



Til høringsinstanser, grunneiere og naboer:

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

Trysil, 19.03.21

## OPPSTARTSVARSEL RØYHUSEGGA HYTTEOMRÅDE, HB5504, TRYSIL KOMMUNE.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det igangsetting av planarbeid med reguleringsplan for Røyhusegga hytteområde, HB5504, Trysil kommune.

### Formelle opplysninger

Oppdragsgiver er Søgarn eiendom AS v/Per Guttorm Skaaret, Gammelbruvegen 10, 2425 Ljørdalen.

E-post: pg@skaaret.no

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

### Formål

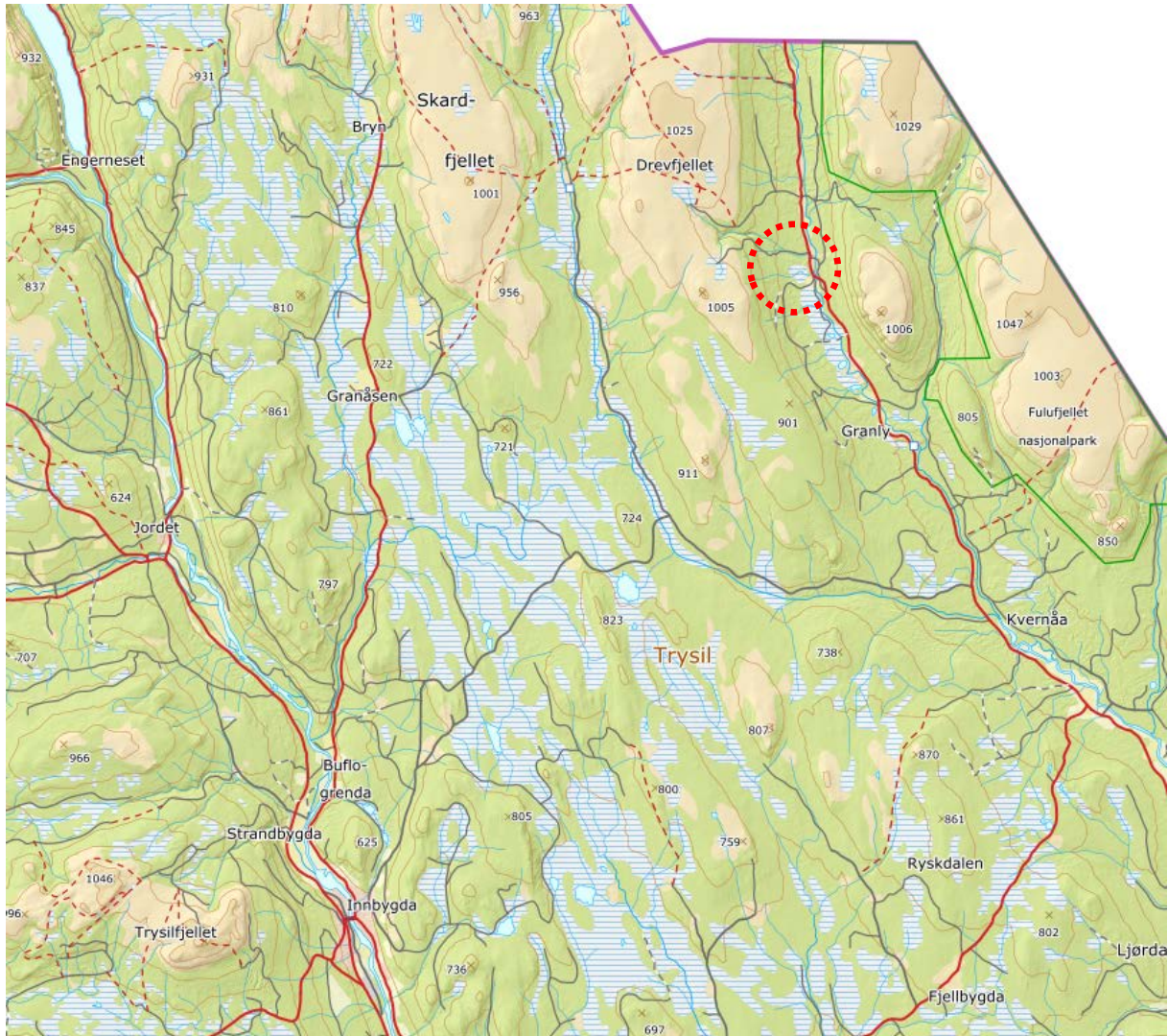
Formålet med planen er detaljregulering av et hytteområde med 20 nye hyttetomter som i kommuneplanen er angitt som HB5504. Området har en bra beliggenhet med tilgang på store friluftsområder med turstier i gå-avstand fra hyttene. Området ligger også i nær tilknytning til snøscooterled fra Ljørdalen sentrum til riksgrensen.

### Planområdet

Planområdet (gnr/bnr: 11/1 og deler av 11/7,15,16) er på ca 203,8 daa og ligger vest for Skårvegen, ca 25 km nord-øst for Innbygda sentrum (se kartutsnitt under).

6 hyttetomter innenfor planområdet er fradelt hoved-eiendommen (gnr/bnr: 11/87, 88, 89, 90, 91 og 92), men vil inngå i reguleringsplanen. Det finnes også en eksisterende hytte i området som har eget VA anlegg.

Det forutsettes at kommuneplanenes rammer skal følges. Området forutsettes utnyttet til hyttebebyggelse med HB-standard og tomtestørrelse bør gi muligheter til maksimal utnyttelse av ramme på 140 m<sup>2</sup> (BRA). Det foreslås regulert inn 20 hyttetomter (inkludert fradelte hyttetomter) og en adkomstveg. Det skal føres strøm frem til hyttene og felles godkjent vannanlegg skal opparbeides. Hyttene skal ha innlagt vann og full sanitær standard.



Kartutsnitt med planområdet beliggenhet (rød stippet sirkel).

### Forhold til overordnede planer

Gjeldende overordnet plan er; *Kommuneplanens arealdel 2014-2025, planID 20110200, vedtatt 18.02.14*, hvor området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med standard HB. Tiltak vil følge kommuneplanens bestemmelser

### Bestemmelser i kommuneplan for fritidsbebyggelse med standard HB (jfr. pbl. § 11-9 nr. 5);

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

- a) *Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup>, og bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 17 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA, og det skal beregnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass. Det kan godkjennes inntil to bygninger pr. tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 40 m<sup>2</sup> BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>.*
- b) *Tillatt mønehøyde: - hovedbygning 5,0 m - sidebygning 4,0 m.  
Tillatt gesimshøyde: - hovedbygning 3,3 m - sidebygning 2,7 m.*



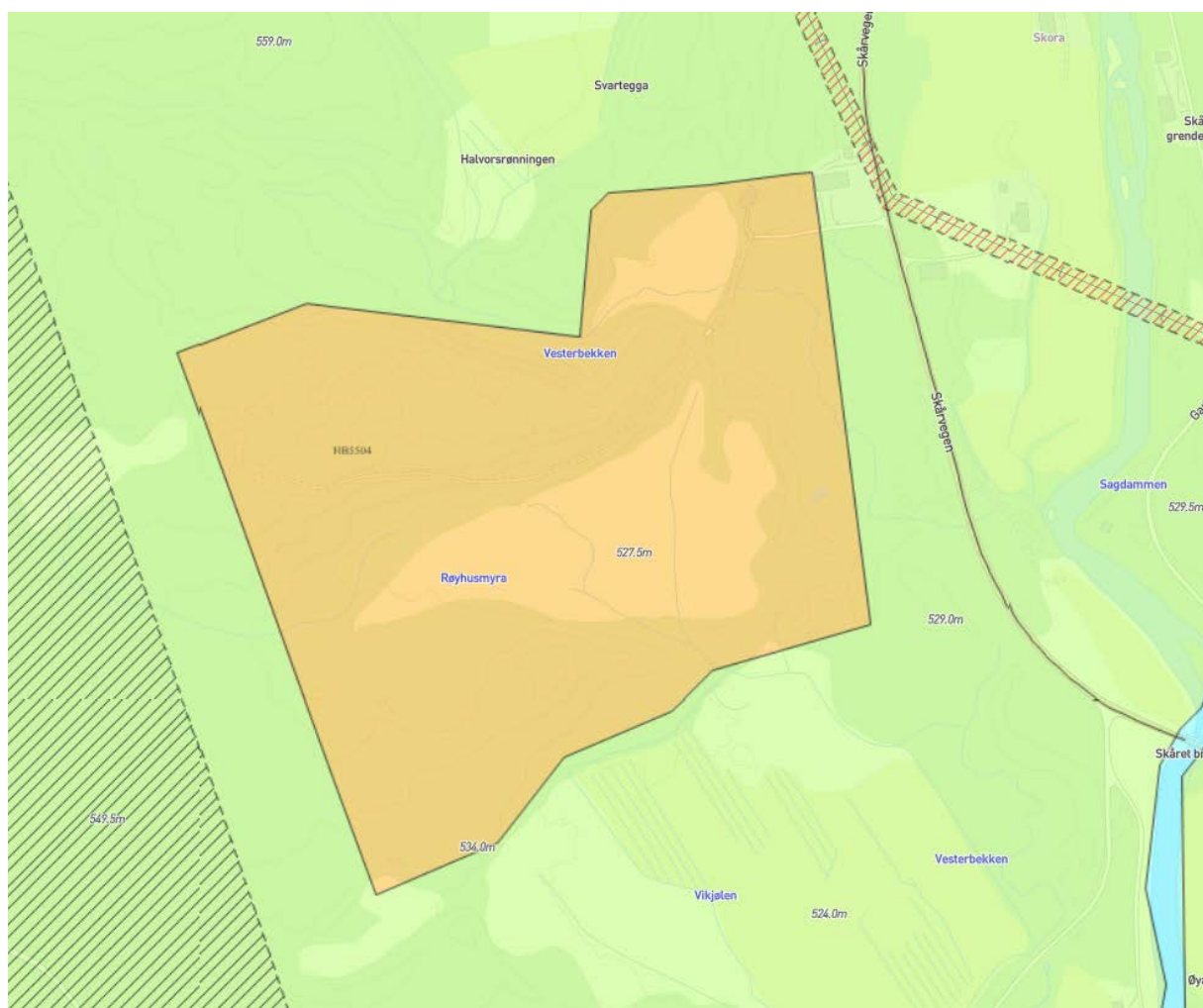
Gesims- og mønehøyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 6-2.

Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Eventuell oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det skal opparbeides 1 parkeringsplass som kan vinterbrøytes for hver påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA, eller minimum 2 biloppstillingsplasser pr tomt (18 m<sup>2</sup> pr plass). Nye atkomstveger fram til hver hytte tillates bare dersom dette er fastsatt i detaljreguleringsplan.

d) Det skal opparbeides felles godkjent vannanlegg i området. I nye felt skal det legges opp til fellesanlegg for avløp, fortrinnsvis fellesanlegg for hele feltet under ett. Innlegging av vann tillates dersom det foreligger godkjent utslippstillatelse. I eldre felt kan det vurderes flere mindre fellesanlegg for vannforsyning dersom det er mer praktisk gjennomførbart.

Det finnes ingen berørte/ tilgrensende reguleringsplaner til planområdet.

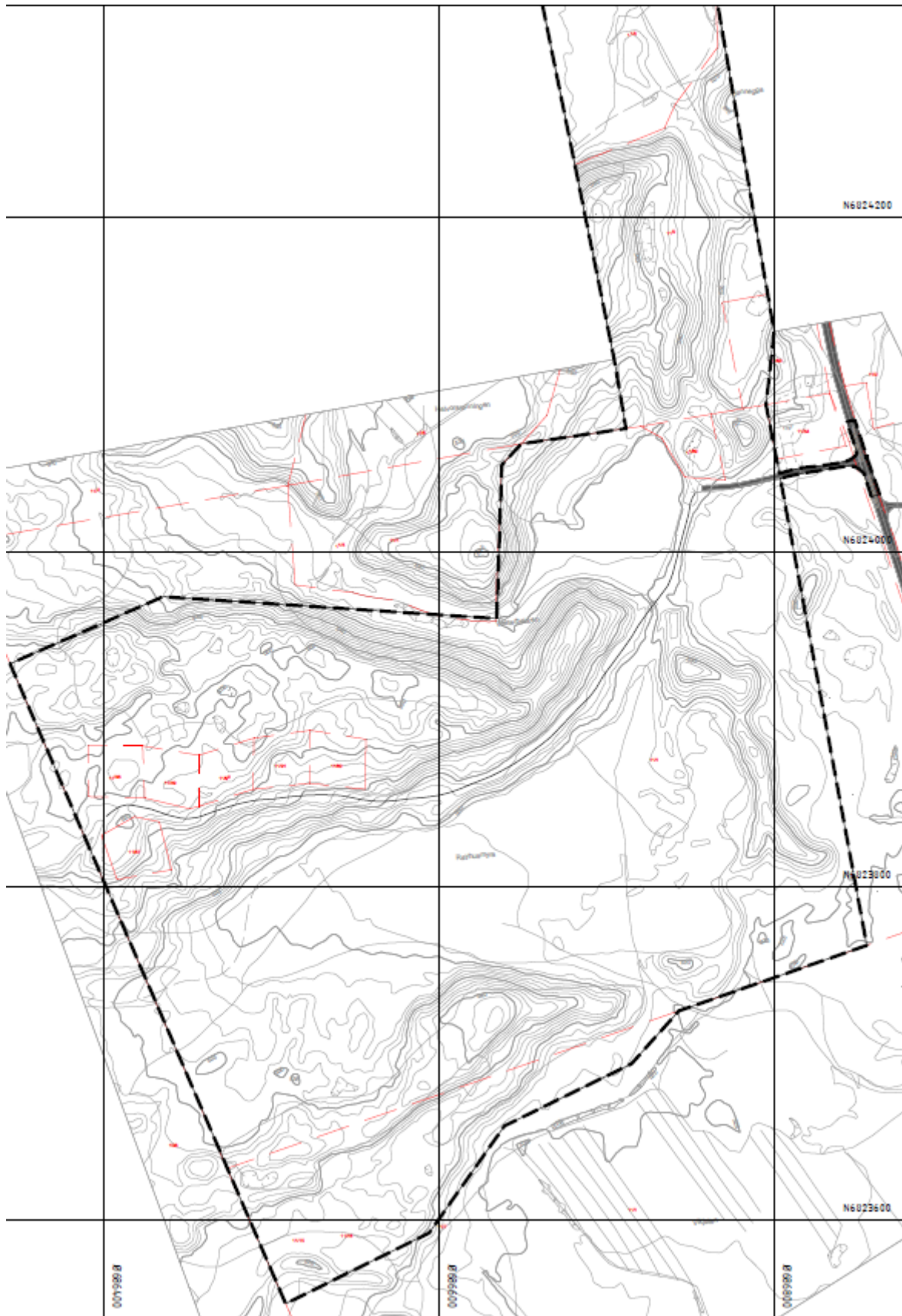


Utsnitt fra kommuneplanen



*Flyfoto og utsnitt fra kommuneplanen.*

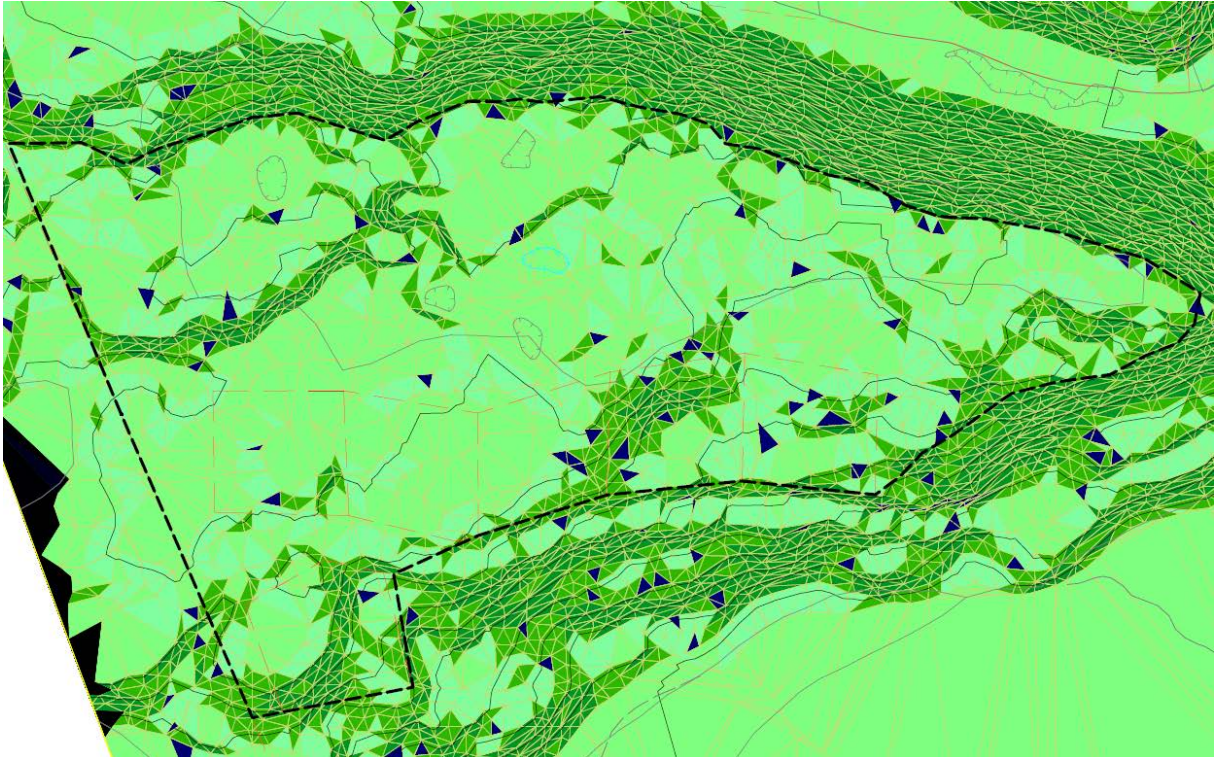




Omtrentlig foreslått avgrensning av planområdet (svart stiplet linje).

Foreslått planavgrensning er noe utvidet i nordlig retning for å tilrettelegge for en tilknytning til vannforsyning fra planlagt borehull fra Skåret Vassverk. Nøyaktig plassering av borehullet er foreløpig

ikke fastsatt. I tillegg er det foreslått å regulere inn avkjørselen til hytteområdet. Område for plassering av fritidsbebyggelse er ikke planlagt utvidet ift. kommuneplanfiguren.



*Terrengmodell over Røyhusegga hyttefelt med foreslått område for plassering av tomter (svart stiplet linje). Grønnfarge angir stigningsgrad fra <12,5 % stigning (lyst grønn) til >41 % stigning (mørk grønn).*

### **Utforming.**

Ved plassering av hyttetomter skal det legges vekt på å ikke plassere tomter i områder med mer enn 25 % stigning, samt at tomter ikke skal plasseres nede i søkk med dårlige lysforhold og lite utsikt. Det skal heller ikke utføres tiltak på myr eller innen en 20 meters buffer fra elver/bekker. Arealet for plassering av hyttetomter er redusert ift. kommuneplanfiguren og befinner seg stort sett nord for adkomstvegen ettersom store deler av området sør for veien opp til hyttefeltet består av myr.

Utforming av området skal følge gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel. Som noen av grepene kan nevnes; Bebyggelsen skal ha en enkel utforming som gir et harmonisk preg og i størst mulig grad underordner seg terreng og naturpreg. Større terrenginngrep og planering tillates ikke. Vegetasjon skal bevares og fornyes for å bevare landskapspreget.

Bygningene skal oppføres i tre med mørk, ikke reflekterende takteking, og sterke eller lyse farger tillates ikke.

Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

### **Konsekvensutredning og spesielle forhold.**

Søk på kommunekart.com, kilden.nibio.no og naturbase.no avdekket ingen forekomst av kulturminner, kulturmiljø, verdifulle landskap, påvirkning av jordbruksareal, sårbare arter eller natur i det planlagte området. Området består stort sett av gran/furuskog av lav til middels bonitet. Hoved-vegetasjonstypen innenfor området planlagt til hyttetomter er bærlyngskog.

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

Planområdet ligger stort sett innenfor avsatt området til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Planlagt arealbruk vil samsvare med kommuneplanens bestemmelser. Det er ellers ingen kjente utfordringer som skulle tilsi at planen vil få vesentlige virkninger for miljø, natur, kulturminner, landskap, friluftsliv, samfunn eller andre spesielle forhold og det anses derfor at konsekvensutredning ikke er nødvendig (jf. referat fra oppstartsmøte).

### **Tilpasning til landskap.**

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

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder.**

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil underordne seg gjeldende planbestemmelser i kommuneplanens arealdel for HB-standard.

Felles godkjent vannanlegg skal utarbeides.

### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.**

Det finnes ingen skiløypetraséer/turstier innenfor planområdet som vil bli påvirket. Planarbeidet vil sørge for tilgjengelighet for allmennheten. Dette vil bli belyst ytterligere i planarbeidet.

Hytteiere på de 6 utskilte hyttetomtene, samt på eksisterende hytte kan bli berørt mtp økt trafikk langs adkomstveg. Hytteiere vil bli kontaktet i forkant av oppstartsvarsling for å få en tidlig dialog.

### **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.**

Foreløpige undersøkelser avdekker ingen særskilte risikoelementer for samfunnet ved etablering av hyttefelt i dette området. Det er ikke registrert fare for flom, skred, steinsprang, forurenset grunn eller andre risikoelementer innenfor området. Området har moderat til lav aktsomhet for radon.

Planforslaget vil også omfatte krav til overvannshåndtering.

### **Viktige momenter i planarbeidet**

Av viktige momenter i planarbeidet nevnes spesielt:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Naturgrunnlag
- Overvannshåndtering
- Klima
- Landskap
- Estetikk og byggeskikk
- Avfallshåndtering
- Biologisk mangfold/naturområder ihht Naturmangfoldsloven
- Friluftstinteresser
- Vannforsyning og avløpsforhold inkl. håndtering av overflatevann
- Trafo/linjenett
- Landbruk
- Virkeområde jord- og skogbruksloven
- Trafikkforhold

- Friluftsjnteresser
- Viltinteresser
- Vannforsyning/avløp
- Kulturminner

### **Medvirkning**

Planområdet brukes i dag av lokalbefolkning/turister. Hytteeierne er en viktig brukergruppe. Oppdragsgiver tar kontakt med hytteeiere som ligger i tilknytning til planområdet og berørte grunneier for å informere om planene og få innspill i planprosessen.

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

### **Innspill**

Innspill/kommentarer til oppstart av planarbeidet sendes pr. post eller e-post til:

Arkitektbua AS, Størksvegen 2, 2420 Trysil

e-post: [firmapost@arkitektbua.no](mailto:firmapost@arkitektbua.no).

### **Frist for kommentarer settes til 27.04.21**

### **Videre saksgang**

Etter at merknadsfristen er ute vil det bli utarbeidet et planforslag som sendes til Trysil kommune for saksbehandling. Etter førstegangs behandling i kommunen vil planforslaget bli lagt ut til offentlig ettersyn, hvor det blir anledning til å komme med merknader til forslaget før videre saksbehandling (evt. revisjon og politisk behandling).

Informasjon finnes også på vår hjemmeside [www.arkitektbua.no](http://www.arkitektbua.no) og [www.trysil.kommune.no](http://www.trysil.kommune.no).

Trysil, 19.03.21

Med hilsen

for Arkitektbua as



Mari Hagenlund

Vedlegg:

- Referat fra oppstartsmøte
- Oversiktskart 1: 2500 med planavgrensning (A3)
- SOSI-fil med planavgrensning (sendes kun digitalt til høringsmyndigheter)