



Trysil kommune

Plan- og miljøavdelingen

FAGERÅSENS HYTTEEIERFORENING

c/o Ole Harald Slemdal Ingelstun 63
2022 GJERDRUM

Dato: 17.01.2023
Vår ref.: 2020/156-1184/2023
Deres ref.:

Vedtak - Mindre endring av reguleringsplan D, H, J, M, R og T i Fageråsen

2023/34 - Administrativt vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas mindre endring av reguleringsplan D, H, J, M, R og T i Fageråsen (planID 20030800).

Endringen av reguleringsplan D, H, J, M, R og T i Fageråsen omfatter i hovedsak en presisering av planbestemmelsene, om at det kun er tillat med en fullverdig hytte per tomt. Utnyttelsesgraden er oppdatert til beregning i %BYA, samt økt til 23% medberegnet parkeringsareal. Bestemmelsene for øvrig er oppdatert og omformulert tilpasset gjeldende kommuneplan og plan- og bygningsloven, samt noen feilrettinger.

På bakgrunn av høringsuttalelser og innspill har kommunen valgt å gjøre to endringer. Kravet til parkering settes til inntil 3 plasser per tomt. I tillegg har vi poengtert at antall fritidsboliger fremgår av kommuneplanens arealdel. Dette for å tydeliggjøre føringene som kommuneplanen gir med tanke på antall fritidsboliger i området.

Vedtak av mindre endring av reguleringsplan D, H, J, M, R, og T i Fageråsen opphever vedtak av 07.02.2020 om bygge og deleforbud.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl §§ 28 og 29. Klagen må være skriftlig.

Bruk gjerne [det digitale klageskjemaet vårt](#) eller send klagen til Trysil kommune, postboks 200, 2421 Trysil eller postmottak@trysil.kommune.no. Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post. Da kan du logge deg inn med elektronisk ID og sende den kryptert på [eDialog](#).

Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.

Med hilsen

Lena Straume
Arealplanlegger
Tlf. 45 73 84 50

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Vedlegg:

- 1 Reguleringsbestemmelser
- 2 Høringsuttalelser

Sendt til:

STATSFORVALTEREN I INNLANDET	Postboks 987	2604	LILLEHAMMER
INNLANDET FYLKESKOMMUNE	Postboks 4404 Bedriftssenteret	2325	HAMAR
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Mattilsynet Ulrika Kraft Anders Ljunggren Anders Ågren	Postboks 383 Jonsbygatan 3	2381 65468	BRUMUNDDAL Karlstad
Ulf Eriksson ANDREAS FLADBERG Cathrine Bakken Thomassen og Stian Thomassen	Drotninggatan 9B Fageråsen 1070 BREGNEVEIEN 38 BAGLERGATA 15B	72464 2420 0855 2004	Västerås TRYSIL OSLO LILLESTRØM
STEINAR HEGGE	JOHAN SVENDSENS VEI 20	1410	KOLBOTN
Gabriella Ivarsson Fridman Cecilia Fridman Kjell Brenden	Jungfru Fabers veg 14 Melkers veg 18	6534 6535	Karlstad Karlstad
HULE EIENDOM AS BYGGEPLAN AS FAGERÅSENS HYTTEEIERFORENING HARALD RUNE GISKE	Postveien 1 Bergevegen 2 c/o Ole Harald Slemdal Ingelstun 63 JEPPESS VEI 3	1481 2420 2022 0768	HAGAN TRYSIL GJERDRUM OSLO

Bakgrunn

Kommunen har mottatt flere søknader om oppføring av flere hytter/boenheter på samme tomt. Henholdsvis tomannsboliger og to til tre mindre hytteenheter på flere tomter i hyttefeltet. Kommunen har erfart at det er mulig å tolke planbestemmelsene dithen at det er tillat med flere fullverdige hytter eller boenheter på samme somt. Det har det imidlertid aldri vært i henhold til planens intensjon.

På bakgrunn av dette vedtok Trysil kommune 07.02.2020 bygge- og deleforbud jf. Pbl § 13-1 for bokstavefeltet i Fageråsen. Hensikten bak bygge- og deleforbudet var å vedta en mindre endring av planbestemmelsene. Dette for å presisere at det kun er tillat med en boenhet per tomt. Kommunen ønsket også en oppdatering av utnyttelsesgrad i henhold til gjeldende kommuneplan, og oppdatering til rammer i plan- og bygningsloven, samt noen feilrettinger.

Høring

Mindre endring av reguleringsplan D, H, J, M, R og T i Fageråsen ble sendt på høring til berørte myndigheter, og eiere og festerne av eiendommene den 09.11.2022. Med frist for uttalelse 09.12.2022. Det er innkommet 17 høringsuttalelser, disse er summert og kommentert i vedlegg.

Høringsuttalelsene omhandler:

- Rekkehusene (lokalt omtalt som rekkehusvegen)
- Krav til parkering
- Mønehøyde
- Maks BRA
- Plangrensen

Det er under høringsperioden i tillegg blitt påpekt at planen ikke sier noe konkret om antall tomter og deling av tomter.

Antallet tomter reguleres for øvrig gjennom kommuneplanens arealdel 2014-2025. Eksisterende tomter er samsvarende med antall tomter i kommuneplanen, det er derfor ikke anledning for flere tomter i området. I reguleringsplanen er tomtenummer nedfelt i de to plankartene. For å tydeliggjøre at antallet fritidsboliger i hyttefeltene styres gjennom kommuneplan har vi derfor valgt å tilføye dette i bestemmelsene under generelt, nytt andre ledd.

- Maksimalt antall fritidsboliger framgår av kommuneplanens arealdel 2014-2025 jf. Punkt 3.5.2-1 og vist i kommuneplanens vedlegg 5.

Vurdering

Det er påpekt at det i enkelte områder i Fageråsen har foregått en fortetting, og at tomtestørrelsen i hyttefelt D, H, J, M, R og T er større enn omkringliggende hyttefelt. Samtidig er det slik at hyttefeltet ikke har en infrastruktur som er egnet for fortetting. Dette på bakgrunn at veg, vann og avløp er dimensjonert for gjeldende plan, hvor det er forutsatt en hytte per tomt. En fortetting forutsetter dermed en oppgradering av infrastrukturen i området for å kunne håndtere et økt antall boenheter.

Fageråsen hytteeierforening som ivaretar hytteeierne interesser i området, har vært tydelige på at en fortetting av dette området ikke er ønskelig. Det samme gjelder Fageråsen hytteområde, som eier og drifter veier, vann- og avløpsnett i Fageråsen. En slik fortetting i dette området ble også vurdert i forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende kommuneplanens arealdel, men ikke tatt inn i planen. Med bakgrunn i dette ønsker Trysil kommune å tydeliggjøre at det kun er tillat med én boenhet per tomt. Dette hovedsakelig ved å tilføye i planbestemmelsene at det kun er tillat med ett kjøkken per tomt.

Kommunen har vurdert og kommentert alle høringsuttalelsene. Tidligere i saken har Arkitektbua på vegne av Fageråsen Hytteområde sendt in innspill til planbestemmelsene, disse forslagene er i hovedsak innarbeidet.

Flere av høringsuttalelsene omhandler de eksisterende rekkehusene nedenfor Høyfjellsenteret som består av flere boenheter per tomt. Denne bebyggelsen har ingen egne bestemmelser og hadde det heller ikke i reguleringsplanen fra 1985. Rekkehusene har ikke vært i tråd med reguleringsplanene, men byggene er eldre enn planene, og reguleringsplanen har ikke tilbakevirkende kraft. På bakgrunn at rekkehusene aldri har hatt egne bestemmelser, vurderer kommunen det slik at dette går utover hoveddrammene i planen. Kommunen vil kreve en ny reguleringsplan for å regulere rekkehusbebyggelsen. Forespørsel om å regulere området er tidligere tatt opp til politisk behandling i kommunen, med vedtak om at man kan igangsette oppstart av regulering av «rekkehusvegen». Da med mulighet for en oppgradering av området, og med en høyere utnyttelsesgrad.

Kravet til parkering er kommentert av flere, og noen mener at parkeringsdekningen i området er tilstrekkelig. Kommuneplanens arealdel stiller krav om 1 parkeringsplass per påbegynte 45m² BRA, eller minimum 2 for hver tomt for fritidsbebyggelse med HB standard. Da bokstavfeltet er et eldre planområde som allerede er bebygd så mener kommunen derfor at krav om 1 parkeringsplass per påbegynt 65m² er hensiktsmessig. Vi har forståelse for at det virker urimelig at bruksareal over 195m² vil utløse krav om fire parkeringsplasser. Vi har derfor valgt å justere kravet til inntil tre parkeringsplasser per tomt. Reglen blir da klarere som vil forenkle saksbehandling, og kravet mer hensiktsmessig.

Det foreslås å ta inne bestemmelser om utnyttelsesgrad for fritidsbebyggelsen i henhold til HC standard i kommuneplanens arealdel. Kommunen mener at det er fornuftig å oppdatere beregning av utnyttelsesgrad til dagens standard, med beregning i % BYA. For å opprettholde tillat utnyttelse av tomtene når kravet til parkering skal inngå i %BYA, økes utnyttelsesgraden fra 15% TU til 23% BYA. Maksimalt tillat bruksareal (BRA) bidrar til å regulere størrelsen på fritidsbebyggelsen, da tomtestørrelsen i området varierer.

Flere høringsuttalelser peker på bestemmelsen om måling av mønehøyde, og ønsker at denne skal tilpasses TEK 17. Kommunen har vurdert innspillene, men har konkludert med å ikke endre gjeldende bestemmelse. Området er et utbygd hytteområde som består av mange eldre hytter. Dersom man skulle åpne opp for høye mønehøyde ville det kunne bidra til en vesentlig endring av områdets karakter. Bebyggelsen skal ha en enkel og god utforming i tradisjonell byggeskikk, og ved å beholde gjeldende bestemmelse om mønehøyde vil ingen fasader være høyere enn 5 meter. Planbestemmelsene har heller ingen tydelige retningslinjer for fylling og skjæring. Kommunen vurderer at gjeldende bestemmelser om mønehøyde og måling av dette, bidrar til å ivareta planens intensjon.

Endringen av planen omfatter kun endring av planens bestemmelser, det er dermed ikke aktuelt å endre plangrensen.

Vedtaket som berører naturen skal også vurderes i henhold til prinsippene i §§ 8 til 12 i lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Vurderingen skal framgå i vurderingen av vedtaket. Kommunen vurderer at endringen av reguleringsplanen ikke har ytterligere betydning for naturmangfoldet. Dette fordi området er utbygd, og endring av planen medfører ikke endret arealbruk i området. Ved å ivareta eksisterende infrastruktur i området, hindres større terrenginngrep.

På bakgrunn av disse vurderingene, vil Trysil kommune vedta mindre endring av reguleringsplan D, H, J, M, R og T i Fageråsen (planID 20030800). Forslag til mindre endring av reguleringsplan er sendt ut på høring. Kommunen har på bakgrunn av høringsuttalelsene valgt å justere kravet til parkering til inntil 3 parkeringsplasser per tomt. I tillegg har vi lagt til et punkt om at antall fritidsboliger i området fremgår av kommuneplanens arealdel.