



### Reguleringsplan for Trysil Høyfjellsenter - 2. gangs behandling

Saksnr	Utvalg	Møtedato
13/21	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	28.08.2013
13/55	Kommunestyret	17.09.2013

#### Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser datert 18.08.2013
- 2 Revidert reguleringsplan B A1
- 3 Planbeskrivelse 15.04.13

#### Øvrige saksdokumenter:

Saksframlegg 1. gangs behandling 10.04.2013, sak 13/31

#### Rådmannens innstilling:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2 forslag til detaljplan for Trysilhøyfjellsenter datert 27.06.13, samt tilhørende reguleringsbestemmelser datert 18.08.13 og planbeskrivelse datert 15.04.13

Reguleringsplaner som samtidig oppheves ved vedtak av denne detaljreguleringsplanen:

- Reguleringsplan Skurufjellet hyttegrend, vedtatt 14.09.2005.
- Reguleringsplan Trysilfjell Høgfjellsenter-Fageråsen, vedtatt 28.11.2001.

#### Behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 28.08.2013:

Karlsen tok opp spørsmål om sin habilitet på grunn av at han har utbyggingsinteresse i nærliggende områder, samt evt. endringer i forhold til vannbrønner og sikringssone for vann til Fageråsen. Karlsen fratradte under behandlinga, Gry Vanja Eriksen tiltrådte som leder.

Karlsen ble kjent habil enstemmig.

Votering: Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### Innstilling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift - 28.08.2013:

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2 forslag til detaljplan for Trysilhøyfjellsenter datert 27.06.13, samt tilhørende reguleringsbestemmelser datert 18.08.13 og planbeskrivelse datert 15.04.13

Reguleringsplaner som samtidig oppheves ved vedtak av denne detaljreguleringsplanen:

- Reguleringsplan Skurufjellet hyttegrend, vedtatt 14.09.2005.
- Reguleringsplan Trysilfjell Høgfjellsenter-Fageråsen, vedtatt 28.11.2001.

**Behandling i Kommunestyret - 17.09.2013:**

Votering: Innstilling i hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Kommunestyret - 17.09.2013:**

Trysil kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2 forslag til detaljplan for Trysilhøyfjellsenter datert 27.06.13, samt tilhørende reguleringsbestemmelser datert 18.08.13 og planbeskrivelse datert 15.04.13

Reguleringsplaner som samtidig oppheves ved vedtak av denne detaljreguleringsplanen:

- Reguleringsplan Skurufjellet hyttegrend, vedtatt 14.09.2005.
- Reguleringsplan Trysilfjell Høgfjellsenter-Fageråsen, vedtatt 28.11.2001.

TRYSIL KOMMUNE

Kristian Trengereid  
rådmann

*(Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor ut uten signatur.)*

## **1. Bakgrunn**

Arkitektbua AS fremmer på vegne av Fageråsen Fritid AS og Skurufjellet Eiendom AS forslag til detaljreguleringsplan for Trysil Høyfjellsenter i Fageråsen. Hensikten med planen er å lage en samlet plan for hele senterområdet i Fageråsen med ønsket infrastruktur, grøntstruktur og videreutvikling av de ulike byggeområdene.

## **2. Planstatus**

### **2.1 – Kommuneplanenes arealdel**

Kommuneplan for Trysil kommune 2007-2008, vedtatt 18.09.2007.

Det pågår revisjon av kommuneplanenes arealdel 2013-2024. Planen er lagt ut på høring med frist for å komme med merknader den 16.09.2013. Forventet vedtak i løpet av høsten/vinteren 2013/2014.

### **2.3– Gjeldende reguleringsplaner**

Reguleringsplan Skurufjellet hyttegrend, vedtatt 14.09.2005.

Reguleringsplan Trysilfjell Høgfjellsenter-Fageråsen, vedtatt 28.11.2001.

## **3. Eiendomsforhold**

Eiendomsforholdene innenfor området er godt avklart for de aller fleste eiendommene. I prosessen har en bl.a. jobbet for å finne grensene for de gamle eiendommene som ligger langs selve hovedatkomsten inn i området. I 1. gangs behandling av saken ble det skrevet at det er noe usikkerhet rundt plassering av grensene for eiendom gnr. 33 bnr. 339. Forholdene rundt eiendommen er nå avklart gjennom en kartforretning og dermed ingen problem for videre behandling av planen.

Enkelte byggeområder får i denne planen en mindre justering. Endringene innebærer i all hovedsak muligheter for mindre utvidelser av noen eiendommer i forhold til gammel plan. Det kan medføre behov/ønske for endring av de eiendommene som blir berørt, men det vil være opp til den enkelte grunneier å ta stilling til om de ønsker det.

## **4. Beskrivelse av planområdet**

### **4.1 Utstrekning**

Dette detaljreguleringsforslaget har i planprosessen tatt med seg et relativt stort område i og ved Fageråsen Høyfjellssenter. Bakgrunnen for dette er delt. For det først er de en del av områdene som i dag i praksis ikke har gjeldende reguleringsplan å forholde seg til. I tillegg er det stilt krav om regulering av en del av disse områdene før nye senger som ligger i kommuneplanens arealdel skal kunne bygges ut. Dette gjelder både Skurufjellet (opptil 500 nye senger), og utvidelser i selve bebyggelsen på Høyfjellsenteret. Planområde dekker ca. 170 daa.

### **4.2 Landskap - hovedtrekk**

Planområdet ligger ca. 800 – 860 m.o.h, og ligger hovedsakelig i en østhelling. På tross av dette er det relativt gode solforhold i området, selv om det midt på vinteren er lite sol i dette området. De øvre delene av området ligger helt opp mot snaufjellet. Området ligger helt inntil alpinanlegget. Det aller meste av planområdet har tidligere vært regulert, og mye er allerede utbygd.

### **4.3 Geotekniske forhold**

Planområdet består i hovedsak av gode masser å bygge på, men det kan i noen områder være noen bløte partier der det kan være noe dyp myr, og der det kan være behov for masseutskiftning ved eventuell utbygging. Dersom dette er tilfellet skal det gjennom søkeprosessen gjøres en grundig vurdering av overvannshåndteringen på tomte. Hovedregelen er at overvannet skal reinfiltres på egen tomt. Går det ikke, skal det vurderes om nærliggende områder er egnet til dette. Viktig at planen ikke medfører økt fare for flom i de bekkene som renner ut av området. Ideelt sett bør det lages en felles overvannsplan for hele området og som viser hvordan dette skal håndteres i de ulike delene av planområdet. Det finnes i dag ikke noen helhetlig plan som tar for seg hele området under ett.

Kommunen vil i det videre arbeidet med planen og framtidige byggesaker, sammen med forslagsstillerne vurdere hvordan dette best kan gjøres, og eventuelt se på hvilke krav som skal stilles ut fra dette.

Planforslaget legger opp til følgende dokumentasjonskrav:

Det skal foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering før det tillates igangsetting av anleggs- eller byggearbeider. Det skal vises løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann skal håndteres på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet og omgivelsene.

#### **4.4 Eksisterende bebyggelse og virksomhet**

Utbyggingen i området har fra begynnelsen av vært beregnet for helkommersiell utnyttelse, dette har og til en viss grad blitt videreført i privatrettslige avtaler for de siste store utbyggingene av bl.a. Snøhvit og Fjellrypa. Kommunen har ikke hatt hjemmel til å håndheve krav til utleie i området basert på reguleringene av områdene tidligere.

Utleieplikten har medført at en god del av leilighetene er vanskelige å selge, da leieinntektene for tiden er lave, og markedet for leiligheter har stoppet opp eller gått noe tilbake i forhold til tidligere perioder.

Utbygger ønsker derfor gjennom denne planprosessen å endre fargen for en del av området for at det skal bli bedre samsvar mellom fargen på kartet og den faktiske bruken av de fleste av enhetene innenfor denne delen av planen i dag. Det medfører at området går fra blått til oransje, som er fargen for område for fritidsboliger. Det vil i bestemmelsene bli åpnet for muligheten til også å tillate en kommersiell bruk av hyttene i dette området, men primærformålet blir nå private fritidsboliger i form av både enkelt hytter og leiligheter.

Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2000, ble det gjort en bevisst dreining av formål for å øke antallet varme senger (dvs. «blåområder») i forhold til kalde senger i og rundt Trysilfjellet. Dette har til en viss grad slått til, og det har blitt bygd ut store mengder leiligheter rundt Trysilfjellet. I toppårene rundt 2005 – 2008 ble det bygget svært mange leiligheter, og mye lå ute til utleie i store deler av sesongen.

I dag er det mange av de blå områdene, kanskje særlig i Fageråsen, der det er åpnet både for eie og utleie gjennom reguleringen av områdene. Dette har vært et ønske fra utbygger, og kommunen har ment at det på den måten skulle være klart for alle som kjøper seg inn i slike områder, at selv om de bruker enheten kun privat, kan naboen leie ut året rundt om han ønsker. Det gir en viss form for forutsigbarhet, og gir mindre klager på naboer i forhold til utleie og støy som fra tid til annen kan forekomme fra slike enheter. I tider der det er mindre press på utleie slik som nå, er det flere og flere enheter som går lite eller ingenting i utleie. De blir altså private senger som blir tilnærmet «kalde», dvs. mindre bruk enn det en så for seg for kommersielle senger i området.

#### **4.5 Senger**

Planforslaget legger opp til kun å regulere utnyttelsen av områdene basert på mønehøyder og utnyttelsesgrad. Det er dermed ikke lagt inn noe maks tall for antall kvadrat BRA på de enkelte tomtene. Det har vært kommunisert fra Fylkesmannen i flere omganger at en ser på en slik type regulering som lettere å forholde seg til og håndheve.

I kommuneplanen er det lagt inn et visst antall senger innenfor disse områdene. Innenfor dette området var det i 2007 1770 senger, mens det var åpnet for inntil 500 nye senger i Skurufjellet. Lite av dette er bygget ut siden da. I tillegg ligger det totalt 600 senger på Høyfjellsenteret, der kun drøyt halvparten er bygget ut. I forslag til revidert arealplan som nå er ute til offentlig ettersyn, er det lagt opp til flytting av 250 senger fra et område som er tatt ut av planen lenger ned i Fageråsen (R1394). Disse sengene flyttes til dette området. Totalt vil det derfor innenfor dette nye planområdet kunne bygges ut inntil 3120 senger. Sengetall er og et litt vanskelig styringsverktøy, spesielt når det dreier seg om tett utbygging av ulike typer leilighetsbygg. I områder med enkelttomter, er det lettere å angi et visst antall senger ut fra størrelsen på et område.

Med full utnytting av alle byggeområder i henhold til de høyder og utnyttelsesgrader som nå ligger i planforslaget, vil det teoretisk sett kunne bygges ut noe mer enn 3120 senger. Om det er realistisk at det blir bygget ut slik er mer usikkert, når utbyggingen av de ulike områdene skal tilpasses tiliggende områder, parkeringsdekning og terrenget i området. Med bakgrunn i dette blir begrensningen på 3120 senger lagt inn i bestemmelsene, men sengene blir ikke fordelt på de enkelte områder. I dag er det bygd ut rundt 1800 – 1850 senger i området, så det er en meget stor reserve som nå legges inn i planen.

#### **4.6 Trafikkforhold**

##### Veg

Planen legger opp til et nytt fortau langs innkjøringen til Høyfjellssenteret. Dette er og tatt inn i nytt forslag til arealdel av kommuneplanen.

##### Kollektivtrafikk

Planen legger opp til at skibussen og andre busser får gode av- og påstigningsforhold.

#### **4.7 Kulturverninteresser**

Det antas ikke at reguleringsarbeidet har noen betydning for kulturminner. Varslingsplikt etter kulturminnelovens §8, andre ledd er ivaretatt.

### **5. Planprosess og medvirkning**

#### **5.1 Varsel om oppstart av planarbeid**

Planarbeidet ble varslet i avisene 22.10.2012.

#### **5.2 Offentlig ettersyn**

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 215.04. – 07.06.2013. Følgende merknader er kommet inn:

##### **Merknad 1, Hedmark fylkeskommune, datert 27.05.2013**

Det er viktig at kvaliteten ved senterområdet ivaretas. Økt utbygging og fortetting må ikke gå på bekostning av friområder og grønnstruktur. Det er satt av kun en lekeplass innenfor området – den er svært liten, ca. ½ daa. Det oppfordres til mer areal for lek og opphold i dette området hvor tetthet og utnyttelsesgrad er svært stor. Det er positivt at det legges til rette for mer trafikksikker adkomstveg og fortau. Det forutsettes at nødvendig kapasitet for vann og avløp blir ivaretatt. Det er positivt at opparbeiding av infrastrukturen sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene.

Punkt 1.5 og 1.10 i bestemmelsene er like. Ett av punktene må strykes. Videre bør bestemmelsene om istandsetting av berørt terreng inneholde en tidsfrist.

Kommentar: Punkt 1.10 i reguleringsbestemmelser er blitt slettet. Se nedenfor for mer informasjon.

##### **Merknad 2, Fylkesmannen i Hedmark, datert 10.06.2013**

Fylkesmannen viser til brev av 28.11.2012 til varsel om oppstart. Merker seg positivt at deres innspill i all hovedsak er innarbeidet i planforslaget. Det er i dag en lekeplass i planområdet beliggende i øvre del av Fagertoppen, som er på ca 0,5 daa. Det er ellers ikke langt opp til nyetableringer av uteoppholdsarealer ut over det som er naturlige grøntarealer og friområder. Av hensyn til områdets attraktivitet og kvalitet, gjennom hele året, ber Fylkesmannen kommunen vurdere å ta inn eller tilrettelegge flere uteoppholdsarealer i planområdet.

Det er positivt at det i planbeskrivelsen er gjort vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Hensynet til naturmangfoldet synes dermed ivaretatt. Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Det er ikke avdekket forhold som krever tiltak ut over det som er innarbeidet i planen. Forholdet til samfunnssikkerhet og beredskap synes dermed å være ivaretatt i planforslaget.

Forutsetter at plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften §9 og at merknader fra Statens kartverk Hamar til teknisk kontroll av planen er innarbeidet. Fylkesmannen har utover det ovenstående ingen vesentlige merknader til planforslaget.

**Kommentar:** Plankart er utformet i samsvar med kart- og planforskriften § 9. Planen ble sendt til Statens kartverk Hamar til teknisk kontroll og endringen er blitt innarbeidet. Se nedenfor for mer informasjon.

##### **Merknad 3, Statens vegvesen, datert 11.06.2013**

Vi merker oss at det er inntatt tiltak for å bedre trafikksikkerheten og trafikkavviklingen i området og at det går skyttelbuss mellom sørsiden av fjellet og Trysil Høyfjellsenter når trafikkmengden er stor i vintersesongen. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

#### **Merknad 4, Fagertoppen BRL, datert 01.06.2013**

Fagertoppen BRL stiller seg positive til detaljreguleringsplanen og vil fremheve viktigheten av endringen fra fritids- og turistformål til fritidsbebyggelse konsentrert i store deler av planområdet. En fjerning av alle former for utleieplikt vil sikre en bedre utvikling i området. Vil påpeke viktigheten av parkeringsplasser samt drenering i området ved all type byggetutvikling innenfor reguleringsplanen. Ved parkering disponerer vi vårt eget parkeringshus med plass til ca 80 biler. Ved fullt belegg på alle våre leiligheter kan dette bli litt lite. Det er i dag opparbeidet en parkeringsplass på ca 150 m<sup>2</sup> til venstre ved innkjøringen på p-hus utenfor vår eiendom, dette håper vi kan være tilrettelagt også videre til felles disposisjon (gjesteparkering).

**Kommentar:** I dag er området delvis tilrettelagt for parkering. I nytt planforslag legges det opp til at det skal kunne opparbeides som et enkelt grøntområde. Eventuell fortsatt parkering på området slik det er i dag bør avklares med grunneier.

#### **Merknad 5, Fageråsen Hytteeierforening, datert 07.06.2013**

Hytteforeningen har tidligere påpekt at å bygge «høyhus» (2 etasjer + loft) øverst mot Skurufjellet ikke er ønskelig da dette vil få en dominerende profil mot horisonten. Ser at det er plan for utbedring av veien til Høyfjellsenteret for blant annet å skape bedre vilkår for myke trafikanter. Dette er vi helt enig i. Vi vil med samme begrunnelse på nytt påpeke nødvendigheten av over-/underganger for skiløpere. Dette gjelder ikke minst ved innkjøringen til parkering ved høyfjellsenteret.

**Kommentar:** Den øvre tomtrekken mot Skurufjellet vil nå kun bebygges med enkelthytter, og bebyggelsen vil derfor få en mindre dominerende form enn det som ligger inne i den eksisterende bebyggelsen i dag. Det legges ikke opp til noen over- eller undergang ved innkjøringen i denne planprosessen.

#### **Merknad 5, Arkitektbua AS, datert 27.06.2013**

Skurufjellet Eiendom AS ønsker å dele to av byggeområdene i Skurufjellet i enkelttomter, dette gjelder BFR17 og BFR 18 (deling av BFR 18 og inntegning av veg her gjør at FBR må deles i to slik at man får et «nytt» byggeområde – BFR 19).

**Kommentar:** Endringen ser ut til å være i orden, og tas med. Viktig at en ved opparbeidelse av adkomstvegen sørger for greie stigningsforhold på denne.

## **7. Reguleringsforslaget**

### **7.1 Planforslaget**

1. Plankart, datert 27.06.2013
2. Reguleringsbestemmelser, datert 22.03.2013, med vedlegg
3. Planbeskrivelse, datert 15.04.2013

Planforslaget skal erstatte reguleringsplan Skurufjellet hyttegrend, vedtatt 14.09.2005, og reguleringsplan Trysilfjell Høgfjellsenter - Fageråsen, vedtatt 28.11.2001.

### **7.2 Utredninger brønner**

Planforslaget legger opp til at brønnene i område må erstattes ved utbygging innenfor sikringszone 1 og 2 til vannverket. Videre arbeid med en plan for vannforsyning i Fageråsen vil avgjøre om brønnene skal tas helt ut, eller om de fortsatt skal kunne fungere som reservevannkilder. Restriksjonene som legges til

grunn for disse planene skal være styrende på hvordan videre utbygging i området skjer, og i hvilken rekkefølge dette må skje i forhold til sikring av disse vannkildene, dersom det blir endelig konklusjon. Se og 1. gangs behandling av saken for mer informasjon.

### **7.3 Parkering**

For de nye områdene med tettest utnyttelse, skal «minimum 50 % av all parkering skal løses under bygg eller i P-hus.» Det er og i bestemmelsene satt krav til antall p-plasser basert på antall senger i boenhetene, samt i forhold til bygd næringsareal.

### **7.4 Friområder og grønnstruktur**

Planforslaget legger opp til en bedring av de regulerte løypene i området.

### **7.5 Barn og unges interesser**

Fylkesmannen og Fylkeskommunen anbefalte å tilrettelegge flere uteoppholdsarealer i planområder pga. at regulerte lekeplass er liten.

Planområde er nesten utbygd – det er ingen store, frie områder der det er naturlig å etablere ny stor lekeplass. Området ligger helt opp mot snaufjellet, og en ser ikke det helt store behovet for å tilrettelegge vanlige lekeplasser i området ut over den som er der i dag.

Hele området er bygd opp rundt fritidsaktiviteter, med størst fokus på vinter. Det åpnes opp og i planen for at skiområdene skal kunne benyttes til andre typer tilrettelagte aktiviteter også i barmaksperioden. Dette kommer alle brukergrupper i området til gode.

### **7.6 Naturmangfoldloven**

Det er ikke funnet eller registrert spesielle naturverdier i området som innebærer særlige tilpasninger eller tiltak. Se 1. gangs behandling av saken for full vurdering etter natufmangfoldlovens §§ 8-12.

### **7.7 Universell utforming**

Ny bebyggelse som skal ha publikumsfunksjoner skal tilrettelegges for flest mulig brukergrupper.

### **7.8 Plangrepet – formål for bebyggelsen**

Rådmannen mener en har lagt opp til en god arealbruk for områdene innenfor planen. Det er tatt hensyn til dagens bruk av området, som i all hovedsak tilsier at det er en god miks av privateide enheter, og enheter som blir leid ut kommersielt.

I Skurufjellet har en valgt å legge de nederste områdene ut til kommersielle senger, og der en over litt lengre sikt tenker å utvikle områdene med større leilighetsbygg. Det innebærer at eksisterende bebyggelse i dette området etter hvert kan bli revet og erstattet av tyngre bebyggelse. I forslag til arealdel av kommuneplanen som er lagt ut til offentlig ettersyn, er det meste av området lagt inn med kommersiell utleie som formål. Dette vil bli justert i tråd med vedtak av denne planen, slik at det er samsvar mellom ny detaljreguleringsplan og overordnet arealdel.

Se 1. gangs behandling av saken for full vurdering.

## **8. Risiko og sårbarhet**

I 1. gangs behandling av saken ble det presentert alle de mest sannsynlige farene i området. Se 1. gangs behandling av saken for vurderingen.

## **9. Konklusjon**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas med de justeringene som er lagt inn i kart og bestemmelser, blant annet nye rekkefølgebestemmelser som følger av arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel.