

# Planbeskrivelse



Fageråskjølen - HB1616, HB1617 og HB1618

Plan 20200400

Sist revidert 02.03.2022



## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>SAMMENDRAG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BAKGRUNN</b>	<b>5</b>
2.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3	KRAV OM KONSEKVENSTREDDNING	5
<b>3</b>	<b>PLANPROSESSEN</b>	<b>6</b>
3.1	OPPSTARTSMØTE	6
3.2	MEDVIRKNINGSPROSSESS, VARSEL OM OPPSTART, EVT. PLANPROGRAM	6
<b>4</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b>	<b>7</b>
4.1	FYLKESPLAN FOR HEDMARK/INNLANDET	7
4.2	KOMMUNEPLAN FOR TRYSIL (2014-2025)	7
4.3	GJELDENE REGULERINGSPLANER	8
4.4	TILGRESENDE REGULERINGSPLANER	9
4.5	TEMAPLANER	9
<b>5</b>	<b>EKSISTERENDE FORHOLD</b>	<b>12</b>
5.1	BELIGGENHET OG AVGRENSNING	12
5.2	PLANENS AVGRENSNING OG OMFANG	13
5.3	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	14
5.4	STEDETS KARAKTER	14
5.5	LANDSKAP	15
5.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	16
5.7	NATURVERDIER	17
5.8	REKREASJONSVERDI, REKREASJONSBRUK OG UTEOMRÅDER	19
5.9	LANDBRUK	22
5.10	TRAFIKKFORHOLD	22
5.11	BARNES INTERESSER	25
5.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	25
5.13	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	25
5.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR	25
5.15	GRUNNFORHOLD	26
5.16	STØYFORHOLD – DAGENS SITUASJON	26
5.17	LUFTFORURENSING	26
5.18	RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)	27
5.19	ANALYSER/ UTREDNINGER	27
<b>6</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>	<b>28</b>
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	28
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	29
6.3	BEBYGGELSENS Plassering og utforming	44
6.4	PARKERING	45
6.5	TRAFIKKLØSNING	46
6.6	SKI-INN/SKI-UT OG LANGRENNSLØYPER	48
6.7	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	49
6.8	UNIVERSELL UTFORMING	49
6.9	UTEOPPHOLDSAREAL / FRILUFTSFORMÅL	50
6.10	LANDBRUKSFAGLIG VURDERING	50
6.11	KOLLEKTIVTILBUD	50
6.12	KULTURMINNER	51
6.13	SOSIAL INFRASTRUKTUR	51
6.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR - VANN- OG AVLØP, OVERVANN OG ELEKTRISITET	51

6.15	PLAN FOR AVFALLSHENTING	54
6.16	AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS	55
6.17	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	55
6.18	BYGGETRINN	56
<b>7</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</b>	<b>57</b>
7.1	OVERORDNEDE PLANER	57
7.2	MILJØPROFIL OG TILPASNING TIL TERRENG OG VEGETASJON	59
7.3	LANDSKAP	63
7.4	STEDETS KARAKTER	64
7.5	ESTETIKK	65
7.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI	65
7.7	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD	65
7.8	REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK	65
7.9	UTEOMRÅDER	65
7.10	TRAFIKKFORHOLD	65
7.11	BARNES INTERESSER	66
7.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	66
7.13	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	66
7.14	ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK	66
7.15	ROS	66
7.16	JORDRESSURSER/LANDBRUK	67
7.17	TEKNISK INFRASTRUKTUR	67
7.18	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	67
7.19	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	67
7.20	INTERESSEMOTSETNINGER	67
7.21	AVVEINING AV VIRKNINGER	68

# 1 SAMMENDRAG

Planområdet er i kommuneplanen til Trysil kommune 2014-2025 avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd kommuneplanen for Trysil. Det legges til rette for 168 hytter og 24 felles anneks. For ny fritidsbebyggelse vil det bli etablert ski-inn og ski-ut løsning. Planarbeidet vil også ha som mål å knytte nytt område til eksisterende område til eksisterende nett av ski- og sommerløyper. Til området skal det etableres adkomstveg og parkering. Disse planlegges etablert i ytterkant av området slik at selve området for fritidsbebyggelse vil være mest mulig bilfritt.

Planforslaget vil når det er ferdig utbygd fungere som et fremtidsrettet eksempel på hvordan miljøorientert utbygging av fritidsbebyggelse kan se ut. Planens intensjon om å bevare eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad gjennom punktfundamentering av bebyggelsen og tilrettelegging for myk transport på bekostning av privatbil, har vært tungtveiende argumenter i utformingen av planforslaget. Det nye området vil fungere som et naturnært rekreasjonsområde som forbindes til omkringliggende områder året rundt via et sammenhengende løypenettverk for myke trafikanter.

Planforslaget er utarbeidet med premiss om å bevare eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad. Intensjonene om å minimere bebyggelsens fotavtrykk er hovedgrunnen for at det legges opp til punktfundamentering av byggene og ivaretagelse av vegetasjon mellom hytter og tun. Den totale påvirkningen på naturmangfoldet vil dermed være sterkt begrenset sett i sammenheng med mer tradisjonell hytteutbygging. Kulturminner og landbruksinteresser er ikke berørt av planen. Forhold som gjelder risiko og sårbarhet og forurensing er ellers ivare tatt gjennom planleggingen. Hensyn til eksisterende fritidsbebyggelse i sør-vest er ivare tatt ved å opprettholde en grønn buffersone på 20 m mellom eksisterende og planlagt bebyggelse.

Planen vurderes i sum å legge til rette for en utbygging som vil tilby et nytt segment av hytter for hyttekjøpere som er mer opptatte av natur og miljø, som verdsetter bilfrie hyttetun og som kan tenke seg å dele funksjoner som opplagring og gjesterom i felles anneks med tun-naboer.

## 2 BAKGRUNN

### 2.1 Hensikten med planen

Planområdet er i kommuneplanen til Trysil kommune 2014-2025 avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse i tråd kommuneplanen for Trysil. Det legges til rette for 168 hytter og 24 felles annekser. For ny fritidsbebyggelse vil det bli etablert ski-inn og ski-ut løsning. Planarbeidet vil også ha som mål å knytte nytt område til eksisterende område til eksisterende nett av ski- og sommerløyper. Til området skal det etableres adkomstveg og parkering. Disse planlegges etablert i ytterkant av området slik at selve området for fritidsbebyggelse vil være mest mulig bilfritt

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Trysil Invest AS, Storevegen 10, 2420 Trysil  
Plankonsulent: MaPlan AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger  
Arkitekt: Helen & Hard Oslo AS, Stortingsgata 12, 0161 Oslo

Utbyggingsområdet består av gnr. 56 bnr. 5

### 2.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget er vurdert å kunne falle inn under pkt. 25 (*Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*) i vedlegg 1, jf. §6 bokstav b. Planforslag som faller inn under §6 b) skal alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Planforslaget er også vurdert å kunne falle inn under §8 a) og skal vurderes i forhold til om planforslaget kan få vesentlige virkninger etter §10. Planforslaget vil her kunne komme i konflikt med bokstav b (områder særlig viktig for friluftsliv, d (større omdisponering av LNF) og f (konsekvenser for helse som følge av vannforurensing).

Trysil kommune har i oppstartmøtet vurdert, med hjemmel i forskriftens § 6 b) - vedlegg 1 pkt. 25, og § 8 a), at det for konkrete plan vil inntreffe et krav om konsekvensvurdering m/planprogram. Det er derfor utarbeidet et forslag til planprogram (dette dokumentet) som sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med ny varsling av planoppstart.

## 3 PLANPROSESSEN

### 3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte er avholdt 23. juni 2020. I oppstartsmøtet pekte kommunen på bl.a.

- Vurdere behov for folkemøte
- Vurdere planfri krysning for skiløyper og skitraseer
- Krav om VA-plan. Fordrøyning av overvann må håndteres innenfor planområdet.
- Grønnstruktur skal etableres i tråd med kommuneplanen
- Forholdet til myrområder
- Fare for forurensing ifm. Anleggsperioden
- Vurdere om master til heisanlegg vil kunne punktere drikkevannsforekomster
- Vurdere lekeplass for de yngste innenfor planområdet
- Behov for 3D illustrasjon som viser fjernvirkning
- Behov for kapasitetsvurdering ifm. Eksisterende vegnett.
- Rekkefølgekrav ifm. Kommuneplanens §2.2. bokstav b) og n) om etablering av skiløyper inn og ut av området og planfrie krysninger for skiløyper

### 3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Det er lagt opp til en god dialog mellom forslagsstiller, kommunen, fagmyndigheter, festere, grunneiere, naboer, Skistar, Fageråsen Hytteområde, Destinasjon Trysil, Fageråsen Hytteeierforening og andre berørte parter for å oppnå et helhetlig og robust planforslag. Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte på Teams 10.juni, midt i perioden for høring av varsel om oppstart.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Østlendingen 26.02.21, samt på kommunens internettsider: [www.trysil.kommune.no](http://www.trysil.kommune.no). Samtidig med oppstartsvarselet ble forslag til planprogram lagt ut på høring. Varsel ble sendt direkte til naboer og offentlige myndigheter. Frist for innspill til oppstartsvarselet og høring av planprogram var 09.04.21, som er ca. 6 uker etter kunngjøringsdatoen.

Etter høring av planprogram ble planprogrammet saksbehandlet og lagt frem til politisk behandling. Planprogrammet ble fastsatt av planutvalget i Trysil kommune i møte i august -21.

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Fylkesplan for Hedmark/Innlandet

Det er ikke kjent at det er utarbeidet fylkesplaner eller fylkesdelplaner for nye innlandet fylke. Det er derfor tatt utgangspunkt i fylkesdelplaner for Hedmark fylke

- Regionalplan for opplevelsesnæringene i Hedmark (2012-2019)
- Regionalplan for vannforvaltning i vannregion Västerhavet

### 4.2 Kommuneplan for Trysil (2014-2025)

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 med kommuneplankart og planbestemmelser er vedtatt 18.02.2014.



Figur 1 - Utsnitt fra kommuneplanens plankart med topografisk kart i bakgrunnen - Kilde: Kommuneplan og topografisk Norgeskart

#### 4.2.1 Formål Fritidsbebyggelse

I kommuneplankartet er området avsatt til fritidsbebyggelse-fremtidig med feltnavn HB1616, HB1617 og HB1618. Kommuneplanen angir at det kan etableres inntil 59 tomter for HB1616/1617(Fageråsen nord) og inntil 84 tomter for HB1618 (Fageråsen nordøst) til sammen 143 hyttetomter. Som en retningslinje beregnes det ca. 8 senger per tomt. Ut fra dette kan man regne seg frem til at det kan etableres ca. 472 senger i felt HB1616 og HB1617, og ca. 672 i HB1618. I bestemmelsene er det angitt for disse områdene at det ikke skal være hytter beregnet kun for utleie.

Videre er det bestemmelser i forhold til skånsom terrengtilpasning, og at eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er angitt takvinkel, materiale for taktekkning og fasader. Området skal etableres med hytter med standard HB, og det er angitt i bestemmelsene at disse skal maks være 140 m<sup>2</sup> og BYA% skal ikke overstige 17% (parkeringsarealet skal inngå med 18 m<sup>2</sup> per plass ved beregning av BYA%). Angitte møne og gesimshøyder tillater som hovedsak for 1 etasjes hytter, men anledning for hems

dersom denne ikke inngår som målbart areal (dvs. under 1,9 m). På tomten tillates en sidebygning på inntil 40 m<sup>2</sup> og terrasse på inntil 30 m<sup>2</sup>. Gulv og terrasse skal være maks 0,7 og 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng. Hver tomt skal ha minimum 2 p-plasser, og det skal beregnes en ny plass per påbegynte 45 m<sup>2</sup> BRA. Ski inn/ski ut skal etableres slik at avstanden fra hyttene til heis er maks 100, 70 og 40 m ved henholdsvis 0%, 10% og 20% stigning.

Det er i kommuneplanen angitt at det skal utarbeides VA-rammeplan for vann og avløp. Avløpsløsning for Fageråsen hytteområde er at avløpsvannet ledes ned til felles renseanlegg i Innbygda via eksisterende avløpsledning.

#### **4.2.2 Formål Landbruk, natur, friluftsliv**

Områdene mellom byggefeltene er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNRF). For formålet LNRF er det knyttet bestemmelser om at veg skal avklares i reguleringsplan og det skal i den forbindelse vurderes hvordan vegen påvirker terrenget og naturen for øvrig.

#### **4.2.3 Sikringsone drikkevann**

Hensynsonen som ligger mellom og delvis innenfor HB1616 og HB1617 er sikringsone drikkevann, med navn «Sone 0 rød», «sone 1 blå», «sone 2 gul» og «sone 3 grønn». Det er gitt bestemmelser om at det ikke er tillatt med tiltak som kan forringe eller ødelegge vannkilden. Hver sone har egne klausuleringsbestemmelser vedtatt av Trysil kommune.

##### Sone 0

Sone 0 omfatter området rundt selve grunnvannsbrønnene. Vanligvis anbefales det at sone 0 inngjerdes for å hindre at husdyr eller uvedkommende kommer inn på området. Det skal brukes viltgjerde med minimum høyde på 1,8 m. I sonen skal det kun foregå aktiviteter som er nødvendig for driften av vannverket. Det anbefales å festes et skilt med teksten "Drikkevannsanlegg, ingen adgang for uvedkommende" på gjerdet

##### Sone 1

Sone 1 er det området mot vest hvor hovedtilførselen av grunnvann til brønnene kommer fra forkastningen som går gjennom området. Innenfor sone 1 gjelder følgende restriksjoner:

1. Forbud mot nye bygninger unntatt bygninger som er nødvendig for driften av vannverket.
2. Det er ikke tillatt å infiltrere avløpsvann (kloakk) til grunnen i sonen.
3. Det er ikke tillatt å deponere avfall, slam eller andre former for fast eller flytende forurensning i sonen.
4. Virksomhet som endrer mektigheten av umettet sone tillates ikke. Dette innebærer forbud mot grusuttak, vegbygging, alle typer grøfting og annet gravearbeid som ikke har med vannverkets anlegg og drift å gjøre.

##### Sone 2 og 3

Sone 2 og 3 omfatter det arealet hvor grunnvannet kan drenere til brønnene, men hvor oppholdstiden anses å være tilstrekkelig for å unngå at eventuelle forurensninger skaper problemer i sone 0. Sonen har i prinsippet samme restriksjoner som sone 1, men med større rom for vurderinger i hvert enkelt tilfelle.

#### **4.2.4 Hensynssone friluftsliv**

Nord og øst for byggeområdene er det hensynssone friluftsliv. Her gjelder det at friluftsliv skal ha fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak. Det tillates etablert skiløyper, stier, sykkelstier og friluftslivsbygg.

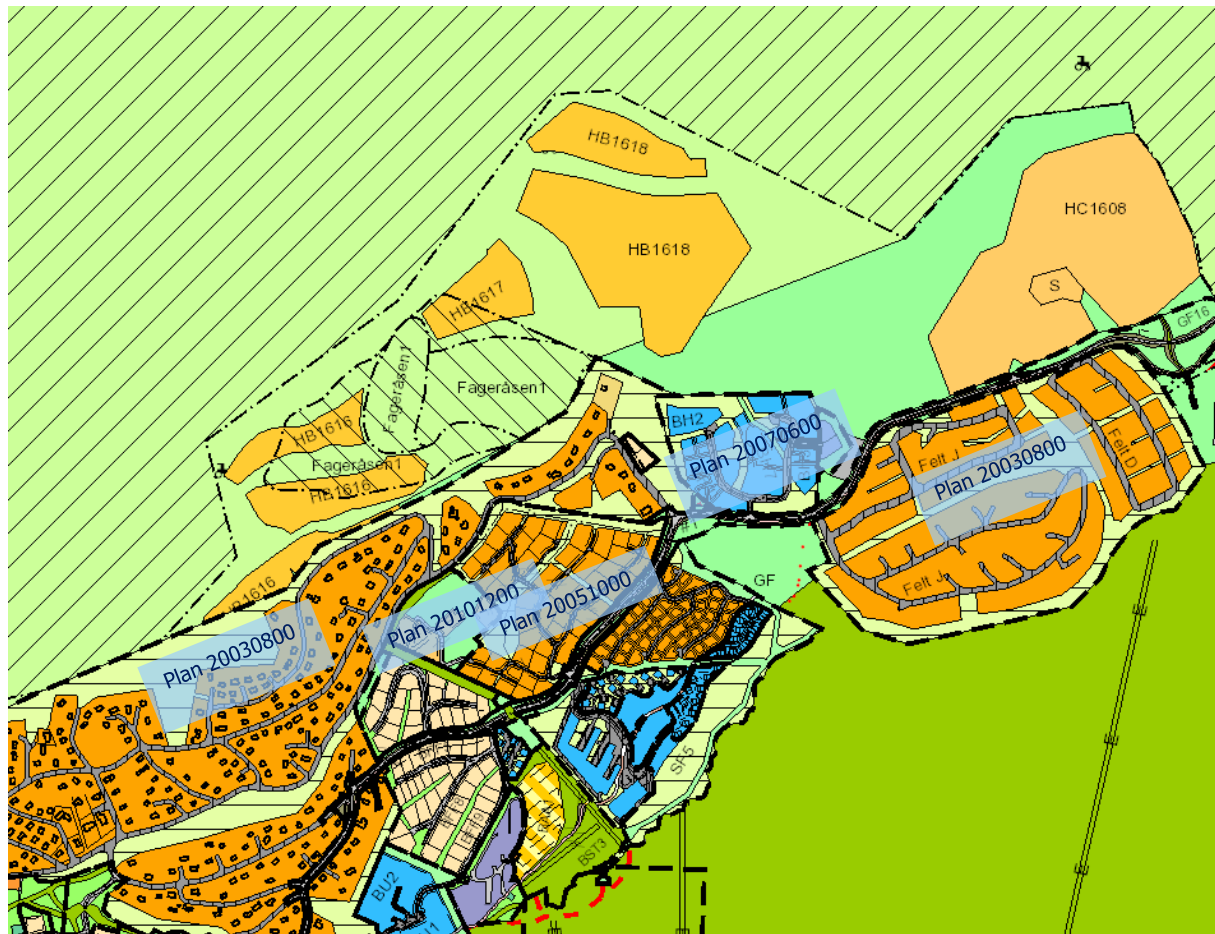
### **4.3 Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er uregulert og berører ingen andre reguleringsplaner.



## 4.4 Tilgrensende reguleringsplaner

Sør for planområdet finnes det flere reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.



220101200

Liste over gjeldende planer i nærområdet:

- Plan 20030800 – D,J,M,R og T i Fageråsen, vedtatt 2003
- Plan 20051000 – HC1610 og HC1611 i Fageråsen, vedtatt 2005
- Plan 20070600 - B-området R1385, vedtatt 2007
- Plan 20101200 – Fageråssætra, vedtatt 2010

## 4.5 Temaplaner

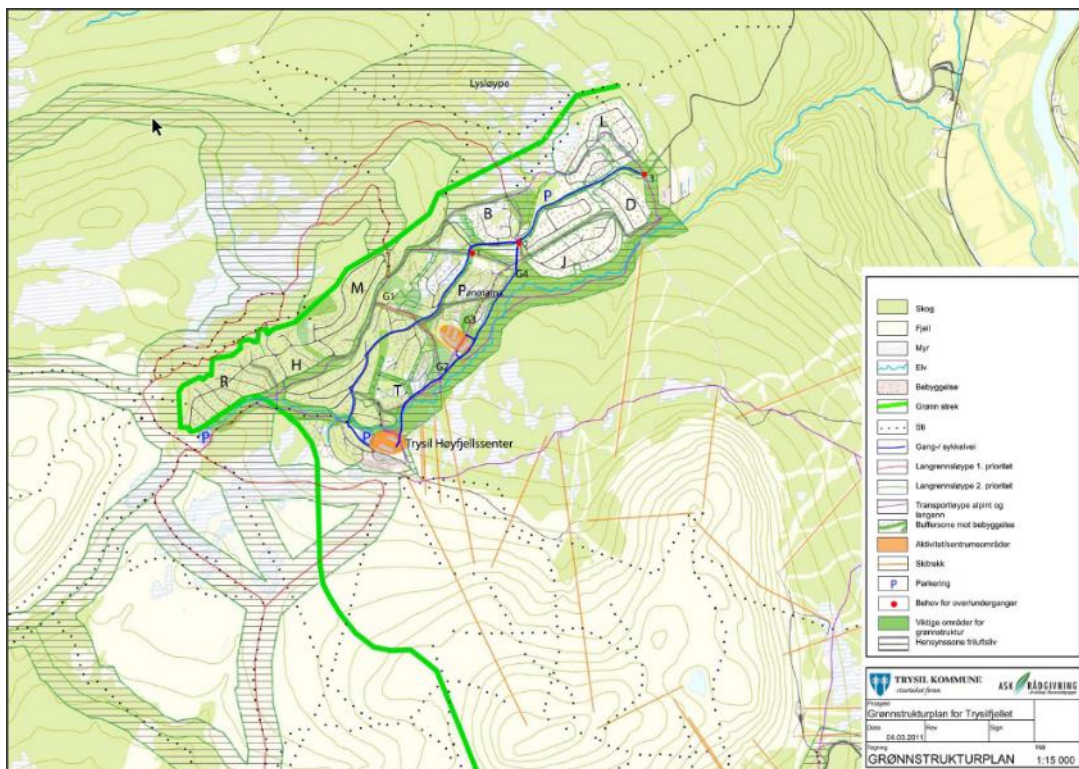
### 4.5.1 Planprogram Klima- og energiplan Trysil Kommune (vedtatt 05.06.2018)

Trysil komme sin kommunedelplan for klima og energi fra 2007 gjennomgår en pågående revidering med grunnlag i vedtatt planprogram fra 2018. Klima- og energiplanen har til hensikt å bidra til at Trysil kommune reduserer utslipp av klimagasser og energiforbruk. Som ett av to hovedmål for arbeidet med transport og arealplanlegging i Trysil skal kommunen ha et miljøvennlig og arealeffektivt utbyggingsmønster som reduserer behovet for intern bilbruk og reduserer CO<sub>2</sub>-utslipp fra den lokale biltrafikken.

#### 4.5.2 Grønnstrukturplan- Trysilfjellet. Kommuneplan for Trysil 2011-2022 (vedtatt juni 2011)

Grønnstrukturplanen for Trysilfjellet har til formål å sikre ivaretagelse av viktige kvaliteter tilknyttet natur, kultur og rekreasjon, og legger føringer for videre planlegging og utbygging i området. Planen belyser verdier og funksjoner relatert til friluftsliv, rekreasjon, ferdsel og landskap. I planen står det at «Det bør legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler, landskapsilhouetter, kulturlandskap, vann og vassdrag og andre viktige landskapselementer som en del av grønnstrukturen».

I plankartet til Grønnstrukturplanen, jf. Figur 2, vises «grønn strek» som en linje gjennom Fageråsen. Streken symboliserer grensen for utbyggingstiltak mot fjell og markaområder som oppfattes som svært viktige å sikre i et langt perspektiv. Streken har ingen juridisk forankring, men er fastsatt på bakgrunn av kriterier tilknyttet landskap og estetikk, friluftsliv, samt skog.



Figur 2 - Plankart til Grønnstrukturplanen

I grønnstrukturplanen er det også definert grenseverdier for ski inn/ski ut-prinsippet, gjengitt under i Tabell 1.

Tabell 1 - Grønnstrukturplanens grenseverdier for å kvalifisere til ski inn/ski ut prinsippet

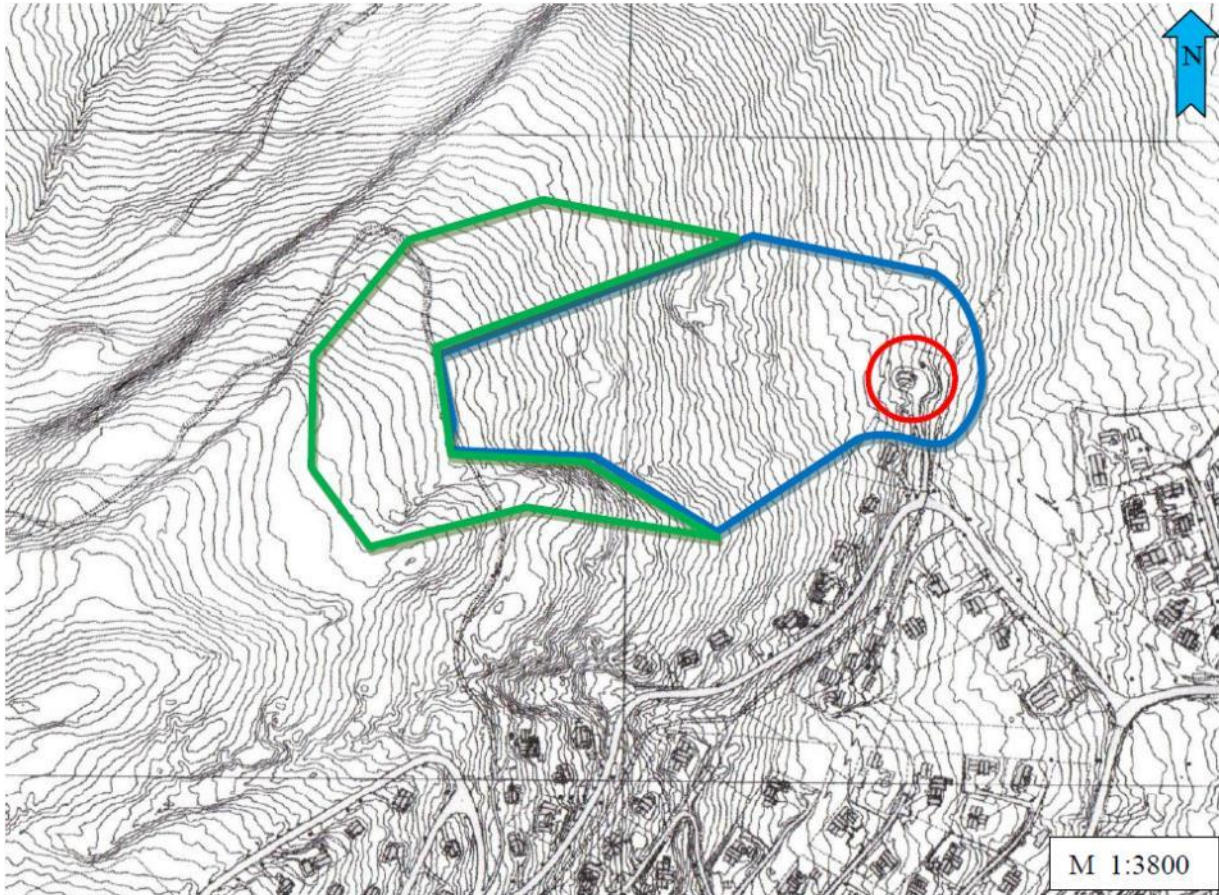
Stigningkrav bosted/ skiveq/heis og anlegg	Bosted (Trysil sentrum) <-> gondol/stolheis/anlegg	Hytte <-> skiveq/heis/anlegg	Alpint senterbosted <-> skiveq/ heis/anlegg
0% stigning	300 meter	100 meter	200 meter
10% stigning	200 meter	<70 meter	130 meter
20% stigning	<150 meter	<40 meter	<70 meter

#### 4.5.3 Områdebeskyttelsesplan brønnområde 1 og 2

I 2015 utarbeidet Terracon AS en områdebeskyttelsesplan for brønnområde 1 og 2 i Fageråsen. Områdebeskyttelsesplanen er oppdatert senest i september 2021. Planen har som overordnet formål å

hindre at det oppstår forurensning som følge av menneskelig aktivitet i influensområdet til brønnene og er en konkretisering av hensynsone og bestemmelser i kommuneplanen. I områdebeskyttelsesplanen er området i og rundt etablerte brønner på Fageråsen inndelt i soner med tilhørende aktivitetsregulerende tiltak, kategorisert fra sone 0-2/3 etter avstand fra brønnene.

Sone 0 omfatter selve området der brønnene er plassert og har følgelig de strengeste restriksjonene. Sone 1 er det nære tilsigsområdet for brønnene og har noe mildere restriksjoner. Sone 2 er det fjerne tilsigsområdet og har minst restriksjoner. Områdebeskyttelsesplanen konkretiserer både arealet og bestemmelsene til Brønnområde 2. Disse er konkretisert i dialog med Mattilsynet.



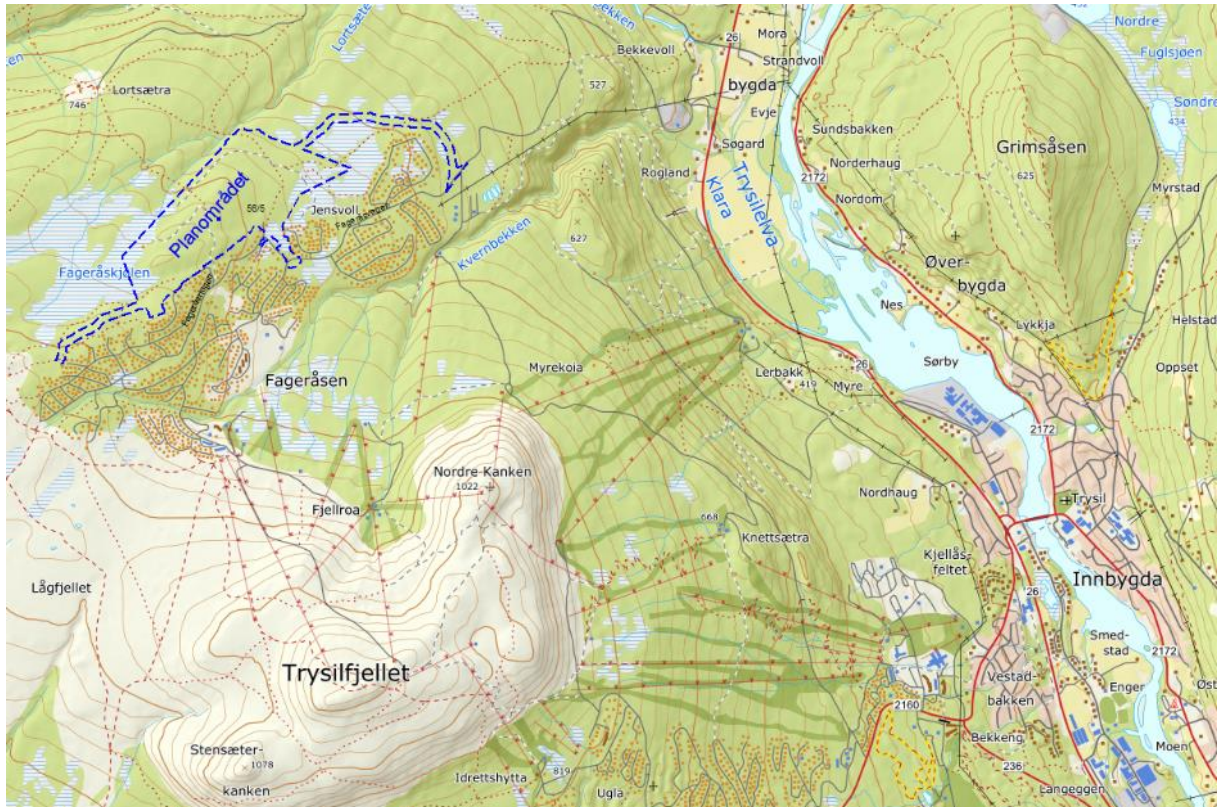
Figur 3 - Kart som viser oppdatert soneinndeling fra Områdebeskyttelsesplanen. Rød sirkel angir sone 0 (selv brønnområdet), blått angir sone 1 (nær tilsigsområde), grønt angir sone 2 (fjernt tilsigsområde)

## 5 EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning

#### 5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Fageråskjølen på nordsiden av Trysilfjellet, i forlengelsen av et etablert hytteområde. Vegnettet, Fageråringen, grenser her til området. Mot nordvest grenser planområdet til Lortbekken og mot nord og nordøst grenser det til den ubebygde delen av Gnr./Bnr. 56/5. Planområdets størrelse er på ca. 900 daa. og har en høydeforskjell på ca. 140 meter fra øst til vest.



Figur 4 - Planområdets beliggenhet nord for Trysilfjellet. Kilde: Topografisk Norgeskart



Figur 5 - 3D landskap sett fra sørøst - Kilde: 3d.kommunekart.com

## 5.2 Planens avgrensning og omfang

Planområdet er på ca. 900 daa inkludert ny vegtrase fra nord. Planområdet innbefatter i hovedsak de områdene som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Området er ca. 600 m bredt og 1400 m langt dersom man ikke regner med mulig adkomstveg i nord.



Figur 6 – Planavgrensningen er vist med blå stiplet linje. Kilde: Norge i bilder

Varslet område har to «armer», en i nordøst og en i sørvest. «Armen» i nordøst er en av to mulige atkomstster som vil bli vurdert. «Armen» i sørvest vurderes tatt inn i planen for å tilrettelegge for en skiløype og vannledning til området HB1615 lengre sør.

Høydemessig ligger område for fritidsbebyggelse fra kote +735 i nordøstre hjørne, opp til +875 i sørvestre hjørne. Mulig «arm» for adkomstveg inn i området fra nord er ca. 1300 m lang og stiger fra kote +670 ved påkobling i nordøst, opp til ca. kote +730 hvor den treffer hovedområdet. Mulig «arm» for vannledning og skiløype er ca. 700 m lang og stiger fra +875 til +900 i sørvest.

### 5.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag friluftsområde/ utmark som blir benyttet til friluftsliv. Området er en del av et større fjellområde hvor det er viktig å hensynta dyre- og planteliv. Det går stier i ytterkant av området, samt en langrennsløype gjennom området.



Figur 7 - Dronefoto fra området. Foto: Trysil Invest AS

### 5.4 Stedets karakter

#### 5.4.1 Struktur og estetikk

Området sør for Fageråskjølen er bebygd med spredt hyttebygging. I de delene som er til utleie finnes det også noe tettere utbygging i form av firemannsboliger. Hyttene er stort sett i en etasje. Fasademateriale er gjennomgående i tre.

#### 5.4.2 Eksisterende bebyggelse

Planområdet er i dag ubebygd, med unntak av et mindre bygg i tilknytning til brønnområdet. Sør for planområdet finnes den etablerte delen av Fageråsen hyttefeltet med ca. 1000 eksisterende hytter.

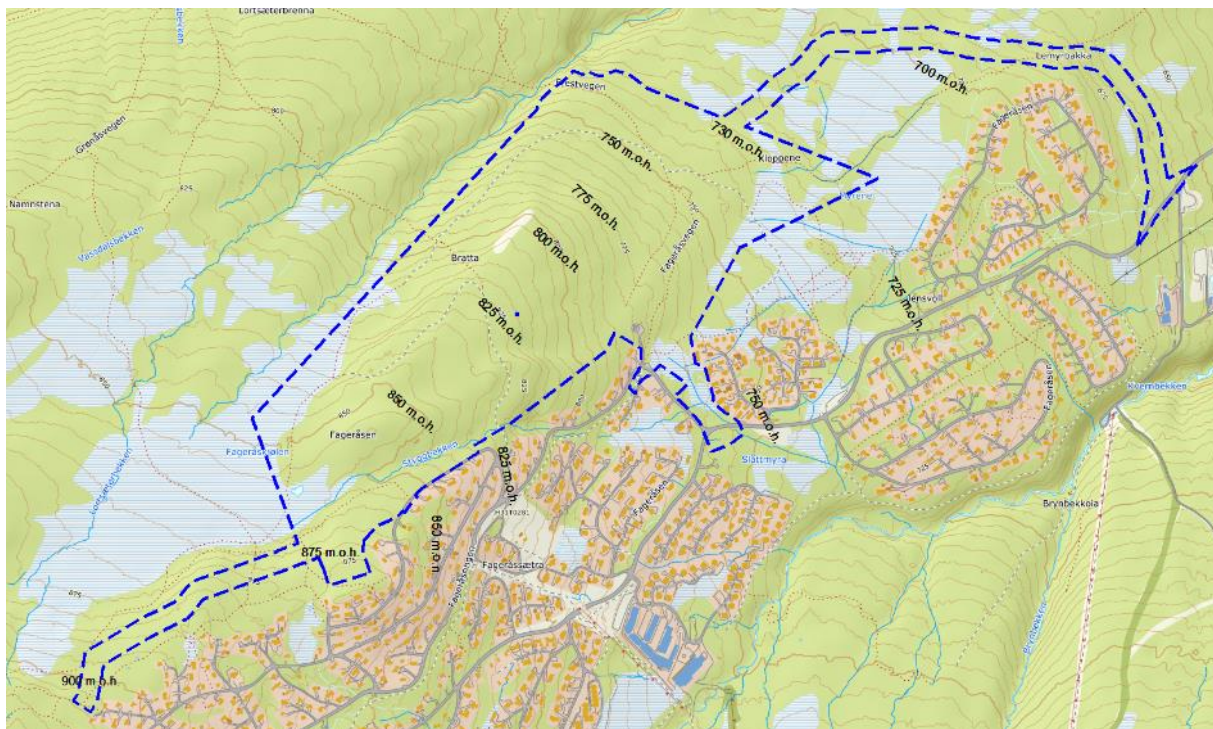


Figur 8 - Dronefoto som viser etablert del av Fageråsen hytteområde

## 5.5 Landskap

### 5.5.1 Topografi og landskap

Innenfor planområdet stiger landskapet ca. 150 m fra nordøst mot sørvest. Midt i området er det en slak rygg og landskapet faller litt mot hver side. Dalen som ligger mot nordvest, ligger 20-25 m lavere enn øvrige deler av området. Også eksisterende bebyggelse mot sørvest ligger noe lavere, men det er ikke problematisk å følge samme høyde litt skrått mot nord inn i området.



Figur 9 - Landskap: Høyder i området i meter over havet

Området grenser i nordøst og sørvest mot myrområder, og i sør mot bebyggelse (fritidsbebyggelse). Noe vest for området befinner Brøfjellet seg med fjell i dagen. Brøfjellet henger sammen med Trysilfjellet.



Figur 10 - Dronefoto som viser typisk landskap innenfor planområdet

### 5.5.2 Solforhold

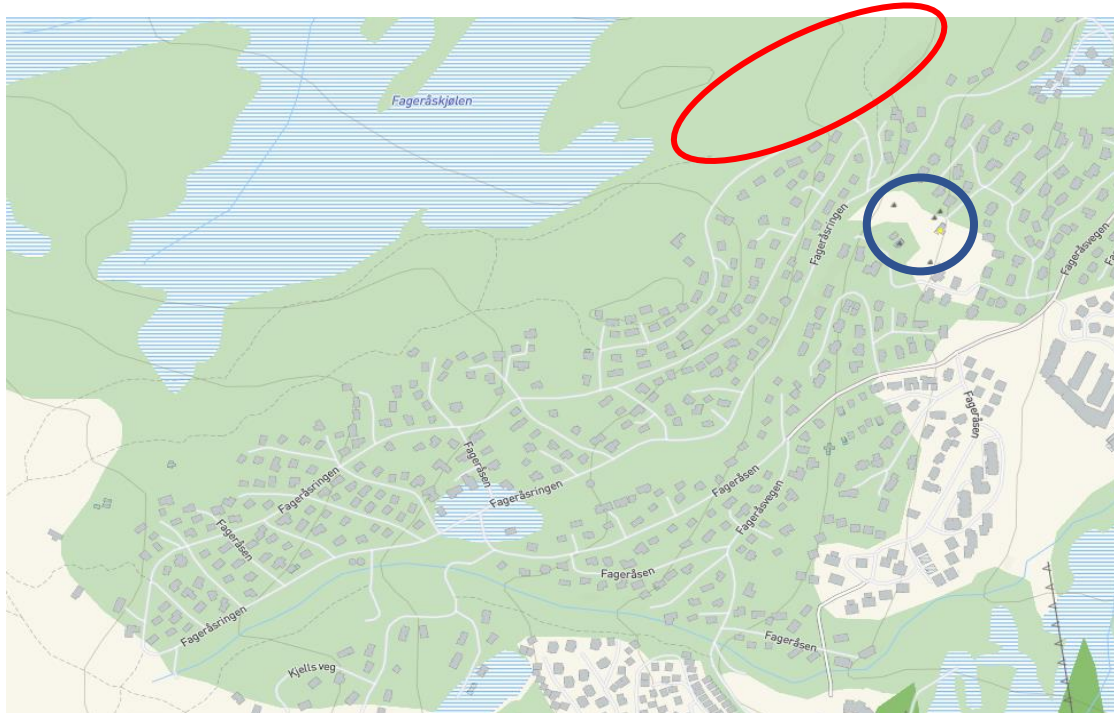
Planområdet har gode solforhold siden det kun er skråningen av terrenget ned mot nord-øst som kan kaste skygge. Om vinteren når sola står lavere på himmelen vil det være noe mer skygge, men generelt er terrengskråningen ikke bratt nok til å gi betydelig skyggelegging på området.

## 5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller SEFRAK bygg innenfor planområdet eller i nærheten. Nærmeste kulturminne er i nærheten av Kvernbekken ca. 2 km unna. Nærmeste Sefrak bygg er ved Fageråssætra vist med blå ring i Figur 11.

Fylkeskommunes kulturminneavdeling har ved oppstartsvarsel uttalt at det på grunnlag av eksisterende data ikke vurderes som nødvendig å foreta arkeologisk registrering i saken.



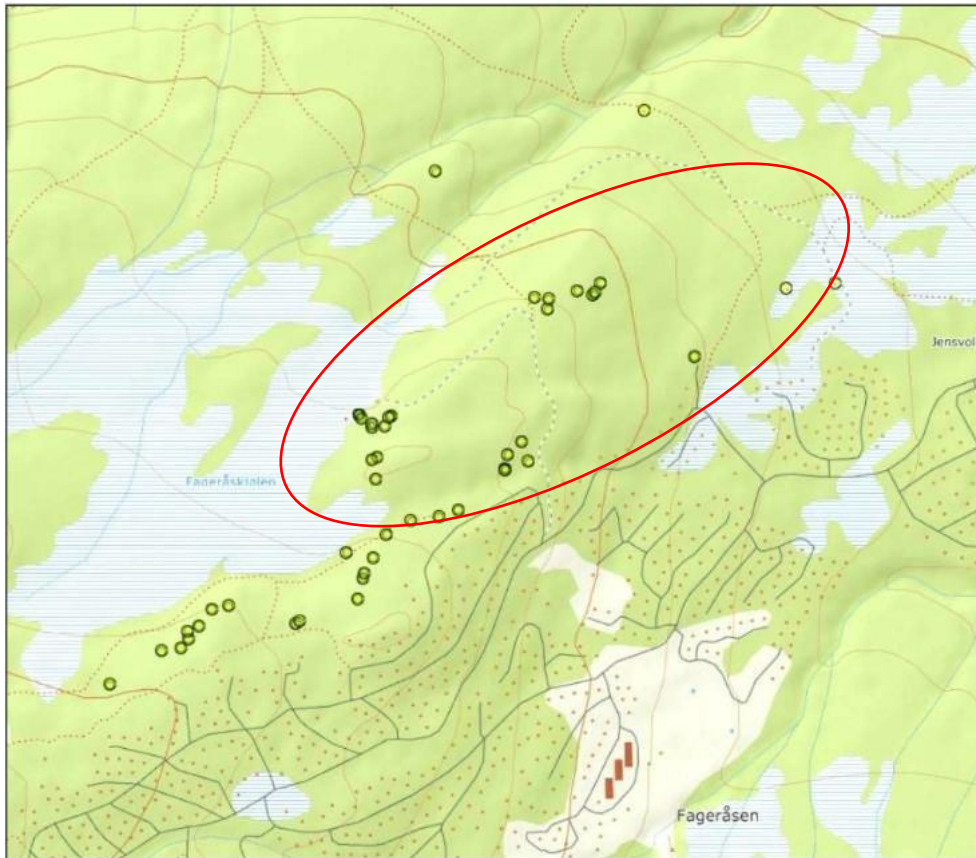


Figur 11 - Rød ring viser plassering til planområde. Blå ring viser registrerte SEFRAK bygg. Kilde: kommunekart.com

## 5.7 Naturverdier

Planområdet er i forbindelse med planarbeidet kartlagt av økolog, og det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport som er vedlagt planforslaget. Planområdet befinner seg i et typisk høyfjellsområde, men nedenfor tregrensa. Området er i følge naturmangfoldsrapporten dominert av granskog med feltskikt av blåbær. Det finnes rikere partier, særlig langs bekker. I den laveste delen finnes en del furuskog med lyng og lav på bakken. Vestre og østlige områder innenfor planavgrænsningen inneholder myr. Ifølge naturmangfoldsrapporten faller ikke de høyereliggende og fattige myrene i området inn under intakt lavlandsmyr eller rikmyr, og vil derfor heller ikke bli tillagt verdi «viktig» eller «svært viktig».

Naturmangfoldsrapporten kartla til sammen 124 arter/grupper av karplanter innenfor planområdet. Det er registrert forekomst av en truet soppart - svartsonekjuke (NT). Videre er det registrert fire rødlistede lavtyper, herunder gråsoteberg (VU), gubbeskjegg (NT), granseterlav (NT) og sprikeskjegg (NT). Alle de påviste rødlisteartene er knyttet til eldre trær i området.



Figur 12 – Kart som viser 57 funn av rødlistearter juni-juli 2021; granseterlav (25), gubbeskjegg (17), svartsonekjuka (10), sprikeskjegg (3) og gråsobeger (2). Kilde: Naturmangfoldsrapporten



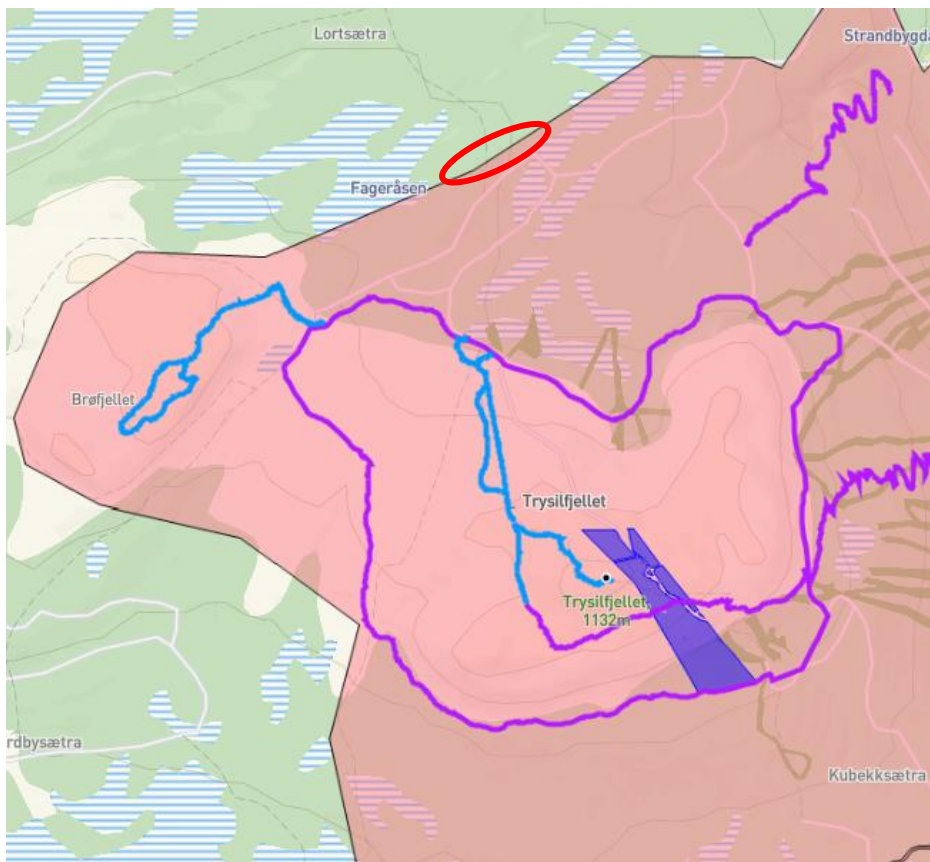
Figur 13 - Bilde av dødt tre som er viktig for lavararter

Artsdatabanken har registrert en rekke fuglearter med lokalitet «Fageråsen». Det er 310 registreringer av fugl fordelt på 63 arter. Av disse er inngår rødlisteartene taksvale, sivspurv, gjøk, lirype, fjellrype, gulspurv og blåstrupe. Alle er rødslitet som nær truet (NT). Området inngår som del av forvaltningsområdene til bjørn, gaupe, jerv og ulv.

## 5.8 Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk og uteområder

### 5.8.1 Kartlagte områder

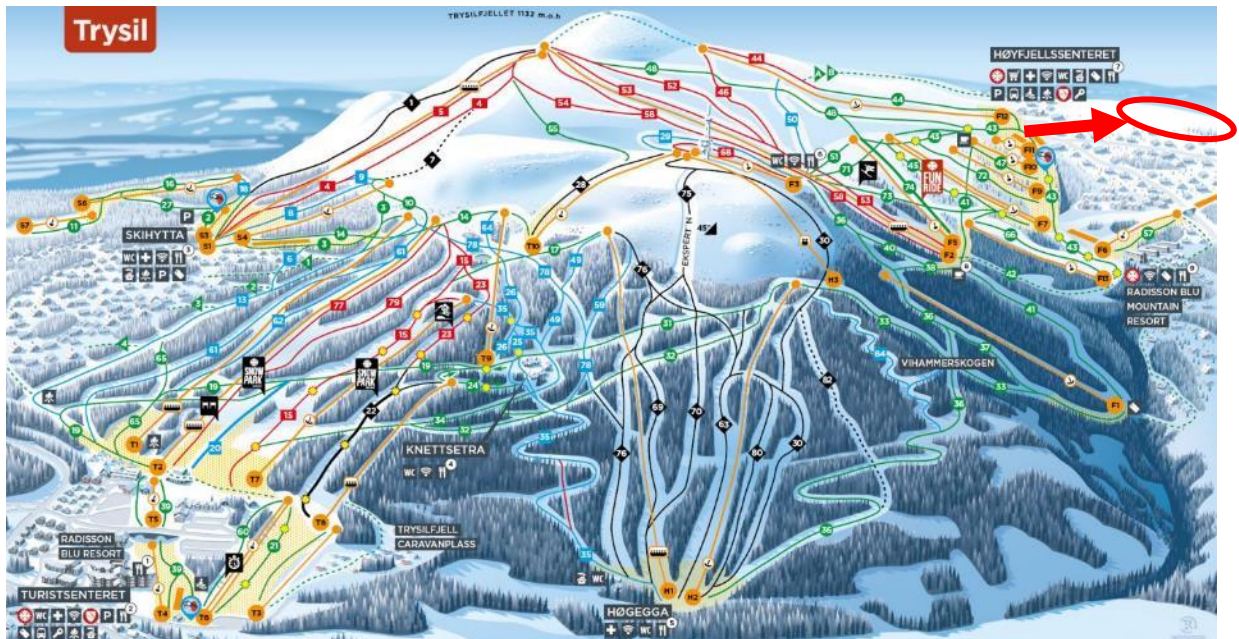
Trysil kommune har kartlagt og verdsatt friluftsområdene sine som ledd i en nasjonal kartlegging av friluftsområder. Planområdet ligger i ytterkant av Trysilfjellet friluftsområde som omgir Trysilfjellet. Trysilfjellet friluftsområde har i kartleggingen fått verdien svært viktig friluftslivsområde.



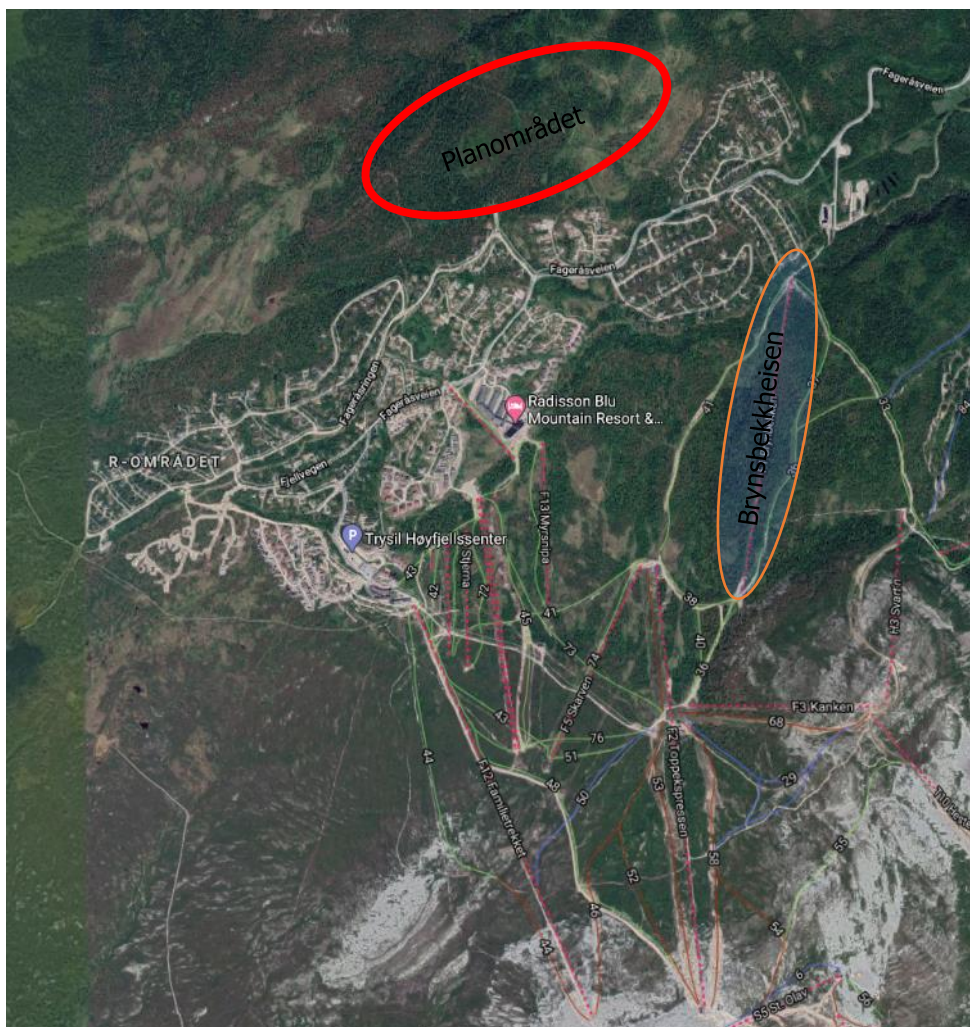
Figur 14 - Kartutsnitt som viser Trysilfjellet friluftsområde og turveger i området. Den lille flaten øst for Trysilfjellets topp er statlig sikret friluftsområde

### 5.8.2 Skisport

Fageråskjølen ligger i utkanten av eksisterende løypetraseer for skisport (slalåm). Brynsbekkheisen er den nærmeste eksisterende heisen til planområdet.



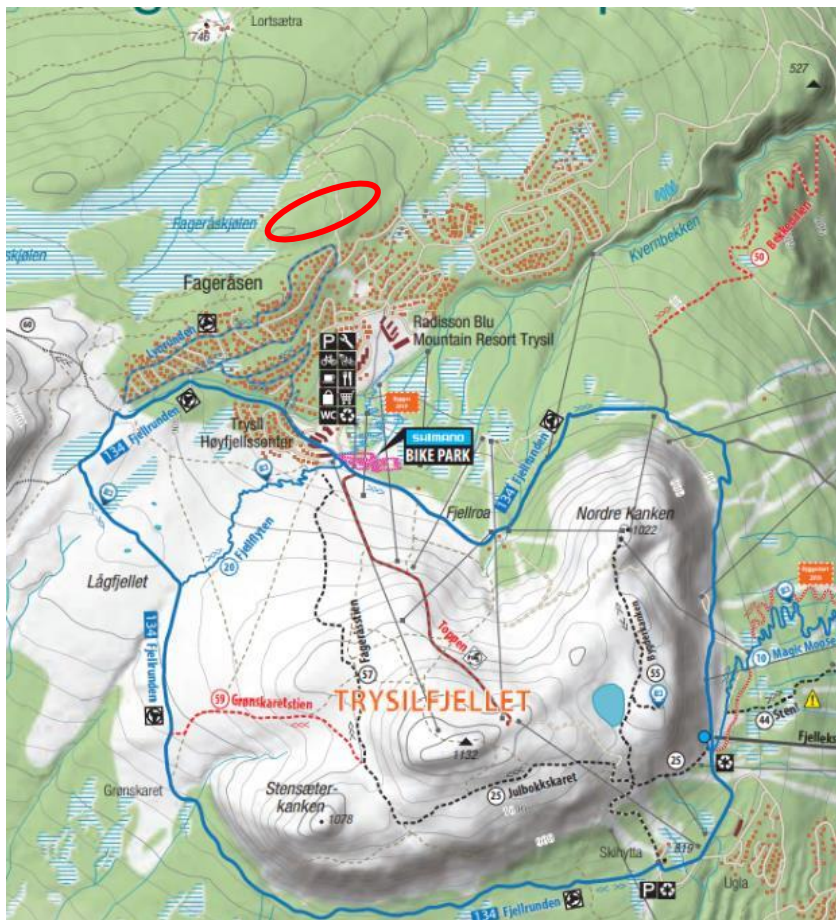
Figur 15 - Løypekart for skisport (slalåm). Kilde: Skistar.com



Figur 16- Flyfoto med skiheiser og alpinløyper. Planområde vist i rød sirkel og Brynsbekkeheisen med oransje. Kilde: Google maps

### 5.8.3 Terrengsykkelanlegg

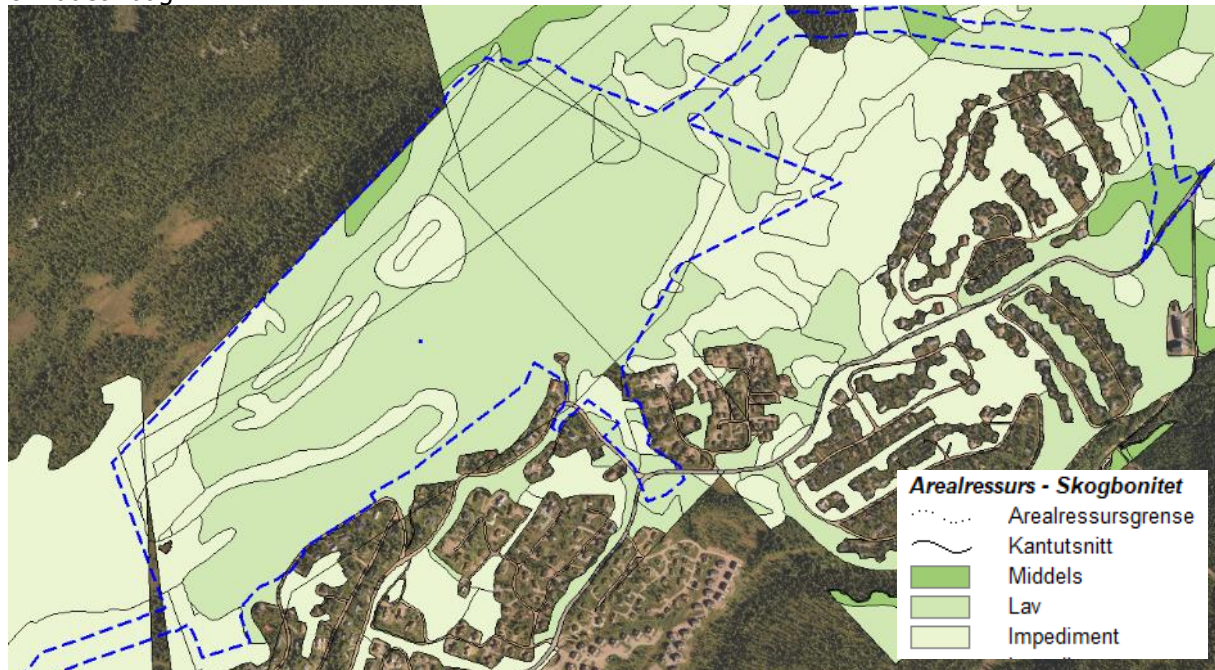
I forbindelse med eksisterende slalåmanlegg er det også etablert terrengsykkelløyper. Det er ønskelig å knytte det nye hytteområdet sammen med eksisterende terrengsykkelanlegg.



Figur 17 – Stisykkelkart. Kilde: www.trysil.com

## 5.9 Landbruk

Området består hovedsakelig av barskog med lav bonitet. Det drives ikke landbruk eller skogbruk i området i dag.



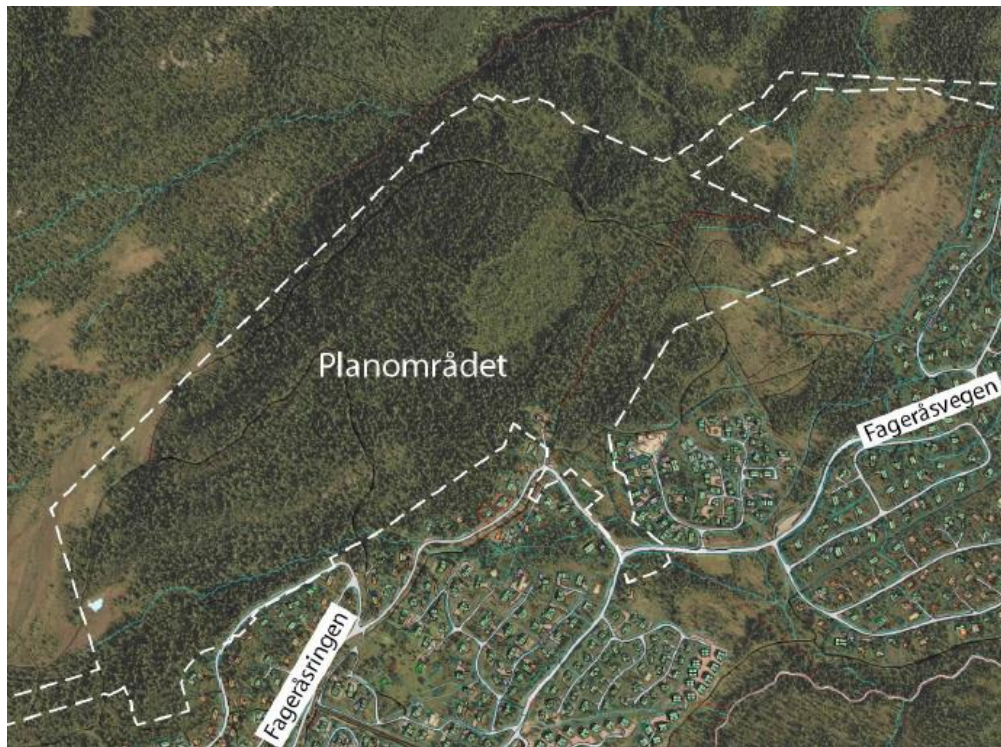
Figur 18 – Skogsbonitet i området. - Kilde AR5

I kommuneplanen er det vist til at friluftsliv skal ha forrang foran landbruk/skogbruk i området.

## 5.10 Trafikkforhold

### 5.10.1 Kjøreatkomst og vegsystem

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet mobilitetsplan som er vedlagt planforslaget. Mobilitetsplanen beskriver at reiser til/fra hjemsted og hytte hovedsakelig vil skje med bil. Området er per i dag ikke utbygd og er dermed ikke tilrettelagt for biladkomst. Eksisterende hyttefelt i sør har adkomst via Fageråringen og Fageråsvegen. Fageråsvegen munner ut i Trysilvegen (fv.26) like sør for Strandbygda.



Figur 19 – Eksisterende nettverk for bil sør for planavgrensningen. Kilde: mobilitetsplanen

### 5.10.2 Trafikkmengde

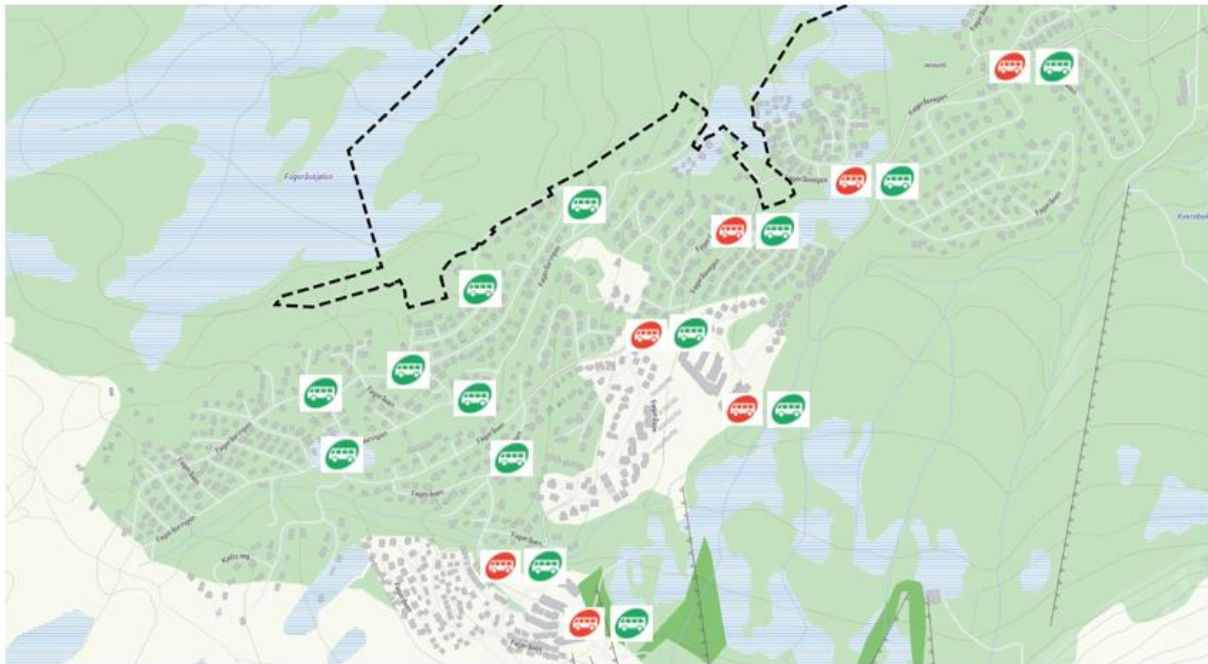
Planområdet er planlagt med adkomst fra Fageråsvegen og Fageråsringen. Det er ikke registreringer på trafikkmengde for disse to vegene. Fageråsvegen har avkjørsel fra Trysilvegen hvor ÅDT er 2000 kjt./døgn iht. SVVs Vegkart.

Fageråsvegen gir adkomst til et større hytteområde (ca. 1000 enheter) med både privateide og utleieboliger, i tillegg til Radisson Blu mountain resort og Trysil Høyfjellsenter med spisesteder og dagligvarebutikk. Fageråsringen gir adkomst til ca. 260 eksisterende fritidsboliger, og har en beregnet nåværende maksimal turproduksjon på 468 bilturer pr. døgn.

### 5.10.3 Kollektivtilbud

Lokalbuss nummer 150 kjører ruten Engerdal – Trysil – Elverum og har ca. 7 avganger hver veg i ukedager, og 1-2 avganger i helger. Nærmeste busstopp ligger langs Trysilvegen ca. 3,2km vest for planområdet. Trysilekspressen kjører mellom Oslo og Trysil med to daglige avganger fredag, søndag og mandag. Bussen har stoppested på blant annet Turistsenteret og Trysil Høyfjellssenter. Her ifra kan en videre benytte seg av skibussen og skyttelbussen for å komme seg videre til Fageråsen hyttefelt.

Skibussen og skyttelbussen stopper flere steder i området rundt Fageråsen hyttefelt, se Figur 20. Bussene kjører lokalt i Trysil kommune og har avganger ca. 1 gang i timen med avgang fra ca. 07:00 til 20:00 fredag-søndag.

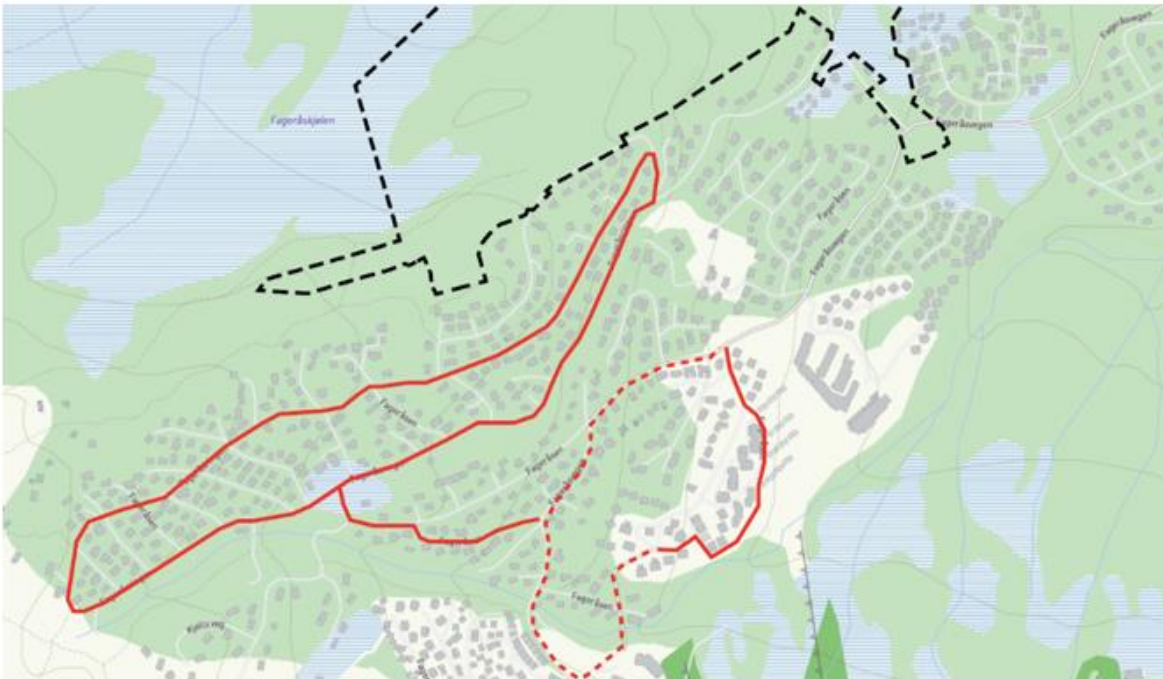


Figur 20 - Stoppesteder for skibuss (rødt) og skyttelbuss (grønn). Kilde: mobilitetsplanen

#### 5.10.4 Gang-/ski-/sykkelforbindelser

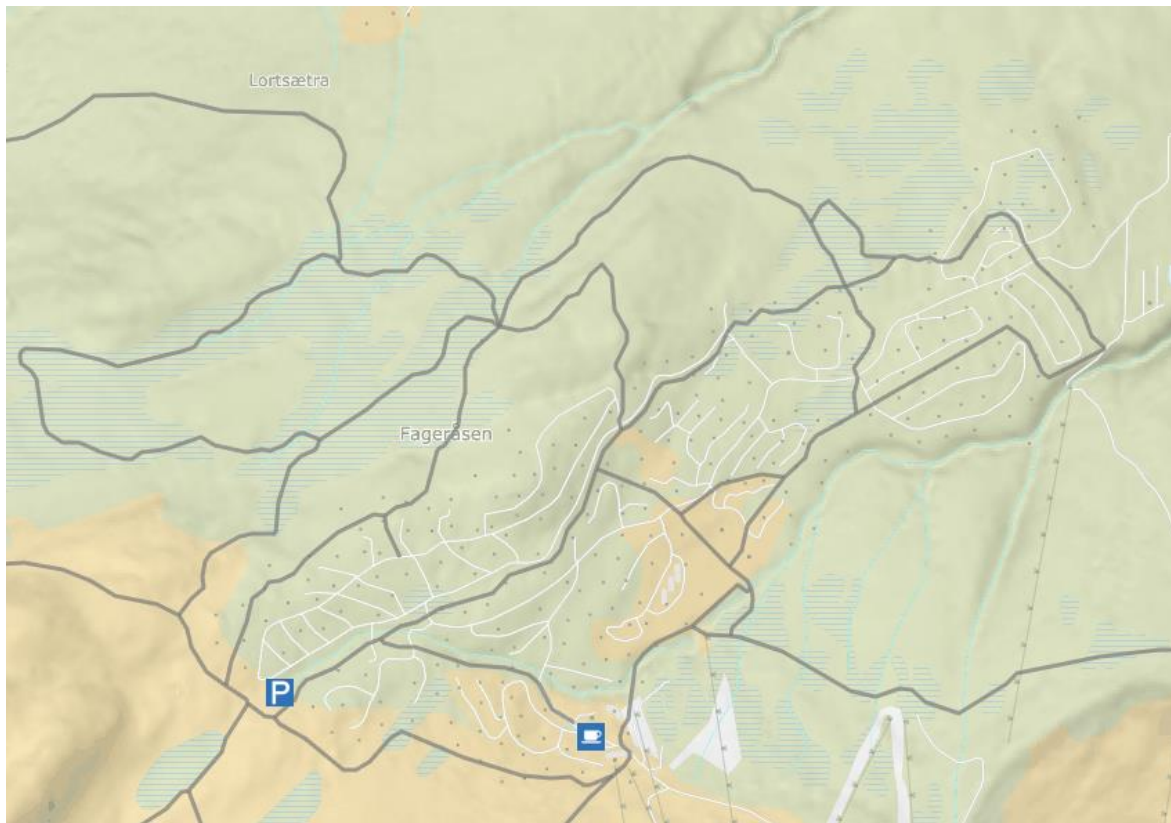
Med tanke på reiser under hytteoppholdet vil aktiviteter som ski (langrenn og alpint), sykkel og gange være lett tilgjengelige fra nytt hytteområde, uten bruk av bil. Nærmeste dagligvarebutikk og serverings-/spisesteder ved Høyfjellssenteret vurderes å være langt borte med tanke på attraktivitet ift. gange (25 min), men innenfor en rimelig avstand ved bruk av sykkel (9 min). Fageråsen er videre startpunkt for lengre vandringsturer på Trysilfjellet og Brøfjellet med merka løyper.

Nettstedet Trysil.com har utarbeidet et kart som viser anbefalte ruter for gåturer på vintertid. I nærheten av planområdet er det vist noen turruter i eksisterende hyttefelt.



Figur 21 - Ruter vist med heltrukken strek er langs bilveg, mens stiplede linjer er langs gangveg/portau. Kilde: Mobilitetsplan





Figur 22 - Kart over eksisterende langrennsløyper i Fageråsen. Kilde: Skisporet.no

På nettstedet Skisporet.no er det videre kartlagt eksisterende skiløyper i Fageråsen som vist i Figur 22.

## 5.11 Barns interesser

Planområdet inneholder i dag ingen områder avsatt spesielt til barn og unge.

## 5.12 Sosial infrastruktur

Området er i sin helhet benyttet til fritidsformål, ikke boligformål, og det er derfor ingen skoler eller barnehager i nærheten, og heller ingen skoleveger.

## 5.13 Universell tilgjengelighet

Området har i dag ingen tilrettelegging for universell utforming. Terrenget i området er i hovedsak brattere enn 1:12.

## 5.14 Teknisk infrastruktur

### 5.14.1 Vann og avløp

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger i Fageråsen i dag. For å tilknytte Fageråskjølen til det kommunale avløpsnett er det behov for å etablere overføringsledning for avløp. Når det gjelder vannforsyning er det tenkt benyttet eksisterende 2 borebrønner ved Fageråsen vannverk som eies av Fageråskjølen.

## 5.14.2 Trafo

Elvia har eksisterende anlegg i planområdet og har ved varsel om oppstart opplyst at det ikke er kapasitet til å dekke utbyggingen. Det vil derfor bli behov for nye nettstasjoner innenfor planområdet.

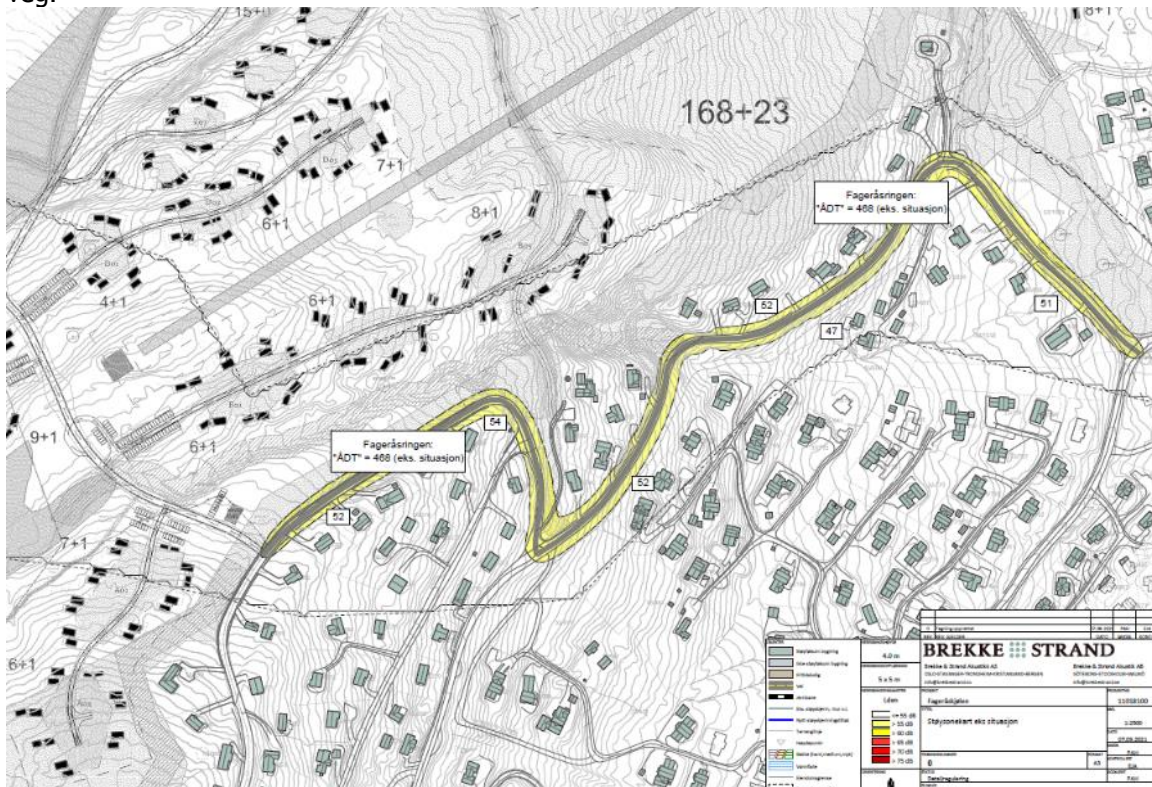
## 5.15 Grunnforhold

Procon Rådgivende Ingeniører AS har foretatt innledende kartstudie og vurdering av grunnforhold og skred i området september 2021. Resultatene fra denne sier at løsmassene i området består av morene, torv og myr, samt enkelte partier med berg eller ur. Ut fra aktsomhetskart fra NVE vurderes skredfaren som liten, men lokale, bratte skråninger ved Fageråsen og Bratta er ikke inkludert i kartgrunnlaget.

Ettersom mindre lokale partier ved Bratta og Fageråsen er kartlagt med helning mellom 30-60°, kan skredfaren ikke utelukkes i disse områdene på bakgrunn av aktsomhetskartene. Partiene har imidlertid begrenset utstrekning, og eventuelle utløsnings- og utløpsområder antas også å ha begrenset areal. Det anbefales at en geolog befarer disse områdene før utbygging, slik at partiene kan kartlegges i felt. Terreng, geologi, jordart, løsmassemekthet, vannforhold og skogsforhold er noen av forholdene som bør undersøkes.

## 5.16 Støyforhold – dagens situasjon

Brekke Strand har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en støyrapport som er vedlagt planforslaget. I Figur 23 under viser beregnet støynivå langs eksisterende vegtrasé for dagens trafikk. Beregningene viser at man har gul støysone fra vegtrafikk i en avstand på ca. 10 m fra senterlinje veg.



Figur 23 - Illustrasjon fra støyrapporten over dagens situasjon frem til innkjøring til planområdet

## 5.17 Luftforurensing

Ettersom planområdet ikke befinner seg i nærhet til forurensende kilder vurderes luftforurensingen som lav.

## 5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Head Energy har utarbeidet ROS-analyse som er datert 25.02.22. ROS-analysen har pekt på følgende tema som krever nærmere oppfølging i planleggingen:

1. Skred/ras i hytteområdet
2. Flom i bekk/erosjon ifm. vassdrag
3. Skogbrann som sprer seg til hytteområdet
4. Fallulykke ifm. bratte skrenter
5. Fare for brudd ved nye høydebasseng
6. Trafikkulykker som involverer myke trafikanter

I tillegg beskriver ROS-analysen risiko for radon i planområdet som et sjette tema, men ettersom radonfare ivaretas gjennom teknisk forskrift er dette ikke videre utredet i analysen. Øvrige temaer er beskrevet videre i ROS-analysen og behov for tiltak er innarbeidet i planmaterialet og beskrevet i senere kapitler i planbeskrivelsen.

## 5.19 Analyser/ utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utført følgende analyser/underlagsrapporter som er vedlagt saken:

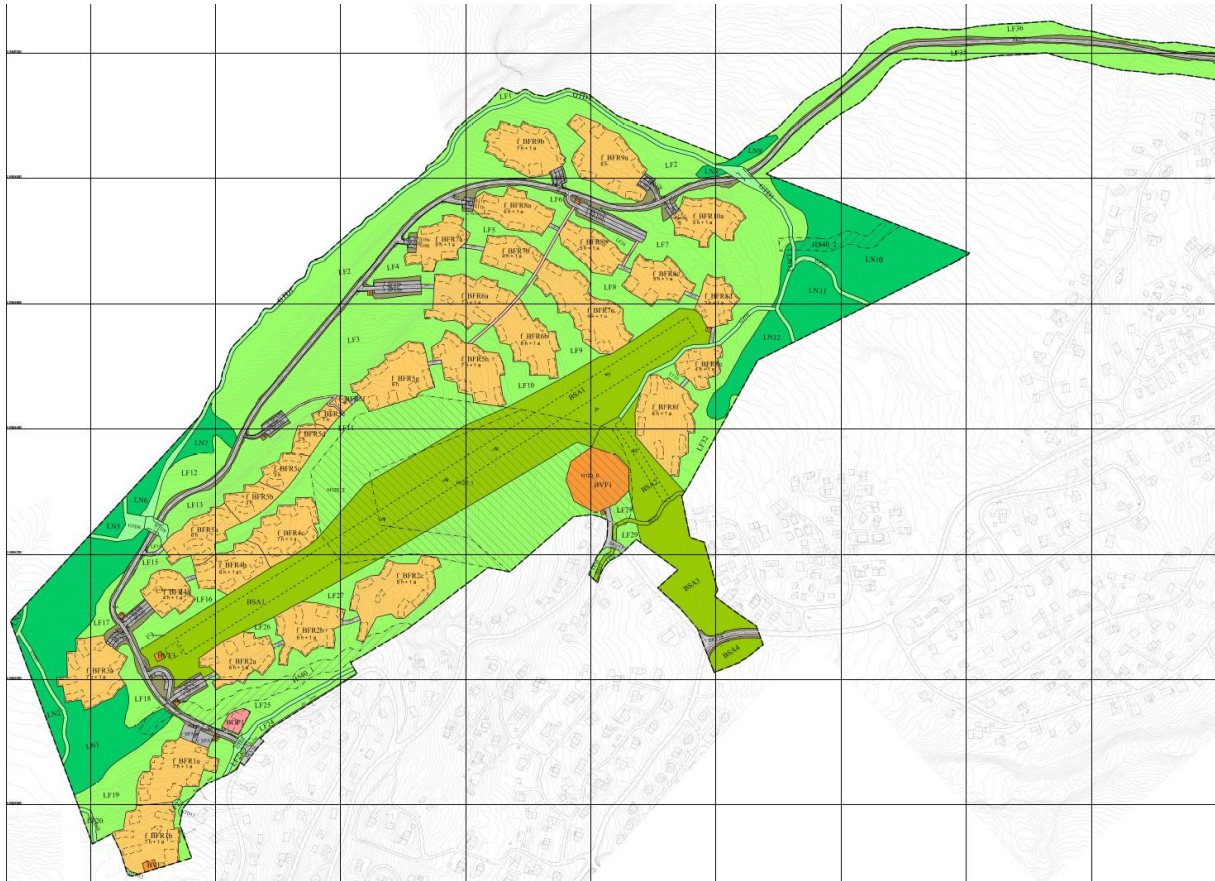
- KU, Multiconsult, 29.10.21 Beskriver konsekvensen ift. utvalgte tema
- ROS-analyse, Head Energy, 25.02.22 Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser
- Støyrapport, Brekke Strand, 12.10.21 Støysituasjon ift. vegstøy
- VA-Rammeplan, Aquaconsult, 21.02.22 Håndtering av vann, avløp, brannvann og overvann
- Mobilitetsplan, Head Energy, 10.09.21 Turproduksjon og reisemiddelfordeling
- Naturmangfoldsrapport, Jon Bekken, 8.09.21 Eksisterende naturmangfoldverdier i området
- Geoteknisk rapport, Procon, 16.09.21 Grunnforhold og skredfare
- Trafikknotat, Head Energy, 26.10.21 Veg geometri for planlagt vegsystem

Alle underlagsrapportene er vedlagt planforslaget. Rapportene er oppsummert i denne planbeskrivelsen, og forslag til tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål som inngår i planen



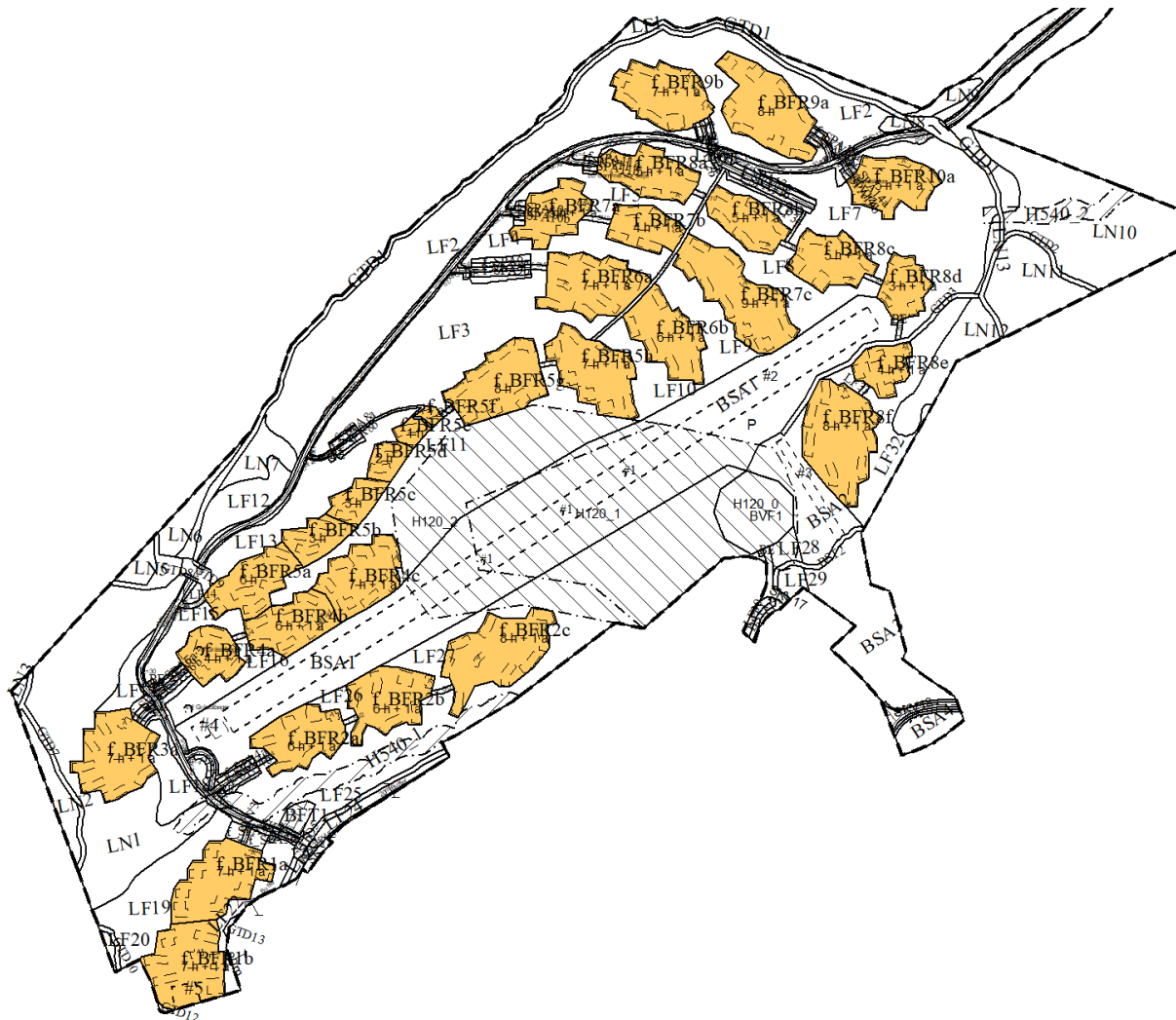
Figur 24 – Utsnitt av plankartet

Tabell 2 - Reguleringsformål som inngår med areal og fordeling av areal

Feltnavn	Formål	SOSI-kode	Eierform	Areal	%
f_BFR	Fritidsbebyggelse	1120	Felles	197071	23 %
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting	1170	Annen eierform	1088	0 %
BSA	Skianlegg	1410	Annen eierform	118323	14 %
BST	Skiløypetrasse	1420	Annen eierform	1300	0 %
BE	Energianlegg	1510	Annen eierform	476	0 %
BVF	Vannforsyningsanlegg	1541	Annen eierform	8117	1 %
f_SV	Veg	2010	Felles	1558	0 %
f_SKV	Kjøreveg	2011	Felles	25567	3 %
SF1	Fortau	2012	Annen eierform	287	0 %
f_SGG	Gangveg/gangareal/gågate	2016	Felles	1697	0 %
SVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	Annen eierform	23692	3 %
f_SPA	Parkering	2080	Felles	6482	1 %
GTD	Turdrag	3030	Annen eierform	20784	2 %
LF	Friluftformål	5130	Annen eierform	366278	42 %
LN	Naturvern	5300	Annen eierform	92014	11 %
<b>TOTALT</b>				<b>864734</b>	<b>100 %</b>

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Fritidsbebyggelse – f\_BFR1a-10a



Figur 25 - Utsnitt fra plankartet som fremhever plasseringen til formål med fritidsbebyggelse

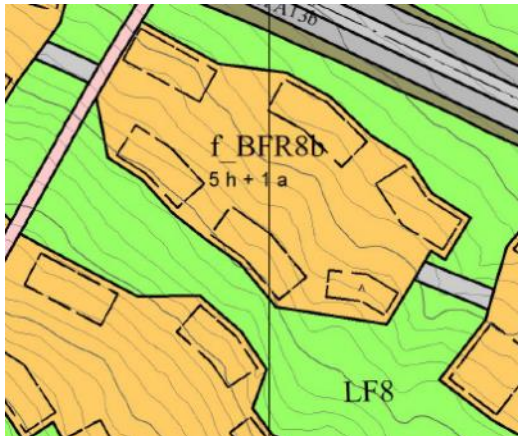
Innenfor f\_BFR1a-10a legges det opp til fritidsbebyggelse med inntil 168 hytter og 24 felles anneks på til sammen 16920 m<sup>2</sup> BRA. Formål fritidsbebyggelse har et samlet areal på 197,4 daa. Formålsfeltene representerer grupperinger av fritidsbebyggelsen i tunformasjoner. Fordeling av hytter og felles anneks på formålsfeltene er gjengitt under i Tabell 3.

Tabell 3 - Antall hytter og felles anneks i hvert felt med tilhørende areal

Felt	Ant.hytter	Ant.anneks	Areal
f_BFR1a	7	1	8495
f_BFR1b	7	1	8753
f_BFR2a	6	1	6755
f_BFR2b	6	1	7130
f_BFR2c	8	1	10257
f_BFR3a	7	1	8635
f_BFR4a	4	1	4317
f_BFR4b	6	1	6279
f_BFR4c	7	1	7506
f_BFR5a	6	0	6370
f_BFR5b	3	0	3394
f_BFR5c	3	0	2824
f_BFR5d	2	0	2005
f_BFR5e	1	0	1105
f_BFR5f	0	1	500
f_BFR5g	8	0	8575
f_BFR5h	7	1	8391
f_BFR6a	7	1	8529
f_BFR6b	6	1	7331
f_BFR7a	5	1	5310
f_BFR7b	4	1	4377
f_BFR7c	9	1	10565
f_BFR8a	5	1	6013
f_BFR8b	5	1	5093
f_BFR8c	5	1	5797
f_BFR8d	3	1	3914
f_BFR8e	4	1	3622
f_BFR8f	8	1	10924
f_BFR9a	8	0	9999
f_BFR9b	7	1	7930
f_BFR10a	5	1	6359
<b>Sum</b>	<b>169</b>	<b>24</b>	<b>197056</b>

### Tun

Fritidsbebyggelsen organiseres i tunformasjoner med inntil 9 hytter i hvert tun. Tunet er en av Norges eldste historiske boformer med en romlig og sosial organisering. Tunet defineres av plassen hvor hyttene er plassert og gårdsplassen som bebyggelsen grupperer seg rundt. Intensjonen med planen er å tolke typologien på nytt i en samtidig kontekst, i et hyttefelt. Målet er å kunne redusere hyttestørrelser og legge opp til muligheter for deling av enkelte funksjoner, for å redusere innvirkning på landskapet. Med unntak av tun f\_BFR9a viser forslaget et felles anneks på hvert tun. Se beskrivelse av felles anneks i eget avsnitt under.



Figur 26 - Utsnitt fra plankart som viser hvordan bebyggelsen er arrondert i tun



Figur 27 - Utsnitt fra 3D illustrasjon som viser eksempel på tun. Tun sett skrått ovenfra

Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet, og resterende arealer innenfor formåls grensen defineres som fellesareal. Fellesarealet i tunene skal ha en enkel og robust karakter der man skal ivareta stedets karakter med bruk av stedlig vegetasjon i kombinasjon med naturstein og grus på bakken. Tunet skal tilrettelegges for rekreasjon, lek og opphold. Det tillates oppført en felles grillplass pr. tun samt mindre møbleringsgrupper og benker i tre som harmonerer med bebyggelsen.

De fleste formålsfelt er utformet som ett tun, med unntak av f\_BFR5a-f som samlet defineres som ett tun grunnet plassering av hyttene på en smal bredde mellom tunveg i sør og bratt terreng i nord. Dette betyr at det totalt er lagt opp til 26 tun i planen. Organiseringen av hytter i tun reduserer omfanget av internveger samt rørføringer for vann og avløp i området, og bidrar i større grad til å bevare eksisterende natur. Hovedvekten av bebyggelse innenfor f\_BFR1a-10a er tenkt arrondert i tunformasjon med hovedinnganger som henvender seg inn mot tunrommet og tunvegen. Slik har hver hytte en offentlig side inn mot tunet og en mer privat side bort fra tunet.

Bestemmelsene inneholder forbud mot planting av plen eller andre tiltak som forringer eksisterende vegetasjon mer enn 2 m fra bygningens vegg og terrasse. Slik skal eksisterende vegetasjon på hvert tun ivaretas etter utbygging. Hvert tun organiseres som et sameie og alle arealene utenom arealet helt nærmest hyttene er felles eie for alle hyttene innenfor tunet.

### Hytte

Selve hyttene er avgrenset med byggegrenser på plankartet. Byggegrensene vil sikre tunstrukturen og fellesarealene, men vil også sikre fri passasje til ski-inn/ski-ut mellom hver enkelt hytte.

Byggegrensene er offsatt 2 m fra hyttevegg midt på «tomten» for å gi fleksibilitet til endelig plassering av bygget på tomten. Minimum avstand mellom hyttene skal likevel være 8 m. For å sikre at avstanden opprettholdes inneholder bestemmelsene krav om at alle hytter innenfor et tun gis endelig plassering innenfor sine respektive byggegrenser gjennom utarbeidelse av utomhusplan / byggeplan. Denne skal utarbeides før bygging av første hytte på tunet. Byggegrensene er lokalisert av hensyn til optimalisering av sol- og siktforhold for hver enkelt hytte, og er plassert slik at de ikke kommer i konflikt med de to kartlagte rødlistearter, jf. kapittel 5.7



Figur 28 - Utsnitt fra 3D-modell som viser hvordan en hytte kan se ut i eksisterende terreng



Figur 29 - 3D illustrasjon av mulig utforming av punktfundamentert hytte

For å unngå store inngrep i terrenget og bedre hensynta vegetasjon og miljø skal bebyggelsen punktfundamenteres. Utdypende beskrivelser av hyttenes størrelse og utforming finnes i kapittel 0

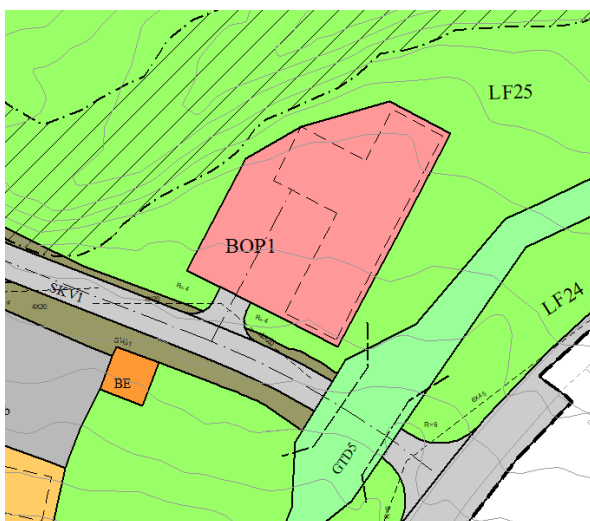
### Felles annek

Alle tunene med unntak av f\_BFR9a har et felles annek på tunet som skal være et tilbud til felles bruk for alle hyttene innenfor tunet. Tunene f\_BFR5a-e og f\_BFR5g har tilgang til felles annek innenfor formålet f\_BFR5f. Plasseringen av felles annekene varierer mellom tunene. Det er tenkt at et felles annek skal bestå av et oppholdsrom med maks 4 soveplasser og toalett/bad/sauna. Det tillates ikke kjøkken i annek. Oppholdsrommet kan ha en hems. Felles annek skal ikke være i 2 etasjer og hemsens skal derfor ikke være målbar. I tillegg skal felles annekset bestå av en verkstedbod for ski om vinteren og sykkel om sommeren. Her kan hyttene dele tilgang til felles verktøy som f.eks. sykkelpumpe, preppetstyr og snøfreser. Verkstedsboden kan også utstyres med avtrekk i forbindelse med påføring av skismøring. En utdypet beskrivelse av den fysiske utformingen av felles annekene finnes i kapittel 0

## **6.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting – BOP1**

BOP1 er plassert sørvest i planområdet ved påkoblingen til tilgrensende eksisterende vegsystem i Fageråringen. Formålsfeltet skal inneholde et servicebygg som kan fungere som base for bagasjetransport mellom parkeringsplasser og hytter, og ellers for drift og vedlikehold av hyttefelt og skianlegg på Fageråskjølen. Innenfor formålsgrensen er det derfor lagt opp til 12 parkeringsplasser med ladepunkt tiltenkt ATV og snøscootere. Selve servicebygget kan oppføres i 1 etasje på inntil 300 m<sup>2</sup>, og plasseres innenfor byggegrensen på plankartet. Bygget skal inneholde kontorlokaler og toalettfasiliteter for de ansatte.





Figur 30 - Utsnitt fra plankart som viser BOP1 med tilhørende byggegrense

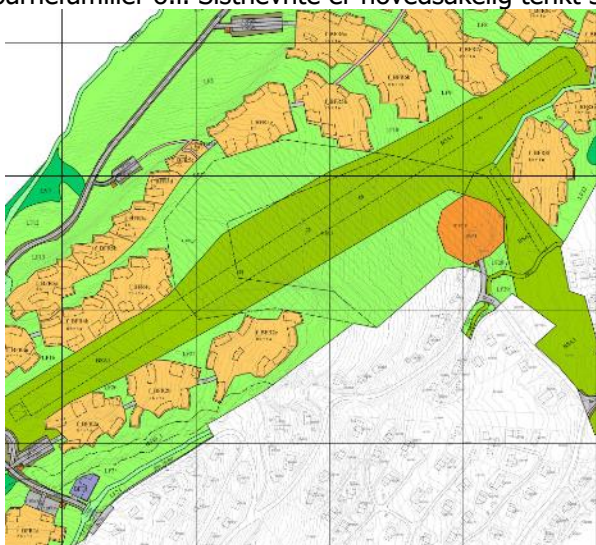


Figur 31 - Utsnitt fra 3D-modell som viser servicebygg og tilhørende p-plasser

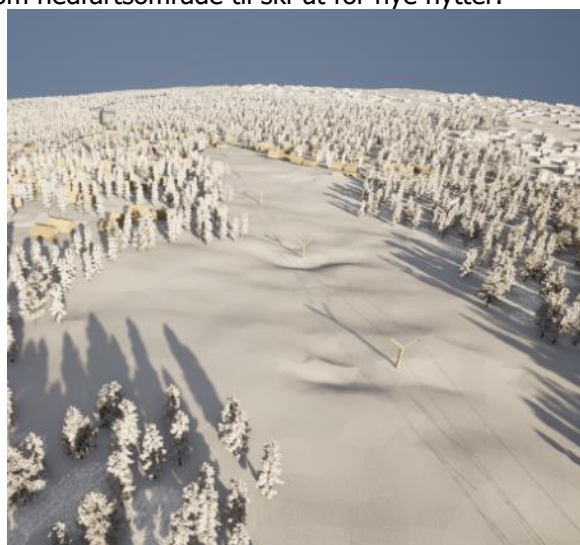
### 6.2.3 Skianlegg – BSA

#### Alpinanlegg / Nedfart

Formålsfelt BSA er område avsatt til alpinbakke/nedfart for hytter på Fageråskjølen. Området vil ha 2 bakker; en lengre bakke som går fra toppen av bakken i sør-vest ned til enden av formålsgrensen i nord-øst, samt en kortere bakke som går fra nedre del av denne og videre ned til skiløype o\_BST. Førstnevnte er tenkt å fungere både som nedfartsområde for ski-inn/ski-ut og som lokal bakke for barnefamilier o.l. Sistnevnte er hovedsakelig tenkt som nedfartsområde til ski-ut for nye hytter.



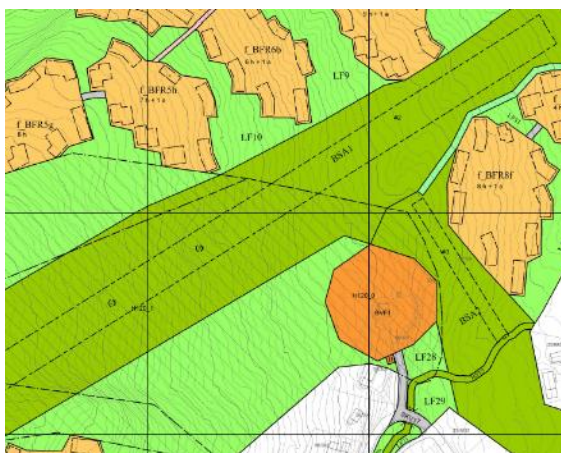
Figur 32 - Utsnitt fra plankart som viser de 2 alpinbakkene



Figur 33 - Utsnitt fra 3D-modell som viser alpinbakker BSA i planområdet på vintertid

#### Skiheiser

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 i BSA skal det etableres 2 skiheiser for fritidsbebyggelsen i Fageråskjølen. En av skiheisene er tenkt som en 920 m lang tallerkenheis som skal gå fra enden av formålsgrensen i nord-øst opp til varmestua i sør-vest. Den andre skiheisen skal bestå av et 140 m langt skibånd som går fra skiløype (o\_BST) i sør-vest opp til tallerkenheisen lengre nord. Formålet med skiheisene er å etablere en lokal alpinbakke/barnebakke for ny fritidsbebyggelse, samt å sikre ski-ut/ski-inn-muligheter for nye hytter i Fageråskjølen, se Figur 40. Heisene er derfor plassert sentralt i planområdet som et bindeledd mellom hyttetunene. Dette gjør at nye hytter i sør-øst har ski-inn fra eksisterende skiløyper og alpinanlegg sør for planområdet.



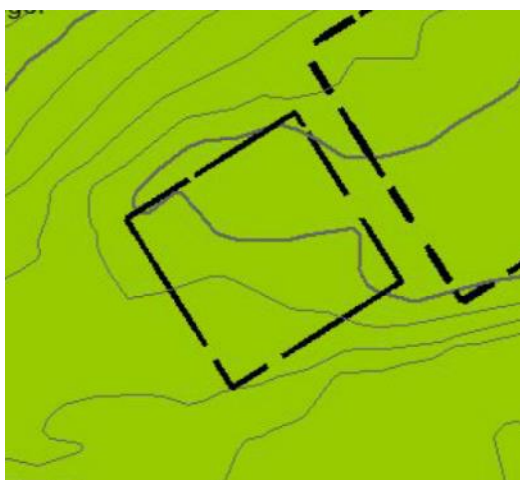
Figur 34 - Utsnitt fra plankart som viser formål skianlegg



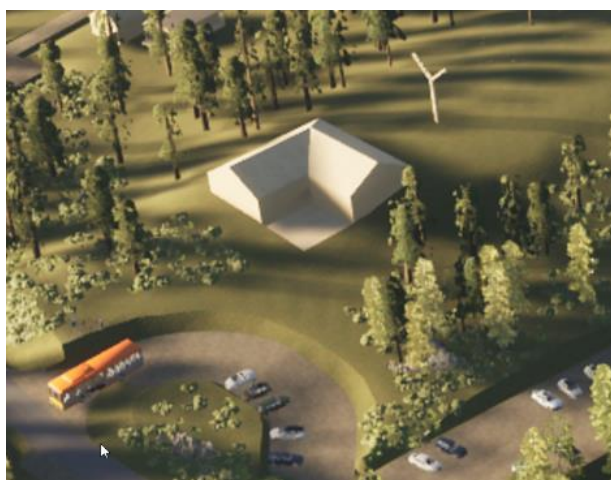
Figur 35 - Utsnitt fra 3D-modell som viser skianlegg sett fra sørvest ved skibåndet.

### Varmestue

Innenfor formål BSA kan det etableres en varmestue for alpinanlegget på inntil 400 m<sup>2</sup> BRA, fordelt på 2 etasjer. Varmestuen er tenkt å være et helårs alternativ for hytteeiere i planområdet. På vintertid vil varmestuen kunne fungere som oppholdssted for skiløpere, samtidig som det for hytteeiere kan være mulig å leie lokalet i forbindelse med private arrangement året rundt. Bygget skal ha toalett og kjøkkenfasiliteter, og fundamenteres på grunn. Det planlegges ikke for bevertering i varmestuen, men salgsautomater og lignende kan etableres.



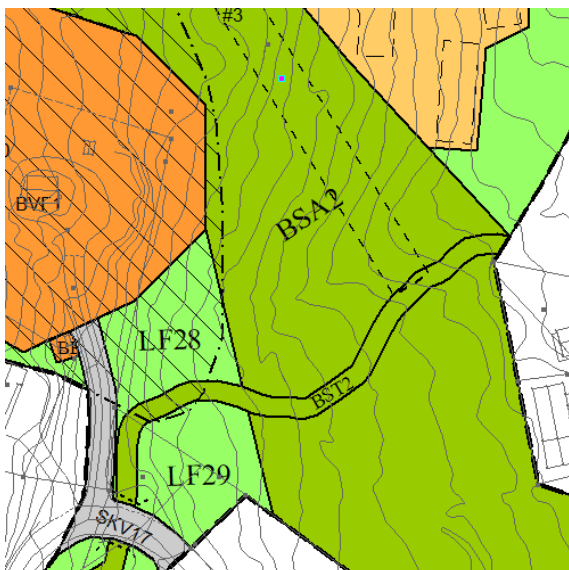
Figur 36 - Utsnitt fra plankart som viser varmestuen innenfor BSA



Figur 37 - Utsnitt fra 3D-modell som viser mulig utforming av varmestue

### 6.2.4 Skiløype – o\_BST

Innenfor o\_BST1 og 2 skal det være skiløype for ski inn/ski-ut som forbinder planområdet med hovedalpinanlegget i Trysil via skiløype som krysser Fageråsvegen sør for L-feltet og kommer ned til Brynsbekkheisen. Eksisterende skiløype videreføres i nytt planforslag. Alpinanlegget i planforslaget forbindes med etablerte skiløyper i sørlige ende av planlagt skibånd.

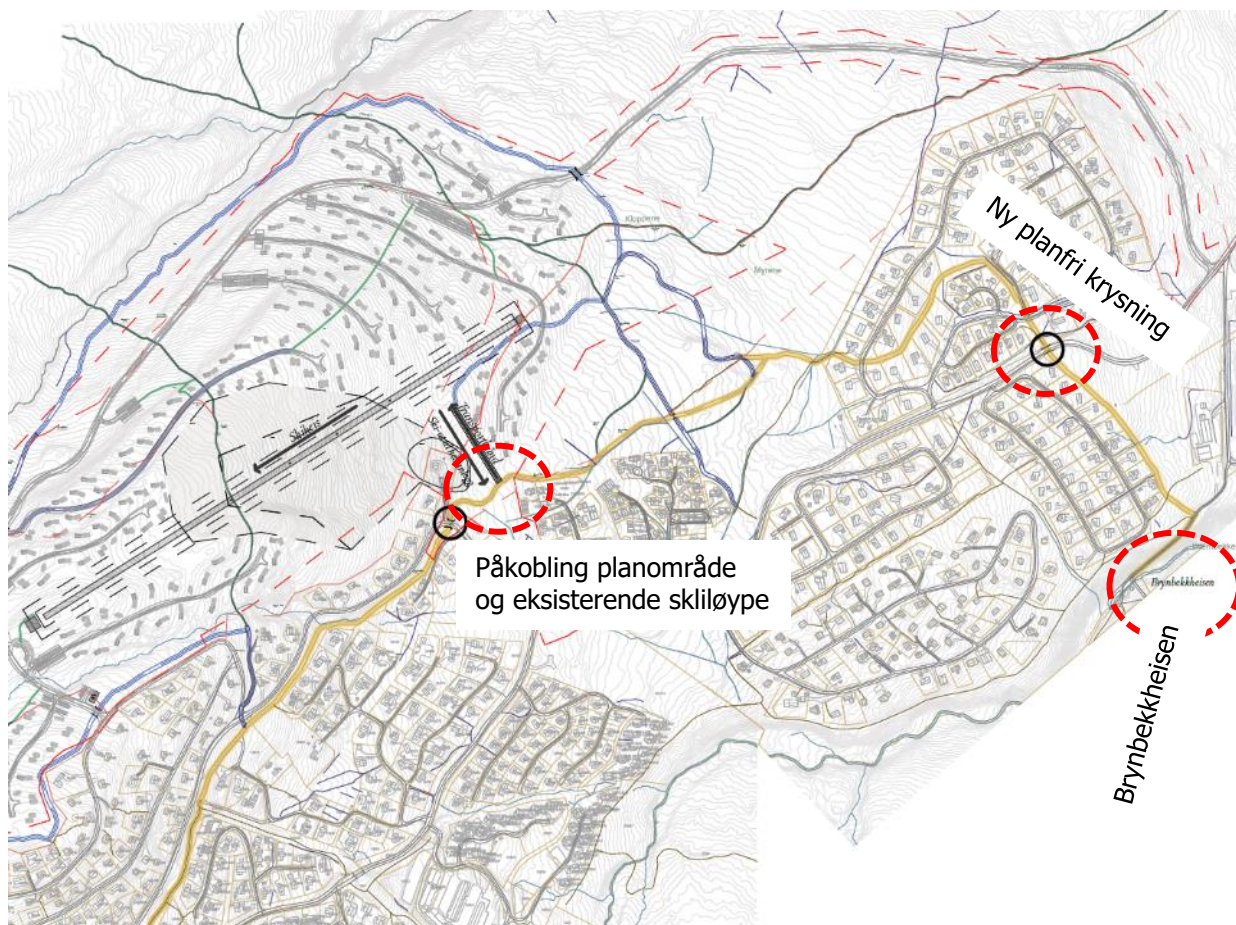


Figur 38 - Utsnitt fra plankart som viser skiløype ved sørlige ende av transportbåndet



Figur 39 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser skiløype (i gult) ved sørlige ende av transportbånd

Med andre ord vil ski-ut fra hyttene foregå ved at man ankommer skiløypen der denne møter transportbåndet, og følger løypen videre ned til Brynbekkenheisen som illustrert under på temakart i Figur 39. Traséen etableres i planfri krysning over Fageråsvegen i øst. Ski-inn fra hovedanlegget skjer via skiløypen fra sør-vest og videre opp transportbåndet. Planfri overgang etableres ved krysningen over Fageråsringen vest for transportbåndet.



Figur 40 - Utsnitt fra temakart som viser eksisterende skiløyper (i gult) og hvordan denne forbindes til omkringliggende områder på Fageråsen. Sort sirkel markerer lokalisering av planfrie krysninger.

### 6.2.5 Vannforsyningsanlegg – BVF1-3

Formål BVF1 er tilknyttet brønområdet til Fageråsen vannverk. Kun bygninger som er nødvendige for driften av vannverket kan etableres innen formålsgrensen.

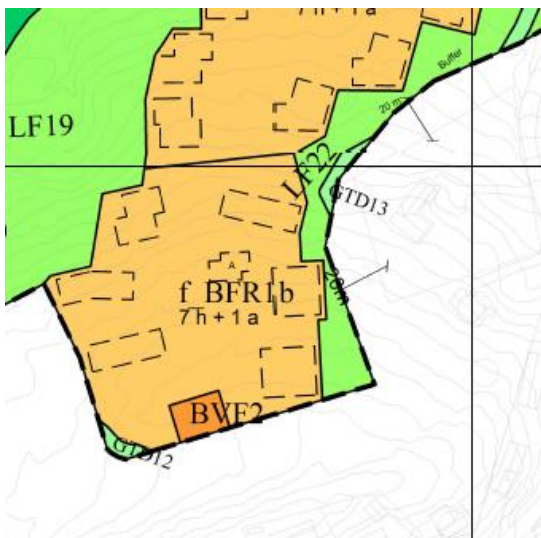


Figur 41 - Utsnitt fra plankart som viser vannforsyningsanlegget



Figur 42 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som beskriver utforming og innhold av f\_BVF1

Felt BVF2 er plassert i sørvest, innenfor tun f\_BFR1b. Innenfor feltet kan det plasseres et nytt høydebasseng og et vannverk som beskrevet i vedlagt VA-rammeplan, datert 21.02.22. Felt BVF3 er plassert vest for varrestua. Innenfor feltet kan det etableres et nytt høydebasseng i tråd med vedlagt VA-rammeplan.



Figur 43 - Utsnitt fra plankart som viser BVF2 i sørvest



Figur 44 - Utsnitt fra plankart som viser BVF3 vest for varrestua

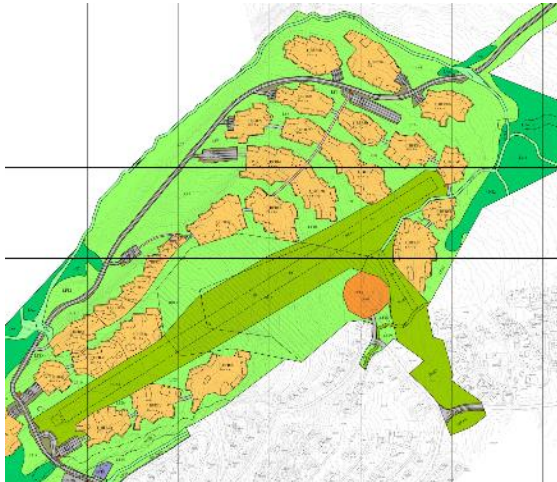
### 6.2.6 Energianlegg – BE

Innenfor formålsfeltene til BE kan det etableres inntil 7 nye nettstasjoner for tilførsel av strøm til planområdet. Nettstasjonene er plassert i tilknytning samleveg og parkeringsplasser, og er regulert med en størrelse på ca. 7m x 7m. Ytterligere beskrivelser av antall og plassering av nettstasjoner finnes i kapittel 6.14.4.

## 6.2.7 Kjøreveg – SKV1-2 og SKV17 -18

### SKV1 og SKV2

Innenfor SKV1 skal det etableres kjøreveg. Vegen skal fungere som en samleveg for hele Fageråsen hyttefelt, og er i stor grad lagt utenfor områdene for bebyggelse for å redusere møter mellom mennesker og privatbil. Samlevegen er en felles tilkomstveg inn til planområdet fra eksisterende vegnett i Fageråsvegen og Fageråsringen og gir adkomst til planområdet fra nord-øst (SKV2) og sørvest (SKV1). Samlevegen kopler sammen internveger, parkeringsplasser og tunveger tilhørende fritidsbebyggelsen. Vedlikehold og drift av samlevegen skal leies inn, f.eks. fra Fageråsen hytteforening. Dette inkluderer snøbrøyting på vintertid.



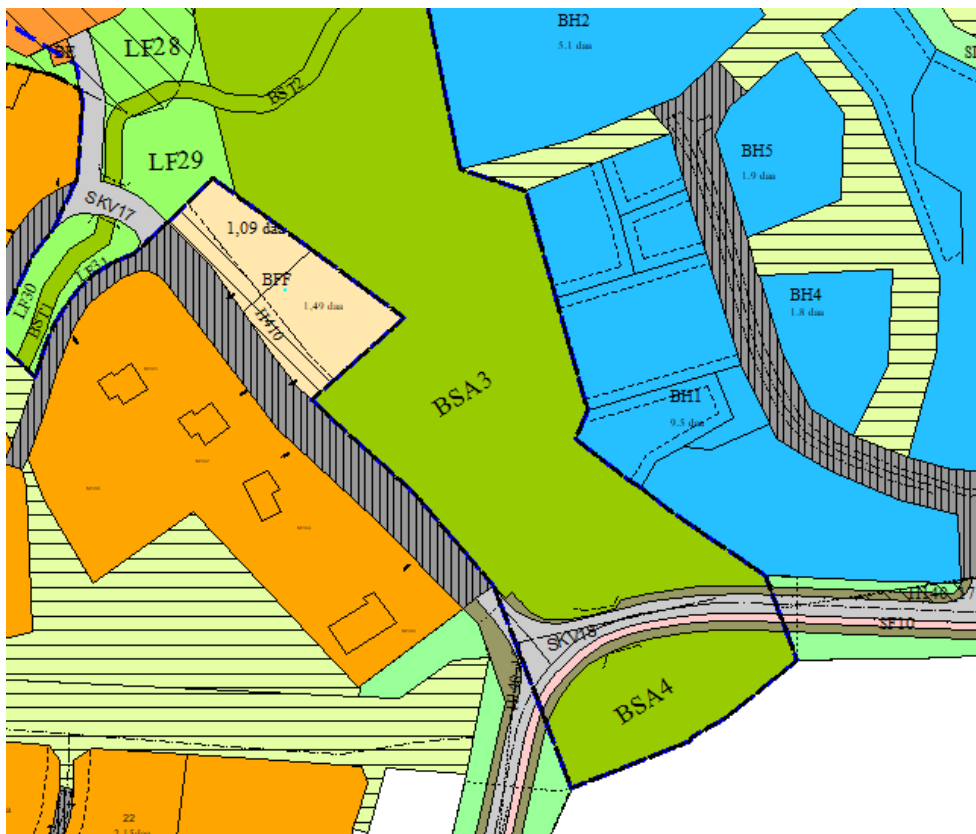
Figur 45 - Utsnitt fra plankart som viser SKV1 som samleveg og overordnet vegsystem for planområdet



Figur 46 - Utsnitt fra 3D-modell som viser kjørevegen i øst med bro for langrennsløype

### SKV17 og SKV18

Formålsfeltene SKV17 og SKV18 utgjør formål kjøreveg og er videreført som regulert i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget har krav om kulvert for planfri krysning av SKV17.



Figur 47 - Utsnitt fra plankart som viser SKV17 og SKV18 og hvordan disse er forbundet til vegsystemet i gjeldende reguleringsplan 20030800.

### 6.2.8 Parkering – f\_SPA2-15

Innenfor f\_SPA2-15 skal det etableres parkeringsplasser for fritidsbebyggelsen i f\_BFR1a-10a. Utdypende beskrivelser av utforming og lokalisering av parkeringsplassene finnes i kapittel 6.4



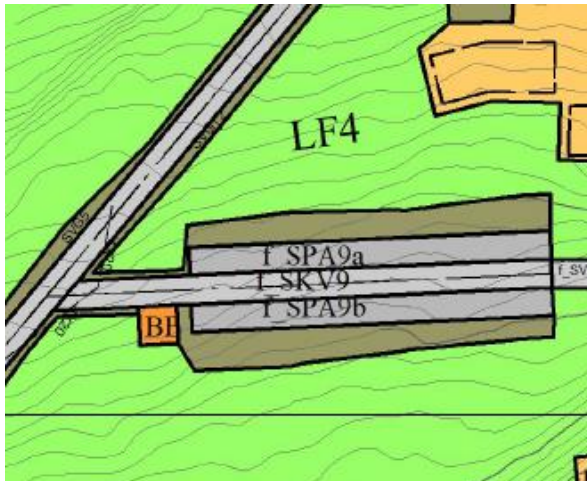
Figur 48 - Utsnitt fra plankart av p-plasser i nord-øst



Figur 49 - Utsnitt fra 3D-modell som viser hvordan p-plassene kan se ut. Utsnittet er sett fra samme sted som for plankartet, men fra nord mot sør

### 6.2.9 Internveg – f\_SKV2-15

Innenfor f\_SKV2-15 skal det etableres innkjøringsveger inn til parkeringsplassene fra samleveg SKV1. Vegene skal ha bom i enden av parkeringsplassene for å forhindre gjennomkjøring videre til tunene. Til sammen er det planlagt for 13 parkeringsplasser med tilhørende innkjøringsveger. Internvegene etableres med permeabelt dekke for å redusere behov for fordrøyning av overvann.



Figur 50 - Utsnitt fra plankart som viser f\_SKV2-15



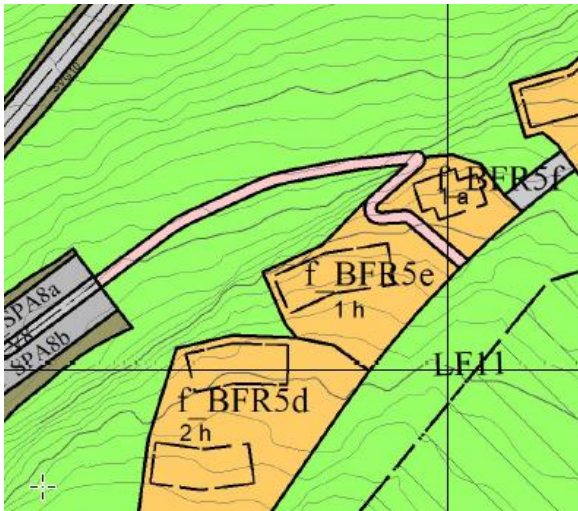
Figur 51 - Utsnitt fra 3D-modell som viser planlagt parkeringsplass med tilhørende internt veg

### 6.2.10 Tunveg – f\_SV2-12

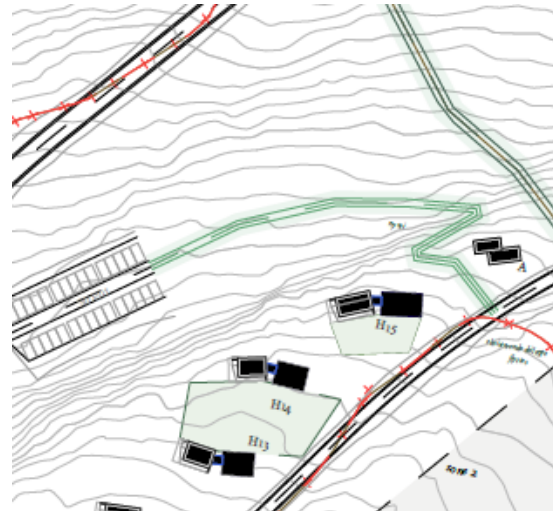
f\_SV2-12 er deler av tunvegene mellom parkeringsplassene og de enkelte hyttetunene/formål fritidsbebyggelse. Plankartet viser vegformål mellom formålene for fritidsbebyggelse for å knytte sammen tunvegene mellom byggefeltene. Også her skal tunvegene ha en bredde på 3,5 m, men formålet er vist med bredde 6 m for å gi noe fleksibilitet i endelig plassering.

### 6.2.11 Gangveg fra/til parkeringsplass – f\_SGG1-3

Innenfor f\_SGG1-3 skal det etableres atkomst/snarveg fra parkeringsplass til tilhørende og nærliggende hyttefelt. For flesteparten av nye hytteeiere på Fageråskjølen vil man ankomme hytte via tunveg, men for enkelte av tunene og hyttene er parkeringsplass plassert slik at det er behov for egen gangveg for å opprettholde hensiktsmessige avstander fra bil til hytte. Det planlegges for 3 gangveger; en fra parkeringsplass f\_SPA8a-b og 2 fra parkeringsplass f\_SPA13a-b. Gangvegene skal etableres med en bredde på minimum 1,0 m og skal gruslegges for å tilrettelegge for snøbrøyting på vinterstid. For å muliggjøre for lokale tilpasninger i forhold til terrenget og vegetasjonen har formålsfeltet en bredde på 4 m.



Figur 52 - Utsnitt fra plankart som viser f\_SGG1 i rosa



Figur 53 - Gangveg vist i utsnitt fra illustrasjonsplan

### 6.2.12 Annen veggrunn (grøntareal) – f\_SVG1-22

Innenfor f\_SVG1-22 etableres grøfter, skjæringer eller skråninger som er nødvendige i forbindelse med utarbeidelse av samleveggen, internvegene og parkeringsplassene.

### 6.2.13 Turdrag – GTD1-13

Innenfor GTD1-13 skal det være langrennsløyper som forbinder planområdet med øvrig løypenett på vintertid. Noen få av de eksisterende løypene som i dag går gjennom planområdet omlegges i ny løype som er plassert langs utkanten av fritidsbebyggelsen. En oversikt over hvilke løyper som beholdes/fjernes/etableres og hvordan langrennsløypene forbindes til øvrig løypenett finnes i temakart for langrennsløyper. Det legges opp til planfrie krysninger i områder der skiløyper og samleveg (SKV1) overlapper for å unngå trafikkfarlige møtesituasjoner mellom bil og skiløyper. Dette innebærer at det ved overlappingen nord-øst på plankartet etableres en bro for planlagt løypetrasé GTD1. På kartet har området for krysningen en bredde på 22 m. Bestemmelsene angir tillatt bredde for broen på maks. 6 m bredde, og resterende bredde er lagt til for å gi fleksibilitet ved endelig plassering av krysningpunktet i detaljprosjekteringsfasen.



Figur 54 - Utsnitt fra plankartet som viser GTD der denne krysser samleveg i bro



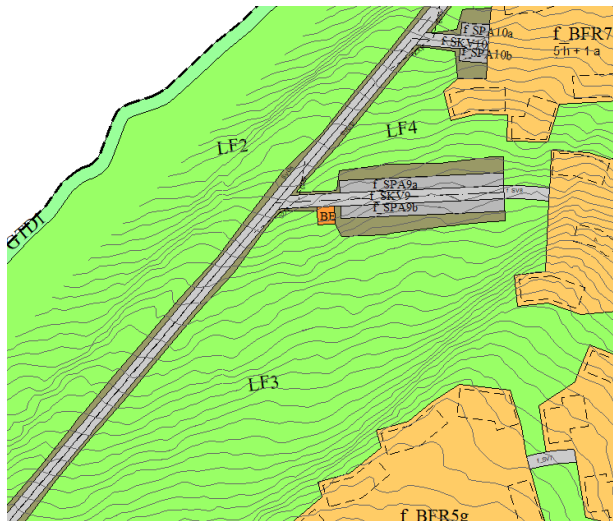
Figur 55 - Utsnitt fra 3D-modell som viser trasé til langrennsløype der denne krysser samleveg i bro

### 6.2.14 Friluftsmål – LF1-36

Innenfor LF1-36 skal dagens vegetasjon og friluftsområde hensyntas og bevares så langt det er mulig. Dette innebærer forbud mot å oppføre bygg/anlegg eller på annet vis endre vegetasjonen som finnes i



området. Arealene avsatt til friluftsliv er en viktig del av området mellom utbyggingen, og skal fungere som mulige traséer for ski-inn/ski-ut om vinteren og friluftsliv og rekreasjon om sommeren. Økologisk er områdene av sentral verdi ettersom flere av de nær truede artene finnes her, jf. økologisk rapport.

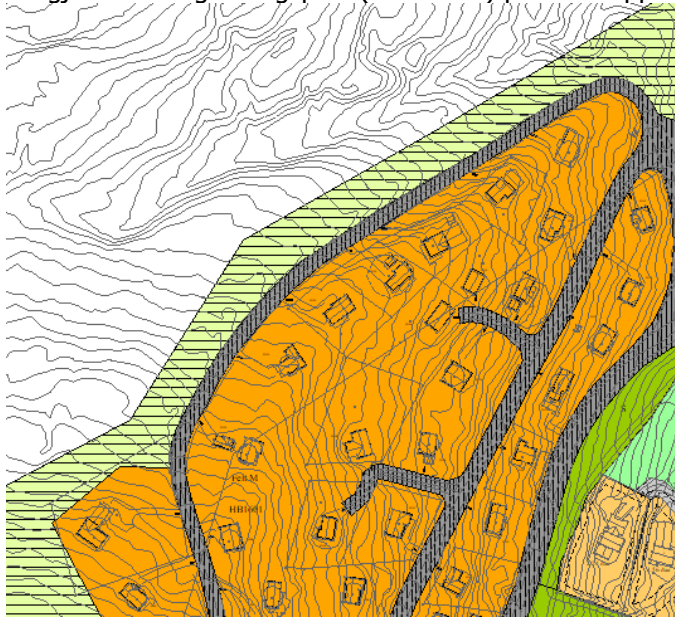


Figur 56 - Utsnitt fra plankartet med LF2-4



Figur 57 – Bilde fra befaringsvei som viser eksisterende grøntområder innen planavgrensningen

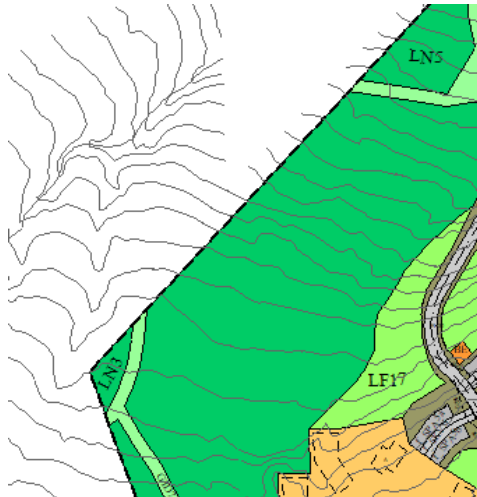
For å opprettholde en visuell buffersone mot eksisterende fritidsbebyggelse i sør-vest er buffersonen fra gjeldende reguleringsplan (20030800) på 20 m opprettholdt.



Figur 58 - Utsnitt fra gjeldende plan som viser buffer på ca. 20 m mot nytt hyttefelt

### 6.2.15 Naturvern – LN1-12

Reguleringsformål LN1-12 inneholder myrområder og andre naturkvaliteter som skal vernes mot utbygging og annen form for endring av eksisterende vegetasjon. På plankartet er disse områdene i nord-øst og i sør-vest. Vinterstid, når myrene er tilfrosset og snødekt, vil disse områdene være mindre sårbare og tillates da benyttet til ferdsel og friluftsmål.



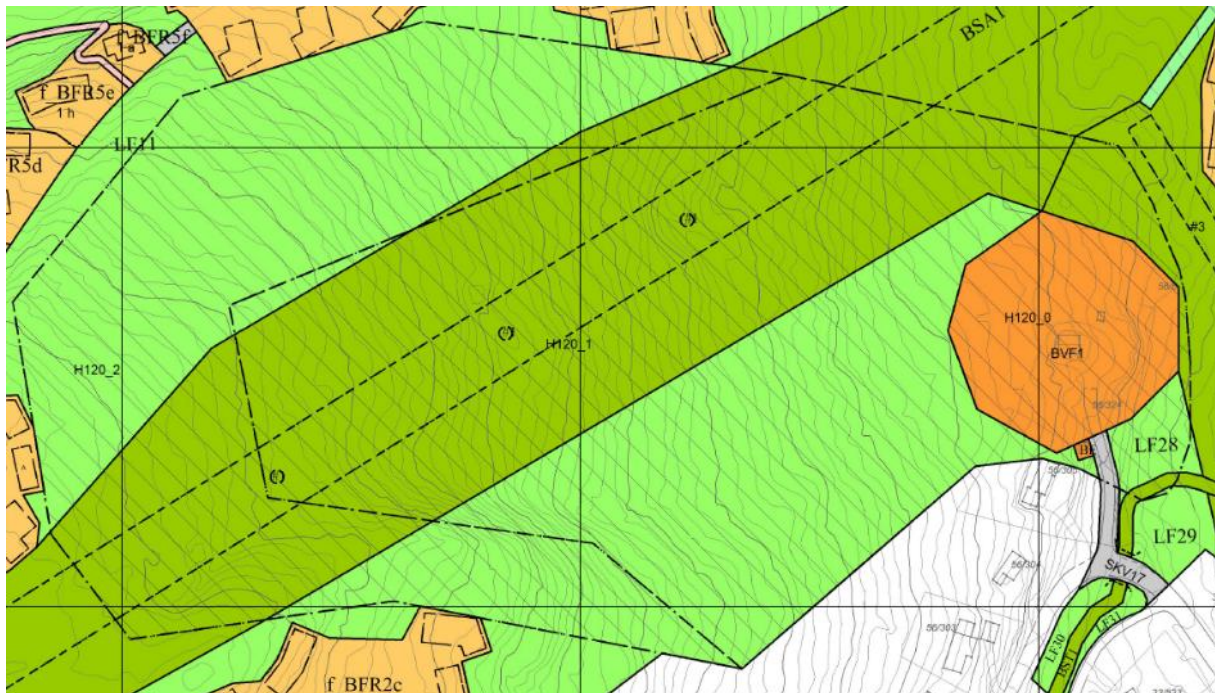
Figur 59 - Utsnitt fra plankartet med LN1, 3 og 5 i vest



Figur 60 – Bilde fra befaring som viser eksisterende myrområde i vest

## 6.2.16 Hensynssoner

Hensynssonene H120\_0-2 er regulert i tråd med Områdebeskyttelsesplan for Fageråsen Vannverk, og utgjør sonene 0-2 i denne. Det er ikke lagt opp til noe fritidsbebyggelse eller infrastruktur som veg, vann og avløp innenfor hensynssonen.



Figur 61 - Utsnitt fra plankart som viser hensynssonene H120\_0-2. Formål BVF1 (i oransje) er brønnområdet.

### Hensynssone H120\_01

Området utgjør selve brønnområdet (sone 0 i Områdebeskyttelsesplanen) og er dermed mest sårbart for forurensning. Planen har derfor bestemmelser om at området inngjerdes for å sikre at allmennheten og dyr ikke tar seg inn på området og forurenses grunnvannet.

### Hensynssone H120\_1

Området utgjør sone 1 i Områdebeskyttelsesplanen og har bestemmelser som sikrer området fra forurensning av grunnen. Ferdsl er likevel tillat innenfor området ettersom dette er elementer som ikke vil forringe vannkvaliteten. På 3 steder angitt på plankartet med bestemmelsesområder tillates det oppført fundamenter til skiheisen etter nærmere dialog med Mattilsynet.

### Hensynssone H120\_2

Området utgjør sone 2 i Områdebeskyttelsesplanen og er lengst borte fra selve brønnområdet. Restriksjonene for hensynssonen er i stor grad tilsvarende som for hensynssone H120\_02.

### Hensynssone H540\_1 og 2

Bekker i områder er vist med hensynssone 540\_1 og hensynssone H540\_2.

## **6.2.17 Bestemmelsesområder**

Plassering av fundamenter til skiheis innenfor sikringssone for grunnvann er vist i plankartet med bestemmelsesområde #1, tre forskjellige steder. Tallerkenheis er vist med bestemmelsesområde #2 og heisbånd med bestemmelsesområde #3.

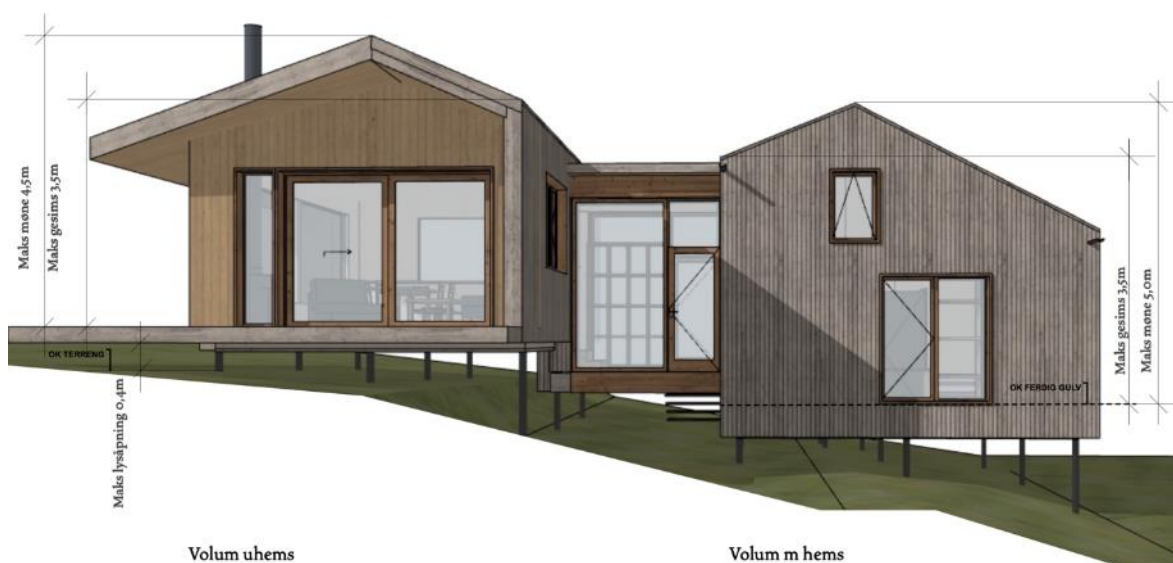
## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Det er i bestemmelsene nevnt at all ny bebyggelse innen planområdet skal ha saltak, men plassering av møne kan være asymmetrisk. For øvrig gjelder følgende:

#### Hytte og felles anneks

Av hensyn til helninger og ujevnheter i terrenget er det åpnet opp for at hyttene kan utformes i 3 volum som er fysisk sammenkopleet med en midtgang, jf. Figur 62. Volumene kan ligge på samme nivå eller på inntil 3 ulike nivåer. Denne løsningen vil bidra til større fleksibilitet i forhold til terrengtilpasning av bygget. Felles anneksene er mindre i størrelse og kan bestå av inntil 3 volum som skal henge fysisk sammen. Også for felles anneksene kan volumene ligge på samme nivå eller på inntil to ulike nivåer.



Figur 62 - Illustrasjon av hytte som viser byggehøyder og hvordan bygningen kan henge sammen

Det er lagt opp til at hyttene kan etableres med hems. Denne kan kun etableres i 1 av de 3 volumene til hyttene og felles anneksene, og den skal ikke være målbar.

Hytter og felles anneks skal bygges i 1 etasje med maks mønehøyde 5,0 m og maks gesimshøyde 3,5 m. Som vist i figuren over, er det satt ulike maks mønehøyder for det volumet som inneholder hems, og for det volumet som ikke holder hems. Maks mønehøyde for volumet uten hems er satt 0,5 meter lavere (4,5 m) enn volumet som kan ha hems. Siden hyttene ikke etableres på såle på planert terreng, men på punktfundamenter skal makshøyden beregnes fra topp ferdig gulv. Høyden til punktfundamenteringen vil ikke inngå i høydebegrensningen. Denne løsningen muliggjør plassering av deler av hytten på ulike plan slik dette beskrives ovenfor. Maks avstand mellom gulv og terreng er satt til 0,4 m der bygningen er nærmest terrenget. Minimumshøyde for lysåpningen under bygningen er bestemt ut fra hensynet om å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning under dekke slik at man unngår fuktskader på bygningen. Dette betyr at bygninger som plasseres i områder med bratt terreng vil ha større lyshøyde under bygget enn bygninger som plasseres i områder med mindre terrengforskjell. Det understrekes likevel at det er et mindretall av hyttene som ligger på et terrengnivå som fordrer en større lysåpning.

#### Varmestue og servicebygg

Varmestue kan oppføres med maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 5 m og 9 m. Servicebygget kan oppføres med maks gesims- og mønehøyde på henholdsvis 3 m og 7 m. Byggene skal oppføres i ett volum.

### **6.3.2 Utnyttelsesgrad**

Ny bebyggelse planlegges med et mindre bruksareal enn det kommuneplanen legger opp til. Dette er en bevisst miljøstrategi. Maks BRA for hytte er 95 m<sup>2</sup>, mens maks BRA for felles anneks er 40 m<sup>2</sup>. Verken hytte eller felles anneks skal ha målbar hems. Maks BRA for varmestue og servicebygg er henholdsvis 400 m<sup>2</sup> og 300 m<sup>2</sup>.

BYA for fritidsbebyggelsen er 9 %. Som grunnlag for utregningen er det tatt utgangspunkt i størrelse til hytte og felles anneks nevnt ovenfor. Ettersom parkeringsplassene er plassert i utkant av tunene er ikke disse tatt med i utregningen. Sammenlagt areal for bebyggelsen (168\*95 + 24\*40) er 16920 m<sup>2</sup>, og delt på formålsfeltene blir BYA% dermed 9 % av totalt areal på 197.000 m<sup>2</sup>. Dersom man regner med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass i utregningen blir BYA% = 12 %.

### **6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer**

Planen omfatter hovedsakelig fritidsbebyggelse, men i forbindelse med servicebygg og skiheis kan det antas en etablering av til sammen ca. 5-10 arbeidsplasser.

### **6.3.4 Antall fritidsboliger**

Planen åpner opp for til sammen 168 hytter og 24 felles anneks, jf. kapittel 6.2.1

## **6.4 Parkering**

### **6.4.1 Normen for parkeringsdekning**

Normen for parkeringsdekning er 1 parkeringsplass pr. påbegynte 45 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget følger denne normen med å tilrettelegge for 2 parkeringsplasser for hver hytte. Det tilrettelegges ikke for ekstra parkeringsplasser for gjester og til de felles anneksene.

### **6.4.2 Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall**

Maks antall parkeringsplasser til bil for hvert tun er angitt under. Tabellen angir hvilke tun som er tilknyttet hvilken parkeringsplass på plankartet.

Tabell 4 - Antall og plassering av p-plasser for hvert formålsfelt

Felt	Parkeringsplass	Antall p-plasser
f_BFR1a-b	f_SPA3	26
f_BFR2a-c	f_SPA4	40
f_BFR3a	f_SPA5	14
f_BFR4a-c	f_SPA6	34
f_BFR5a-f	f_SPA8	30
f_BFR5g-h	f_SPA9	30
f_BFR6a-b	f_SPA9	26
f_BFR7a	f_SPA10	10
f_BFR8a	f_SPA11	10
f_BFR9b	f_SPA12	14
f_BFR7b-c	f_SPA13	26
f_BFR8b-f	f_SPA13	50
f_BFR10a	f_SPA14	10
f_BFR9a	f_SPA15	16
BFT1		12
<b>Sum</b>		<b>348</b>

### 6.4.3 Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Planområdet er i stor grad tenkt bilfritt. Parkering til hyttene er derfor planlagt etablert i områder med felles parkeringsplasser tilknyttet de enkelte tunene. P-plassene er plassert i utkanten av hytteområdet og i nær tilknytning til samleveggen, SKV, slik at resterende strekning frem til hver hytte blir bilfritt. Denne løsningen minimerer tilstedeværelsen av privatbiler i de bebygde delene av planområdet.

Størrelse på p-plasser og avstand mellom p-plass og hytte varierer for hvert enkelt tun. Det er som nevnt tatt utgangspunkt i at hver hytte skal ha 2 p-plasser hver. Halvparten av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges med mulighet for framtidig etablering av ladepunkt til el-bil.

Ved servicebygget (BOP1) legges det opp til 12 parkeringsplasser med tilhørende ladepunkt tiltenkt servicekjøretøy for Fageråskjølen. Det er også lagt opp til etablering av 10 p-plasser i SPA1 ved snuplassen for buss sør-vest i planområdet.

## 6.5 Trafikkløsning

### 6.5.1 Kjøreatkomst - Vegsystem

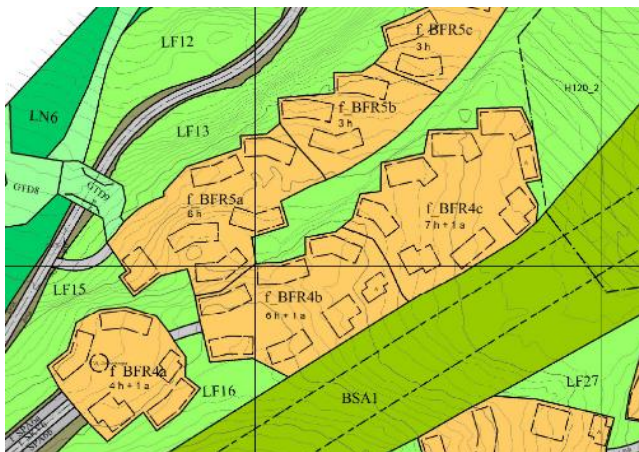
#### «Ringveg» og internveger

Området vil bli knyttet sammen med eksisterende vegnett i Fageråsen fra eksisterende veg i sørvest og ny veg i nordøst. Disse to atkomstene blir knyttet sammen med en «ringveg» som går i ytterkant av planområdet og gir 2 mulige atkomster til området. Atkomstvegen fra sørvest er i plankartet benevnt SKV1 og fra nordøst SKV2. Fra SKV1 og SKV2 kan parkeringsplassene til de nye byggeområdene for fritidsbebyggelse nås via internvegene f\_SKV3-15.

#### Tunveger

Fra parkeringsplassen opp til det enkelte tun vil det bli etablert en smalere tunveg som skal være stengt for ordinær biltrafikk, men åpen for utrykningskjøretøy og organisert bagasjetransport. Tunvegen kan også brukes av besøkende i rullestol som har behov for å bli kjørt helt frem til hytten. Tunvegene er ikke vist i plankartet, men vil i realiteten fortsette gjennom sentrum av selve tunene.

Dette gir noe fleksibilitet ift. endelig plassering av tunvegene i detaljprosjekteringsfasen, og muliggjør bedre tilpasning av ny utbygging til eksisterende vegetasjon og terrengforhold. Bestemmelsene angir en breddebegrensning på 3,5 m for tunveg. Plankartet viser vegformål mellom formålene for fritidsbebyggelse for å knytte sammen tunvegene mellom byggefeltene. Også her skal tunvegene ha en bredde på 3,5 m, men formålet er vist med bredde 6 m for å gi noe fleksibilitet i endelig plassering.



Figur 63 - Utsnitt fra plankart som viser tunveg



Figur 64 - Utsnitt fra illustrasjonsplan viser hvordan tunvegene vil fortsette gjennom tunene og ende i vendehammer ved endetunet

Overordnede krav om møteplasser i intervaller på 200-400 m er ikke regulert på plankartet ettersom tunene vil fungere som naturlige møteplasser med tilstrekkelig plass både til møter mellom kjøretøy og til å snu. I enden av hvert tun skal det etableres vendehammer dimensjonert for brannbil.

Det er tenkt at tunvegene hovedsakelig skal benyttes av ATV og snøscooter i et organisert servicetilbud for bagasjetransport, da adkomst mellom parkeringsplass og hytte er tiltenkt bilfritt. For å unngå at privatbiler tar seg inn på området vil tunvegene f\_SV2-15 avgrensnes med låsbar bom ved starten av tunvegen nede ved parkeringsplassene. Det skal være mulig å få adgang for folk med nedsatt funksjonsevne. Tunvegene etableres med permeabelt dekke for å redusere behovet for fordrøyning av overvann, og skal vinterbrøytes for sikker adkomst for utrykningskjøretøy året rundt.

### 6.5.2 Utforming av veger

Utforming av veger er regulert iht. Statens Vegvesens håndbok N100. Samleveg er dimensjonert til fartsgrense 50 km/t og er regulert med en bredde på 6 m. Internveger er regulert med samme bredde, 6 m. Tunvegene er dimensjonert til fartsgrense 30 km/t og er regulert med bredde 3,5 m. Møteplass på tunveg håndteres innenfor sentrum av tunene da disse er lokalisert i avstander som er i henhold til krav om møteplasser i 250 m intervaller. Samleveg utformes med hjørneavrundning som en enkel kurve med radius  $R=9$  m. Svingradier for avkjørsler til felles parkeringsplasser har radius  $R=4$  m. Ved avkjørsler for samleveg skal ikke vegetasjon eller snø ha høyde over 0,5 m over kjørebanelnivå for å ivareta siktkrav. Parkeringsplasser utformes i henhold til N100.

### 6.5.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Planen legger opp til at utbygging av infrastruktur opparbeides i tråd med tempoet på utbyggingen av fritidsbebyggelsen. Dette innebærer at veger, VA og nettstasjoner opparbeides frem til formålsfeltet man holder på å bygge ut. Ved start av utbygging av formålsfeltene i nord (f\_BFR6a-10a) skal atkomst/samleveg fra nordøst anlegges.

### 6.5.4 Bilfritt hytteområde

Med grunnlag i planens intensjon om å etterstrebe et mest mulig bilfritt hytteområde har tilgjengelighet for myke trafikanter vært et sentralt temaområde. Dette innebærer å sikre gode forbindelser både innad i planområdet og i forlengelsen til omkringliggende løyper og målpunkt.

Sommerløyper, vinterløyper og alpinløyper ligger i nær tilknytning fritidsbebyggelsen i planområdet, og sikrer naturlige forbindelser for alle nye hytteeiere uavhengig av årstid. Løypekartet for langrenn, alpinski og sommerløyper viser hvordan planområdet er sammenkoplest internt og mot resten av Fageråsen både på sommer og vintertid. Utdypende beskrivelser av nettverket for myke trafikanter er gjennomgått i kapitler 6.2.4, 6.2.13 og 6.9 .

Tilrettelegging for parkering på felles parkeringsplasser og etablering av bilfrie tunveger/snarveger er ytterligere tiltak som skal bidra til at privatbiler ikke blir en del av selve hytteområdene. Transporttjenester som tilbyr muligheter for bestilling av bagasjetransport mellom parkeringsplass og hytte er en forutsetning for konseptet om bilfrie tun.

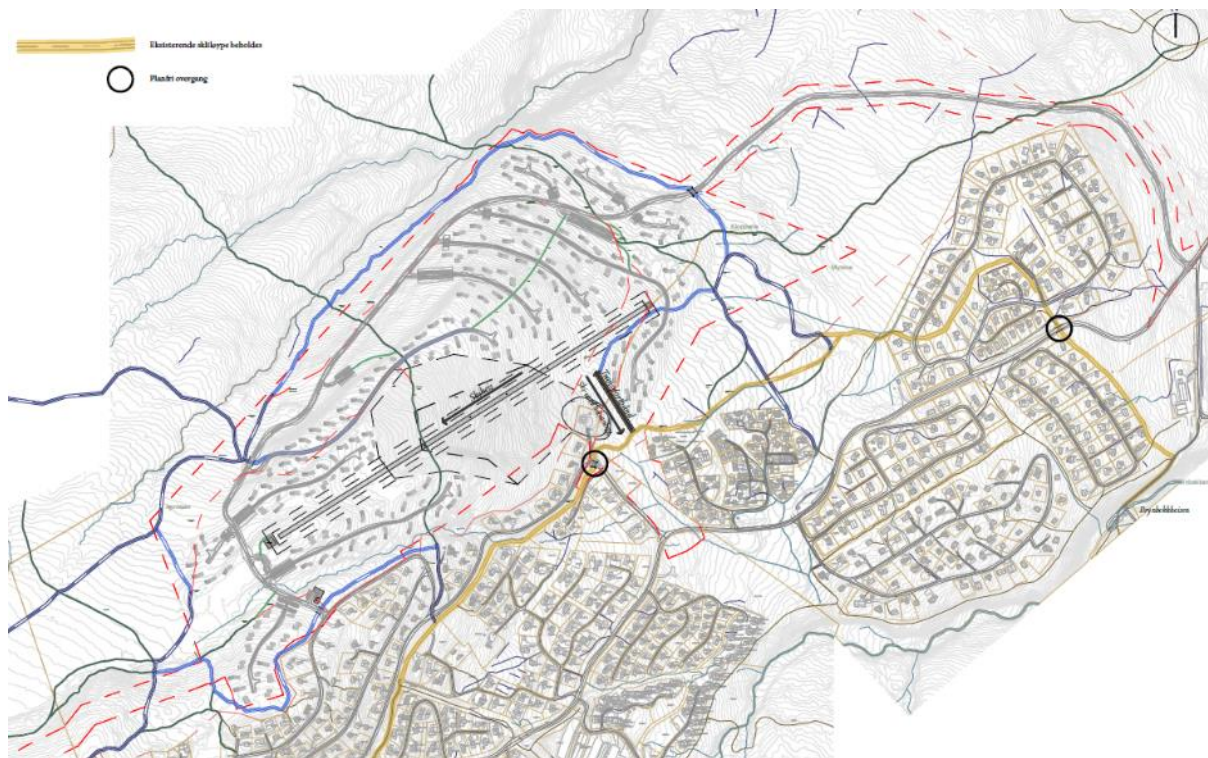
### 6.5.5 Felles parkering, internveger og tunveger – eiendomsforhold

Det er i planen lagt opp til at de enkelte tunene med tilhørende parkeringsplasser, internveger og tunveger skal ha være felles alle som tilhører den respektive tunvegen.

## 6.6 Ski-inn/ski-ut og langrennsløyper

### Ski-ut

For hytter i nord-øst vil man skli fra sin respektive hytte bort til tallerkenheisen som frakter en opp mot varmestuen på toppen av bakken i sør-vest. Herfra følger man nedfart ned bakken og svinger ned ved bakken med transportbåndet. I enden av bakken kobler man seg på skiløype (o\_BST) og følger denne videre ned mot Brynsbakkheisen. Fra Brynsbakkheisen kan resten av anlegget nås. På samme måte vil man fra hytter sør-vest i planområdet skli bort til toppen av bakken ved varmestuen og fortsette ned mot transportbåndet og skiløypen (o\_BST).



Figur 65 - Ski-ut løsning som forbinder planområdet med Brynsbakkheisen via planfri overgang og ski-inn løsning fra sørvest

### Ski-inn

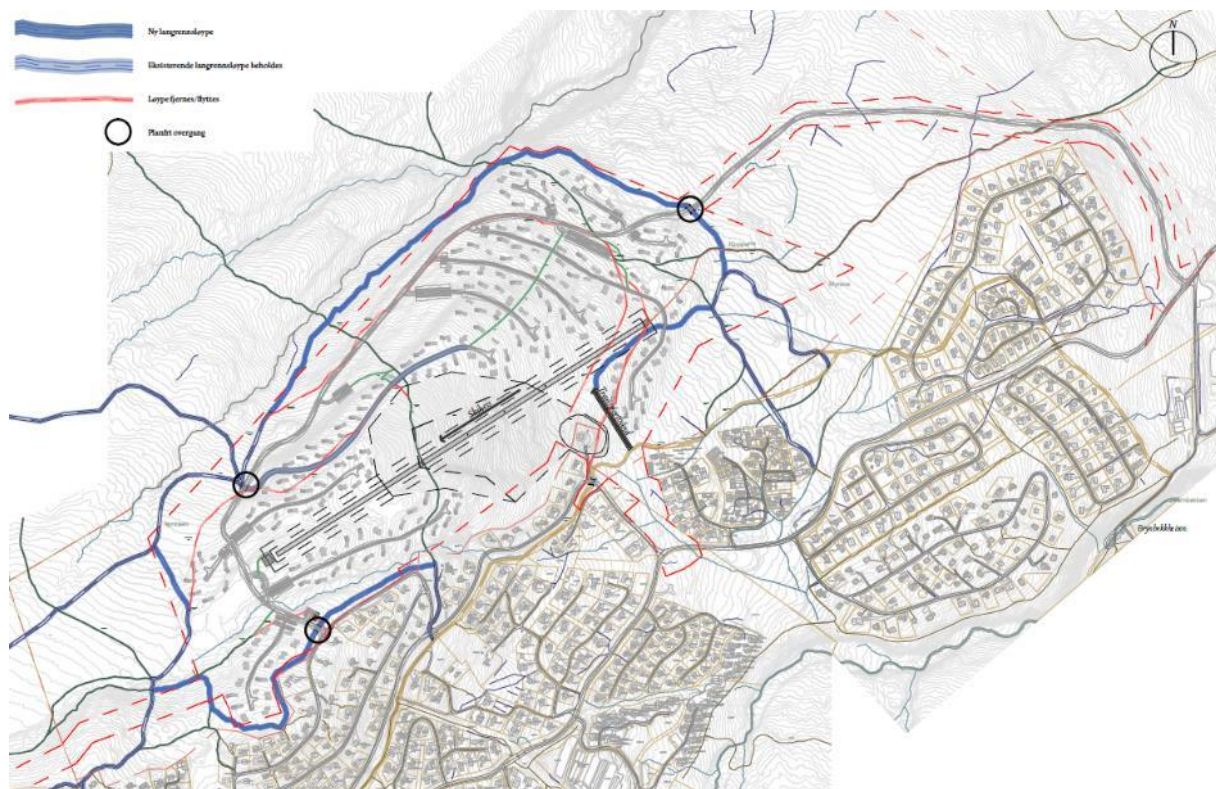
For hytter i sør-vest vil man ankomme planområdet fra skiløype (o\_BST) sør-vest for planområdet og fraktes opp bakken med transportbåndet. Fra toppen av bakken renner man ned til starten av tallerkenheisen og fraktes med denne opp til toppen av bakken i sør-vest. Videre renner man inn til aktuelle hytte. For hytter i nord-øst gjelder samme bevegelsesmønster med unntak av at man slipper



å fraktes med tallerkenheisen, og i stedet renner inn til aktuelle hytte fra bakken mellom tallerkenheis og transportbånd.

### Langrennsløyper

Eksisterende langrennsløyper i Fageråsen er ivaretatt ved utformingen av planforslaget. Strekninger som omlegges som følge av ny utbygging vil ikke medføre vesentlige endringer av traseene jf. Figur 22. Nødvendig omlegging gjelder for en mindre strekning vest i planområdet som legges mer mot nord for å unngå konflikt med fritidsbebyggelsen i formålsfelt f\_BFR3a, samt løypa som går fra starten av transportbåndet bort til planlagte planfrie krysning i nord-vest. Sistnevnte løypetrase er lagt mer mot nord for å unngå konflikt med planlagte hytter i nord-øst, og er planlagt i planfri krysning over samlevegen. Eksisterende skiløype som går tvers gjennom planområdet i vertikal retning ved planlagt skianlegg (BSA) vil bli omgjort til sommerløype for å unngå konflikt med området for nedfart på dagtid og anleggsmaskiner på kveldstid.



Figur 66 - Temakart for langrennsløyper i og utenfor planområdet som viser nye og eksisterende løyper, samt løyper som omlegges for å tilrettelegges for ny utbygging

## 6.7 Planlagte offentlige anlegg

Ingen av formålene innenfor planområdet er planlagt offentlige. Utenom parkering, tunveger og internveger, som vil eies av hytteeiere i felleskap, vil øvrige arealer eies av grunneier eller av Fageråsen hytteforening.

## 6.8 Universell utforming

Terrenget i planområdet er i hovedsak brattere enn 1:12, og tilrettelegging for universell utforming vil ha store konsekvenser i forhold til terrengtilpasning og i forhold til å ivareta mest mulig av eksisterende vegetasjon. Det er i planen ikke lagt opp til spesielle tiltak for å legge til rette for universell utforming, men de med behov grunnet nedsatt funksjonsevne skal kunne få mulighet for å bli kjørt inn til sine respektive tun/hytte for av- og påstigning.

## 6.9 Uteoppholdsareal / friluftsmål

Planforslaget legger opp til store områder for uteopphold både innad og utfor hvert enkelt hyttetun. Felles uteoppholdsarealer etableres i forbindelse med sentrum for hyttetunene, og kan benyttes gjennom hele året. Alle hytter vil få privat uteoppholdsareal på egen terrasse. Planens bestemmelser sikrer at detaljert utforming av uteoppholdsarealene utarbeides i egen utomhusplan. Videre vil områdene regulert til friluftsmål på plankartet fungere som sentrale områder for friluft og rekreasjon mellom planlagte utbygde arealer. Eksisterende vegetasjon i friluftsområdene vil i størst mulig grad videreføres..

Skianlegg og planlagte sommer- og vinterløyper utgjør arealer til opphold og aktivitet, og knytter planområdet til omkringliggende friluftsområder på Fageråsen og øvrige deler av Trysilfjellet. Vinterløyper er beskrevet i kapittel 6.2.4 og 6.2.13. Sommerløyper er traséer for gange og sykkel, og er illustrert i eget temakart vedlagt planforslaget. Det legges ikke opp til planfrie krysninger der sommerløyper og samleveg (SKV1) krysser ettersom overlappingene er plassert på oversiktlige strekninger, og krysninger på sommertid anses som trafikkmessig forsvarlige.

## 6.10 Landbruksfaglig vurdering

Planområdet har tidligere vært delvis drevet som skogbrukseieendom. Planen har bestemmelser om at flatehogst ikke vil være tillat, og at friluft vil ha forrang i området.

## 6.11 Kollektivtilbud

Det er i dag stoppested for buss i Fageråsringsen. Planforslaget tilrettelegger for mulig framtidig busstjeneste til/fra planområdet via samleveg (SKV1), med snuplass for buss sør for varrestuen. Det er tenkt at dette skal kunne fungere som en ekstratjeneste for et ytterligere styrket ski-inn/ski-ut-tilbud for hytteeiere i Fageråskjølen. Et framtidig busstilbud vil også tilby bilfrie alternativer for transport etter skiheisenes stengetid.



Figur 67 - Bilde av skilt for nåværende rute til skibuss

## 6.12 Kulturminner

Det er i kapittel 5.6 beskrevet at det ikke finnes konflikt med kulturminner innenfor planområdet. Det er derfor ikke innarbeidet noen hensynsoner eller bestemmelser i forhold til kulturminner.

## 6.13 Sosial infrastruktur

Planforslaget åpner ikke for etablering av sosial infrastruktur eller kulturtilbud.

## 6.14 Teknisk infrastruktur - vann- og avløp, overvann og elektrisitet

Vann, brannvann, avløpsvann og overvannshåndtering er beskrevet i VA-rammeplan som er vedlagt planforslaget. Under er gjengitt hovedpunktene fra VA-rammeplan.

### 6.14.1 Vann og avløp

For å tilknytte Fageråskjølen til det kommunale avløpsnett er det behov for å etablere overføringsledning for avløp. Når det gjelder vannforsyning er det tenkt benyttet eksisterende 2 borebrønner ved Fageråsen vannverk som eies av Fageråskjølen. Det er tenkt etablert nytt vannverk og nye høydebasseng i forbindelse med utbygging av hyttefeltet.

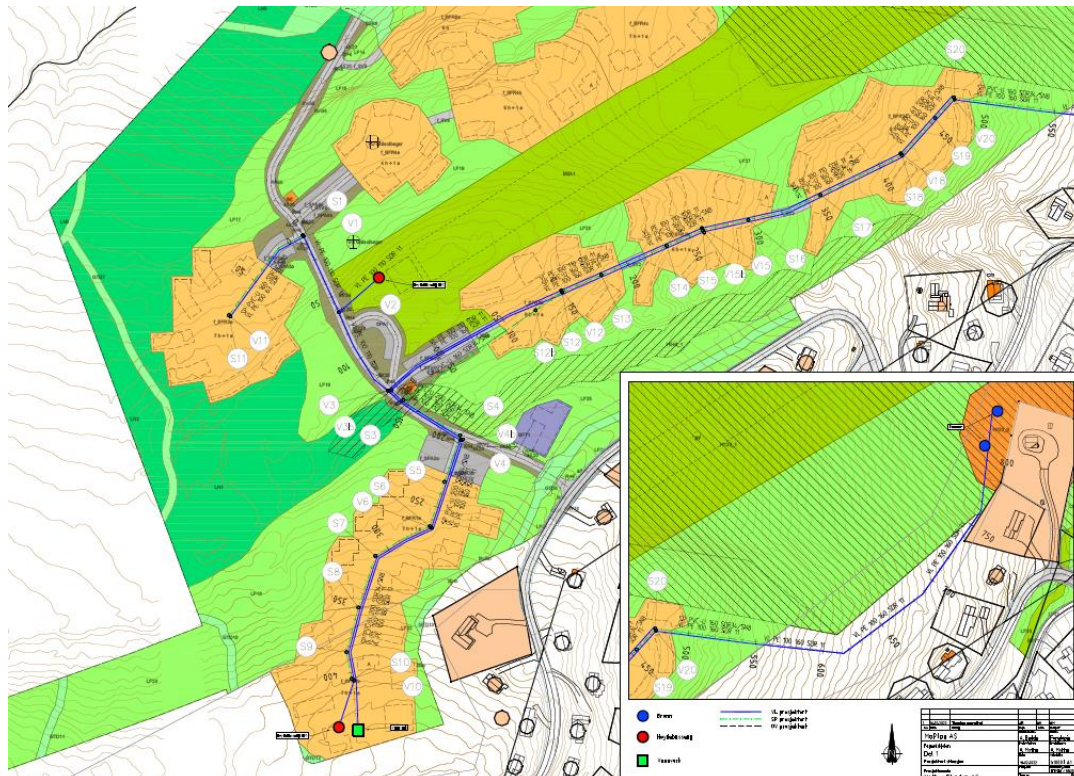
Planområdet kobles til eksisterende avløpsnett (nordøst). Overvann håndteres lokalt. Det er lagt opp til at alt avløp håndteres med selvføll. Vannforsyning baseres på pumping fra borebrønner til nytt vannverk og høydebassenger.

Vannforsyning hentes gjennom eksisterende grunnvannsbrønner (Fageråsen vannverk). Disse skal pumpe mot et nytt vannverk og nye høydebasseng som er planlagt på ca kote 875 moh. Dette trykkes for å forsyne hyttene. Det må settes inn 1 trykkreduksjonsventiler i feltet da det er ca. 100m høydeforskjell internt i felt samt. Man vil da ha ca. 3,5-7,5 bar inn i til hyttene avhengig av hvor de ligger i forhold til reduksjonsventiler. Det er da tatt høyde for evt trykktap i ventiler og på grunn av forbruk. Vannforsyning til feltet kommer fra sørvest via en ny vannledning som skal etableres sammen med et høydebasseng.

Hytteområdet er planlagt på oversiden av eksisterende vannverk i Fageråsen, jf. kapittel 4.2.3. 4.5.3. Det er ikke lagt opp til noen aktivitet i hensynsonene som vil forringe kvaliteten på drikkevannet.



Figur 68 - Utsnitt VA-rammeplanens løsning for hoved- og samleledninger for VA



Figur 69 – Utsnitt fra VA-rammeplanens løsning for hoved- og samleledninger for VA, som viser høydebasseng i sør og ved varmestua.

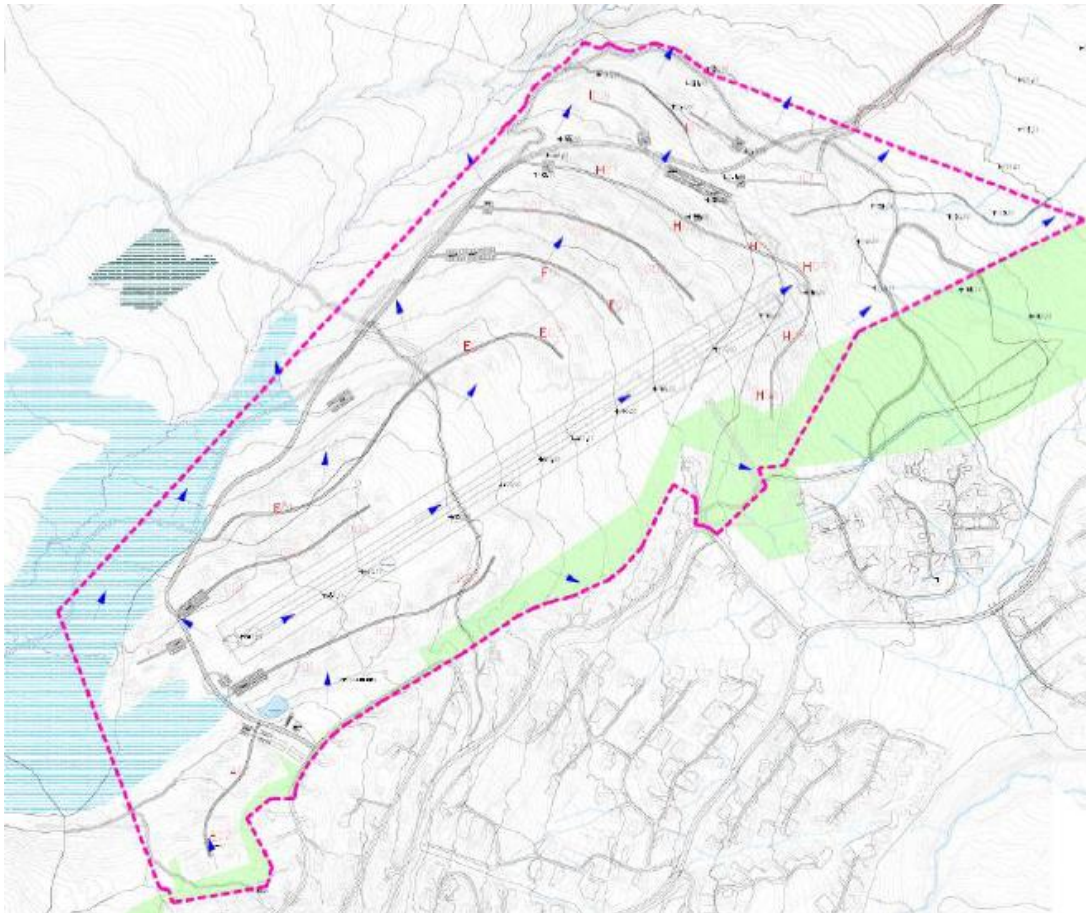
### 6.14.2 Brannvann

Det er lagt til grunn at hytteområdet skal ha slokkevannskapasitet på 20 l/s. Nytt høydebasseng må planlegges med slokkevannsreserve. Hvert hyttetun har avsatt areal til oppstillingsplass for brannbil på tunet, og byggegrense for alle hytter er plassert slik at det er maks 50 m avstand fra brannkum til hytte.

### 6.14.3 Overvann / flomveger

Overflateavløp skal ikke ledes ut i rør eller andre lukkede dreussystemer, men håndteres åpent og lokalt ved infiltrasjon på den aktuelle byggetomt eller i umiddelbar nærhet. Det skal være et mål om minimale masseutskiftninger, og det skal ikke bygges i myr. Avrenningen ut av feltet skal ikke økes eller endres grunnet den nye utbyggingen.

Ved ekstremregn/flom vil overvann ledes bort i sikre flomveger. Vannet vil da renne ut av feltet mot Lortsæterbekken i nord, samt Styggbekken og Myrene i sør og sørøst.

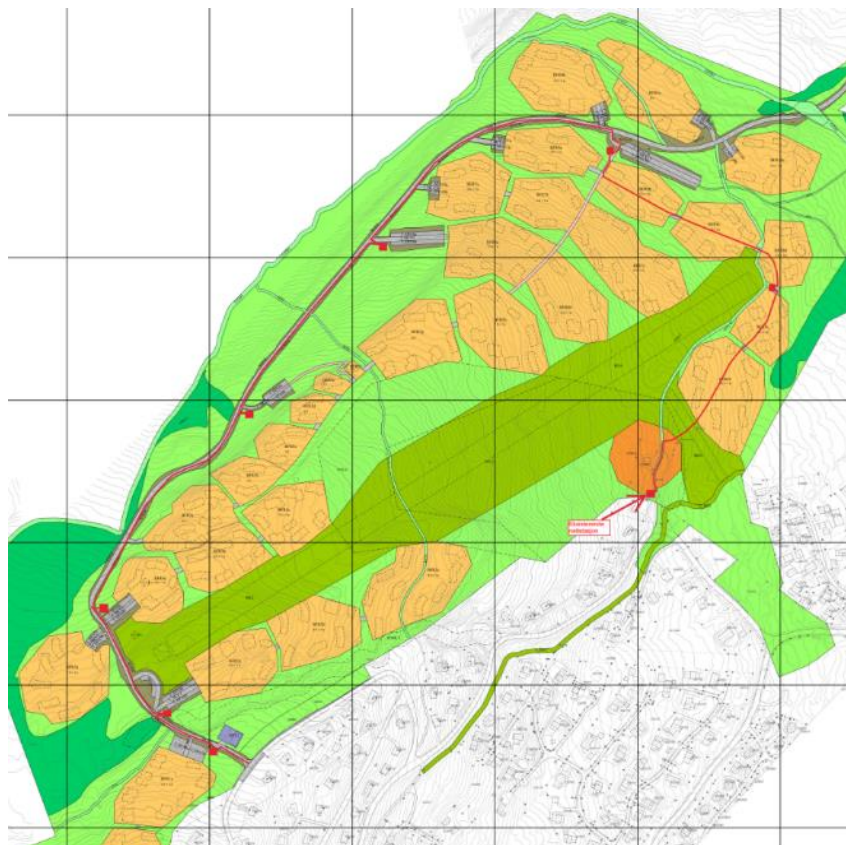


Figur 70 - Avrenningsmønster i planområdet, fra VA-rammeplan

#### 6.14.4 Nettstasjoner

Elvia har gitt innspill om antall og plassering av nettstasjoner i planområdet. Planen legger opp til etablering av inntil 7 nye nettstasjoner basert på forventet effektbehov for prosjektet. Disse er plassert på en høyspenttrasé som følger samleveggen i ring inne på feltet, jf. Figur 71. Av hensyn til blant annet akustisk støy, er nye nettstasjoner plassert min. 10 m fra ny bebyggelse. 6 av nettstasjonene er plassert i direkte tilknytning parkeringsplassene f\_SPA3b, f\_SPA4b, f\_SPA6a, f\_SPA8b, f\_SPA9b og f\_SPA13b. I tillegg er det lagt opp til 1 nettstasjon mellom feltene f\_BFR8d og f\_BFR8e.

Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten plasseres frittliggende nettstasjoner min. 3 m fra vegkant og utenfor vegens frisisiktsoner. Frittliggende nettstasjon er utformet slik at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m).



Figur 71 - Plassering av nettstasjoner i planområdet. Rød linje er trasse for høyspent, og rød firkant er nettstasjon

## 6.15 Plan for avfallshenting

Eksisterende avfallssystemer ved krysset Fageråsvegen x Brynbekken har tilstrekkelig kapasitet for planlagt ny bebyggelse, og skal benyttes som løsning for hytteavfall fra planområdet. Avfallet tas med av den enkelte hytteeier til samleplass med containere hvor det så hentes av renovasjonsbiler.



Figur 72 - Bilde fra befaring av eksisterende avfallssystem ved krysset Fageråsvegen x Brynbekken

## 6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse for planområdet fra februar 2022 angir risikoreducerende tiltak for temaene angitt i kapittel 5.18 . Nedenfor er en oppsummering av hvilke forslag til tiltak som er innarbeidet i planforslaget:

### 6.16.1 Tema 1 – Skred/ras i hytteområdet

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for ras eller skred, men lokale, bratte skråninger ved Fageråsen og Bratta er ikke inkludert i aktsomhetskart. ROS-analysen foreslår derfor at det stilles rekkefølgekrav om at reell skredfare må avklares og dokumenteres, og at evt. avbøtende tiltak gjennomføres ved byggesøknad. Dette er fulgt opp i bestemmelsene.

### 6.16.2 Tema 2 – Flom i bekk/erosjon ifm. vassdrag

Planlagt bebyggelse ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom, men lokale terrengforhold og mindre bekker er ikke vurdert. ROS-analysen foreslår dermed at det etableres rekkefølgekrav om at reell flomfare for bebyggelse plassert nærmere enn 20 m fra bekkeløp må avklares og dokumenteres, og evt. avbøtende tiltak gjennomføres ved byggesøknad. Nye hytter vil plasseres på punktfundamentering minimum 40 cm over bakkenivå. Dette vurderes derfor som hensyntatt.

### 6.16.3 Tema 3 – Brann

Alle hyttetunene har adkomstveg som gir god adkomst for brannbil og mulighet for rask evakuering ved brann. Ny atkomstveg fra nordøst vil sikre at brannbil og ambulanse har to mulige angrepsveger inn til planområdet. Brannvannforsyning er utredet i VA-rammeplan, og viser plassering av nye brannkummer med mindre enn 50m avstand fra hytte. Planen sikrer tilstrekkelig brannvannskapasitet og brannkummer på hvert tun.

### 6.16.4 Tema 5 – Trafikkulykke

Atkomstveg og parkeringsplasser legges i utkanten av hytteområdet for å tilrettelegge for mest mulig bilfrie hyttetun. Tilrettelegging for ski-inn/ski-ut reduserer behovet for bil og ferdsel langs adkomstveger, og etablering av bro for ski-ut-løype over ved Fageråsvegen i øst gir planfri kryssning mellom veg og skiløype. Videre sikrer bestemmelsene at det avsettes areal for snødeponi langs veg og parkeringsplass slik at siktkrav ivaretas.

### 6.16.5 Tema 6 – Fare for brudd ved nye høydebasseng

Bestemmelsesområder for høydebasseng sikrer at disse plasseres i god avstand til planlagte hytter. Ytterligere oppfølging ivaretas gjennom regelverk.

## 6.17 Rekkefølgebestemmelser

### 6.17.1 Krav til dokumentasjon før det gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20

Følgende dokumentasjon skal gjennomføres før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse tillates:

- Utomhusplan/byggeplan
- Belysningsplan
- Teknisk vegplan
- Skiltplan
- Befaring av geolog i områder med bratt terreng

### 6.17.2 Krav om opparbeidelse før gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20

Følgende skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse tillates:

- Feltvis utbygging
- Avbøtende tiltak ift. ROS-tema (etter hvert som de ulike områdene blir bygget ut)
- Infrastruktur (etter hvert som de ulike områdene blir bygget ut)
- Felles anneks (før siste hytte i feltet)
- Nedfart og heisanlegg som gir ski-inn/ski-ut (før hytte nummer 60)
- Atkomstveg fra nord (før hytter innenfor de nordre feltene – BFR6a-10a)
- Planfri krysning for langrennsløyper (før hytte nummer 50)
- Kulvert for skiløype ved Fageråringen (før hytte nummer 40)
- Kulvert for skiløype sør for L-feltet (før hytte nummer 90)
- Infrastruktur i Trysil sentrum iht. rekkefølgekravene i kommuneplanens bestemmelser § 2.2 punkt m).

## 6.18 Byggetrinn

Det er ikke bundet juridisk i planforslaget, men det vurderes som hensiktsmessig at utbygging skal starte i vest med felt f\_BFR1a før man gradvis jobber seg nordover og østover langs samlevegen. Det vil da være mulig å benytte eksisterende vegsystem i første del av utbyggingen. Planforslaget har bestemmelser om at man ikke kan tillate utbygging innenfor flere enn 4 formålsfelt samtidig, og at disse skal være ferdig utbygd før man starter utbygging av nye formålsfelt. Dette er gjort for å sikre at tunfunksjonene som er beskrevet i planforslaget blir etablert. Gjennom denne bestemmelsen sikrer man også at utbyggingen ikke skjer med en hytte her og en hytte der langt fra hverandre, men at det blir en koordinert utbygging.

Infrastruktur og samleveg opparbeides frem til og med påbegynte formålsfelt. Før start av utbygging av felt f\_BFR6a skal samlevegen fra nord være etablert. BSA for ski-inn/ski-ut skal være ferdig utbygd før brukstillatelse gis til 60 hytter. I utgangspunktet tenkes det at utbyggingstakten vil ligge på ca. 30 hytter i året slik at total utbyggingstid vil være 5-10 år, men endelig ferdigstilling kan også overgå dette tidsperspektivet.



## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Overordnede planer

#### 7.1.1 Forholdet til kommuneplan for Trysil

Planforslaget er utarbeidet slik at det i all hovedsak er i tråd med kommuneplan for Trysil. Trysil kommune sitt prinsipp om ski-inn/ski-ut har vært et grunnleggende prinsipp i planleggingen av området. Planforslaget har et overordnet fokus på bærekraftige løsninger som reduserer det daglige behovet for privatbil i tråd med innholdet i Klima og energiplanen for Trysil. Utformingen av planen er videre opparbeidet i tråd med begrensninger tilknyttet de ulike områdesonene til brønnområde 2 i Fageråsen.

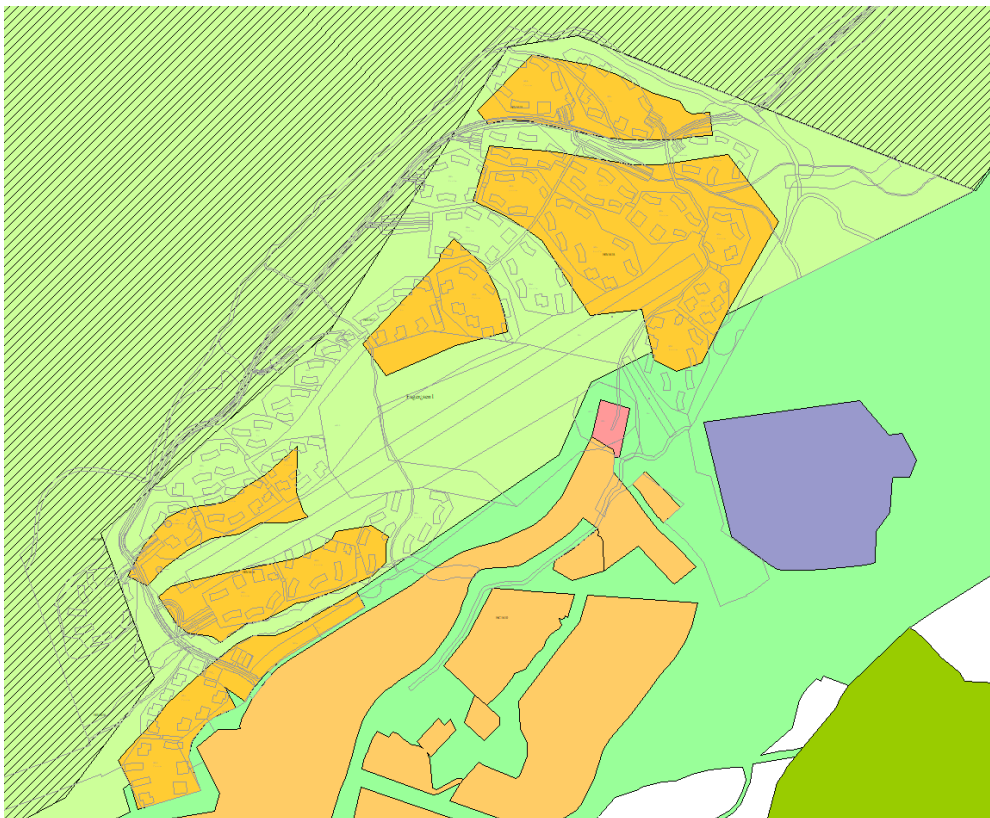
#### Formål fritidsbebyggelse

Store deler av planområdet er i kommuneplan til Trysil avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. Planforslaget er i tråd med dette. Deler av planavgrænsningen omfatter områder som ikke inngår i formål for framtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Dette gjelder området som i planforslaget reguleres til samleveg i nord-vest. I tillegg foreslår planforslaget et område i sørvest til byggeformål, jf. figur 1.

Totalt byggeområde for fritidsbebyggelse

- Reguleringsplanen ca. 197 daa (ca. 206 daa medregnet parkering, internveg, nettstasjon).
- Kommuneplanen ca. 236 daa

Området til utbygging er med andre ord mindre i planforslaget enn i kommuneplanen og har en mer oppdelt struktur på byggefeltene enn det som er vist i kommuneplanen. Planforslaget har dessuten ingen områder til utbygging innenfor sikringszone for grunnvann, i motsetning til det kommuneplanen legger opp til.



Figur 73 - Linjer fra planforslaget vist i grått sammen med kommuneplanen

### Bebygd areal

Kommuneplanen angir at det kan etableres inntil 59 tomter for HB1616/1617 (Fageråsen nord) og inntil 84 tomter for HB1618 (Fageråsen nordøst). For hytter med standard HB er det videre bestemt at disse skal maks være 140 m<sup>2</sup> og BYA% skal ikke overstige 17% (parkeringsarealet skal inngå med 18 m<sup>2</sup> per plass ved beregning av BYA%). På tomten tillates en sidebygning på inntil 40 m<sup>2</sup> og terrasse på inntil 30 m<sup>2</sup>. Sammenlagt åpner kommuneplanen opp for maks BRA i overkant av 20,000 m<sup>2</sup> fritidsbebyggelse, jf. Tabell 5.

Planforslaget åpner opp for totalt 25 flere hytter enn det rammene for kommuneplanen tillater. Hyttene planlegges derimot med mindre bruksareal enn det kommuneplanen legger opp til, med maks BRA 95 m<sup>2</sup> i motsetning til kommuneplanens 140 m<sup>2</sup>. De 24 felles anneksene i planen har bestemmelser om maks BRA på inntil 40 m<sup>2</sup>. Med dette innebærer planforslaget sammenlagt at maks BRA for området kan være i underkant av 17,000 m<sup>2</sup>, jf. Tabell 5. Samlet legger planforslaget til rette for 3,000 m<sup>2</sup> mindre bruksareal enn kommuneplanen.

Tabell 5 - Maks BRA for planområdet iht. kommuneplan og planforslag

	Kommuneplanen	Planforslaget
Antall hytter	143	168
Antall anneks	143	24
Maks BRA, hytte	100	95
Maks BRA, anneks	40	40
<b>Totalt m2 BRA</b>	<b>20020</b>	<b>16920</b>

BYA for planforslaget er 9 %, og godt innenfor rammene i kommuneplanen (maks 17 %). Parkeringsarealet er ikke medregnet ettersom det ligger i utkanten av bebyggelsesområdet. Om man likevel medregner parkeringsarealet med 18 m<sup>2</sup> pr. plass slik kommuneplanen sier, blir BYA 12 % og fremdeles vel innenfor.

For øvrige bestemmelser om takvinkel, materiale for taktekking og fasader er planforslaget i overensstemmelse med kommuneplanen. I forhold til kommuneplanens høydebestemmelser vises det til kapittel 6.3.1.

### Parkering

I henhold til kommuneplanen skal hver tomt ha minimum 2 p-plasser, og det skal beregnes en ny plass per påbegynte 45 m<sup>2</sup> BRA. I stedet for 2 plasser for 90 m<sup>2</sup> legger planforslaget opp til 2 p-plasser pr. 95 m<sup>2</sup>. Planforslaget legger ikke opp til ekstra parkeringsplasser for generell gjesteparkering og for besøk til anneks. Trysil kommune har gjennom arbeidet med Klima- og energiplanen til hensikt å bidra til at Trysil kommune reduserer utslipp av klimagasser og energiforbruk. Planforslaget ønsker å bidra til en miljøvennlig utvikling og det er derfor i planforslaget sagt at halvparten av biloppstillingsplassene ikke skal være bundet til den enkelte hytte, men disponeres i felleskap. På denne måten effektiviseres arealene avsatt til parkering. For nærmere omtale av dimensjonering av parkeringen vises det til mobilitetsplanen som er vedlagt planforslaget.

### Ski-inn/ski-ut

Ski-inn/ski-ut skal for hoveddelen av hyttene etableres slik at kommuneplanens retningslinje til ski-inn/ski-ut oppfylles. Det vil i planforslaget tilrettelegges for tallerkenskisheis og transportbånd i planområdet for å sikre ski-inn/ski-ut. Planen sikrer at rekkefølgekrav om at skisheisene skal være etablert før brukstillatelse gis for hytter nr. 60. Videre er det sikret planfri krysning av skiløyper i forbindelse med ski-inn/ski-ut.

## 7.2 Miljøprofil og tilpasning til terreng og vegetasjon

### 7.2.1 Bevaring av eksisterende vegetasjon og terreng

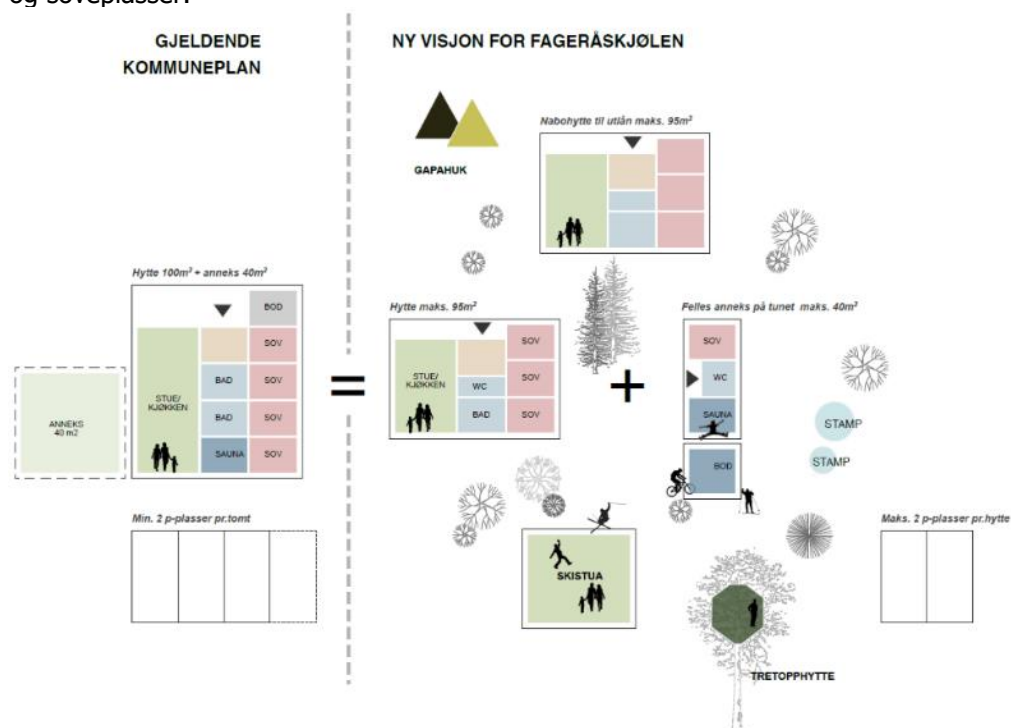
Den planlagte bebyggelsen skal ha en klar miljøprofil. Områdene består i dag av skog, og det er tenkt at plassering av ny bebyggelse tilpasses omgivelsene på en måte som bevarer mest mulig av dagens arealbruk med minimale inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Naturmangfoldsrapporten trekker fram de store og gamle granene, både levende og døde, som de viktigste elementene å bevare ved framtidig utbygging da alle de påviste rødlisteartene er knyttet til disse trærne. På bakgrunn av dette har planen bestemmelser om at eldre eksisterende trær i området skal kartlegges av fagkyndig og søkes bevart ved utbygging. Flexibiliteten som planen legger opp til ved endelig plassering av tunveger og fritidsbebyggelse er tenkt å sikre tilpasning til slike naturverdier og til terrenget for øvrig.

Eksisterende myrer innen planavgrensningen er forsøkt bevart og unntatt fra områdene med planlagt utbygging. Et fåtall mindre partier av tilkomstvegen berører grenseområdet til myr i øst, men dette utgjør mindre deler av myrområdet sett i helhet.

### 7.2.2 Tun

Hyttene etableres i bilfrie tunformasjoner til fordel for sikkerhet, natur og miljø. Fraværet av privatbil på tunene øker kvaliteten på utearealet både i forhold til støy- og lysforurensning og trafikksikkerhet. Med dette vil tunene kunne fungere som attraktive leke- og oppholdsarealer for barn og unge i nær tilknytning fritidsbebyggelsen.

Selve tunstrukturen er tenkt organisert på en måte som kompenserer for utformingen av hyttene med mindre areal enn det kommuneplanen legger opp til. Ved å etablere mindre hytter er tanken at en del av funksjonene kan deles mellom flere hytter og dermed redusere det totale fotavtrykket til bebyggelsen. Felles funksjoner etableres i tilknytning varmestue og felles anneks med tilhørende bod og soveplasser.



Figur 74 - Diagram fra planprogrammet som viser gevinsten av å legge opp til sambruk av funksjonene på tunene

### 7.2.3 Fordeler og ulemper ved punktfundamentering av hytter

#### Punktfundamentering

Utbyggingen er planlagt utført så skånsomt som mulig, med punktfundamentering av hyttene på berg og med jordskruer der det er løsmasser. Denne måten å fundamenterer byggene på gjør det mulig å unngå behov for masseutskjæringer av terrenget og begrense fotavtrykket til bebyggelsen. Det innebærer samtidig at utbyggingen er reversibel og ikke vil medføre store arr i terrenget og vegetasjon dersom den på et senere tidspunkt fjernes.

#### Redusert behov for massetransport og betongtransport

Gjennom punktfundamentering av hytten unngår man å planere terrenget, og omfanget av tungtrafikk i anleggsfasen reduseres betydelig. For anleggsfasen alene vil metoden med punktfundamentering redusere i overkant av 570 lass med betong (1,140 turer t/r), 193 lass med pumpebil for betong (386 turer t/r), samt 16,000 turer t/r med lastebil for frakt av jordmasser ifm. skjæring/fylling av terrenget. I tillegg til de positive effektene dette har for miljø, vil planforslaget til fordel for eksisterende hytteiere i Fageråsen innebære en vesentlig reduksjon i andelen tungtrafikk sammenlignet med mer tradisjonell hytteutbygging.



Figur 75 - Bilde som viser punktfundament som bebyggelsen vil stå på. Punktfundamentene kan lett skrues ned/opp av bakken

#### Terrengpåvirkning

Punktfundamentering av fritidsbebyggelsen gir minimale inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Samleveg og parkeringsplasser vil utgjøre de største terrenginngrepene, som følge av tekniske krav til opparbeidelse og relativt arealmessig plasskrevende flater. Plasseringen av p-plasser i direkte tilknytning samlevegen begrenser derimot utstrekningen av større terrenginngrep til et avgrenset område av planen, i motsetning til tilfellet dersom hver enkelt hytte skulle vært tilrettelagt med egne p-plasser og tilhørende tekniske utformingskrav til adkomstveg.



Figur 76 - Bilde som viser begrensningen i fotavtrykk ved punktfundamentering av bebyggelsen

### Bebyggelsens høyde

Det er mange positive effekter av punktfundamentering av hytter. Totalhøyden på hyttene vil derimot bli noe høyere enn ved tradisjonell utbygging, hvor man plasserer deler av hytten ned i terrenget. Ved punktfundamentering må det være en lysåpning under hytten på minimum 0,4 m for å hindre fuktskader. I skrånende terreng vil lysåpningen kunne bli godt over 1 m i de lavere deler av tomten. Totalhøyde på hyttene er for punktfundamenterte hytter sammensatt av Lysåpning + Dekke + Hytnehøyde fra topp gulv.



Figur 77 - 3D illustrasjon av hytte som er trappet for å tilpasses til terrenget

Angitte møne- og gesimshøyder for HB-hytter i kommuneplanen er maks mønehøyde 5 m og maks gesimshøyde er 3,3 m. (Maks mønehøyde for annekset er 4 m og maks gesimshøyde 2,7 m. Gulv og terrasse skal være maks 0,7 og 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.) Dette er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For punktfundamenterte hytter vil det være komplisert å angi møne-

og gesimshøyder fra terreng, og det er i planforslaget derfor angitt møne- og gesimshøyder fra topp gulv.

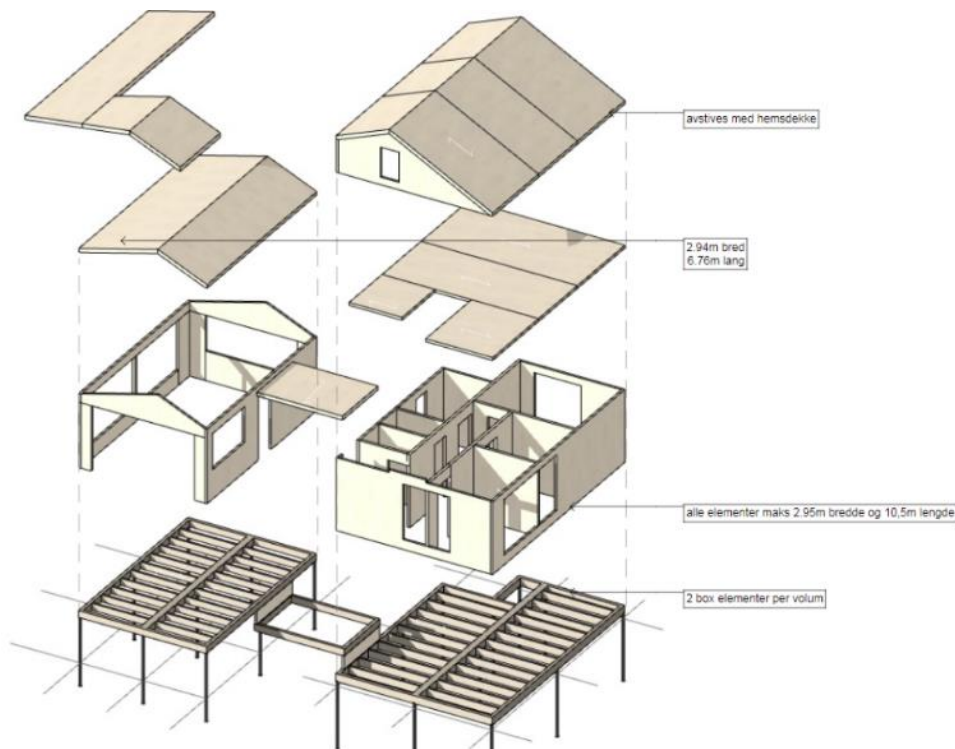
Maks mønehøyde for hytte i reguleringsplanforslaget er satt til 5 m i tråd med kommuneplanen, men regnet fra topp gulv, ikke fra gjennomsnittlig planert terreng. For den delen av hytten som ikke har hems er maks mønehøyde satt til 4,5 m over topp gulv. Maks gesimshøyde er satt til 3,5 m, og er dermed 0,2 m over rammene i kommuneplanen. Dette er for å sikre tilstrekkelig innvendig takhøyde ved nedtrappingen av bygningsdelene i terrenget.

Maks møne- og gesimshøyde for felles anneks i planforslaget er samme som for hytte. Dette avviker noe fra føringene i kommuneplanen. Ved at planen legger opp til mindre hytteenheter for å begrense fotavtrykket på utbyggingen er enkelte funksjoner tenkt etablert i tilknytning felles anneksene til deling mellom tunet i steder for i hver enkelt hytte. For å kunne tilrettelegge for ikke målbar hems og gjestesoveplasser i felles anneks er derfor felles anneksene gitt samme bestemmelser om maks møne- og gesimshøyde som hytte. Felles anneksene er betydelig mindre i størrelse og med færre funksjoner, og er dermed likevel ikke å regne som en hytte.

Høyden til bebyggelsen måles i planforslaget fra topp ferdig gulv, og ikke fra gjennomsnittlig planert terreng ettersom byggene planlegges med punktfundamentering. For å hindre at hyttene rager høyt over terrenget har reguleringsplanen bestemmelser om at bebyggelsen ikke kan ligge mer enn 0,4 m over terrenget ved den siden som har lavest lysåpning under hytten. På denne måten begrenses også den totale høyden til bebyggelsen, jf. kapittel 6.3.1.

#### **7.2.4 Bærekraftige materialer - Massivtre og limtre som byggemateriale**

Planlagt fritidsbebyggelse skal oppføres i massivtre og limtre som kommer som elementer på byggeplassen, og ellers bestå av miljøvennlige og robuste materialer med tre som hovedmateriale. I tråd med planens miljøprofil vil bruk av massivtre som byggemateriale være et bærekraftig alternativ som bidrar til naturlig lagring av CO<sup>2</sup>-utslippene i atmosfæren. Byggene vil bli satt sammen av ferdigproduserte elementer som gir en rask byggeprosess der råbygg kan oppføres på én dag. Utbygging er ellers tenkt som en avfallsfri byggeplass uten bruk av plast. For å kunne i større grad tilpasse ny bebyggelse til omkringliggende landskap og skog, benyttes det naturfarger i utformingen av hytter og felles anneks. Lysreflekterende farger og materialer unngås. Varmestue og servicebygg skal utformes med samme material og fargevalg som fritidsbebyggelsen.



Figur 78 – Strukturmodell i massivtre og limtre som viser oppbygningen av hyttene, ill. H&H

### 7.2.5 Ski-inn/ski-ut

En viktig del av miljøprofilen til planforslaget er sikring av ski-inn/ut for planlagte fritidsbebyggelse. Ski-inn/ski-ut vil redusere behovet for privatbil i planområdet ettersom funksjoner både innad og utad i planområdet kan nås med ski fra hver enkelt hytte. I utgangspunktet bidrar tilrettelegging for ski-inn/ski-ut slik til at man ikke har behov for bilen etter at man har ankommet hytta. Ytterligere beskrivelser av ski-inn/ski-ut finnes i kapittel 6.6

## 7.3 Landskap

Planområdet og tilleggende nærområder er i hovedsak brattere enn 1:12 og har utbredt innslag av høy skog. Ny fritidsbebyggelse vil være 1 etasjer (varmestue tillates i 2 etasjer). Bebyggelsen vurderes dermed ikke å ha en visuell dominans i landskapet.

### Fjernvirkning

Fjernvirkning av planforslaget er illustrert i vedlagte illustrasjonshefte. Fjernvirkningen av utbyggingen vurderes ikke å bli særlig vesentlig sett fra Trysilfjellet, eller andre høyere områder ettersom utbyggingen vil framstå som en utvidelse av eksisterende hytteområde med skianlegg på Fageråsen.



Figur 79 - Utsnitt fra 3D-modell som viser planområdet sett i luftperspektiv fra vest

Hytter innenfor planområdet vil ikke være synlig fra eksisterende hyttefelt, jf. kapittel 6.3.1, men konturene av hyttebebyggelsen vil kunne bli synlig fra langrennsløypene på myra vest for planområdet.



Figur 80 - Utsnitt fra 3D-modell som viser planområdet sett fra nord. Høy vegetasjon bidrar til at bebyggelsen er lite synlig fra et lavere perspektiv

## 7.4 Stedets karakter

Ny bebyggelse planlegges i stor grad i tilsvarende skala som eksisterende fritidsbebyggelse og rammene i kommuneplanen. Totalhøyde på ny bebyggelse vil være noe høyere som følge av at bygningene punktfunderes for å begrense omfanget av naturinngrep. Dette vurderes derimot som en hensiktsmessig avveining ut fra dagens tydelige fokus på miljø og bærekraftige løsninger.



## 7.5 Estetikk

Det er sikret i bestemmelsene at bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger der det utelukkende benyttes tre og massivtre som byggemateriale.

## 7.6 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Fylkeskommunes kulturminneavdeling har ved oppstartsvarsel uttalt at det på grunnlag av eksisterende data ikke vurderes som nødvendig å foreta arkeologisk registrering i saken. Det er ikke noen registrerte fornminner eller kulturminner innenfor planområdet. Planforslaget vurderes derfor ikke å ha noen virkning på kulturminner eller kulturmiljø.

## 7.7 Forholdet til naturmangfold

Enhver ny utbygging vil ha negativ innvirkning på området naturmangfold. I planforslaget har man gjennom tidlig kartlegging av eksisterende myrområder, rødlistarter og andre kvaliteter kunnet tilpasse ny utbygging slik at man reduserer de negative konsekvensene. Det er i forbindelse med utarbeidelsen av naturmangfoldsrapporten registrert to trær med rødlistarten gråstobeger (sårbar) vest i planområdet. Disse er regulert med hensynssone vern på plankartet og ellers sikret bevart i lokaliseringen av bebyggelsesformål og byggegrenser. Kombinasjonen av punktfundamentering av bebyggelsen og ivaretagelse av eksisterende skog og vegetasjon mellom hyttene bidrar til at øvrige kartlagte arter i østlige områder av planavgrensningen vurderes som tilstrekkelig ivaretatt. Denne vurderingen må også ses i sammenheng med bestemmelsene om å bevare større og døde trær for å sikre levevilkår for lav og insekter.

## 7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget tilrettelegger for sesongvarierte turløyper med påkobling til omkringliggende løyper i Fageråsen. Skianlegg og vinterløyper ivaretar ski-inn/ski-ut-prinsippet for alle nye hytteeiere på Fageråskjølen og bidrar til å styrke Fageråsen som fritids- og rekreasjonsområde på vintertid. Organisering av bebyggelsen i bilfrie tun gir gode felles oppholdsarealer som vil være attraktive for uorganisert lek. Området vil legge til rette for nye tilbud innenfor planområdet, gjennom skiheiser og løyper, men også knytte seg til tilbud i omkringliggende områder.

## 7.9 Uteområder

I planforslaget er det lagt spesielt vekt på å tilrettelegge for attraktive uteområder som henvender seg til folk i alle aldre. Områder ved skianlegg, løyper og internt i hvert tun er alle tiltenkte uteoppholdsarealer for nye hytteeiere i Fageråskjølen. Felles uteområder skal detaljeres gjennom utarbeidelse av utomhusplan.

## 7.10 Trafikkforhold

Planen fordeler ny trafikk for tilkomst til planområdet på eksisterende vegnett ved Fageråsvegen og Fageråsringen. Tiltaket vil generere mest trafikk i helger og fridager på vintertid, og ellers i høysesong som vinterferie og påske. Mobilitetsplanen vedlagt planforslaget viser til en forventet økning i trafikkmengde ved ny utbygging på opptil 344 bilturer på de travleste periodene i høysesongen. For eksisterende vegnett i Fageråsringen vurderes en økning i antall bilturer pr. døgn til ca. 35 % fra dagens situasjon ved maksimalsituasjon. Beregninger i vedlagt støyrapport vurderer eksisterende vegnett som dimensjonert for denne trafikkmengden der det ikke anses nødvendig med tiltak for å redusere forventet støynivå.

Planforslaget legger opp til begrenset daglig bilbruk for nye hytteeiere i Fageråskjølen ved at det sikres ski-inn/ski-ut for planlagte fritidsbebyggelse. Skiløype o\_BST påkoples eksisterende skiløype

ned til Brynbekken med tilhørende alpinanlegg, og etableringen av et sammenhengende løypenettverk gir naturlige forbindelser til sentrale målpunkt utover områdene i planavgrensningen. Tilrettelegging for framtidige bussmuligheter i planområdet vil bidra til å styrke ski-inn/ski-ut-tilbudet ytterligere.

Plassering av adkomstveg i utkant av fritidsbebyggelsen reduserer tilstedeværelsen av bil i planområdet og dermed også risikoen for trafikkulykker. Det er sannsynlig at tilrettelegging for redusert behov for privatbil vil øke tilbøyeligheten for å parkere på p-plass i stedet for i direkte tilknytning hyttetomten. Ellers etableres vinterløyper i planfri krysning og sommerløyper plasseres på oversiktlige strekninger som gir trafikksikre overganger.

Metoden med punktfundamentering av bebyggelsen vil bidra til sterk reduksjon av tungtrafikk i anleggsfasen av prosjektet sammenlignet med mer tradisjonell hytteutbygging. Det er estimert at man gjennom å stille krav om punktfundamentering av hyttene vil kunne oppnå en reduksjon på i overkant av 20.000 tunge kjøretøy under anleggsfasen, med tilhørende effekter dette har for støy, forurensning og trafikksikkerhet.

Ny utbygging vil en økning i hytteantallet være med på å sikre det kollektive busstilbudet i området, og det kan også gi grunnlag for flere bussavganger.

## 7.11 Barns interesser

Området inneholder i dag ingen funksjoner som naturlig brukes av barn og unge. Planens forslag om etablering av bilfrie hyttetun er med på å tilrettelegge for attraktive og trafikksikre friarealer til lek og utfoldelse. Planområdet inneholder store arealer for ski og friluft, og disse gis gode bilfrie forbindelser til øvrige friluftsområder i Fageråsen og Trysilfjellet.

## 7.12 Sosial infrastruktur

Den sosiale infrastrukturen i Fageråsen anses å være tilfredsstillende som vertsområde for fritidsbebyggelse. Det er dermed ikke innarbeidet tiltak i forhold til dette temaet.

## 7.13 Universell tilgjengelighet

For de med behov grunnet nedsatt funksjonsevne skal det være mulighet for å bli kjørt inn til sine respektive tun/hytte for av- og påstigning. For øvrige områder innen planavgrensningen er terrenget hovedsakelig brattere enn 1:12, og tilrettelegging for universell utforming vil ha store konsekvenser i forhold til terrengetilpasning og i forhold til å ivareta mest mulig av eksisterende vegetasjon. Når det gjelder selve bebyggelsen, så vil denne forholde seg til kravene om universell utforming i TEK17.

## 7.14 Energibehov – energiforbruk

Elvia har ved varsel om oppstart varslet om at det vil være behov for nye nettstasjoner for å dekke fremtidig etterspørsel etter strøm. Det er i samarbeid med Elvia regulert inn mulighet for etablering av 6 nye nettstasjoner i tilknytning parkeringsplassene f\_SPA3b, f\_SPA4b, f\_SPA6a, f\_SPA8b, f\_SPA9b og f\_SPA13b, samt 1 nettstasjon mellom feltene f\_BFR8d og f\_BFR8e.

## 7.15 ROS

ROS-analysen, som er vedlagt planforslaget, har identifisert 6 typer uønskede hendelser beskrevet i kapittel 5.18 Disse hendelsene er hensyntatt i planforslaget med avbøtende tiltak der det er aktuelt og mulig. ROS-analysen konkluderer med at planområdet er egnet for foreslått utbyggingsformål etter gjennomføring av avbøtende tiltak.

## 7.16 Jordressurser/landbruk

Planområdet er vurdert å ikke være viktig område for landbruk eller skogbruk, og er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse og LNF med hensynsone friluftsliv. Planforslaget følge opp dette.

## 7.17 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er beskrevet i VA-rammeplan som er vedlagt planforslaget. VA-Rammeplan beskriver eksisterende anlegg for vann og avløp i Fageråsen som tilfredsstillende, men at det må etableres nye ledninger og høydebasseng med slokkevannsreserve.

I forhold til overvann så sikrer planforslaget at innkjøringsveger og parkeringsarealer utformes med permeabelt dekke som drenerer overvann i disse områdene. Ellers ligger planområdet i et landskap med mye vegetasjon, der eventuelt overvann vil renne gjennom under fritidsbebyggelsen som følge av at bygningene punktfunderes. Avrenningen ut av feltet skal ikke økes eller endres grunnet den nye utbyggingen.

## 7.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

All planlagt bebyggelse og anlegg i planforslaget vil eies og driftes av private interesser. Planen medfører dermed ingen økonomiske konsekvenser for Trysil kommune. Det forutsettes av utgifter i forbindelse med økt mengde avløp dekkes inn gjennom gebyrer.

## 7.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har ikke innhold som innebærer negative konsekvenser for næringsinteresser. Tvert imot vil planlagt utbygging være et positivt bidrag til turistnæringen i Trysil ved at det sikrer tilkomst av både hytteeiere og besøkende i forbindelse med ny bebyggelse.

## 7.20 Interesse motsetninger

Statlige myndigheter er i sine merknader opptatt av at hensyn til flom, vassdrag, grunnvann og trafikkforhold ivaretas i planforslaget. Tiltak for å ivareta hensynene er innarbeidet i planen, og beskrevet i planbeskrivelsen.

De regionale myndighetene og interessentene er i sine merknader opptatt av at statlige og kommunale overordnede planer blir fulgt opp gjennom planarbeidet, og at nødvendige nettstasjoner og myke trafikanter sikres gjennom planforslaget. Denne planen er i hovedsak utformet i tråd med statlige og kommunale føringer, og plassering av nettstasjoner og forbindelser for myke trafikanter er vist på plankartet og sikret i bestemmelsene.

Merknader fra grunneiere omhandler bekymringer tilknyttet ønske om forsvarlig utbygging, samt løsninger for ski-inn/ski-ut. Dette ivaretas i planforslaget.

Private organisasjoner har hovedsakelig merknader som går på naturvern, ski-inn/ski-ut, trafikkbelastning, parkeringsplasser og støy. Denne planens miljøprofil tar sikte på å hensynta naturverdier i størst mulig grad, og viktige verdier er kartlagt i egen naturmangfoldrapport vedlagt planforslaget. Trafikkforhold og støy er utredet i egen mobilitetsplan og støyrapport. Utforming av parkeringsløsning i felles anlegg forsvarer ut fra intensjonen om å redusere bilbruk i området. Ski-inn/ski-ut er sikret for alle nye hytteeiere på Fageråskjølen ved etablering av nytt skianlegg og sammenkoblet løypenett for langrenn og alpint.

Det foreligger flere merknader fra private interessenter. Disse er hovedsakelig opptatt av omfang på utbygging, natur og landskap, trafikk, støy, teknisk infrastruktur, friluftsliv og ski-inn/ski-ut. Planlagt bebyggelse følger i stor grad rammene i kommuneplanen, og planens overordnede miljøprofil tar sikte på å hensynta eksisterende naturkvaliteter innen planavgrensningen. Naturverdier, trafikkbelastning,

støy og VA er alle temaer som er utredet i egne rapporter som grunnlag for planarbeidet. Alle framtidige hytteeiere er sikret ski-inn/ski-ut, og løypetilbudet er utformet ut fra hensyn til fremkommelighet og trafiksikkerhet.

## 7.21 Avveining av virkninger

Planforslaget vil når det er ferdig utbygd fungere som et fremtidsrettet eksempel på hvordan miljøorientert utbygging av fritidsbebyggelse kan se ut. Planens intensjon om å bevare eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad gjennom punktfundamentering av bebyggelsen og tilrettelegging for myk transport på bekostning av privatbil, har vært tungtveiende argumenter i utformingen av planforslaget. Det nye området vil fungere som et naturnært rekreasjonsområde som forbindes til omkringliggende områder året rundt via et sammenhengende løypenettverk for myke trafikanter.

Planforslaget er utarbeidet med premiss om å bevare eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad. Intensjonene om å minimere bebyggelsens fotavtrykk er hovedgrunnen for at det legges opp til punktfundamentering av byggene og ivaretagelse av vegetasjon mellom hytter og tun. Den totale påvirkningen på naturmangfoldet vil dermed være sterkt begrenset sett i sammenheng med mer tradisjonell hytteutbygging. Kulturminner og landbruksinteresser er ikke berørt av planen. Forhold som gjelder risiko og sårbarhet og forurensing er ellers ivaretatt gjennom planleggingen. Hensyn til eksisterende fritidsbebyggelse i sør-vest er ivaretatt ved å opprettholde en grønn buffersone på 20 m mellom eksisterende og planlagt bebyggelse.

Planen vurderes i sum å legge til rette for en utbygging som vil tilby et nytt segment av hytter for hyttekjøpere som er mer opptatte av natur og miljø, som verdsetter bilfrie hyttetun og som kan tenke seg å dele funksjoner som opplagring og gjesterom i felles anneks med tun-naboer.