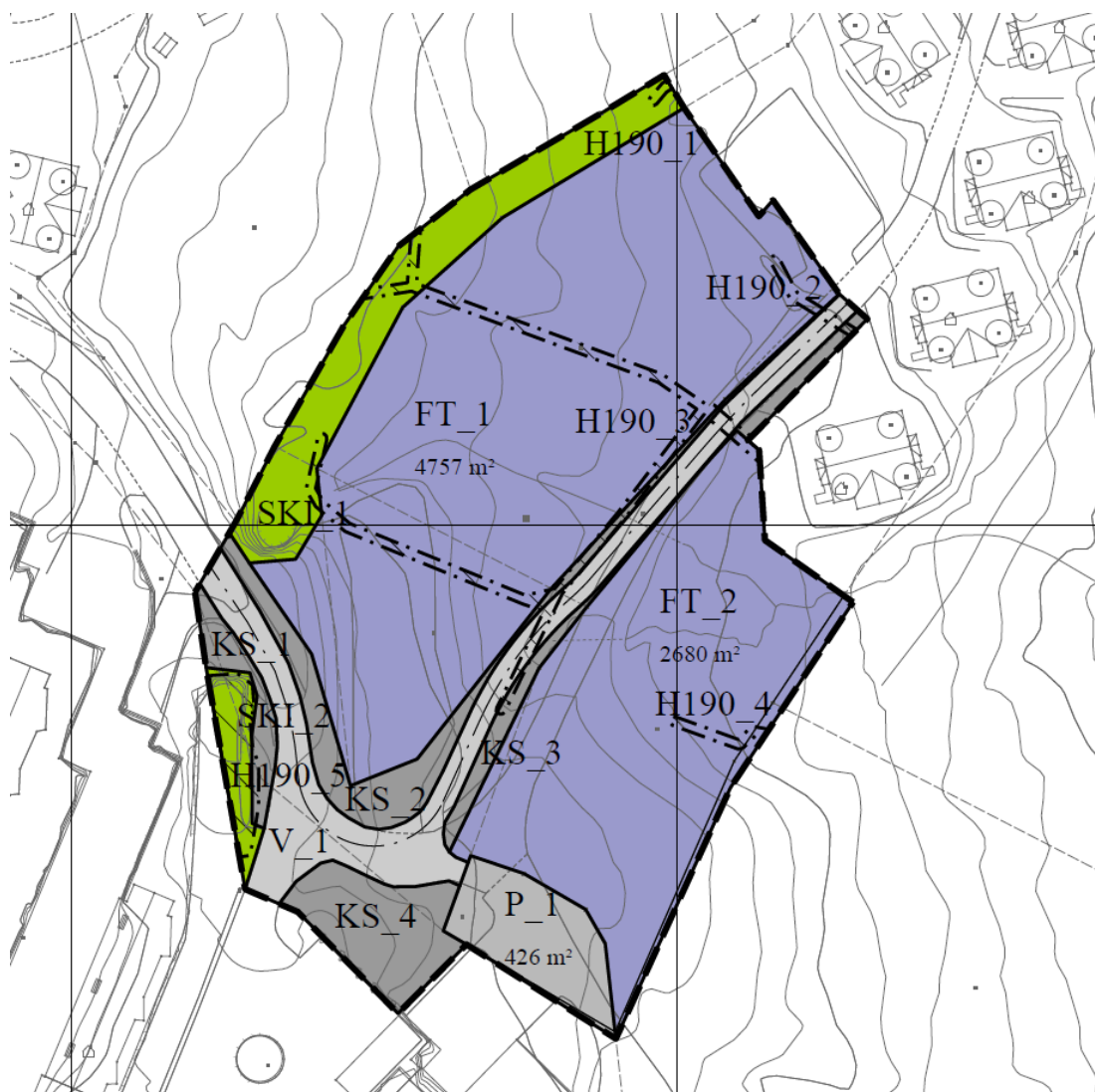

Detaljreguleringsplan for

Trysil Panorama

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arenalpluss.no

Utskriftsdato, 8. april 2025



Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 20230100

Oppdragsgiver: SkiStar Trysil

Rapportnavn: Planbeskrivelse detaljreguleringsplan for Trysil Panorama

Plan-id: 20230100

Dato: 08.04.25

Prosjektnr: 12730

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Planbeskrivelse: Andreas Lindheim

Kvalitetskontroll: Espen Brustuen / Erik Sollien

Areal+ AS, www.arealpluss.no



1	INNLEDNING	4
1.1	BAKGRUNN OG FORMÅL	4
1.2	PLANAVGRENSNING	4
1.3	PLANPROSESS	5
1.4	MEDVIRKNING	5
1.5	PLANSTATUS	5
1.6	RELEVANTE LOVER, FORSKRIFTER OG RETNINGSLINJER	7
2	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET-DAGENS SITUASJON OG AREALBRUK	9
2.1	BELIGGENHET	9
2.2	TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK	9
2.3	NATUR, MILJØ OG FRILUFTSLIV	10
2.4	KULTURMINNER	16
2.5	EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG INFRASTRUKTUR	16
3	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
3.1	PLANKART	19
3.2	AREALREGNSKAP	20
3.3	FORHOLD TIL OVERORDNET PLAN	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
3.4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	20
3.5	SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	24
4	KONSEKVENSER AV PLANEN	27
4.1	LYS OG LYSFORURENSNING	27
4.2	TRAFIKK OG TRAFIKKSIKKERHET	29
4.3	STØY	29
4.4	LANDSKAP	30
4.5	NATURMANGFOLDLOVEN	30
4.6	FLOM OG OVERVANN	31
4.7	IDRETT, FRILUFTSLIV OG FOLKEHELSE	31
4.8	KULTURMINNER	31
4.9	BARN OG UNGE	32
4.10	VANNMILJØ	32
5	ROS-ANALYSE	32
5.1	SAMLA VURDERING	32
6	SAMMENDRAG AV MERKNADER	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

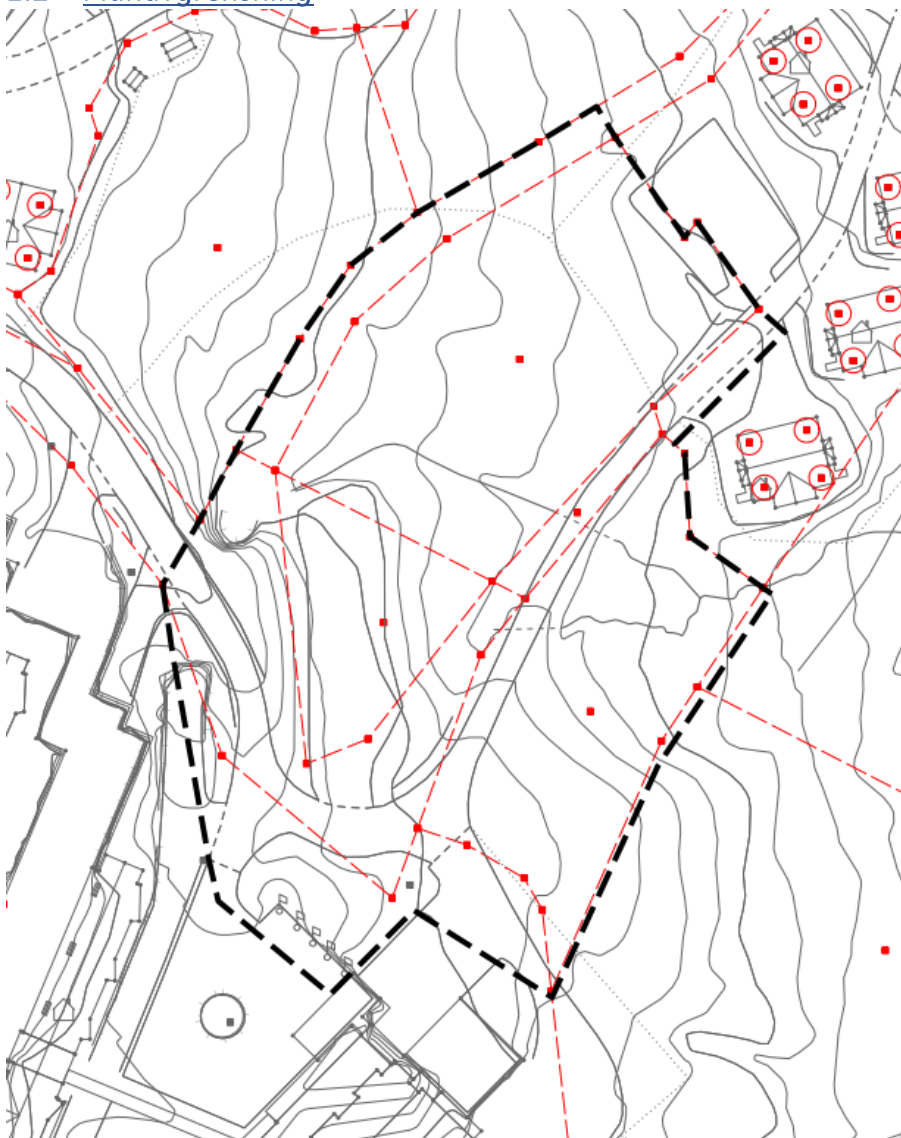
Hensikten med planarbeidet er å utvikle og fortette arealet med muligheten for 4 nye leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. I eksisterende reguleringsplan er arealet avsatt til herberge og bevertning, mens arealet i kommuneplanen er avsatt til fritids- og turistformål. I denne reguleringsplanen vil arealformål fritids- og turistformål brukes videre.

Per nå planlegges 36 leiligheter fordelt på 4 bygninger. 2 bygg vil inneholde 12 leiligheter, mens de 2 øvrige byggene vil ha 6 leiligheter i hvert bygg.

Det ønskes leilighetsbygg i naturfarger med saltak. Parkering vil skje i kjeller og på terreng.

Det er vedtatt en ramme på til sammen 2696 senger for områdene R1390, 1392 og 1393. Dette prosjektet vil ha til sammen 220 senger.

1.2 Planavgrensning



Figur 1 Planavgrensning

1.3 Planprosess

Oppstartsmøte	03.02.2023
Varsel om oppstart av planarbeid	21.03.2023
Frist for innspill til planarbeidet	28.04.2023
Planforslag sendes til behandling	Oktober2023
Første gangs behandling i planutvalget	07.03.2024
Planforslaget ute på høring	13.03.2024 - 30.04.2024
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

1.4 Medvirkning

Ordinær planprosess er lagt til grunn. Det ble sendt ut varsel om oppstart den 21.03.23, med 4 ukers frist. Under varslingsperioden ble spørsmål besvart fortløpende. Det ble i tillegg avholdt møte på Teams den 31.03 med eierseksjonssameie Utsikten I.

Det er kommet til sammen 14 innspill under varsel om oppstart av planarbeider. Sammendrag med kommentarer finnes i kapittel 6.

1.4.1 Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering mot reglene i Forskrift om konsekvensutredning. Trysil kommune har ikke stilt krav om utarbeidelse av planprogram med egen konsekvensutredning for planarbeidet fordi planarbeidet er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

1.5 Planstatus

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Arealet er avsatt til Fritids og turistformål, AFT_F. Området åpner for kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg og serviceaktiviteter knyttet til formålet.

Det er krav om utbyggingsavtale, jfr kommuneplanens arealdel 2.2 jfr 3.4. For det aktuelle arealet vil bokstav B, M og N gjøre seg gjeldende. Bokstav A er løst i reguleringsbestemmelsene, mens bokstav M løses ved anleggsbidrag.

Bestemmelse 3.5.7 omhandler fritids- og turistformål. Prosjektet er innenfor rammene i 3.5.7, med et avvik på mønehøyder. Det kan bygges inntil 11 meter mønehøyde. Det er ikke angitt i kommuneplanen om dette er fra eksisterende terreng, nytt terreng eller gjennomsnittlig planert terreng. Prosjektet har en noe høyere mønehøyde enn tillatt i kommuneplanen.



Figur 2 Planavgrensning med kommuneplan i bakgrunn

1.5.1 Reguleringsplan R1390, R1392 og R1393 i Fageråsen

Arealet er avsatt til Herberge og bevertningssted, med feltnavn BU4. Kommuneplanens bestemmelser gjelder for området.



Figur 3 Reguleringsplanen i området

1.6 Relevante lover, forskrifter og retningslinjer

1.6.1 Lov om folkehelsearbeid

Folkehelseloven trådte i kraft 1. januar 2012. Folkehelseloven skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller.

1.6.2 Naturmangfoldloven

Loven gir regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Tiltaket berører ikke områder som er verna eller områder som er foreslått verna med hjemmel i Naturmangfoldloven. I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §§ 8 til 12.

1.6.3 Kulturminneloven

Loven bidrar til å forvalte, verne og sikre kulturminner for fremtidige generasjoner.

1.6.4 Forskrift og rammer for vannforvaltningen

Formålet med denne forskriften er å gi rammer for fastsettelse av miljømål som skal sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene.

1.6.5 Øvrig lovverk

Det er ikke kjent at tiltaket må belyses i forhold til eller vil kreve tillatelse etter annen lovverk.

Det antas at sektormyndighetene i forbindelse med høringen av planforslaget i så fall vil informere om slike krav.

1.6.6 Stortingsmeldinger

- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.

1.6.7 Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 2020.01.2025 Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 20.12.2024
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Veileder: Rettlejar om planlegging av fritidsbustader (Kommunal- og distriktsdepartementet 2022)

2 Beskrivelse av planområdet-dagens situasjon og arealbruk

2.1 Beliggenhet

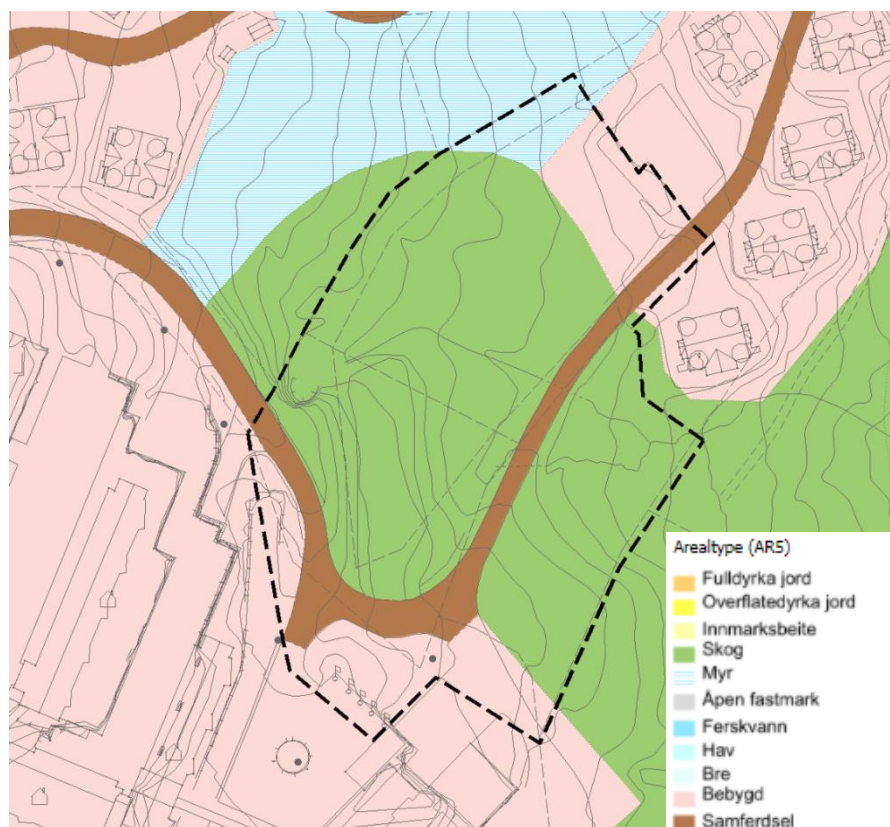
Planområdet ligger sentral plassert på Fageråsen, tett på Ski Star Lodge Trysil.

Det er kort vei til sentralt beliggende tilbud som sportsbutikk, spa, svømmebasseng med mer. Planområdet har delvis utbygget infrastruktur. Planområdet har svært gode muligheter for ski inn/ut, med heis F13 Myrsnipa og F6 hytteheis svært nærme. Noe vest for planområdet finner man Høyfjellsenteret med blant annet sportsbutikker, skiskole, skiutleie, dagligvare og pub.

Sommer og høst er det også gode muligheter for turer i fjellet. Området har gode utsiktsforhold og solforhold og egner seg godt for fritidsbebyggelse.

2.2 Topografi og landskapstrekk

Området er stedstypisk for regionen, med tett granskog og noe lauvskog. Trysil kjennetegnes av rolige landskapsformasjoner, gjerne skogkledde åser. Det er kun de høyeste toppene som er over tregrensen.



Figur 4 AR5 kart

I NIBIO sitt landskapsregister er området kategorisert som «Fjellskogene i Sør-Norge». Landskapet beskrives av NIBIO som «Åpent skogpreg med vide utsyn, ofte panoramisk utsikt til fjellområdene. Storstilet utbygging med turistanlegg og hytter endrer det tradisjonelle bildet av fjellskogsregionen»

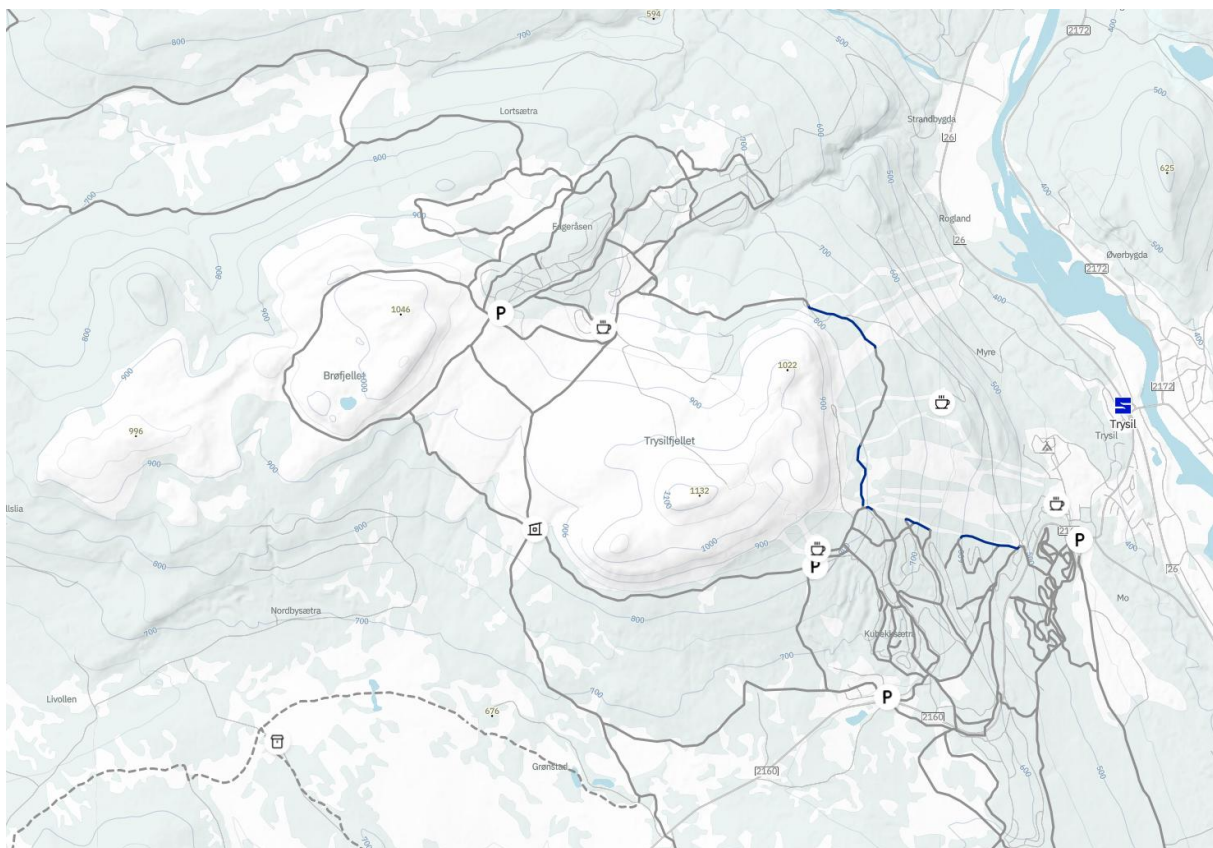
2.3.1 Friluftsliv

[illegible]

Figur 5 Anbefalte gåturer på Fageråsen



Figur 6 Løypekart Trysil



Figur 7 Langrennsløyper i området (mørk grått)

2.3.2 Lokalklimatiske forhold

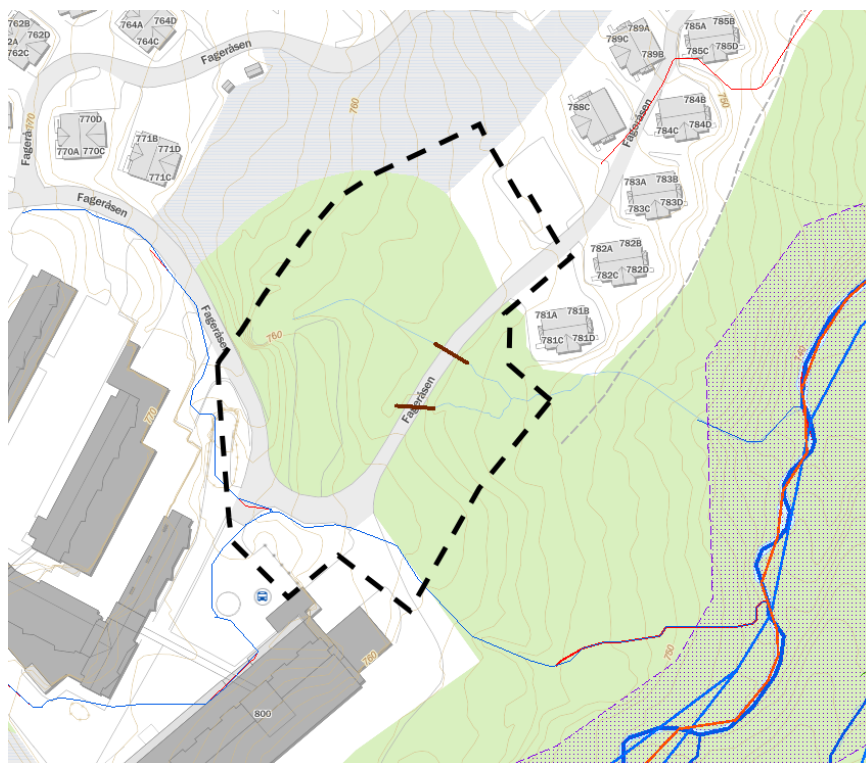
Det lokale klima er typisk innlandsklima med lange vintre. Normalt legger snøen seg i november og varer ut april. Det er store temperaturvariasjoner gjennom året, fra omtrent +20 til -25.

2.3.3 Miljødirektoratets naturbase

Det er gjort søk i Miljødirektoratets naturbasen den 12.05.2023. Det er ikke gjort treff innenfor planområdet på arter av forvaltningsinteresse, rødlistearter eller utvalgte naturtyper etter DN-håndbok 13 og 19.

2.3.4 Naturfarer

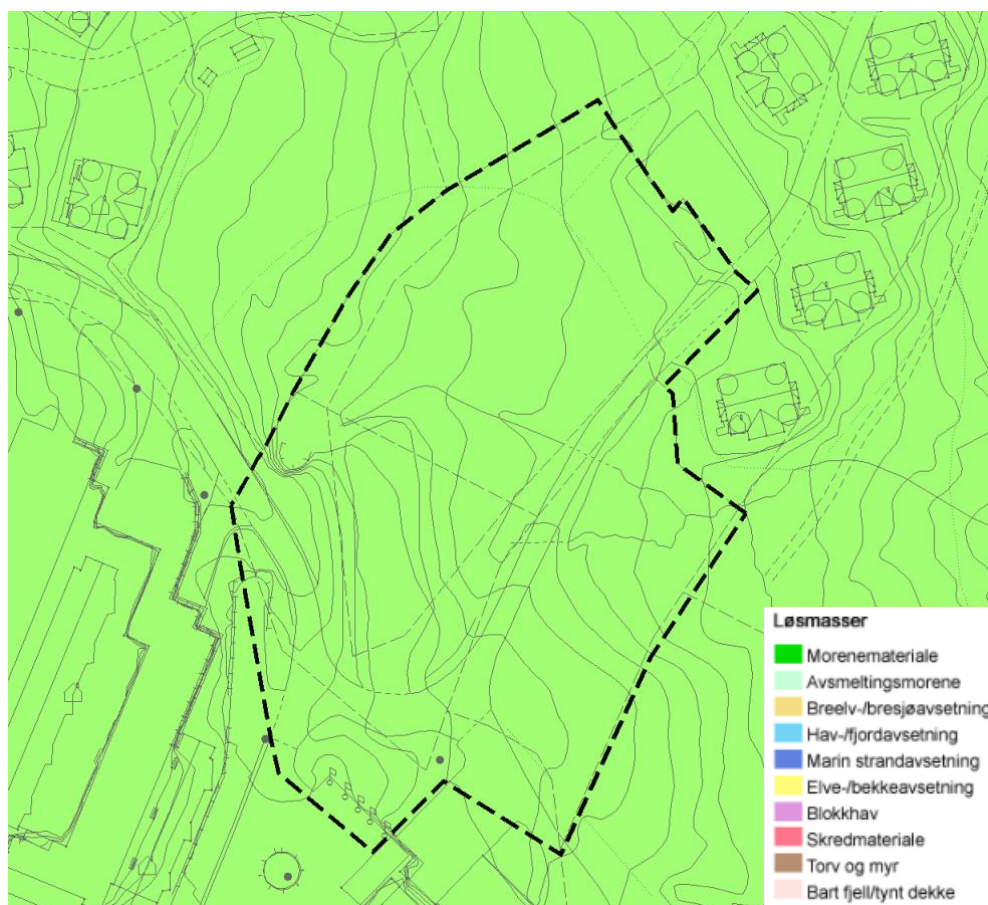
Det er ikke registrert aktsomhetsområde flom innenfor planområdet. Det er registrert drenslinjer i utkanten av planområdet og to stikkrenner igjennom veien. Kvernbecken er omgitt med aktsomhetssone.



Figur 8 Planområdet med drenslinjer.

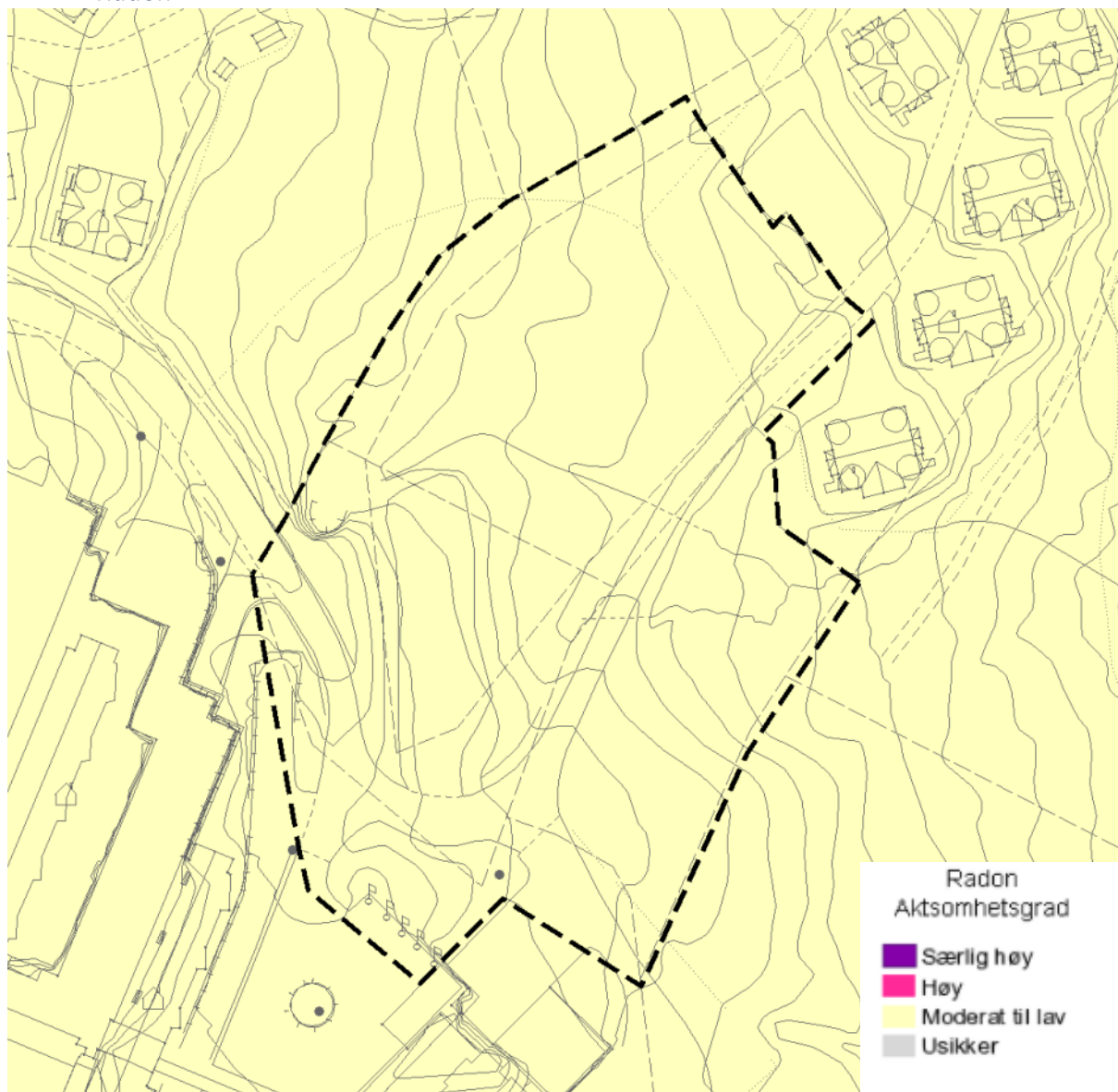
2.3.5 Geologi og løsmasser

Området består i hovedsak av bergarten Granitt. Løsmassene består av usammenhengende eller tynt morenemateriale over berggrunnen. Materiale transportert og avsatt av isbreer. Materialet er dårlig sortert, ofte kompakt og kan inneholde alle kornstørrelser, alt fra leir til stein og store blokker. Avsetningens tykkelse kan variere fra noen desimeter til mange titalls meter.



Figur 9 Løsmassekart

2.3.6 Radon



Figur 10 Kart med radonforekomst

Planområdet er registrert med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon. TEK17 omhandler radon og bebyggelsen innenfor planområdet vil forholde seg til forskriften.

2.3.7 Vegetasjon og bonitet

Områdene innenfor planavgrensningen som ikke er parkering/grusplass består i all hovedsak av noe uproduktiv granskog, åpen jorddekt fastmark og myrarealer. Skogen i området har middels til av bonitet.



Figur 11 Svart skravur viser vernskog

Utbyggingsområdet berører også skog definert som vernskog og areal over vernskogsgrensen.

Vernskog er i henhold til Skogbruksloven § 12, skog som tjener til vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Drift i vernskogen er meldepliktig. Ved skjøtsel og drift i vernskogen skal legges avgjørende vekt på at varmestruktur ikke vedvarende forverres ved hogstinnngrep. Inngrep som bl.a. kan føre til kaldluftsstrømmer, økt frostfare og vesentlig øket vindhastighet skal unngås.

Vernskogen sitt hovedformål er å verne annen skog fra naturskader. Det gjelder i hovedsak skog som ligger lavere i terrenget. Arealene nedenfor vernskogsgrensen er allerede sterkt utbygget, og i skogbrukssammenheng har derfor vernskogen liten verdi i planområdet.

Skogen i området er registrert med vernskog. Denne registreringen er gammel, og området er i dag avskoget eller bebygget.

2.3.8 Landbruk, beiteinteresser

Området ligger inneklemt mellom eksisterende fritidsbebyggelse og hotell. Det er lite landbruksinteresser innenfor planområdet, men det er beitedyr i influensområdet.

2.4 Kulturminner

Det er gjort søk etter kulturminner i InnlandsGIS. Det er ikke gjort treff i søket.

2.5 Eksisterende bebyggelse og infrastruktur

2.5.1 Bebyggelse

Typologien i området kjennetegnes av bygg i ulike størrelser, ofte plassert relativt tett, som i en typisk fjellandsby.

Ski Star Lodge Trysil er tilgrensende vest for planområdet. Resorten består av 369 rom, svømmebasseng, spa mm. Øst for planområdet ligger leilighetsbebyggelse med 4 leiligheter per bygg.



Figur 12 Planområdet sett mot øst



Figur 13 Ski Star Lodge Trysil vest for planområdet



Figur 14 Leilighetsbebyggelse mot nordøst

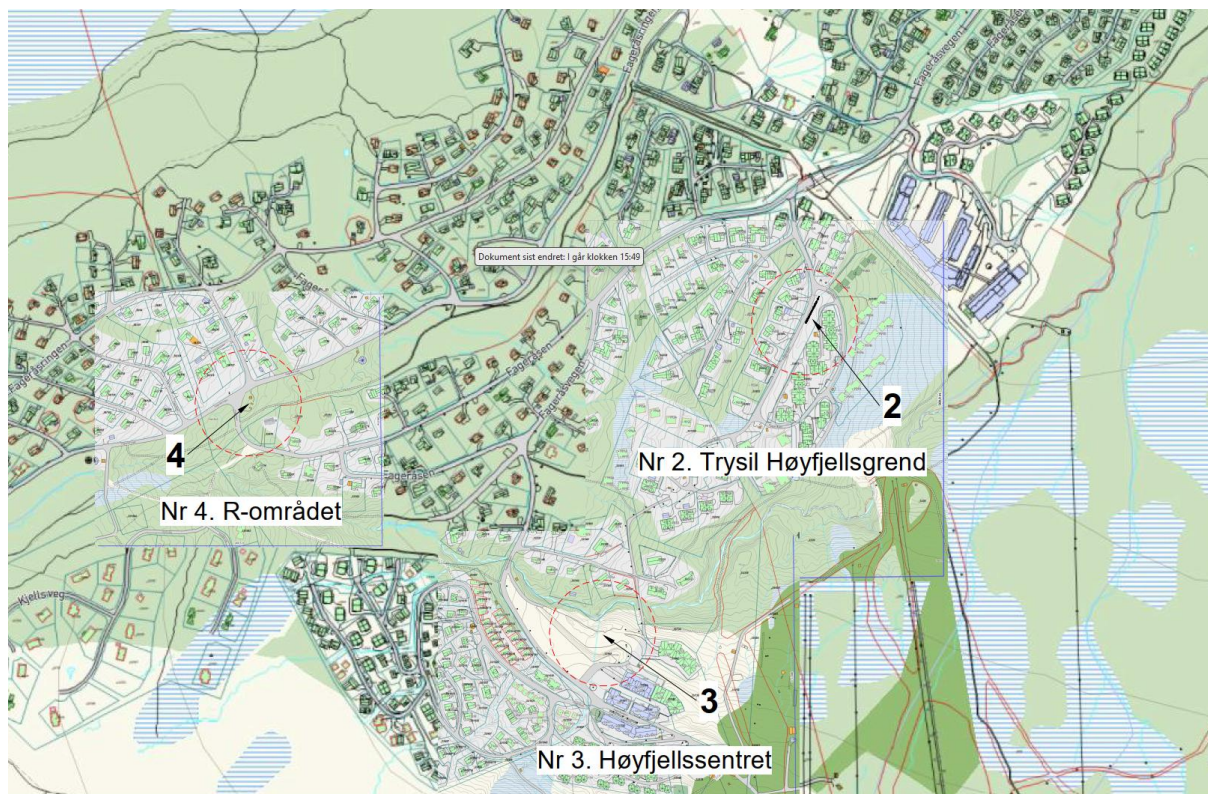
2.5.2 Veg, trafikk og parkering

Fra fylkesveien er det privat vei opp til planområdet. Fageråsen Fritid AS drifter og vedlikeholder veien.

Planområdet har felles adkomst med hotellet og eierseksjonssameiet. Gjennom planområdet går adkomst til eierseksjonssameiet øst for planområdet. Adkomsten har avkjøring fra Fageråsveien. Videre går det en langrennsløype rett ovenfor planlagt bebyggelse.

2.5.3 Renovasjon

Fageråsen Fritid As har flere returpunkter i området. Det er per i dag fire stasjoner: Trysil Høyfjellssenter, krysset Fjellvegen/Fageråringen, Trysil Høyfjellsgrend, Brynbekken. Alle renovasjonsplassene har kildesortering. Stasjon nr. 2 i kartet under er etablert i 2022 med Molok.



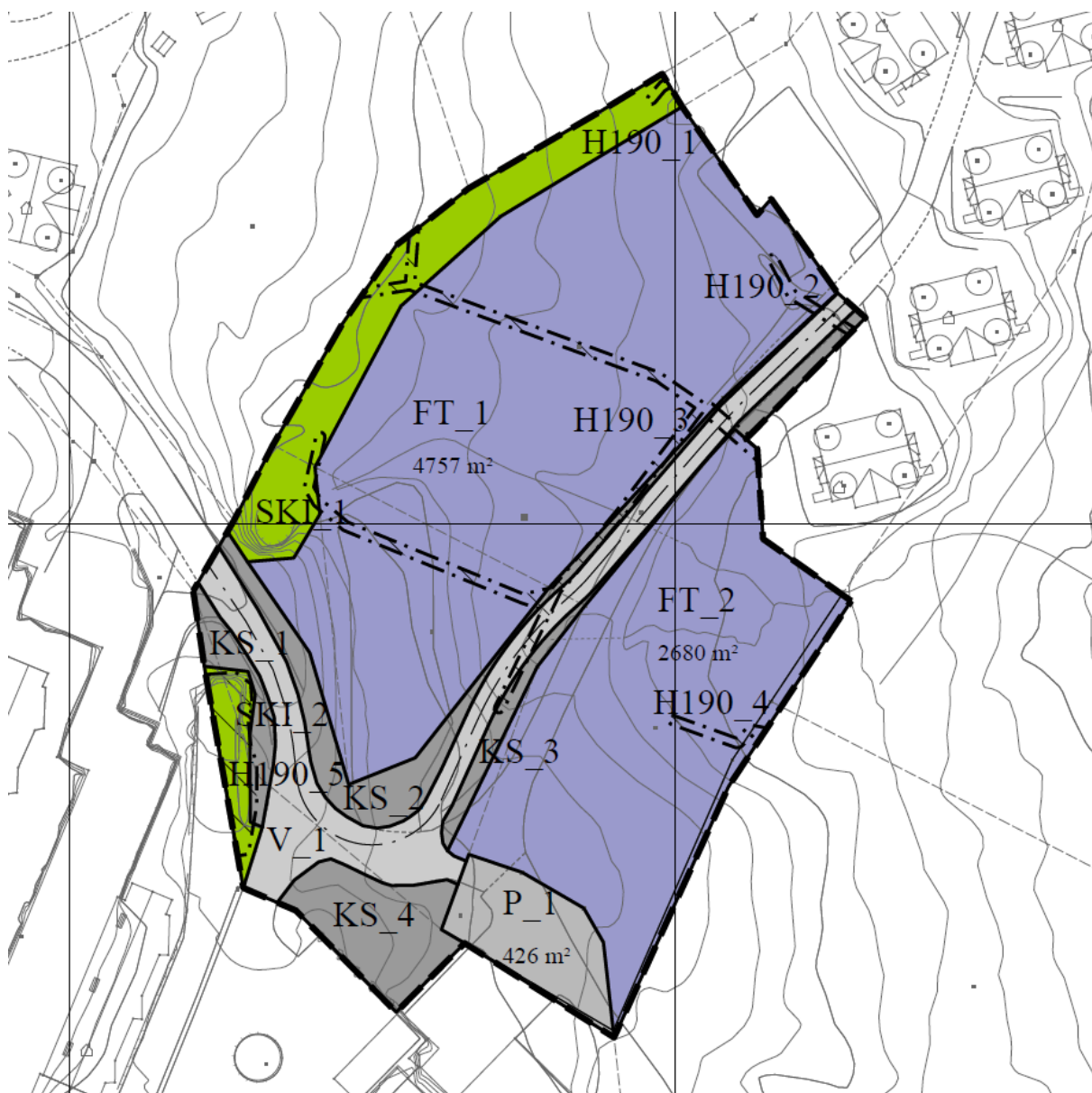
Figur 15 Avfallsstasjoner i nærområdet

2.5.4 Energiforsyning

Det går strøm inn til planområdet i dag. Alle nye strømtilføringer skjer med jordkabler.

3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Plankart



Figur 16 Plankart

3.2 Arealregnskap

sosi-kode	Arealformål	areal/m2
2018	Annen veggrunn - tekniske anlegg	1157
1170	Fritids- og turistformål	7437
2080	Parkering	426
1420	Skiløypetrasé	975
2010	Veg	1042
Totalsum		11036

3.3 Bebyggelse og anlegg

3.3.1 Fritids- og turistformål

Det planlegges 4 bygg. Hus 1 og 2 vil bestå av 12 leiligheter, mens hus 3 og 4 vil ha 6 leiligheter hver. Det legges opp til leilighetsbygg der bygningsvolumene har saltak og vil være i naturfarger. Bygningene oppføres med stående trepanel og tretak. Parkering skjer i parkeringskjeller og på terreng som vist i figur 21.

Bygningsvolumene har en mønehøyde på 12,0,- 13,0 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bestemmelse for grad av utnytting er basert på bebygd areal (BYA). %-BYA anses å være mest riktig da det angir forholdet mellom volum og tomtens størrelse, og forholdet mellom bebygd og ubebygd areal.

Det er gjort beregninger på BYA per hus.

Hus 1 BYA - 656 m²

Hus 2 BYA - 656 m²

Hus 3 BYA - 375 m²

Hus 4 BYA - 375 m²

Parkering på terreng - 666 m²

Sum BYA 2 728 m²

Til sammen vil dette utgjøre et behov på BYA=35%.

Parkeringsplasser fordeles i utgangspunktet slik:

Hus 1 – 13 p-plasser i garasjeanlegg.

Hus 2 – 13 p-plasser i garasjeanlegg.

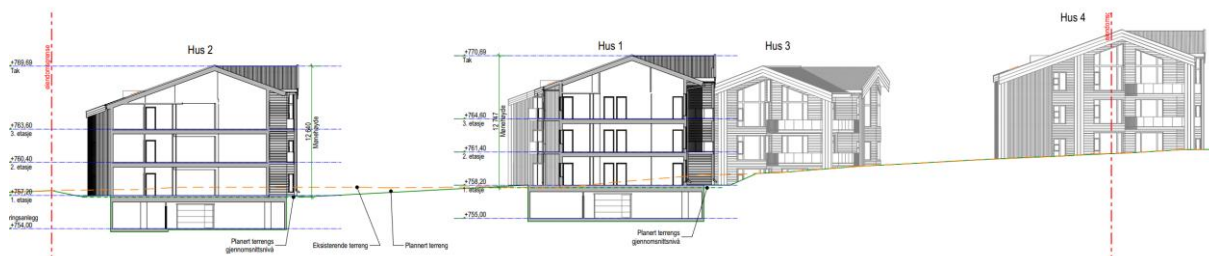
Hus 3 – 6 p-plasser i garasjeanlegg.

Hus 4 – 6 p-plasser i garasjeanlegg.

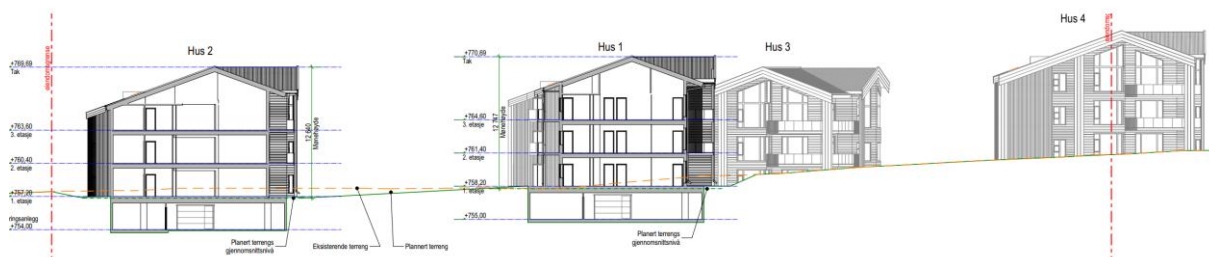
37 p-plasser på terreng.

Velger man 1,5 p-plass per leilighet blir parkeringsbehovet $18+18+9+9 = 54$ plasser. Totalt er prosjekt planlagt med 75 plasser, godt innenfor minimumskravet.

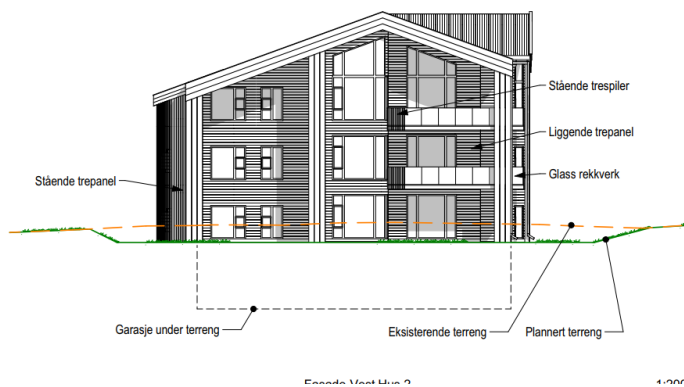
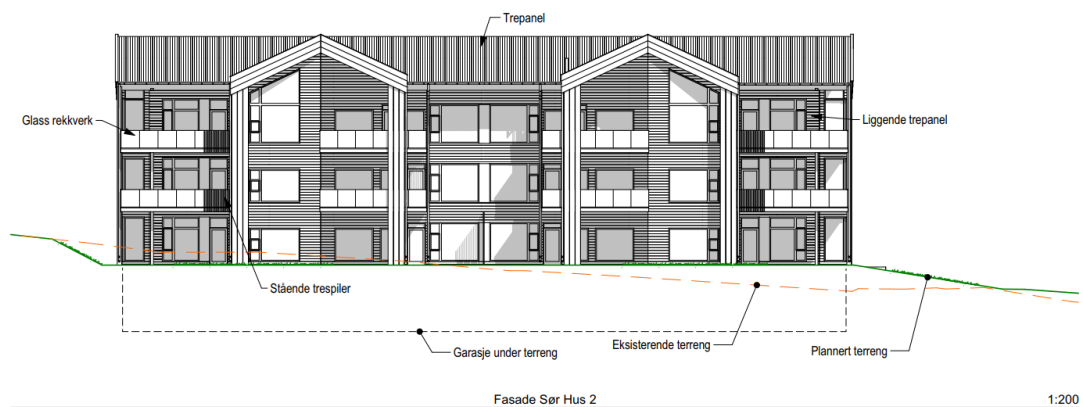
Totalt planlegges ca. 6500 m² BRA, fordelt på 2090 m² BRA på bygninger med 12 leiligheter og 1160 m² BRA på bygninger med 6 leiligheter.



Figur 17 Snitt

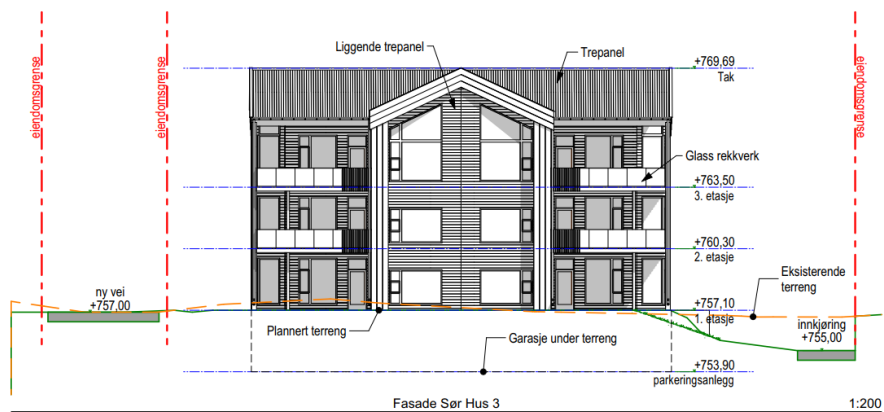
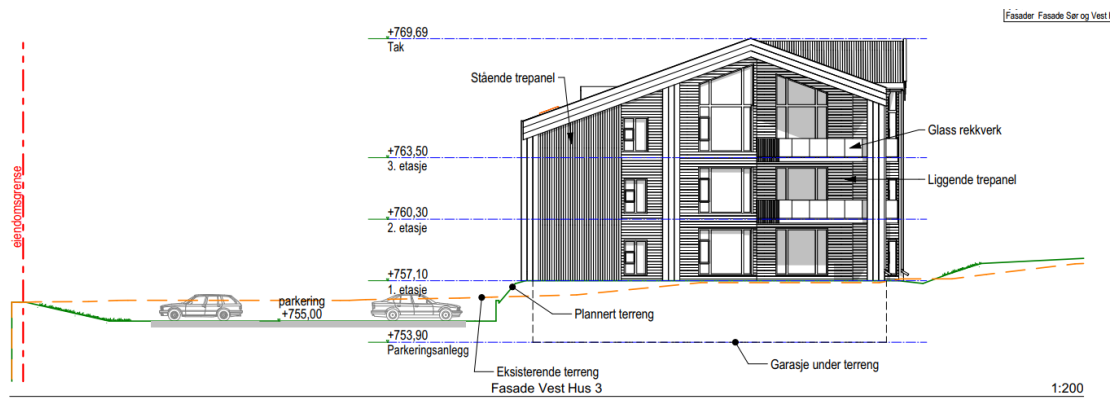


Figur 18 Snitt

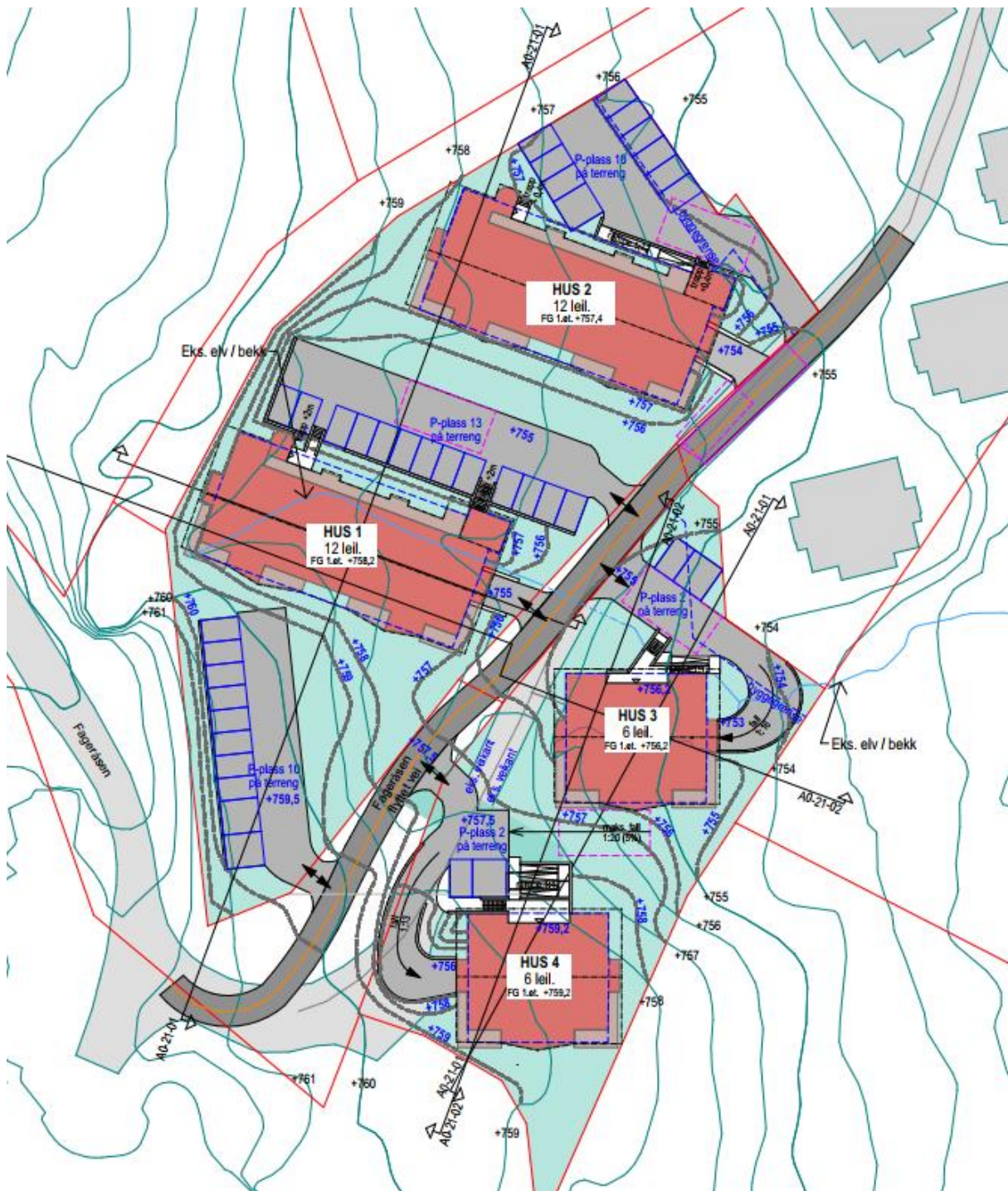


Figur 19 Fasade

Det åpnes for en takvinkel på mellom 19 og 35 grader. For heissjakter, trappeoppganger takoppløft og andre mindre deler av taket kan det tillates ned til 0 grader takvinkel.



Figur 20 Fasade



Figur 21 Situasjonsplan

Skiløype (Ski_1-2)

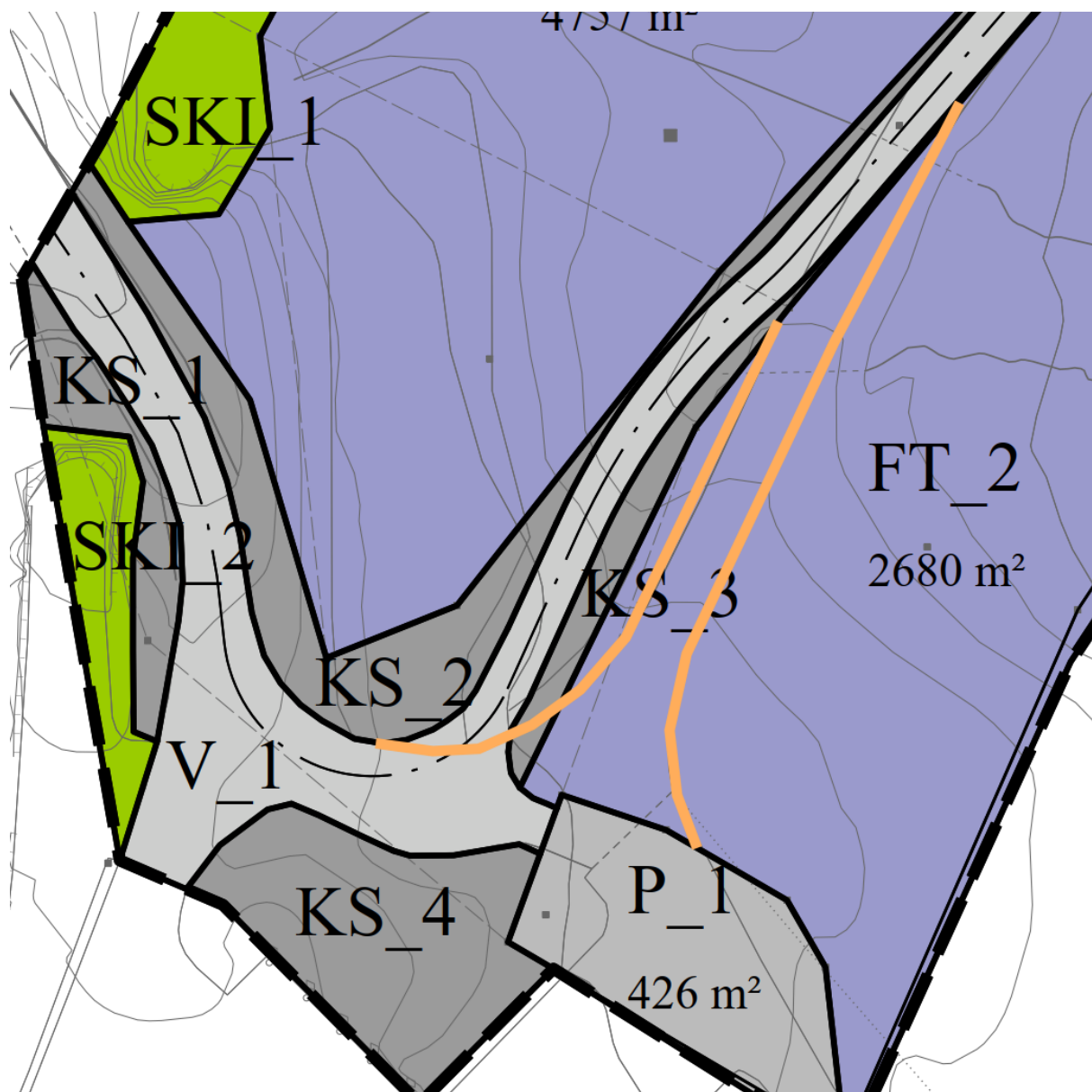
Skiløype SKI_1-2 er eksisterende tilkomststrásé for langrenn og alpint. Skiløypen videreføres med mulighet for utbedring.

3.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

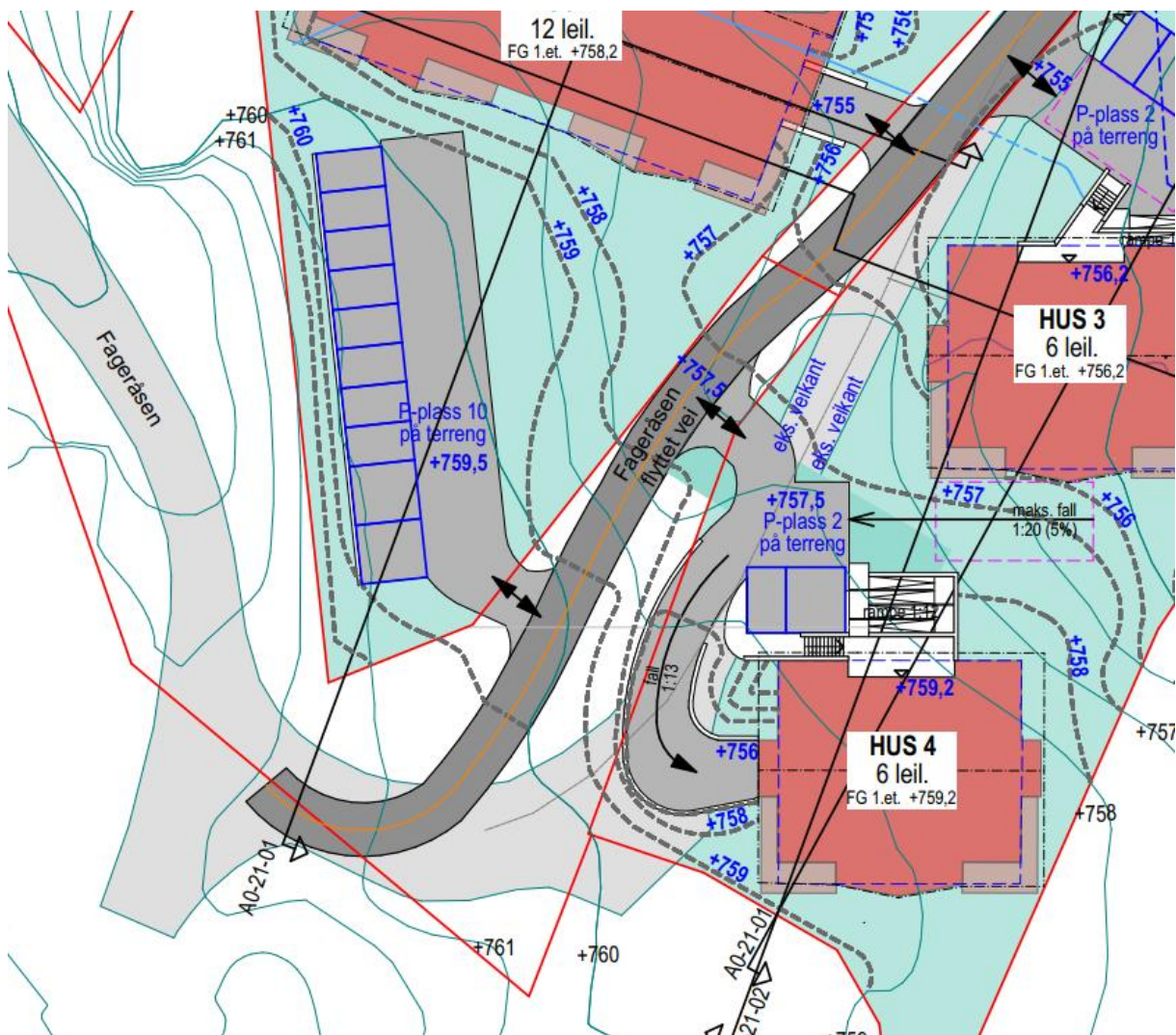
3.4.1 Veg (V_1)

V_1 består er eksisterende vei igjennom området. Denne må justeres noe for å få plass til den nye bebyggelsen. Eksisterende vegkant er markert med rødt i bildet under. Denne flyttes høyere opp i terrenget, i tråd med eksisterende plangrunnlag.

På figur 22 ser man justert vei og eksisterende vei på samme kart. Eksisterende vei vil komme i konflikt med hus 3 og 4.



Figur 22 Del av V1 som justeres



Figur 23 Justert vei

3.4.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Arealet består av tekniske anlegg og grøftearealer. Området videreføres som kombinert grøfteareal og areal for teknisk infrastruktur. I bestemmelsene er det åpnet for at tekniske anlegg /infrastruktur (strømkabler, vann og avløp, fiber, nettstasjon, nodehus o.l.) kan etableres innenfor arealformålet. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering/snøopplag. Skjæringer- og fyllingsskråninger skal tilsås, men holdes fritt for vegetasjon som er til hinder for fri sikt mot vegtrafikk.

3.4.3 Parkering (P_1)

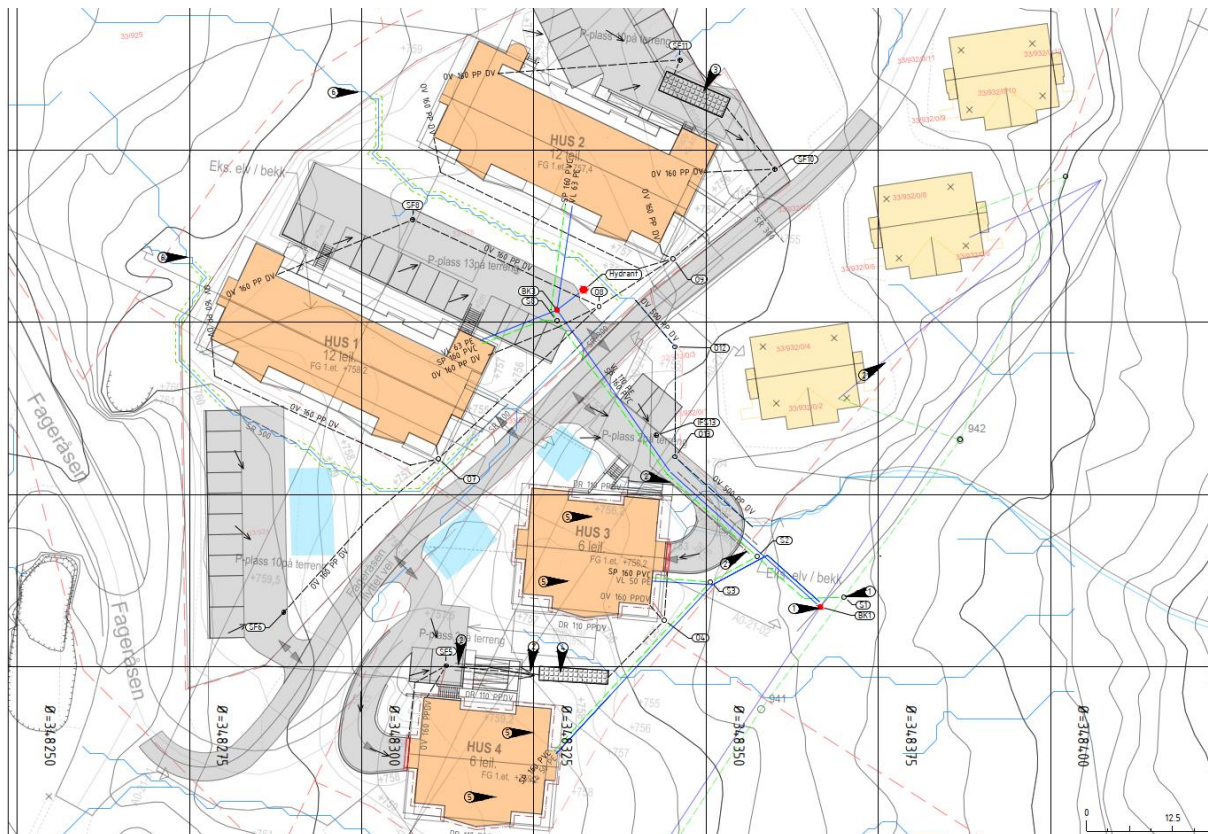
P_1 er eksisterende parkering for Ski Star Lodge Trysil. Parkeringsplassen reguleres som den ligger i dag.

3.4.4 Vann og avløp

EM-prosjekt har utarbeidet rammeplan for vann, avløp og overvann.

Det må etableres nye tilkoblinger for vann og spillvann.

For ny tilførsel av vann etableres det ny brannkum BK2 på eksisterende kommunal ledning. De føres vann videre fra disse dimensjonene PE 50 mm og PE 110 mm for forbruksvann. PE 110 VL for tilførsel til ny brannkum BK3 med tilhørende hydrant, se tegning GH01. Spillvann tilkobles med ny stikkledning SP160 PVC til Fageråsen Drift sitt ledningsnett for spillvann i GS vei langs Dronningveien.



Figur 24 Utklipp av VAO-plan

3.4.5 Annen sikringssone, overvann, H190

Overvann håndteres lokalt med infiltrasjonssoner rundt bygg for taknedløp og med utslipp til resipient via vadi og kulverter. Det bør i anleggsperioden gjøres tiltak som for eksempel med sedimenteringscontainere for overvann og anleggsvann, slik at dette ikke går urensset ut i bekken. Omlagte drensveier er lagt inn i planen med hensynssone H190.

4 Konsekvenser av planen

4.1 Overordnet planverk

Arealet er i gjeldende kommuneplan for Trysil 2014-2025 avsatt til AFT_F med følgende bestemmelser:

3.5.7 Områder for fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

- a) Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, og i utgangspunktet bestå av kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg, og serviceaktiviteter knyttet til formålet.
- b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige % BYA = 40 %, inkludert parkeringsareal.
- c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 11 m for flerleilighetsbygg.
- d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf. TEK10 § 6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks. 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.
- e) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m² pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA, eller minimum 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

Arealformålet i reguleringsplanen er fortsatt fritids- og turistformål, men med nye feltnavn etter nye tegneregler (FT). Bokstav A i bestemmelsen er derfor ivaretatt.

I bokstav B er det en begrensning på BYA=40%. Prosjektet har til sammen en BYA på 35%, og er innenfor de gjeldene bestemmelsene

Mønehøyden overskrides med inntil 2 meter i prosjektet, dersom man følger gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke angitt måleregler i kommuneplanen og gjennomsnittlig planert terreng er valgt. Kommuneplanen er gammel og det er etter kommuneplanen kommet ny TEK, med høyere krav til energieffektivitet. Dette medfører i seg selv noe høyere bygg. Videre har man ønske om å skape et bygg som harmonerer med SkiStar Lodge Trysil, som har slake takvinkler. Ønsket om dette sammen med god romfølelse innvendig medfører noe høyere møne enn tillatt.

Øvrige bestemmelser er ivaretatt etter kommuneplanens bestemmelser.

Videre ligger den en reguleringsplan over området, R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen. Dette er en eldre reguleringsplan hvor kommuneplanen har forrang i visse tilfeller:

42800307500	R 75*	R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen	2005
42800307900	R 79*	R 1388 i Fageråsen	2005

* - reguleringsplanene skal fortsatt gjelde for de områdene som er bygd ut, mens kommuneplanens arealdel overstyrer arealbruken for de resterende områdene.

Da området er ubebygget, forholder dette prosjektet seg til arealdelen av kommuneplanen.

4.2 Lys og lysforurensning

Det er blitt et større fokus på utelys og lysforurensning. Planen tar innover seg denne utfordringen og utebelysning skal enten festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående. Det kan også benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys.

4.3 Trafikk og trafiksikkerhet

Leilighetsbyggene har ski inn og ski ut og man trenger ikke benytte bil etter man har ankommet leiligheten. Det er gangavstand til hotellet med alle fasiliteter.

Skiløype går i kulvert under V1. Denne kan også benyttes sommerstid for mye trafikanter, langs Fageråsveien er det fortau.

Utbyggingen vil medføre økt trafikk på Fageråsveien og på FV26. Det er satt rekkefølgekrav til bidrag for utbedring av kryss/rundkjøring mellom FV26 og Vestbyvegen,

Fageråsveien har en kjørbanebredde på 7,0 meter med fortau for myke trafikanter.

Det er laget en oversiktlig tabell nedenfor som viser trafikk basert på 70, 50 og 20 prosent belegg. Det er beregnet 1,5 tur i snitt per dag, da en andel av leietagere vil benytte seg av andre transportmidler:

Antall leiligheter	Belegg	Turer per dag	Sum per helg.
36	70%	1,5	76
36	50%	1,5	36
36	20%	1,5	14

Om man legger til grunn 70% belegg på hyttene med en bil per hytte vil trafikkmengden bli omtrent 25 biler. Ved 70% belegg og man regner 1,5 turer per bil vil utvidelsen genere 76 turer per helg. Deler vi dette på «12 dagtimer» fordelt på 2 dager blir det 3 biler per time økt trafikk på Fageråsveien, noe mindre om man regner med fredag ettermiddag.

Omfanget av trafikk innenfor og inn til området tilsier at det ikke er behov for særskilte trafiksikkerhetstiltak i forbindelse med utbyggingen utover det som er nevnt ovenfor.

4.4 Støy

Planområdet er i seg selv ikke utsatt for støy og ny virksomhet er ikke definert som støyskapende virksomhet.

Det er lagt inn bestemmelse om støy og om anleggsgjennomføringen. Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og Teknisk forskrift eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.

Anleggsarbeid kan foregå fra kl. 0700-1900, mandag til torsdag, samt fredag mellom kl. 0700-1600. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet, må dette varsles de berørte parter.

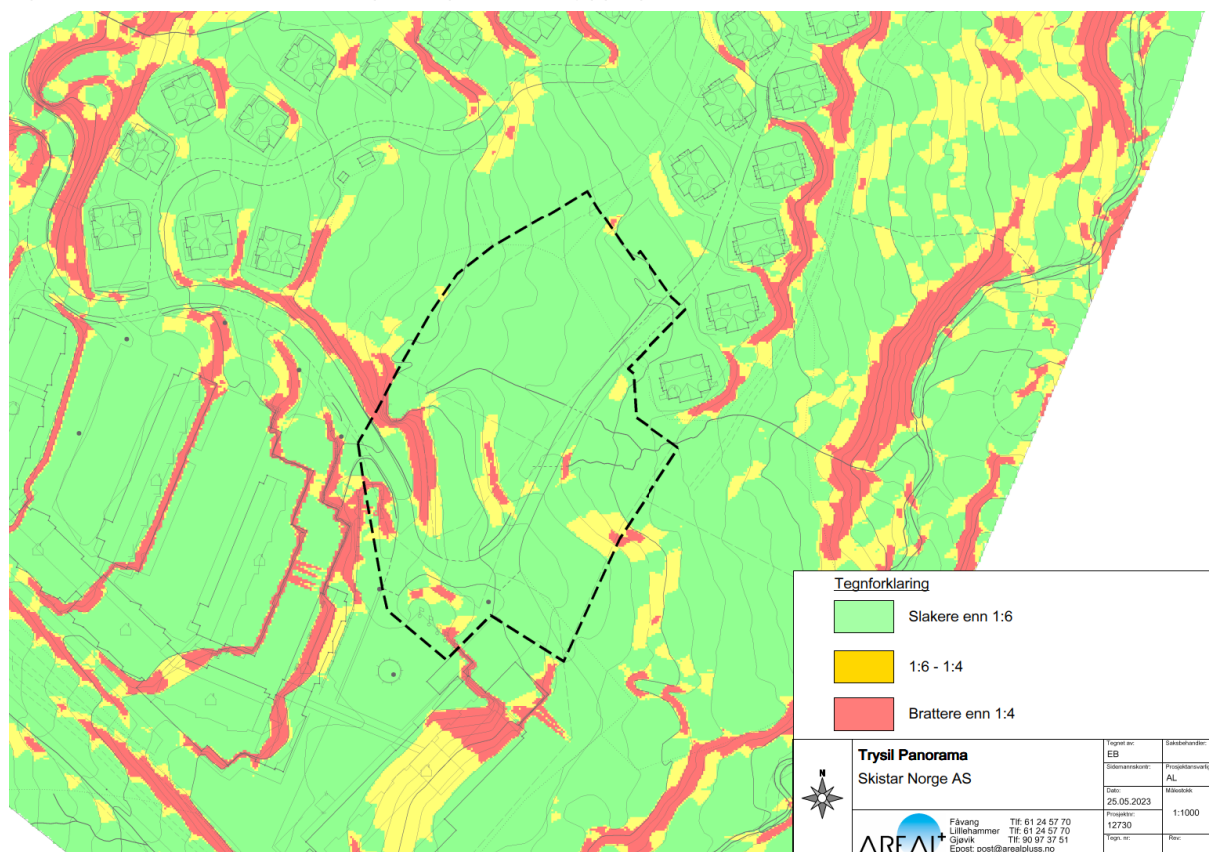
4.5 Landskap

Leilighetsbyggene er plassert i et område med tett utbygging av fritidsleiligheter. Bebyggelsen er tilpasset omkringliggende bygninger, men med et mer moderne preg. Eierseksjonssameiet i nord-øst har to etasjer, ny bebyggelse planlegges med 3 etasjer, mens hotellet mot sørvest har opptil 4 etasjer.

Mønehøgden overskrider kommuneplanen med inntil 2 meter. Området ligger ikke spesielt eksponert, og sett fra alpinsenteret vil bakenforliggende terreng hindre ekponering. Leilighetsbyggene vil er tegnet etter inspirasjon fra Skistar Lodge i from. Det er

Terrenget rundt planområdet vil ikke bli påvirket i betydelig grad som følge av utbyggingen. Bygningsvolumene i prosjektet vi har mørke naturfarger, tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Dette gjør at dem sklir godt inn i landskapets form og uttrykk.

Det er utarbeidet helningskart for området. Arealer avsatt til bebyggelse er i sin helhet slakere enn 1:6 og er derfor vurdert til å være godt egnet til utbyggingsformål.



Figur 25 Helningskart

4.6 Naturmangfoldloven

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er lagt til grunn ved at tilgjengelig kunnskapsgrunnlag er gjennomgått. Ved gjennomgang av kjente databaser (artsdatabanken og MDs miljødatabase (11.05.23) er det ikke gjort treff innenfor planområdet. Planlagt utbyggingsområde består i all hovedsak av bearbeidet terreng og grus.

Utarbeiding og behandling av planforslaget bygger på tilgjengelig kunnskap om naturmangfoldet, jfr. krav i § 8. Tilgjengelig kunnskap tilsier at det ikke er sårbare forekomster av naturmangfold i

planområdet som krever spesielle hensyn jfr. § 9. Konklusjonen er derfor at planforslaget ikke vil være i strid med §10 om samlet belastning på økosystemet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

Tiltakshaver kjenner til at kostnader som skal hindre eller begrense skade på naturmangfoldet dekkes av tiltakshaver. Dette innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak.

Utbygging i planområdet vil skje på en måte som skal hindre skader på naturmangfoldet. Strømkabler bør følge vegtrase for å redusere graving og terrenginngrep. Det tas utgangspunkt i driftsmetoder og tekniske løsninger som ut fra en samlet vurdering gir de beste samfunnsmessige resultater, etter lovens § 12.

4.7 Flom og overvann

EM-prosjekt har utarbeidet rammeplan for vann, avløp og overvann. Det vises til rapporten med vedlegg som beskriver overgangsløsninger. Under følger kortversjon av de tre trinnene fra rammeplanen:

Overvann i området skal håndteres lokalt og mest mulig åpent i henhold til 3-trinnsstrategien.

I trinn 1 skal avrenning fra mindre nedbør fanges opp og infiltreres lokalt i grøntområder, regnbed og andre åpne overvannstiltak.

I trinn 2 skal avrenning fra større nedbørmengder fordrøyes og forsinkes før et eventuelt påslipp til ledningsnett eller resipient. Påslipp eller utslipp til resipient er ikke aktuelt i denne saken.

I trinn 3 skal det sikres trygge flomveier for avrenning fra ekstreme nedbørmengder, det vil si det overskytende avrenningsvolum som ikke tas hånd om i trinn 2.

Overvannstrinnet nr. 1 kan være lite egnet på våren med snøsmelting og tele i bakken. Man må derfor ivareta terrengutforming for å sikre nr. 2 og nr. 3. Spesielt gårds plasser med grus er utsatt for tele ved infiltrasjon på våren.

4.8 Idrett, friluftsliv og folkehelse

Prosjektet vurderes som positivt for idrett, friluftsliv og folkehelse, da fritidsleiligheter bidrar til å få mennesker ut i natur og bruker alpint/langrenn. Med svært kort vei til store friluftsområder, aktivitetsarealer, skianlegg og langrennsløyper vil brukere av planområdet enkelt ha tilgang til aktiviteter som fremmer folkehelse. Områdets verdi for befolkningens helse vurderes å ikke endres ettersom det vil legges til rette for fortsatt bruk av området sitt skinnett.

4.9 Kulturminner

Kulturarvenheten i Fylkeskommunen har kommet med uttalelse. De minner om meldeplikten etter kulturminneloven: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete

kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.10 Barn og unge

Barn- og unges bruk av området i dag er i hovedsak knyttet til barnebakken i alpinsenteret. Videre er det gode muligheter for tillegg for langrenn, sykling og friluftsliv/ turgåing sommerstid. Det er kort vei til de mest sentrale barneområdene i skianlegget.

4.11 Vannmiljø

Utslipp til vannmiljøer fra fritidsbebyggelse kan deles inn i to hovedkategorier. Utslipp fra avløp og utslipp i forbindelse med anleggsarbeider.

Det er gjort overordnede vurderinger påvirkningen av utbyggingen mot vannmiljøet. VA-plan er vedlagt planen. Det er normalt svært lite forurensning og lekkasjer fra nye VA-anlegg,

Vedrørende anleggsarbeidene vil forurensning kunne skje dersom det skjer en lekkasje fra maskiner og ved terrengbehandling. Ved oppføring av selve bygget er utslippsmulighetene få, da det normalt kun brukes håndholdte verktøy og generelt lite utstyr med forurensningspotensiale.

For å minimere sannsynligheten for skade på vannmiljø og myrer er det viktig at uteområder har permeable overflater der overflatevann infiltreres på egen tomt.

5 ROS-analyse

5.1 Samla vurdering

5.1.1 Oppsummering av avbøtende tiltak

Tilgang for nødetater		
Tilstrekkelig vegstandard for brannbiler.		Ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelse §3.3 og 5.2.1 bokstav b.
Hendelser på veg, bru, jernbane og knutepunkt		
Reguleringsplanen legger til rette for oversiktlige innkjøringer. Det er også knyttet bestemmelser til vedlikehold av stedegen vegetasjon for å sikre gode utsiktsforhold.		Det reguleres ny innkjøring til utbyggingsområdet Området er oversiktlig, med lite vegetasjon og mye grusflater.
Overvann og avrenning til bekker		
Fordrøying/lokal overvannshåndtering. Det er utarbeidet overvannsplan med nødvendig dimensjonering av flomveier og stikkrenner		Overvannsplanen er fulgt opp i planbestemmelse §4.3

Flom i små vassdrag (nedbørsfelt <20 km ³)	
Fordrøyning/lokal overvannshåndtering. Faresoner rundt bekker	Det er utarbeidet overvannsplan for å sikre sikker avrenning. Utbyggingen vil ikke føre til økt påslipp i små vassdrag.
Skog og lyng-brann (tørke)	
Oppfølging med kommunen og Fageråsen fritid AS. Sikret i bestemmelsene.	Brannvann er sikret gjennom planbestemmelse 3.3

I sum er risiko og sårbarhet i planområdet stort sett knytta til hendelser på veg og i knutepunkt samt overvann. *ROS analysen* gir detaljerte vurderinger og et sett anbefalinger som bør inkluderes i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten for tiltak i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Dersom planforslaget utformes i samsvar med anbefalingene vil risikoen i planområdet bli lik som eller til og med lavere enn den er i dag.

6 Sammen drag av merknader

<i>Offentlige instanser</i>	
Statsforvalteren i Innlandet	<i>Vår kommentar</i>
Statsforvalteren i Innlandet viser til sin rolle i plansaker. Det vises til Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Videre vises det til følgende generelle punkter: • Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen • Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse • Reduksjon av klimagassutslipp, og omlegging til miljøvennlig energi • Tilpasning til klimaendringer • Universell utforming av uteareal og bygninger • Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge • Kartlegging av og sikring mot støy • Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger for avløp og vannforsyning • Forsvarlig massehåndtering Til slutt nevnes det at det skal utarbeides ROS-analyse til planen.	Innspill om Statsforvalterens rolle tas til etterretning. Planen er vurdert til å være i tråd med de nasjonale forventningene forventinger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Prosjektet er en fortetting i eksisterende hytteområde. Det er kort vei til alle sentrale funksjoner på fjellet og ski inn/ut. Prosjektet bygges i stor grad i område som er sterkt berørt av menneskelige inngrep. Til punktene kommenteres følgende: • Medvirkning. Ordinær planprosess er lagt til grunn. I tillegg er det gjennomført møte på teams med styret i nabosameie, hvor prosess og foreløpige planer ble presentert. • ROS. ROS-analyse er vedlagt planen • Reduksjon av klimagassutslipp. Prosjektet skal tilkobles fjernvarme utover det ordinære strømmettet, samt åpnet for solceller og bergvarme. Videre er det satt krav trematerialer i fasade. • Universell utforming. Uteområder er utformet etter krav i TEK17

	• Tilstrekkelige og egnede leke- og uteoppholdsareal for barn og unge. Det er kort vei til alpinsenter og skiløyper. Videre har Ski Star Lodge Trysil ulike tilbud til barn, blant annet svømmebasseng. • Kartlegging av og sikring mot støy. Det er utført søk i kjente databaser. Det er støyende virksomhet i nærområdet • Sikring av miljømessig forsvarlige fellesløsninger VA-plan er vedlagt reguleringsplanen. • Forsvarlig massehåndtering. Tilkjøpte masser skal være uten fremmedartet. Dette er sikret i planbestemmelsene, i tillegg til lovverket.
Innlandet Fylkeskommune	Vår kommentar
IFK viser til generelle ansvarsområder. IFK er positivt til at man fortetter eksisterende hytteområder fremfor å slå hull på nye grøntområder. Samtidig viser de til viktigheten av uteopphold for barn og unge, grønne «smett» og overvann. Grønnstruktur: IFK viser til at grønnstruktur hever kvaliteten på planen og påpeker viktigheten av å ta vare på stier og løyper. IFK stiller spørsmålstegn til nødvendigheten av all overflateparkering, da de mener det blir mye grå områder. Barn og unge: Det vises til hensynet til barn og unge, med spesielt hensyn til naturlige lekeplasser som akebakke. Medvirkning: Det forventes at planarbeidet gjør rede for medvirkningsprosessene. Friluftsliv/folkehelse: IFK forventer at tilgang til løypenett ivaretas og tilgjengeliggjøres. Kulturarvenheten viser til at det ikke er treff på LIDAR-scan, men anbefaler bestemmelse om varslingsplikt etter kulturminnelovens §8.	IFKs generelle innspill tas til etterretning Grønnstruktur: Planområdet er per i dag i praksis en parkeringsplass. Planområdet inkluderer kun areal til bebyggelse og eksisterende skiløype. Det er grøntområder i nord og store grøntområder sør for planområdet. Fra skiløypen har man tilgang til alpinsenter og langrennsløypene. Barn og unge: Det er gjennomgående skiløype i planområdet som kan benyttes til aktivitet. Videre er det krot vei til alpinsenter og Ski Star Lodge Trysil ulike tilbud til barn, blant annet svømmebasseng. Medvirkning: Medvirkning er beskrevet i planbeskrivelsen. Ordinær planprosess er lagt til grunn. I tillegg er det gjennomført møte på teams med styret i nabosameie, hvor prosess og foreløpige planer ble presentert. Friluftsliv/folkehelse: Gjennomgående skiløype er ivarettatt i planen.

Statens Vegvesen	Vår kommentar
SVV har ingen merknader til oppstartsvarelet, men minner om at det også må legges til rette for trafiksikre veier for gående og syklende i områder med fritidsboliger.	Tas til etterretning. Det er planfri kryssing av internvei i planområdet og fortau for myke trafikanter langs Fageråsveien.
Mattilsynet	Vår kommentar
Mattilsynet er kjent med at Fageråsen vannverk leverer vann i området og mattilsynet krever skriftlig avtale med Fageråsen Vannverk ved offentlig ettersyn.	Tas til etterretning. Skriftlig avtale sendes Mattilsynet.
NVE	Vår kommentar
NVE viser til at overvannshåndteringen skal følge veileder utgitt i 2022. For øvrig viser NVE til at området ikke er flomutsatt eller utsatt for skred.	Det er utarbeidet overvannsnotat, samt sikret i bestemmelsene at overvannstiltak skal dimensjoneres etter 200rås flom + 40% klimapåslag.

Berørte parter	
Trysil Hytteeierforening	Vår kommentar
Hytteeierforeningen er opptatt av at tilbringerløyper/turløyper blir ivaretatt gjennom plan. Utover det har de ingen merknad.	Skiløypen igjennom planområdet er ivaretatt.
Fageråsen Fritid AS	Vår kommentar
Fageråsen fritid har 4 punkter det gjøres oppmerksom på. 1. Fageråsen fritid mener svingen ved avkjøringen må breddes noe 2. Det må settes av areal til snødeponering på egen tomt, ev også mulighet for deponering av snø for naboeiendommer 3. Det vises til satsene for tilkoblingsavgift for veg og vann 4. Tilkobling til vann blir i kum på nedsiden av hotellet.	Punkt 3 og 4 tas til etterretning. Punkt 1: Svingen i planforslaget er justert og breddeutvidet. Punkt 2: Det er tilstrekkelig med areal til snøopplag internt i planområdet, men det er ikke satt av plass for naboer.

Naboer	
Ole Haakon Langbraaten	Vår kommentar
Nabo er eier av en seksjon i Utsikten 1. Det vises fra nabo om en feil i planinitiativet. I planinitiativet står det leilighetsbebyggelse med 4-6 leiligheter øst for planområdet. Det er kun 4 leiligheter per bygg hevder nabo. Videre vises det til at det er en ustabil mur i svingen ved Utsikten II, som sameiet har vedlikeholdt. Naboer mener det er uforsvarlig med økt trafikk, spesielt tungtrafikk. Vegen er etablert på 33/387 som eies av Fageråsen Fjellbygg AS	Feilen i planinitiativet er rettet opp i planbeskrivelsen. Eventuelle skader på vei som følge av utbyggingen vil rettes opp av utbygger.
Mattis Lindstrom	Vår kommentar

Nabo har leilighet i Utsikten II. Generelt motsetter nabo seg planen. Nabo mener § 3.5.7 ikke kan anvendes for området, basert på at leiligheten potensielt kan legges ut for salg i det åpne markedet. Videre mener nabo byggene ikke er tilpasset de 31 eksisterende bygningene mot øst. Videre er nabo usikker på om infrastrukturen tåler belastningen en utbygging medfører.	Reguleringsformål og eierform hører ikke sammen. Det vises til Plan og bygningslovens forarbeider: <i>«Slik plan kan heller ikke bestemme hvem som skal stå for gjennomføringen av den eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som til vanlig fastsettes i konsesjoner eller tillatelser etter andre lover. Utenfor reguleringshjemmelen faller også forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltakelse i velforening. Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven.»</i> Det er allikevel en utleieplikt på dette området. Departementet (brev av 7 februar 2008) har uttalt følgende om utleieplikt: <i>«Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.»</i> Byggene er etter forslagstiller og arkitekt sine vurderinger tilpasset området. Bygningsvolumene er større enn de 31 volumene i øst, men betydelig mindre enn Ski Star Lodge Trysil. Bygningsvolumene må sees på som en glidende overgang fra Ski Star Lodge Trysil til Utsikten I og II. Infrastrukturen i området tåler utbyggingen og eventuelle skader vil bli utbedret av forslagstiller.
Hans Degerdal	Vår kommentar
Nabo mener utbyggingen er livsfarlig. Dette begrunnes med at veistandarden er for lav og det er ikke areal avsatt til gang og sykkelsti. Videre vises de til støttemur som er i ferd med å svikte.	Veibredden i området er varierende mellom 5,5m og 6,5m (målt på kart), med breddeutvidelse i svingene. I mange hytteområder er 4,5 m bredde vurdert som tilstrekkelig vegbredde. Vegen er derfor vurdert til å være god nok standard. For myke trafikanter finnes det planfrie kryssinger som

Dernest mener nabo planen er et overgrep mot alle som har sitt ferieparadis i området. Blant annet vises det til at ski inn/ut muligheten forsvinner, samt at det blir vanskeligere å parkere egen bil og brøyte snø. Til slutt fraråder nabo kommunen å vedta planen da de mener dette vil skade Trysil sitt omdømme. Nabo er videre kritisk til «byfortetting» av Trysilfjellet.	kan benyttes hele året. På vestsiden av Ski Star Lodge Trysil er det tursti som går opp til gangvei. Utbyggingen vil ikke sperre for ski inn/ut. Eksisterende skiløype med tilhørende kulvert beholdes. Forslagstiller er hjemmelshaver på eiendommen. De har ikke gitt nabo varig rett til å parkere på tomten eller bruke tomten som snøopplag. «Byfortetting» av fritidsboligområder er et direkte resultat av de nasjonale føringene som ligger til grunn for planarbeider. Det forventes fra departementene at man ser på fortetting før man slår hull på nye områder.
Flock Giert (På vegne av andelseier)	Vår kommentar
Nabo mener store grøntområder blir tapt når man bygger ut parkeringsplasser på terreng. Nabo mener utbyggingen blir svært inngripende for natur og for hyttegrenda som eksisterer i dag. Videre har nabo følgende punktliste: 1. Plassering av bygg Bygg må plasseres i flukt med dagens terreng. Bygg må plasseres slik at ingen av våre beboere fra sin terrasse mister utsikt til fjell / terreng. Bygg må plasseres slik at ingen av våre beboere fra sin terrasse mister ettermiddagssol i perioden vinterferie til påske. 2. Høyde på bygg Bygg må ikke være høyere enn dagens bygg i vårt sameie jfr også punkt over mht utsikt og solforhold. 3. Antall bygg / leiligheter Antall bygg / leiligheter må følge normen gitt arealet som er tilgjengelig fra omliggende sameier – Utsikten 1 og 2. 4. Parkering / Snørydding Det må tilrettelegges for tilstrekkelig parkering på egen eiendom Det må tilrettelegges for snumuligheter på egen eiendom. Det må tilrettelegges for deponi av snø på egen eiendom. Det må på ingen	Forslagstiller har følgende kommentarer til de 9 punktene: 1. Plassering av bygg Planområdet er relativt flatt, noe som gjør at man står friere ved plassering av bygg enn dersom man bygger ut i bratt terreng. En plassering helt i flukt med terrenget vil være en større barriere for naboer enn om man vinkler byggene noe. Det er ikke mulig å etterkomme begge punkter i innspillene, den ene går på bekostning av den andre. 2. Høyde på bygg Eksisterende bygninger er bygget på gammel standard. Nye krav, både tekniske og krav brukere har gjør at man må bygge noe høyere enn eksisterende bygninger i utsikten. I alle tilfeller er bygningene mindre enn hotellet på vestsiden av utbyggingen. 3. Antall bygg / leiligheter Antall leiligheter/bygg/senger er i tråd med overordnet planverk. 4. Parkering / Snørydding Punkter er ivaretatt i plan. Bom er ikke ønskelig av beredskapshensyn. 5. Estetikk

tidspunkt bli deponert snø eller parkering i vårt sameie – bom bør vurderes etablert Vi må i forbindelse med planprosessen bli enige om grensene og konsekvensene dette har for vår øvre parkeringsplass. 5. Estetikk Bygningsmassen bør ha en utforming / farge / materialvalg som harmonerer med eksisterende bebyggelse i Utsikten 1 og 2. 6. Grønt områder Det må tilrettelegges for «grønne lunger». 7. Vann / avløp Dagens løsninger må tilpasses og det må sikres at det dimensjoneres ihht ny bygningsmasse. 8. Adkomstvei Vårt sameie har sin eneste adkomst gjennom området som er foreslått utbygget. Denne veien må på ingen tidspunkter under byggeprosess eller i etterkant bli sperret. 9. Skiløyper Skiløype på oversiden, og transport løype på nedsiden må ikke bli berørt.	Det planlegges bygningsmasse i tre, tilsvarende utsikten I og II. 6. Grøntområder Området består i dag av mye grå arealer klemte inn mellom to utbygde områder. Planområdet er lite, kun tilpasset den planlagte bebyggelsen og skiløype. Det er grøntområder nord og sør for planområdet. 7. Vann / avløp Punktet er ivarettatt i teknisk forskrift. 8. Adkomstvei Veien vil holdes åpen gjennom utbyggingen, men det må påregnes at den legges om. 9. Skiløyper Skiløype blir ikke berørt.
Olaf Nedrelid	Vår kommentar
Nabo mener kommuneplanens 3.5.7 ikke er gjeldende dersom enhetene skal selges. Videre ønsker nabo at byggene tilpasses Utsikten I og II. Til slutt vises det til støttemur som er dårlig.	Reguleringsformål og eierform hører ikke sammen. Det vises til Plan og bygningslovens forarbeider: <i>«Slik plan kan heller ikke bestemme hvem som skal stå for gjennomføringen av den eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som til vanlig fastsettes i konsesjoner eller tillatelser etter andre lover. Utenfor reguleringshjemmelen faller også forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltakelse i velforening. Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven.»</i> Det er allikevel en utleieplikt på dette området. Departementet (brev av 7 februar 2008) har uttalt følgende om utleieplikt:

	«Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.» Byggene er etter forslagstiller og arkitekt sine vurderinger tilpasset området.. Bygningsvolumene er større enn de 31 volumene i øst, men betydelig mindre enn Ski Star Lodge Trysil. Bygningsvolumene må sees på som en glidende overgang fra Ski Star Lodge Trysil til Utsikten I og II. Infrastrukturen i området tåler utbyggingen og eventuelle skader vil bli utbedret av forslagstiller.
Thomas Refsdal	Vår kommentar
Nabo er seksjonseier og styreformann i Utsikten II. Nabo ønsker informasjon om eierform. Nabo mener salg av enheten er begrenset av arealformålet. Videre påpekes det at tomtene skal gi et helhetlig og harmonisk preg (gjengitt fra KPA) og mener det er naturlig at man følger den opprinnelige reguleringsplanen på side 31, med to etasjer og 4 leiligheter i hvert bygg. Det påpekes feil i planinitiativet, det er kun 4 leiligheter i hvert bygg øst for planområdet. Til slutt påpekes støttemur som etter nabo sin vurdering er i ferd med å falle ut.	Eierform blir blandet. I alle tilfeller så er det ikke nødvendigvis sammenheng mellom reguleringsformål og eierform. Det vises til Plan og bygningslovens forarbeider: «Slik plan kan heller ikke bestemme hvem som skal stå for gjennomføringen av den eller benytte bygninger, anlegg og grunn. Dette er forhold som til vanlig fastsettes i konsesjoner eller tillatelser etter andre lover. Utenfor reguleringshjemmelen faller også forhold av privatrettslig karakter. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltakelse i velforening. Det kan heller ikke gis reguleringsbestemmelser som forbyr seksjonering etter eierseksjonsloven.» Det er allikevel en utleieplikt på dette området. Departementet (brev av 7 februar 2008) har uttalt følgende om utleieplikt: «Det er den faktiske bruken, ikke eierformen som er avgjørende. Endring av eierforholdene kan imidlertid være en indikasjon på bruksendring til private fritidsboliger. Det er en grense for hva som tillates av privat bruk blant annet som salg og tilbakeleie før det kommer i strid med

	<i>formålet. I praksis har departementet lagt til grunn at en enhet må brukes til næringsmessig utleie minst 9 måneder av året, og at det dessuten er en forutsetning at utleievirksomheten skjer som næringsvirksomhet i fellesdrift.»</i> Byggene er etter forslagstiller og arkitekt sine vurderinger tilpasset området. Bygningsvolumene er større enn de 31 volumene i øst, men betydelig mindre enn Ski Star Lodge Trysil. Bygningsvolumene må sees på som en glidende overgang fra Ski Star Lodge Trysil til Utsikten I og II. Infrastrukturen i området tåler utbyggingen og eventuelle skader vil bli utbedret av forslagstiller.
Gina B Russell	Vår kommentar
Nabo viser til at området mot øst består av leilighetsbygg med 4 boenheter og frittstående hytter lengre opp. Videre viser hun bekymring for byggehøyder, og at disse vil begrense utsikt for bakom liggende enheter. Nabo har videre et spørsmål om areal avsatt til grøntområder blir bygget ned. Det påpekes også at veien må utbedres før det konkluderes med at byggene må harmonere i mest mulig grad med eksisterende bebyggelse.	Byggene er etter forslagstiller og arkitekt sine vurderinger tilpasset området. Bygningsvolumene er større enn de 31 volumene i øst, men betydelig mindre enn Ski Star Lodge Trysil. Bygningsvolumene må sees på som en glidende overgang fra Ski Star Lodge Trysil til Utsikten I og II. Eksisterende bygninger er bygget på gammel standard. Nye krav, både tekniske og krav brukere har gjør at man må bygge noe høyere enn eksisterende bygninger i utsikten. I alle tilfeller er bygningene mindre enn hotellet på vestsiden av utbyggingen. Arealer avsatt til grøntområder vil ikke bli omregulert til byggeområder. Veibredden i området er varierende mellom 5,5m og 6,5m (målt på kart), med breddeutvidelse i svingene. I mange hytteområder er 4,5 m bredde vurdert som tilstrekkelig vegbredde. Veggen er derfor vurdert til å være god nok standard. For myke trafikanter finnes det planfrie kryssinger som kan benyttes hele året. På vestsiden av Ski Star Lodge Trysil er det tursti som går opp til gangvei.