



Til høringsinstanser, grunneiere og naboer:

- Fylkesmannen i Innlandet, [fminpost@fylkesmannen.no](mailto:fminpost@fylkesmannen.no)
- Innlandet fylkeskommune, [post@innlandetfylke.no](mailto:post@innlandetfylke.no)
- Statens vegvesen, [firmapost@vegvesen.no](mailto:firmapost@vegvesen.no), [post@innlandetfylke.no](mailto:post@innlandetfylke.no)
- Eidsiva Energinett AS, [firmapost@eidsivaenergi.no](mailto:firmapost@eidsivaenergi.no)
- Mattilsynet region øst, [postmottak@mattilsynet.no](mailto:postmottak@mattilsynet.no)
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat-NVE, [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no)
- Trysil Kommuneoverlege og fastlege, [har@trysil.kommune.no](mailto:har@trysil.kommune.no)
- Trysil kommune, Pb 200, 2421 Trysil, [postmottak@trysil.kommune.no](mailto:postmottak@trysil.kommune.no)
- Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen, Kirkevegen 75, 2409 Elverum, [post@mhbr.no](mailto:post@mhbr.no)
- Lensmannen i Trysil, Storvegen 3, 2420 Trysil, [post.hedmark@politiet.no](mailto:post.hedmark@politiet.no)
- Trysilfjell hytteeierforening, [styreleder@hyttaitrysil.no](mailto:styreleder@hyttaitrysil.no)
- Grunneiere og naboer

Trysil, 25.2.2020

## **Varsel om oppstart av detaljregulering Trysilfjellet Arena - del 1 (PlanID: 20200100) TRYSIL KOMMUNE**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det igangsetting av planarbeid med en detaljert reguleringsplan for deler av Trysilfjellet Arena, Trysil kommune.

### **Formål**

Hovedformålet med planen er å legge til rette for bygging av næringsbygg med aktiviteter, service, kontorer mv. på deler av byggeområde AFT1, samt detaljregulere areal til sykkelanlegg og klatrepark innenfor planområdet. Viktig grønnstruktur skal ivaretas sammen med nødvendig infrastruktur som bil- og gangvegssystem og parkering.

### **Tiltakshaver**

Tiltakshaver er Trysilfjell Utmarkslag SA og Arkitektbua as er utførende konsulent for planleggingen.

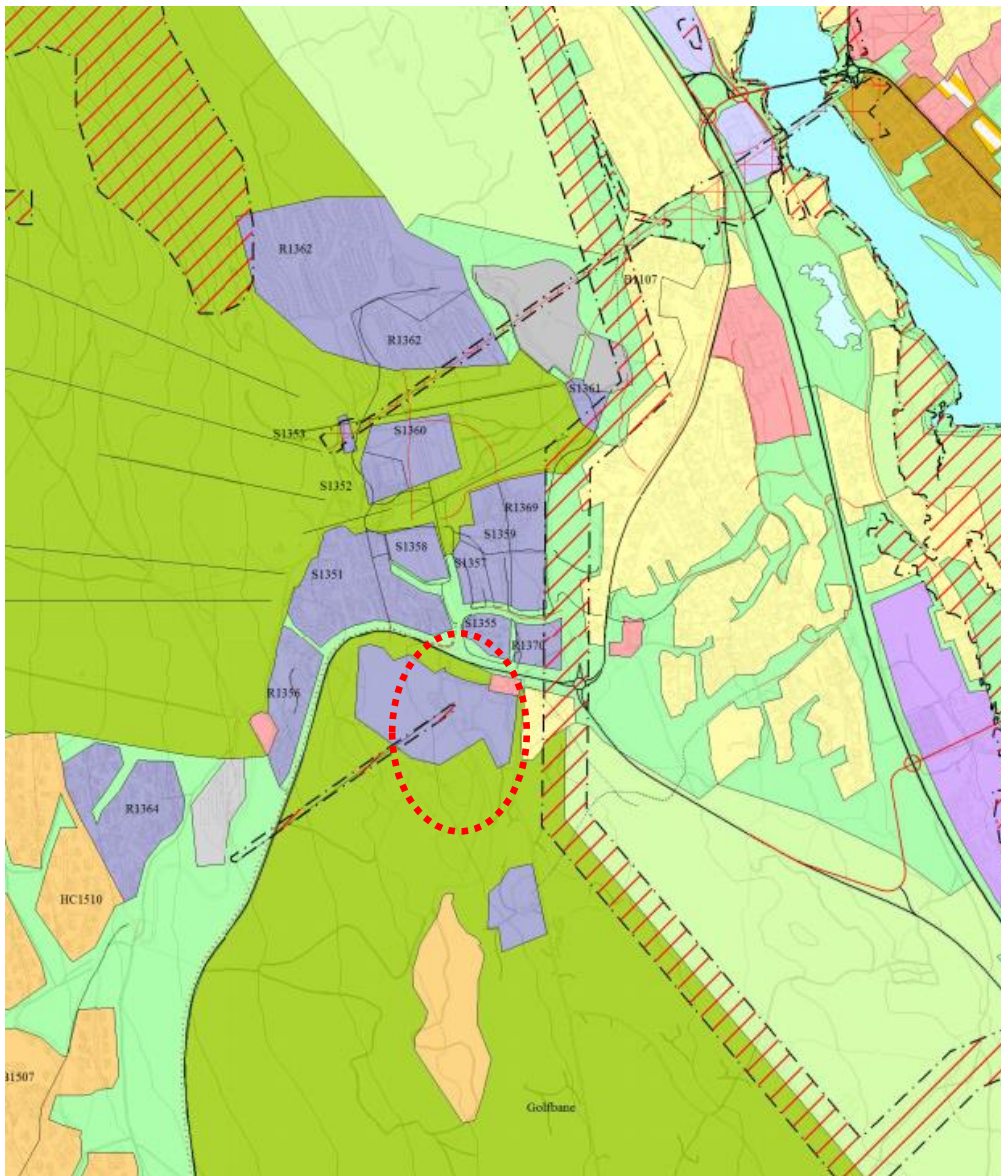
### **Planområdet**

Planområdet er på ca 105,4 daa og ligger sør for Vestbyveien (se kartutsnitt under).

Foreslått arealbruk er stort sett er i tråd med kommuneplanenes arealdel og områdeplanen, men har et avvik med sykkelaktivitet i regulert LNF-/ golfbane-område og høydepark på areal regulert til golfbane.

Vestre del av byggeområde AFT1, tiltenkt som byggeområde for fritidsboliger, forutsettes regulert i en egen detaljregulering med naturlig tilhørende rekkefølgekrav (Trysilfjellet Arena – del2).

Planen vil erstatte nordlige deler av reguleringsplanen for fritidsboliger ved Trysil Golfbane hvor Ole G vegen og tilhørende tursti/skiløype er regulert inn. Planen vil opprettholde formålene for turveg og kjøreveg innenfor dette området.



Utsnitt fra Kommuneplanen med planområdets beliggenhet (rød stiplet sirkel).

### Rammer i kommuneplan/ områdeplan

I kommuneplanen (KP) har Arenaområdet/golfbanen en total ramme for antall senger på 930. Områdeplanen for Trysilfjellet Arena beskriver nærmere hovedelementene i foreslått arealbruk i området og reguleringsbestemmelsene angir også sengeramme for de ulike områdene. Område AFT1 har en ramme på maks 465 senger. Rammer for antall senger vil i hovedsak ha betydning for Trysilfjellet Arena - del 2.

#### Rekkefølgekrav:

Kommuneplanens (KP) pkt. 2.2 omhandler rekkefølgekrav, og for Trysilfjellet Arena Område AFT1 kan nevnes spesielt:

#### Kommuneplan;

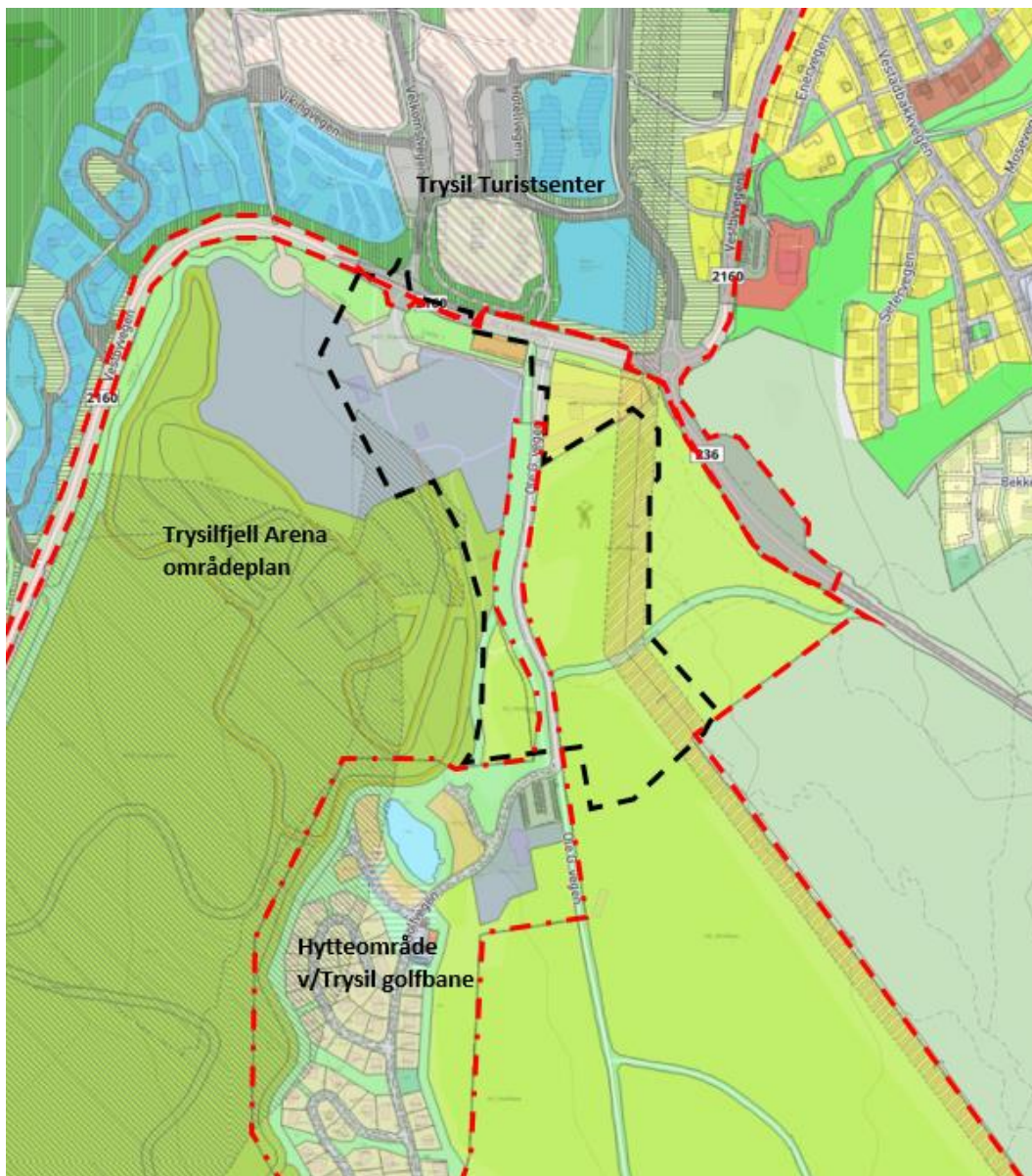
- Ny utbygging skal ikke skje før stier og skiløyper er etablert (se KP 2.2. bokstav b).

### Trysilfjellet Arena Områdeplan;

- Grøntarealer, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan skal anlegges og opparbeides samtidig med bygningene (1.5.1).
- Godkjent løsning for vann og avløp samt strømforsyning må være på plass før en kan få godkjent byggesøknad (7.1).
- Rundkjøring og ny innkjøring fra Vestbyvegen skal senest ferdigstilles samtidig med næringsbebyggelsen i område AFT1, eller før byggesøknader for mer enn en fjerdedel av leilighetene innenfor AFT1 godkjennes (7.2).
- Ved detaljregulering av område AFT1 skal det utarbeides planer for overvannshåndtering både innenfor eget planområde, samt gjøres vurderinger av hvordan dette vannet skal håndteres ned til Trysilelva (7.4).

### Energi

Kommuneplanen beskriver at man i større utbyggingsområder skal arbeide for å tilrettelegge for nærvarme, fjernvarme eller annen miljøvennlig energiforsyning. Planområdet ligger innenfor utvidet konsesjonsområde for fjernvarme. Jmfør referatet fra oppstartsmøtet er det tenkt at store bygg i området skal tilkobles fjernvarmeanlegget.



Utsnitt av gjeldende regulerings-, og områdeplaner (rød stiplet linje) rundt planområdet (svart stiplet linje).

## Gjeldende planer

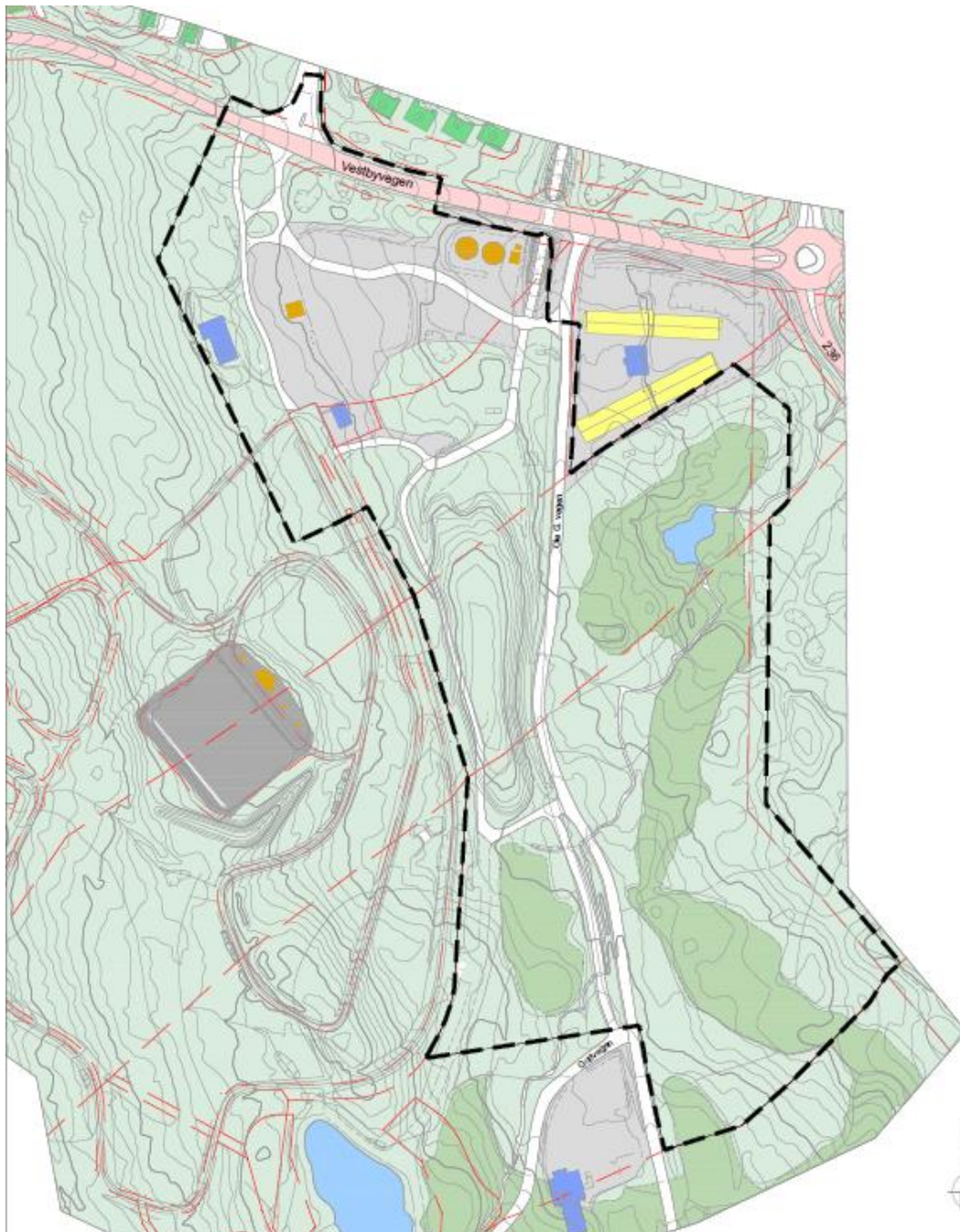
Området er omfattet av følgende planer pr. i dag (se kart over for oversikt over reguleringsplaner):

Kommuneplanens arealdel 2014-2025, planID 20110200, vedtatt 18.02.14

Områdeplan Trysilfjellet Arena, planID 20120600, vedtatt 17.9.2013

Reguleringsplan Trysilfjell turistsenter, planID 42820090800, vedtatt 18.12.2009

Detaljregulering for fritidsboliger ved Trysil Golfbane, planID 20140100, vedtatt 28.10.2014



Utsnitt av grense for planområdet (svart stiplet linje).

## Viktige momenter i planarbeidet

Viktige momenter i planarbeidet fremgår av referat fra oppstartsmøte. Av disse nevnes spesielt:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Naturgrunnlag
- Overvannshåndtering
- Klima
- Lokaliseringsfaktorer
- Grøntstruktur
- Landskap
- Estetikk og byggeskikk
- Avfallshåndtering
- Biologisk mangfold/naturområder ihht Naturmangfoldsloven
- Friluftstinteresser
- Vannforsyning og avløpsforhold inkl. håndtering av overflatevann
- Forurensning
- Trafo/linjenett
- ENØK-løsninger
- Infrastruktur, veg- og trafikktekniske forhold
- Ute- og oppholdsarealer
- Lekeplass
- Trafikksikkerhet

## Medvirkning

Planområdet brukes i dag mye av lokalbefolkning/turister som utgangspunkt for turgåing etter Ole G-vegen og organisert trening og konkurranser i regi av IL Trysilgutten. Deler av året er det også stor aktivitet med besøk av tilreisende idrettslag. Skistar som viktig aktør på Turistsenteret bør involveres i planprosessen. Trysilfjell Utmarkslag tar kontakt med disse og div. kommersielle næringsaktører for å informere om planene og få innspill i planprosessen.

## Innspill

Innspill/kommentarer til oppstart av planarbeidet sendes pr. post eller e-post til:

Arkitektbua AS, Størksvegen 2, 2421 Trysil

e-post: [firmapost@arkitektbua.no](mailto:firmapost@arkitektbua.no).

**Frist for kommentarer settes til 27.mars.**

## Videre saksgang

Etter at merknadsfristen er ute vil det bli utarbeidet et planforslag som sendes til Trysil kommune for saksbehandling. Etter førstegangs behandling i kommunen vil planforslaget bli lagt ut til offentlig ettersyn, hvor det blir anledning til å komme med merknader til forslaget før videre saksbehandling (evt. revisjon og politisk behandling).

Informasjon finnes også på vår hjemmeside [www.arkitektbua.no](http://www.arkitektbua.no) og [www.trysil.kommune.no](http://www.trysil.kommune.no).

Med hilsen

for Arkitektbua as



Per Anders Rundfloen



Mari Hagenlund

Vedlegg:

- Notat fra oppstartsmøte (vedlagt i eget dokument)
- SOSI-fil med planavgrensning (sendes kun digitalt til høringsmyndigheter)