



**Trysil kommune**  
**Plan- og miljøavdelingen**

Arkivsak: 2023/83  
Saksbehandler: Lena Straume

## Detaljreguleringsplan Trysil Panorama - 1. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr	Møtedato
Hovedutvalg for drift og forvaltning	2024/10	07.03.2024

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Rammeplan overvann
- 6 Situasjonsplan VA og overvann

Andre relevante saksdokumenter:

### Kommunedirektørens innstilling:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljreguleringsplan *Trysil Panorama* (planID 20230100) ut til offentlig ettersyn, med følgende dokumenter:

- Plankart datert 29.11.2023
- Planbestemmelser datert 20.12.2023
- Planbeskrivelse datert 18.01.2024
- ROS- analyse datert 18.01. 2024
- Rammeplan overvann datert 08.12.2023
- Situasjonsplan VA og overvann datert 19.12.2023

### Hovedutvalg for drift og forvaltnings behandling i møte 07.03.2024:

Utvalgsleder gjorde oppmerksom på at riktig navn på heis F13 på side 55 i sakspapirene er Myrsnipa, ikke Kanken som det står.

Tilleggsforslag 1 fra Sp og SV ved Frank Smestad:

Trysil kommune godkjenner å legge forslag til detaljreguleringsplan Trysil Panorama ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende forutsetning: Det skal ikke bygges på myr innenfor planområdet.

Tilleggsforslag 2 fra Sp og SV ved Frank Smestad:

Trysil kommune godkjenner å legge forslag til detaljreguleringsplan Trysil Panorama ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende forutsetning: Lekearealer for barn og unge må oppfylles i samsvar med forskriftene.

Smestad endret tilleggsforslag 2 til:

Trysil kommune godkjenner å legge forslag til detaljreguleringsplan Trysil Panorama ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende forutsetning: Lekearealer for barn og unge må anlegges.

Votering:

1. Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.
2. Sp og SVs tilleggsforslag 1 vedtatt med 7 (Sp, Ap, H og SV) mot 2 stemmer (Frp).
3. Sp og SVs tilleggsforslag 2 falt med 5 (Ap, H og Frp) mot 4 stemmer (Sp og SV).

### **Hovedutvalg for drift og forvaltnings vedtak i møte 07.03.2024:**

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11 å legge forslag til detaljreguleringsplan Trysil Panorama (planID 20230100) ut til offentlig ettersyn, med følgende dokumenter:

- Plankart datert 29.11.2023
- Planbestemmelser datert 20.12.2023
- Planbeskrivelse datert 18.01.2024
- ROS- analyse datert 18.01. 2024
- Rammeplan overvann datert 08.12.2023
- Situasjonsplan VA og overvann datert 19.12.2023

og med følgende forutsetning:

- Det skal ikke bygges på myr innenfor planområdet.

### **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.

### Dagens status for planområdet

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 trafikkløsninger 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 45 % BYA for utbyggingsområdene og maksimal mønehøyde på 13 meter. 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.

### **Vurdering**

Planforslaget innebærer fortetting mellom utbygde områder i Fageråsen. Planområdet ligger i tett tilknytning til Skistar Lodge, høyfjellsenteret samt skianlegget, langrenn- og turløyper i Fageråsen. Kommunedirektøren mener derfor at forholdene ligger til rette for utbygging og med en høyere utnyttelse og byggehøyde i forhold til føringene som ligger i overordnet plan. Bygningsvolumet vil utgjøre en gradvis overgang mellom hotellet og Utsikten-leilighetene mot nord og nord-vest. En fortetting av området vil påvirke eksisterende fritidsbebyggelse i noe grad. Planforslaget innebærer økt utnyttelse og byggehøyder, noe som kan medføre redusert utsikt og solforhold for eksisterende bebyggelse. Området heller svakt østover mot Kvernbecken, bebyggelsen vil dermed kunne bedre tilpasses terrenget og nærliggende bebyggelse.

### Trafikk

Planforslaget innebærer bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen, hvor det er privat veg til planområdet som driftes og vedlikeholdes av Fageråsen Fritid AS. Planområdet har felles adkomst med hotellet og eierseksjonssameiet Utsikten.

Utbygging av området vil medføre økt trafikk på Fageråsvegen og fv. 26. Kommuneplanen har rekkefølgekrav for utbygging av nye områder som medfører økt trafikk. Det innebærer krav til bidrag for etablering av rundkjøring i krysset fv. 26 og Vestbyvegen. Utbygging innenfor planområdet betinger derfor utbyggingsavtale for å løse dette rekkefølgekravet.

Ettersom planområdet ligger tett på ulike fasiliteter vil dette kunne begrense bilbruken under oppholdet. Byggeområdet har gode muligheter for ski-inn-ski-ut løsning fordi planområdet ligger nært skiheisene F13 Kanken og F6 hytteheis. Skiløypa i planområdet går i kulvert under vege og videre opp til høyfjellsenteret, og er videre knyttet til løypenettet i Trysilfjellet. Denne traseen kan også benyttes sommerstid for myke trafikanter. Det er i tillegg etablert fortau langs Fageråsvegen opp til høyfjellsenteret.

Det er gjort en enkel beregning av trafikk basert på planlagt bebyggelse. Forslagstiller har vurdert at omfanget av trafikk innenfor området og inn til området tilsier at det ikke er behov for særskilte trafikksikkerhetstiltak i forbindelse med utbyggingen.

Planforslaget innebærer en justering av eksisterende veg som går gjennom området i dag, dette for å få tilstrekkelig arealer til planlagt bebyggelse. Justering av vege innebærer en krappere sving, men vegtraseen vil imidlertid få en noe slakere helning.

#### Friluftsliv og aktiviteter

Planområdet er kartlagt som svært viktig friluftsområde. Friluftsområdet består av Trysilfjellet som er et stort turområde med tilrettelegging og fritidsbebyggelse. Fra planområdet er det kort veg til alpineret og langrennsløyper, planområdet er dermed tilrettelagt for ski-inn-ski-ut. Innenfor planområdet er det en eksisterende langrennsløype som videreføres i plan og foreslås regulert til skiløypetrase. Planområdet er sentralt plassert i Fageråsen og forholdene ligger dermed til rette for friluftsliv og bruk av aktivitetstilbudet for planlagt bebyggelse.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er utarbeidet en ROS- analyse for planområdet. De uønskede hendelsene som er identifisert i analysen er i stor grad knyttet til hendelser på veg og knutepunkt samt overvann. Analysen inneholder vurderinger og tiltak som er innlemmet i planforslaget for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser. Planforslaget innebærer at risikoen i planområdet forblir lik eller lavere enn den er i dag.

Kommunen har påpekt viktigheten av lokal overvannshåndtering. Slik kommunen vurderer eksisterende situasjon er Kvernbecken allerede overbelastet, det er derfor viktig at ny utbygging ikke øker problemer med overvann nedstrøms. På bakgrunn av kommunens tilbakemeldinger er overvannsplanen revidert.

Rammeplan for overvann beskriver planområdet og det er beregnet mengde overvann som må håndteres, samt løsninger for håndtering av overvann. Overvannsplanen konkluderer at planforslaget er gjennomførbart med hensyn til overvann. Det skal etableres overvannstiltak hvor overvann skal håndteres åpent og lukket på tomtene. Tiltakene framgår i situasjonsplan VA og overvann, og er sikret i planforslaget gjennom rekkefølgekrav.

#### Naturmangfold

I kommuneplanens arealdel er et område som tidligere var regulert til fritids- og turistformål avsatt til friområde. Ettersom kommuneplanens arealdel er overstyrende bevares dette området som grøntområde. Området består av myr og er således viktig å ivareta, funksjon som flomdemper, karbonlager og levested for arter er viktig. Området danner et grøntdrag mellom bebyggelsen, og en del av området prepareres og brukes som langrennsløype på vinteren.

Søk i artsdatabankens sitt artskart 08.02.2024 viser at det ikke er registret noen viktige eller sårbare arter i eller i nærheten av planområdet. Planforslaget innebærer en fortetting av utbyggingsområdet i Fageråsen.

Deler av planområdet ligger innenfor areal som er registrert som vernskog, hvor formålet er å verne annen skog fra naturskade. Arealet nedenfor vernskogen er imidlertid allerede utbygd, vernskogen har derfor en liten verdi for skogbruket.

Planforslaget vurderes å berøre naturmangfoldet i liten grad. Det anses som hensiktsmessig å fortette eksisterende utbyggingsområde fremfor å legge til rette for utbygging av nye områder.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ikke relevant

#### **Administrative konsekvenser**

Ny og oppdatert plan medfører en enklere behandling av saker etter plan- og bygningsloven innenfor planområdet.

#### **Forankring i kommuneplanens samfunnsdel**

Et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel er å bidra til at Trysil kan beholde og utvikle sin posisjon som en attraktivt, mer helårlig og bærekraftig reiselivsdestinasjon. Planforslaget legger til rette for utvikling av 220 reiselivssenger i Fageråsen.

#### **Konsekvenser for folkehelsen**

Ikke relevant

#### **Konsekvenser for bostedsattraktivitet**

Ikke relevant

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler å legge forslag til detaljreguleringsplan *Trysil Panorama* (planID 20230100) ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.