



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.innlandet@politiet.no](mailto:post.innlandet@politiet.no)
- Trysilfjell hytteeierforening, [styreleder@hyttaitrysil.no](mailto:styreleder@hyttaitrysil.no)
- Skistar, Fjällvägen 25, 780 67 Sälen
- Destinasjon Trysil, Storvegen 3, NO-2420 Trysil, [info@trysil.com](mailto:info@trysil.com)
- Mountain Kings Sledehundkennel, Fv563, 2420 Trysil, [terje@mountainking.no](mailto:terje@mountainking.no)
- Grunneiere og naboer

Trysil, 29.06.2020

## VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID SKIHYTTA VEST HC1517, TRYSIL KOMMUNE. Plan ID: 20200300

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det igangsetting av planarbeid med reguleringsplan for Skihytta Vest HC1517, Trysil kommune.

### Formål

Formålet med planen er detaljregulering av et hytteområde med 100% ski inn/ski ut som i kommuneplanen er angitt som HC1517. Området har et stort potensial til å bli Trysils nye utstillingsvindu og de foreløpige planene legger opp til eksklusive tomter med gjennomarbeidede infrastrukturenløsninger blant annet i form av veier, ski in /ski ut tilbud, tomtestørrelser, beliggenhet, skibakker og heiser.

### Tiltakshaver

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

### Planområdet

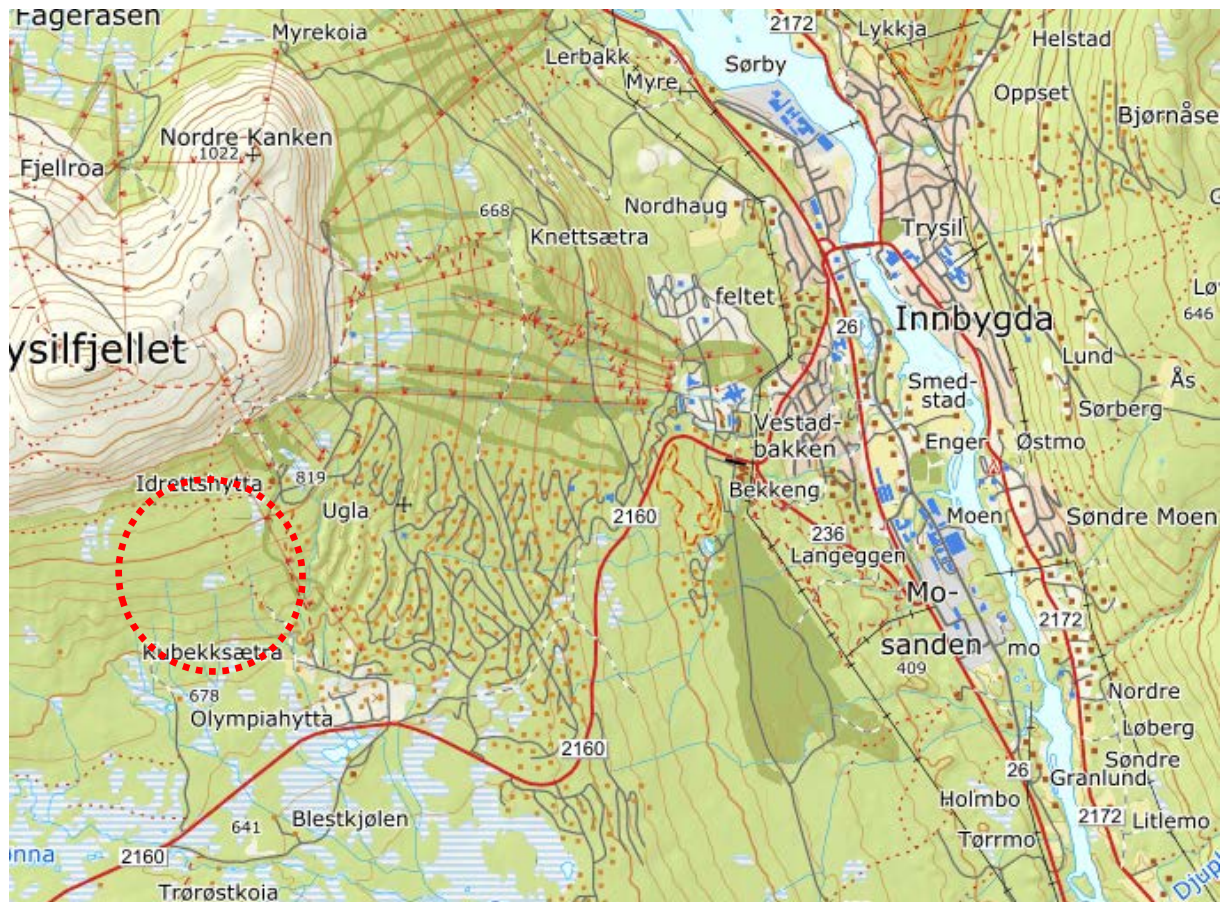
Planområdet er på ca 1503,4 daa og ligger nord for Vestbyveien (se kartutsnitt under).

Foreløpig planskisse som er et resultat av samarbeid mellom SkiStar og Trysilfjell Utmarkslag utfordrer kommuneplanen noe mht areal. En har her valgt å se et litt større område i sammenheng med tanke på en best mulig arealutnyttelse. Det forutsettes at område som nå skal reguleres utgjør tilnærmet det areal som kommuneplanen angir (ikke innberegnet forslag til ny veiløsning).

Med unntak av noe avvikende planavgrensning forutsettes det at kommuneplanenes rammer skal følges. Avvik fra kommuneplanens avgrensning skal konsekvensutredes (se referat oppstartsmøte).

Området forutsettes utnyttet til hyttebebyggelse med HC-standard og tomtestørrelse bør gi muligheter til maksimal utnyttelse av ramme på 200 m<sup>2</sup> (BRA). Det foreslås regulert inn 150 hyttetomter og to skiheiser.

For å redusere fremtidig belastning på Fjellvegen og gjennomfart i Skansen hytteområde, foreslås det ny vegadkomst til hytteområdet direkte fra Vestbyvegen og rundt Olympiahytta.



Kartutsnitt med planområdets beliggenhet (rød stiplet sirkel).

## Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2014-2025, planID 20110200, vedtatt 18.02.14

## Bestemmelser i kommuneplan for fritidsbebyggelse med standard HC (jfr pbl. § 11-9 nr. 5);

Ifølge planbestemmelser for kommuneplanen gjelder følgende for fritidsbebyggelse merket HC, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, bebyggelsesplan eller detaljreguleringsplan;

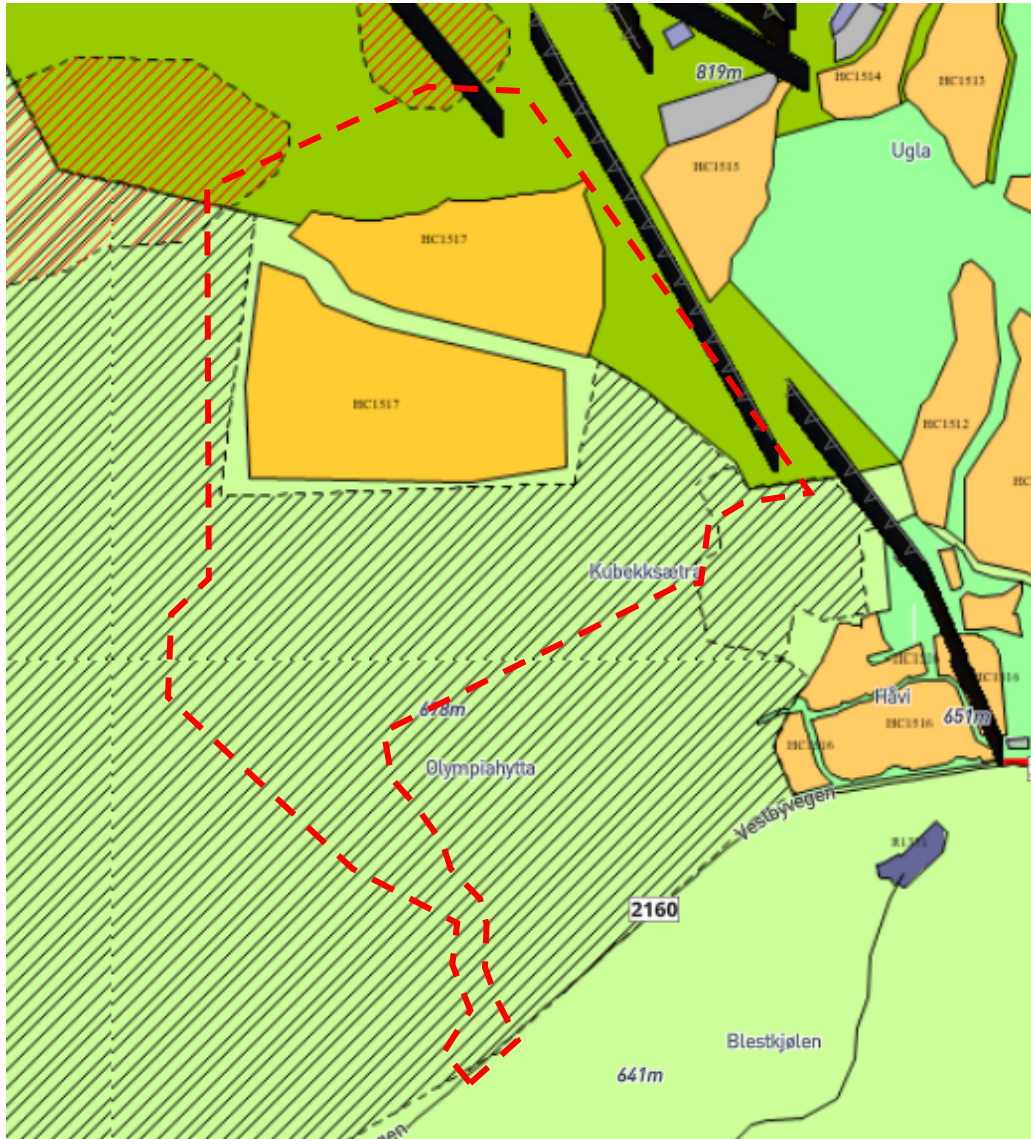
- a) *Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil tre bygninger pr. tomt, men ikke mer enn 2 boenheter. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA. Terrasser kan tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m<sup>2</sup>. I skrånende terreng kan i reguleringsplan fastsettes at hovedbygning kan tillates bygd med underetasje/kjeller. Hovedbygning kan tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Bruksareal i underetasje/kjeller helt eller delvis under terrengnivå medregnes i grad av utnyttning med 50 %.*
- b) *Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 7,0 m - sidebygning 5,0 m*
- c) *Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 5,5 m - sidebygning 3,3 m Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrenns gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 6-2.*

d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

e) Det skal anlegges atkomstveger fram til hver hytte, og det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes på egen tomt for hver påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA, eller minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt (18 m<sup>2</sup> pr plass).

f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

I kommuneplanen er det foreslått en total ramme for antall senger på 1500 for felt HC1517.



Utsnitt av kommuneplanen med omtrentlig foreslått avgrensning av planområdet (rød stiplet linje).

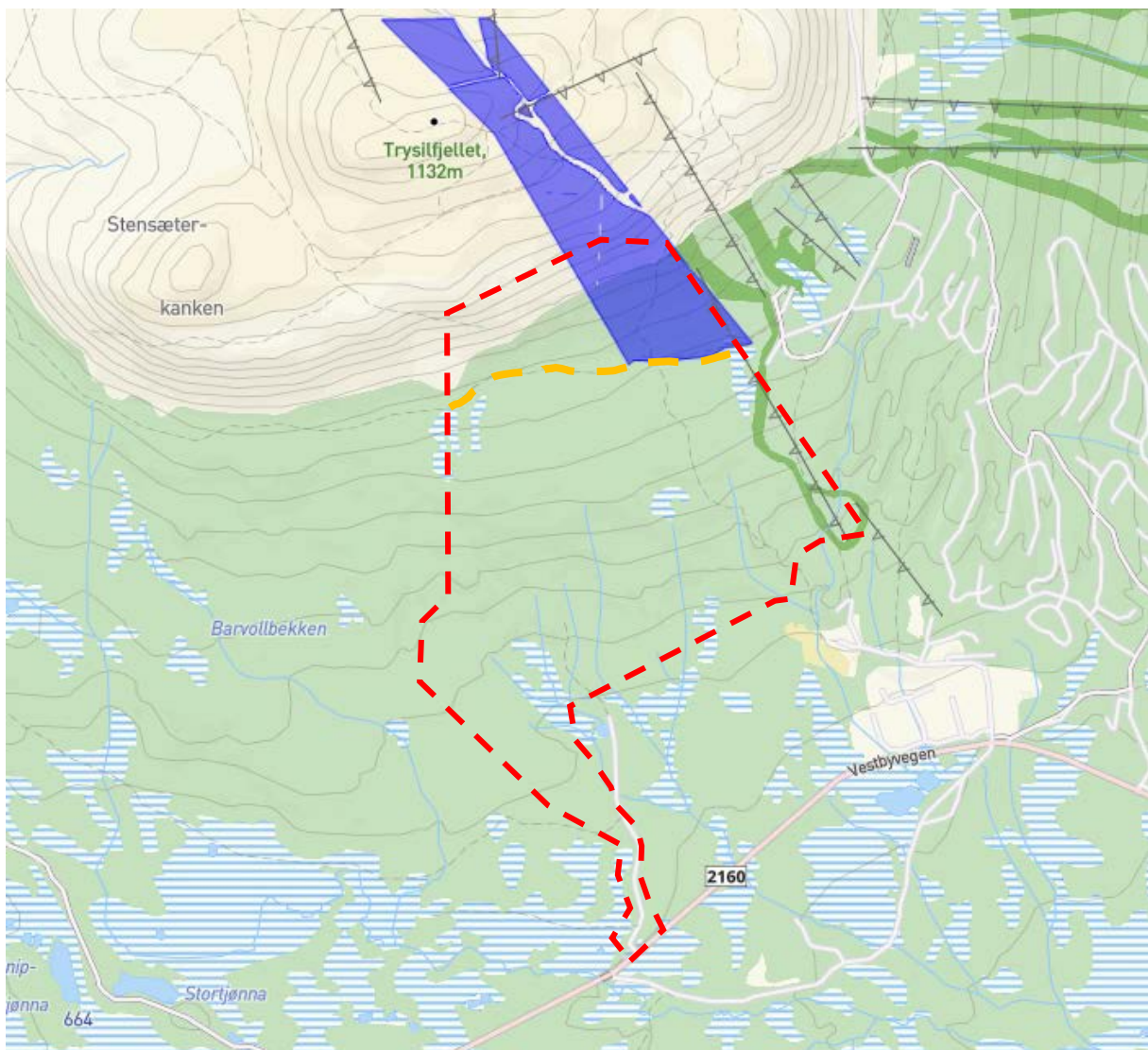
#### Berørte/ tilgrensende reguleringsplaner

- Skihytta, planID 20120300, vedtatt 26.06.2012
- HC1515 Skansen, planID 20150300, vedtatt 08.11.2016

### Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Ski in-/ut løsning vil bety noe kryssing av skiløype/turveg Skihytta Grønnskaret. Ny adkomstveg fra Vestbyvegen vil krysse skiløype fra Håvi til Grønnskaret. Aktuelle løsninger vil bli belyst i planarbeidet.

Øvre del av planområdet berører deler av Kubekkteigen som er et statlig sikret friluftsområde (se kart under). Statlig sikrede friluftsområder er områder som er sikra for allmenne friluftslivsformål ved statlig hjelp. I forbindelse med Trysil kommunes erverv av eiendommen i 1996 ble det forutsatt at det ikke skal bygges hytter på området. Det er ikke planlagt noen form for bebyggelse innenfor det som gjenstår av Kubekkteigens sikrede areal (se angitt øvre grense for planlagt bebyggelse på kartet under, samt kart side 6). Området over veien inn til Grønnskaret er planlagt benyttet til skitrekk og andre friluftaktiviteter som er i tråd med angitt bruk av friluftsområdet. Dette vil bli belyst ytterligere i planarbeidet.



Omtrentlig angivelse av planområdet (rød stiplet linje) og statlig sikret friluftsområde, Kubekkteigen (blått område). Øvre grense i planområdet for planlagt bebyggelse er angitt med gul stiplet linje.

### Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

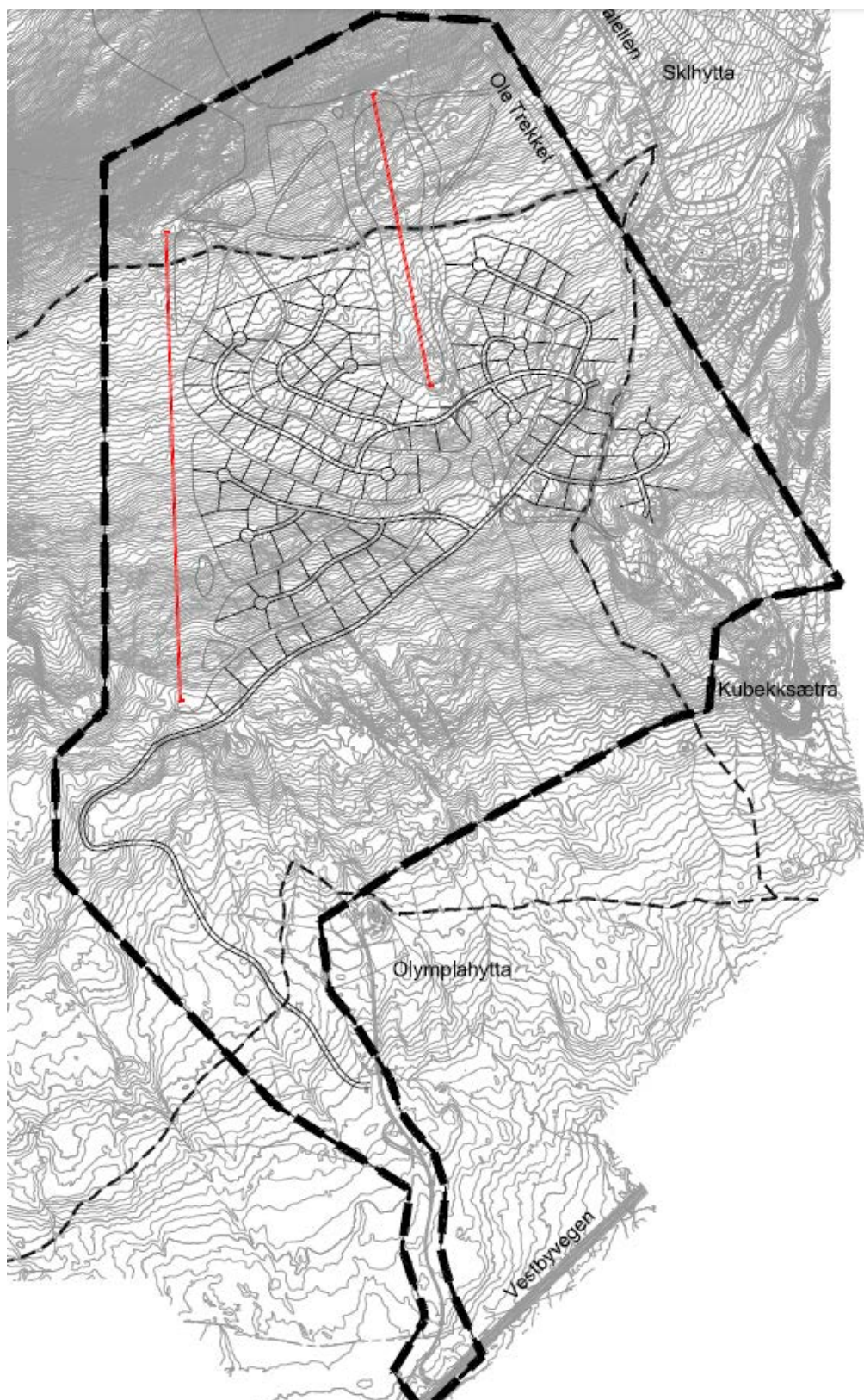
Planforslaget vil kunne berøre hensynsone rasfare i kommuneplanen, ved etablering av de foreslåtte skibakkene vil imidlertid rasfaren i det aktuelle området bli borte. Dette må uansett beskrives og

håndteres i planforslaget. Kryssing av skiløype/ behov for planfrie kryssninger med bilveg. Krav til overvannshåndtering/ flom.

### **Viktige momenter i planarbeidet**

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

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



Kart med foreslått avgrensning av planområdet (svart stiplet linje).

## Medvirkning

Planområdet brukes i dag mye av lokalbefolkning/turister. Hytteeierne er en viktig brukergruppe. Skistar som sentral aktør i Trysilfjellet forutsettes involvert i planprosessen. Trysilfjell Utmarkslag tar kontakt med disse, berørte grunneier 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 06.08.2020**

## 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
- Oversiktskart 1: 7500 med planavgrensning (A3)
- SOSI-fil med planavgrensning (sendes kun digitalt til høringsmyndigheter)