



Detaljreguleringsplan Trysil Panorama - 2. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr.	Møtedato
Hovedutvalg for drift og forvaltning	2025/32	05.06.2025
Kommunestyret	2025/54	16.06.2025

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse Trysil Panorama
- 2 Radisson resort Village plankart 7.4.2025
- 3 Tegning - GH21
- 4 Rammeplan Radisson Resort Village v3
- 5 Tegning
- 6 Situasjonskart - GH20
- 7 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Innlandet fylkeskommune
- 8 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Fageråsen Fritid AS og Fageråsen Hytteområde AS
- 9 Rammeplan VA - Trysil Panorama
- 10 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Sameiet Trysil Utsikten I
- 11 Vedleggsbrev
- 12 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Statsforvalteren i Innlandet
- 13 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Mattilsynet
- 14 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Elvia AS
- 15 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Sameiet Trysil utsikten II
- 16 ROS-analyse
- 17 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for Trysil Panorama - Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- 18 Reguleringsbestemmelser

Andre relevante saksdokumenter:

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren tilrår at forslag til detaljreguleringsplan for Trysil Panorama godkjennes i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 07.04.2025
- Planbestemmelser datert 20.05.2025
- Planbeskrivelse datert 08.04.2025

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale med tiltakshaver/utbygger når det gjelder rekkefølgekrav for infrastrukturtiltak i Trysil sentrum, jf. planbestemmelsenes § 3.5.

Hovedutvalg for drift og forvaltnings behandling i møte 05.06.2025:

Arnfinn Lysgård, Frp ble enstemmig valgt til saksordfører i kommunestyret.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for drift og forvaltnings innstilling i møte 05.06.2025:

Kommunedirektøren tilrår at forslag til detaljreguleringsplan for Trysil Panorama godkjennes i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 07.04.2025
- Planbestemmelser datert 20.05.2025
- Planbeskrivelse datert 08.04.2025

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale med tiltakshaver/utbygger når det gjelder rekkefølgekrav for infrastrukturtiltak i Trysil sentrum, jf. planbestemmelsenes § 3.5.

Kommunestyrets behandling i møte 16.06.2025:

Arnfinn Lysgård, Frp var saksordfører.

Forslag fra SV ved Stine Akre:

Trysil kommunestyre vedtar ikke forslaget til detaljreguleringsplan for Trysil Panorama. Kommunestyret mener det er etablert nok fritidsbebyggelse i området, og at ytterligere etablering vil svekke områdets kvalitet.

Endringsforslag fra ordfører:

Kommunedirektøren tilrår at forslag til i hovedutvalgets innstilling erstattes med Trysil kommune vedtar.

Votering:

1. Ordførers endringsforslag enstemmig vedtatt.
2. Hovedutvalg for drift og forvaltnings innstilling vedtatt med 23 (Ap, Sp, H, Frp og R) mot 2 stemmer (SV) som ble avgitt for SVs forslag.

Kommunestyrets vedtak i møte 16.06.2025:

Trysil kommune vedtar detaljreguleringsplan for Trysil Panorama godkjennes i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 07.04.2025
- Planbestemmelser datert 20.05.2025
- Planbeskrivelse datert 08.04.2025

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale med tiltakshaver/utbygger når det gjelder rekkefølgekrav for infrastrukturtiltak i Trysil sentrum, jf. planbestemmelsenes § 3.5.

Bakgrunn

Areal+ AS har på vegne av Skistar Norge AS avd. Trysil fremmet forslag til detaljreguleringsplan Trysil Panorama (planID 20230100). Hensikten med planen er å utvikle og fortette arealet med muligheten for fire nye leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Forslagstiller planlegger 36 leiligheter fordelt på fire bygg, hvorav to bygg med tolv leiligheter og seks leiligheter i de to andre byggene.

Foreløpig saksgang

Det ble avholdt oppstartsmøte 06.01.2023 og varslet oppstart av planarbeid og forhandlinger av utbyggingsavtale 21.03.2023. Oppstartsvarselet ble kunngjort i Østlendingen og på kommunens hjemmeside. Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre høringsparter ble varslet direkte. Det kom inn totalt 14 merknader. En oppsummering av merknadene med forslagstillers kommentarer fremgår i planbeskrivelsen kapittel 6. Det er i tillegg avholdt digitalt møte med eierseksjonssameiet Utsikten I.

Etter at det ble varslet oppstart av planarbeid har Areal + arbeidet med et fullstendig planforslag. Kommunen mottok første forslag til plandokumenter 06.10.2023, og avholdt møte i internt planforum med representanter fra ulike fagområder. Basert på kommunens tilbakemeldinger ble plandokumentene revidert. Kommunen mottok de reviderte plandokumentene 16.01.2024.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 13.03.2024 med høringsfrist 30.04.2024.

Dagens planstatus i området

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2014-2025 avsatt til fritids- og turistformål og friområde. Området er i dag regulert R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen (planID 20050300), men kommuneplanen er gjeldende plan for de områdene som ikke er utbygd, noe som er tilfellet for det aktuelle området.

Forslag til ny detaljreguleringsplan samsvarer i stor grad med formål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Planforslaget innebærer en noe høyere utnyttelse og byggehøyde i forhold til kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen legger føringer for antall reiselivssenger innenfor området. Det er i tillegg tilknyttet rekkefølgekrav til utbygging innenfor område R1390. Dette er knyttet til trafikkkløsninger i Trysil sentrum, og er bakgrunnen for at det er varslet forhandlinger av utbyggingsavtale.

Planforslaget vil delvis erstatte to eldre reguleringsplaner der disse overlapper, R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen (planID 20050300) og Trysil Spa Resort - Fageråsen (planID 20071000).

Planforslaget

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Det er i tillegg utarbeidet en rammeplan for overvann samt en situasjonsplan for VA og overvann. Planområdet er 11 dekar stort og ligger i Fageråsen. Planområdet avgrenses mot nærliggende områder, Skistar Lodge, Utsikten-leilighetene, og områder avsatt til friområde og idrettsanlegg. Planområdet skal knyttes til eksisterende infrastruktur som veg, vann og avløp. Planforslaget innebærer utbyggingsområder for fritids- og turistformål med tilhørende infrastruktur som veg og skiløype. Utbyggingsområdet er 7,4 daa stort og skal benyttes til fritids- og turistformål, bestående av boenheter for utleie. Det skal benyttes byggemateriale i tre og stein på fasade og saltak som bygningens hovedtakform. Planforslaget innebærer en utnyttelsesgrad på 35 % BYA for utbyggingsområdene og maksimal mønehøyde på inntil 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Planforslaget er knyttet til et konkret utbyggingsprosjekt hvor det planlegges 36 leiligheter fordelt på fire bygg. For utfyllende beskrivelse av planforslaget vises det til planbeskrivelsen og kapittel 3.

Høringsuttalelser

I løpet av høringsperioden 13.03.2024 - 30.04.2024 kom det inn 7 høringsuttalelser. I tillegg kom det inn én uttalelse i forkant av perioden som er inkludert her. Disse er vedlagt i sin helhet og oppsummeres nedenfor med kommunedirektørens kommentarer.

Sameiet Utsikten II v/ styreleder Thomas Refsdal, 07.03.2024

Vegen ned til hotellet og det nye planområdet går over eiendom gbnr. 33/837. Den øverste delen av vegen er støttet opp av en skråning som ender i en støttemur mot grensen til deres eiendom gbnr. 33/930. Sameiet peker på at denne muren er ustabil, og mener at den utgjør en sikkerhetsrisiko for person, eiendom og felles adkomstveg. Bilder av muren er vedlagt uttalelsen.

Muren er etter sameiets oppfatning underdimensjonert og kan ikke anses å være en forsvarlig konstruksjon i henhold til formålet. Som en følge av dette er muren i ferd med å skli ut, dette er også dokumentert av takstmann. Geoteknisk vurdering konkluderer med at muren ikke er stabil i perioder med tele og/eller mye nedbør. For

å ivareta sikkerheten mener sameiet det er nødvendig å erstatte dagens mur, og peker på at ansvaret ligger hos hjemmelshaver for gbnr. 33/837.

Sameiet påpekte utfordringene med støttemuren ved varsel om oppstart for Trysil Panorama. Forslagstiller mener at infrastrukturen i området tåler utbyggingen og eventuelle skader vil bli utbedret av forslagstiller. Sameiet mener at forslagstiller er kjent med problemstillingen, men muligens ikke tar den på alvor.

Sameiet mener det er et spørsmål om tid, når muren sklir ut. Og påpeker at konsekvensene kan bli store.

Kommentar: Støttemuren er et gjeldende problem som ikke direkte utløses av planen. Støttemuren ligger også utenfor planområdet og anses derfor ikke som noe som kan løses gjennom reguleringsplanen. Forslagsstiller er klar over problemstillingen. Dette må eventuelt løses av forslagsstiller eller de som drifter vegen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 20.03.2024

NVE har sendt en generell tilbakemelding. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.

Kommentar: Tilbakemeldingen er tatt til etterretning. Flom og overvann anses som ivaretatt gjennom overvannsplan og i plankart og –bestemmelser.

Elvia, datert 21.03.2024

Elvia viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet ser at planforslaget ikke har hensyntatt merknader som ble gitt. Nedenfor følger merknader som Elvia ber om at blir hensyntatt i det videre arbeidet. Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgene presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Under punkt 4.1 Tekniske anlegg bokstav a i planbestemmelsene står det «Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning, tele-/tv /datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.» Gjennom områdekonsesjon skal Elvia i distribusjonsnettet benytte jordkabel dersom naturgitte forhold tilsier moderate naturinngrep og ekstrakostnader. Dette er en vurdering som må gjøres i hvert enkelt tilfelle, og det er Elvia som tar den vurderingen. Punktet i planbestemmelsen er uheldig, da det fører til en begrensning i Elvia sin vurderingsevne av vilkår etter områdekonsesjonen, og vi ber dere fjerne punktet fra planbestemmelsene. Elvia ber om at de merknadene som fremgår av denne uttalelsen ivaretas inn i den videre planprosessen.

Kommentar: Plankonsulent har ikke registrert å ha mottatt uttalelse fra Elvia til varsel om oppstart. Dette er derfor årsaken til at uttalelsen ikke er hensyntatt.

Angående bestemmelsen 4.1a) så er kommunedirektørens vurdering at bestemmelsen videreføres. Dette begrunnes med at det per i dag ikke finnes luftstrekk i området, og det er svært lite sannsynlig at det er behov for løsninger som ikke dekkes av bestemmelsen.

Mattilsynet, datert 09.04.2024

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann. Som høringsinstans til arealplaner har Mattilsynet i oppgave å bidra til at arealplanen ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor disse områdene. Mattilsynet uttalte seg ved varsel om oppstart. De ser at deres innspill er ivaretatt, og har ingen ytterligere kommentarer i saken.

Kommentar: Notert.

Statsforvalteren i Innlandet, datert 24.04.2025

Planområdet er begrensa i utstrekning, og statsforvalteren har ingen kommentar til endring i arealbruk slik planen legger til rette for.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse) for reguleringsplanen. Analysen er laget i tråd med metoden som er beskrevet i veileder fra DSB. Mulige uønska hendelser er identifisert, og risikoreduserende tiltak er beskrevet.

For hendelsen flom i små vassdrag vises det i analysen blant annet til at faresoner rundt bekker er med som avbøtende tiltak. Faresoner eller hensynssoner flomfare er imidlertid ikke markert i plankartet langs bekken eller flomvegene i planområdet. Bestemmelser om håndtering av overflatevann er tatt inn i pkt 4.3, men hensynssone flomfare er ikke med. Bestemmelsen i pkt 4.3 viser til Rammeplan overvann som skal legges til grunn for valg av løsninger. Av denne rapporten går det blant annet fram at flomveger må ivaretas.

Potensielle fareområder skal i reguleringsplanen vises som hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven §12-6. Manglende markering av fareutsatte områder som hensynssoner kan være mangelfull oppfølging av ROS-analyse og gir grunnlag for innsigelse til planen. Statsforvalteren ber i stedet om at kommunen med henvisning til bestemmelsen i pkt 4.3 som viser til rammeplanen for overvann, vurderer å markere områder som kan være utsatt for flom som hensynssone med tilhørende planbestemmelser. De legger til grunn at det blir henta inn uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat slik at faglige vurderinger som gjelder flom og overvann blir ivaretatt i planen.

Ved varsel om oppstart har kommunen fått flere kommentarer fra hytteeiere som ikke ønsker videre utbygging i sitt nabolag, og det må forventes nye innvendinger til det konkrete planforslaget.

Kommunen må ta dette med sine vurderinger og begrunnelser for videre behandling av planen. Vi har for øvrig ingen spesielle merknader til kommunen sine vurderinger av planforslaget, men påpeker at de ikke har gjort fullstendig juridisk vurdering av planforslaget.

Kommentar: Innspillet er tatt til følge mht. flom og overvann. Det er lagt på hensynssone for dreneringslinje i plankartet med tilhørende bestemmelser som

ivaretar flomvegen markert i Rammeplan for overvann. NVE har gitt sin generelle tilbakemelding i planen og legger ingen videre føringer for planarbeidet.

Sameiet Utsikten 1 v/ styreleder Marianne Hagen, 25.04.2024

Sameiet Trysil Utsikten 1 uttaler seg til planforslaget, og gjengir også deres merknader til varsel om oppstart.

- Ved 1. gangs behandling av planforslaget ble det vedtatt en forutsetning at det ikke skal bygges på myr innenfor planområdet. Sameiet vil gjøre oppmerksom på at det i området avsatt for utbygging er svært våt mark, som oppleves som myr om sommeren og hvor det vokser molter. De stiller også spørsmål ved hvorfor det er nødvendig med geonett i skiløypen.
- Planområdet skal knyttes til eksisterende infrastruktur. Sameiet vil understreke viktigheten av tilstrekkelig vanntrykk og dimensjonering av avløp.
- Det er kjent mulighet for radon i grunnen, det er målt over grenseverdi i Utsikten 1.
- Planbestemmelsens punkt 4.7 beskriver føringer for utendørs belysning, men det er ingen beskrivelse av utendørs lysskilt.
- Parkering: Det skal beregnes 1,5 parkeringsplass per boenhet. Men en forutsetning om 8 sengeplasser per boenhet, mener Sameiet at det er beregnet for få parkeringsplasser.
- Planbeskrivelse pkt. 2.5.2: Innkjøring til hus 2 ligger på eiendom 33/932, sameiets tomt. Det foreligger avtale for tenkt bruk. Styreleder har kontaktet eiendomssjef i Skistar, Trond Moen. Han bekreftet at det ikke foreligger en slik avtale, fordi det ikke vil være nødvendig ettersom innkjøringen ikke skal være fra Sameiet Utsiktens tomt. Situasjonsplan viser imidlertid at innkjøringen til hus 2 vil ligge på deres tomt (veg). Vegen er eneste atkomst til utsikten 1, og det er derfor viktig at denne må være fremkommelig i byggeperioden.

Sameiet er bekymret for økt trafikk ved utbygging av 36 leiligheter. Og mener at området vil forringes med fire høye og massive bygninger. Økt parkering rundt de nye byggene mener sameiet vil medføre store negative konsekvenser for naturen i området ettersom grøntområder blir erstattet med parkerte biler. Sameiet er også

bekymret for størrelsen på bygningene og antall leiligheter. Dette vil få negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse, lys, utsyn og solforhold vil forringes ettersom eksisterende bygg ligger lavere i terrenget.

Videre gjengis tidligere tilbakemeldinger:

- Sameiet mener at bygg må plasseres i flukt med terreng, og slik at beboerne i Utsikten 1 ikke mister ettermiddagssol eller utsikt.
- Høyde på bygg må ikke være høyere en eksisterende bebyggelse i Utsikten 1.
- Antall bygg/leiligheter må følge normen gitt arealet som er tilgjengelig fra omliggende sameier - Utsikten 1 og 2.
- Det må tilrettelegges for tilstrekkelig parkering på egen eiendom, snumuligheter og snødeponi.
- Bygningsmassen bør ha en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse.
- Det må tilrettelegges for grønne lunger.
- Vann- og avløp må tilpasses og dimensjoneres med tanke på ny bebyggelse.
- Atkomstvegen til Utsikten 1 må ikke sperres under eller i etterkant av byggeprosessen.
- Skiløype og transport-løype må ikke bli berørt.

Kommentar: Sameiet Utsikten 1 Planforslaget forholder seg til rammene for utbygging gitt i kommuneplanen, med unntak av høyde på byggene. Dette avviket er beskrevet i planbeskrivelsen under kapittel 4.1, og kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt. Området har vært avsatt til fritidsbebyggelse i lang tid, og kommunen mener fortsatt området egner seg for denne typen utbygging. Planlagt bebyggelse er godt illustrert og beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 3, og landskapsvirkninger er vurdert i kapittel 4.5.

Angående Sameiets merknad angående trafikk og parkering, så er dette blitt vurdert i planbeskrivelsen, henholdsvis i kapittel 4.3 og kapittel 3.3.1. Parkeringsberegningen tar utgangspunkt i 1,5 p-plass per leilighet, som gir 54 plasser. Det er åpnet for å etablere 75 plasser i planen og parkeringsbehovet vurderes som godt ivarettatt.

For innkjøringen til parkeringen som er planlagt i nord-østre del av planen vil denne, som sameiet påpeker, havne innenfor sameiets vegareal på eiendom gbnr. 33/932. Forslagsstiller vil sørge for en formell avtale med sameiet på dette.

Når det gjelder bygging på myr, så er det registrert myr i hjørnet av det som er regulert som parkeringsplass. Det forutsettes at myra hverken fjernes eller punkteres, og at det benyttes metoder som duklegging eller liknende.

Kommunedirektøren anser eksisterende infrastruktur mht. vann og avløp som godt nok utredet i planen og at dette hensynet er ivaretatt. Radon og tiltak ifm. dette håndteres i byggesaksbehandlingen og forholder seg til regelverket i TEK17. Det vil ikke bli aktuelt med lysskilt innenfor planområdet ifølge forslagsstiller, og det er derfor ikke relevant at plandokumentene sier noe dette.

Det forutsettes god dialog mellom forslagsstiller og berørte naboer i anleggsfasen.

Fageråsen Hytteområde AS, 30.04.2024

Fageråsen hytteområde har gått igjennom plandokumentene. De har engasjert Norconsult som har sett igjennom VA og overvannsplanen for området, kommentarene er vedlagt i eget dokument. Fageråsen hytteområde har ingen andre kommentarer til planforslaget.

Kommentarer til rammeplan overvann med VA-anlegg, Norconsult

Overvann

Beskrevet løsning er basert på fordrøyning av overvannet i utjevningsbassenger samt infiltrasjon av overvannet i eksisterende løsmasser slik at belastningen på dagens bekker som leder vannet nedstrøms området, ikke blir større enn i dag. Det er imidlertid viktig at planlagt overvannsløsning ikke dimensjoneres med for liten kapasitet og at det tas hensyn til avrenning fra frossen mark. Erfaring fra de senere årene viser at det har skjedd endringer i klimaet og at situasjoner med snødekket mark og påfølgende regn/nedbør kan gi store avrenningsmengder ved samtidig snøsmelting av nedbør.

For det planlagte område er det forutsatt etablert en flomveg/bekk gjennom område med stikkrenne med nødvendig kapasitet. Det er viktig at belastning på eksisterende

bekkesystem ikke belastes mer enn dagens situasjon ut fra mulige skader fra overvannet for nedenforliggende private grunneiere. Dette ut fra mulige fremtidige klager/erstatningsansvar mot Fageråsen Hytteområde AS på grunn av skader fra overvann, siden de tidligere har utført det meste av utbygging av hytteområdet og det kan være vanskelig å fordele ansvar. Det kan bemerkes at planlagt hyttefeltet ligger i hellende terreng og at det ofte vil være vanskelig å etablere fordrøyningsmagasin ved slike forhold. Foreslått overvannsløsning må derfor vurderes av Trysil kommune i hht. Rundskriv fra KMD vedrørende Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling samt DSB.

Vannforsyning, spill- og overvann

Det er i Rammeplan lagt til grunn en utbygging av 36 leiligheter. Med et antatt belegg på 5 - 6 personer per leilighet vil dette medføre en utbygging for 180 – 200 personer. For ny tilførsel av vann til området forutsettes det etablert ny brannkum BK2 på eksisterende vannledning til FH sitt ledningsnett. Det anbefales at denne brannvannkummen flyttes inn på området som er planlagt bygget ut av Trysil Suiter AS. Dette med tanke på senere ansvar for adkomst/tilgjengelighet til denne brannvannkummen og da spesielt på vinterstid.

Det bør i anleggsperioden gjøres tiltak som for eksempel med sedimenterings containere for overvann og anleggsvann, slik at dette ikke går urensset ut i bekken. Til planlagt VA-løsning kan det kommenteres at det ikke er utført brannrapport for de aktuelle byggene og eventuelt mulig krav til sprinkling av leilighetene. Normalt krav til brannvannkapasitet vil være $Q = 20 \text{ l/s}$ for denne type utbygging. Planlagt tilførselsledning med dimensjon $\varnothing 110 \text{ PE}$ vil derfor ikke oppfylle kravet til kapasitet ved ensidig forsyning. FH sin vannledning har dimensjon $\varnothing 160 \text{ PE}$ og vil ha tilstrekkelig kapasitet.

Planlagt spillvannsledning for området er angitt med dimensjon på $\varnothing 160 \text{ PVC}$ og vil ha tilstrekkelig kapasitet. FH sin avløpsledning har dimensjon $\varnothing 315 \text{ PVC}$ og har tilstrekkelig kapasitet. Drensvann og overvann fra byggene må løses med tilknytning til internt overvannsnett hvor overvannet tilføres lokale bekker.

Kommentar: Det forutsettes at overvann ivaretas av tiltakshaver i anleggsfasen.

Fageråsen hytteområdes innspill vedrørende plassering av brannkum og dimensjonering av tilførselsledning er tatt til følge. Rammeplan for VAO er oppdatert, hvor brannkum er flyttet og tilførselsledning er endret fra ø 110 til ø 160.

Innlandet Fylkeskommune, 02.05.2024

Plan

Fylkeskommunen viser til innspill om oppstart og merknad om fortetting med kvalitet. Det har kommet flere merknader til planen fra hytteeiere i naboområdene som mener fortetting i dette området vil gå på bekostning av kvalitetene i de eksisterende områdene. Fylkeskommunen stiller derfor spørsmål til om det bør gjøres flere grep, i tillegg til å sikre gjennomgående skiløype, som sikrer kvaliteter som grøntområder, snarveier og møteplasser i planen.

Universell utforming

Planbestemmelsene sier ingenting om universell utforming. Det henvises i saksprotokollen til forankring i kommuneplanens samfunnsdel der et av hovedmålene er å bidra til at Trysil kan beholde og utvikle sin posisjon som en attraktivt, mer helårlig og bærekraftig reiselivsdestinasjon. Fylkeskommunen anbefaler derfor at det i bestemmelsene sikres at det tilrettelegges best mulig for flest mulig ved å si noe om tilgang til innganger, parkering, uterom/møteplasser, koblinger til sti- og løypenett ol. Dette for å sikre at det igjennom et livsløp og ulike livssituasjoner er attraktivt for flest mulig å besøke Trysil Panorama. Viser i denne sammenheng til Camp MTB Adapt, terrengsykkelcamp som skal arrangeres i juni, som er et godt eksempel på at Trysil tilrettelegger for paraidrett.

Landskapspåvirkning og terrengtilpasning

Fylkeskommunen anbefaler at planbestemmelsene sier noe mer konkret om tilpasning til terreng, høyde på støttemurer, skjæringer ol. Vi mener i tillegg at det bør settes tydelig krav til illustrasjoner som terrengsnitt og 3D som viser utbyggingenes nær- og fjernvirkning i en helhet med eksisterende bebyggelse og terreng. Planbestemmelsene bør også si noe mer konkret om farge og materialbruk, montering av eventuelle solcellepaneler ol. for i større grad å kunne sikre god tilpasning til landskap og eksisterende bebyggelse.

Fylkeskommunen har vurdert saken, de har ingen spesielle merknader, men de anbefaler at bestemmelsene sier noe om universell utforming og setter tydeligere krav til terrengtilpasning og krav til illustrasjoner som visualiserer landskapsvirkninger i et helhetlig perspektiv. De mener det vil heve kvaliteten på planarbeidet.

Kommentar: Arealet som nå reguleres har vært avsatt i kommuneplanens arealdel i lang tid, og kommunedirektøren mener fortsatt området egner seg for utbygging. Planlagt bygningsmasse ligger i tilknytning til dagens hotell og er tett på annen bebyggelse i samme størrelsesorden. Kommunedirektøren mener at forslagsstiller har tilpasset planen til både fortetting og opprettholdelse av eksisterende ferdselslinjer på en måte som egner seg i området. Konsekvenser for landskap er kommentert i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren mener ikke det er nødvendig å innarbeide ytterligere bestemmelser om fasadeuttrykk på bygningene da dette fremkommer godt nok i planbestemmelsene og illustrasjonene i planbeskrivelsen, som er på et nivå som er naturlig i en reguleringsplan. Universell utforming ivaretas av TEK17 der det er krav om det.

Vurdering

Det er gjort noen endringer i planforslaget etter 1. gangs behandling og høringsperioden. Endringene er beskrevet og vurdert nedenfor.

Endringer i planbestemmelser og plankart

I rammeplanen for VAO vises det at flomvegen som går gjennom området skal legges om i tråd med VAO-situasjonsplanen. Sonen for omleggingen er lagt inn i plankartet i tråd med høringsuttalelsen fra Statsforvalteren i Innlandet.

Det er også lagt til en bestemmelse knyttet til sikringssone for drenslinje i plankartet under 6.1 a) – Annen sikringssone, overvann, H190. Bestemmelsen henviser til 4.3 lenger opp i bestemmelsene, som igjen viser til VAO-rammeplanen og at flom og overvann skal løses i henhold til denne. Gjennomføringen av VAO-planen er sikret i rekkefølgebestemmelsen i § 3.4 a).

Etter 1. gangs behandling har forslagsstiller gjort nye beregninger for utnyttelsesgraden på tomten i forhold til planlagt bebyggelse. Utnyttelsesgraden i bestemmelsen 5.1.1 c) er endret fra 45% BYA til 35% BYA. Kommunedirektøren ser

på dette som positivt da slike presiseringer gjør utbyggingen mer forutsigbar. Planforslaget går heller ikke ut over rammene i kommuneplanen for utnyttelse på 40% BYA som det opprinnelige planforslaget gjorde.

Det er gjort endringer i rekkefølgebestemmelsene under §§ 3.1-3-5. Bestemmelse § 3.4 «Energiforsyning og miljø» har blitt flyttet til «Før brukstillatelse», da denne ikke var spesifisert i tid. Under Punkt a) for «Tekniske anlegg» er «ferdigattest» byttet ut med «brukstillatelse». Bestemmelsen § 3.5 a) er erstattet med bestemmelsen fra kommuneplanens arealdel § 2.2 m, som kommunen tidligere har stilt krav om at skal legges inn i planen. Opprinnelig bestemmelse lød slik: «Før det gis brukstillatelse skal rundkjøring mellom Vestbyvegen X FV 26 være bygget eller sikret bygget». Rekkefølgebestemmelsene fremstår nå som mer hensiktsmessige og gir en mer forutsigbar prosess. Det legges videre til grunn at rekkefølgekrav blir ivaretatt gjennom en utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen.

Endringer i planbeskrivelsen

Ved 1. gangs behandling og høring manglet planbeskrivelsen en vurdering av konsekvenser for overordnet plan i kapittel 4. Dette er nå lagt inn i planbeskrivelsen etter ønske fra kommunen. Vurderingen viser til gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Planen ivaretar punkt 3.5.7 a) i KPA og ligger innenfor utnyttelsen i punkt b. Planen overskrider byggehøyden på 11 meter satt i 3.5.7 c) med 2 meter som gir maks mønehøyde på 13 meter. I konsekvensvurderingen argumenterer forslagsstiller med at de tekniske kravene til bygg har endret seg siden kommuneplanen ble vedtatt, inkludert ny teknisk forskrift (TEK17), som gir høyere bygg. Forslagsstiller ønsker også å oppføre bygg som harmonerer uttrykksmessig med eksisterende bygg i området, som Skistar Lodge Trysil. Øvrige bestemmelser vurderes som ivaretatt.

Planbeskrivelsen er også oppdatert i forhold til endringene i bestemmelsene ang. utnyttelsesgrad og parkeringsregnskap under 3.3.1.

Det er også gjort mindre endringer, blant annet:

- Retting av rekkefølgekrav fra kommuneplanen under 1.5.

- Liste over rikspolitiske retningslinjer er oppdatert til gjeldende retningslinjer under 1.6.7.
- Navnet på heisen F13 er endret fra Kanken til Myrsnipa.
- Avsnitt som ikke hørte hjemme til planen under 4.3 Trafikk og trafiksikkerhet er fjernet.

Hensynet til flom/overvann, vassdrag og naturmangfold i planen

I det reviderte planforslaget er hensynet til flom/overvann sikret tydeligere ved at dreneringslinjer fra rammeplanen for VAO er lagt inn i plankartet med hensynssone og med tilhørende bestemmelser, etter høringsuttalelse fra Statsforvalteren i Innlandet. Kommunen mener det er bra at dette sikres tydeligere i planen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Administrative konsekvenser

Ingen.

Forankring i kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel (2023-2034) inneholder en egen strategi for fritidsbebyggelse. Strategien skal først og fremst legge grunnlaget for arbeidet med kommuneplanens arealdel, ettersom arealer til framtidig bebyggelse avsettes der. Trysil panorama ligger innenfor et område som er avsatt til fritids- og turistformål (AFT_F) i gjeldende arealdel av kommuneplanen og forholder seg til rammene som ligger i kommuneplanbestemmelsene. Planen bygger opp under prinsippene i strategi for fritidsbebyggelse med hensyn til fortetting av eksisterende områder rundt Høyfjellssenteret og i Fageråsen.

Konsekvenser for folkehelsen

Ikke relevant.

Konsekvenser for bostedsattraktivitet

Ikke relevant.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at forslag til detaljreguleringsplan for Trysil Panorama godkjennes i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende dokumenter:

- Plankart datert 07.04.2025
- Planbestemmelser datert 20.05.2025
- Planbeskrivelse datert 08.04.2025

Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale med tiltakshaver/utbygger når det gjelder rekkefølgekrav for infrastrukturtiltak i Trysil sentrum, jf. planbestemmelsenes § 3.5.

Alternativ til kommunedirektørens innstilling

Det er ikke vurdert alternativer.