



Detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - 3. gangs behandling

Utvalg	Utvalgssaksnr	Møtedato
Hovedutvalg for drift og forvaltning	2024/44	31.10.2024
Kommunestyret	2024/110	19.11.2024

Vedlegg:

- 1 01b Plankart_vektor (2)
- 2 02 Bestemmelser MaPlan 25.06.24 (1)
- 3 03 Planbeskrivelse MaPlan 12.07.24
- 4 06 ROS-analyse_revidert 08.02.24
- 5 14 Vinter og sommerløyper Helen Hard 25.06.24
- 6 16 Langrennsløype tilpassning Head Energy 17.06.24
- 7 23 Supplerende naturmangfoldsrapport Reidar Haugen 03.08.24 (1)
- 8 Saksprotokoll Detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, HB1617, HB1618 - 2. gangs behandling og nytt offentlig ettersyn
- 9 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Øivind Haga
- 10 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Anders Ågren
- 11 Kart
- 12 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Norske Fjellbygg AS
- 13 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Per Ågren og Anders Ågren
- 14 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Maria Theander
- 15 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- 16 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Jorid Ferner og Gisle Haugen
- 17 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Even Leira
- 18 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Mona Lied Rasmussen
- 19 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Hule eiendom AS
- 20 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Hast AS

- 21 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Kjell Brenden
- 22 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Fageråsen Hytteeierforening
- 23 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Statens vegvesen
- 24 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Lise Marie Grindal
- 25 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Nina Brenden
- 26 Høringsuttalelse og opprettholdelse av innsigelse - detaljregulering av Fageråskjølen - felt HB1616, 1617 og 1618 - nytt offentlig ettersyn - Statsforvalteren i Innlandet
- 27 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Fageråsen Fritid AS
- 28 Kommentar VA rammeplan - Fageråskjølen Hyttefelt
- 29 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Trine Alsgård og Terje Wilhelmsen
- 30 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - SkiStar Norge AS avd. Trysil
- 31 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Anita Vatland
- 32 Høringsuttalelse - detaljregulering av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Errol Røhme
- 33 Vedlegg 1 - høringsnotat april 2021
- 34 Vedlegg 2 - innspill til høring mai 2022
- 35 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Innlandet fylkeskommune
- 36 Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan av Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 - nytt offentlig ettersyn - Mattilsynet
- 37 Oppsummering av merknader høring januar 2024

Andre relevante saksdokumenter:

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 med følgende dokumenter:

- Plankart, datert 02.07.2024
- Planbestemmelser, datert 25.06.2024
- Planbeskrivelse datert, 12.07.2024
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 08.02.2024,

og med følgende endringer i planbestemmelsene:

- I § 9.8 *Ski-inn og ski-ut* endres innslagspunktet for etablering av skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 fra *skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50 til skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40.*
- I § 9.14 *Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen* endres rekkefølge slik at kulvert ved Fageråsvegen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse til 40 hytter innen planområdet, og kulvert ved Fageråsringen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse på 85 hytter innen planområdet.

Hovedutvalg for drift og forvaltnings behandling i møte 31.10.2024:

Plansjef Bjørn Tore Bækken orienterte om historikken og den lange prosessen i saken.

Forslag fra Yngve Skarpsno Westby, Ap:

Til saksordfører i kommunestyret velges Bjørn Erik Støa.

Votering:

Skarpsno Westbys forslag enstemmig vedtatt.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 8 (Ap, Sp, H og Frp) mot 1 stemme (R):

Hovedutvalg for drift og forvaltnings innstilling i møte 31.10.2024:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 med følgende dokumenter:

- Plankart, datert 02.07.2024
- Planbestemmelser, datert 25.06.2024
- Planbeskrivelse datert, 12.07.2024
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 08.02.2024,

og med følgende endringer i planbestemmelsene:

- § 9.8 Ski-inn og ski-ut endres innslagspunktet for etablering av skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 fra skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50 til skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40.
- § 9.14 Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen endres rekkefølge slik at kulvert ved Fageråsvegen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse til 40 hytter innen planområdet, og kulvert ved Fageråsringen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse på 85 hytter innen planområdet.

Kommunestyrets behandling i møte 19.11.2024:

Bjørn Erik Støa, Sp var saksordfører.

Forslag fra SV og R ved Dan Wiggo Bovollen:

Detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 vedtas ikke.

Begrunnelsen er:

- Natur- og miljøhensyn. Nedbygging av naturområder er sammen med klimaendringene de største truslene mot naturmangfoldet. Naturmangfoldsrapporten som er vedlagt planforslaget viser at planområdet befinner seg i et typisk høyfjellsområde, med gran- og furuskog, og myr i vestre og østlige områder. Vi vet nå at nasjonalt forbud mot bygging på myr er like rundt hjørnet, og mener Trysil kommune skal være stavgitt foran og ikke bygge på myr. Det er registrert en truet soppart og fire rødlista lavtyper i planområdet. 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 rødlista som nær truet.
- Kapasitet på vann, avløp og renseanlegg. Per i dag er det tilkoblingsstopp i Innbygda pga. at forurensingsloven brytes i perioder av året med stort belegg av gjester i Trysilfjellet, og i perioder med mye regn og snøsmelting. Vi må avklare videre dimensjonering og kostnader ved utvidelse av kapasitet ved Innbygda renseanlegg før vi kan vedta en så stor utbygging som dette (1 144 senger).
- Usikkerhet når det gjelder økt trafikkmengde og kapasitet på trafikkavvikling og parkeringsplasser i Fageråsen. Planforslaget viser ikke gode nok ski inn-/ski utløsninger. Det er fare for økt trafikk til og fra Høyfjellssenteret, der parkeringskapasiteten i perioder er nådd.
- Brudd på vesentlige punkt i kommuneplanens samfunnsdel 2023-2034 når det gjelder strategi for fritidsbebyggelse, bl.a:
 - sikre sammenhengende naturområder med få eller ingen tekniske inngrep
 - fortette eller utvide eksisterende områder framfor å bygge ut i nye områder
 - unngå ny fritidsbebyggelse på myr og våtmark og kantsoner av vassdrag
 - unngå ny fritidsbebyggelse som kan føre til økt ferdsel i sårbare naturområder og verneområder

Votering:

Hovedutvalg for drift og forvaltnings innstilling vedtatt med 22 (Ap, Sp, H og Frp) mot 3 stemmer (SV og R) som ble avgitt for SV og Rs forslag.

Kommunestyrets vedtak i møte 19.11.2024:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 følgende dokumenter:

- Plankart, datert 02.07.2024

- Planbestemmelser, datert 25.06.2024
- Planbeskrivelse datert, 12.07.2024
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 08.02.2024,

og med følgende endringer i planbestemmelsene:

- § 9.8 Ski-inn og ski-ut endres innslagspunktet for etablering av skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 fra skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50 til skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40.
- § 9.14 Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen endres rekkefølge slik at kulvert ved Fageråsvegen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse til 40 hytter innen planområdet, og kulvert ved Fageråsringen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse på 85 hytter innen planområdet.

Bakgrunn

I kommuneplanens arealdel 2014-2025, vedtatt 18.02.2014, er det avsatt areal for framtidig fritidsbebyggelse i form av hytter på Fageråskjølen på nordsida av Trysilfjellet. Områdene er benevnt som HB1616, HB1617 og HB1618. Det er fastsatt en øvre ramme på til sammen 143 tomter med HB-standard og felles vann- og avløpsanlegg innenfor disse områdene. Det er forutsatt at områdene skal detaljreguleres.

Trysil kommune mottok den 10.05.2020 et planinitiativ fra Arkitektfirma Helen & Hard AS på vegne av tiltakshaver Trysil Invest AS. Oppstartsmøte ble holdt 23.06.2020 og varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort 03.07.2020. Tiltakshaver ønsket senere å utvide planområdet noe med konsekvens at det ble stilt krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften og utarbeiding av planprogram. Dette innebar at en måtte varsle oppstart av planarbeidet på nytt. Nytt varsel om oppstart av planarbeidet og høring på forslag til planprogram utarbeidet av MaPlan AS ble kunngjort og lagt ut til offentlig ettersyn 23.02.2021.

Den 31.10.21 mottok Trysil kommune et planforslag til behandling fra MaPlan. Reviderte illustrasjonskart og løypekart ble mottatt 26.11.21. Den 22.02.22 mottok Trysil kommune revidert VA-rammeplan og oppdatert utsnitt av plankart med utgangspunkt i dette.

Planforslaget ble lagt fram for 1. gangs behandling i Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift i møte den 16.03.22 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, og med følgende endringer som skulle innarbeides før det ble lagt ut på høring:

- Planbestemmelsenes § 3.6 Parkering – Ny første setning: Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m² BRA. I tillegg skal krav til ladepunkter tas inn i bestemmelsene.
- Rekkefølgekrav knyttet til vegløsninger i sentrum, (jf. kommuneplanbestemmelsenes pkt. 2.2 m) innarbeides i planbestemmelsene.
- Plan for overvannshåndtering skal utarbeides.

I forhold til første kulepunkt ovenfor ble det tatt inn en bestemmelse med krav om to parkeringsplasser pr. hytte og en plass pr. anneks som ivaretar behovet. Videre ble det tatt inn at det *skal etableres ladestasjoner for elbil slik at det er minimum en lademulighet pr. hytte.*

Videre mente en fra Trysil kommune at det var for dårlig dokumentert hvordan de enkelte deler av planområdet tilfredsstilte kravene til ski-inn/ski-ut, at det var usikkerhet rundt vannforsyningen og forholdet til Fageråsen Vannverk og usikkerhet rundt de foreslåtte løsningene for overvannshåndtering. Det ble derfor i høringsbrevet bedt spesielt om innspill til disse forholdene.

Høringsfrist for å komme med merknader til planforslaget ble satt til 20. mai 2022. Det kom inn til sammen 34 høringsinnspill til planforslaget, samt at det kom inn to innsigelser. Mattilsynet reiste innsigelse i forhold til vannforsyning og Statsforvalteren i forhold til naturmangfold. Trysil kommune mottok forslag til løsning på innsigelsene fra tiltakshaver 26.06.23, og disse løsningene ble innarbeidet i planen.

Et bearbeidet planforslag ble lagt fram for ny behandling i Hovedutvalg for drift og forvaltning den 05.12.2023. Det var foretatt en del endringer i planforslaget siden forrige ettersyn, og i sum av et omfang som krevde nytt offentlig ettersyn. Planen ble vedtatt lagt ut til nytt offentlig ettersyn, og med at noen mindre endringer i plankartet skulle innarbeides før planen ble sendt på høring.

Det nye planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 08.12.23 – 26.01.24. Det kom nå inn til sammen 24 høringsuttalelser i høringsperioden.

Mattilsynet har i brev av 29.01.24 og med grunnlag i nytt planforslag konkludert med at innsigelsen knyttet til vannforsyning er imøtekommet, og at innsigelsen dermed er trukket fra deres side.

Statsforvalteren i Innlandet har 24.01.24 i sin uttalelse til 2. gangs offentlig ettersyn opprettholdt innsigelsen knyttet til naturmangfold fordi planforslaget ikke er justert slik at det tar hensyn til funn av rødlista arter, slik Statsforvalteren har bedt om. I ettertid er planforslaget justert i henhold til Statsforvalterens innsigelse, slik at de aktuelle lokalitetene nå ligger utenfor det areal som avsatt til utbyggingsformål. Det er gjort en ny henvendelse til Statsforvalteren med oppdaterte plandokumenter og ny anmodning om å trekke innsigelsen. I brev av 09.09.24 har Statsforvalteren i Innlandet formelt trukket sin innsigelse, og denne saken er da løst.

Alle høringsuttalelser er oppsummert og vurdert i et eget dokument som er vedlagt.

Planforslaget

Planområdet er på ca. 940 daa og ligger på Fageråskjølen nordvest i Fageråsen og grenser mot eksisterende hytteområder. Den del av planområdet som er foreslått som utbyggingsområde for hytter strekker seg fra ca. 735 m.o.h. i nordøst til ca. 875 m.o.h. i sørvest. Området er preget av eldre og til dels lav granskog og myrområder- Det finnes noe furuskog i de nedre partier.

Planforslaget legger til rette for inntil 169 fritidsboliger plassert i tunform og fordelt på 30 tun eller grupper av hytter. Antall hytter pr. definert tun varierer og med inntil 8 hytter pr. tun. På 24 av tunene er det foreslått å etablere et anneks som er tenkt å være til felles benyttelse for hyttene innen tunet. Antall hytter innen det enkelte tun framgår i tabell under § 4.2 i planbestemmelsene. På plankartet er hver hytte og hvert anneks plassert relativt detaljert med byggegrensener for hvert bygg. Det er tenkt en løsning der hver enkelt hytte er i privat eie, mens tunet mellom hyttene og anneksset skal være felleseie mellom de berørte hytteeierne.

Formål fritidsbebyggelse der hytter/annekser med tilhørende tun er plassert utgjør 181 daa av planområdet. Andre større formålsområder er skianlegg (120 daa), friluftsmål (384 daa) og naturvern (86 daa). Det siste utgjør i hovedsak de større myrområdene innen planområdet. Videre er det bl.a. avsatt arealer til bl.a. skiløyper, vegger, parkering, vannforsyningsanlegg, energianlegg og turdrag.

Planforslaget ble redegjort for i saksutredningen til 2. gangs behandling i hovedutvalg for drift og forvaltning 05.12.2023, og det henvises til denne saken for mer utfyllende informasjon. I tillegg er planforslaget ytterligere beskrevet i planbeskrivelsen (begge dokumenter er vedlagt).

I all hovedsak er det kun gjort mindre endringer i det nye planforslaget, og som stort sett er gjort i samråd mellom Trysil kommune og forslagsstiller.

Under vurderinger nedenfor er det redegjort for temaer som har vært mer utfordrende, og der det har vært noe utfordrende å finne de beste løsninger.

Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planforslaget fraviker rammene i kommuneplanens arealdel på noen punkter. For det første er rammen i kommuneplanen for dette utbyggingsområdet 143 tomter, og dette gjelder da i prinsippet antall hytter. Kommunedirektøren har lagt til grunn at økningen i antall hytter på Fageråskjølen kan aksepteres da maks. BRA pr. hytte her (95 m²) vil være en del mindre enn det som kan tillates iht. kommuneplanen (140 m²). Antall senger i planområdet vil være innenfor kommuneplanens rammer. Videre vil det normalt reguleres veg fram til hver enkelt hytte i slike områder. Det er imidlertid tiltakshavers ønske at det skal etableres et bilfritt hytteområde på Fageråskjølen, der det etableres felles parkeringsplasser i randsonen rundt hyttetunene. Det vil vise seg senere om markedet vil være interessert i slike løsninger. Kommunedirektøren har ikke gjort nye vurderinger i forhold til dette.

Høyde på bebyggelsen og tilpasning til terreng

Planforslaget avviker også noe fra kommuneplanen i forhold til høyder på hyttene. I planforslaget er det angitt samme krav til maks. møne- og gesimshøyde som i kommuneplanen, men målt fra innvendig ferdig gulv. Dette på grunn av at hyttene skal punktfunderes ved bruk av påler. Etter kommuneplanen og iht. TEK17 skal høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I planforslaget har det vært foreslått og sette krav om at gulv i 1. etasje skal være maks. 0,7 m over terreng. Det er i planforslaget en minimumshøyde på 0,4 m mellom terreng og underkant gulv for å sikre nødvendig lufting. Imidlertid er det ikke foreslått en maks. høyde over terreng og opp til gulv. Dette åpner for å bygge hytter som kan rage høyt i terrenget i et område med relativt lågvokst fjellskog.

Forslagsstiller her nå vurdert hver enkelt tomt på detaljnivå for å søke en best mulig løsning. Det er derfor i samråd med forslagsstiller gjort en justering som fastsetter en maksimal mønehøyde på 6,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng, og at det tillates en planering/utjevning av terrenget under hytta på samlet 1 meter skjæring/fylling. Dette vil være i tråd med teknisk forskrift og samtidig gi en bedre styring av hyttenes høyde over terrenget, og samtidig sikre at hyttene tilpasses bedre i terrenget enn tidligere foreslått.

Ski-inn / ski-ut

Det er i begge høringsrundene påpekt manglende dokumentasjon på hvordan de enkelte deler av planområdet tilfredsstiller ski-inn ski-ut i henhold til vedlegg nr. 3 i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel, og som andre aktører i Trysilfjellet har forholdt seg til. Dette er spesielt tatt opp av Skistar og Fageråsen Hytteområde. Det er i denne runden gjort en bedre faglig vurdering av dette, og som viser at foreslått løsning kan fungere.

Planforslaget innebærer en skiløype fra Fageråskjølen og helt ned til L-området og kryssing av Fageråsvegen der. Det går en skiløype her i dag som leder ned til Brynbekken, men som en del steder er veldig slak. Fra Skistar og fra Fageråsen Hytteområde har en ønsket at skiløypa fra Fageråskjølen skulle krysse Fageråsvegen høyere opp, til der Fageråringen tar av (ved Panorama). Herfra vil det være mulig å skli ned til løypa som går fra hotellet og nedover gjennom J-området og ned til Brynbekken. Denne løypa er trolig noe kortere, men er også svært slak og tilnærmet flat gjennom J-området. Forslagsstiller har et sterkt ønske om å holde på den nedre traseen. Kommunedirektøren mener ingen av traseene er optimale og kan ikke se at den ene traseen er vesentlig bedre enn den andre. Det synes imidlertid vanskelig å finne noe som er betydelig bedre og kommunedirektøren foreslår at en beholder den nedre traseen som i tidligere planforslag.

Hovedveger

Den foreslåtte nye adkomstvegen til Fageråskjølen fra nordøst (KV2) vil være en hovedveg inn i planområdet og vil være adkomstveg for ca. halvparten av trafikken til Fageråskjølen. Ut fra mottatte vegprofiler ser en at vegen er prosjektert med partier som har opp mot 12% stigning, noe som er vesentlig brattere en vegnormen N100 i henhold Statens vegvesen sin håndbok som er 8%. Det vises til at Fageråsvegen på enkelte strekninger også har ca. 12% stigning.

Det er vurdert muligheter for å legge om vegen for å dempe stigningsforholdet. Det vil være mulig å dempe stigningen noe, men dette vil kreve at det legges inn flere svinger. Dette vil medføre både en lengre veg og et større terrenginngrep. En annen utfordring er at det er en del myrområder som vil bli berørt av en slik omlegging. Kommunedirektøren vil ikke foreslå å kreve omlegging av vegen. For utbygger og den som skal drifte vegen vil det trolig bli mer kostbart å drifte vegen enn om en kunne forholde seg til vegnormen når det gjelder stigningskrav.

Plankartet

Det er oppdaget to forhold ved plankartet som er rettet opp. Det ene forholdet dreier seg om at deler av to byggeområder gikk inn i flomsone for Styggbekken. Utbyggingsformålet er nå trukket ut av flomsone ved disse punktene. Det berører kun mindre utbyggingsarealer. Det andre forholdet er ved et av hyttetunene der byggegrense for plassering av hytte strakk seg utenfor planformålet. Dette er også rettet.

I tillegg til dette er også de tre lokalitetene for lavarten gråotbeger som lå innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse nå avsatt til friluftsmål og med hensynssone naturmiljø.

Forslag til endringer i planforslaget

Rekkefølgekrav

Kommunedirektøren mener at de viktigste elementene i forhold til gjennomføring av både skiheis og planfrie krysninger er tatt inn i rekkefølgekravene. Derimot mener en at tiltakene generelt kommer sent i utbyggingsfasen, og at en bør justere innslagspunktet for de tiltak som

er viktigst i forhold til trafiksikkerhet og ski-inn/ski-ut. Det er sannsynlig at utbyggingen i dette området vil gå over en god del år, og det er samtidig rimelig at goder som en fungerende løsning for ski-inn ski-ut må foreligge tidlig i utbyggingen. Dette vil også være en klar forventning fra kjøperne av hytter på Fageråskjølen.

Kommunedirektøren vil foreslå at i planbestemmelsenes § 9.8 *Ski-inn og ski-ut* endres innslagspunktet for etablering av skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 fra *skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50* til *brukstillatelse til hytte nr. 40*.

Videre foreslås i § 9.14 *Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen* at en bytter rekkefølge på kulvert ved henholdsvis Fageråsringen og ved Fageråsvegen, slik at kulvert ved Fageråsvegen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse til 40 hytter innen planområdet, og kulvert ved Fageråsringen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse på 85 hytter innen planområdet. Dette for å sikre at den viktigste planfrie kryssingen, som er ved Fageråsvegen, kommer først.

Flytting av innslagspunktet for etablering av skitrekkene vil medføre at en tung investering kommer noe tidligere i utbyggingsfasen enn foreslått av forslagsstiller. Samtidig er dette helt avgjørende for å levere ski inn/ut så tidlig som mulig og i henhold til de forventninger som er gitt. Samtidig har dette vært veldig tydelig kommunisert bl.a. fra Skistar og Fageråsen Hytteområde, og spesielt i forhold til parkeringskapasiteten i Fageråsen. Den tunge investeringen gjør at kommunedirektøren mener det kan bli for belastende å flytte innslagspunktet ennå tidligere.

Kulvertene ved henholdsvis Fageråsvegen og Fageråsvegen er stipulert å ha samme kostnad. Det har derfor ingen økonomiske konsekvenser å bytte om på disse.

Planbestemmelsene for øvrig

De tre små feltene benevnt FL6, FL10 og FL12 med friluftsmål gjelder lokalitetene med den rødlista arten gråotbeger. Her foreslås at en i § 7.2 presiserer at det her ikke er tillatt med etablering av sommerløyper/turløyper, slik det er åpnet for under friluftsmål for øvrig. Disse feltene er små og det vil være utfordrende å skulle gjøre tekniske inngrep her uten å komme i konflikt med de sårbare forekomstene.

Økonomiske konsekvenser

Flere hytter og flere besøkende vil generere merinntekter både for kommunen i form av eiendomskatt og lokalt næringsliv ved kjøp av varer og tjenester.

Administrative konsekvenser

Ikke relevant.

Forankring i kommuneplanens samfunnsdel

Fageråskjølen hytteområde vil med noen av de foreslåtte løsningene kunne bidra til et mer bærekraftig reiseliv og slik bygge opp under et av hovedmålene i kommuneplanens samfunnsdel.

Konsekvenser for folkehelsen

Det vil i utgangspunktet ikke ha konsekvenser for folkehelsen for innbyggerne, men forutsatt at hytteeierne på Fageråskjølen benytter seg av mulighetene for å være aktiv og benytte de muligheter Trysil har vil de kunne ha en helsegevinst.

Konsekvenser for bostedsattraktivitet

Ikke relevant.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering og med de ovenfor foreslåtte endringer i planbestemmelsene foreslår kommunedirektøren at detaljreguleringsplan for Fageråskjølen HB1616, HB1617 og HB1618 vedtas med følgende dokumenter:

- Plankart, datert 02.07.2024
- Planbestemmelser, datert 25.06.2024
- Planbeskrivelse datert, 12.07.2024
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 08.02.2024,

og med følgende endringer i planbestemmelsene:

- I § 9.8 *Ski-inn og ski-ut* endres innslagspunktet for etablering av skitrekk innenfor #2 og transportbånd innenfor #3 fra *skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 50* til *skal være etablert før det kan gis brukstillatelse til hytte nr. 40*.
- I § 9.14 *Kulvert ved skiløype ved Fageråsringen og Fageråsvegen* endres rekkefølge slik at kulvert ved Fageråsvegen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse til 40 hytter innen planområdet, og kulvert ved Fageråsringen skal være etablert senest når det er gitt brukstillatelse på 85 hytter innen planområdet.