

# Høringsuttalelse til "Områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum (sentrumsplanen) 3. gangs offentlig ettersyn.

Vi legger til grunn "Mål med områdeplanen", slik de ble presentert av kommunen i det åpne orienteringsmøtet i kommunestyresalen den 21.11.23:

1. Legge til rette for utbyggere og de som ønsker å utvikle sentrumsarealer, slik de gis mulighet til å realisere sine planer innenfor gitte rammer.
2. Definere og avgrense sentrumskerneområdet som handels -og forretningscenter og for tettere boligbebyggelse.
3. Styrke og videreutvikle Innbygdas identitet gjennom å ivareta viktige deler av den eldre bebyggelsen, samtidig som en åpner for fortetting og fornying.

Skal disse målene nås, er utbyggere, næringsdrivende og boligkjøpere helt avhengig av både forutsigbare og økonomisk bærekraft i utbyggingsprosjekter og eiendomsinvesteringer.

Kort oppsummert mener vi at de viktigste punktene planen må legge til rette for:

1. Forutsigbarhet for investeringer
2. God og smidig trafikkavvikling
3. Hyggelige omgivelser
4. Aktiviteter og mer folk..

Planen er lagt ut med alternative retningslinjer, først og fremst for utnyttelsesgrader og byggehøyder, jf. Planbestemmelser s. 18-20. Generelt er det de "Alternative retningslinjer, i henhold til vedtak i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift 14.06.2023" som vi mener best bygger opp under både kommunens og våre målsetninger med planen, og som skaper bedre muligheter for nye investeringer og utvikling i sentrum.

Det er foreslått krav om detaljregulering for veldig mange byggeområder. Vi mener primært at dette kravet må fjernes fra bestemmelsene med følgende begrunnelse:

- Krav om detaljregulering gjør at prosessene blir for lange og uforutsigbare. En detaljregulering er en tidkrevende prosess, og erfaringsmessig ser vi allerede nå at kommunen har for liten kapasitet til å behandle plansaker på en rask, effektiv og forutsigbar måte.
- Kommunen hevder selv at *"Det er et overordnet ønske om å disponere arealer og ressurser i Trysil sentrum slik at private investorer så raskt som mulig finner det interessant å delta i utvikling og bygging i sentrum for å skape mer aktivitet og næring"*. Ved å kreve detaljregulering for byggeområder i sentrum, frykter vi at det motsatte vil skje.

- Vi mener at det må være mulig å fastsette rammene for de ulike byggeområdene i områdeplanen. Dersom byggegrenser, u-gradsbestemmelser og byggehøyder er klart og tydelig definert, vil det være mulig å gå rett på byggesak uten å detaljregulere.
- Krav om detaljregulering kan bli utfordrende dersom kravet innebærer at hvert område skal ses i sammenheng og inngå i den samme detaljreguleringsplanen. Det er ulike hjemmelshavere innenfor hvert område, og det kan være svært ulike interesser og ønsker for utvikling av eiendommene. Krav om detaljregulering må derfor avgrenses til den enkelte hjemmel, slik at hjemmelshaver har mulighet for å regulere egen tomt på områder med flere eiere.
- For områder i sentrum som foreslås regulert til kombinerte byggeområder BAA, mener vi at kravet om detaljregulering er et riktig grep. Sekundært mener vi at dersom kravet om detaljreguleringsplan likevel beholdes, må det være under forutsetning om en vesentlig forenkling, effektivisering og rasjonalisering av behandlingstid i kommunen.

I høringsdokumentene anbefales det at bebyggelsen trappes ned mot elva. Samtidig framkommer et ønske om at elva skal transformeres fra bakside til forside. Vi har ingen tro på at en lavere bebyggelse mot elva vil gjøre at flere ser eller opplever mer av elva.

"Etasje"-betegnelsen bør fjernes, den gir for lite forutsigbarhet og mulighet for fortolkninger. Mønehøydeangivelse for saltak/gesimshøyde for flate tak er mer presist.

Utnyttelsegraden BYA% bør ikke være et intervall med stort tolkningsrom, men fastsettes som et maksimumstall.

Uteopphold bør kunne tillates på tak og terrasser, vi er ikke enige i at de må være på bakkeplan. Administrasjonen argumenterer med at opphold på tak ikke er mulig der hvor det er krav om saltak eller pulttak. Vi mener dette er mulig ved å "skjære inn" i takflaten og samtidig beholde hovedtakformen. Kommunen argumenterer også med at arealer på tak i Trysil ikke er egnet for opphold fordi det kommer snø. Dette argumentet faller på egen urimelighet da det kommer snø på bakken også. Grønne tak og takflater som sosial arena er et viktig miljøaspekt som byer og tettsteder nå ser verdien av; dette bør også gjelde for Trysil.

Både i planbeskrivelsen og på kommunens kommunikasjon i forbindelse med nytt offentlig ettersyn, blir det brukt fotomontasjer av et hypotetisk bygg på felt BS10. Dette skal være ment å illustrere virkningen av alternativet som hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift foreslo 14. juni 2023. Vi stiller oss undrende til at disse bildene blir publisert – de provoserer alle og er eksempel på hvordan man ikke skal bygge i sentrum selv om det åpnes opp for flate tak og større byggehøyde. Bildene fremstår som et politisk partsinnlegg fra administrasjonen, noe som er svært uheldig.

Innenfor felt BS4, BS5, BS6, BS7, BS10, BS11, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18, BS19, BS20 er det krav om at del av bygninger som grenser mot Storvegen og Løkjavegen, offentlige torg og plasser skal ha aktiv og pen fasade. Del av første etasje med krav om aktiv og åpen fasade skal og benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje. Disse byggene skal plasseres helt inn til formålsgrænse mot fortau, torg eller åpne plasser og ha inngang direkte fra gateplan. Det må konkretiseres hva som

menes med "del av første etasje" og ikke minst hva øvrig del da kan benyttes til. Kan man f.eks. fordele mellom forretning og parkering? Hvor stor andel må forretningsdelen ha for at kravet skal være oppfylt?

På Størksvegen 7, gnr 29 bnr 122 har det vært planlagt en prosjekt siden 2017. Trysil Kommune ved planavdeling i Trysil Kommune og utbygger (opprinnelig Trybo AS) sammen med Arkitekt Jensen og Skodvin har hatt flere møter og prosesser med gjennom årene gjeldende dette prosjektet. Tidligere plan og næringsutvalg gav i desember-møtet 2017 tilslutning til at prosjektet kunne starte regulering parallelt med ny sentrumsplan. Arbeidet ble etterhvert satt på vent i forbindelse med arbeidet med den nye planen. Planene er spilt inn både gjennom møter tidlig i planprosess, . Plansjef bekrefter gjennom flere gjennomganger av planen at pågående prosjekter er hensyntatt og vurdert fortløpende. Dette prosjektet er det fortsatt stort ønske om å få gjennomført. Tegninger og div kommunikasjon med Trysil Kommune ligger vedlagt.

I planen er det lagt opp til flere parkeringshus. Hvordan er det tenkt at disse skal realiseres og finansieres? Det er ikke særlig realistisk at det skal bygges parkeringshus på foreslåtte tomter i overskuelig fremtid. I praksis må derfor parkeringskravene i stor grad løses på egen tomt. Utfordringen er da at parkering regnes inn i BYA og vil begrense mulighetene til å bygge nærings- og boligarealer på tomten. Alternativet er P-garasje under bygget, men dette øker byggekostnadene vesentlig, i tillegg til fremtidig klimarisiko ved overflatevann på avveie evt. større flomsituasjoner.

Administrasjonen hevder de har tatt hensyn til planlagte prosjekter når de har utarbeidet dokumentene. Av de prosjektene vi kjenner til som også har blitt presentert planavdelingen i høringsrundene, kan vi ikke se at noen av dem er hensyntatt.

Byggeskikkveilederen er utgått og det må lages et dokument som gir retningslinjer for fargebruk, overflater, skilting, belysning osv. for sentrum. Områdeplanen må henvise til dette dokumentet og retningslinjene må være et krav for utbyggere, leietakere og kommunen – ikke en anbefaling. Må gjelde for nybygg, oppgradering/ oppussing/tilbygg/ rehabilitering og nyetablering og opprusting av veier, gater, parker osv.

Vi mener det er feil å fjerne gondoltraséen basert på antagelser om at det ikke er økonomisk realiserbart. Det er flere investorer som har vært på banen, men ingen av dem ønsker å planlegge og/eller bruke midler på dette før områdeplan sentrum er vedtatt og man vet hvilket potensiale sentrum får med tanke på utvikling. Vi tror fortsatt at et av de viktigste tiltakene for å få til en attraktiv utvikling av Trysil sentrum vil være å forbedre tilgjengeligheten mellom Trysilfjellet og sentrum. Både næringslivet og Trysil kommune må jobbe sammen om å få til en ski- og sykkeløype mellom Turistsenteret og sentrum, og ny fremtidsrettede mobilitetsløsninger for innbyggere og gjester fra sentrum til Turistsenteret.

Med vennlig hilsen:  
Sønsthagen Nedre AS  
Håkan Stengrundet





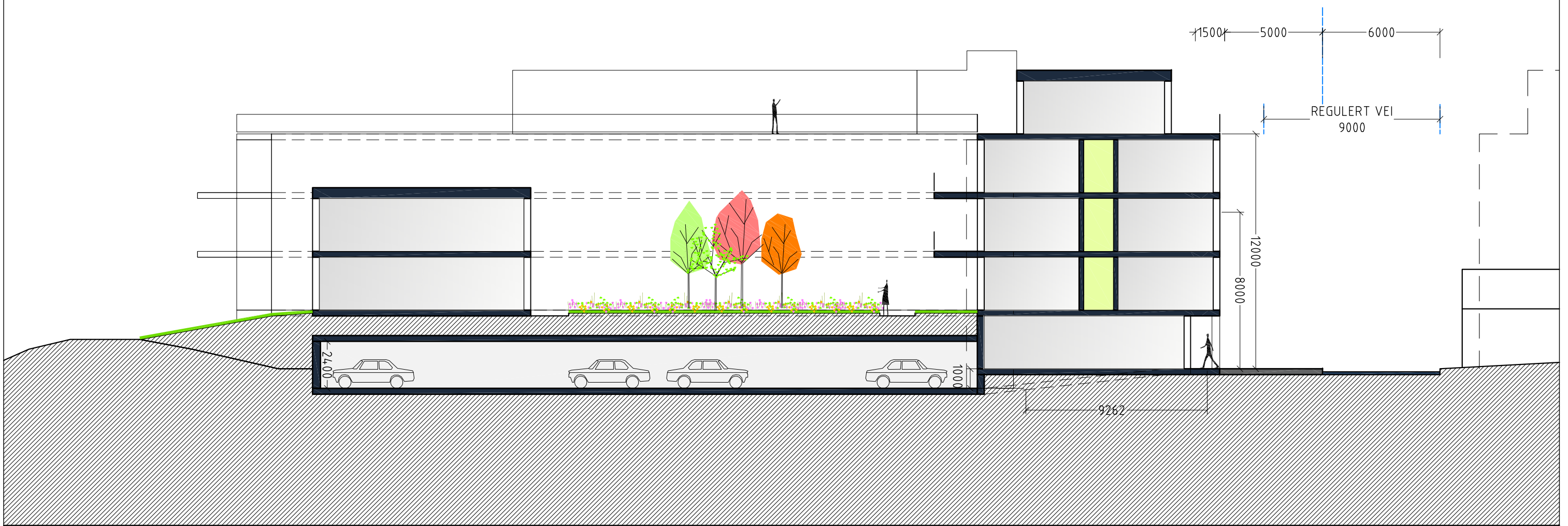
OPPRISS NORDØST



OPPRISS NORDVEST

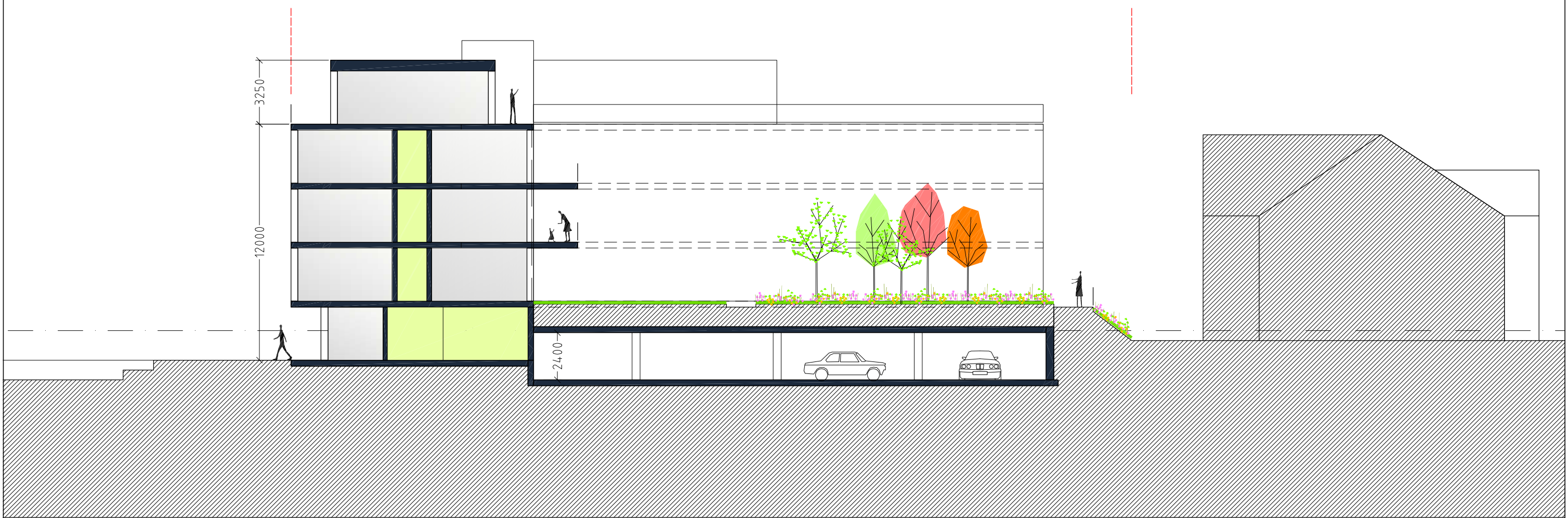
STØRKSVEGEN 7

OPPRISS SKISSE  
1:250 (A3)



STØRKSVEGEN 7

SNITT B-B  
1:200 (A3)



KVARTAL 2

SNITT A-A  
1:200 (A3)



STØRKSVEGEN 7

PLAN - 1  
1:200 (A3)



Trysil kommune  
Plan- bygg- og miljøavdelingen

Dato: 01.11.17

**Sak: Gnr 29/ bnr 122, Størksvegen 7 - forhåndskonferanse**

På oppdrag fra Trysil Byggsystem AS har vi utarbeidet et skissesprosjekt for utnyttelse av eiendommen Størksvegen 7. Tiltakshaver ønsker å rive den eksisterende eneboligen og oppføre et leilighetsbygg for salg/ utleie. I den forbindelse ønsker vi en forhåndskonferanse for å diskutere de foreslåtte løsningene med kommunen.

Prosjektforslaget tar utgangspunkt i innmeldinger vi tidligere har gitt til kommunen i forbindelse med ny sentrumsplan for Innbygda. Her viser vi hvordan sentrum kan utvikles fra dagens situasjon mot et tettere og mer urbant preg. Tiltakshavers mål for Størksvegen 7 er å utvikle et prosjekt som kan bli et eksempel på hvordan en slik fortetting kan gjennomføres:

- Fasadelivet følger gate/ kvartalsgrense
- 1. etasje legges til rette for næring/ forretning med boliger over
- Byggehøyden er 3-4 etasjer + tilbaketrukket toppetasje
- Byggematerialet er tre

Eiendommen grenser mot Størksvegen 5 i sør, mot Størksvegen i øst, mot Fladhagenparken i nord og mot flomvollen i vest. Den foreslåtte bebyggelsen er plassert i en vinkel langs Størksvegen og Fladhagenparken. Høydeforskjellen opp til flomvollen utnyttes til å lage underjordisk parkering mellom bygget og vollen, med hage og felles uteareal på toppen. Dette gir utearealene en høyere plassering, svært gode solforhold og utsyn til elva. Mot veien har bebyggelsen en høyde på 4 etasjer, mot hagen er høyden 3 etasjer, pluss en tilbaketrukket overetasje.

Ettersom eiendommen ligger litt utenfor den mest sentrale delen av Innbygda tror vi det vil være fornuftig å legge opp til at hele eller deler av 1. etasje evt. også kan brukes til boligformål i en overgangsperiode. Mot Fladhagenparken i nord foreslår tiltakshaver at det i 1. etasje kan legges til rette for publikumsfasiliteter for brukerne av parken, f.eks. toaletter, varmetue, garderobe, lager, etc.

Forslaget er som nevnt utformet med sikte på å passe inn i fremtidig regulering for Innbygda sentrum og deler av det er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser. Formål og areal er uendret. Dagens regulering (felt K6) tillater byggehøyder på 8,0 meter (gesims) og 12,0 meter (møne). Forslaget har en gesimshøyde ved gaten på 12,0 meter og 9,0 meter mot hagen. I tillegg kommer en tilbaketrukket overetasje på ca. 3,3 meter.

Regulert veibredde (mellom formålsgrensene) er i dag 9,0 meter. Ved større byggehøyde kreves også et bredere gaterom. Vi foreslår derfor å trekke formålsgrensen/ gatevegglivet 2,25 meter tilbake. Dersom dette gjennomføres på begge sider av veien vil gaterommet i en fremtidig situasjon få en bredde på 13,5 meter. Vi mener dette samsvarer godt med en gesimshøyde mot gaten på ca. 12,0 meter.

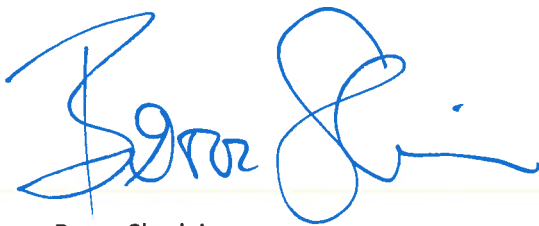
Gjeldende regulering har bestemmelser om utforming (§ 3) som ikke etterfølges i forslaget. I stedet foreslår vi å bruke prosjektet som en anledning til å skape et forbilde for et tettere fremtidig sentrum, hvor fleretsjes hus bygget i tre er det dominerende preget. Ved evt. rammesøknad vil det kreves dispensasjoner fra bestemmelser om høyde og utforming. I søknadsprosessen har kommunen anledning til å be om en fortløpende dialog og dokumentasjon av utforming og utseende ut over det som er vanlig i

slike sammenhenger. På denne måten vil det være mulig å sikre at evt. dispensasjoner har tilstrekkelig juridisk definisjon og forankring til å sikre et godt resultat, også i tilfelle eierskifte.

Vi mener at det vil være fornuftig å vurdere nye prosjekter i området i lys av den pågående revisjonen av sentrumsplanen. Dette gir anledning til å implementere forventede endringer allerede nå, som f.eks. regulert gatebredde. En evt. utbygging av Størksvegen 7 etter gjeldende regulering vil være til hinder for dette.

Vi håper at Trysil kommune finner forslaget interessant og ser fram til å diskutere det videre.

Med vennlig hilsen



Børre Skodvin  
Fagansvarlig arkitekt

# REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut før og under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

<b>Plantittel:</b>	Detaljreguleringsplan for Størksvegen 7		
<b>Plantype:</b>	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan Gjeldende plan: <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan:		
<b>Eiendom (gnr./bnr.):</b>	Se vedlagte adresseliste med kart.		
<b>Planavgrensning:</b>	<input type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input checked="" type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart  Merknader: Vurdere å innlemme Størksvegen ut til Løkjavegen i planområdet		
<b>Saksnummer:</b>	2017/4400	<b>Planid:</b>	20180100
<b>Saksbehandler:</b>	Ariane Bekk Norstad		
<b>Planinitiativ mottatt:</b>			
<b>Møtested:</b>	Trysil rådhus	<b>Møtedato:</b>	15.01.2018
<b>Møtedeltakere:</b>	Oppdragsgiver: Trybo AS v/Håkan Stengrundet  Regulant: Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS v/ Børre Skodvin SÅTE kommune: Ariane Bekk Norstad, Bjørn Myhre og Bjørn Tore Bækken Andre: Knut Kvilekval		

## 1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Legge til rette for å rive den eksisterende eneboligen og oppføre et leilighetsbygg for boligformål til salg/utleie. Ettersom forslaget overskrider rammene i dagens reguleringsbestemmelser kreves det detaljregulering før dette kan tas videre til byggesak.

Merknader:

Det vil bli viktig å se denne detaljreguleringsprosessen i sammenheng med sentrumsplanen som er under utarbeidelse.

Formålsavklaring i planprosessen.

Vedtak i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 06.12.2017:

1. Trysil kommune stiller seg positive til at Trysil Byggsystem AS / Trybo AS umiddelbart kan starte privat detaljregulering av eiendommen Stranda, gnr. 29 bnr. 122, med formål å regulere eiendommen til tettere boligbebyggelse.
2. Trysil kommune tar ikke stilling til det konkrete skisseprosjektet som er vedlagt søknaden om detaljregulering, men forutsetter at reguleringen tilpasses de føringer som eventuelt framkommer gjennom det parallelle arbeidet med sentrumsplanen.
3. Trysil kommune vil legge til grunn at en gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler ønsker å sikre at utbygger bidrar til finansiering av infrastruktur som er nødvendig for å kunne realisere en utbygging.



## 2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Trysil sentrum	20.06.2003
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input checked="" type="checkbox"/> Andre planer/vedtak	Trysilsenteret/grøntområder/flomvoll...	01.04.2008

### Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann og avløp

Opplysninger:

Kommunens arealplaner ligger ute på <https://geoinnsyn.nois.no/SAATE/?project=Trysil>

### Aktuelle statlige planretningslinjer:

- [FOR-2014-09-26-1222 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [FOR-2011-03-25-335 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
- [FOR-2009-09-04-1167 Statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [FOR 2008-06-27 Etablering av kjøpesentre](#)
- [T-2/08 Om barn og planlegging](#)
  
- [T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)
- [T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)
- [T- 1057 Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven](#)
- Andre

Merknader:

Også andre relevante planretningslinjer vil kunne være aktuelle.

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

### Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
  
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Opplysninger:

Sjekkliste ROS-analyse ligger ute på

[http://www.dsb.no/Global/Regional%20og%20kommunal%20beredskap/Dokumenter/Sjekkliste%20for%20ROS-analyser/Sjekkliste\\_Fylkesmannen%20i%20Vest-Agder.pdf](http://www.dsb.no/Global/Regional%20og%20kommunal%20beredskap/Dokumenter/Sjekkliste%20for%20ROS-analyser/Sjekkliste_Fylkesmannen%20i%20Vest-Agder.pdf)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap veileder for ROS-analyse ligger ute på

<http://www.dsb.no/Global/Publikasjoner/2008/Tema/temasamfunnssikkerhetareal.pdf>

### 3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

#### Kommunale vedtekter

- Vedtekter for skilt og reklame
- Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme
- Kommunale retningslinjer/ målsetninger
- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

#### Merknader:

Det foreligger en vedtekt for gjeldende reguleringsplan for Trysil sentrum, som er avløst av retningslinjer i kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Innenfor konsesjonsområdet til Trysil fjernvarme - tilknytningsplikt.

Kommuneplanens samfunnsdel.

### 4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
2. Kart med avmerket planavgrensning.
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).

- Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

#### Merknader:

Kommunen ordner naboliste

#### Opplysninger:

Sosi- fil nivå 4, versjon 4.5 av plangrensen må sendes SÅTE kommunen i god tid før varsel om oppstart for innleggelse i forslagsbasen til PlanDialog.

Annonse og brev for varsel om oppstart sendes SÅTE kommunen for gjennomsyn og kunngjøring på kommunens internettsider.

Mal for varsel om oppstart finnes i Startpakken for SÅTE.

### 5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

- Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, gjerne også på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kommer i tillegg.

#### Merknader:

Oppstartsvarsel sendes kommunen for gjennomsyn før kunngjøring

- Informasjonsmøte

#### Merknader:

Vurderes i prosessen

- Informasjon og medvirkning på internett - Digital PlanDialog

#### Opplysninger:

I større regulerings saker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/1-oppstart-og-medvirkning/14-medvirkning-i-planprosessen.html?id=613887>

## 6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<b>Planfaglige vurderinger:</b>	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input checked="" type="checkbox"/> Naturgrunnlag:</p> <p>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til:</p> <p>Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grøntstruktur</p> <p>Gjennomgående i tettbebygd strøk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap</p> <p>Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk</p> <p>Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering</p> <p>Avklare løsning for avfallsboder og lignende</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafo / linjenett</p> <p>Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input type="checkbox"/> Senterstruktur</p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Økonomi</p> <p>Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>Grunnforhold - hensyn til spillvann- og overvannsledning mot flomvullen må ivaretas, sol- og skyggeforhold</p> <p>Flomvoll - turveg + Fladhagenparken</p> <p>Hensyn til og buffere til naboeiendommer (myke kanter)</p> <p>Påvirkning på tilgrensende arealer</p> <p>Det er avsatt midler til å bidra til oppgradering av VA i området</p>
<b>Landbruksfaglige vurderinger:</b>	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input type="checkbox"/> Landbruk</p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven</p> <p>Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	



<p><b>Miljøfaglige vurderinger:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder</p> <p>Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning</p> <p>Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser</p> <p>Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser</p> <p>Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold</p> <p>Grunnforhold</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensning</p> <p>Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ENØK</p> <p>Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Hensyn til flomsikringanlegg</p> <p>Flomvollen med turveg</p> <p>Kreves oppgradering av offentlig ledningsnett - søkes løst gjennom bruk av rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler</p>
<p><b>Kulturlandskap og kulturminner:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap</p> <p>Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner</p> <p>Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p> <p><input type="checkbox"/> Er det nødvendig å ta kontakt med Fylkeskommunen?</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Det pågår en prosess med utarbeiding av en Kulturminneplan, der bevaringsverdig bebyggelse i sentrum og hensyn til dette er et tema</p> <p>Nei - kartlegging i forbindelse med sentrumsplanen</p>
<p><b>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet</p> <p>Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann</p> <p><input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet</p> <p>Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Flomfare - overvann</p>

<input type="checkbox"/> <b>Infrastruktur</b> Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane	
<b>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ute-oppholdsarealer</b> Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), variert mhp. ulike typer lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Lekeplass</b>  <input type="checkbox"/> <b>Områder for allmennheten</b> Universell utforming, tilgjengelighet  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Utomhusplan</b> Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet          Ses i sammenheng med punktet over
<b>Veg- og trafikk tekniske forhold</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkforhold</b> ADT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Trafikkplan / vegutforming</b> Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Avkjørsler og kryss</b> Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss  <input type="checkbox"/> <b>Kollektivtrafikk</b> Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning  <input type="checkbox"/> <b>Trafikksikkerhet</b> Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder  <input type="checkbox"/> <b>Vegkategori</b> Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet  Det vil bli spesielt viktig å se nærmere på parkeringsforhold i denne saken, med bakgrunn i ønsket om parkeringskjeller i et område som ligger svært nærme Trysilelva + Gjesteparkering  Det burde ikke legges til rette for parkering langs Størksvegen pga snøopplag - se nærmere på dette i planprosessen.  Innkjørsel fra Løkjavegen til Størksvegen må strammes opp/defineres tydeligere.



## 7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.)
2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
5. Kopi av varslingsbrev.
6. Kopi av varslingslisten.
7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Opplysninger:

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelsenes-innhold.html?id=622426>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes på <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554>

## 8. Kart

### Grunnkart

Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).

Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).

Det anbefales oppmåling av plangrensen.

### Plankart

Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Infoland eller kommunens hjemmeside.

Se eiendomsbit ut mot Størksvegen - arealavklaring?

Opplysninger:

Grunnkart bestilles via Infoland

<https://www.infoland.no/wps/infoland/ilSearch#top>

Det må oppgis hvilket høydegrunnlag som er brukt.

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

[http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging\\_plan-og\\_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324](http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften-.html?id=570324)

## 9. Gjennomføring

### Kommunaltekniske anlegg

Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).

Krav om godkjent utomhusplan.

Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

Skal utarbeides i samarbeid med Trysil kommune.

VA-systemet i området har per i dag ikke tilstrekkelig kapasitet til å ta i mot den planlagte bebyggelsen.

### Aktuelle rekkefølgekrav

Kjøreveg

Gang- sykkelvei / fortau

Vann- og avløpsnett

Høyspentledninger

Annet

Merknader:

### Utbyggingsavtale

- Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.
- Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.

Merknader:

### 10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
- Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten (formannskapet) jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

### 11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- Forslagsstillerens planlagte dato for varsling av oppstart: **Så fort som mulig**
- Forslagsstillerens planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag:
- Høringsfrist er minimum 6 uker.
- Kommunen sender sosi-fil til kontroll. Forslagsstiller retter eventuelle feil.

### 12. Gebyr

- Ved detaljregulering:  
Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Faktura grunnlag:  
Beregnes når endelig daa er på plass

TOTALT \_\_\_\_\_ Kr. \_\_\_\_\_

\* Gebyrer for 2018 (årstall) er lagt til grunn.

For kommunen: *Anne Beate Nørstad*

For forslagsstiller: *Halv Skjelt*

Faktura adresse:

Navn: Trybo AS  
Adresse: Vestsiddevegen 65  
Postnr.: 2420 Trysil

### 13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Sted, dato      *Trysil 15.07.18*

For kommunen:

..... *Ariane Bekk Narstad*

Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato

For forslagsstiller:

..... *Ståle Selvig*

Versjon datert 25.11.2015





Til:  
naboer,  
berørte parter,  
offentlige og private høringsinstanser

Oslo 12.02.18

## **VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR STØRKSVEGEN 7.**

På vegne av Trybo AS v/ Håkan Stengrundet kunngjøres det herved oppstart av reguleringsarbeid for Strøksvegen 7.

Planområdet omfatter eiendommene med Gnr/Bnr: 29/122, 29/218, Gnr/Bnr: 29/217, 29/216, 29/215 og 26/598. Samlet har planområdet en størrelse på ca. 3 daa.

### **Planområdet**

Planområdet inngår i kommuneplanens arealdel 2014 – 2025, vedtatt 18.02.2014. Arealformålet er «sentrumsformål, nåværende».

Området inngår i reguleringsplan for Trysil sentrum, vedtatt 20.06.2003 og reguleringsplanen for Trysilsenteret. Grøntområder/Flomvoll (planid 42820080400). Området har benevnelsen K6, OTG2 og SF1 og er avsatt til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor/ herberger/ bevertning, gate med fortau og flomsikring.

Planprogram for ny områdeplan for Innbygda ble vedtatt i oktober 2017 og forventes oppstartet innen utgangen av året. Planområdet vil omfattes av den nye områdeplanen. Planforslaget for Størksvegen 7 tar bl.a. utgangspunkt i planprogrammets temaformuleringer i punkt 6.1 vedr. plassering av bygg, byggehøyder og gatebredder. Dette er årsaken til at planområdet også inkluderer store deler av Størksvegen.



### **Hensikten med reguleringsendringen**

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å rive den eksisterende eneboligen og oppføre et leilighetsbygg for salg/ utleie. Ettersom forslaget overskrider rammene i dagens reguleringsbestemmelser kreves det en detaljregulering før dette kan tas videre som byggesak.

Den foreslåtte bebyggelsen er plassert i en vinkel langs Størksvegen og Fladhagenparken. Mot veien har bebyggelsen en høyde på 4 etasjer, mot hagen er høyden 3 etasjer, pluss en tilbaketrukket overetasje. I tillegg er det plassert et lavere rekkehus i 2 etasjer langs grensen mot flomvollen. Til sammen gir dette plass for ca. 30-35 boenheter i varierende størrelse på til sammen ca. 3500 m<sup>2</sup> BRA, pluss garasje og boder. BYA er ca. 1100 m<sup>2</sup>.

### **Forslagsstiller og grunneier**

Forslagsstiller og grunneier er Trybo AS v/ Håkan Stengrundet

Utførende konsulent for planleggingen er Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS, v/ Børre Skodvin.

### **Merknader til oppstartsmeldingen**

Merknader som har virkning på, eller interesse for planarbeidet kan sendes

Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS v/ Børre Skodvin  
Sinsenveien 4D  
0572 Oslo

Merknader kan også sendes med epost til:

bs@jsa.no

Merknadene blir samlet og kommentert av Jensen & Skodvin Arkitektkontor AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Frist for merknader er satt til 16.03.18

### **Videre saksgang:**

Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet, for deretter å bli sendt Trysil kommune, for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og innsigelser til planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Børre Skodvin

## Eiendomsprosjekt Stranda – Trysil Sentrum.

Det er over tid jobbet godt meg helårs arbeidsplasser i Trysil. Dette har resultert i at vi endelig, etter årelang jobbing mot dette målet, nå ser at vi blir flere innbyggere. ”Klapp på skuldra” til både kommune, reiseliv og næringsliv forøvrig for dette!

Trysil er i dag derfor i den heldige situasjon at vi har veldig stor etterspørsel etter boliger – både utleieboliger, og hus og leiligheter for salg. I den ideelle verden skulle derfor vår nye sentrumsplan vært klar allerede nå slik at det var sentrumsnære tomter klare for utbygging. I forhold den store etterspørselen det er etter sentrumsnære boliger og leiligheter kommer den nye sentrumsplanen litt for sent. For å dekke dagens behov/etterspørsel etter boliger og for å utnytte det «vinduet» vi har nå, også til å holde denne byggingen lokalt, bør Trysil utnytte dagens marked og legge til rette for utbygging nå! Det er i øyeblikket stort behov/etterspørsel etter både etter eneboliger, leiligheter og utleieenheter. Dette er et privilegium det er svært lenge siden Trysil Kommune har opplevd og bør utnyttes til fulle!

Jeg vil påstå at den viktigste oppgaven kommunen og våre politikere har i øyeblikket er å legge til rette for boligbygging, slik at de som ønsker å bosette seg får et bo-tilbud som er så attraktivt og gir lyst til å bo og arbeide i Trysil.

Å legge til rette for utbygging, slik markedet etterspør, vil også være med å sikre de arbeidsplassene vi har i Trysil, samt gi muligheter for å skape nye arbeidsplasser – og dermed enda flere innbyggere.

Trysil Byggsystem AS og Trybo AS har før og etter byggingen av Pernup opplevd stor etterspørsel etter flere leiligheter i sentrum. Trysil trenger boliger – og Trysil trenger liv i sentrum. Begge disse tingene virker det også å være enighet om i arbeidet med den nye sentrumsplanen.

Vi er i ferd med å tilrettelegge for et nytt prosjekt som vi ønsker få realisert i sentrum. Dette har vi utarbeidet i tråd med de innspill gruppa rundt utbyggingen av Trysil hotell (v/ arkitekt Børre Skodvin) har spilt inn til sentrumsplanprosessen. Vi mener dette innspillet gir sentrum et løft, og vil inspirere seinere utbygginger.

”Stranda” som eiendommen og prosjektet heter, er tenkt som et boligprosjekt for fastboende. På samme måte som på Pernup ønsker vi en fordeling med flest leiligheter for salg, men med noen til utleie. Det tenkes leiligheter i alle pris-klasser og størrelser. Prosjektet vil få leiligheter fra den minste på 47 kvm til de største ”spektakulære” leiligheter i øverste etasje på 155 kvm. Vi tror en slik leilighetsmiks er optimal ifht dagens marked. Vi ser markedet for voksne personer som det mest aktuelle, men tror også at noen av

leilighetene vil være attraktive for familier, par i etableringsfasen, og for enslige. Spennet i størrelse og pris gjør «Stranda» aktuell for ulike segmenter. Beliggenhet skulle være optimal for alle aldersgrupper, med korte avstander til ulike tilbud.

Det søkes husbankfinansiering på deler av prosjektet. Prosjektet tilrettelegges med garasjekjeller og heis, og det tas sikte på å få til et fint uteområde mot Trysil-elva.

Vi er en av flere aktører som leier ut boliger i Trysil. Vi har ikke oversikten over hele dette markedet, men for egen del har vi pr. d.d. 11 navn på blokka over folk som ønsker/venter på å leie bolig hos oss. Vi har i tillegg stor etterspørsel etter å kjøpe bolig. Vi vet videre at flere av aktørene i «fjellet» sliter med å skaffe tilfredsstillende botilbud for sine ansatte kommende vinter. Det er behov for boliger – og det er behov nå!!

Vi har et sterkt ønske om å få starte detaljregulering av eiendommen "Stranda" nå. Vi ber derfor hovedutvalget for forvaltning og teknisk drift plan ta stilling til om dette kan la seg gjøre, når kommunen nå er midt oppe i en sentrumsplanprosess. Vi ser det som lite hensiktsmessig å starte et kostnadskrevenende reguleringsplanarbeid uten at hovedutvalget har vurdert og gitt godkjenning av dette.

Jeg vil til slutt peke på at dette er et stort lokalt prosjekt som vil være med å skape mange lokale arbeidsplasser i byggeperioden.

Håper på en positiv tilbakemelding og at vi får lov til å starte en deltaljeregulering av eiendommen «Stranda» umiddelbart.

Mvh  
Håkan Stengrundet  
Trysil Byggsystem AS/Trybo AS  
Arbeidsgiver/utbygger.