

Planbeskrivelse



Fageråskjølen - HB1616, HB1617 og HB1618

Plan 20200400

Vedtatt av kommunestyret 19.11.2024

Sist revidert 18.12.2024



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	HENSIKTEN MED PLANEN	5
2.2	FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD	5
2.3	KRAV OM KONSEKVENSTREDNING	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	OPPSTARTSMØTE	6
3.2	MEDVIRKNINGSPROSSE, VARSEL OM OPPSTART OG PLANPROGRAM	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1	FYLKESPLAN FOR HEDMARK/INNLANDET	7
4.2	KOMMUNEPLAN FOR TRYSIL (2014-2025)	7
4.3	GJELDENE REGULERINGSPLANER	9
4.4	TILGRESENDE REGULERINGSPLANER	9
4.5	TEMAPLANER	9
5	EKSISTERENDE FORHOLD	12
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	15
5.5	LANDSKAP	15
5.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	17
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)	26
5.19	ANALYSER/ UTREDNINGER	27
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	28
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	28
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL	29
6.3	BEBYGGELSENS Plassering og utforming	46
6.4	PARKERING	48
6.5	TRAFIKKLØSNING	49
6.6	SKI-INN/SKI-UT OG LANGRENNSLØYPER	51
6.7	PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG	53
6.8	UNIVERSELL UTFORMING	53
6.9	UTEOPPHOLDSAREAL / FRILUFTSFORMÅL	53
6.10	LANDBRUKSFAGLIG VURDERING	53
6.11	KOLLEKTIVTILBUD	53
6.12	KULTURMINNER	54
6.13	SOSIAL INFRASTRUKTUR	54
6.14	TEKNISK INFRASTRUKTUR - VANN- OG AVLØP, OVERVANN OG ELEKTRISITET	54

6.15	ENERGIBRØNNER	56
6.16	PLAN FOR AVFALLSHENTING	56
6.17	AVBØTENDE TILTAK/ LØSNINGER ROS	57
6.18	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	58
6.19	BYGGETRINN	58
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	59
7.1	OVERORDNEDE PLANER	59
7.2	MILJØPROFIL OG TILPASNING TIL TERRENG OG VEGETASJON	60
7.3	LANDSKAP	65
7.4	STEDETS KARAKTER	66
7.5	ESTETIKK	66
7.6	KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, EV. VERNEVERDI	66
7.7	FORHOLDET TIL NATURMANGFOLD	66
7.8	REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK	67
7.9	UTEOMRÅDER	67
7.10	TRAFIKKFORHOLD	67
7.11	BARNES INTERESSER	67
7.12	SOSIAL INFRASTRUKTUR	67
7.13	UNIVERSELL TILGJENGELIGHET	68
7.14	ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK	68
7.15	ROS	68
7.16	JORDRESSURSER/LANDBRUK	68
7.17	TEKNISK INFRASTRUKTUR	68
7.18	ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN	69
7.19	KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	69
7.20	INTERESSEMOTSETNINGER	69
7.21	AVVEINING AV VIRKNINGER	69

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 166 hytter og 23 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 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 166 hytter og 23 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, Storvegen 10, 2420 Trysil
Plankonsulent: MaPlan AS, Ryfylkegata 22, 4014 Stavanger
Arkitekt: Helen & Hard Oslo AS, Stortingsgata 12, 0161 Oslo

Utbyggingsområdet består av deler av gnr. 56 bnr. 5 og gnr. 33 bnr. 108.

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 drikkevannsføremøster
- 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 og 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 2021, 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. 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 2021.

Videre saksgang

Trysil kommune mottok et første planforslag til behandling 31.10.21. Reviderte illustrasjonskart og løypekart ble mottatt 26.11.21 og revidert VA-rammeplan og oppdatert utsnitt av plankart ble mottatt 22.02.22. Planforslaget ble lagt fram for 1. gangs behandling 16.03.22 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 20.05.22. Det kom inn 34 høringsinnspill til planforslaget. I tillegg fremmet Statsforvalteren innsigelse i forhold til naturmangfold og Mattilsynet fremmet innsigelse i forhold til vannforsyning. Planen ble senere justert i henhold til innsigelsene, og disse ble trukket.

Et nytt planforslag ble lagt fram for behandling 05.12.23 og vedtatt lagt ut til nytt offentlig ettersyn. Høringsfristen ble satt til 26.01.24 og det kom inn 24 høringsuttalelser.

Reguleringsplanen for Fageråskjølen ble vedtatt i kommunestyret 19.11.24.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

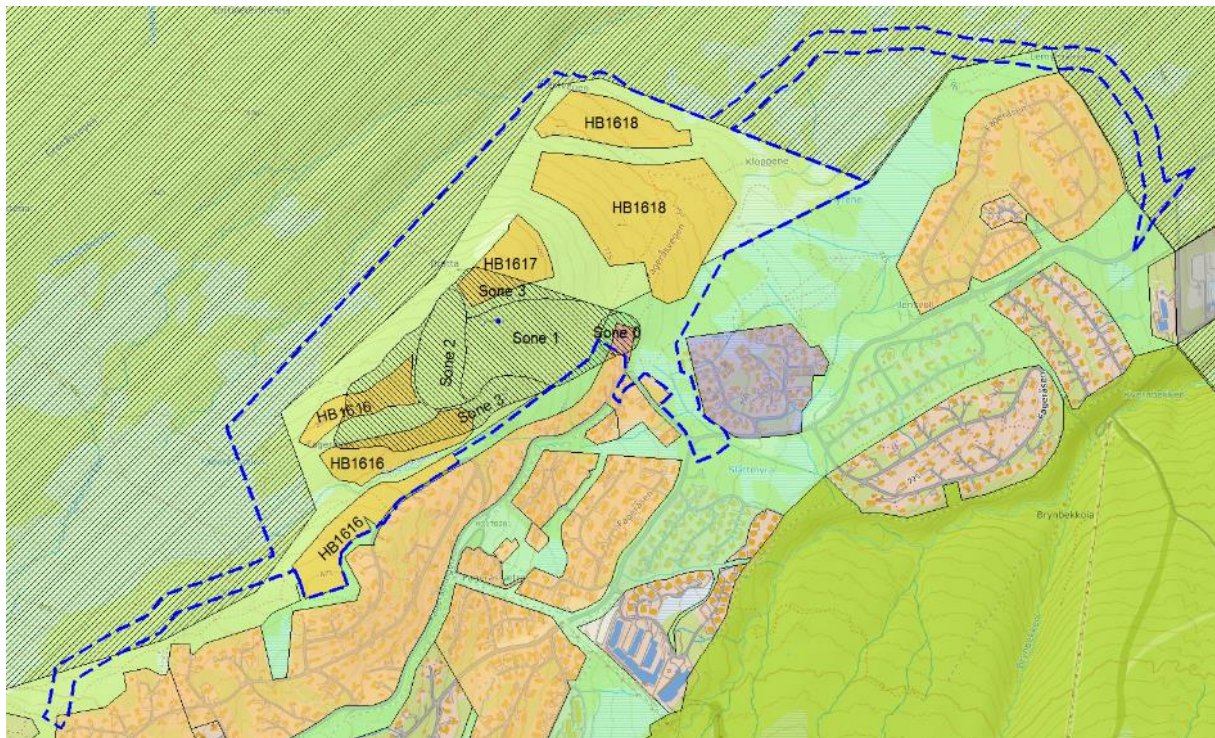
4.1 Fylkesplan for Hedmark/Innlandet

Det er vedtatt regionale planer for klima, energi og miljø og for samfunnssikkerhet Innlandet fylke. I tillegg finnes eldre planer som gjelder gamle Hedmark fylke og regionale vannforvaltningsplaner:

- Regionalplan for opplevelsesnæringene i Hedmark (2012-2019)
- Regionalplan for vannforvaltning i vannregion Västerhavet 2022-2027
- Regionalplan for klima, energi og miljø, vedtatt 2023
- Regionalplan for samfunnstrygghet, vedtatt 2023

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. For fritidsboliger med HB-standard beregnes beregnes 8 senger per hytte/tomt. Ut fra dette kan man regne seg frem til at det er en ramme på 472 senger i felt HB1616 og HB1617, 672 i HB1618, til sammen 1144 senger. Kommuneplanen angir at områdene er tenkt å bygges ut med fritidsboliger for privat bruk.

Videre er det bestemmelser i forhold til skånsom terrengtilpasning, og at eksisterende vegetasjon skal bevares. Det er angitt takvinkel, materiale for takteking og fasader. Området skal etableres med hytter med standard HB, og det er angitt i bestemmelsene at disse skal maks være 140 m² BRA og BYA% skal ikke overstige 17% (parkeringsarealet skal inngå med 18 m² per plass ved beregning av BYA%). På tomten tillates en sidebygning/anneks på inntil 40 m² og terrasse på inntil 30 m². 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 m² 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 ellers.

4.2.3 Sikringszone drikkevann

Hensynsonen som ligger mellom og delvis innenfor HB1616 og HB1617 er sikringszone 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

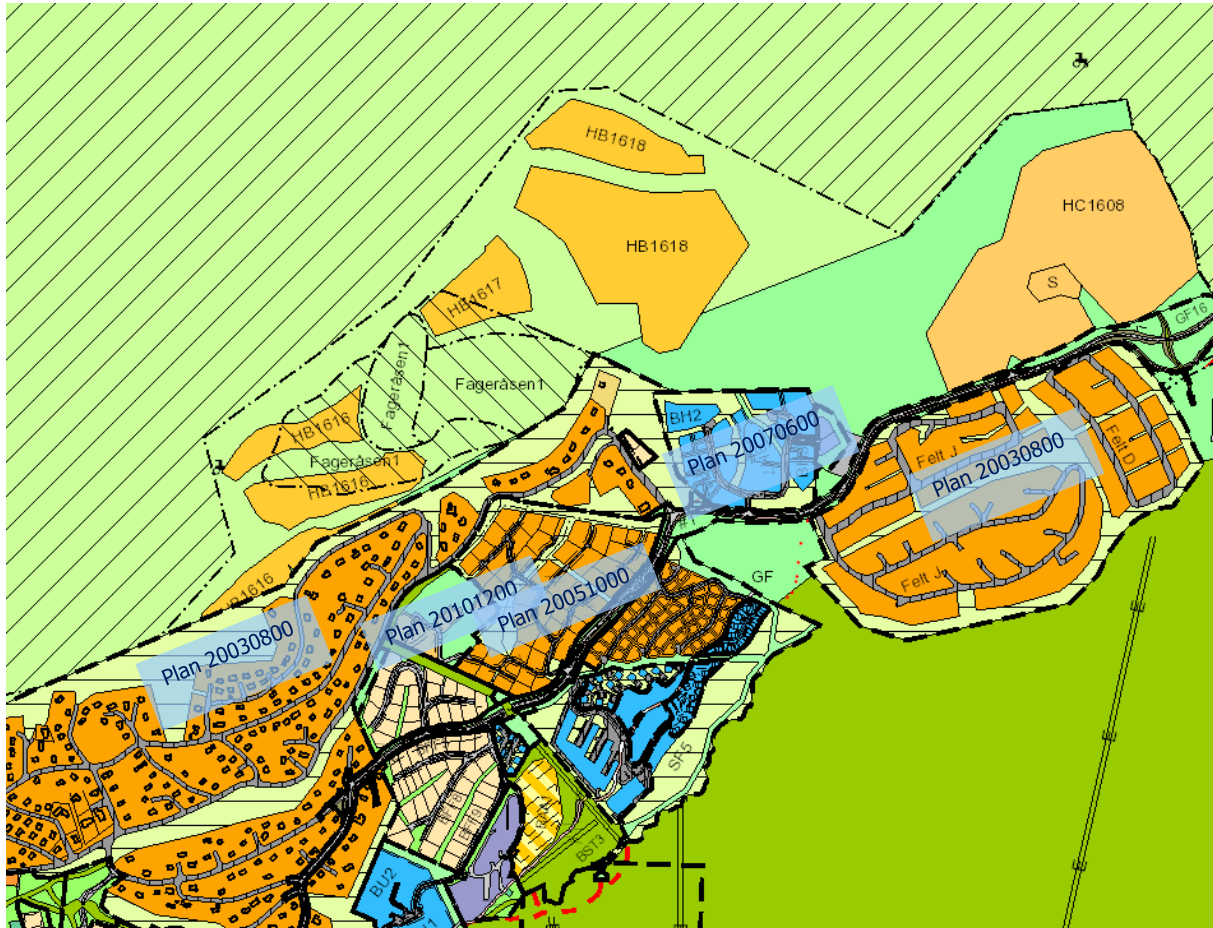
Nord og øst for byggeområdene er det hensynssone friluftsliv. Her gjelder det at friluftsliv skal ha fortrinnsrett foran annen bruk/tiltak. Ved etablering av tiltak som begrenser friluftslivet skal det finnes avbøtende tiltak. Det tillates etablert skiløyper, stier, sykkelstier og friluftslivsbygg.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i hovedsak uregulert.

4.4 Tilgrensende berørte reguleringsplaner

Vest, sør og øst i planområdet finnes flere reguleringsplaner som i noen grad berøres.



220101200

Liste over gjeldende berørte reguleringsplaner:

- Detaljregulering gangveg/fortau langs Fageråsvegen – Trysil Høyfjellsenter-Miljøstasjon (planid 20160300)
- Detaljreguleringsplan for HB1614 og HB1615 i Fageråsen (planid 20140700)
- Reguleringsplan for R1385 B-området (planid 20070600)
- Reguleringsplan for R 1390, R 1392 og R 1393 i Fageråsen (planid 20050300)
- Reguleringsplan for D, H, J, M, R og T i Fageråsen (planid 20030800)

4.5 Temaplaner

4.5.1 Kommunedelplan for klima- og energi i Trysil Kommune (vedtatt 2022)

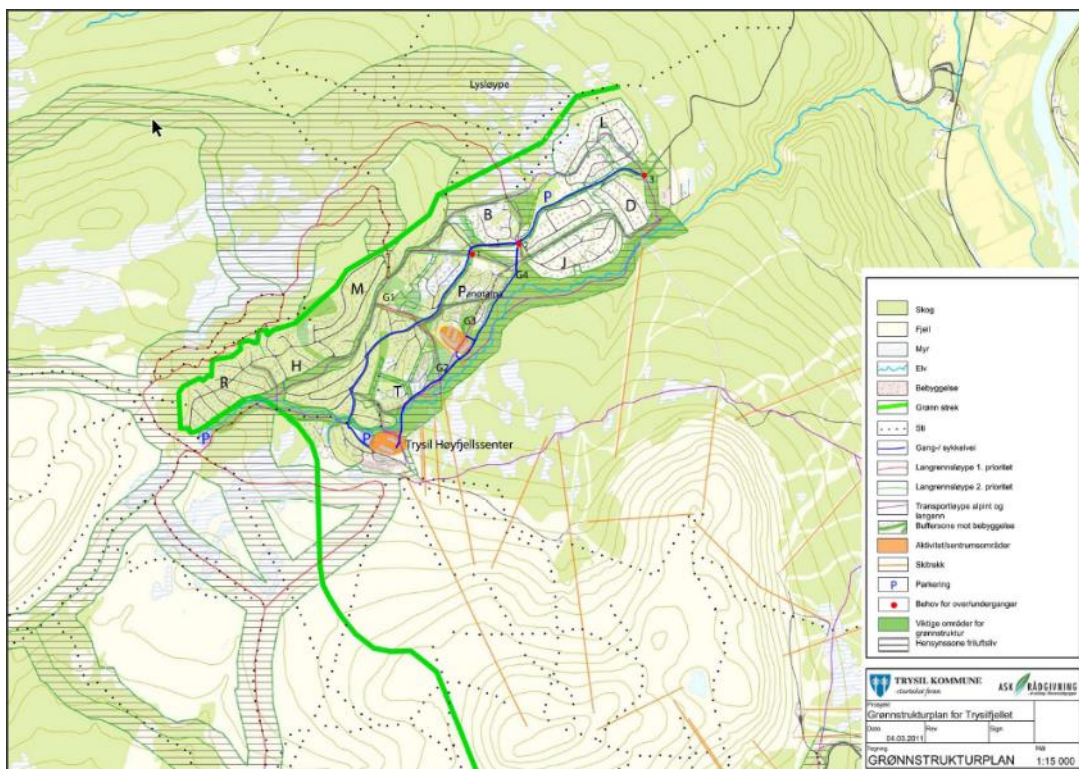
Trysil kommune sin kommunedelplan for klima og energi ble vedtatt i kommunestyret i 2022. Et hovedmål i planen er at innen 2030 skal Trysil kommune redusere kommunens årlige klimagassutslipp med 40% jf. 2017 nivå. Som ett av to hovedmål for arbeidet med transport og arealplanlegging i Trysil skal kommunen ha et miljøvennlig og arealeffektivt utbyggingsmønster som reduserer behovet for intern bilbruk og reduserer CO₂-utslipp fra den lokale biltrafikken.

4.5.2 Grønnstrukturplan – Trysilfjellet (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, landskapsilhuetter, kulturlandskap, vann og vassdrag og andre viktige landskapselementer som en del av grønnstrukturen».

Planen ble utarbeidet i som del av kommuneplanens arealdel 2014-2025, men ble aldri formelt vedtatt. Den har ingen juridisk virkning, men er benyttet som retningslinje for videre utbygging i Trysilfjellet.

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. Disse framgår av vedlegg 3 til planbestemmelsene for kommuneplanens arealdel, jf. bestemmelsenes pkt. 3.2.

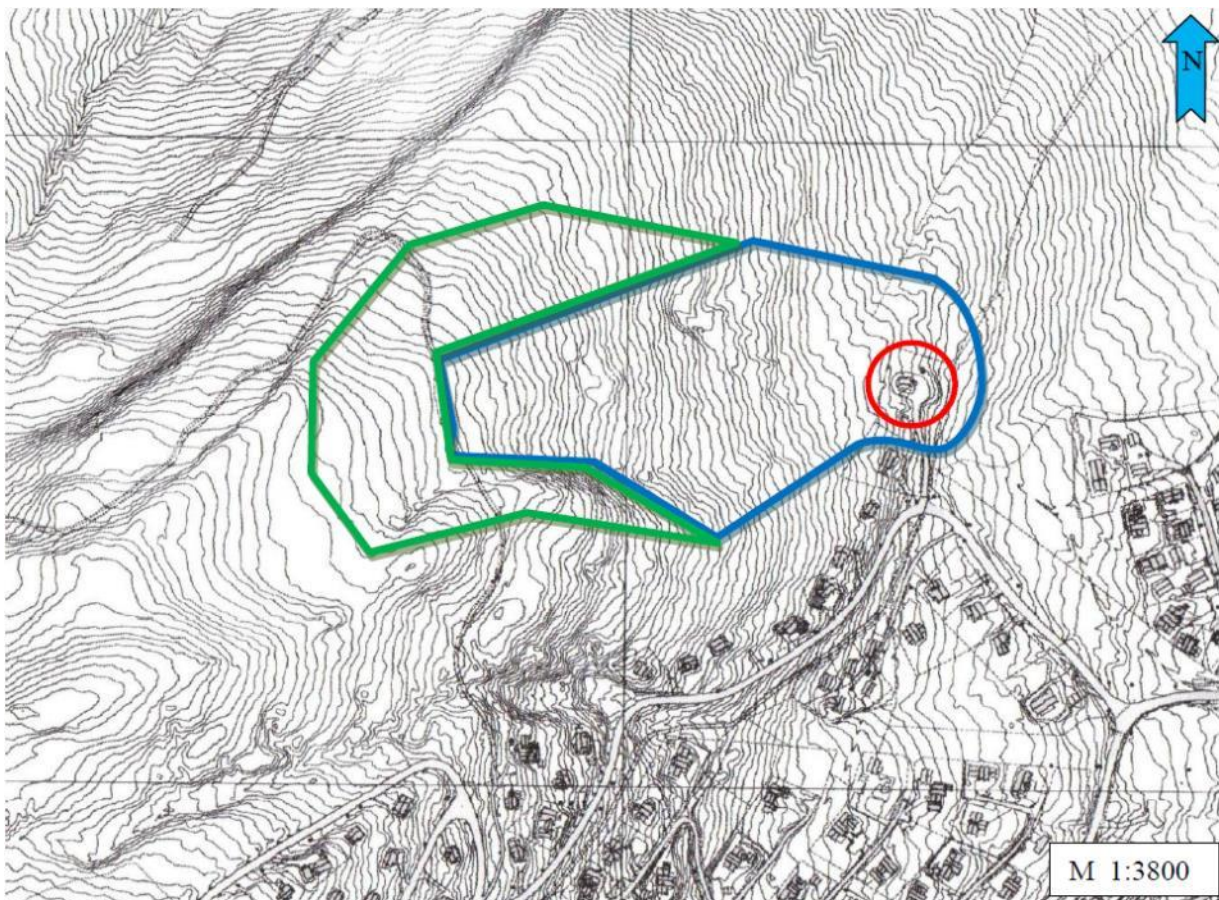
Tabell 1 - Grønnstrukturplanens grenseverdier for å kvalifisere til ski inn/ski ut prinsippet

Stigningskrav bosted/ skiveg/heis og anlegg	Bosted (Trysil sentrum) <-> gondol/stolheis/anlegg	Hytte <-> skiveg/heis/anlegg	Alpint senterbosted <-> skiveg/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.



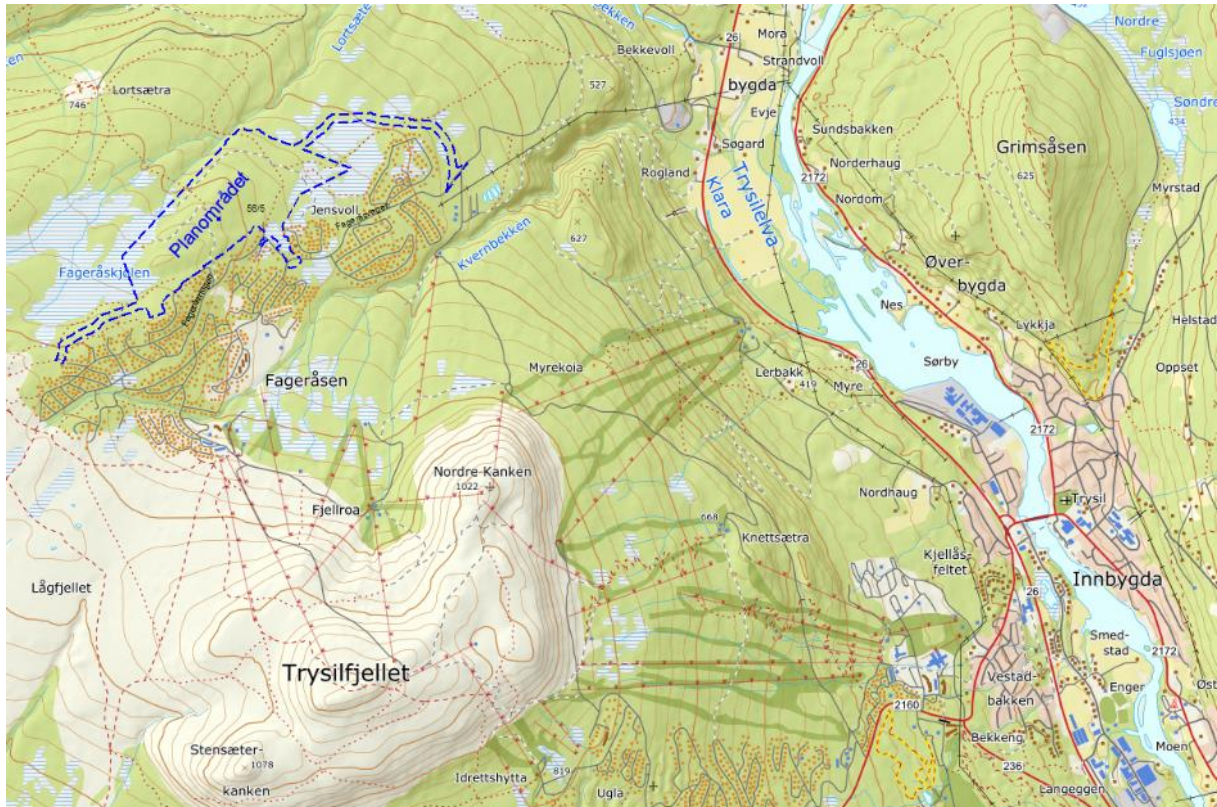
Figur 3 - Kart som viser oppdatert soneinndeling fra Områdebeskyttelsesplanen. Rød sirkel angir sone 0 (selv brønnområdet), blått angir sone 1 (nær tilsigsområde), grønt angir sone 2 (fjernt tilsigsområde)

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 Lortseterbekken og mot nord og nordøst grenser det til den ubebygde delen av Gnr./Bnr. 56/5. Planområdets størrelse er på ca. 940 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. 940 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 nordøst.



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 fra 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 hensynte dyre- og planteliv. Det går stier i ytterkant av området, samt en langrennsløype gjennom området.



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

Planområdet er dominert av granskog med trær på 12-18 m høyde.



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 ubebygget, med unntak av et mindre bygg i tilknytning til brønnområdet. Sør for planområdet finnes den etablerte delen av Fageråsen hyttefeltet med ca. 1600 eksisterende hytter.

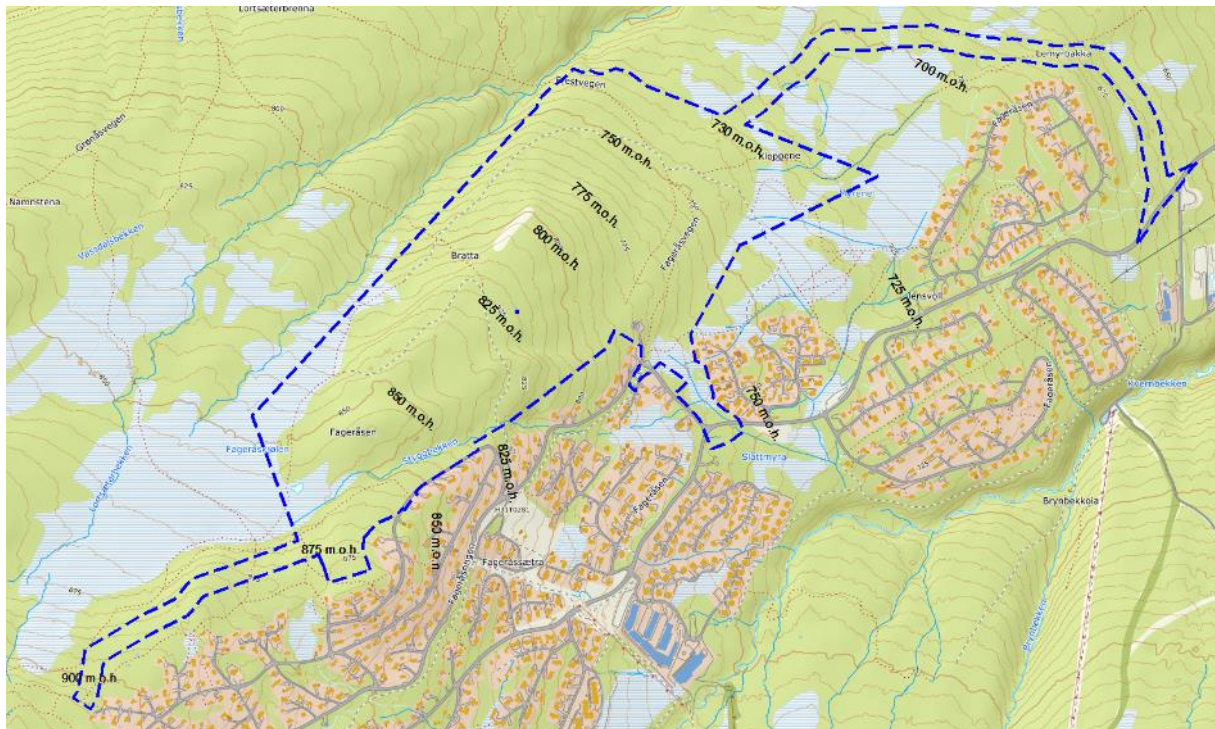


Figur 8 - Dronefoto som viser etablert del av Fageråsen hytteområde

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

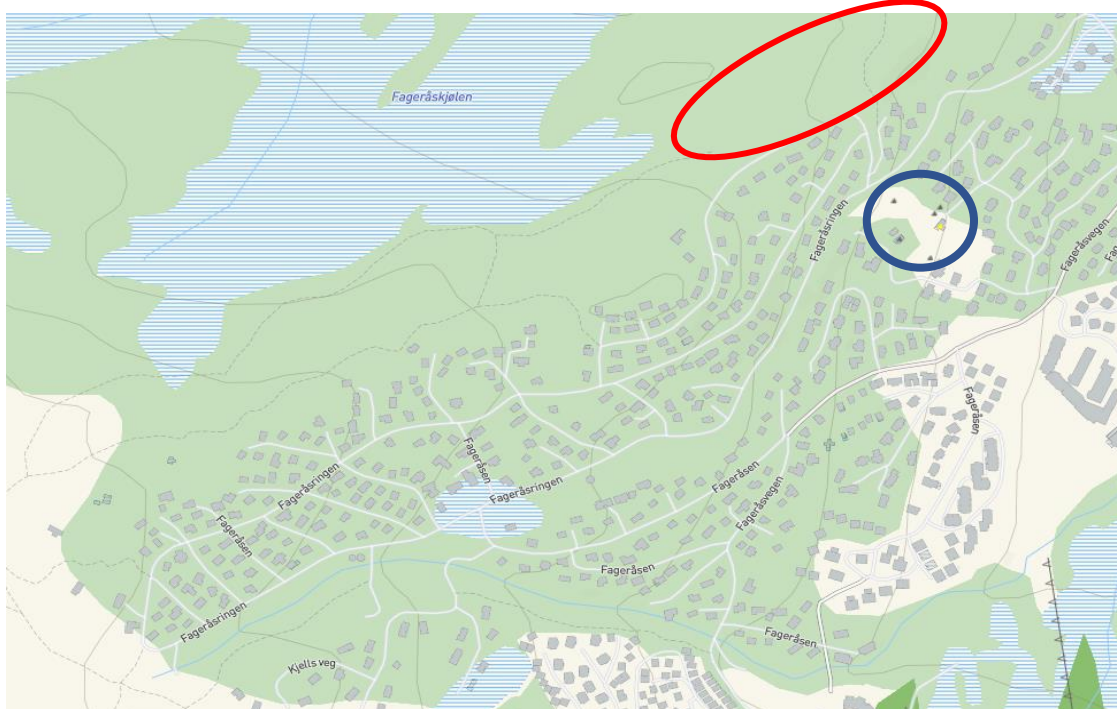
5.5.2 Solforhold

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 terrengråningen 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.

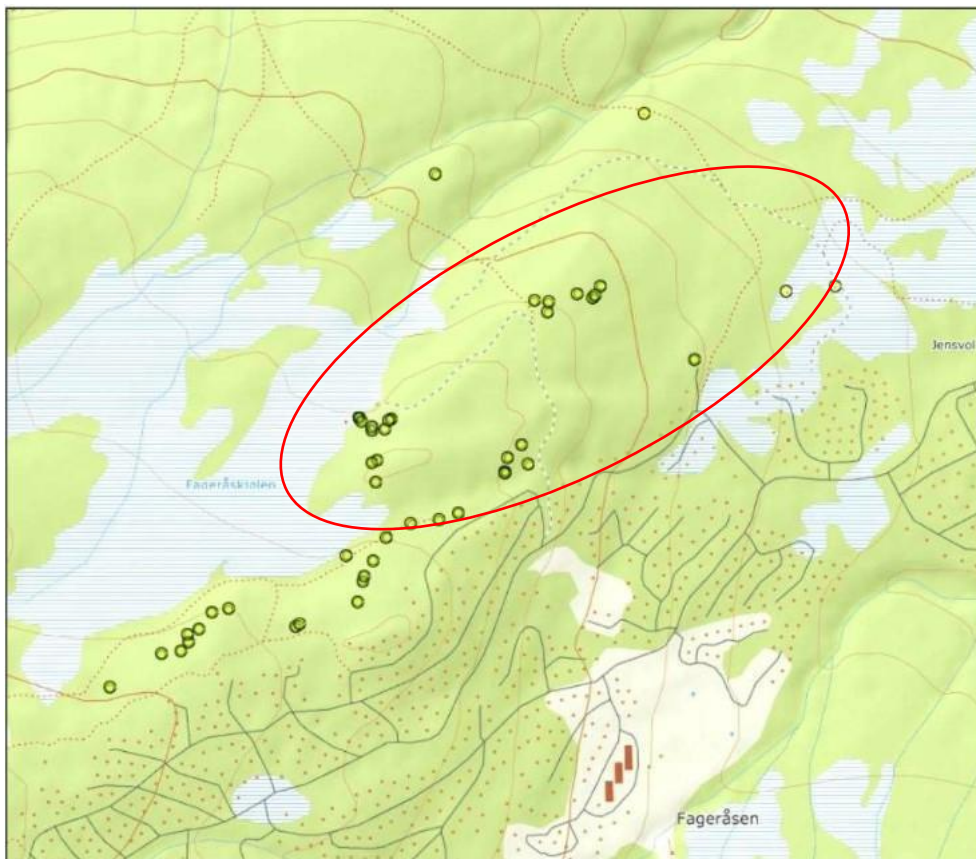


Figur 11 - Rød ring viser plassering til planområde. Blå ring viser registrerte SEFRAK bygg. Kilde: kommunekart.com

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 planavgrensningen 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 registret forekomst av en truet soppart - svartonekjuke (NT). Videre er det registrert fire rødlistede lavtyper, herunder gråsotbeger (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), svartsonekjuke (10), sprikeskjegg (3) og gråsobeger (2). Kilde: Naturmangfoldsrapporten



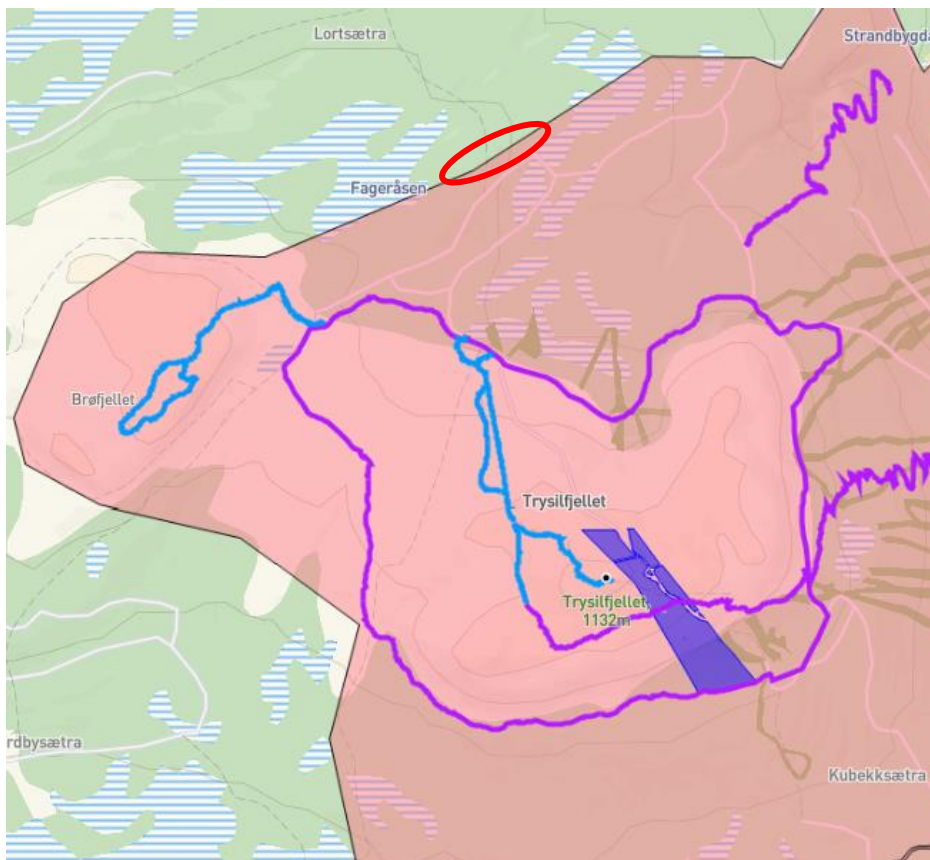
Figur 13 - Bilde av dødt tre som er viktig for lavararter

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.



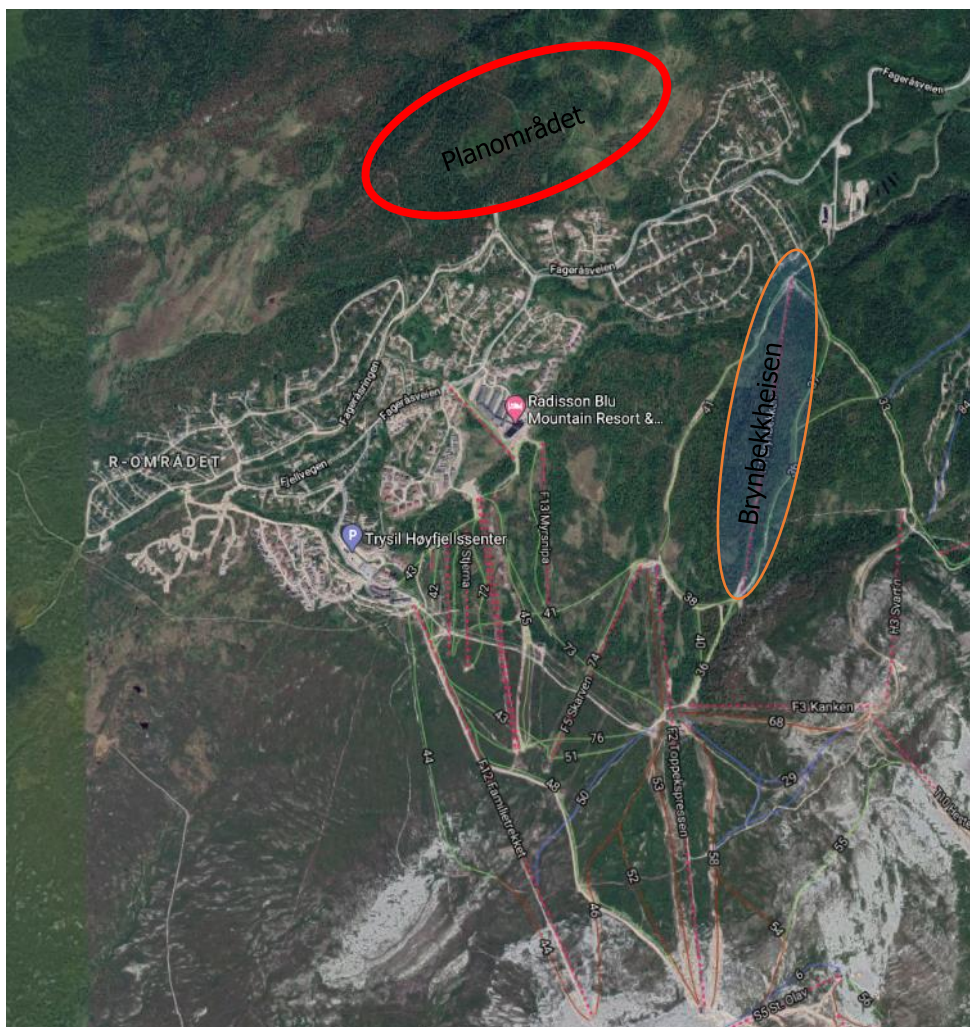
Figur 14 - Kartutsnitt som viser Trysilfjellet friluftsområde og turveger i området. Den lille flaten øst for Trysilfjellets topp er statlig sikret friluftsområde

5.8.2 Skisport

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



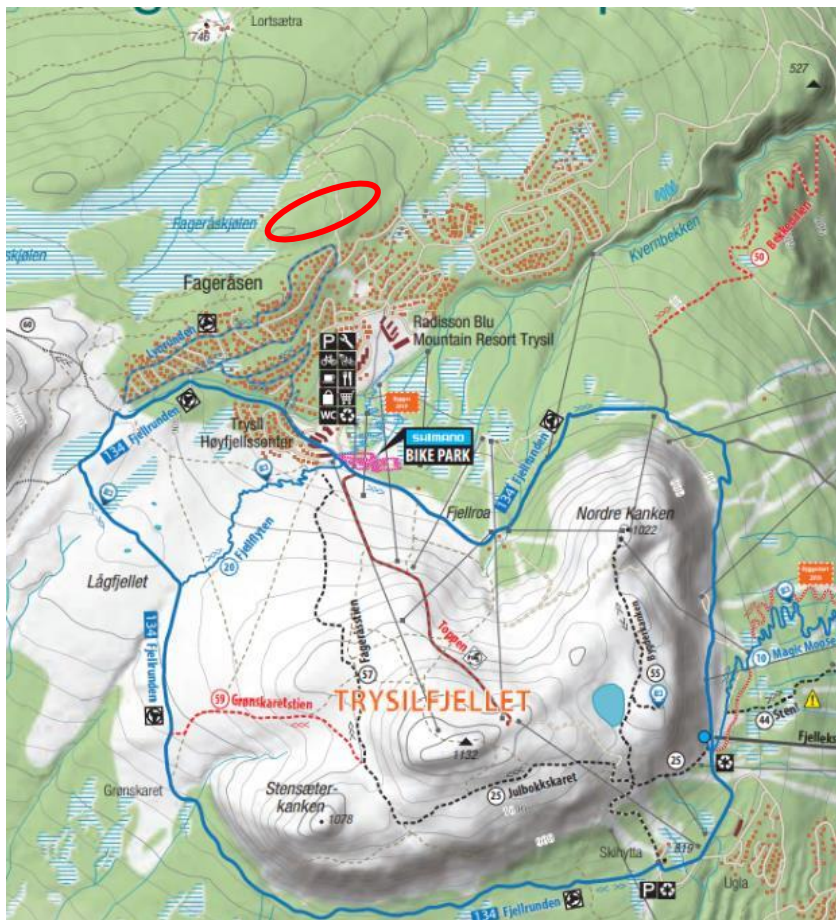
Figur 15 - Løypekart for skisport (slalåm). Kilde: Skistar.com



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

5.8.3 Terrengsykkelanlegg

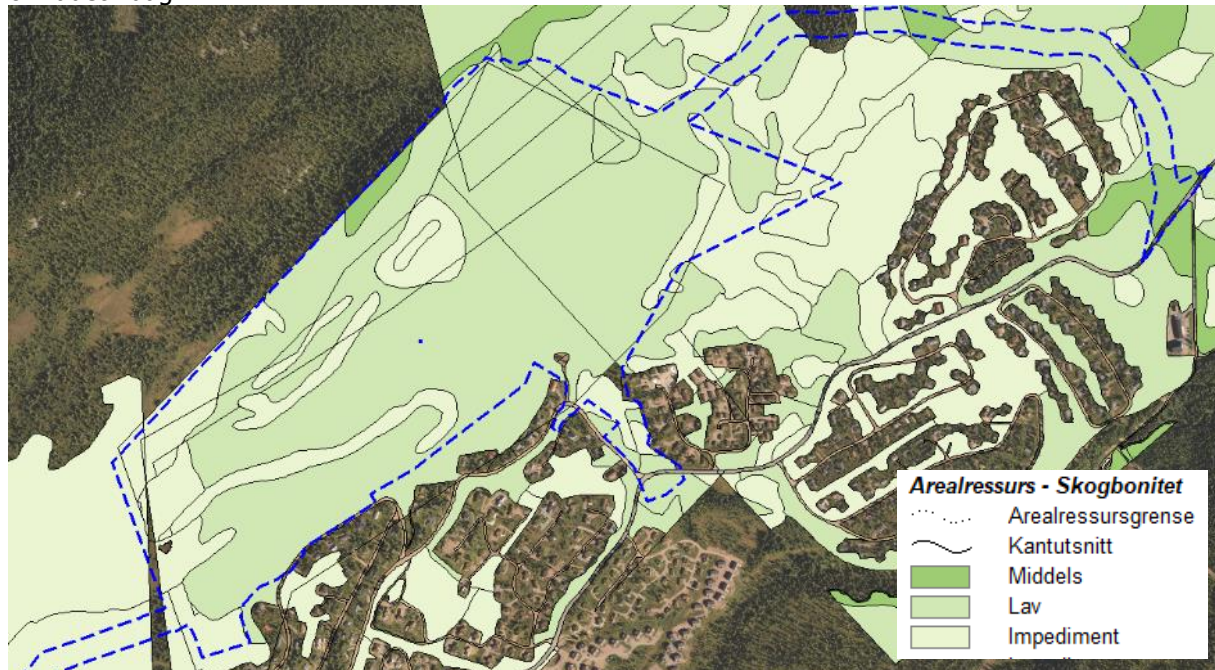
I forbindelse med eksisterende slalåmanlegg er det også etablert terrengsykkelløyper. Det er ønskelig å knytte det nye hytteområdet sammen med eksisterende terrengsykkelanlegg.



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.



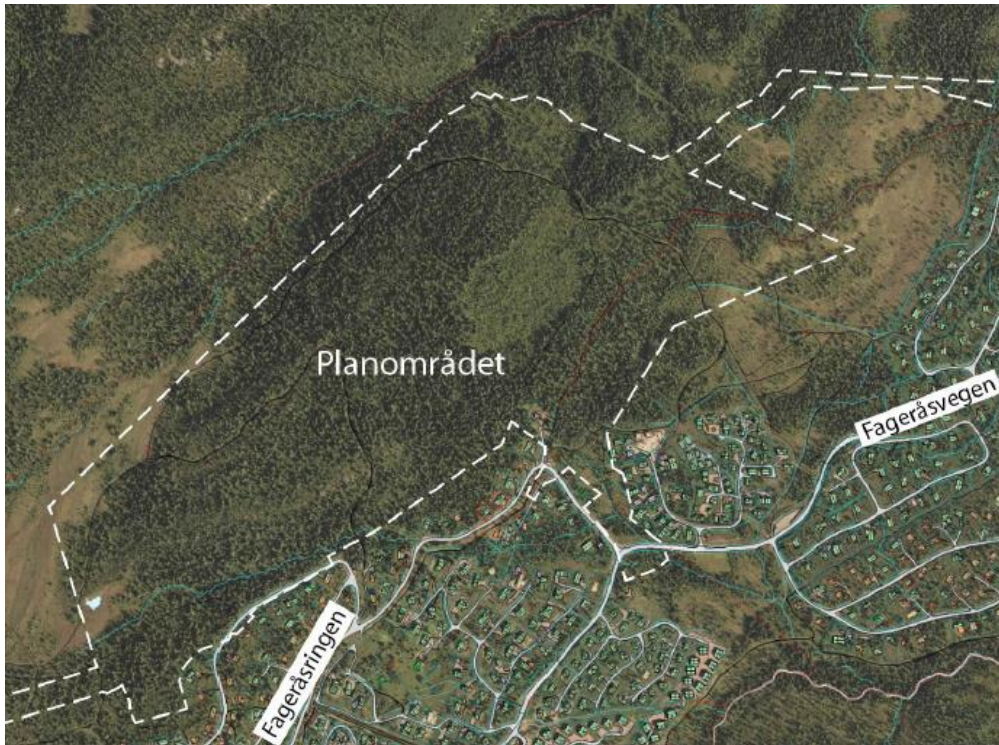
Figur 18 – Skogsbonitet i området. - Kilde AR5

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

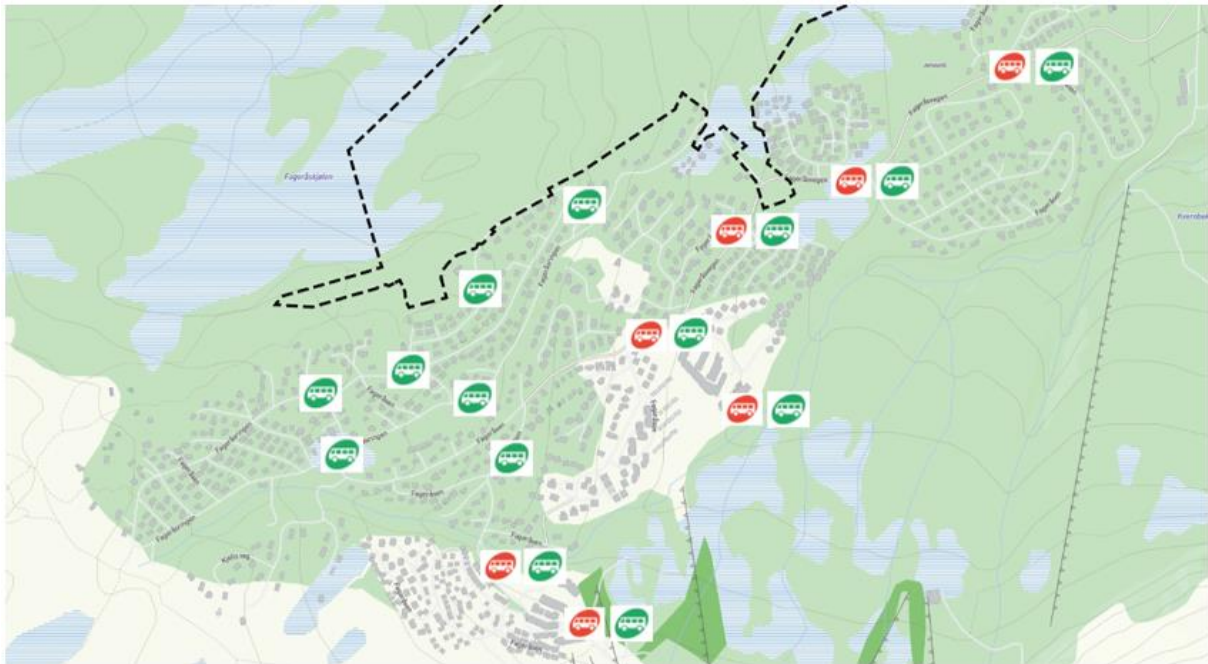
Planområdet er planlagt med adkomst fra Fageråsvegen og Fageråsringen. Det er ikke registreringer på trafikkmengde for disse to vegene. Fageråsvegen har avkjørsel fra Trysilvegen hvor ÅDT er 2000 kjt./døgn iht. SVVs Vegkart.

Fageråsvegen gir adkomst til et større hytteområde (ca. 1600 hytter/leiligheter) 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.

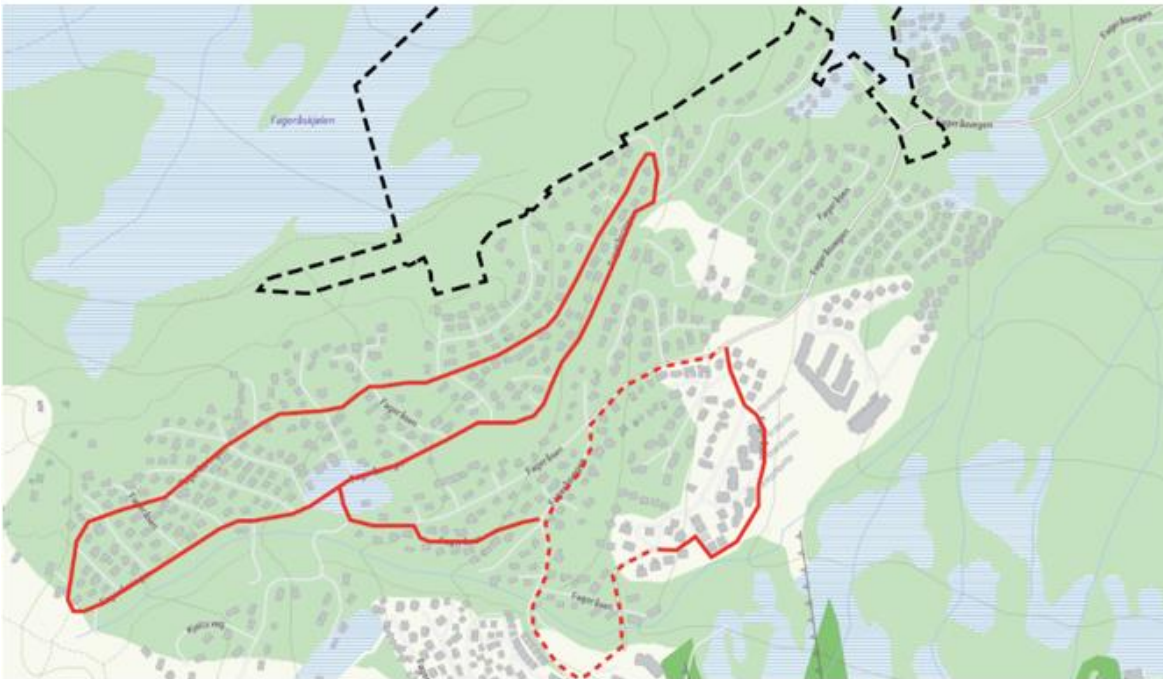


Figur 20 - Stoppesteder for skibuss (rødt) og skyttelbuss (grønn). Kilde: mobilitetsplanen

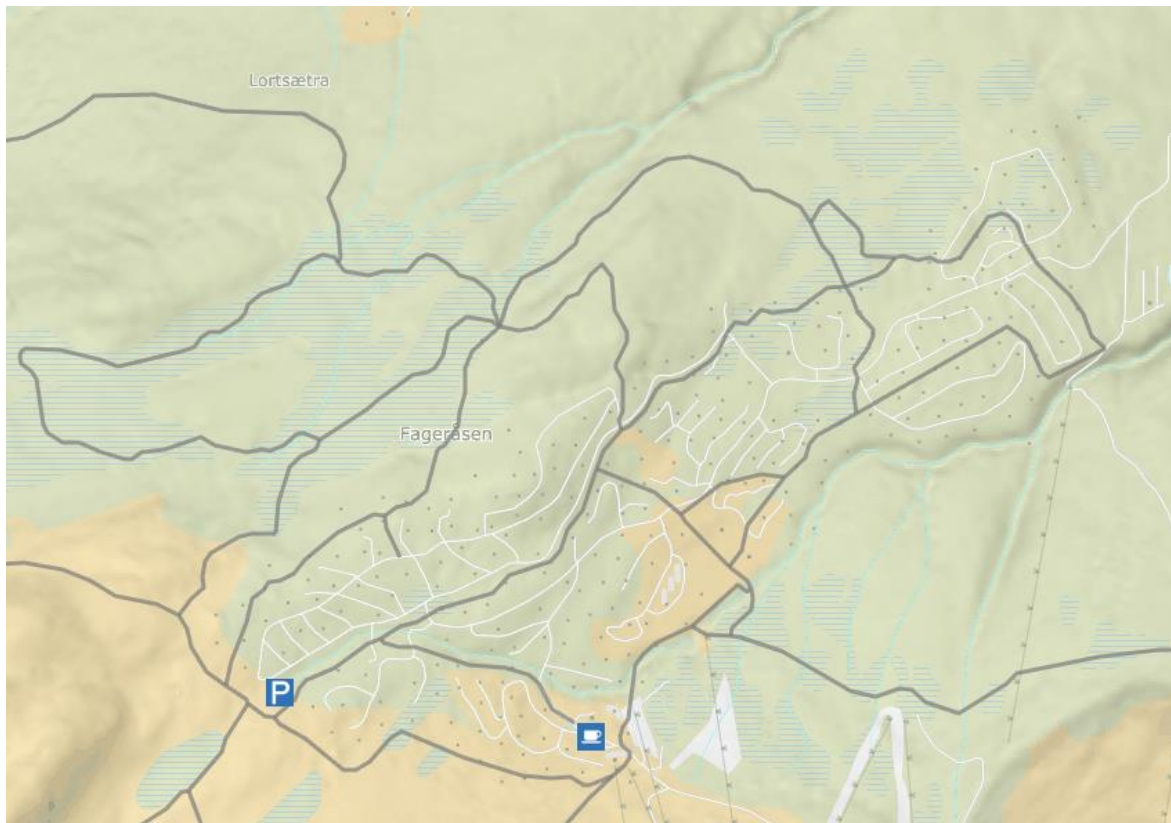
5.10.4 Gang-/ski-/sykkelforbindelser

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/fortau. 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

På Fageråsen ligger det i dag vann- og avløpsledninger som tilhører Fageråsen Hytteområde AS.

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.

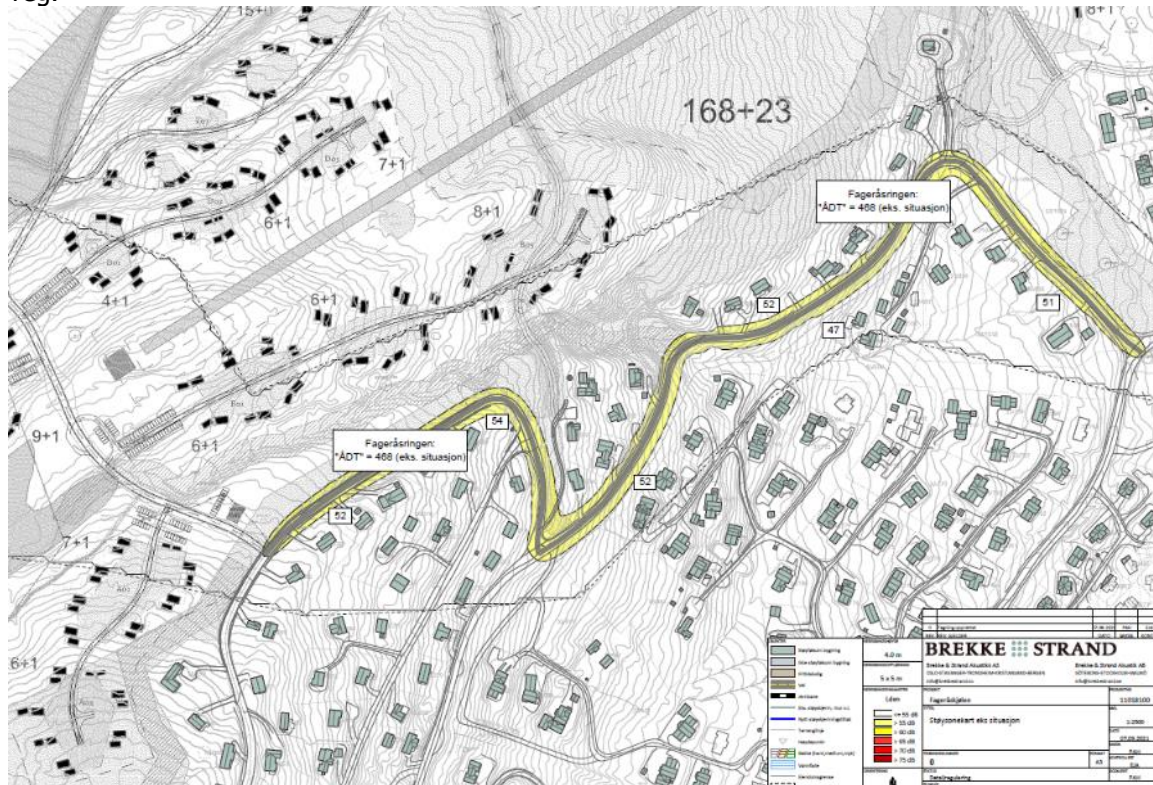
5.15 Grunnforhold

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 skrånninger ved Fageråsen og Bratta er ikke inkludert i kartgrunnet.

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

Som følge av vurderingene i ROS-analysen og opprinnelig georapport så er det utført utfyllende Ras vurdering og flomfarevurdering, begge i regi av Sweco.

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:

Rapport	Fagansvarlig	Dato	Beskrivelse
KU	Multiconsult	29.10.21	Beskriver konsekvensen ift. utvalgte tema
ROS-analyse	Head Energy	08.02.24	Sannsynlighet og konsekvens av uønskede hendelser
Støyrapport	Brekke Strand	12.10.21	Støysituasjon ift. vegstøy
VA-Rammeplan	Matheo Eiendom	27.03.24	Håndtering av vann, avløp, brannvann og overvann
Mobilitetsplan	Head Energy	10.09.21	Turproduksjon og reisemiddelfordeling
Naturmangfoldnotat	Reidar Haugan	13.03.23	Eksisterende naturmangfoldverdier i området
Geoteknisk rapport	Procon	16.09.21	Grunnforhold og skredfare
Trafikknotat	Head Energy	26.10.21	Veg geometri for planlagt vegsystem
Ski inn/ski ut notat	Jan Lindstad	14.11.23	Hvordan ski inn/ski ut løses
Skredsrapport	SWECO	des. 23	Skredfare for områder med bratt terreng
Flomfarevurdering	SWECO	nov. 23	Flomfare ifm. 200 års flom i Skidbekken
Langrennsløype tilpasning	Head Energy	30.05.24	Tilpasning av helning for nye langrennsløyper
Supplerende naturmangfoldnotat	Reidar Haugan	jul. 24	Eks. naturmangfoldverdier i nye langrennsløyper

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 – Plankart for Fageråskjølen

Tabell 2 - Reguleringsformål som inngår med areal og fordeling av areal (vist i daa)

Feltnavn	Formål	SOSI-kode	Eierform	Areal (m2)	%
AVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	Felles	28 712	3,1 %
EA	Energianlegg	1510	Annen eierform	224	0,0 %
FVA	Fjernvarmeanlegg	1520	Annen eierform	4 294	0,5 %
FO	Fortau	2012	Annen eierform	286	0,0 %
FL	Friluftformål	5130	Annen eierform	385 194	41,0 %
FB	Fritidsbebyggelse	1120	Felles	181 567	19,3 %
GG	Gangveg/gangareal/gågate	2016	Felles	269	0,0 %
KV	Kjøreveg	2011	Felles	31 827	3,4 %
NV	Naturvern	5300	Annen eierform	83 603	8,9 %
T	Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	Annen eierform	1 088	0,1 %
P	Parkering	2080	Felles	7 722	0,8 %
ISA	Skianlegg	1410	Annen eierform	119 122	12,7 %
SKI	Skiløypetrasé	1420	Annen eierform	36 151	3,8 %
TD	Turdrag	3030	Annen eierform	37 990	4,0 %
VF	Vannforsyningsanlegg	1541	Annen eierform	7 310	0,8 %
V	Veg	2010	Felles	14 251	1,5 %
TOTALT				939 609	100,0 %

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Fritidsbebyggelse – f_FB1a-11c



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

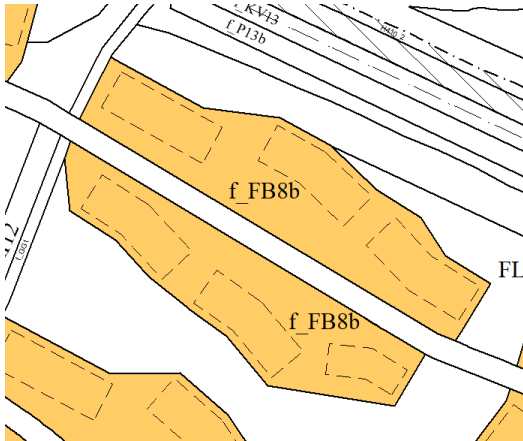
Innenfor f_FB1a-11C legges det opp til fritidsbebyggelse med inntil 166 hytter og 23 felles anneks. Formål fritidsbebyggelse har et samlet areal på ca. 182 daa. Formålsfeltene representerer grupperinger av fritidsbebyggelsen i tunformasjoner. Fordeling av hytter og felles anneks på formålsfeltene er gjengitt under i Tabell 3.

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

Felt	Ant.hytter	Ant.anneks
f_FB1a	7	1
f_FB1b	7	1
f_FB2a	6	1
f_FB2b	6	1
f_FB2c	8	1
f_FB3a	7	1
f_FB4a	3	1
f_FB4b	6	1
f_FB4c	5	1
f_FB5a	6	0
f_FB5b	3	0
f_FB5c	3	0
f_FB5d	2	0
f_FB5e	1	0
f_FB5f	8	0
f_FB5g	7	1
f_FB6a	7	1
f_FB6b	6	1
f_FB7a	5	1
f_FB7b	4	1
f_FB7c	9	1
f_FB8a	5	1
f_FB8b	5	1
f_FB8c	5	1
f_FB9a	8	0
f_FB9b	7	1
f_FB10a	5	1
f_FB11a	6	1
f_FB11b	3	1
f_FB11c	6	1
Sum	166	23

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_FB5f og f_FB9a viser planen ett felles anneks på hvert tun. Se beskrivelse av felles anneks i eget avsnitt under. Tunene f_FB5a-e deler felles anneks i tun f_FB5e.



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



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

Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet, og resterende arealer innenfor formålsgrensen 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_FB5a-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 30 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_FB1a-11c er tenkt arrondert i tunformasjon med hovedinnganger som henvender seg inn mot tunrommet og tunvegen. Slik har hver hytte en offentlig side inn mot tuset og en mer privat side bort fra tuset.

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 tuset.

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 satt 2 m fra hyttevegg midt på «tomten» for å gi fleksibilitet til endelig plassering av bygget på tomta. 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

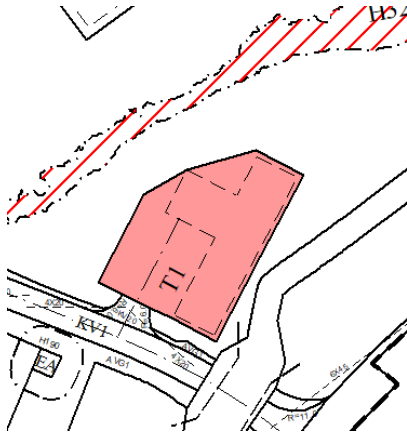
For å unngå store inngrep i terrenget og bedre hensynta vegetasjon og miljø skal bebyggelsen punktfunderes. Utdypende beskrivelser av hyttenes størrelse og utforming finnes i kapittel 6.3

Felles annek

Alle tunene med unntak av f_FB9a har felles annek på tunet som skal være et tilbud til felles bruk for alle hyttene innenfor tunet. Tunene f_FB5a-f har tilgang til felles annek innenfor formålet f_FB5e. Plasseringen av felles annekene varierer mellom tunene. Det er tenkt at ett 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, men felles annek tillates ikke å være i 2 etasjer. 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 6.3.1.

6.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting – T1

Felt T1 er plassert sørvest i planområdet ved påkoblingen til tilgrensende eksisterende vegsystem i Fageråringen. Formålsfeltet skal inneholde et servicebygg som kan fungere som base for person- og bagasjetransport mellom parkeringsplasser og hytter, og ellers for drift og vedlikehold av hyttefelt og skianlegg på Fageråskjølen. I planen er det lagt opp til 12 parkeringsplasser med ladepunkt tiltenkt ATV og snøscootere. Selve servicebygget kan oppføres i 1 etasje på inntil 300 m², og plasseres innenfor byggegrensen på plankartet. Bygget skal inneholde kontorlokaler og toalettfasiliteter for de ansatte.



Figur 30 - Utsnitt fra plankart som viser T1 med tilhørende byggegrense

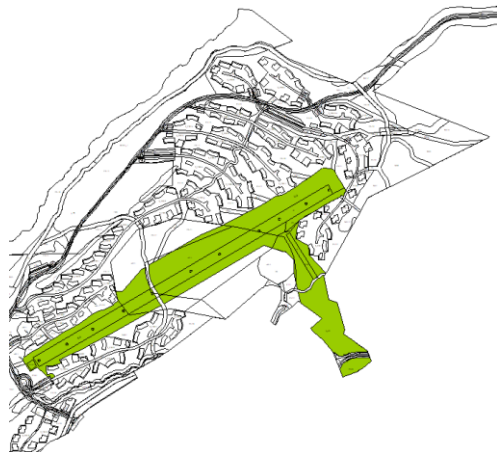


Figur 31 - Utsnitt fra 3D-modell som viser servicebygg og tilhørende p-plasser

6.2.3 Skianlegg – ISA1-4

Alpinanlegg / Nedfart

Formålsfelt ISA er område avsatt til alpinbakke/nedfart for hytter på Fageråskjølen. Området vil ha to bakker; en lengre bakke som går fra toppen av bakken i sørvest 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_SKI12. 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.



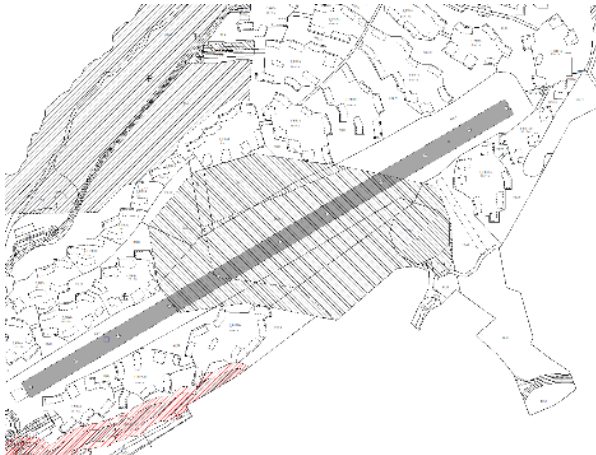
Figur 32 - Utsnitt fra plankart som viser plassering av de to alpinbakkene



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

Skiheiser

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 i ISA1 skal det etableres to 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 (SKI12) i sørvest 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.



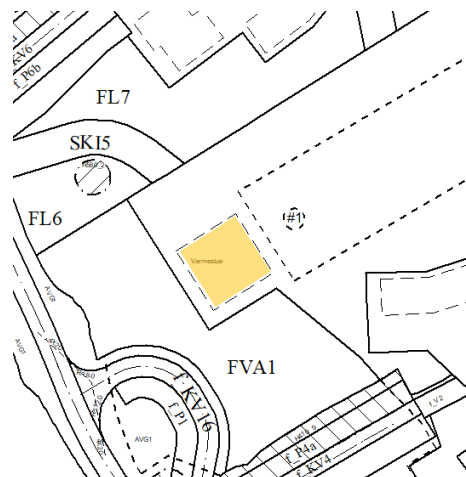
Figur 34 - Utsnitt fra plankart som viser bestemmelsesområde #2-3 innenfor ISA1-2, markert med grått



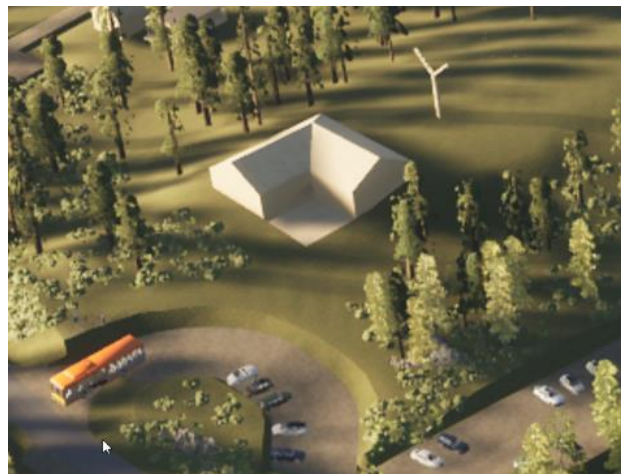
Figur 35 - Utsnitt fra 3D-modell som viser skianlegg sett fra sørvest ved skibåndet.

Varmestue

Innenfor byggegrense sørvest i ISA1 kan det etableres en varmestue for alpinanlegget på inntil 400 m² BRA, fordelt på 2 etasjer. Varmestuen er tenk 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 beverning i varmestuen, men salgsautomater og lignende kan etableres.



Figur 36 - Utsnitt fra plankart som viser byggegrense til varmestuen, markert med gult

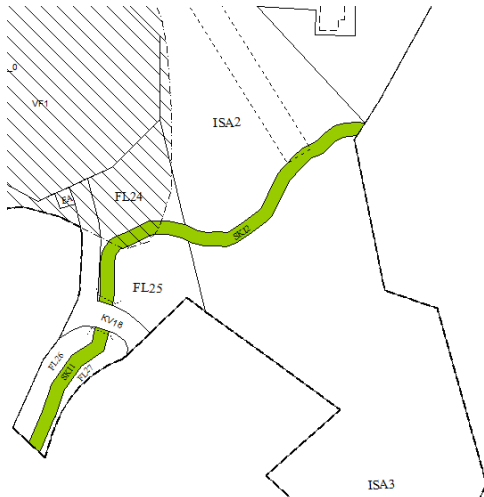


Figur 37 - Utsnitt fra 3D-modell som viser mulig utforming av varmestue

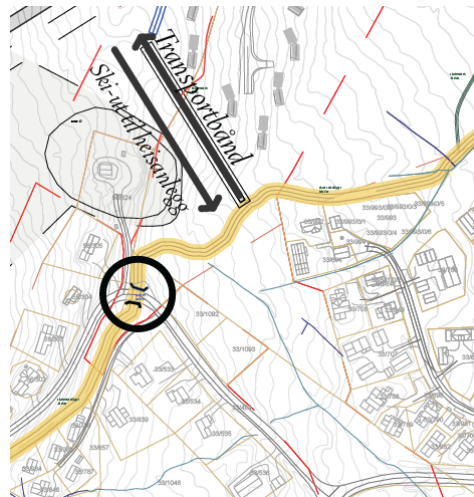
6.2.4 Skiløype – SKI1-16

SKI1-2

Innenfor SKI1-2 skal det være skiløype for ski inn/ski-ut som forbinder planområdet med hovedalpinanlegget i Trysilfjellet via skiløype som krysser Fageråsvegen sør for L-feltet og kommer ned til Brynbekkeisen. Eksisterende skiløype videreføres i nytt planforslag. Alpinanlegget i planforslaget forbindes med etablerte skiløyper i sørlige ende av planlagt skibånd.

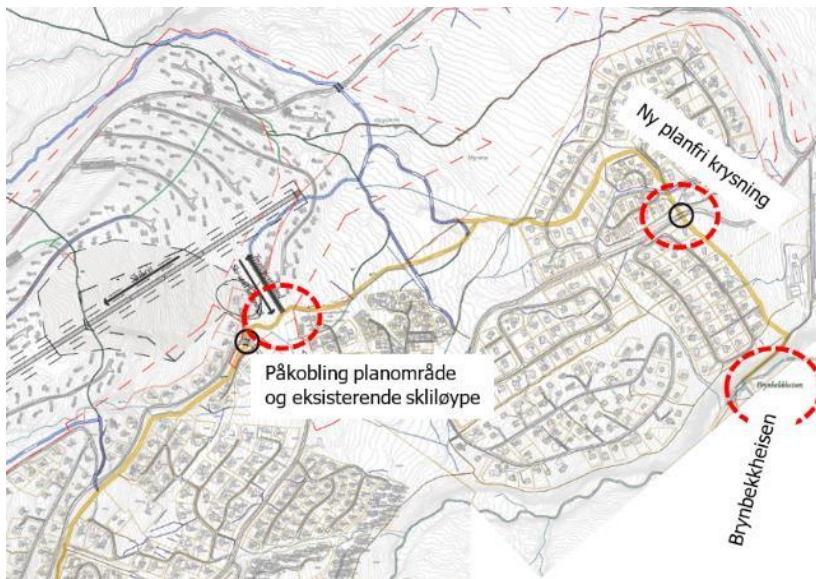


Figur 38 - Utsnitt fra plankart som viser skiløype ved sørlige ende av transportbåndet



Figur 39 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser skiløype (i gult) ved sørlig 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 skiløype (i gult) og hvordan denne forbindes til omkringliggende områder på Fageråsen. Sort sirkel markerer lokaliseringspunktet for planfrie krysninger.

o SKI3-21

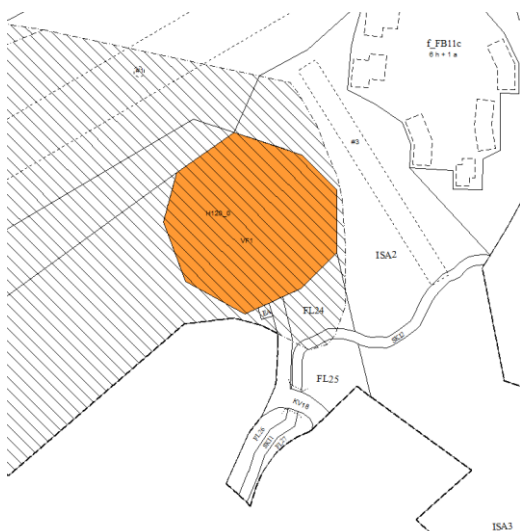
Formålsfelt o_SKI3-21 er områder som kan benyttes til ski-inn/ut. Områdene skal beholdes med vegetasjon slik som i dag, men kan tilrettelegges med inntil 4 m brede skiløyper.



Figur 41- Utsnitt fra plankart som viser skiløyper

6.2.5 Vannforsyningsanlegg – VF1

Formål VF1 er tilknyttet brønnområdet til Fageråsen vannverk. Kun bygninger som er nødvendige for driften av vannverket kan etableres innen formålsgrensen.



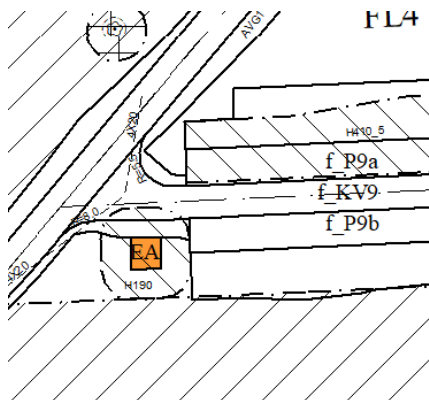
Figur 42 - Utsnitt fra plankart som viser vannforsyningsanlegget



Figur 43 - Utsnitt fra illustrasjonsplan som beskriver utforming og innhold av f_BVF1

6.2.6 Energianlegg – EA

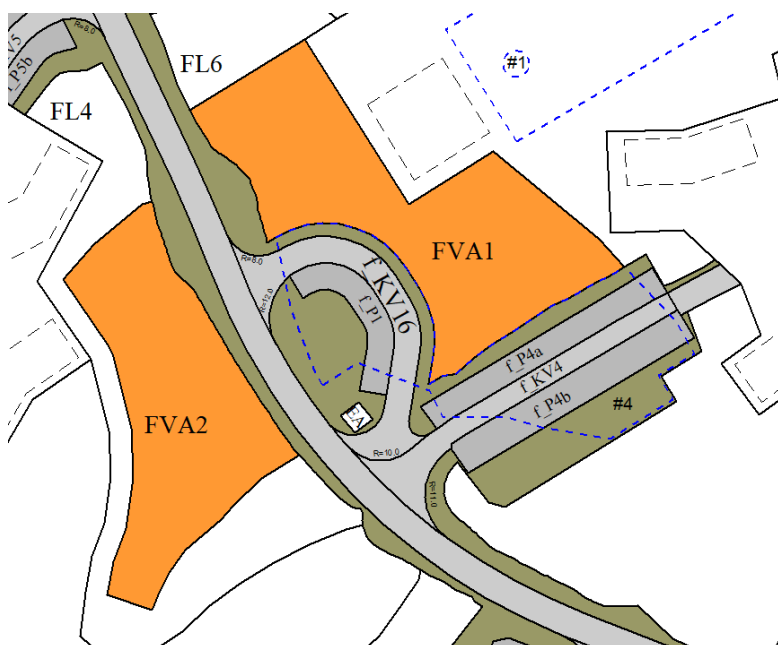
Innenfor formålsfeltene til EA kan det etableres inntil totalt 7 nettstasjoner for tilførsel av strøm til planområdet. Nettstasjonene er plassert i tilknytning samleveg og parkeringsplasser, og er regulert med en størrelse på ca. 5m x 5m. Ytterligere beskrivelser av antall og plassering av nettstasjoner finnes i kapittel 6.14.2.



Figur 44 - Utsnitt fra plankart som viser formål energianlegg

6.2.7 STES-Energibrønner – FVA1-2, samt bestemmelsesområde #4

Innenfor formålsfeltene FVA1-2 og innenfor bestemmelsesområde 4 kan det etableres STES-energibrønnsystem under bakken. Over bakken/på terreng skal området innenfor FVA1-2 arronderes slik at det kan brukes som del av alpinanlegget. Dette området vil med andre ord fungere som en del av alpinanlegget og bruk tillates som innenfor områder for alpinanlegg (ISA1). Innenfor bestemmelsesområde #4 skal området på terreng opparbeides i tråd med formålet i reguleringsplanen (som veg, parkering og annen veggrunn) Eventuell infrastruktur over bakken må merkes eller sikres på en måte som hindrer påkjørsel fra f.eks. preppemaskiner. Se også omtale av brønnområdet i kapittel 6.15



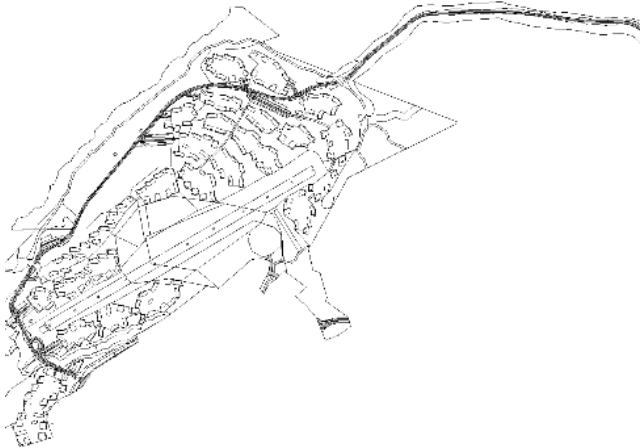
Figur 45 - Utsnitt fra plankart som viser plassering av FVA1-2. Bestemmelsesområde #4 er vist med blå stiptet linje sør for FVA1. Bestemmelsesgrensen følger formålsgrensen til FVA1 i sør (ligger ikke innenfor FVA1)

6.2.8 Samleveg – KV1, KV2 og KV21

Innenfor KV1-2 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 kopler sammen internveger, parkeringsplasser og tunveger tilhørende fritidsbebyggelsen. Vedlikehold og drift av samlevegen skal leies inn. Dette inkluderer snøbrøyting på vintertid.

Den delen av samlevegen som har navn KV1 gir tilkomst til planområdet fra Fageråsringen i sørvest, mens den delen av samlevegen som har navn KV2 gir tilkomst fra Fageråsvegen i nordøst. En mindre strekning (KV21) forbinder KV1-2 på midten. Innenfor dette området skal samlevegen stenges for privatbiler og snevres inn i bredden slik at det kun er plass til ett kjøretøy. KV21 er et naturlig skille mellom adkomst til hytter i sørvest og nordøst, og for å minimere mengden terrenginngrep er det valgt å innsnevre vegen på dette strekket. KV21 er forbeholdt utrykningskjøretøy og bagasjetjeneste, og må vinterbrøytes på lik linje med resten av samlevegen.



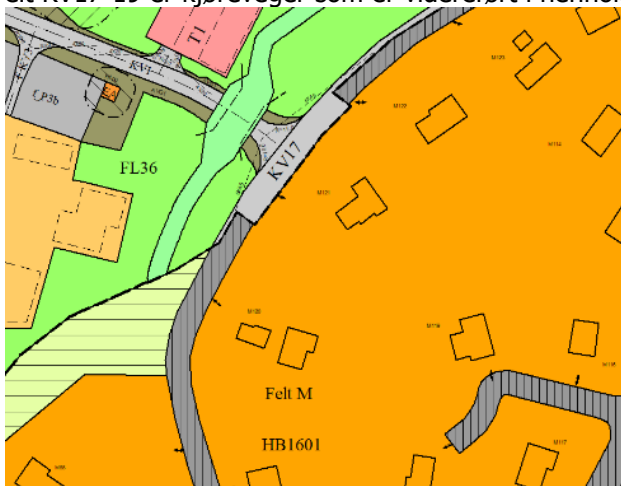
Figur 46 - Utsnitt fra plankart som viser samlevegen



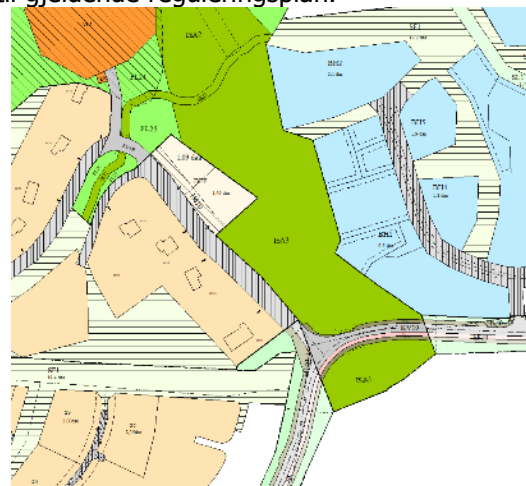
Figur 47 - Utsnitt fra 3D-modell som viser samlevegen i øst ved bro for langrennsløype

6.2.9 Kjøreveg – Felt KV17, KV18 og KV19

Felt KV17-19 er kjøreveger som er videreført i henhold til gjeldende reguleringsplan.



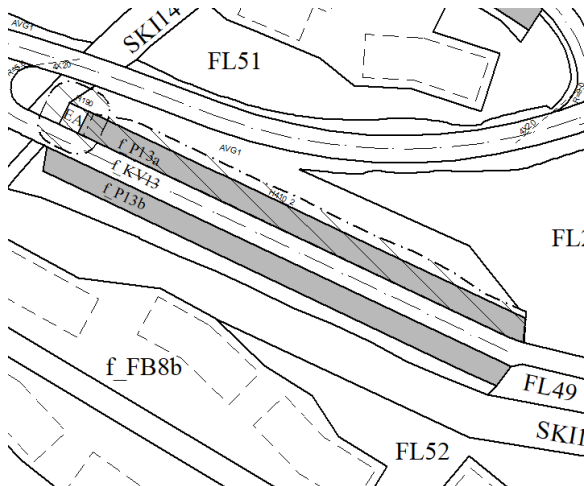
Figur 48 - Utsnitt fra plankart som viser KV17 i sammenheng med vegsystemet i reguleringsplan 20030800



Figur 49 - Utsnitt fra plankart som viser KV18-19 i sammenheng med vegsystemet i reguleringsplan 20030800

6.2.10 Parkering – f_P1-16b

Innenfor f_P1-16b skal det etableres parkeringsplasser for fritidsbebyggelsen i f_FB1a-11c. Utdypende beskrivelser av utforming og lokalisering av parkeringsplassene finnes i kapittel 6.4



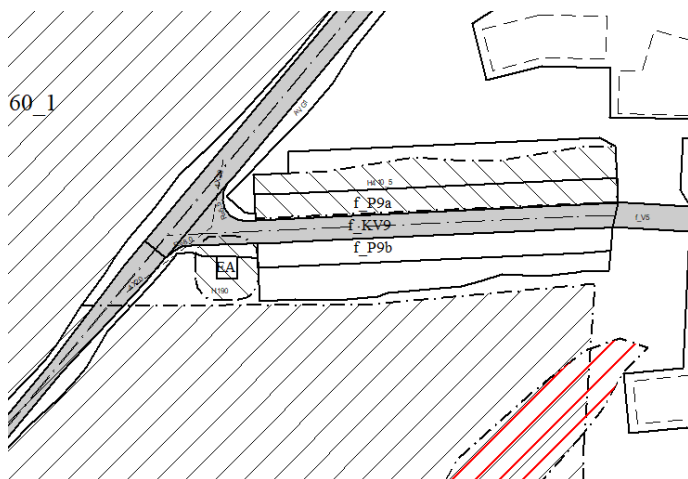
Figur 50 - Utsnitt fra plankart av p-plasser i nord-øst



Figur 51 - 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

6.2.11 Internveg – f_KV2-15

Innenfor f_V2-15 skal det etableres innkjøringsveger inn til parkeringsplassene fra samleveg KV1-2. 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 52 - Utsnitt fra plankart som viser f_KV9



Figur 53 - Utsnitt fra 3D-modell som viser planlagt parkeringsplass med tilhørende internveg

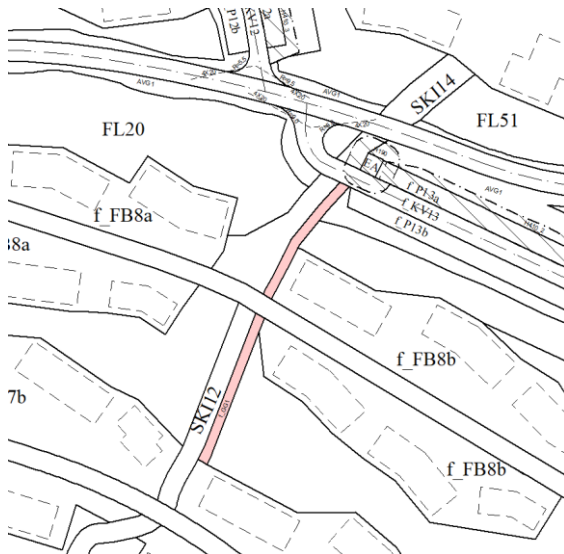
6.2.12 Tunveg – f_V1-12

Feltene 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.

6.2.13 Gangveg fra/til parkeringsplass – f_GG1

Innenfor f_GG1 skal det etableres atkomst/snarveg fra parkeringsplass f_P13a-b 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. Gangvegen skal etableres med bredde minimum 1,0 m og skal kunne dekket med permeabelt dekke 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.



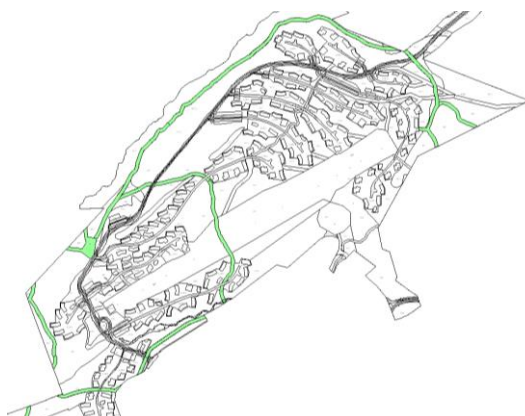
Figur 54 - Utsnitt fra plankart som viser f_SGG1 i rosa

6.2.14 Annen veggrunn (grøntareal) – AVG1-2

Innenfor AVG1-2 etableres grøfter, skjæringer eller skråninger som er nødvendige i forbindelse med utarbeidelse av samleveg, internvegene og parkeringsplassene.

6.2.15 Turdrag – TD1-13

Innenfor TD1-13 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 (KV1-2) overlapper for å unngå trafikkfarlige møtesituasjoner mellom bil og skiløyper. Dette innebærer at det ved overlappingen nordøst på plankartet etableres en bro for planlagt løypetrasé TD1. På kartet har området for krysningen en bredde på ca. 12 m. Bestemmelsene angir tillatt bredde for broen på min. 7 m, og resterende bredde er lagt til for å gi fleksibilitet ved endelig plassering av krysningspunktet i detaljprosjekteringsfasen.



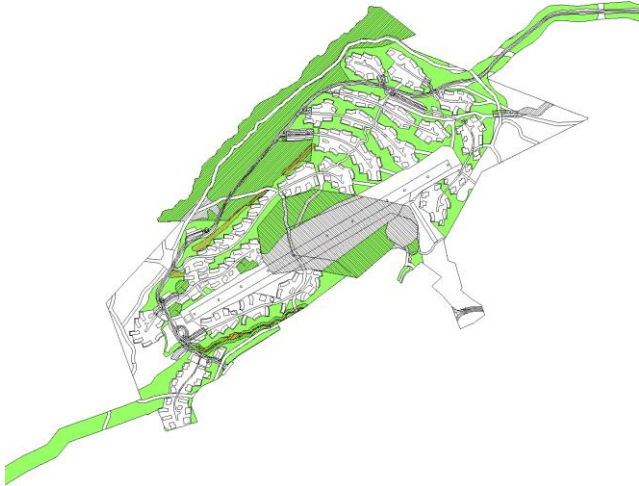
Figur 55 - Utsnitt fra plankartet som viser turdrag



Figur 56 - Utsnitt fra 3D-modell som viser trasé til langrennsløype der denne krysser samleveg i bro

6.2.16 Friluftformål – FL1-40

Innenfor friluftformål 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.

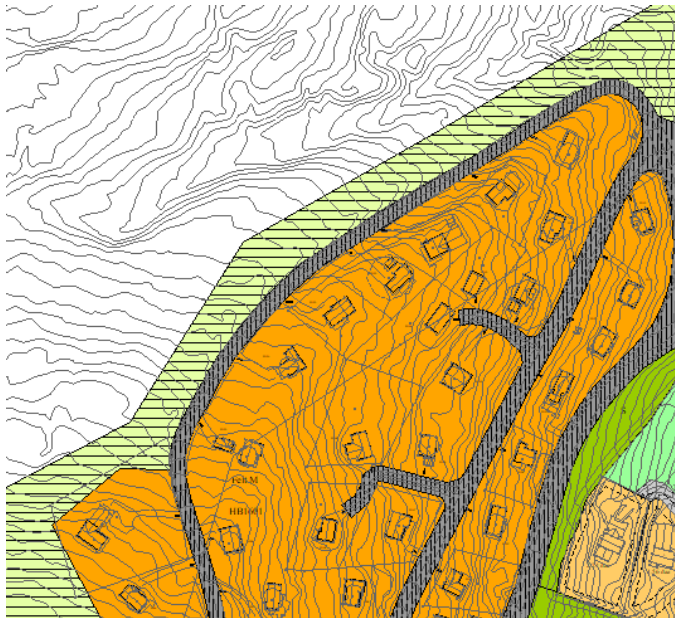


Figur 57 – Utsnitt fra plankartet som viser FL



Figur 58 – Bilde fra befaring 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 59 – Utsnitt fra gjeldende plan som viser buffer på ca. 20 m mot nytt hyttefelt

6.2.17 Naturvern – NV1-24

Reguleringsformålet 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 friluftsliv.



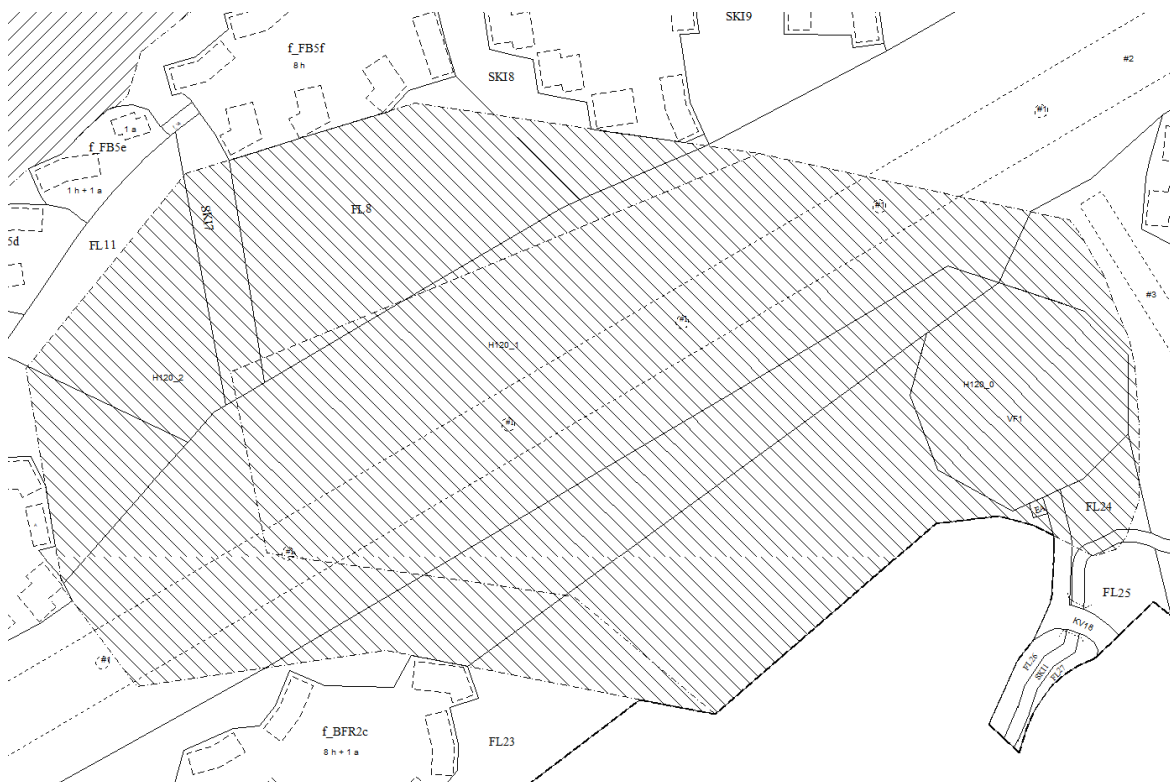
Figur 60 - Utsnitt fra plankartet som viser naturvernformål



Figur 61 - Bilde fra befaringsfoto som viser eksisterende myrområde i vest

6.2.18 Hensynssone område for grunnvannsforsyning – H120_0-2

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 62 - Utsnitt fra plankart som viser hensynssonene H120_0-2

Hensynssone H120_0

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 forurensrer 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

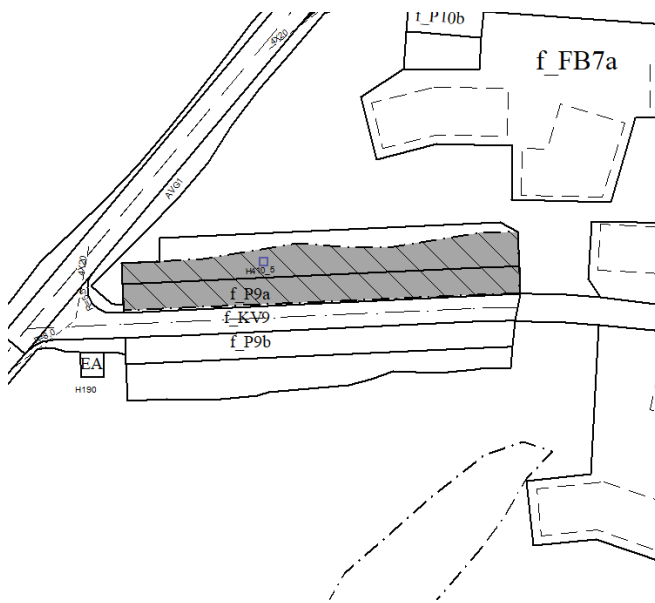
ikke vil forringe vannkvaliteten. På 3 steder angitt på plankartet med bestemmelsesområder tillates det oppført fundamenter til skiheisen etter nærmere dialog med Mattilsynet.

Hensynssone H120_2

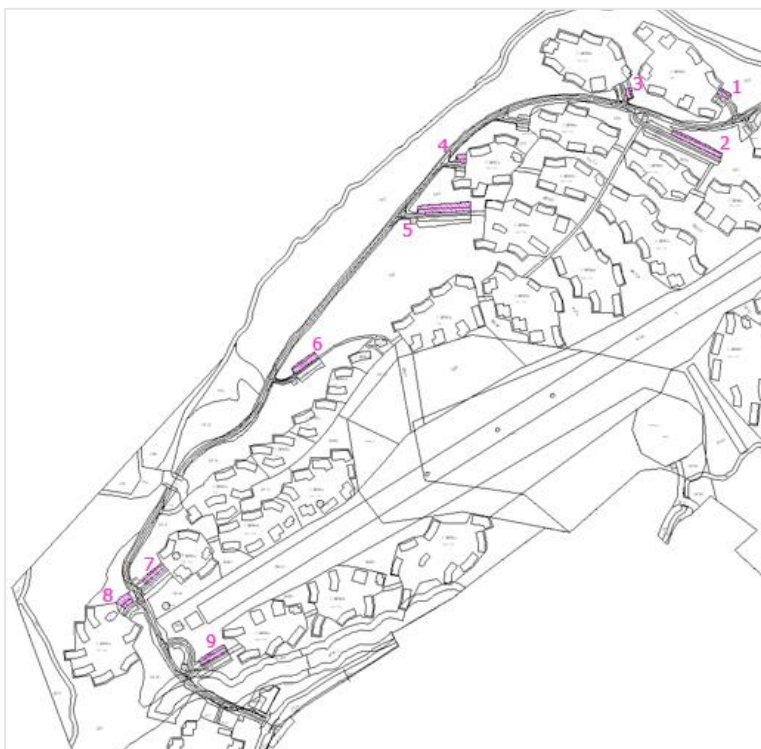
Området utgjør sone 2 i Områdebeskyttelsesplanen og er lengst borte fra selve brønnområdet. Restriksjonene for hensynssonen er i stor grad tilsvarende som for hensynssone H120_02.

6.2.19 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur – H410_1-9

Overvann fra tunvegene og parkeringsplassene vil håndteres innenfor areal regulert til annen veggrunn, og under deler av tilgrenset parkeringsplass. I plankartet er det derfor vist hensynssoner for de stedene der overvann planlegges løst. Plassering og avgrensning av hensynssonene er gjort i tråd med vedlagt VAO-rammeplan.



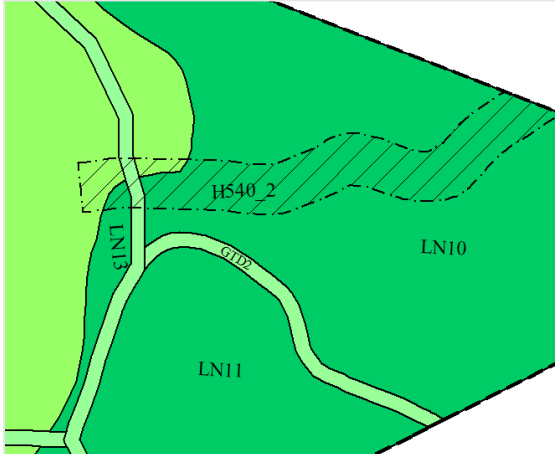
Figur 63 - Utsnitt fra plankart som viser hensynssone H410 (i grå) over annen veggrunn og delvis over tilgrenset p-plass



Figur 64 - Oversikt over alle plasseringer av hensynssone H410 på plankartet, markert i rosa

6.2.20 Hensynssone grønstruktur – H540_1 og 2

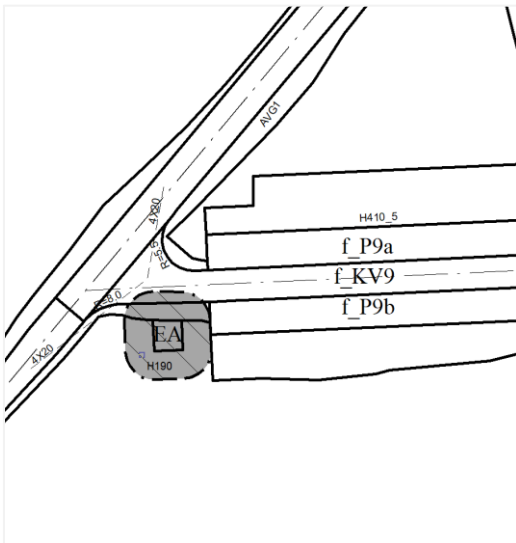
Hensynssonene er vist over bekker innenfor planavgrensningen. Til hensynssonen er det knyttet en bestemmelse som sier at eksisterende bekker skal hensyntas. Områdene kan være flomutsatt, og tillates derfor ikke bebygget.



Figur 65 - Utsnitt fra plankart som viser H540_2

6.2.21 Andre sikringssoner – H190

Sikringszone H190 er vist med en buffer på 5 meter rundt alle nettstasjoner, og angir byggeforbud mot bygninger eller annet brennbart materiale.



Figur 66 - Utsnitt fra plankart som viser H190 (i grå) over og rundt nettstasjon

6.2.22 Faresone rasfare – H310

Procon sin georapport konkluderte med at det innenfor planområdet ikke er utsatt for skredfare, men at det finnes lokale bratte partier hvor det kunne være fare for skred eller steinsprang. Det er derfor gjennomført utdypende skredfarevurdering utført av Sweco og datert 17.11.23 for disse bratte partiene. Som følge av konklusjonene i den utdypende skredfarevurderingen er det i plankartet innarbeidet faresone ras. Det er også tatt inn en bestemmelse som sier at det ikke er tillatt med tiltak innenfor faresonen. Da disse faresonene ligger utenfor byggesonene (innenfor friluftsmål hvor det ikke er tillatt med bebyggelse eller vegger) så konkluderer Sweco sin rapport med at det ikke er fare, men at det i tilfelle det skal gjøres tiltak innenfor friluftsmål så må det gjøre konkret vurdering for tiltaket.

6.2.24 Hensynssone krav vedrørende infrastruktur – H410_1-9

Hensynssonen er vist over parkeringsplasser og nærliggende areal, og angir areal som skal benyttes til fordrøyning av overvann.

6.2.25 Hensynssone grønnstruktur – H540_1-2

Hensynssonen er vist over de to eksisterende bekkene innenfor planområdet. Bestemmelsene til hensynssonen sikrer ivaretagelse av bekkeløpet og tilhørende kantvegetasjon.

6.2.26 Hensynssone bevaring naturmiljø – H560_1-2

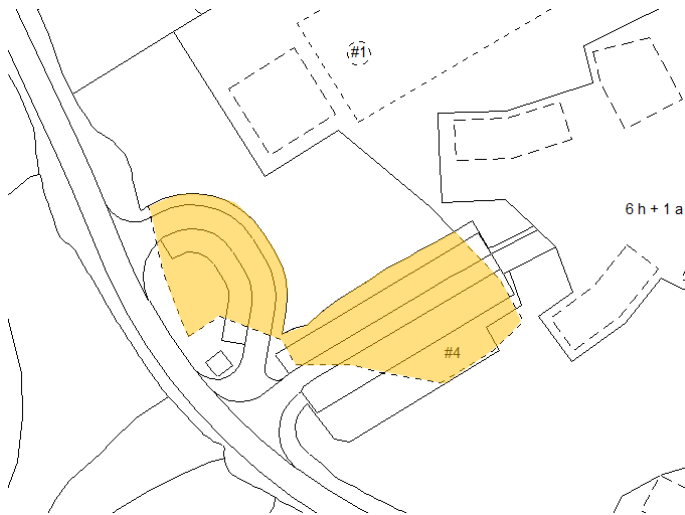
I friluftsområdet nord på plankartet er det vist hensynssone bevaring naturmiljø (H560_1), i tråd med vedlagt naturmangfoldsnotat. Tiltak som samleveg og langrennsløype med tilhørende fylling og skjæring er ikke inkludert i avgrensningen til hensynssonen. Sonen angir leveområde til gråsbeger og andre rødlistede arter. Det tillates ikke fysiske inngrep i form av hogst, rydding eller graving innenfor hensynssonen.

Det er vist hensynssone H560_2 over tre kartlagte trær med gråsbeger innenfor byggesonen. De tre kartlagte trærne befinner seg innenfor feltene f_FB4a, f_FB4c og FL2. Bestemmelsene sier at trærne skal ivaretas.

6.2.27 Bestemmelsesområder

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

Bestemmelsesområde #4 er vist sør for FVA1. Innenfor bestemmelsesområdet tillates energibrønner slik som i felt FVA1-2.



Figur 69 - Utsnitt fra plankartet som viser bestemmelsesområde #4 markert med gul farge

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. Ellers gjelder følgende:

Hytte og felles annek

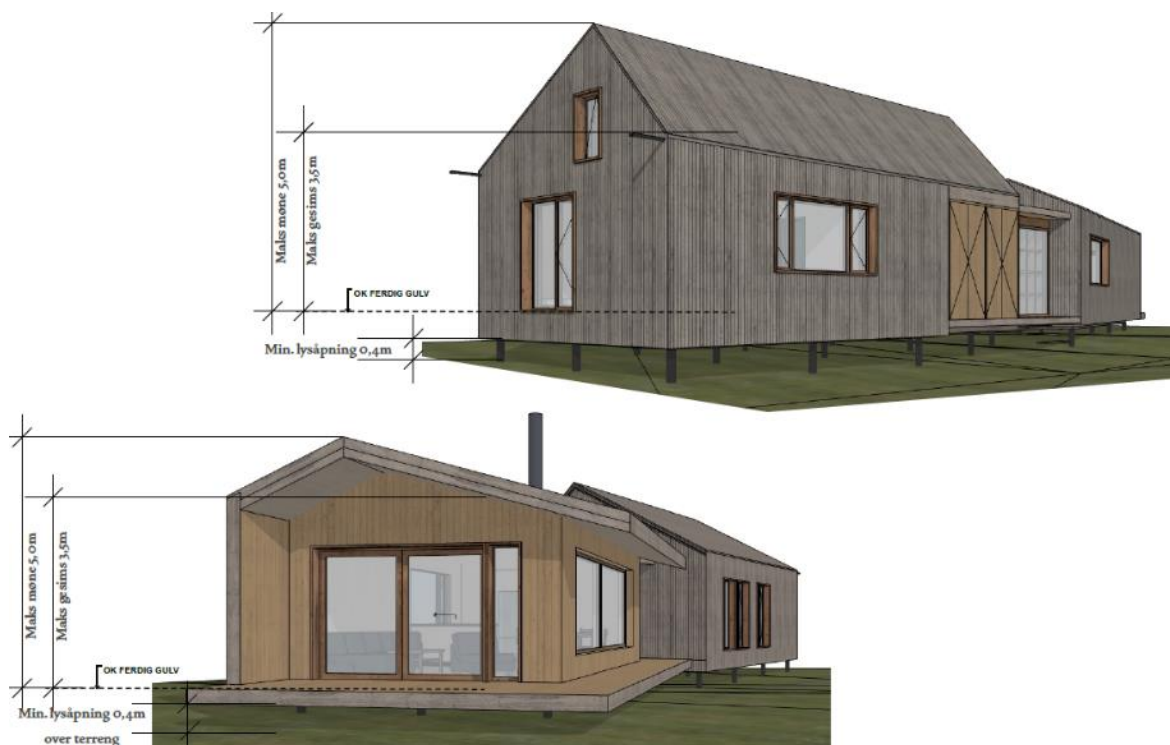
Av hensyn til helninger og ujevnheter i terrenget er det åpnet opp for at hyttene kan utformes i 3 volum som er fysisk sammenkopleet med en midtgang, jf. Figur 70. Volumene kan ligge på samme nivå

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

Hytter og felles anneks skal bygges i 1 etasje med maks mønehøyde 6,2 m og maks gesimshøyde 3,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene kan etableres i flere hyttedeler for bedre tilpasning til terreng. All hyttebebyggelse skal punktfunderes slik at lysåpning under hyttene blir lavest mulig. Lysåpning skal dokumenteres i forbindelse med byggesaken. Denne løsningen muliggjør plassering av deler av hytten på ulike plan slik dette beskrives ovenfor. Høyde for lysåpning under bygningen skal sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning under gulv 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.



Figur 71 - Illustrasjon av hytte som viser byggehøyder

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 5 m og 7 m. Byggene skal oppføres i ett volum.

6.3.2 Utnyttelsesgrad

Kommuneplanen angir at det i planområdet kan bygges inntil 143 fritidsboliger med maksimalt 140 m² BRA pr. tomt. Innenfor rammen på totalt 140 m² BRA kan det godkjennes frittliggende sidebygning på maksimalt 40 m² BRA. Denne planen har flere fritidsboliger enn kommuneplanens rammer, men hyttene er mindre og totalt tillatt bruksareal vil være noe mindre enn 143 hytter bygd med maksimalt tillatt BRA. Maks tillatt BRA for hytte er 95 m², mens maks BRA for felles anneks er 40 m². Maks BRA for varmestue og servicebygg er henholdsvis 400 m² og 500 m².

	Ant.KP	BRA KP	Senger KP	Ant. Planf.	BRA Planf.	Ca. senger planf.
Hytter	143	20020	1144	166	15770	996
Anneks	143	5720		23	920	92
Totalt	286	25740	1144	189	16690	1088

Figur 72 - Sammenligning mellom planforslag og kommuneplanen ift. ant. hytter, BRA og ant. senger

BYA for fritidsbebyggelsen er 9 %. Som grunnlag for utregningen er det tatt utgangspunkt i størrelse til hytte og felles anneks nevnt ovenfor. Etersom parkeringsplassene er plassert i utkant av tunene er ikke disse tatt med i utregningen. Sammenlagt areal for bebyggelsen (166*95 + 23*40) er 16 710 m², og delt på formålsfeltene blir BYA% dermed 9 % av totalt areal avsatt til byggeområde på 196 163 m². Dersom man regner med 18 m² pr. parkeringsplass i utregningen blir BYA% = 12 % for planforslaget.

6.3.3 Estetikk

Bebyggelsen skal gis en utforming av høy arkitektonisk kvalitet. Det skal ved utforming og utbygging av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger. Med dette menes at bebyggelsen skal plasseres slik at den stedsspesifikke kvaliteten består og bebyggelsen innordner seg landskapet. Bebyggelsen skal hensynta sine naturlige omgivelser og plasseringen skal innordne seg de stedlige kvalitetene som f.eks. større trær og steiner. Samtidig skal alle enhetene få tilstrekkelig med utsikt og gode dagslysforhold, samt sikres mindre grad av innsyn.

I forhold til byggematerialer så sier planen at det skal benyttes robuste og bestandige naturlige materialer, som tre og stein, som står seg over tid. Hoved ytterkledning på vegg og tak skal være holdbart trevirke som kjerneved eller lerk. Overflaten kan beises/ males i naturfarger eller fremstå ubehandlet.

6.3.4 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

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

6.3.5 Antall fritidsboliger

Planen åpner opp for til sammen 166 hytter og 23 felles anneks, jf. kapittel 6.2.1.

6.4 Parkering

6.4.1 Normen for parkeringsdekning

Normen for parkeringsdekning er 1 biloppstillingsplass per påbegynte 45 m² BRA hytte eller 2 plasser pr. hytte. Det skal i tillegg tilrettelegges for 1 biloppstillingsplass for hvert felles anneks.

6.4.2 Antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall

Maks antall parkeringsplasser for bil for hvert tun, varmestuen og servicebygget 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

P-plass	Antall plasser	Hyttefelt
f_P3a, b	30	f_FB1a-b
f_P4a-b	43	f_FB2a, 2b, 2c
f_P5a-b	15	f_FB3a
f_P6a-b	31	f_FB4a, 4b, 4c
f_P8a-b	29	f_FB5a, 5b, 5c, 5d, 5e
f_P9a-b	60	f_FB5f, 5g, 6a, 6b
f_P10a-b	11	f_FB7a, 7b, 7c
f_P11a-b	11	f_FB8a
f_P12a-b	15	f_FB9b
f_P13a-b	70	f_FB7b, 7c, 8b, 8c, 11a, 11b
f_P14a-b	13	f_FB11c
f_P15a-b	16	f_FB9a
f_P16a-b	11	f_FB10a
T1	13	
f_P1	12	
Sum	380	

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 samlevegen, 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 (T1) 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 f_P1 ved snuplassen for buss sør-vest i planområdet.

6.5 Trafikkløsning

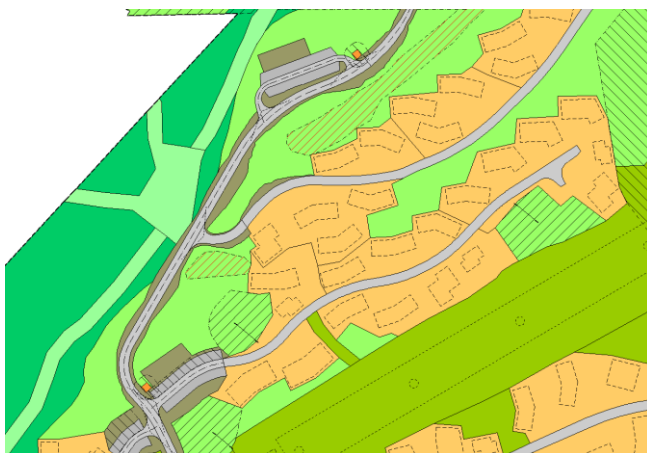
6.5.1 Kjøreatkomst - Vegsystem

«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 to 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 person- og bagasjetransport. Tunvegen kan også brukes av besøkende i rullestol som har behov for å bli kjørt helt frem til hytten. Bestemmelsene angir en breddebegrensning på 3,5 m for tunveg.



Figur 73 - Utsnitt fra plankart som viser tunveg



Figur 74 - 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 person- og bagasjetransport, da adkomst mellom parkeringsplass og hytte er tiltenkt bilfritt. For å unngå at privatbiler tar seg inn på området vil tunvegene 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. Samleveggen er dimensjonert for fartsgrense 50 km/t og er regulert med en bredde på 6 m. Internveger er regulert med samme bredde, 6 m. Tunvegene er dimensjonert for 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 samleveggen 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 tunet man holder på å bygge ut. Ved start av utbygging av tunene i nord (f_FB6a-10a) skal atkomst/samleveggen 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, 6.2.15 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 person- og bagasjetransport mellom parkeringsplass og hytte er en forutsetning for konseptet om bilfrie tun.

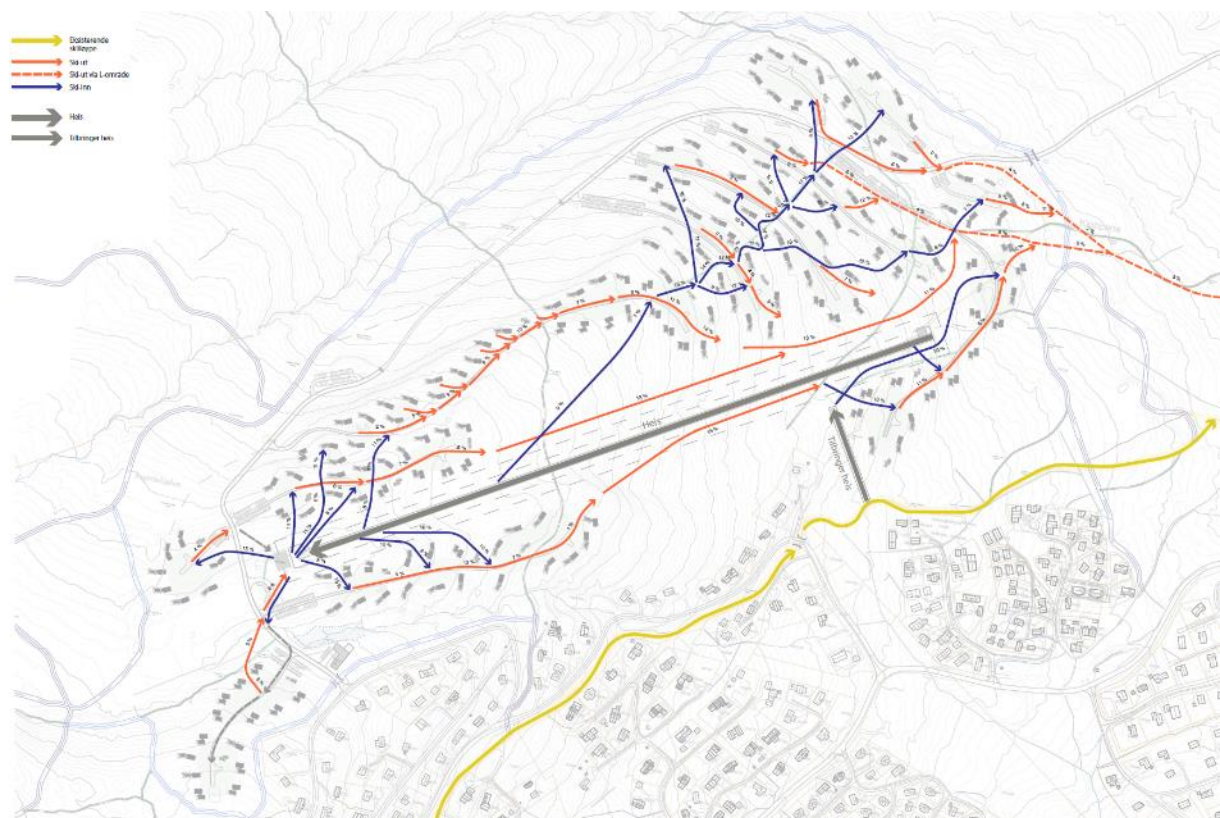
6.5.5 Felles parkering, internveger og tunveger – eiendomsforhold

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

6.6 Ski-inn/ski-ut og langrennsløyper

Ski-ut

For hytter i nord vil man skli fra sin respektive hytte direkte ned gjennom L-området og videre mot Brynbekkheisen. Fra øvrige hytter vil man kunne skli fra sin respektive hytte via skiløyper (SKI3) og nedfarten i ISA1, og videre mot Brynbekkheisen. Fra Brynbekkheisen kan resten av Trysilfjellet nås. Fra hytter sørvest i planområdet skli man bort til toppen av bakken ved varmestuen og fortsetter ned mot transportbåndet (#3) og skiløypen (SKI).



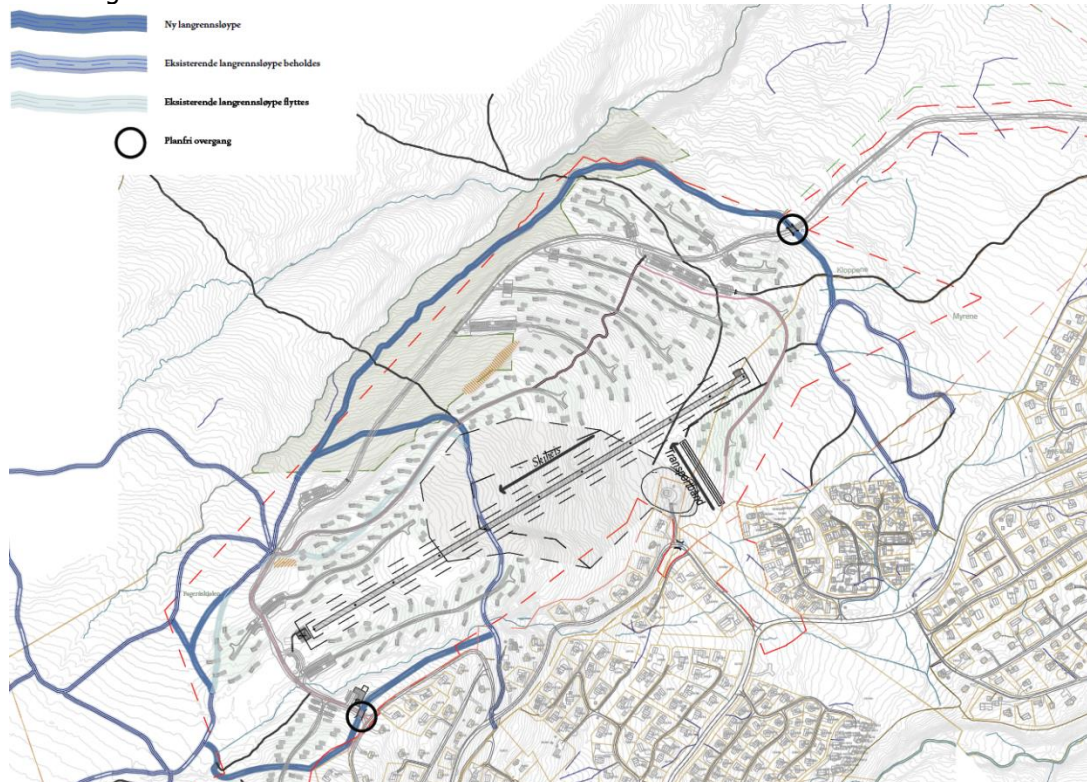
Figur 75 - Ski-inn/ski- ut løsning som forbinder planområdet med Brynbekkheisen via planfri overgang og ski-inn løsning fra sørvest. Ski-ut er vist med røde piler, ski-inn er vist med blå piler.

Ski-inn

For hytter i sørvest vil man ankomme planområdet fra skiløype (o_SKI) sørvest 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 sørvest. Videre renner man inn til aktuelle hytte. For hytter i nordøst gjelder samme bevegelsesmønster med unntak av at man slipper å fraktes med tallerkenheisen, og i stedet renner inn til aktuelle hytte fra bakken mellom tallerkenheisen og transportbånd.

Langrennsløyper

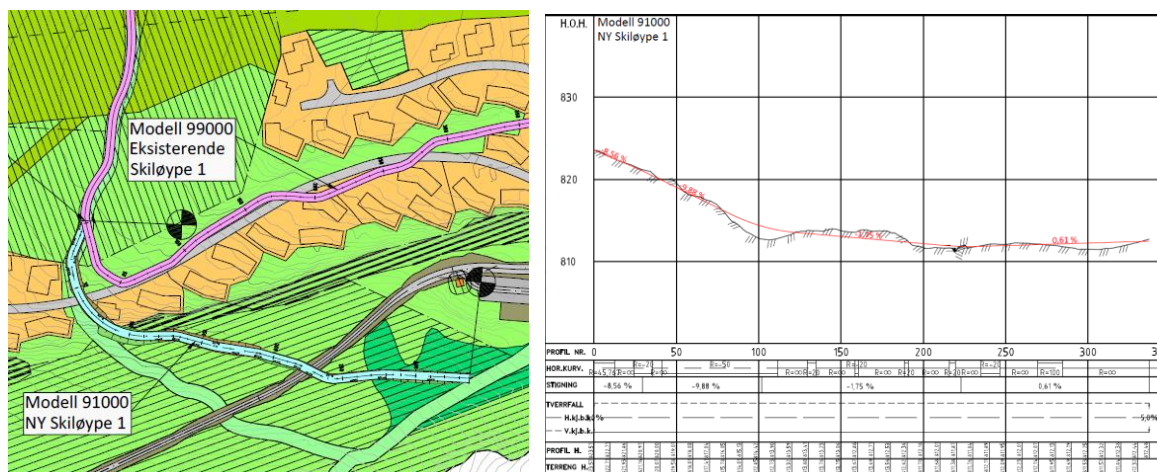
Eksisterende langrennsløyper i Fageråsen er ivarettatt ved utformingen av planforslaget. Strekninger som omlegges som følge av ny utbygging vil ikke medføre vesentlige endringer av traseene jf. Figur 22. Nødvendig omlegging gjelder for en mindre strekning vest i planområdet som legges mer mot nord for å unngå konflikt med fritidsbebyggelsen i formålsfelt f_FB3a, samt løypa som går fra starten av transportbåndet bort til planlagte planfrie krysning i nordvest. Sistnevnte løypetrase er lagt mer mot nord for å unngå konflikt med planlagte hytter i nordøst, og er planlagt i planfri krysning over samleveggen.



Figur 76 - Temakart for langrennsløyper i og utfor planområdet som viser nye og eksisterende løyper, samt løyper som omlegges for å tilrettelegge for ny utbygging

De nye løypetraseene er i mai-juni 2024 tilpasset og kvalitetssikret av Head Energy. Dette er gjort for å sikre at de nye traseene har like bra eller bedre helningsgrader sammenlignet med eksisterende løyper. I tillegg har økolog Reidar Haugan utført en supplerende naturmangfoldkartlegging for å sikre at de nye traseene ikke er plassert i konflikt med viktige naturverdier. Den supplerende kartleggingen viser at nye løyper får like bra, eller bedre helnings enn eksisterende løyper, og de kommer ikke i konflikt med viktige naturverdier. Denne kvalitetssikringen av de nye løypene er beskrevet mer i detalj i vedlagte rapporter.

Figur 77 -



Figur 78 - Utsnitt fra Head Energys arbeid med tilpasning av langrennsløyper

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 i hovedsak eies av grunneier.

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 med tanke på 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 6.2.15. Sommerløyper er traséer for gange og sykkel, og er illustrert i eget temakart vedlagt planforslaget. Det legges ikke opp til planfrie kryssinger der sommerløyper og samleveg (SKV1) krysser ettersom overlappingene er plassert på oversiktlige strekninger, og kryssinger 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 tillatt, og at friluftsliv vil ha forrang i området.

6.11 Kollektivtilbud

Det er i dag stoppested for buss i Fageråsringen. Planforslaget tilrettelegger for mulig framtidig busstjeneste til/fra planområdet via samleveg (SKV1), med snuplass for buss sør for varmestuen. 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 stengt tid.



Figur 79 - 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 hensynssoner 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 rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering, datert 27.03.2024, og som er gjort juridisk bindende gjennom planbestemmelsene. Under er gjengitt hovedpunktene fra rammeplanen.

Vann og avløp

Vannforsyning til feltet vil komme fra sørvest fra et nytt høydebasseng som vil bli etablert på toppen av Fageråsen (ca. kote 940 moh.). Det må også etableres en overføringsledning fra høydebassenget og ned til hytteområdet i Fageråskjølen. Det er inngått avtale om at man knytter seg på Fageråsen hytteområde sitt vannverk, og at det er de som skal stå for drift av vannverket.

Fageråskjølen knyttes til eksisterende nett i nordøst. Det er planlagt etablert en ny overføringsledning fra feltet og ned til eksisterende nett.

Brannvann

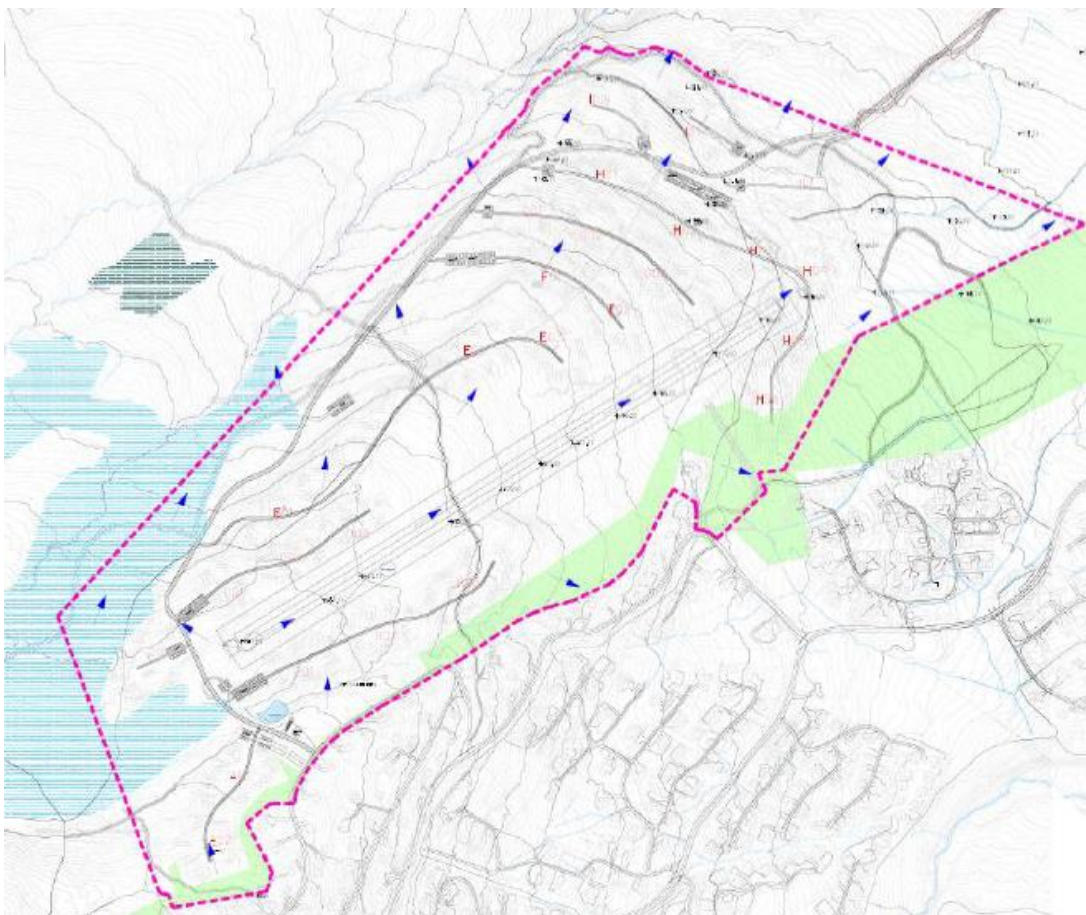
Det er lagt til grunn at hytteområdet skal ha slokkevannkapasitet på 20 l/s. Nytt høydebasseng må planlegges med slokkevannsreserve. Det blir etablert brannvannuttak i sentrale vannkummer på hovednettet som vil forsyne flere tun.

Overvann / flomveger

Overflateavløp skal 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. Overvann skal løses i tre ulike former:

1. For hyttetun – internt på tunet gjennom eksisterende vegetasjon og samlekkummer/dreneringskummer ved den enkelte hytte. Nøyaktig antall og plassering av kummene må fastsettes ifm. byggesøknad for det enkelte tun.
2. For tunveger og parkeringsplasser – innenfor hensynssoner H410_1-9, jf. kapittel 6.2.18.
3. For samlevegen – i rør i underbygningen til vegen.

Utbyggingen tar sikte på en årlig byggerate på 30+ hytter, og overvannshåndtering må utredes for hver byggesak. Ved ekstremregn/floam 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 80 - Avrenningsmønster i planområdet, fra VA-rammeplan

6.14.2 Nettstasjoner

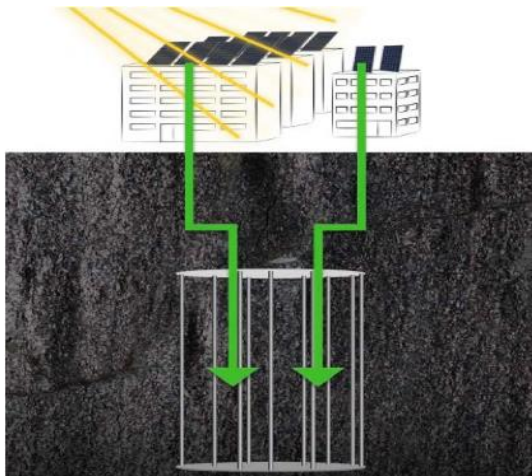
Elvia har gitt innspill om antall og plassering av nettstasjoner i planområdet. Planen legger opp til etablering av inntil syv nye nettstasjoner basert på forventet effektbehov for prosjektet. Disse er plassert på en høyspenttrasé som følger samlevegen i ring inne på feltet. Det er vist sikringszone med en buffer på 5 meter rundt hver av nettstasjonene.

Av hensyn til trafiksikkerhet og flomfare plasseres frittliggende nettstasjoner utenfor vegens frisiktsoner og faresone flom. Frittliggende nettstasjon er utformet slik at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein).

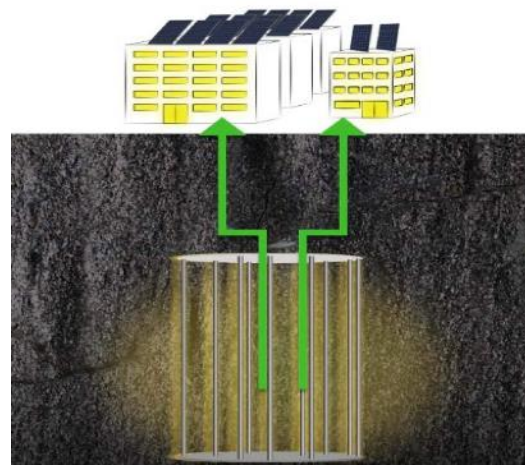
6.15 Energibrønner

Prosjektet ønsker å tilby gode, økonomiske og smarte energiløsninger til hytteeiere på Fageråskjølen. Det er derfor i planforslaget lagt til rette for etablering av STES-Energibrønner (STES = seasonal thermal energy storage). Enkelt fortalt er STES-Energibrønner et system hvor flere brønner bores innenfor en sylinder «termos». Vannet i disse brønnene varmes opp i sommerhalvåret med energi fra solceller plassert på den enkelte hytte. Den opplagrede varmen i fjellformasjonen avgis i vinterhalvåret til oppvarming av hyttene ved hjelp av vannbåren varme som transporteres fra STES-Energibrønnene tilbake til hyttene. Varmtvannet som skal benyttes til oppvarming av hyttene om vinteren vil strømme i et lukket system, der rørene som skal frakte varmt vann til hyttene, «brukt» vann tilbake til energibrønnene og strøm fra solcellene, vil bli etablert i forbindelse med planområdets vegger og internveger. Hvordan eierstrukturen på energibrønnene, solcellepanelene og annen infrastruktur skal være er ikke fastsatt ennå, og må fastsettes på et senere tidspunkt.

Denne måten å varme bygg på er veldig energieffektiv siden man tar i bruk overskuddsenergi om sommeren og lagrer den i termosenergi under bakken til det er bruk for den om vinteren. Teknologien er relativt ny, men er allerede i bruk blant annet ved Fjell skole i Drammen. Prinsippet bak STES-Energibrønner og termisk energilagring er vist i illustrasjonene under.



Figur 81 - Illustrasjon som viser solcelleenergi brukt til oppvarming av vann som lagres i «termosenergi» under bakken på sommerhalvåret



Figur 82 - Illustrasjon som viser varmt vann fra termosenergi under bakken som blir brukt til oppvarming av bebyggelsen på vinterhalvåret

6.16 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 83 - Bilde fra befarings av eksisterende avfallssystem ved krysset Fageråsvegen x Brynbekken

6.17 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:

6.17.1 Tema 1 – Skred/ras i hytteområdet

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for ras eller skred. ROS-analysen foreslår derfor at det stilles rekkefølgekrav om at reell skredfare må avklares og dokumenteres. Det er som følge av dette gjennomført en utvidet aktsomhetsvurdering ifm. skred. Med bakgrunn i denne rapporten er det innarbeidet 3 faresoner for ras (H310_1-3) i plankartet og det er innarbeidet bestemmelser til disse faresonene.

6.17.2 Tema 2 – Flom i bekk/erosjon ifm. vassdrag

Planlagt bebyggelse ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom. ROS-analysen foreslås at flomfare i Styggbekken utredes nærmere. Det er med bakgrunn i dette gjennomført hydraulisk simulering av 200-års flom i Styggbekken. Denne simuleringen er beskrevet i Sweco sin rapport – Flomfarevurdering Styggbekken Sweco 23.12.01. Med bakgrunn i denne rapporten er det lagt inn faresone flom i plankartet som viser konkret flomsone for 200-års flom. Det er også tatt inn bestemmelse til faresonen om at det ikke tillates tiltak innenfor faresonen.

6.17.3 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.

6.17.4 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 krysning mellom veg og skiløype. Videre sikrer bestemmelsene at det avsettes areal for snødeponi langs veg og parkeringsplass slik at siktkrav ivaretas.

6.17.5 Tema 6 – Fare for brudd ved nye høydebasseng

Høydebasseng vil bli plassert ovenfor planområdet, i god avstand til planlagte hytter. Ytterligere oppfølging ivaretas gjennom regelverk.

6.18 Rekkefølgebestemmelser

6.18.1 Krav til dokumentasjon før det gis tillatelse til tiltak etter PBLs § 20

Følgende dokumentasjon skal gjennomføres før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse tillates:

- Utomhusplan/byggeplan
- Belysningsplan
- Teknisk vegplan
- Skiltplan

6.18.2 Krav om opparbeidelse før gis tillatelse til tiltak etter PBLs § 20

Følgende skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse eller brukstillatelse tillates:

- Feltvis utbygging og sikring av vendehammer
- 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 annekst (før siste hytte i feltet)
- Nedfart og heisanlegg som gir ski-inn/ski-ut (før hytte nummer 40)
- Sommerløyper (før hytte nummer 50)
- Servicebygg (før hytte nummer 40)
- Atkomstveg fra nord (før hytter innenfor de nordre feltene – FB6a-10a)
- Kulvert for skiløype ved Fageråsringen (før hytte nummer 85)
- Kulvert for skiløype sør for L-feltet (før hytte nummer 40)
- Infrastruktur i Trysil sentrum iht. rekkefølgekravene i kommuneplanens bestemmelser § 2.2 punkt m).

6.19 Byggetrinn

Det er ikke bundet juridisk i planforslaget, men det vurderes som hensiktsmessig at utbygging skal starte i vest med felt f_FB1a-b før man gradvis jobber seg nordover og østover langs samleveg. 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 8 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_FB6a skal samleveg fra nord være etablert. ISA for ski-inn/ski-ut skal være ferdig utbygd før brukstillatelse gis til hytte nr. 40 i planområdet. 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 ferdigstillelse 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 planavgrensningen omfatter områder som ikke inngår i formål for fremtidig 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. 182 daa (ca. 204 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 sikringsone for grunnvann, i motsetning til det kommuneplanen legger opp til.



Figur 84 - Linjer fra planforslaget vist i grått sammen med kommuneplanen

Utnyttelse - BRA

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 tillates inntil 140m² BRA, inklusive en eventuell sidebygning på inntil 40m². På tomten tillates i tillegg terrasse på inntil 30 m². Forutsatt at terrasse ikke er overbygd skal denne ikke inngå i BRA. Sammenlagt åpner kommuneplanen opp for maks 20 020 m² BRA fritidsbebyggelse.

Planforslaget åpner opp for totalt 23 flere hytter enn det rammene for kommuneplanen tillater. Hyttene planlegges derimot med mindre bruksareal enn det kommuneplanen legger opp til, med maks BRA 95 m² i motsetning til kommuneplanens 140 m². De 23 felles anneksene i planen har bestemmelser om maks BRA på inntil 40 m². Med dette innebærer planforslaget sammenlagt at maks BRA for området kan være ca. 166900 m². I tillegg til dette kommer areal til varmestue og servicebygg.

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

Bestemmelsene til kommuneplanen sier at hver tomt skal ha minimum 2 p-plasser, og at det skal beregnes en ny plass per påbegynte 45 m² BRA. I stedet for 2 plasser pr. 90 m² legger planforslaget opp til 2 p-plasser pr. 95 m². Planforslaget legger ikke opp til ekstra parkeringsplasser for generell gjesteparkering og for besøk til anneks. Trysil kommune har gjennom Klima- og energiplanen til hensikt å bidra til at Trysil kommune reduserer utslipp av klimagasser og energiforbruk. For nærmere omtale av dimensjonering av parkeringen vises det til mobilitetsplanen som er utarbeidet i planprosessen.

Ski-inn/ski-ut

Ski-inn/ski-ut skal for hyttefeltet etableres slik at kommuneplanens retningslinje til ski-inn/ski-ut oppfylles. Det vil i planforslaget tilrettelegges for tallerkensihei og transportbånd i planområdet for å sikre ski-inn/ski-ut. Planen sikrer at rekkefølgekrav om at skiheisene skal være etablert før brukstillatelse gis for hytte nr. 40. 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.

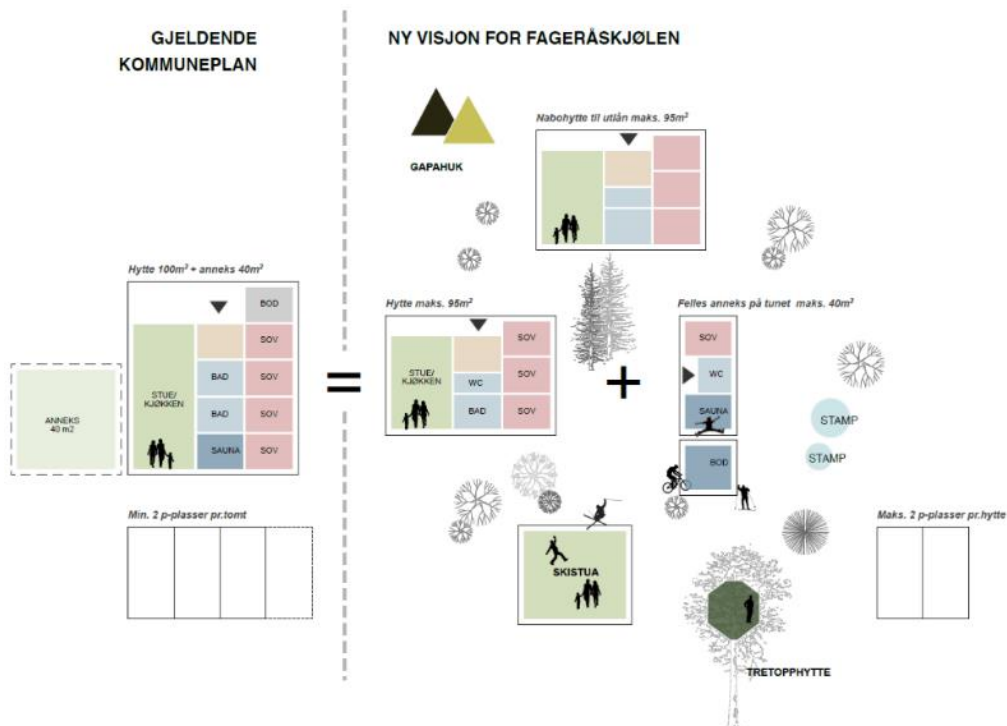
Eksisterende myrer innen planavgrensningen er forsøkt bevart og unntatt fra områdene med planlagt utbygging. Et fåtall mindre partier av den nye adkomstvegen i nordøst berører noe myr, men dette utgjør mindre deler av myrområdet sett i helhet.

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 trafiksikkerhet.

Med dette vil tunene kunne fungere som attraktive leke- og oppholdsarealer for barn og unge i nær tilknytning fritidsbebyggelsen.

Selve tunstrukturen sammen med mindre hytter er organisert slik at en del av funksjonene kan deles mellom flere hytter og dermed redusere det totale fotavtrykket til bebyggelsen. Felles funksjoner etableres i tilknytning varmerstue og felles annekst med tilhørende bod og soveplasser.



Figur 85 - 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. Denne måten å fundamenterer byggene, samt at hyttene kan deles opp i flere elementer gjør det mulig å tilpasse hyttene bedre til terrenget. Dette vil også redusere behovet for skjæringer/fyllinger på en del av tomtene og begrense fotavtrykket til bebyggelsen. Det innebærer samtidig at utbyggingen til en viss grad er reversibel og ikke vil etterlate store arr i terrenget og vegetasjon dersom den på et senere tidspunkt fjernes.

Redusert behov for massetransport og betongtransport

Gjennom punktfundamentering av hyttene og at en slipper å grave ut for å støpe betongsåle minimerer man behovet for å planere terrenget, og omfanget av tungtrafikk i anleggsfasen reduseres betydelig. I tillegg til de positive effektene dette har for miljøet, vil planforslaget til fordel for eksisterende hytteeiere i Fageråsen innebære en vesentlig reduksjon i andelen tungtrafikk sammenlignet med mer tradisjonell hytteutbygging.



Figur 86 - Bilde som viser eksempel på punktfundament som bebyggelsen kan stå på. Punktfundamentene kan lett skrus ned/opp av bakken

Terrengpåvirkning

Punktfundamentering av fritidsbebyggelsen gir minimale inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng. Samleveg og parkeringsplasser vil utgjøre de størst 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 87 - 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 for å hindre fuktskader. I skrånende terreng vil lysåpningen kunne bli relativt høy i de lavere deler av tomten. For å redusere den totale høyden på hyttene målt fra gjennomsnittlig planert terreng er det åpnet for å etablere skjæring/fylling på til sammen inntil 1m. Det vil kun være i de bratteste partiene dette vil være aktuelt.



Figur 88 - 3D illustrasjon av hytte som er trappet for å tilpasses til terrenget

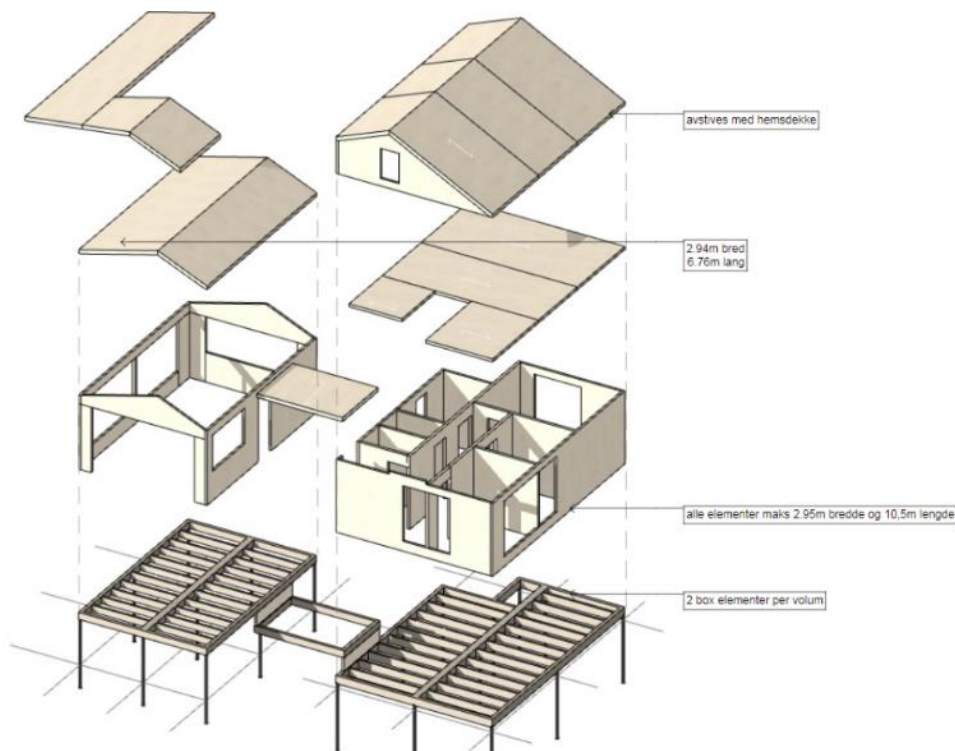
Angitte møne- og gesimshøyder for HB-hytter i kommuneplanen er maks mønehøyde 5 m og maks gesimshøyde er 3,5 m. (Maks mønehøyde for annekser er 4 m og maks gesimshøyde 2,7 m. Gulv og terrasse skal være maks 0,7 og 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.) Dette er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan være noe utfordrende å forholde seg til disse bestemmelsene ved punktfundamentering, og samtidig sikre lysåpning under hytta og tilstrebe å unngå planering av

terreng. I denne planen er det i bestemmelsene satt maks. gesimshøyde på 3.5 m og maks. mønehøyde på 6,2 m.

Maks møne- og gesimshøyde for felles anneks er i planen det samme som for hytte. Ved at planen legger opp til mindre hytteenheter for å begrense fotavtrykket på utbyggingen er enkelte funksjoner tenk 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 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 fullverdig hytte med alle funksjoner.

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 CO²-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 89 – Strukturmodell i massivtre og limtre som viser oppbyggingen av hyttene, ill. H&H

7.2.5 Bruk av STES-Energibrønner

Bruken av termisk lagring av energi om sommeren og utnyttelse av denne om vinteren slik det er beskrevet i kapittel 6.15 vil kunne gi et langt lavere energikonsum for planforslaget samtidig som den lagrede energien er fra solceller fra hyttetakene.

7.2.6 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 for å komme seg inn i skianlegget 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 90 - 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 91 - 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 naturmangfoldsnotatet registrert tre trær med rødlistarten gråsotheger (VU) i planområdet. Disse er vist med hensynssoner på plankartet og ellers sikret bevart i lokaliseringen av bebyggelsesformål og byggegrenser. Det er i tillegg vist hensynssone bevaring naturmiljø for et større område nord i planen. Kombinasjonen av punktfundering 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. 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 planen er det lagt 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 som er utarbeidet i planprosessen 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.

Planen legger opp til en begrensning av intern bilbruk for nye hytteeiere i Fageråskjølen ved at det sikres ski-inn/ski-ut for planlagte fritidsbebyggelse. Skiløype o_SKI 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. 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.

Ny utbygging vil gjennom 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. Det er ikke regulert inn egne lekearealer for barn i planen, men 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 terrengtilpasning 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_P1, f_P3b, f_P6a, f_P8b, f_P9b og f_P13b, samt 1 nettstasjon mellom feltene f_FB8d og f_FB8e.

Etter varsel om oppstart er det introdusert muligheten for STES-Energibrønner innenfor planområdet, som vil betydelig redusere planforslagets behov for elektrisitet på vinteren. Det er derfor mulig at det ikke vil bli behov for å etablere alle de innregulerte trafostasjonene.

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

7.17.1 VAO

Teknisk infrastruktur er beskrevet i rammeplan for vann, avløp og overvann. Rammeplanen beskriver eksisterende anlegg for vann og avløp i Fageråsen som tilfredsstillende, men at det må etableres nye ledninger og høydebasseng med sløkkevannsreserve.

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.

7.17.2 STES-Energibrønners påvirkning på drikkevannskilden

I vedlagt notat laget av Terracon v/Tore Østeraas er det konkludert med at evt. etablering av energibrønner innenfor felt FVA1-2 og bestemmelsesområde #4 ikke vil medføre fare for forurensing av grunnvannet som benyttes av eksisterende vannverk i Fageråsen. Dette fordi området (FVA1-2 og #4) som foreslås benyttet til STES-Energibrønner i sin helhet ligger utenfor drikkevannets beskyttelsessoner med minste avstand til sone 2/3 på mer enn 300 m. I tillegg vil det kun benyttes rent vann i energibrønnene, og varmtvannet vil sirkulere i et lukket system og transporteres til de enkelte hyttene og tilbake ved hjelp av rør som følger øvrig infrastruktur (kjøreveg, tunveg, m.m). Utbygging kan derfor gjennomføres uten at det legges ytterligere restriksjoner på utformingen eller plasseringen av anlegget.

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 at 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 Interessemotsetninger

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. Trafikkforhold og støy er utredet i egen mobilitetsplan og støyrapport. Utforming av parkeringsløsning i felles anlegg forsvares 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 trafikksikkerhet.

7.21 Avveining av virkninger

Planen kan når det er ferdig utbygd fungere som et eksempel på hvordan miljøorientert utbygging av fritidsbebyggelse kan se ut. Dette gjelder spesielt 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. 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 mindre enn for 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.