Til høringsinstanser, grunneiere og naboer:

- Statsforvalteren i Innlandet, *sfinpost@statsforvalteren.no*
- Innlandet fylkeskommune, *post@innlandetfylke.no*
- Statens vegvesen, *firmapost@vegvesen.no, post@innlandetfylke.no*
- Eidsiva Energinett AS, *firmapost@eidsivaenergi.no*
- Mattilsynet region øst, *postmottak@mattilsynet.no*
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat-NVE, *nve@nve.no*
- Trysil Kommuneoverlege og fastlege, *har@trysil.kommune.no*
- Trysil kommune, Pb 200, 2421 Trysil, *postmottak@trysil.kommune.no*
- Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen, Kirkevegen 75, 2409 Elverum, *post@mhbr.no*
- Lensmannen i Trysil, Storvegen 3, 2420 Trysil, *post.innlandet@politiet.no*
- Grunneiere og naboer

Trysil, 02.12.2021

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FULUFJELLET, R5458 OG NYTT FELLES RENSEANLEGG TRYSIL KOMMUNE. PLAN ID: 20210500

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det igangsetting av planarbeid med reguleringsplan for Fulufjellet, R5458 og nytt felles renseanlegg, Trysil kommune.

Formelle opplysninger

Oppdragsgiver er:
Fulufjellet AS v/Cindy Foss-Floden og Jan-Erik Nordnes.
Adresse; Støavegen 29, 2425 Ljørdalen.
E-post: admin@fulufjellet.no

Konsulent er:
Arkitektbua AS v/ Mathea Sætre Liberg.
Adresse; Størksvegen 2, 2420 Trysil.
E-post: firmapost@arkitektbua.no

Formål

Formålet med planen er detaljregulering av fritids- og turistformål som i kommuneplanen er angitt som R5458 og nytt felles renseanlegg. Området ligger i tiknytning til Fulufjellet Alpinsenter og er en utvidelse av tilbudet i dette området. Blant annet kan det nevnes utvidelse av eksisterende campingplass ev. skal denne erstattes med fritidsbebyggelse, utvidelse av parkeringsplass, nytt aktivitetsområde og regulering av et nytt område hvor det ikke er tatt endelig stilling til hvilken funksjon det skal ha, annet enn at det faller under kategorien fritids- og turistformål (campingplass/utleiehytter) eller fritidsbebyggelse ev. et kombinasjonsformål. I tillegg dekker deler av planområdet areal som er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen, her skal det være alpinanlegg og sommeraktiviteter.

Tiltakshaver

Tiltakshaver er Fulufjellet AS og Arkitektbua AS er utførende konsulent for planleggingen.

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

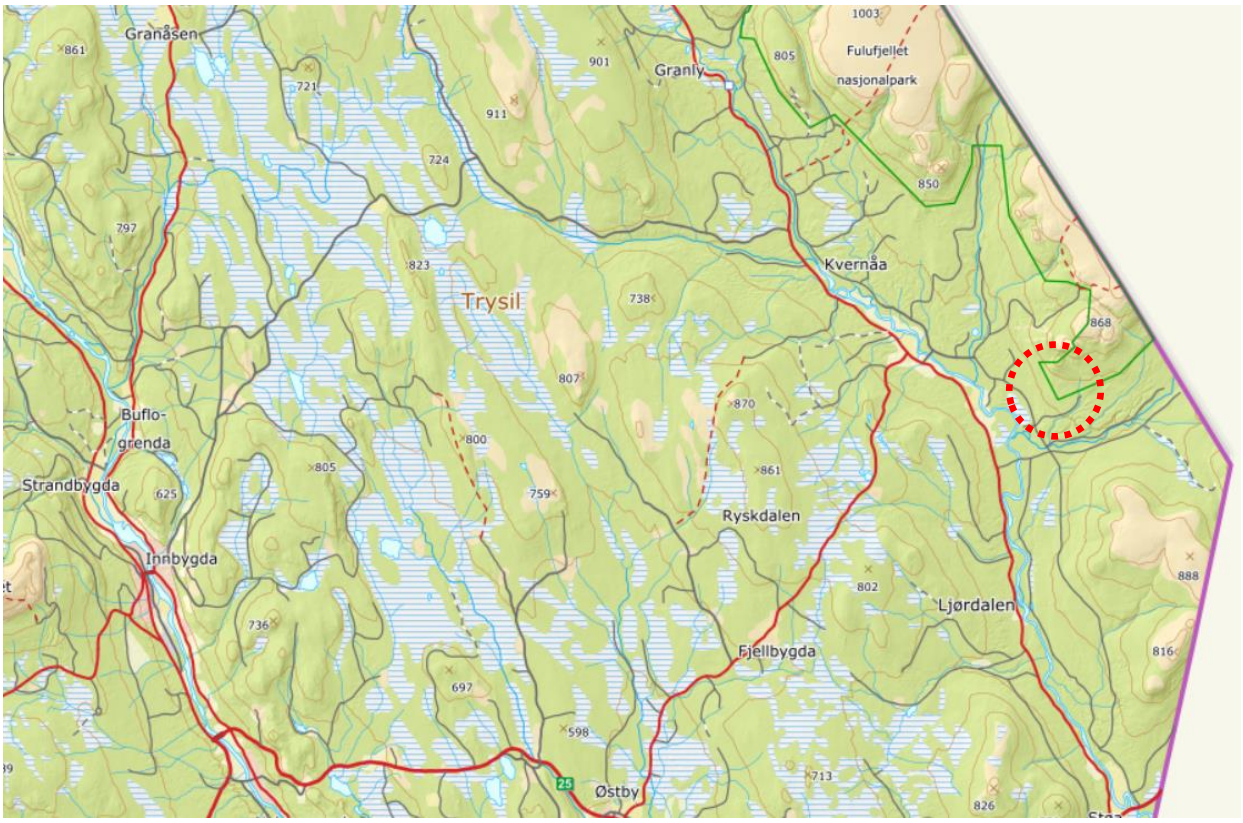
Planområdet (gnr/bnr: 9/1) er på ca. 327 daa og ligger på vestsiden av Ljøra, ca. 27 km øst for Innbygda sentrum (se kartutsnitt under).

Planområdet omfatter «sentrum» av Fulufjellet Alpinsenter som inkluderer blant annet campingplass, driftssenter, skiutleie og kafe. Deler av arealet som skal reguleres er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det foreslås utvidelse av campingplassen nordover fra eksisterende campingplass, innenfor arealene som har arealformålet fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. Det kan også være aktuelt å regulere arealet som per i dag benyttes til campingplass og en tenkt utvidelse av dette til fritidsbebyggelse ev. fritids- og turistformål, ev. en kombinasjon av formålene (campingplass/fritidsbebyggelse). Den videre planprosessen vil ta stilling til hvilke(-t) arealformål som skal benyttes.

Det vurderes også regulering av fritidsboliger innenfor arealet som er avsatt til fritids- og turistformål i sør. Det kan også være aktuelt å regulere arealet til campingplass ev. fritids- og turistformål, ev. et kombinasjonsformål av disse. Dette skal det tas stilling til i videre planarbeid. På bakgrunn av dette er det foreløpig ikke tatt stilling til ev. hvor mange tomter og hvilken type fritidsbebyggelse som skal etableres. Eventuell fritidsbebyggelse skal dog ha høy standard med innlagt strøm og felles avløpsanlegg. I tillegg er det ønske om å etablere et aktivitetsområde for barn og unge vest for sentrumsområdet som skal reguleres som aktivitetsområde.

Planområdet omfatter også deler av arealet som ligger inne i kommuneplanens arealdel som idrettsanlegg. Dette arealet er i dag i hovedsak benyttet som alpinanlegg. Årsaken til at dette er tatt med i planområdet er for å sikre gode ski-inn/ut løsninger til den eventuelle fritidsbebyggelsen sør i planområdet. Innenfor dette arealet kan det også være aktuelt med sommeraktiviteter i nærheten til selve «sentrumsområdet» i Fulufjellet.

Planarbeidet anses å kunne gi virkninger utenfor planområdet på to områder: vei og verneområde. Videre planarbeid vil ta stilling til hvilken påvirkning det konkrete tiltaket vil kunne ha på trafikken inn til planområdet. Planområdet ligger også under 2 km fra Fulufjellet nasjonalpark, det videre planarbeidet vil utrede hvilke konsekvenser det foreslåtte tiltaket kan ha for nasjonalparken.



Kartutsnitt med planområdets beliggenhet (rød stiplet sirkel).

Gjeldende planer

- *Kommuneplanens arealdel 2014-2025, planID 20110200, vedtatt 18.02.14*

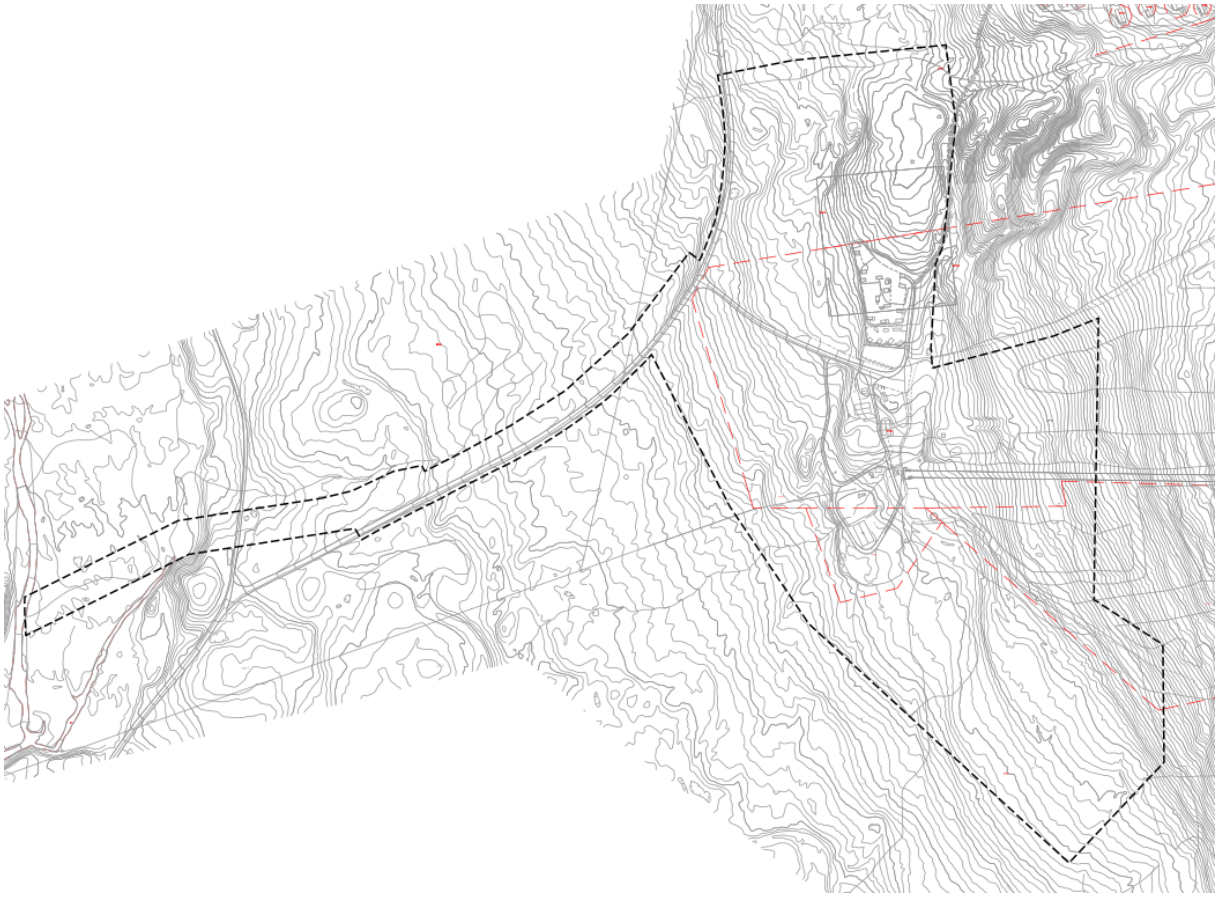
Bestemmelser i kommuneplan med arealformålet fremtidig fritids- og turistformål (R-områder) er som følger

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

3.5.7 Områder for fritids- og turistformål (jfr pbl. § 11-9 nr. 5)

a) Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, og i utgangspunktet bestå av kommersielle enheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg, og serviceaktiviteter knyttet til formålet.
b) Utnyttingsgraden skal ikke overstige % BYA = 40 %, inkludert parkeringsareal.
c) Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 11 m for flerleilighetsbygg.
d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng, jf TEK10 §6-2. Høyde på synlig grunnmur skal være maks. 1 m over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.
e) Det skal anlegges 1 parkeringsplass (18 m2 pr plass) som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m2 BRA, eller minimum 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
f) Bebyggelsen skal tilknyttes godkjent privat eller kommunalt vannanlegg og ett felles avløpsanlegg.

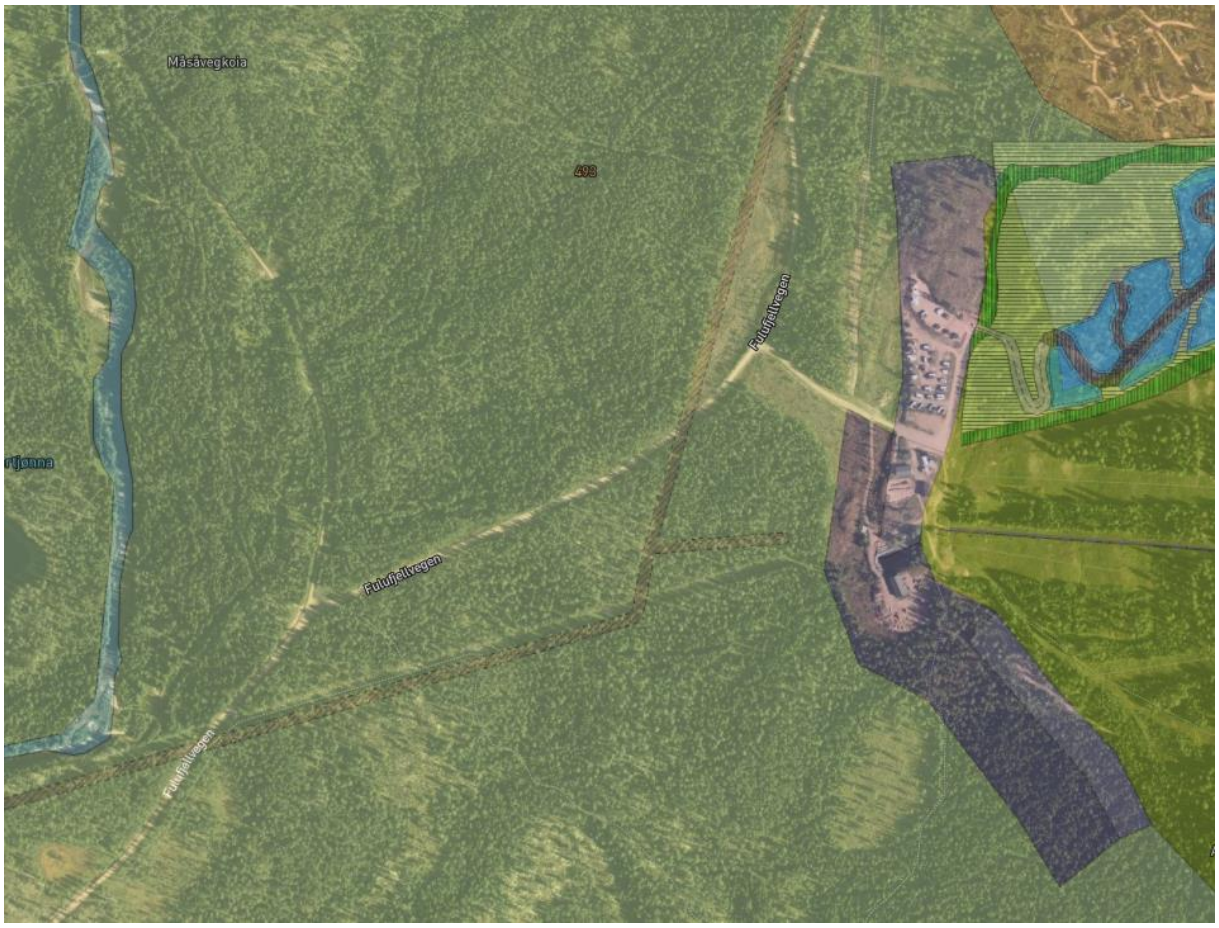
Hoveddelen av arealet som skal reguleres er i kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål (R-område). I tillegg er en del av arealet avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen. Planen innebærer dog noe avvik i avgrensningen i forhold til hva som er fastsatt i kommuneplanen. Foreslått utvidet område er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Tiltak vil følge kommuneplanens bestemmelser.



Omtrentlig foreslått avgrensning av planområdet (svart-stiplet linje).

Berørte/ tilgrensende reguleringsplaner

- *Reguleringsplan Fulufjellet R5453, planID 20090300, vedtatt 16.06.09*



Flyfoto med utsnitt fra kommuneplanen. Tilgrensende reguleringsplan, Fulufjellet R5453 synes i høyre kant av utsnittet.

Utsnitt fra kommuneplanen. Tilgrensende reguleringsplan, Fulufjellet R5453 synes i høyre kant av utsnittet.

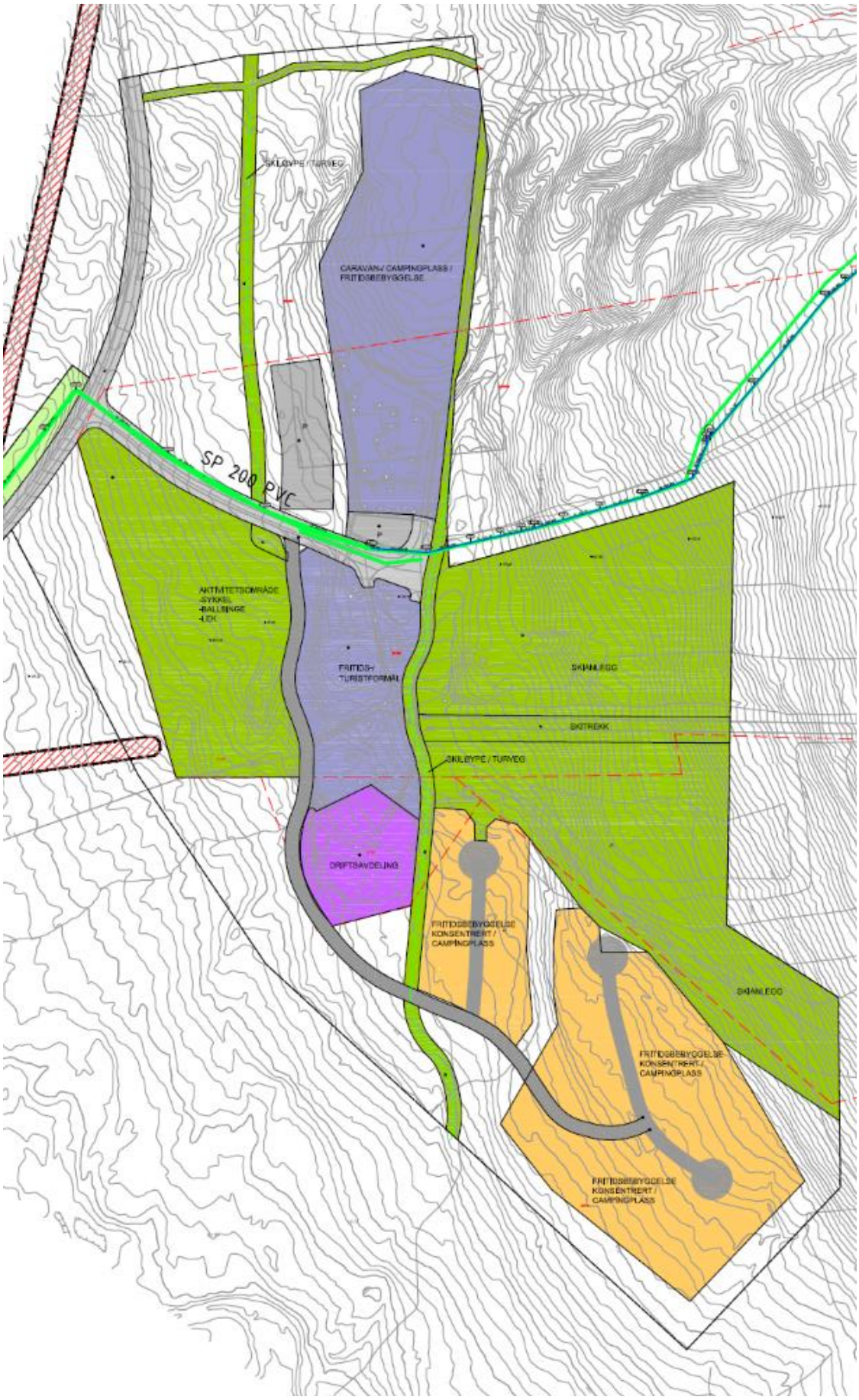
Begrunnelse for avvik fra kommuneplanens figur

Planområdet avviker noe fra kommuneplanen. Det er i hovedsak tre årsaker til dette:

1) Det er behov for mer parkeringsareal i tilknytning til alpinsenteret. Per i dag opplever alpinsenteret at det er for liten parkeringskapasitet. Dette fører til en uheldig trafikk-/parkeringsavvikling, med biler som blant annet står parkert langs adkomstvegen. For å få til en mest mulig sømløs og hensiktsmessig trafikk-/parkeringsavvikling i tilknytning til alpinanlegget er det behov for parkering i umiddelbar nærhet til anlegget. Arealet som er foreslått regulert til dette er det arealet som fremstår som mest hensiktsmessig.
2) Alpinsenteret ønsker å tilby de tilreisende, hytteeiere og lokale et helårs aktivitetstilbud. De ønsker derfor å etablere et aktivitetsområde som blant annet skal inneholde ballbinge, sykkelstier mm. Dette tilbudet vil i første omgang rette seg mot barn/unge. Årsaken til avviket fra kommuneplanen er at dette arealet bør ligge sentralt i forhold til alpinanlegget, slik at en får samlet aktiviteter og installasjoner i nærheten av sentrumsområdet. Det foreslåtte arealet fremstår som mest hensiktsmessig på grunn av sin nærhet til alpinområdet og fordi en da får samlet alle aktiviteter på sørsiden av ankomstvegen. Det er allerede etablert sykkelstier på dette området som vil bli regulert inn i aktivitetsområdet.
3) Planområdet er utvidet i vestlig retning for å få regulert inn VA-traseen med renseanlegg som skal ha utslipp i Gira.

Det kan også nevnes at planområdet er utvidet i forhold til kommuneplanen i sørvestlig retning for å innlemme skiløyper i planen.

Utsnitt fra kommuneplanen med den foreslåtte planavgrensningen (svart heltrukket linje). Planen er noe utvidet ift. arealet i kommuneplanen. Blant annet for å innlemme VA-traseen ned til Gira, for å kunne etablere ny parkeringsplass og innlemme aktivitetsområdet som er delvis etablert i planen.


SKILØYPE / TURVEG
CARAVAN-/ CAMPINGPLASS / FRITIDSBEBYGGELSE
SP 200 PVC
AKTIVITETSOMRÅDE
-SYKKEL
-BALLBINGE
-LEK
FRITIDS-/ TURISTFORMÅL
SKIANLEGG
SKITREKK
SKILØYPE / TURVEG
DRIFTSAVDELING
FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT / CAMPINGPLASS
SKIANLEGG
FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT / CAMPINGPLASS
FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT / CAMPINGPLASS

Illustrasjon forrige side viser foreløpig planlagt bruk av området. Illustrasjon viser tenkt utvidelse av eksisterende campingplass mot nord ev. ny fritidsbebyggelse, nye parkeringsareal markert med grått, aktivitetsområde sør for veien markert med grønt som skal være tilrettelagt for sykkel, her skal det også bygges en ballbinge og området skal inneha en lekeplass. Videre er sentrumsområdet for Fulufjellet markert med blått, driftsavdelingen markert med fiolett og det er en grov skisse for hvordan vei og tomteløsningen kan se ut for ev. fritidsbebyggelse/campingplass. Deler av det som har formålet idrettsanlegg i kommuneplanen er også tatt med i planområdet for å kunne regulere gode ski-inn/ut løsninger til eventuell fritidsbebyggelse. Innenfor dette arealet kan det også være aktuelt med et sommeraktivitetsområde i kombinasjon med alpinanlegget. Svart stiplet linje definerer planavgrensningen, denne går også videre ned til Gira pga. avløpet til renseanlegget.

Utforming

Parkeringsplassen vil være gruslagt og ha en beliggenhet som gir kort vei til heiser og aktivitetsområde. Aktivitetsområdet vil bestå av en ballbinge, lekeplass og sykkelløyper. I tillegg vil det passere ei skiløype i nedkant av aktivitetsområdet slik at dette er et naturlig sted å starte skituren fra.

Selve sentrumsområdet er det ikke planlagt å gjøre noen endringer på i første omgang.

Ved ev. plassering av hyttetomter skal disse ligge sør-vestvendt. Arealet hvor det er planlagt fritidsbebyggelse/campingplass er på ca. 44,7 daa. Antall tomter som da ev. vil kunne reguleres vil mest sannsynlig bli i underkant av 40.

Selve nedfartene i området vil bestå, men det kan være aktuelt å regulere inn ski-inn/ut løyper. Det kan også være aktuelt å kombinere nedfartene med sommeraktiviteter i tilknytning til sentrumsområdet.

Utforming av området skal følge gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel for det formålet som blir valgt. Som noen av grepene kan nevnes; Ev. bebyggelse skal ha en enkel utforming som gir et harmonisk preg og i størst mulig grad underordner seg terreng og naturpreg. Større terrenginngrep og planering tillates ikke. Vegetasjon skal bevares og fornyes for å bevare landskapspreget. Bygningene skal oppføres i tre med mørk, ikke reflekterende taktekking, og sterke eller lyse farger tillates ikke. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

Konsekvensutredning og spesielle forhold

Søk på kommunekart.com, kilden.nibio.no og naturbase.no avdekket ingen forekomst av kulturminner, kulturmiljø, verdifulle landskap, påvirkning av jordbruksareal, sårbare arter eller natur i det planlagte området. Planområdet ligger dog 2 km fra Fulufjellet nasjonalpark, noe som vil bli hensyntatt i det videre planarbeidet.

Hensyn til friluftsliv vil bli ivaretatt ved bevaring ev. omlegging av eksisterende stier/ski-/sykkelløyper i planområdet og ved å bevare stedegen vegetasjon så langt det lar seg gjøre.

Planområdet avviker delvis fra område avsatt til fremtidig fritids- og turistformål i kommuneplanen. Ifølge KU-forskriften vedlegg 1, skal *nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar, med overordnet plan* utredes i henhold til KU-forskriften. I dette tilfellet er planavgrensningen utvidet noe i forhold til kommuneplanens arealdel. Denne utvidelsen omfatter i stor grad tiltak som allerede er gjennomført, herunder kan nevnes sykkelstier og skiløyper, i tillegg til ballbinge som det er gitt byggetillatelse for. Det er ellers ingen kjente utfordringer som skulle tilsi at planen vil få vesentlige virkninger for miljø, natur, kulturminner, landskap, friluftsliv, samfunn eller andre spesielle forhold og det anses derfor at konsekvensutredning ikke er nødvendig.

Tilpasning til landskap
Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming og underordne seg terreng og naturpreg. Det vil bli lagt vekt på å ikke legge hyttetomter der de vil gi en silhuett-virkning i landskapet. Hovedpreget av landskapet og stedegen vegetasjon skal bevares.

Den planlagte parkeringsplassen vil tilpasses terrenget slik at en unngår store skjæringer og fyllinger.

Aktivitetsområdet vil bruke terrengets naturlige utforming og tilpasse seg landskapet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder
Utbyggingsvolum og byggehøyder vil underordne seg gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel for områder for fritids- og turistformål.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
Eksisterende campingvogneiere vil kunne bli berørt under byggearbeidene av ny campingplass. I tillegg vil besøkende til alpinanlegget bli påvirket i byggeperioden.

Tiltaket vil dog være positivt for området da det vil øke attraktiviteten ved at det etableres et større aktivitetsområde, noe som særlig vil gagne barn og unge. I tillegg vil dette kunne føre til at flere bruker nærområdet til hyttefeltet.

Etablering av mer parkeringsareal vil føre til en smidigere trafikkavvikling noe som vil være positivt for de tilreisende og også myke trafikanter innen planområdet.

Det finnes eksisterende skiløyper/turstier innenfor planområdet som mest sannsynlig vil bli berørt og må legges om. Det vil bli lagt vekt på å finne gode løsninger for de flyttede stiene/løypene som sikrer god tilgang for allmennheten. Dette vil bli belyst ytterligere i planarbeidet.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
Foreløpige undersøkelser avdekker ingen særskilte risikoelementer for samfunnet ved gjennomføring av de nevnte tiltakene. Det er ikke registrert fare for flom, skred, steinsprang, forurenset grunn eller andre risikoelementer innenfor området. Deler av området ligger dog innenfor aktsomhetsområdet for flom, dette er noe som må utredes nærmere i planarbeidet. Området har moderat til lav aktsomhet for radon. Planforslaget vil også omfatte krav til overvannshåndtering.

Viktige momenter i planarbeidet
Av viktige momenter i planarbeidet nevnes spesielt:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl.. § 4-3
- Naturgrunnlag
- Klima
- Grøntstruktur
- Landskap
- Estetikk og byggeskikk
- Avfallshåndtering
- Biologisk mangfold/naturområder ihht. Naturmangfoldloven
- Friluftsinteresser
- Vannforsyning og avløpsforhold inkl. håndtering av overflatevann
- Forurensning
- Trafo/linjenett
- ENØK-løsninger
- Infrastruktur, veg- og trafikktekniske forhold

- Ute- og oppholdsarealer
- Trafikksikkerhet

Medvirkning

Planområdet brukes i dag av hytteeiere, turister og tilreisende. Hytteeierne er en viktig brukergruppe. Både hytteeiere, berørte grunneier og div. kommersielle næringsaktører vil få informasjon og muligheten til å komme med innspill i planprosessen.

Det forutsettes en åpen og god dialog med berørte instanser og privatpersoner i videre planprosess. Videre dialog med offentlige myndigheter avklares etter innspill ved oppstartsvarsling.

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.

Frist for kommentarer settes til 09.01.2022

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 (ev. revisjon og politisk behandling).

Informasjon finnes også på vår hjemmeside www.arkitektbua.no og www.trysil.kommune.no.

Med hilsen

for Arkitektbua as

Mathea Sætre Liberg

Vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøte
- Oversiktskart 1: 4000 med planavgrensning (A3)
- SOSI-fil med planavgrensning (sendes kun digitalt til høringsmyndigheter)