



Dato: 22.05.2019
Referanse: 13466/2019
Arkiv: L13
Vår saksbehandler: Ariane Bekk Norstad

2. gangs behandling - Detaljreguleringsplan for HC5613 Fulufjellet hytteområde 3

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Hovedutvalg for forvaltning og teknisk drift	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse

Øvrige saksdokumenter:

VA-plan for Fulufjellet, datert 25.09.2019

Fullstendige høringsuttalelser fra:

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 27.03.2019
- Fylkesmannen i Innlandet, datert 13.05.2019
- Länsstyrelsen Dalarnas Län, datert 13.05.2019
- Stein Røssel, datert 14.05.2019
- Fulufjellet AS, datert 14.05.2019
- Statens vegvesen, datert 15.05.2019
- Dan Wiggo Bovollen, datert 15.05.2019
- Hedmark fylkeskommune, datert 21.05.2019 (innkommet etter høringsfrist)

Rådmannens innstilling:

Trysil kommune godkjenner, i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til *detaljreguleringsplan for HC5613 Fulufjellet hytteområde 3* med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse datert 30.09.2019
- Plankart revidert 23.08.2019
- Planbestemmelser datert 30.09.2019

Vedtaket opphever rettsvirkningen av de opprinnelige planene, i områdene som berøres av denne reguleringsplanen.

Trysil kommune

Jan Sævig
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)

Bakgrunn

Arkitektbua AS har på vegne av Fulufjellet AS utviklet en detaljreguleringsplan for HC5613 Fulufjellet hytteområde 3. Planområdet er på totalt 789 daa og ligger ca. 5 km fra sentrum i Ljørdalen og 43 km fra kommunesenteret Innbygda. Området ligger inntil eksisterende alpinanlegg og turløypenett. Området blir nærmeste nabo til Fulufjellet Nasjonalpark, et flott turområde både sommer og vinter.

Det er regulert til sammen 75 tomter i tråd med rammene i kommuneplanen. For å imøtekomme innspill fra fylkesmann og nasjonalparkstyre, foreslås det i samråd med planavdelingen i Trysil kommune å foreta en todeling av hyttestandarden i området - Tomt 1-16 med C-standard og tomt 17 – 75 med B-standard. Ved å redusere hyttestandarden noe i de høyereliggende delene av planområdet, håper man å kunne redusere utnyttelsesgraden og dermed fjernvirkningen av hyttene noe. Tomtene har blitt gruppert i 3 delområder med friområde mellom, og alle tomtene grenser til friområde på minst en side - noe som muliggjør ivaretagelse av trevegetasjon mellom og rundt tomter.

Planområdet har utfordringer knyttet til utbyggingsinteresser og vernehensyn, som influensområde til Fulufjellet nasjonalpark og i forhold til hensynssone bevaring naturmiljø i kommuneplanen. Planforslaget har forsøkt å balansere disse hensynene.

Høringsuttalelser

Nedenfor gis en oppsummering med tilhørende kommentarer til de innkomne høringsuttalelsene. Høringsuttalelsene er så å si gjengitt i sin helhet og er derfor ikke vedlagt dette saksfremlegget.

Høringsuttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 27.03.2019

NVE har ikke gitt noen konkret uttalelse i denne saken og viser til kommunens ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

***Kommentar:** Rådmannen har tatt innspillet til etterretning og anser at planforslaget med tilhørende VA-plan tar hensyn til og sikrer disse interessene.*

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Innlandet, datert 13.05.2019

Fylkesmannen påpeker at planforslaget til høring endrer atkomstforholdene til bebyggelsesplan HC5612 i Fulufjellet. I den nye reguleringsplanen er det regulert skiløype over regulert atkomstvei til øvre halvdel av den tilgrensende bebyggelsesplanen. Det går ikke fram av planforslaget hvordan atkomst til naboplanen skal løses.

Kommunen har bedt om tilbakemelding på forslag om å regulere inn lekeplass i hytteområdet.

Fylkesmannen mener det er positivt at det legges til rette for lekeareal for de minste aldersgruppene. Samtidig er det viktig at ansvarsforhold knyttet til opparbeiding og vedlikehold av området avklares i forbindelse med utbyggingen.

Planforslaget legger til rette for ulik hyttestandard i nedre og øvre deler av planområdet. I øvre deler er maksimal utnyttingsgrad og høyde på bebyggelse satt noe lavere, for å unngå uheldige landskapsvirkninger. Fylkesmannen mener dette er et godt grep for å minske uheldig fjernvirkning, særlig opp mot snaufjellet.

Ferdslen gjennom området vinter og sommer er ivarettatt i planforslaget gjennom regulert skiløypetrase.

Planbestemmelsene stiller krav til opparbeiding av sikre kryssingspunkt, med tydelig varselkilt.

Fylkesmannen viser til at det er forutsatt fartsgrense 50 km/t på Fulufjellvegen. Vegen er også innfartsveg til Fulufjellet nasjonalpark sommer og vinter, og det er påregnelig med trafikk ut over selve hyttetraffikken. Dette tilsier at kryssingspunkt med skiløype må utformes slik at de som ferdes på ski faktisk må stoppe i kryssingspunktet, for å unngå trafikkfarlige situasjoner.

Kommunen har bedt om en tilbakemelding når det gjelder plassering av toppstasjon for nytt skitrekk.

Fylkesmannen anbefaler at man velger alternativet der toppunkt trekkes noe ned i lia. De mener det vil være en fordel å trekke tekniske inngrep unna toppområdene i Storgnollen for å få en buffer mot nasjonalparken.

Registrert naturtypelokalitet med gammel barskog (lokalt viktig C) går tvers gjennom planområdet.

Fylkesmannen mener det er positivt at ny bebyggelse er regulert inn slik at naturtypelokaliteten berøres i svært liten grad. Skiløyper/alpintrase krysser imidlertid gjennom lokaliteten. I henhold til planbestemmelsene skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Vi ser imidlertid at intensjonen med reguleringsplanen tilsier at deler av den gamle barskogen vil gå tapt. Det er positivt at

kommunen har identifisert store, gamle furutrær i planområdet jfr planbeskrivelsen, og ønsker å bevare disse.

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. NVEs aktsomhetskart for flom er tatt hensyn til ved at hyttetomter er flyttet, samt at det er innarbeidet hensynsone H320 flomfare i plankartet. De påpeker at tilhørende planbestemmelse mangler og ber om at dette blir innarbeidet før planen sluttbehandles. Utover dette er det i henhold til analysen ikke funnet farer eller uønskede hendelser som krever endringer eller tiltak i planen. Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn synes å være ivaretatt i planen.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning. Når det kommer til adkomstløsning for HC5612, så er dette forholdet kommentert i vurderingskapittelet under. Videre er Rådmannen enig i tilbakemeldingen om at det er viktig å avklare ansvarsforhold knyttet til opparbeiding og drift av lekeplassen i forbindelse med utbyggingen. Dette er imidlertid ikke et forhold som blir synliggjort i planbestemmelsene. Merknaden fra Fylkesmannen som omhandler utforming av punktene hvor skiløypa skal krysse veg vil bli ivaretatt, og det legges opp til at de som kommer på ski/kjelke vil måtte stoppe før de krysser vegen. Anbefalingen om å trekke toppunktet for nytt skitrekk lengre ned i lia vil også bli fulgt opp i reguleringsplanen. Planbestemmelsen for hensynsone flomfare har også blitt innarbeidet i planbestemmelsene.

Høringsuttalelse fra Länsstyrelsen Dalarnas Län, datert 13.05.2019

Planförslaget ligger i direkt anslutning till Norges del av nationalparken och åtgärder har vidtagits för att balansera intressena. Exempelvis med lägre standard på bebyggelse och placering av delområden och planbestämmelser så att trädvegetation tillvaratas mellan tomterna.

Länsstyrelsen i Dalarnas län ser positivt på att erforderlig hänsyn tas, men vill påminna om att inga åtgärder som kan påverka områdets naturvärden får utföras i anslutning till nationalparken. Enligt kartor kommer inga hus och skidnedfarter/liftar att byggas omedelbart intill Fulufjällets svenska sida.

Planförslaget påverkar därmed inte Sveriges del i nationalparken.

Länsstyrelsen i Dalarnas län vill uppmärksamma att Fulufjället är utpekade som Natura 2000-område och de värden som är utpekade får inte skadas. Det gäller även åtgärder som sker utanför området som kan påverka värden inom Natura 2000-området. Det bör beskrivas i planförslaget.

Kommentar: Med bakgrunn i at selve Natura-2000 området ikke griper inn på norsk side av Fulufjellet, har det blitt tatt et valg om å ikke redegjøre nærmere for akkurat dette forholdet i selve plandokumentene. En kort redegjørelse følger allikevel under: Medlemsland i EU er forpliktet til å følge opp Habitat- og Fugledirektivene og derved nettverket av Natura 2000-områder som skal sikre habitater og arter av europeisk interesse. EØS-avtalen som Norge har med EU, omfatter ikke Habitat- og Fugledirektivene. I Natura 2000-området i tilknytning til Fulufjället Nasjonalpark (svensk side), er det flere forhold som nevnes som spesielt verdifulle – slik som særegne geomorfologiske formasjoner, mange innsjøer med interessant hydrografi og det særegne lavsamfunnet som følge av manglende reinbeiting. I tillegg er området lett å ta seg frem i og dermed lett tilgjengelig for folk flest. I den forbindelse kan det også nevnes at nasjonalparken ble en av de første parkene i det europeiske nettverket av PAN Parks, opprettet av WWF for å forene vern av natur og turisme. Som Länsstyrelsen skriver i sin uttalelse er det ikke tillatt å forringe/skade de verdiene som er utpekte i slike områder. Dette gjelder selv tiltak som skjer utenfor området, som kan påvirke verdiene innenfor Natura 2000-området. Rådmannen viser i den forbindelse til at det i denne planprosessen er gjort flere grep for å balanserer hensynene til både natur-, verne- og utbyggingsinteresser på en god måte. Det vises i den forbindelse til vurderinger gjort ved 1. gangs behandling av saken og vurderinger gjort i dette dokumentet.

Høringsuttalelse fra Stein Røssel, datert 14.05.2019

Har hytte med adresse Fulufjellvegen 268, hytte nr. 19 i Fulufjellet hyttegrendelag.

Anleggstrafikk til den nye utbyggingen vil måtte gå på Fulufjellvegen og han mener at det ikke er riktig å si at anleggstrafikken ikke vil passere gjennom eksisterende hyttefelt. Hytte 17, 18, 19 og 20 pluss to til har direkte utkjøring til Fulufjellvegen. Altså i hvert fall 6 hytter. Disse hyttene, men også de hyttene som ligger i utkanten, og nært Fulufjellvegen, vil bli direkte berørt av støy og støvbelastninger som følge av den økte anleggstrafikken.

Det må også gjøres oppmerksom på at Fulufjellvegen i stor grad benyttes som turvei for alle hyttene i området. For å hindre ulykker med personskade for alle turgåere og barn, så bør det vurderes tiltak for å begrense høyeste tillatte hastighet for trafikken på Fulufjellvegen. Et åpenbart tiltak må være oppdatert

skilting med angitt maksimalhastighet gjerne 30 til 40 km/time. Siden det vil være vanskelig å følge opp med sanksjoner mot trafikk med for stor hastighet, bør det også etableres fysiske hindringer i form av fartsdumper som på en effektiv måte kan bidra til å redusere hastighetsnivået, og faren for akutte personskader.

Det bemerkes også at det hadde vært ønskelig med et pålegg om å gi Fulufjellvegen fast dekke, eller at det som en forutsetning for utbyggingen stilles krav til målbar og jevnlig salting og vedlikehold av veien for å redusere støvbelastningen.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning. Ettersom det er snakk om en privat veg er det vanskelig for Trysil kommune å styre bruken av veien. Det anbefales i den forbindelse å gå i dialog med vegeier, for å forsøke å finne gode trafikksikre løsninger i området. Det er imidlertid forsøkt å få noe mer ordnede former på anleggstrafikken ved å ta inn noen planbestemmelser som omhandler miljø, herunder driftstider – se § 1.9 i planbestemmelsene.

Høringsuttalelse fra Fulufjellet AS, datert 14.05.2019

Fulufjellet AS er hovedaktøren for utvikling og drift av hytteområder og alpinsenter i Fulufjellet. I samråd med kommune og konsulent har en endt opp med et planforslag som ikke er helt i tråd med deres ønsker på alle punkter og de vil derfor gi til kjenne noen synspunkter de håper kan bli hensyntatt i innspurten av planprosessen:

De er uenige i pålegget om at øvre del av planområdet bare kan bebygges med HB-standard så lenge det er akseptert som HC-område i kommuneplanen. Erfaringen fra utbyggingen av HC5612 som er naboen til HC5613, er at selv om en får lov til å bygge HC-standard er det bare et fåtall som utnytter denne muligheten. For utbygger er det en stor markedsmessig fordel å kunne ha muligheten til også å imøtekomme kunder som ønsker en litt større hytte eller bare et ekstra hus på tomta.

Kravet om at skitrek og nedfarter skal være etablert senest etter at 39 tomter er bebygget (§1.10.2) kan etter deres skjønn bety for stor økonomisk risiko. Utvidelse av alpinanlegg er regulert med tanke på at dette skal kunne realiseres og en vil bestrebe seg på å få til det, men ønsker selv å vurdere når en har råd til å sette disse planene ut i livet. Ca. halve hytteområdet vil kunne få en god skiut/-inn løsning via dagens skitrek og noe omlegging av nedfart. Fulufjellet alpinanlegg er et lite anlegg som pr. i dag ikke går rundt uten sponing fra tomtesalg. Anlegget har også tilstrekkelig kapasitet til å ta vare på det nye hyttefeltet. Inntjeningsmulighetene ved tomtesalg kan ikke på noen måte sammenlignes med Trysilfjellet. I tillegg har en årlige festeutgifter til grunneier Statsskog. De vil derfor be om at rekkefølgebestemmelse §1.10.1 vedrørende krav om bygging av nytt skitrek med tilhørende nedfarter etter bebygde 39 tomter, tas ut/strykes.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning, men ønsker ikke å gå bort fra løsningen med en reduksjon til HB-standard i den øvre delen av planområdet. Årsaken til dette fremkommer i vurderingskapittelet. Det henvises også til innkomne innspill til oppstartsvarselet fra side 35 i planbeskrivelsen. Når det kommer til ønsket om å fjerne rekkefølgekravet til opparbeiding av skitrek og nedfarter, anser Rådmannen at dette ikke har vært et krav fra kommunens side og er dermed ikke imot en slik endring. Den delen av bestemmelsen (nå § 1.11.2) som omtalte skitrek og nedfarter har derfor blitt fjernet.

Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 15.05.2019

Statens vegvesen legger til grunn at deres innspill til oppstartsvarselet er fulgt opp i planarbeidet. De har ellers ingen merknader til saken.

Høringsuttalelse fra Dan Wiggo Bovollen, datert 15.05.2019

På bakgrunn av den siste tidas alarmerende prognoser og forskningsrapporter når det gjelder klima, økologi og biologisk mangfold, mener han at Trysil kommune ikke skal godkjenne mer hyttebygging. Flere hytter utløser mer energibehov og nedbygging av natur. Han mener det er på tide å sette ned foten, og prioritere natur framfor næringsinteresser - særlig på et så vakkert sted som Fulufjellet i Ljørdalen.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning. Dette planområdet ligger inne og har ligget inne som et utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen i mange år. Det har i tillegg blitt gjort ulike tilpasninger av dette planforslaget for å forsøke å sikre naturverdiene i og rundt området på en god måte. Trysil kommune vil imidlertid innen få år revidere kommuneplanens arealdel, og det vil i forbindelse med denne prosessen tas stilling til kommunens videre holdning til videre bygging – både i

forhold til fritids- og boligbebyggelse. Dette overordnede spørsmålet vil dermed være en naturlig del av denne kommende prosessen.

Høringsuttalelse fra Hedmark fylkeskommune, datert 21.05.2019 (innkommet etter høringsfrist)

Planfaglige forhold

Planområdet er i sin helhet utenfor nasjonalparkens avgrensning, men fylkesdirektøren mener likevel at utbyggingstiltak i randsonen av nasjonalparken bør i noe grad ta hensyn til nasjonalparkens formål. Det anbefales derfor at skitrekket får en noe lavere trase og at bebyggelsen i den grad det er mulig blir plassert i den nedre delen av fjellet slik at disse ikke blir like fremtredende i nasjonalparken. Videre vil dette være positivt for landskapshensynet med tanke på fjernvirkningen. Fylkesdirektøren bemerker for øvrig at planforslaget legger opp til lavere BYA og BRA på bebyggelsen i den øvre delen, noe som er positivt.

Med hensyn til lekeplass vil fylkesdirektøren bemerke at det ikke stilles krav til lekeplasser i fritidsboligområder. Dette må likevel sees i sammenheng med bruken av fritidsboligene, noe som i stor grad bestemmes av fritidsboligenes plassering med hensyn til offentlige tjenester, butikker, daglige gjøremål, arbeidsplasser, standard på fritidsboligene og kommunens politikk med hensyn til omdisponering av fritidsbolig til bolig. Dersom Trysil kommune fortsatt ønsker å tilrettelegge for økt bruk av fritidsboligene og muligheten til å omdisponere fritidsbolig til bolig, anbefales kommunen å tilrettelegge for barn- og unges interesser i tilstrekkelig grad. Dette kan i fritidsboligområder innebære at det settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass og at det stilles konkrete funksjonskrav, lysforhold, helning, beplantning m.m. for å sikre opparbeidelse av en lekeplass som ivaretar barn- og unge i den nedre delen av aldersgruppen. Planbestemmelsen § 2.7.1 om opparbeidelsen av lekeplassen er etter fylkesdirektørens skjønn lite konkret og det kan bli vanskelig for kommunen å styre utformingen av lekeplassen i byggesak. Videre stilles det spørsmål ved at lekeplassen ikke skal opparbeides før det gis byggetillatelse for fritidsbolig nummer 40.

Det fremgår av planforslagets planbestemmelse § 1.2.2 hvordan eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles. Dette, sammen med planbestemmelse §§ 1.4.1 og 1.8.1, synes å være tilstrekkelig for å ivareta vegetasjonen/markdekket innenfor planområdet.

For øvrig merker fylkesdirektøren seg positiv til at våre merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan i stor grad er innarbeidet i planforslaget, og har utover overnevnte ingen flere vesentlige merknader til planforslaget.

Kulturvern faglige forhold

Det er ingen merknader ut fra hensynet til nyere tids kulturminner. Det ble heller ikke påvist automatisk fredete kulturminner etter arkeologisk registrering av planområdet høsten 2017. Varslingsplikt etter kulturminnelovens § 8, andre ledd er ivare tatt ved at denne er tatt med i planens bestemmelser. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 anses med dette som oppfylt.

Kommentar: Rådmannen har tatt innspillet til etterretning, og skitrekket har fått en mer begrenset utstrekning (stopper på avsats nedenfor Storgnollen). Fylkesdirektøren oppfordrer også til å plassere fritidsbebyggelsen mot nedre del av fjellet, i den grad det er mulig. Rådmannen anser imidlertid at de løsningene som har blitt valgt gjennom en lengre prosess balanserer og ivaretar utbyggingsinteressene og natur- og verneverdiene på en god måte, og har derfor ikke valgt å ta dette forslaget inn i plandokumentene. Plassering av bebyggelsen i nedre del av fjellet og dermed en konsentrering av bebyggelsen, ville også kunne medført utfordringer med tanke på gode adkomst-/veggløsninger, og gjort det vanskelig å oppnå gode ski inn-/ut løsninger med tanke på helning i terrenget. Når det kommer til bestemmelser om utforming av lekeplasser, har det over en lengre periode ikke vært ønskelig med denne typen bestemmelser fra politisk hold i Trysil kommune – med den følge at denne typen bestemmelser har blitt fjernet under politisk behandling. Årsaken til at rekkefølgekravet knyttet til opparbeidning av lekeplassen først inntre ved fritidsbolig nr. 40, har blant annet sammenheng med at det er forholdsvis store fritidsboligtomter som vil kunne benyttes til lek og at det er store omkringliggende fri- og turområder både innen- og utenfor planområdet. Det er med bakgrunn i dette gjort en vurdering at en felles lekeplass dermed ikke trenger å være på plass tidlig i en slik utbyggingsprosess.

Vurdering

Det vises til vurdering gjort i 1. gangs behandling av saken.

Reduksjon fra HC- til HB-standard i øvre del av hyttefeltet

Det har vist seg at det er et behov for å tydeliggjøre hvorfor man i løpet av denne reguleringsplanprosessen har valgt å redusere standarden på den øvre delen av hyttefeltet, fra HC- til

HB- standard. Det vises i den forbindelse til tidligere uttalelser fra blant annet fylkesmannen og fylkeskommunen og beskrivelsen av «Forholdet til Fulufjellet nasjonalpark og hensynssonen for bevaring av naturmiljø» i saksfremlegget til 1. gangs behandling av saken:

Forholdet til Fulufjellet nasjonalpark og hensynssonen for bevaring av naturmiljø

I forbindelse med varslet oppstart av planarbeidet har det kommet inn flere innspill - som blant annet tar opp hvordan planforslaget vil forholde seg til den tilgrensende nasjonalparken i Fulufjellet, og hensynssonen for bevaring av naturmiljø som ligger inne i kommuneplanens arealdel. Den sistnevnte hensynssonen berører store deler av planområdet. Det er altså tydelig at dette planområdet har utfordringer knyttet til utbyggingsinteresser og verne-/bevaringshensyn, og planforslaget har forsøkt å finne en god løsning - som balanserer kommuneplanenes rammer og naturverdiene i og rundt planområdet.

Kommuneplanen legger opp til at det skal være mulig å drive med både hytteutbygging, turisme og en god forvaltning av naturressursene i og rundt nasjonalparken. Dette planforslaget forsøker dermed å balansere disse interessene på følgende måte:

- *Antall tomter er opprettholdt, men øvre del av planområde foreslås redusert fra C-standard til B-standard (betyr mindre og lavere bebyggelse).*
- *Tomtene er gruppert i 3 «delområder» med friområde mellom. Alle tomter grenser til friområde på minst en side noe som muliggjør ivaretagelse av trevegetasjon mellom og rundt tomter.*
- *Utformet planbestemmelser med krav til vegetasjonsbehandling av bestående/ ny vegetasjon i byggeområde fritidsbebyggelse, nedfarter og heistrasé (§ 1.2.2, 1.4.1, 1.8.1, 2.3.1 og 2.4.1) samt krav til skånsom terrengbehandling i forbindelse med byggesak (§ 1.4.1).*
- *Ikke bruk av planter som står på artsdatabankens svarteliste.*
- *Det er lagt til rette for ferdsel til de omkringliggende friluftsområdene, både for besøkende – gjennom etablering av en parkeringsløsning for turgåere, og gjennom innregulering av korridorer med friluftformål rundt og mellom tomtene som leder ut i de omkringliggende friluftsområdene.*

At en ikke ønsker å videreføre HC-standard i øvre del av planområdet, som ligger som den opprinnelige rammen i kommuneplanens arealdel, har altså bakgrunn i flere forhold. Blant annet at den nåværende løsningen har blitt til gjennom en dialog med Fylkesmannen og nasjonalparkstyret i Fulufjellet – som helt fra begynnelsen har vært skeptiske til denne typen utnyttelse av områdene så nært nasjonalparken. Flere andre offentlige myndigheter som har fått planforslaget tilsendt, både i forbindelse med varsel om oppstart og i høringsperioden, har også kommet med merknader som presiserer at det i dette planforslaget må gjøres avveininger mellom bruk og vern – der naturverdiene må prioriteres. Disse tilbakemeldingene finnes fra side 35 i planbeskrivelsen. De avveiningene og tilpasningene som er gjort, har dermed blitt til for å unngå innsigelser til planforslaget underveis i prosessen og må dermed opprettholdes for å slippe eventuelle klager til reguleringsplanen etter vedtak.

Det har også blitt gjort tilpasninger av selve planområdet, for å i størst mulig grad kunne møte utbyggingsinteressene i området. Dette ble blant annet gjort ved å utvide planområdet noe mot sør, for å kunne få plass til det antall hytter som var forespeilet i rammene i kommuneplanens arealdel.

Trysil kommune anser med bakgrunn i de tiltakene som er gjort og de valgene som er tatt i løpet av denne planprosessen, at det er utarbeidet en reguleringsplan som på en god måte balanserer hensynene til både natur-, verne- og utbyggingsinteresser.

Endringer i planen etter høringsperioden

- *Endret adkomstveg til HC5612*

Fylkesmannen påpekte i sin merknad at planforslaget til høring endrer atkomstforholdene til bebyggelsesplan HC5612 i Fulufjellet, ved at en skiløype hadde blitt regulert over atkomstvei til øvre halvdel av den tilgrensende bebyggelsesplanen. Dette var rett og slett en feil i plangrunnlaget og har blitt rettet opp i planforslaget som nå foreligger.

- *Heistrasé/skitrekk*

For å løse skiut-/innløsning for det nye hytteområdet er det en forutsetning at det blir etablert et nytt skitrekk opp mot Storgnollen. Det er også satt av areal til en framtidig stolheis parallelt med nytt skitrekk, som skal gå fra eksisterende dalstasjonsområde og opp mot toppen av Storgnollen. Når en slik stolheis kan bli realisert er imidlertid usikkert og har derfor ikke blitt regulert helt ned til dagens dalstasjon.

Foreslått skitrek opp mot Storgnollen vil bli en forholdsvis synlig installasjon. I planforslaget som ble sendt på høring var det lagt inn en trasé som gikk helt opp på toppen av Storgnollen. Med bakgrunn i innkomne innspill har man imidlertid valgt å plassere/stoppe heisen på en markert avsats litt lavere i terrenget. Fordelen med denne løsningen er at det vil bli et mindre synlig og trolig mindre værutsatt anlegg.

- *Lekeplass*

Det ble i høringsperioden etterspurt innspill på hvorvidt det ble ansett som nødvendig med opparbeiding av en lekeplass i området og selve plasseringen på den. Med bakgrunn i de innkomne innspillene ble det besluttet at lekeplassen skal etableres. Det ble ikke sagt noe mer om plassering i uttalelsene, så opprinnelig plasseringen videreføres. Se for øvrig ytterligere informasjon om forhold rundt lekeplassen i kommentaren til fylkeskommunens høringsuttalelse.

- *Plan for overvannshåndtering*

Det ble i forbindelse med gjennomgang av foreløpig utkast/notat til VA-plan, inkludert plan for overvannshåndtering, vurdert at det måtte gjøres ytterligere detaljering før det kunne søkes om igangsettingstillatelse. Dette hadde blant annet bakgrunn i at det i kapittel 5, står at overvann fra vei skal ledes til kulp/dam nederst i området. Denne kulpen er planlagt å fungere som både fordrøyningsmagasin for overvann og vannmagasin for snøproduksjon. Det ble derfor bestemt at det måtte ses nærmere på denne løsningen, i forbindelse med videre detaljering av planen for overvannshåndtering. Dette for å sikre en løsning der magasinering av vann til snøproduksjon ikke går ut over lagringskapasiteten til dammen knyttet til overvannshåndtering. Det er nå gjort ytterligere vurderinger av overvann og man har kommet frem til at det er mulig å opprettholde denne løsningen ved å gå for løsningen med å forsterke damterskelen, slik at anlegget skal tåle økt tilførsel av overvann. Det er i tillegg gjort ytterligere beregninger av overvann i området. Den ferdigstilte VA-planen, som gir en nærmere redegjørelse for disse forholdene, er fremlagt og godkjent av veg-, vann- og avløpsavdelingen i Trysil kommune.

Konklusjon

Rådmannen vil med dette tilrå at forslag til detaljreguleringsplan for HC5613 Fulufjellet hytteområde 3 godkjennes, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse datert 30.09.2019
- Plankart revidert 23.08.2019
- Planbestemmelser datert 30.09.2019