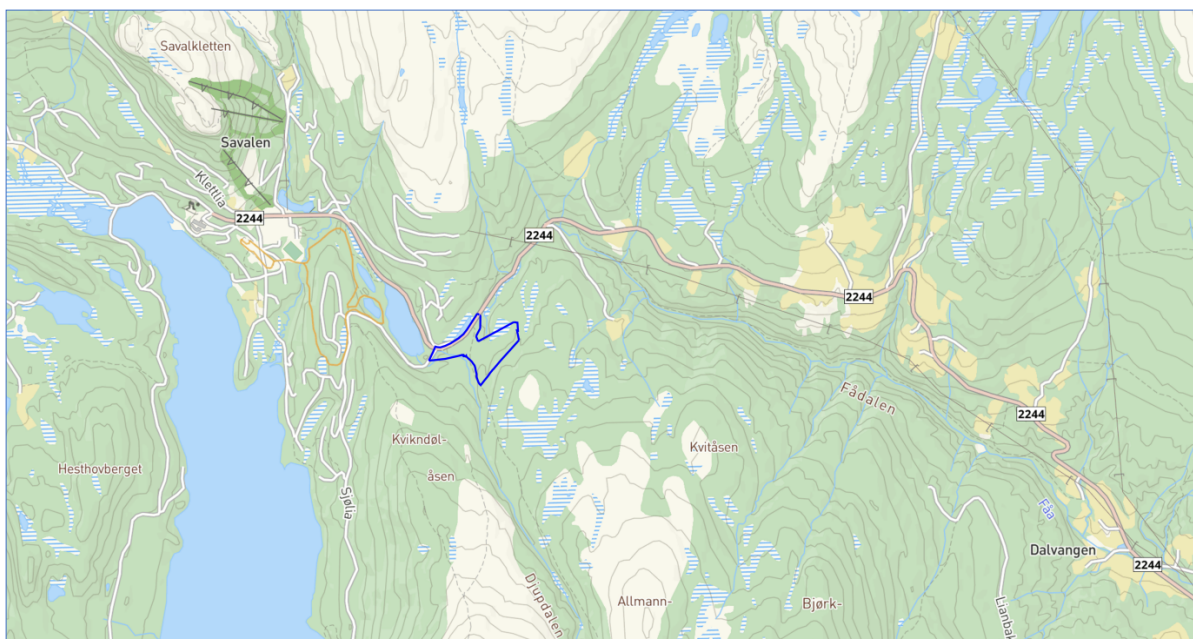


Fig 1: Planområdets beliggenhet.

Hjemmelshavere i planområdet er Ruth Iren Losgård, Harald og Paula Merethe Brekken, Anneke Fasting, Erik Hollund Johansen og Lise-Marie H Johansen, og Einar Fremmergård, samt Innlandet Fylkeskommune.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny fritidsbebyggelse med tilhørende fellesfunksjoner og teknisk infrastruktur på eiendom med gnr/bnr. 112/221 på Savalen, øst for Kviknedølstjønnna og sør for fv. 2244.



Fig. 2: Planavgrensning

Forholdet til overordnet plan

I Kommunedelplan (KDP) for Savalen er arealet definert til LNRF, dvs. areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Her er bygging eller fradeling til formål utover stedbunden næring (landbruk) ikke tillatt. Denne planen er nå under revidering, og det er kommet inn 57 nye innspill i saken så langt, av disse medfører ca. 8 innspill en økning i hyttetomter i større eller mindre grad.

Da planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan er det i saken satt krav til konsekvensutredning (KU), i tråd med Forskrift om konsekvensutredninger §6. Det er utarbeidet planprogram.

Tidligere vedtak i saken

Formannskapet behandlet i 2018 et planinitiativ for området, som den gangen omfattet hele den aktuelle eiendommen, med et totalt omfang på 100 – 110 hytter. Planinitiativet ble avslått, og vedtaket ble begrunnet med at utleggelse av hytteområder krever en helhetlig prosess og vurdering. Nytt planinitiativ ble fremmet høsten 2020, denne gang for et mindre areal og et lavere antall hytter. Planinitiativet ble lagt fram for formannskapet i møte den 22.10.20, og følgende vedtak ble fattet:

*Med bakgrunn i formannskapets vedtak i 2018 som er referert i saken har formannskapet allerede signalisert et ønske om regulering, og ovenfor søker skapt en forventning om at arealet kan omreguleres til fritidsboligformål, siden det i vedtaket settes en forutsetning om at reguleringen skal starte innen 5 år.*

*Formannskapet følger derfor opp vedtaket fra 2018 ved å tillate at det omsøkte arealet reguleres til fritidsformål.*

*Det gis tillatelse til regulering av 30-34 nye hytteenheter pluss et leilighetsbygg. Eventuell videre utbygging skal legges til en helhetlig prosess gjennom revidering av KDP Savalen. Vedtaket begrunnes med:*

- *At en slik regulering vil tilføre hyttestinasjonen Savalen hyttetomter i en rimeligere prisklasse enn eksisterende hytteområder.*
- *Reguleringen vil bidra til parkeringsplasser, noe som er positivt for trafikksikkerheten og gjør at biler ikke lenger blir parkert langs hovedveien.*
- *Eiendommen ligger strategisk plassert nær fylkesveien samt Kviknedølstjønnå og har nærhet til eksisterende infrastruktur, hvor det i dag er en pumpestasjon i nordenden. Slik sett er området et svært aktuelt utviklingsområde ved videre utvidelse av hytteområdene på Savalen.*
- *Området består ikke av dyrket eller dyrkbar mark.*
- *Det er gjennom vår nylig vedtatte reiselivsplan pekt på Savalen som et fyrtårn for reiselivet der en ytterligere satsing med hytter og flere aktivitetstilbud ønskes velkommen.*
- *Det er i vår planstrategi gjort vedtak om at KDP Savalen skal revideres med oppstart våren 2021, men planavdelingen har allerede signalisert at planen trolig må utsettes grunnet manglende kapasitet. Vi har nylig meldt oppstart av blant annet kommuneplanens arealdel samt KDP Tynset tettsted, da disse planene medfører mange dispensasjonssøknader og derfor har høyeste prioritet. Formannskapet ønsker derfor å tillate oppstart av regulering som omsøkt slik at utbygger får realisert planene innen de 5 årene som det er stilt krav om vedrørende oppstart.*

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte i planarbeidet 19.11.20, og varslet oppstart av reguleringsplanen gjennom brev 12.01.21 og avisannonse 15.01.21. Samtidig ble forslag til planprogram sendt ut på høring. Frist for merknader ble satt til 26.02.21. Planprogrammet ble fastsatt gjennom politisk behandling 24.06.21.

Ved varsel om oppstart kom det inn 8 merknader til planen:

1. Sametinget, datert 21.01.2021 og 30.06.21:

- Sametinget opplyser ved varsel om planarbeid at de finner det sannsynlig at det kan være ukjente, freda samiske kulturminner i området. Sametinget må derfor befare området før endelig uttalelse kan gis. Befaringa må bli utført på telefri barmark, det vil si i løpet av feltsesongen 2021.
- Registreringer gjort sommer 2021 avdekker ingen samiske kulturminner innenfor området, og det foreligger derfor ingen innvendinger til tiltaket.

*Kommunedirektørens kommentar: Merknad ivaretatt gjennom arkeologisk registrering.*

2. Innlandet fylkeskommune:

Samferdselsforhold, datert 25.02.21:

- Generell byggegrens for fv. 2244 er 20m fra vegens midtlinje.
- Nødvendige trafikale vurderinger: Eventuelle nødvendige veg- og trafikale tiltak (herunder ts-tiltak, gs-tiltak, veg-/kryss-tiltak, kollektivtiltak) må belyses, og tas inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Alle tiltak skal ha utforming i henhold Statens vegvesens håndbok N100 «Veg- og gateutforming». Frisiktkrav i alle kryss og avkjørsler må oppfylle krav i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Frisiktkravet på denne strekningen er 6\*105 meter.
- Fylkeskommunen forutsetter at gang- og sykkelveg videreføres helt frem til adkomsten til planområdet, dette må følges opp gjennom rekkefølgebestemmelser.
- Det bes om at det tas inn en formulering i reguleringsbestemmelsene for alle tiltak som berører fylkesveg, om at byggeplan/tiltak skal godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Kulturvern faglig uttalelse, datert 20.01.21 og 19.07.21

- Det ble varslet behov for arkeologisk registrering av området ved varsel om oppstart.
- Arkeologisk registrering ble utført i juni 2021. I rapporten konkluderes det med at det innenfor varslet planavgrensning er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet i form av 10 fangstgroper, hvorav tre av gropene var registrert fra tidligere. Etter planens utforming har planavgrensningen blitt redusert slik at det i dag er 6 registrerte fangstgroper innenfor planområdet. Det ble også registrert nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Disse kulturminnene er yngre enn år 1537 og er følgelig ikke fredet etter kulturminneloven. Fylkeskommunen registrerte to kullmiler, mens Sametinget registrerte torvuttak og oppbevarings grop under sin befaring av området.

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Det er satt rekkefølgebestemmelser til g/s-vei til planområdet.*

*Det er i planforslaget satt av hensynssoner rundt de registrerte fangstgropene, med*

*tilhørende bestemmelser, og de vil derfor ivaretas innenfor de rammer planen setter. I kullmile ligger innenfor avsatt byggeområde, denne er ikke fredet etter kulturminneloven og det er derfor ikke krevet avsatt hensynssone i planen.*

### 3. Statsforvalteren i Innlandet, datert 01.03.22

- Statsforvalteren påpeker at rammer for ny fritidsbebyggelse bør fastsettes i overordna plan.
- Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking, og vurderingen skal framgå av beslutningen. Det er ikke kjent at det er registrert arter eller naturtyper med særlig verdi for biologisk mangfold i planområdet. Statsforvalteren har merket seg og er fornøyd med at påvirkning på villrein er ett av de tema som skal utredes. Savalen ligger i bygdenært område (BO) etter Regional plan for Dovrefjellområdet (vedtatt i 2017). I denne sona legger den regionale planen i utgangspunktet ikke føringer for arealbruken. I dette tilfellet vil likevel det foreslåtte hytteområdet komme i tillegg til den utbygginga som er avklart i kommunedelplan for Savalen (vedtatt i 2014).
- Det henvises til Miljøverndepartementet sin veileder Planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450) som fortsatt gir gode råd om utforming av hytteområder og bebyggelse, da deler av området er så bratt at det ikke er mulig å bygge ut.
- Støyforholdene for hytter og uteområder vurderes i henhold til anbefalte grenseverdier, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) og evt. behov for støytiltak innarbeides i planen.
- Alternative energiløsninger ut over bare oppvarming med strøm bør vurderes. Lavenergibygg eller bygg med passivhusstandard bør vurderes.
- Bekken bør beholdes åpen som et natur- og landskapselement. Etter vannressurslovens § 11 skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag som motvirker erosjon og avrenning, og gir levested for dyr og planter. Det bør avsettes et tilstrekkelig bredt grøntbelte langs vassdraget og gis bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon, og det bør settes konkrete minstekrav til bredde og høyde på kantvegetasjonen, jf. pbl. § 12-7 nr. 9.
- Innenfor planområdet ligger det også en del av et sammenhengende myrområde, det forutsettes at det ikke legges opp til utbygging eller drenering av dette området.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling legges til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

*Kommunedirektørens kommentar:*

*Merknaden tar opp flere kjernepunkter ved planarbeidet, planforslaget tar i hovedsak hensyn til merknadene gjennom bestemmelser og utforming. Det er behov for vurderinger rundt følgende punkter i fht. innsendte merknad:*

- *Landskap: bygging i bratt terreng, ref. veileder som bl.a. påpeker at bygging i terreng med fall over 1:4 ikke bør bygges ut, samt at terreng med fall 1:4-1:6 bør ha bestemmelser som sikrer at det tas spesielle hensyn til terrengtilpassing.*

- *Naturmangfold, herunder spesielt villrein og nye opplysninger fremkommet i arbeidet med kvalitetsnorm for villrein.*  
*Dette er omtalt under saksvurderinger.*

4. Savalen turlag, datert 15.01.21:

Turlaget er positivt innstilt, og mener at det å tilrettelegge en utfartsparkering er klokt og nyttig for alle. Savalen Turlag ønsker en dialog for følgende punkter:

- Finne et godt passeringspunkt over Savalveien.
- Se på muligheten for omlegging av løype for mest mulig ski in/out.
- Legge om trasé for første del av løypa til Bjørkåsstua om det trengs.

*Kommunedirektørens kommentar: Planbeskrivelsen angir at det har vært en videre dialog i planprosessen som ivaretar nevnte punkter.*

5. Savalen Natur- og velforening v/Trond Søvik, datert 12.01.21:

- Revidert KDP for Savalen må legges til grunn for videre arealvern og disposisjoner i Savalen området. Denne skal gjenspeile dagens politiske signaler med fokus på bevaring og vern av miljø, biologisk mangfold i flora / fauna og natur / friluftsliv. Den må også sikre LNF areal og trekkorridorer for vilt og trekkdyr.
- Den nesten urørte blandingskogen og myrene i Sjølia fremstår som verneverdig urskog med stort biologisk mangfold. Dette danner grunnlaget for hekke- og beiteområde for stor skogsfugl og trekkområde for alle typer hjortedyr. Villrein fra Knutshø-stammen har definert trekkområde både i sør og nordområdet av Sjølia og på Gråvola. Det antas å være en egen liten stamme villrein i området Gråvola, Sivilvangen, Fådalen. Gode beiteforhold og trekktruten for reinsdyr og alle hjortedyr gjennom det beskyttende skogsterrenget er ekstra betydningsfullt med den pågående og etablerte utbyggingen av Nabben og Kviknedølsen hyttefelt. Jaktkort på rein i området selges av Fådal Utmarkslag.
- Omsøkte området sør for FV 2244 oppover mot Gråvola har de samme særtrekk som Sjølia, som i dag bærer hele Savalens begrep om urørt natur.
- Alle enkeltfaktorene som danner grunnlaget for et biologisk mangfold omtales som grunn til at området skal ha "liten landbruksmessig verdi". Verneskog begreper var heller ikke sett på som relevant. Det bemerkes at omfattende anleggsvirksomhet trolig vil ødelegge Djupdalsbekkens betydning som gytebekk. Kviknedølstjønnen risikerer slam og tilsigsvann som kan være negativ for vannkvaliteten.
- Det må i planprosessen foretas grundige konsekvensvurderinger av enda en eventuell feltutbygging i Savalen nord. Enda flere hyttetomter i et begrenset marked gir inntrykk av et "kjøpers marked" og mindre attraktivt / tungsolgt område. Det understrekes at "føre var prinsippet" skal utvises og danne grunnlag for en nøktern vurdering om Losgård hyttefelt er langsiktig bærekraftig for natur og miljø i regionen. Passasje og trekkorridorer for vilt er kjernesporsmål ved alle utbygginger.
- Det uttrykkes bekymring for områderasering i anleggsperioden, samt at gjennomføring av bygging/utvikling/salg av hyttefeltet vil kunne ha lang varighet.
- Basert på politiske signaler om vern av natur og biologisk mangfold, bør det legges stor vekt på at det omsøkte areal til fritidsboligformål ikke er i tråd med

KDP for Savalen. Savalen Natur og Velforening mener at det omsøkte området IKKE KAN AKSEPTERES UTBYGGET som hyttefelt da meget viktig passasje og trekkområde til alt vilt og trekkdyr i et bredt felt nord/syd vil bli blokkert. Savalregionens særegenhet bør bevares og sikre at urørt natur og miljø er tilgjengelig for kommende generasjoner.

*Kommunedirektørens kommentar: Merknaden tar opp flere kjernepunkter ved planarbeidet, i forhold til vurderinger rundt trekkpassasje for vilt og biologisk mangfold spesielt mht villrein. Hensynet til villtrekket i området og behovet for ytterligere fritidsboligheter omtales videre i saksfremleggets saksopplysninger og saksvurdering.*

6. Styret i Klevan Hytteforening v/Ingunn M Holmen, datert 25.02.21:

- I planinitiativet skisseres tre alternative traséer for fremføring av kommunalt vann og avløp. Hytteforeningen på Klevan 1 ber om at alternativ/trase 2 eller 3 for fremføring av kommunalt vann og avløp til Losgård hyttegrend blir valgt. Dersom det skulle bli alternativ 1 som velges, vil Klevan 1 hytteforeningen kreve at veien på hyttefeltet opprettholdes med samme kvalitet som i dag både under anleggsperioden og når arbeidet er avsluttet.
- Klevan hytteforening forutsetter at avkjørsel fra fylkesveien og vei videre innover i Klevan 1 hyttefelt ikke vil bli berørt.
- Hytteforeningen på Klevan 1 forutsetter videre at kapasitet og kvalitet for vann- og avløp til hyttene på Klevan 1 både i anleggsperioden og etter ferdigstillelse blir opprettholdt uansett trasévalg for vann- og avløp til Losgård hyttegrend.

*Kommunedirektørens kommentar: Valgte VA-løsning berører ikke VA-anlegget i Klevan 1. Avkjørsel og kapasitet/kvalitet for eksisterende VA-anlegg blir ikke berørt.*

7. Anneke Fasting og Victor Herland, datert 24.02.21:

- Merknaden kommer fra eier av gnr./bnr. 112/52, dette er en fritidseiendom som ligger innenfor planområdet. De beskriver en hyttetilværelse preget av en skjermet beliggenhet. Det uttrykkes stor uro og bekymring på byggingen av 30-34 frittstående hytter pluss leilighetsbygg beliggende tett på eiendommen. De ønsker nærmere informasjon om planene, og etterspør dette.
- Om man kommer til enighet om løsning forventes det at det blir tilrettelagt for vann og kloakk i rimelig nærhet til hytta.

*Kommunedirektørens kommentar: VA-tilknytning er ivare tatt i planforslaget. Planen gir utbygging på nærliggende arealer for naboene. Som grunneier innenfor planområdet vil nabo motta planmaterialet ved høring i saken.*

8. Fåset-Fådal grunneierlag ved Vidar Westum, datert 16.04.21:

- Utmarkslaget har hatt utvikling av Losgård hyttegrend på Savalen oppe til diskusjon i styret og ønsker at det i videre planarbeid blir gjort en grundig vurdering av viltinteressene i området.
- Det er kjent at det i området nord og øst for det tenkte hytteområdet, er et villtrekk. Det er en tydelig trafikk av særlig hjortevilt i området mellom boligeiendommen Nyvangen (Roy Sverre Sagvang) og bort til det som blir kalt



Dippilen (Blaut myr rett nord og vest for det tenkte planområdet).

*Kommunedirektørens kommentar: Hensynet til vilttrekk og -interesser i planområdet er et av de viktigste vurderingspunktene i planen, se nedenfor stående punkter.*

Planforslaget:

Planen legger opp til etablering av 30 nye hyttetomter for frittliggende hyttebebyggelse og to felter med leilighetsbygg nede ved fylkesveien (FBB1 og 2) hvor hvert felt kan bygges med inn til ett bygg med inntil 300 m<sup>2</sup> BYA i 2 etasjer med inn til 10 leiligheter til sammen.

Feltet omfatter også tre eksisterende hytter som får ny bebyggelse relativt nært inntil eiendommene. Planområdet ligger i en nord-vestvendt skråning med skog av lav bonitet og en del fjell i dagen, unntatt i sørvestre del. Djupdalsbekken går i sørvestre hjørne av planområdet. Feltet planlegges tilknyttet offentlig vann og avløp via en trase som går på sør/vestsiden av Kviknedølstjønnå, langs Sjøliveien, og kobler seg på VA-systemet på Kviknedølsåsen hyttefelt, se vedlagt VA-plan.

Høydeforskjellen innenfor feltet går fra kote +740 m.o.h. ved avkjørsel fra fv. 2244 til kote +770 øverst i hyttefeltet. Det er et relativt flatt nivå beliggende litt høyere en veiføringa ut mot fylkesveien, og hyttebebyggelsen er plassert videre oppover lia dels på 'hyller' i landskapet. Veien gjennom feltet vil derfor stedvis være bratt, og det tilsier også at enkelte hyttetomter vil ha store høydeforskjeller.

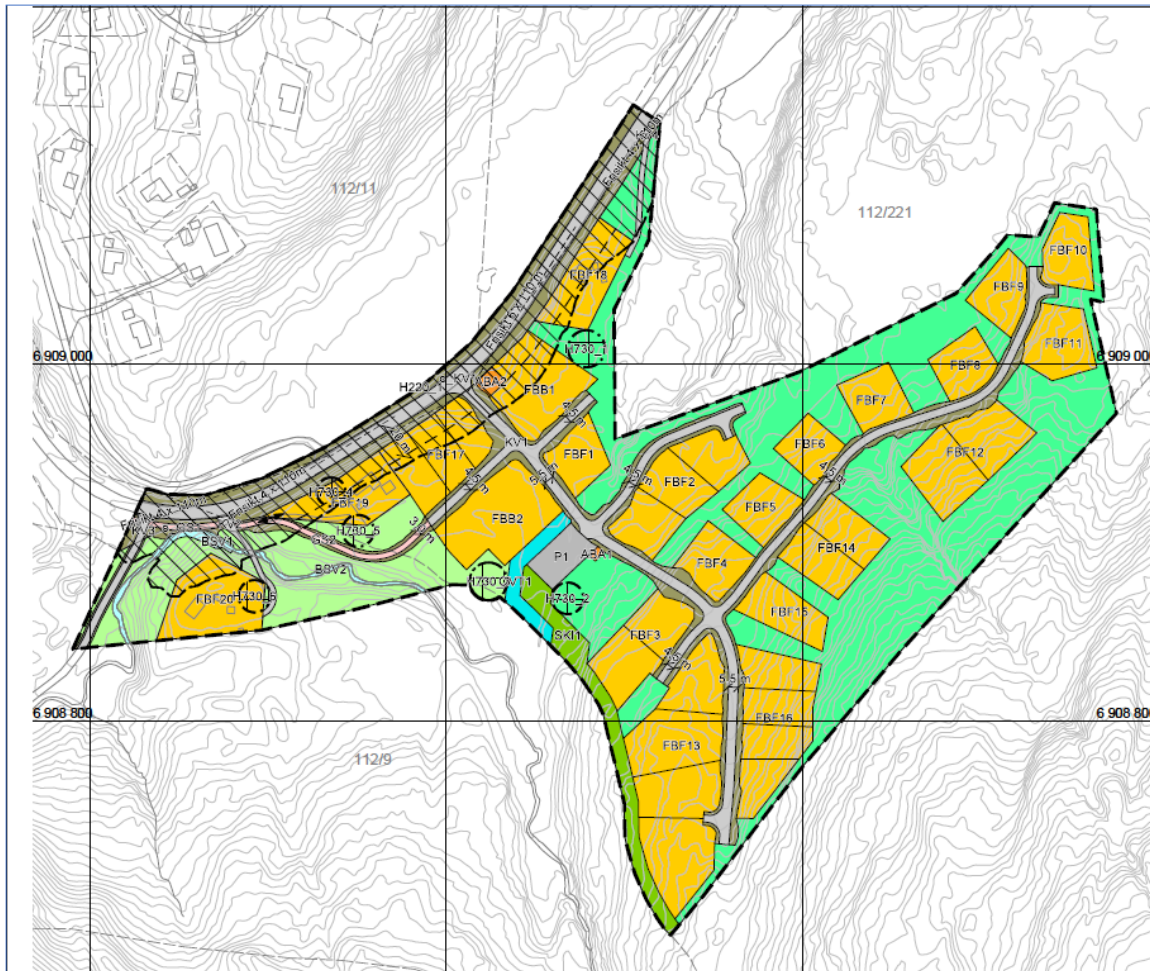


Fig. 3: Planforslaget

Forslagsstiller har håndtert dette ved å lage to sett med bestemmelser for de frittliggende hyttetomtene:

Hovedtyngden, felt FBF1-13, samt FBF 19 og 20 har en BYA på 18%, maks 180 m<sup>2</sup>, med hovedhytte på maks 150 m<sup>2</sup>, maks 3 tillatte bygg pr. tomt, hvor øvrige bygg er på maks 30m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal oppføres i ett plan, med muligheter for tverrøste på tomt BFB1-7.

Felt FBF14-16, dvs. de høyest liggende tomtene mot sør, skal etableres som en etasje pluss sokkel, men kan kun være ett bygg med BYA inn til 100m<sup>2</sup>. Denne arealbegrensningen gjelder også for de tre mindre tomtene på FBF17 nede ved atkomst fra fylkesveien, disse kan ikke ha sokkeletasje.

Planen setter rekkefølgebestemmelse for å ivareta kravet til gang- og sykkelveiforbindelse langs fylkesveien frem til eksisterende G/S-vei langs Kviknedølsåsen. Eksisterende skiløype omlegges noe, og det reguleres inn utfartsparkering med tilknytning til løypa mot sør.

Det er gjort konsekvensutredning (KU) i saken, hvor det er gått nærmere inn på følgende tema:

1. Naturverdier, biologisk mangfold
2. Kulturminner
3. Landskapsverdier
4. Friluftsliv og rekreasjon
5. Næringsliv og sysselsetting

## 6. Stedsutvikling

### Konsekvensutredningen i planforslaget

I planens KU er det gjort vurderinger og konklusjoner basert på metodikken i Statens vegvesens håndbok V712. Konsekvens for tiltaket vurderes for relevante temaer ut fra en vurdering av verdi (hvor verdifullt et område eller miljø er) opp mot påvirkning (hvordan et område på virkes) som resulterer i en konsekvens (fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til 0-alternativet, dvs. opp mot at området beholdes som i dag).

#### 1. Naturverdier, biologisk mangfold

Planområdet ligger innenfor Knutshø villreinområde, som inngår i Rondane-Dovrefjell villreinkompleks. I regional plan for Dovrefjellsområdet (vedtatt i 2017) ligger området Losgård hyttefelt innenfor areal registrert som barmarksbeite for villrein (norsk ansvarsart). Videre er arealet angitt som bygdenært område i regional plan. Retningslinjer for bygdenære områder angir at kommunene kan fremme kommune- og reguleringsplaner uten at den regionale planen legger føringer for arealbruken.

I 2020 vedtok regjeringen en kvalitetsnorm for villrein. Kvalitetsnormen består av tre delnormer; bestandsforhold, lavbeite og leveområder og menneskelig påvirkning. Etter klassifisering etter kvalitetsnormen er helhetsvurderingen at Knutshø ble klassifisert til dårlig kvalitet. Villreinområdet oppfyller dermed ikke kvalitetsnormens mål om minimum middels kvalitet.

I arbeidet med kvalitetsnormen for Knutshø har det kommet forslag både til utvidelser og nyregistrering av områder som ikke er kartlagt tidligere. Mye av dette er dokumentert gjennom plott fra GPS-merka dyr, mens noe baserer seg på egne observasjoner, sett-rein-data, og intervju med lokalkjente med stor erfaringskunnskap fra området.

I Savalen er det i prosessen lagt inn et kalvings- og oppvekstområde på hhv. vestsida og østsida av vannet. Områdene har mye skog, og det er vanskelig å ha oversikt over villrein her, men det er observert kalving av enkeltdyr og småflokker på begge sider. På østsida er det Sjølia, den vestvendte, bratte sida langs vatnet, som er brukt til kalving. Utover i perioden bruker dyra lia og områdene i høydedraget Gråvola og Snausjøvola, samt arealene på østsida av disse, som har en mosaikk av myr, høytliggende skog og snaufjell. Det er antatt at det i hovedsak er et mindre tall dyr som trekker inn fra Sølnekletten om våren, som bruker Savalen-området.

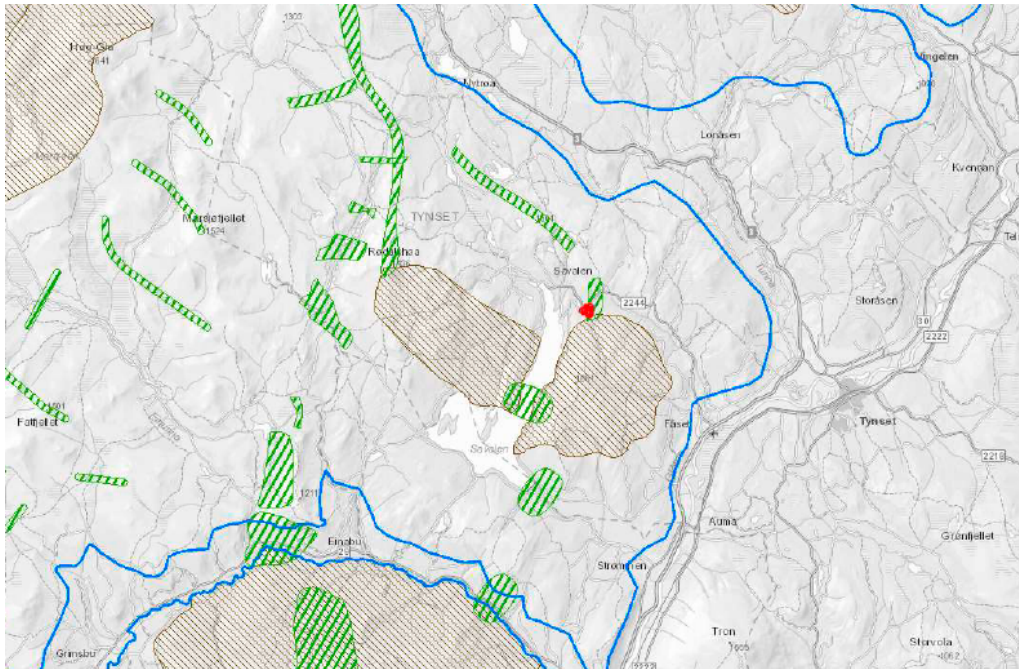


Fig.4 Utsnitt fra notat om konsekvenser for vilttrekk, brun skravur er kalvingsområder for villrein, rødt er planområdet. Se vedlagt notat om konsekvenser for vilttrekk for nærmere detaljer.

I kartfestinga av funksjonsområdene er vårbeite for bukk avgrensa kant i kant med kalvings- og oppvekstområde, da målet er å få fram areal som er viktige om våren og forsommeren i tillegg til de arealene som brukes av fostringsflokker.

Det er også registrert trekkveier for hjortevilt i nærheten av planområdet, fra området rundt eiendommen Nyvangen og i retning myrområdet Dippilen. Disse sammenfaller med trekk-korridor kartfestet for villrein.

Når det gjelder Djupdalsbekken, er det kjent at det finnes røye og ørret i Kviknedølstjønnna. Ut fra føre-var prinsippet, legger en til grunn at fisk kan vandre opp i den delen av bekken som ligger i planområdet.

Føre-var prinsippet kommer også til anvendelse med tanke på vurderingen av påvirkning på villrein. Det er usikkert hvor mange dyr som bruker østsiden av Savalen og hvor ofte områdene brukes, men likevel må man regne med at områdene er viktige for deler av villreinstammen, og viktigere i noen år enn andre, og områdene må derfor vurderes som betydningsfulle.

Det foreligger ingen andre registreringer av rødlistede arter eller verdifulle naturtyper i de tilgjengelige databasene. Ut fra kunnskapsgrunnlaget er det planområdets beliggenhet innenfor leveområde for villrein, den lokale trekkvegen for hjortevilt, samt fiskevandring fra Kviknedølstjønnna til Djupdalsbekken som vurderes som relevante for konsekvensutredning. Med unntak av planlagt omlegging av Djupdalsbekken og påvirkningen på villrein, er den foreslåtte reguleringen vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter vesentlig, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok.

Planområdet vurderes til å ha «stor verdi» for villrein, ettersom området kan klassifiseres som et funksjonsområde for villrein tilknyttet et nasjonalt villreinområde. Ettersom utbyggingen kan føre til at en trekkvei for villrein går ut av bruk, og forstyrrelsen på simler med kalv kan øke, vurderes påvirkningen til «forninget». Et område med «stor verdi», som blir «forninget», medfører «alvorlig miljøskade» i

henhold til V712. Planforslaget vurderes altså til å medføre negative konsekvenser for naturkvaliteter og biologisk mangfold. Grunnen til at den samlede påvirkningen og konsekvensen vurderes til henholdsvis «forringet» og «alvorlig miljøskade» er at villrein er en norsk ansvarsart, er nær truet på rødlista, har blitt klassifisert som «dårlig» i kvalitetsnormen, og hensynet til denne arten må derfor veie tungt.

## 2. Kulturminner

Innenfor planområdet slik det er avgrenset i det endelige planforslaget, finnes det seks fangstgroper som har status som automatisk fredede kulturminner, samt et nyere tids kulturminne i form av en kullmile. De registrerte fangstgroperne inngår i et større system med totalt 33 fangstgroper fra Savalbotn, via sørsida av Kviknedølstjøna, gjennom planområdet og videre østover mot Fåa. Ut fra at fangstgroper representerer et relativt vanlig kulturminne (både lokalt, regionalt og nasjonalt), samt at det samlede fangstgropanlegget fra før er fragmentert gjennom utbygging, vurderes kulturminnene, både enkeltvis og samlet til å ha middels verdi.

Samlet sett vurderes påvirkningen av tiltaket til noe forringet mot forringet, ut fra at det medfører oppsplitting av det kulturhistoriske landskapet og en nærføring av planlagte tiltak mot registrerte kulturminner. Lesbarheten av konteksten reduseres gjennom en videre utbygging. Sammenhenger og forbindelseslinjer svekkes. Planforslaget vurderes til å medføre negative konsekvenser for kulturminner.

## 3. Landskapsverdier

Området er, med unntak av tre etablerte hytter ved fylkesvegen, ubebygd. Det vil være noe innsyn til planområdet fra fylkesvegen, hytteområdet Klevan på andre siden av fylkesvegen og fra høydedrag i nærheten. Fjernvirkningen av det planlagte tiltaket anses å være forholdsvis begrenset gitt dens beliggenhet inntil fylkesvegen og den moderate høyden i terrenget for øvrig.

I KU-vurderingen anses ikke hyttefeltet som et nytt element i landskapet da en mener at sammenhengen til eksisterende felt er god. Noen av de eksisterende hyttefeltene i nærheten ligger vesentlig mer disponert på mindre høydedrag i nærheten. Planlagt tiltak er plassert forholdsvis diskret i sammenligning.

Landskapet rundt planområdet bærer preg av feltvis hyttebebyggelse, og en forholdsvis sammensatt arealbruk. Landskapsbildet i området vurderes til å representere noe verdi. Planforslaget innebærer relativt konsentrert utbygging av deler av planområdet og inkluderer leilighetsbebyggelse. Fra før finnes det ikke konsentrert bebyggelse i form av leiligheter i randområdene til Savalmoen. Området ligger imidlertid i nærheten av utbygde områder, både Klevan på motsatt side av fylkesvegen og Kviknedølsåsen lenger mot vest, slik at inngrepene kommer i nærheten av etablert hyttebebyggelse og infrastruktur. Tiltakets påvirkning vurderes som noe forringet. Planforslaget vurderes til å medføre negative konsekvenser for landskap.

#### 4. Friluftsliv og rekreasjon

Eksisterende skiløype vurderes til å ha middels verdi, ut fra at den brukes av flere, har lokal/regional betydning, og at løypetilbudet er attraktivt for flere grupper av brukere. Planforslaget legger opp til flytting av skiløypa, som blir sikret gjennom at den blir regulert til formålet skiløypetrasé. Det er regulert inn en parkeringsplass i tilknytning til skiløypa, noe som er positivt ved at det ikke lenger er behov for å parkere langs Savalveien. Samlet sett vurderes dette å medføre en forbedring i forhold til dagens situasjon, særlig ved at tilgjengeligheten bedres. Planforslaget vurderes å medføre positive konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon.

#### 5. Næringsliv og sysselsetting

Service og handel mot fritidsinnbyggere, samt sysselsetting knyttet til utbygging av hyttefelt er en viktig næring i regionen. Fritidsbebyggelsen bidrar til verdiskapning, både for utbygger, for lokal byggenæring i utbyggingsfasen, for etablerte tilbud til fritidsinnbyggere på Savalen og til lokal varehandel. Regulering av nye tomter kan medføre økt verdiskapning knyttet til utbygging og på lengre sikt være med på å styrke det lokale handels- og tjenestetilbudet. Verdi for temaet settes til noe, og påvirkning til forbedret for hovedalternativet. Planforslaget vurderes å medføre positive konsekvenser for næringsliv og sysselsetting. Tiltaket er for øvrig i samsvar med kommunens reiseslivsplan, der utvikling i nordenden av Savalen er framhevet som det viktigste satsningsområdet.

#### 6. Stedsutvikling

Tyngdepunktet for bebyggelsen på Savalen ligger på flata som leder inn mot Savalen fjellhotell. I tillegg er det etablert hyttefelt mer spredt i området. Planlagt tiltak er lokalisert noe lengre mot nordøst enn det etablerte tyngdepunktet for slik bebyggelse på Savalen, og bidrar på den måten til å trekke fritidsbebyggelsen lengre østover enn i dagens situasjon. I planarbeidet er det lagt vekt på å knytte det nye hyttefeltet til skiløypenett og til det etablerte tyngdepunktet for bebyggelsen på Savalen gjennom gang- og sykkelvei. Gitt tilrettelegginga som planen medfører, vurderes tiltaket å styrke det etablerte tyngdepunktet for fritidsbebyggelse med tilhørende servicefunksjoner på Savalmoen. Planforslaget vurderes å medføre positive konsekvenser for stedsutvikling.

#### Adressering

Nytt veinavn for atkomstvei på feltet er foreslått som Astrids vei. Adresseringsprosess bør løpe parallelt med planprosessen.

#### **Saksvurdering**

##### Hyttefeltets utforming og plassering

Hyttefeltet er planlagt i et område med nærhet til eksisterende hyttefelt og infrastruktur, og dette er et av argumentene for planinitiativet og hyttefeltets lokalisering. Områdets egnethet for utbygging forøvrig er imidlertid ikke mye omtalt i prosjektet. Hyttefeltet har en beliggenhet i en nordvestvendt skråning, uten tilgang til spesielle utsiktsforhold.

Utkikksforhold er viktig for attraktivitet. I saken ved vurdering av planinitiativet fremheves at en slik regulering vil tilføre hyttestedstinasjonen Savalen hyttetomter i en rimeligere prisklasse enn eksisterende hytteområder. Dette vil i stor grad avhenge av infrastrukturkostnader i prosjektet. Foreslåtte VA-trase er på ca. 1,5 km, og selve hytteområdet er grunnlendt, med mye fjell i dagen. Dette tilsier at det vil bli vanskelig å unngå en relativt kostbar utbygging, med tilhørende prisnivå. Utnyttelsesmessing er det også i hovedsak lagt opp til ca. 1 måls tomter med en BYA på inn til 180m<sup>2</sup>, som er vanlig maksnorm på høystandard hyttefelter, og vanlig tomtestørrelse. Der hvor BYA er begrenset til 100 er det lagt opp til sokkelløsning, dvs. 2 mulige etasjenivåer, med noe mindre størrelse på tomtene.

Hyttefeltet reguleres inn med to felter hvor det tillates to leilighetsbygg med inn til 10 leiligheter, nede ved fv. 2244, med en gesimshøyde på inntil 7,5m og mønehøyde på inntil 9,5m. Politisk vedtak før oppstart åpner opp for ett leilighetsbygg, uten at det er spesifisert i planinitiativ eller vedtak hvor mange boenheter det skal legges opp til.

I sentrumsområdene på Savalen er det bygget flere leilighetsbygg og vertikaldelte løsninger, med to etasjer og relativt høy utnyttelse. Dette er kjerneområdene i Savalen nord, med aktivitetstilbud, alpinbakke og fjellhotellet, og et stort antall utleieenheter, dels som leilighetsbygg. De omliggende hyttefeltene har forholdt seg til mer tradisjonell hytteutforming, selv om størrelse og utnyttelse også her er økt.

Videre legger planen opp til hytter med sokkel, noe som heller ikke er i tråd med dagens hyttebebyggelse og som vil gi en relativt stor høyde på bebyggelsen, mønehøyde her er satt til inntil 8m, gesimshøyde på 6m målt fra ferdig planert terreng, dvs. at det er maksimum. Dette kommer da av at bebyggelsen legges i bratt terreng og slik sett må tilpasses dette, i feltene FBF 14-16 har alle tomter partier brattere enn 1:4. Hyttene vil synes i landskapet som toetasjes bygg. Hvis dette blir gjentatt i flere hyttefelt er det med på å gjøre bildet av hvor sentrum på Savalen ligger mer utydelig, og endrer preget av Savalen som en hyttestedstinasjon hvor hyttebebyggelsen i hovedsak ligger i og underordner seg vegetasjonspreg og kulturlandskap. I hytteundersøkelsen for Tynset kommune er preget av natur- og kulturlandskap angitt som en stor kvalitet fra brukere og hytteiere, hvorav Savalen er representert med nesten 25% av svarandelen. Diskusjonen om hvor Savalen sentrum strekker seg, og hva slags preg tettere utnyttelse utenfor dette gir, er vurderinger som burde vært gjort for hele området – hvor er sentrumsutbyggingen på Savalen, og hvilket preg skal de forskjellige områdene ha? Hvordan påvirker bebyggelsens preg og utseende attraktiviteten på opphold og hyttebruk på Savalen?

I KU utført i planforslaget vektlegges det at tyngdepunktet for bebyggelsen på Savalen ligger på flata som leder inn mot Savalen fjellhotell. Det omtales også at planlagt nytt hyttefelt er lokalisert noe lengre mot nordøst enn det etablerte tyngdepunktet for slik bebyggelse på Savalen, og bidrar på den måten til å trekke fritidsbebyggelsen lengre østover enn i dagens situasjon. KU konkluderer med at planforslaget har negative konsekvenser for naturkvaliteter og biologisk mangfold, for kulturminner og for landskap, og positive konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon, næringsliv og sysselsetting, samt stedsutvikling.

Kommunedirektøren viser til at planforslagets KU konkluderer med at det er flere negative konsekvenser av hyttefeltet, og mener at det er uheldig at det åpnes for en slik type tett utnyttelse som de foreslåtte leilighetsbyggene og hytter med en høyde som tilsvarer toetasjes bygg utenfor de sentrale områdene da det innfører et helt annet preg på den frittliggende

hyttearkitekturen som er i dag på Savalen. Riktignok legges byggene nederst i feltet, men med god synlighet ut mot fylkesveien vil dette bli førsteinntrykket av hyttefeltene på Savalen. Lesbarheten av hva som er sentrum på Savalen styrkes ikke av en slik stedsutvikling, og det er derfor diskuterbart om dette kan ansees å gi en positiv konsekvens for stedsutvikling slik som angitt i planforslagets KU. Samlet sett er det derfor en overvekt av negative konsekvenser for planforslaget, sett opp mot planforslagets KU.

Videre så ser vi at det foregår en parallell prosess i KDP for Savalen hvor man ser på behovet for hytter, opp mot den tomtebanken man har tilgjengelig av ledige tomter på Savalen. Det er i behovsvurdering i KDP Savalen fremlagt at det er totalt 391 ledige fritidsboligtomter innenfor planområdet. Dette inkluderer både tomter som er del av en reguleringsplan og tomter som ikke er det. Av disse er 325 innenfor Tynset kommunes del av planområdet, lokalisert hovedsakelig i nordenden. Tellingene har også tatt med Savalkletten hyttefelt og Losgård hyttefelt på grunn av at disse allerede er påstartet. Området innenfor KDP for Savalen har ca. 387 eksisterende hytter innenfor planområdet. Totalt for planområdet bygges det i snitt ca. 15 hytter i året, basert på snitt fra 2016-2021. Et fremtidig anslått nivå på hyttebygging på 17,2 fritidsboliger pr år er en fremskriving av trenden de siste 20 år.

#### Kartmateriale

Det er ved oppstartsmøte satt krav til oppmåling av usikre eiendomsgrenser i planrådets sørvestre grense samt mot eiendom 112/52. Dette er ikke utført før planforslaget tas til 1. gangs behandling, utbygger ønsker å utføre dette under høringsfasen. Dette må være innmålt og evt. justeringer må utføres for forslagsstillers regning om det medfører endringer i plankartet, før planen kan sluttbehandles.

#### Grunneiersamarbeid

I KDP for Savalen, retningslinje til bestemmelse 1.1 og bestemmelse 1.2.6 fremheves det at det er en forutsetning for utbygging av nye områder for fritidsbebyggelse at det er etablert et grunneiersamarbeid. Her skal det foreligge bestemmelser for aktuell fordeling av ansvarsforhold og kostnader. Dette er ikke konkretisert i dagens planmateriale, men må være på plass før en plan evt. kan sluttbehandles.

#### Naturmangfold og vilttrekk

Som nevnt under saksopplysninger har det skjedd en del med kunnskapsgrunlaget underveis i planperioden.

Området hvor planarealet er foreslått ligger i regional plan inne i Bygdenært Område (BO), hvor det er definert at kommunene kan fremme kommune- og reguleringsplaner uten at den regionale planen legger føringer for arealbruken.

Regional plan sier også at det skal kunne legges til rette for bærekraftig næringsutvikling i planområdet som bidrag til å sikre livskraftige bygdesamfunn. Dette skal skje på en slik måte at det ikke reduserer verneverdiene. Videre sies det i planen at den regionale planen er en overordna og grovmaske plan, som ikke fanger opp alle lokale forhold. Det vil derfor være nødvendig å tilpasse plangrenser, føresegner og retningslinjer i kommunenes juridisk bindende planlegging. Planen påpeker også at ivaretagning av villreinen sine leveområde også utenfor verna områder skal behandles etter naturmangfoldsloven, og ikke legges opp til aktivitet som øker ferdslelen i villreinen sitt leveområde.



Målet med kvalitetsnormen er å beskrive tilstanden til villreinen i hvert av de 24 villreinområdene, sette mål for hvor god tilstand villreinområdene skal ha, hvilke faktorer som påvirker villreinen negativt og hva vi kan gjøre for å bedre leveforholdene for villreinen.

Basert på informasjonen i registreringer gjort i forbindelse med kvalitetsnormen er det i planens KU konkludert med at tiltaket kan vurderes til å utgjøre «alvorlig miljøskade» for villrein og «noe miljøskade» på trekkområdet til elg. Elg omtales til å være mer tilpasningsdyktig, og vil sannsynligvis ikke bli stoppet i sitt trekk over fv.2244. Villreinen er mer var, og det er sannsynlig at den vil bli berørt av bygging og økt aktivitet i området der trekket går. Da det ligger i sakens natur at det er vanskelig å gjøre tiltak for å bedre situasjonen, har forslagsstiller ikke gjort tiltak for å unngå bygging i trekkpassasjen. Førre var prinsippet tilsier at det er vanskelig å tilrå at man går videre med planprosessen når KU fremlegger slike mulige konsekvenser.

Det er imidlertid vanskelig å vurdere de nye opplysningene opp mot regional plan, hvor arealet er definert som bygdenær sone (ref. statsforvalterens merknad). I hht kvalitetsnormen så skal det vurderes tiltak dersom et område ikke oppnår god tilstand. Departementet skal avgjøre om det skal utarbeides tiltaksplaner for hvordan kvaliteten likevel kan bli nådd. Slike planer skal avveies mot hensynet til igangværende virksomhet av stor samfunnsmessig betydning i området.

Dette vil si at vi er i en fase hvor man må se på om regional plan er i tråd med villreinens faktiske bruk av området, da nyeste kunnskapsgrunnlag tyder på en større bruk enn det som ligger til grunn for bestemmelsene i regional plan.

### Vurderinger

Kvalitetsnormen skal bidra til å overholde internasjonale forpliktelser og nå nasjonale mål om ivaretagelse av levedyktige bestander innenfor naturlige utbredelsesområder. Villrein er i artsdatabankens liste over truede arter rødlistevurdert og definert som nær truet. Villrein er en ansvarsart i Norge, dvs. at nesten hele den europeiske bestanden lever i Norge, og vi er derfor særlig forpliktet til å ivareta denne. I forhold til ny informasjon om villreinens leve- og trekkområder som har kommet frem i planprosessen, så må det vurderes av fagmyndighetene grunnlaget for disse registreringene og hvilke konsekvenser dette får for oppstartet planprosess på Losgård hyttegrennd. Det må sees opp mot prosessen som skal følge opp arbeidet med kvalitetsnormen.

Imidlertid er det flere faktorer som bør tas opp ved vurdering om saken skal sendes ut på offentlig høring og ettersyn.

Det fremlegges her en plan for 40 nye hytteenheter i et område som har 387 eksisterende hytter og ca. 325 ubebygde tomter innenfor KDP Savalen /Tynset kommune. Det nye feltet legger opp til mer enn det som ble åpnet opp for i oppstartssaken ved å legge til rette for to leilighetsbygg, og legger opp til en annen type utbygging enn det som i dag preger Savalen, noe som ikke bygger opp under en tydelig sentrumsfunksjon som man har i dag.

Dette er faktorer som kommer i tillegg til problematikken i forhold til de nye registreringene i forhold til villrein og deres bruk av området.

Om planen sendes ut på høring så åpner man for at planen godtas som en del av fremtidig hyttesatsning på Savalen, med den utforming som ligger inne i planen, uten noen overordnet

vurdering for hvordan vi ønsker Savalen skal se ut – senterstruktur, høyder/type bebyggelse, tyngdepunkt. Dette vil kunne sette en viss presedens også for fremtidige hyttefeltvurderinger og omreguleringer/fortetningsplaner. Når man ser dagens ledige kapasitet, så ligger det inne nye tomter tilsvarende en økning på ca. 80% av dagens eksisterende hyttebebyggelse inne i KDP-anslaget. I arbeidet med KDP for Savalen, hvor anslag årlige bygde hytter i forhold til i dag er forhøyet noe fra siste års nivå, er behovet for tomter anslått til å være dekket i 19 år.

### **Vedtaketets konsekvenser for klima og miljø**

Vurdering av feltets konsekvens for klima og miljø henger sammen med en overordnet vurdering på Savalen.

Nytt hyttefelt medfører nedbygging av naturområde i tilknytning til urørte naturområder som stadig blir redusert. Ved behov for flere hyttetomter kan feltet ansees som utbyggelsesbart i forhold til en beliggenhet i nærheten av eksisterende bebyggelse og infrastruktur, sett i forhold til andre områder på Savalen. Men det er viktig at man ikke tar i bruk og starter utbygging av arealer før det er nødvendig, og at man ser på mulig fortetting og alternative arealer i forhold til kvaliteter, beliggenhet og virkninger for omgivelsene.

Hvis tomtetilbudet alt er stort nok er det ikke positivt å ta i bruk området. Hvis det i tillegg gir negative konsekvenser for en sårbar, rødlistet art vil miljømessige konsekvenser helt klart være negative.

Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, som under sitt bærekraftsmål har en strategi om at kommunens ressurser skal forvaltes slik at de sikres for fremtidige generasjoner, og hvor det understrekes at man skal finne en balansert utvikling gjennom bruk og vern av arealer.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren mener derfor at planforslaget, sett opp mot kommunedelplanprosessen på Savalen, viser at forslag om nye hyttefelt er en vurdering som bør gjøres i overordnet prosess. Diskusjoner rundt utnyttelse og tetthet for hyttefeltet, sett opp mot Savalen som en hyttestedestinasjon uten de største utbygde publikumsaktiviteter, er viktig å vurdere for å fortsette å utvikle Savalen som destinasjon med det preget som har gjort det attraktivt frem til i dag.

Plandiskusjonene som kommer frem gjennom planforslagets konklusjoner i KU samt eksisterende hyttetomt-kapasitet som fremkommer i vurderingene i planprosessen i KDP-arbeidet, sammen med det faktum at nytt hyttefelt kan komme til å innvirke negativt på villreinens leveområder og trekkruter, tilsier at man bør vurdere å ikke fremme planen videre. Kommunedirektøren har et faglig ansvar for å trekke opp disse vurderingene.

Samtidig er det et eksplisitt politisk ønske å åpne for dette nye hyttefeltet.

Kommunedirektøren foreslår derfor at planforslaget sendes statsforvalteren for nærmere avklaring vedrørende ny informasjon om villreinens leveområder. Statsforvalteren er det forvaltningsorgan som har ansvar for å sikre villreinsinteressene. Etter oppstart av planen har ny kunnskap kommet frem gjennom arbeidet med kvalitetsnormen. Avklaringene av hvordan nye registreringer gjort i prosessen med kvalitetsnorm for villreinen vil virke inn på det som i regional plan er definert som bygdenære områder må gjøres i samråd med overordnet forvaltning. Dette er overordnede føringer som må avklares før det er aktuelt å gå ned i nærmere detaljer.

Når avklaringer vedrørende nyregistreringer om villreinens leveområder er avklart, tas stilling til om planforslaget returneres forslagsstiller for justeringer som medfører lavere byggehøyder

og mindre bruk av bratt terreng, samt at to-etasjes leilighetsbygg omgjøres til enetasjes rekke- eller tomannsboligløsning.

### **Råd og utvalg**

Det vurderes ikke som relevant i saken å sende saken ut til råd og utvalg.

### **Innstilling:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 fremmer formannskapet planen og vedtar å sende Reguleringsplan for Losgård Hyttegrend, Plan Id 202004, ut på foreløpig høring for å avklare om hensynet til villrein er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget, før det tas stilling til detaljene i planforslaget.

Videre må planforslaget, om overnevnte avklaring åpner for videre regulering av feltet, justeres for å minske tetthet og høyder på bebyggelse i planen før den kan tas opp til behandling og sendes på ny høring.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 24.06.2021:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtak 24.06.2021:**

Formannskapet i Tynset kommune fastsetter planprogram, datert 08.01.21 og revidert 28.05.21, for Detaljregulering av Losgård hyttegrend, Plan-ID 202004, i henhold til plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

### **Formannskapet behandlet saken i møte 01.09.2022:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Vedtak 01.09.2022:**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 fremmer formannskapet planen og vedtar å sende Reguleringsplan for Losgård Hyttegrend, Plan Id 202004, ut på foreløpig høring for å avklare om hensynet til villrein er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget, før det tas stilling til detaljene i planforslaget.

Videre må planforslaget, om overnevnte avklaring åpner for videre regulering av feltet, justeres for å minske tetthet og høyder på bebyggelse i planen før den kan tas opp til behandling og sendes på ny høring.