



lab 4 prosjektering
Landskap, arkitektur,
arealplan og byggeteknikk

Trysil Kommune
postmottak@trysil.kommune.no

15.05.2026

Planinitiativ

Sandbakken Boligfelt

Formelle opplysninger

Forslagstiller: Johan Storsveen, Matvegen 36, 2429 Tørberget. Epost: johan.storsveen@gmail.com

Plankonsulent: Lab4 Prosjektering AS /v Trym Holt Rudshaug, Storvegen 23 2420, Trysil. Epost: trym@lab4p.no

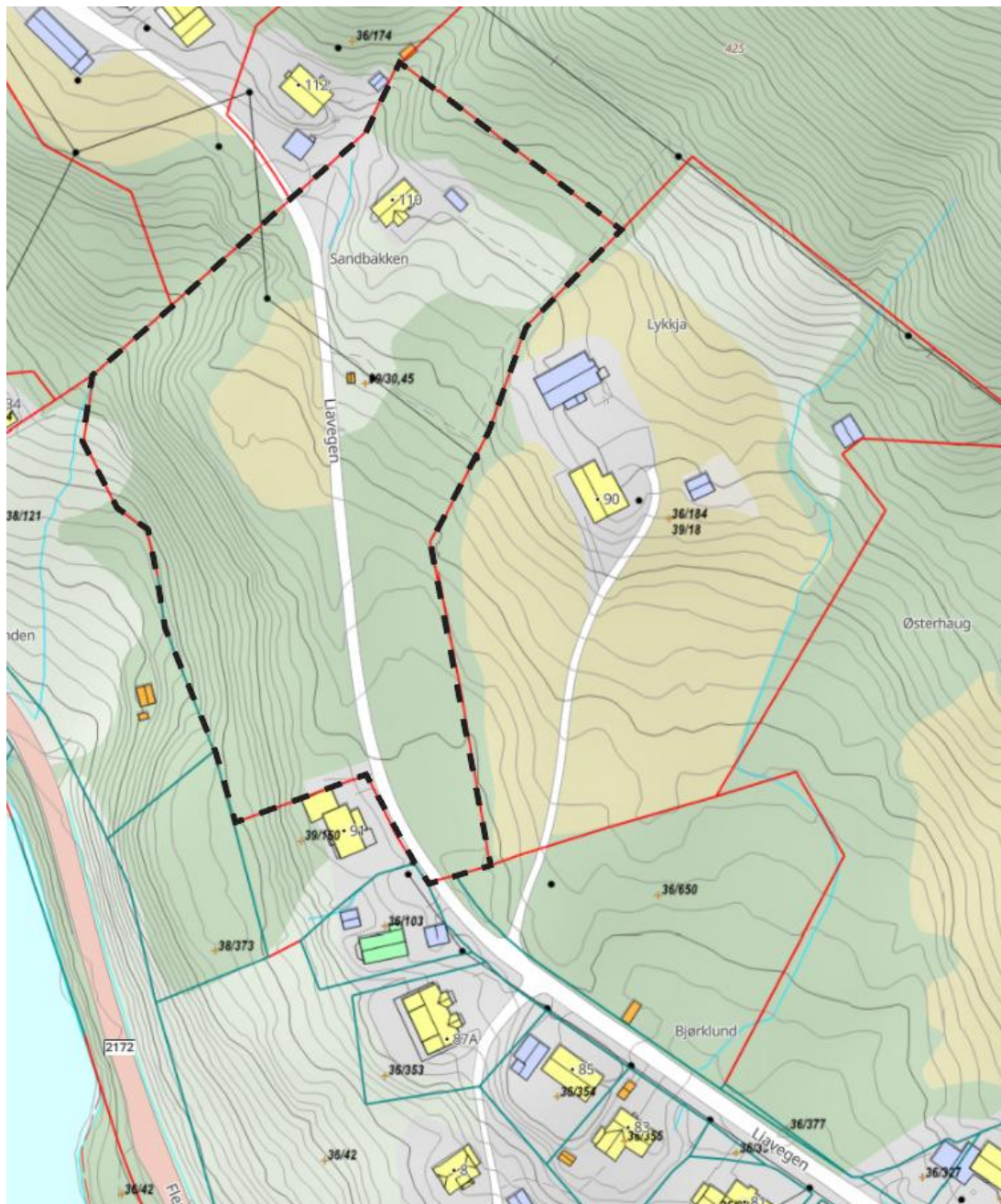
Formålet med planen

På vegne av Johan Storsveen sendes her planinitiativ for detaljreguleringsplan for Sandbakken boligfelt.

Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligbygging på Sandbakken og dermed styrke boligtilbudet nord i Innbygda. Den planlagte bebyggelsen vil bestå av frittliggende småhus i form av eneboliger, som viderefører den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området.

Planområdet

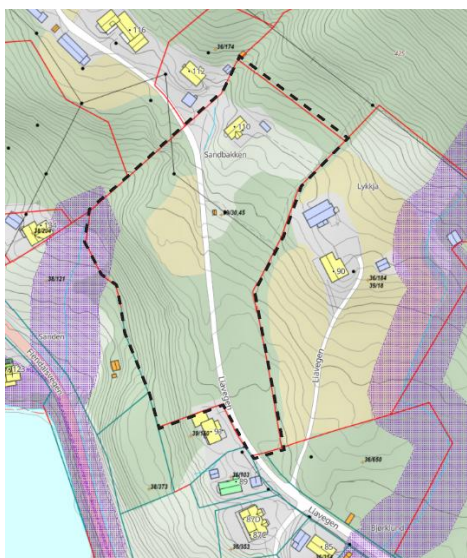
Planområdet omfatter eiendommen Liavegen 110, Sandbakken, med gårds- og bruksnummer 39/30 og 39/45. Området har et areal på ca. 19 daa.



Området ligger nord for eksisterende boligfelt og sentrumsplan i Innbygda, og grenser til flere gårdsbruk lenger opp i nord. Det er i dag preget av mindre avviklede landbruksarealer og mindre hogstflater under foryngelse.

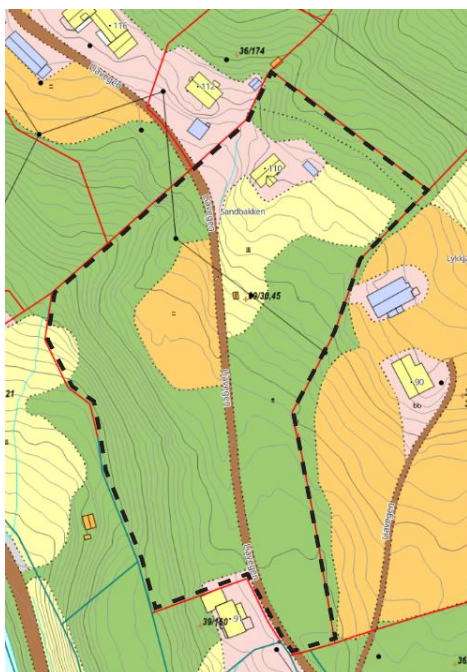
Natur- og kulturverdier og fareområder

Planområdet omfatter ikke og ligger ikke i umiddelbar nærhet av registrerte naturvernområder, myr og utvalgte eller verdifulle naturtyper. Det er ingen registrerte artsforekomster av verdifulle, prioriterte, fredede eller truede arter innenfor planområdet. Det er heller ingen registrerte kulturminner, -miljøer, SEFRAK-bygninger i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Flomfare

Det er ikke registrert flomfare i hoveddelen av planområdet. I den nedre delen, hvor det foreligger registrert flomfare, vil det bli vurdert og etablert nødvendige tiltak for å ivareta tilstrekkelig sikkerhet.



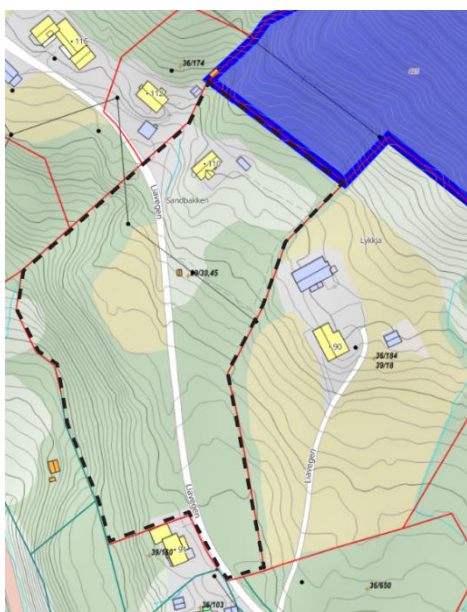
Arealressurs (AR5)

Grønn: Produktiv skog

Orange: Fulldyrka jord

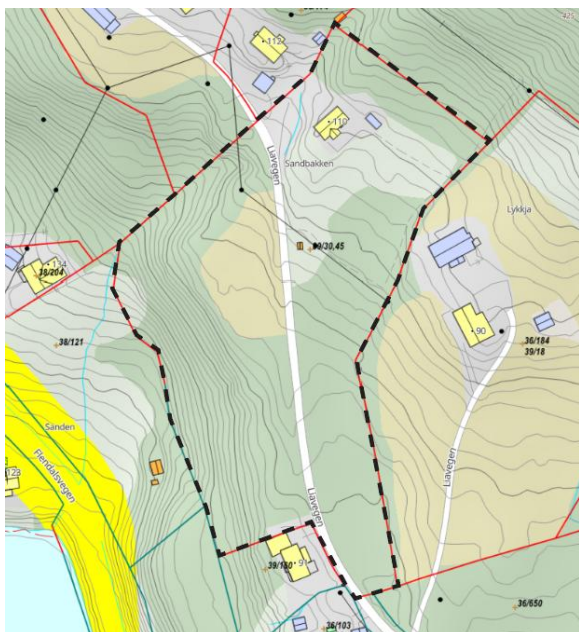
Gul: Overflatedyrka jord

Lilla: Bebyggd areal



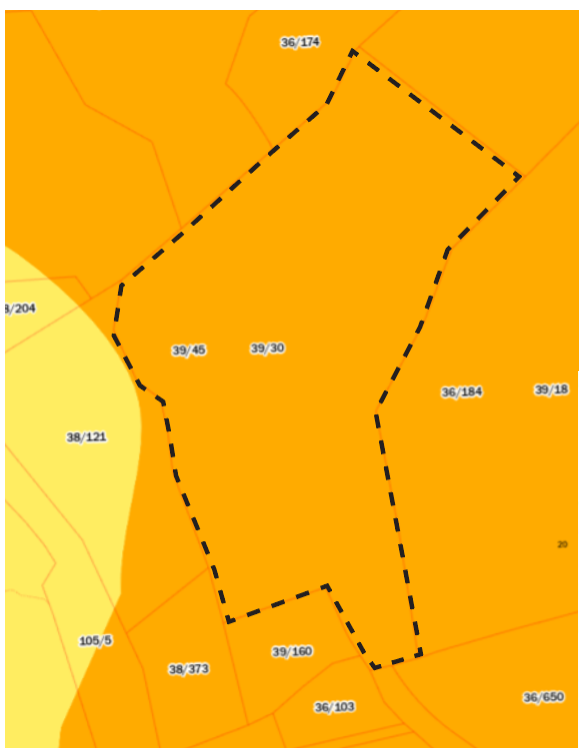
Friluftsliv

Tomten grenser til et registrert statlig sikret friluftsområde, Grimsåsen. Planlagt bebyggelse vurderes ikke å komme i konflikt med friluftsinteressene i området.



Støysone fra veg

Det er ikke registrert støy innenfor planområdet. Støysone for Flendalsvegen, markert med gult på kartet, ligger nedenfor tomten og vurderes ikke å påvirke på tomten.



Løsmasser

Planområdet ligger på løsmasser av breelvavsetning (glasifluvial avsetning).¹ Materiale er transportert og avsatt av breelver. Sedimentet består av sorterte, ofte skråstilte lag av forskjellig kornstørrelse fra fin sand til stein og blokk. Breelvavsetninger har ofte klare overflateformer som terrasser, rygger og vifter. Mektigheten er ofte flere ti-talls meter.

- 011 - Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvi
- 012 - Morenemateriale, usammenhengende/tynt dekke
- 013 - Moreneleire
- 014 - Avsmeltningsmorene (Ablasjonsmorene)
- 015 - Randmorene/sone
- 016 - Drumlir
- 017 - Rogenmorene
- 020 - Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)
- 021 - Breelv- og elveavsetning
- 022 - Ryggformet breelvavsetning (Esker)
- 023 - Haugformet breelvavsetning (Kame)
- 030 - Bresje-/brekammeravsetning (Glasilakustrin avsetning)
- 031 - Breelv- og bresje-/brekammeravsetning (Glasifluvi)
- 035 - Innsjøavsetning (Lakustrin avsetning)
- 036 - Bresje-/brekammer- og innsjøavsetning (Glasilaku)
- 037 - Strandavsetning innsjø og/eller bresje
- 040 - Hav- og fjordavsetning, uspesifisert
- 041 - Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke,
- 042 - Marin strandavsetning, sammenhengende dekke
- 043 - Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengend
- 044 - Skjellsand
- 045 - Marin gykje
- 050 - Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Planens virkninger utenfor planområdet

Området legger til rette for en naturlig videreføring av et allerede etablert eneboligområde i den øvre delen av Innbygda. Tomten har en attraktiv beliggenhet i kupert terreng, med utsikt over Trysilelva og nærhet til natur- og friluftsområder. Samtidig ligger området innenfor gang- og sykkelavstand til sentrum og viktige servicefunksjoner.

¹ https://objektkatalog.geonorge.no/Objekttype/Index/EAID_E31F4B4A_9294_4cb1_A893_F21930226048



Tomten er markert i rødt på kartet, mens adkomstveien er vist med rød stiplet linje. Skole, kommunehus og sentrum i Innbygda er også markert. Avstanden fra tomten til sentrum er ca. 1,7 km, noe som tilsvarer omtrent 20 minutters gange, 6 minutter med sykkel og 5 minutter med bil. Tomten ligger øverst i Liavegen, like ved blindvegens ende.

Det forventes en begrenset økning i trafikk langs Liavegen. Eventuelle tiltak for å bedre skoleveg forventes avklart med Trysil kommune.

En fortetting i området vil kunne bidra til økt boligtilbud i nærhet til eksisterende infrastruktur og tjenester. Tiltaket vil samtidig styrke den eksisterende boligstrukturen og understøtte mål om en mer arealeffektiv og bærekraftig utvikling av Innbygda.

Forhold til overordnede planer og retningslinjer

Planområdet er i dag avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel 2014–2025, jf. §3.7. Planforslaget innebærer omdisponering til boligbebyggelse, og avviker dermed fra gjeldende arealmål. Omdisponering fra LNF utløser plankravet etter kommuneplanens §1 a):

Utnyttingsgraden er satt til 25% BYA inkludert parkering, i tråd med kommuneplanens bestemmelser for frittliggende småhus. Planen har til hensikt å følge de overordnede bestemmelsene for boligbebyggelse:

3.5.1 Boligbebyggelse

a) I boligområder der reguleringsplanene overstyres av kommuneplanens arealdel, i byggeområder for boliger, og for eksisterende og ev. ny boligbebyggelse i LNF-områder med tillatelse til spredt boligbygging:

Bolighus skal normalt oppføres som frittliggende småhus med inntil 2 boenheter per hus, og mønehøyde maksimalt 8 m. I byggeområder for frittliggende boliger skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige 25 %, inkludert areal til parkering.

Mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf. TEK10 § 6-2, gjelder tilsvarende for punkt b).

Parkeringsplasser på tomt beregnes etter plassnorm på 18 m² pr plass, gjelder tilsvarende for punkt b).

b) Bolighus kan oppføres som konsentrert boligbebyggelse (terrassehus, 4- og 6-mannsboliger og lignende) der dette er avklart i reguleringsplan. Områdene kan bygges ut med maks % BYA = 55 %, inkludert parkering.

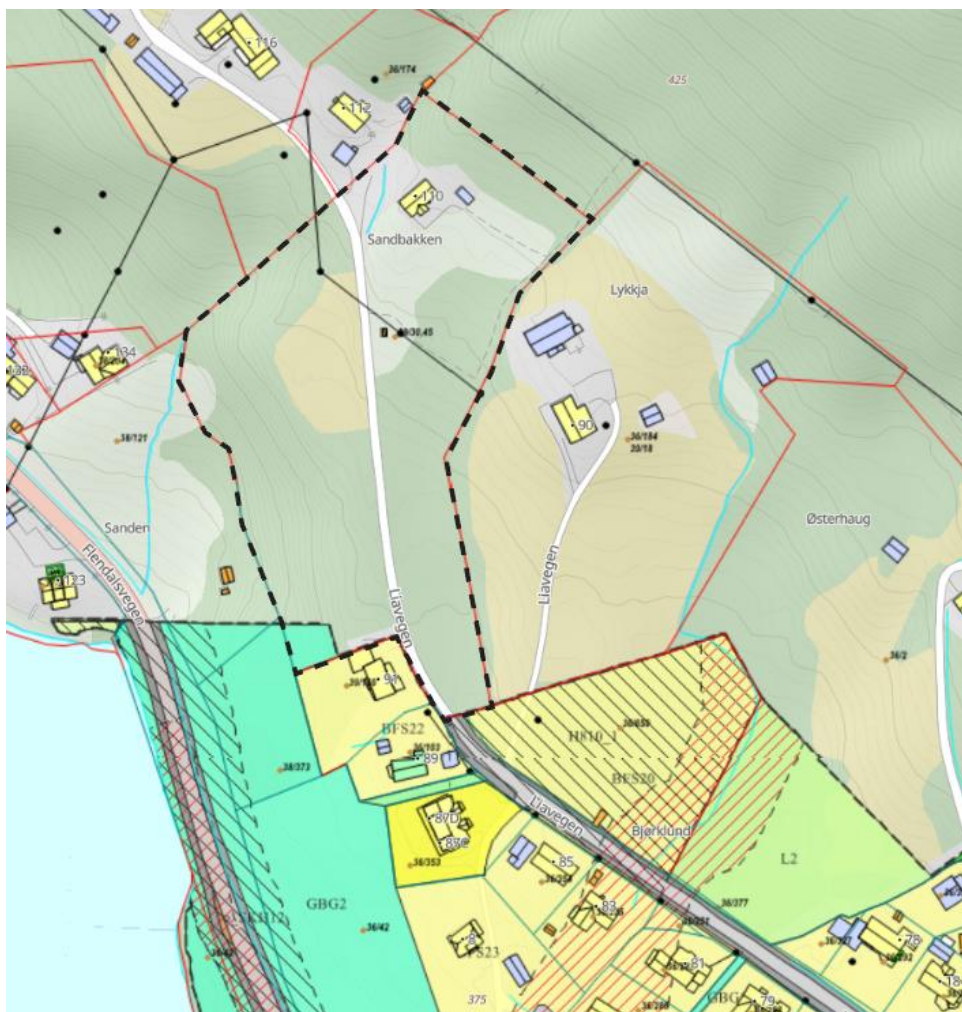
c) I områder uten offentlig avløp vil følgende gjelde:

Ut fra hygieniske og forurensningsmessige betraktninger vil infiltrasjon i grunnen normalt være den beste avløpsløsningen for bolig- og fritidsbebyggelse, og skal alltid velges der hvor forutsetningene for infiltrasjon er oppfylt. Tette tanker for avløpsvann vil ikke godkjennes i områder der andre løsninger kan etableres.



Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel definert som LNF-område.



Omkringliggende reguleringsplaner

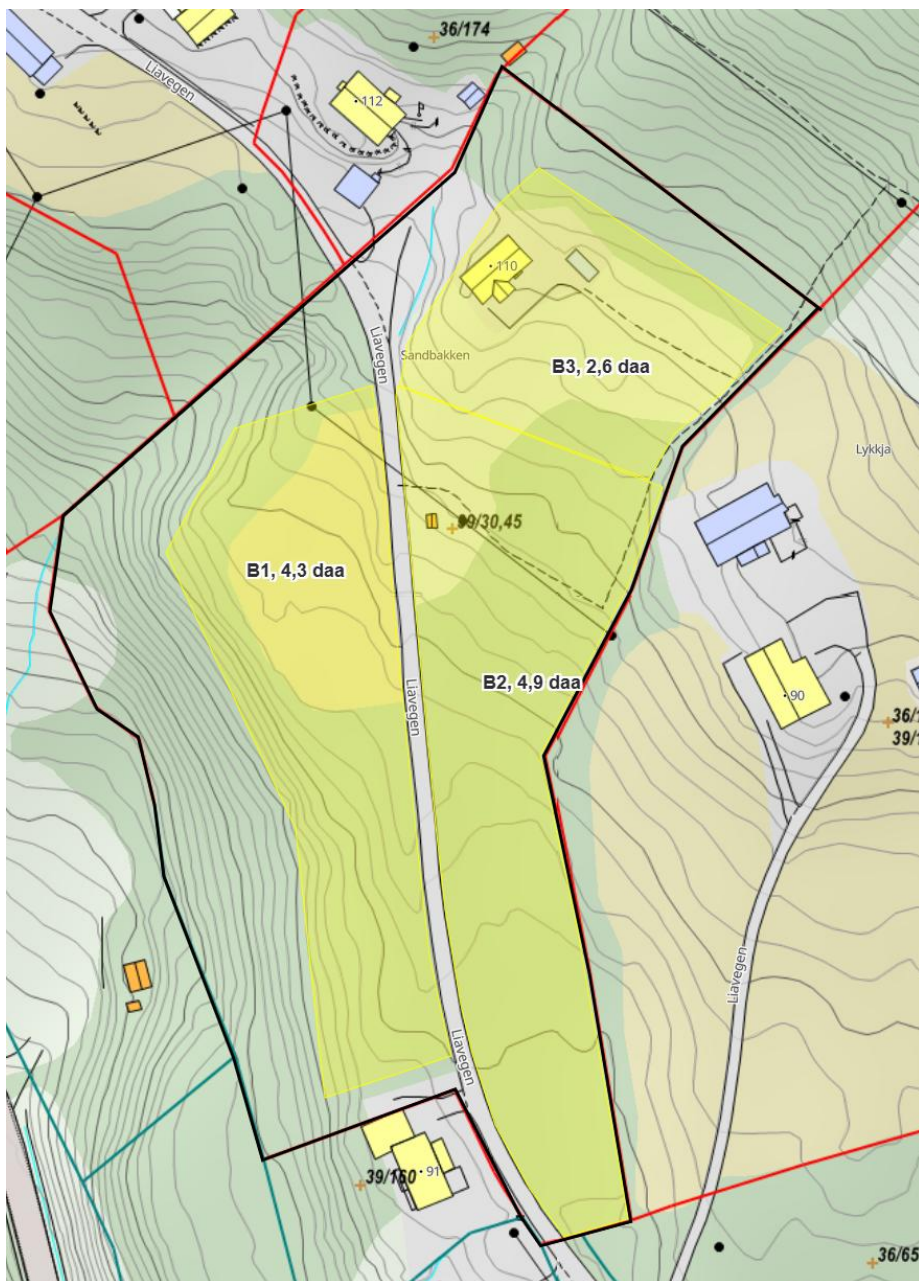
Planområdet overlapper delvis og grenser i sør til områdeplanen for Innbygda - Trysil sentrum (PlanID: 20170100)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planområdet tilrettelegges for småhusbebyggelse i form av eneboliger, med eller uten utleieenhet. Bebyggelsen organiseres langs Liavegen med tilhørende private og felles uteoppholdsarealer, intern adkomst, samt nødvendig teknisk infrastruktur for vann, avløp og overvannshåndtering.

Av planområdets totale areal er ca. 12 200 m² egnet for boligbygging, fordelt på tre felt. Felt B1 og B2 tilrettelegges for til sammen 10 tomter med anslagsvis 10-20 boenheter, avhengig av endelig tomteinndeling og bebyggelsesstruktur. Felt B3 inngår i planområdet, men det er foreløpig ikke avklart om området skal åpnes for utvidet boligutvikling. Eksisterende bebyggelse på B3 skal rives.

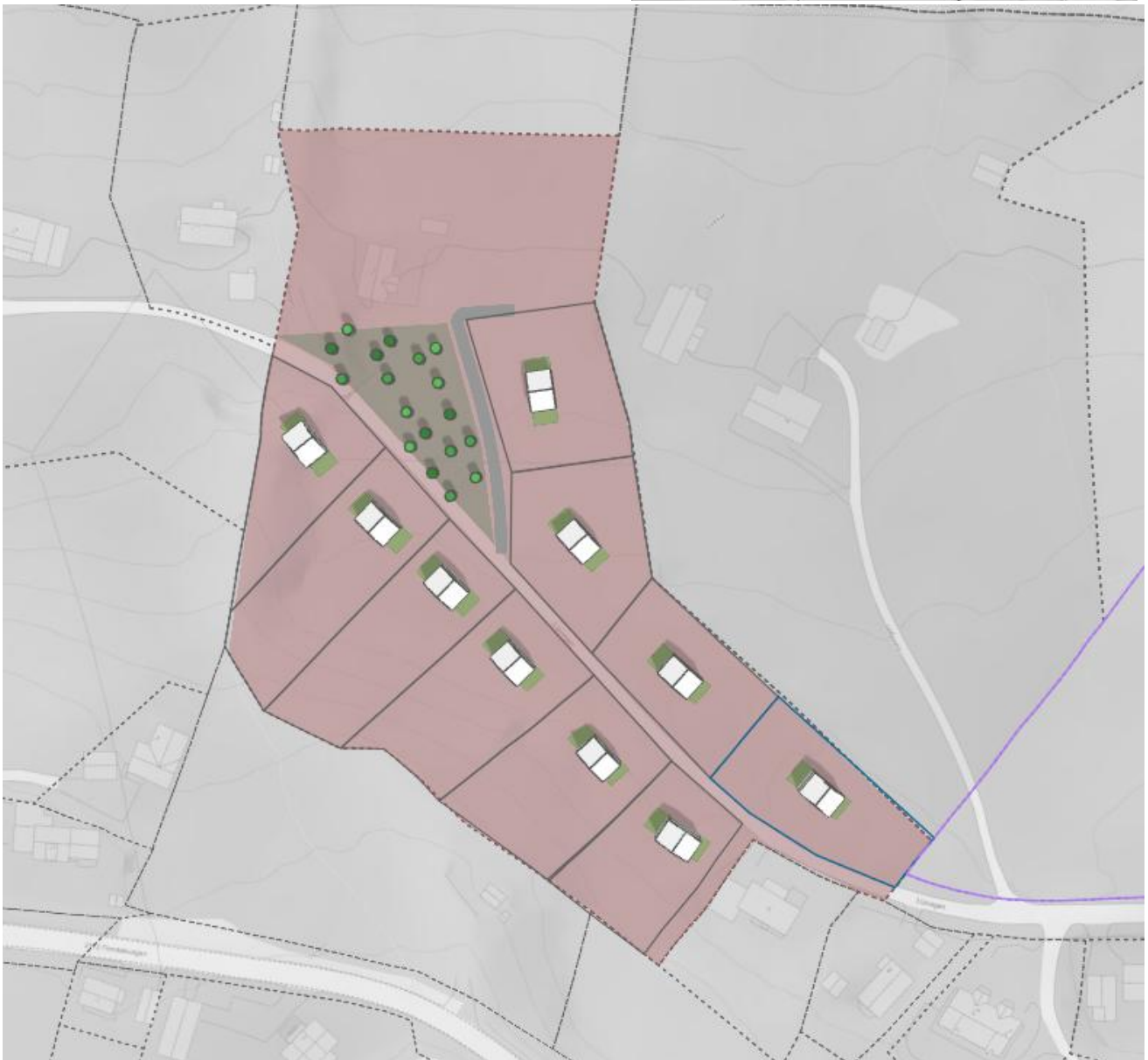
Planen skal tilrettelegge for en justering av eiendomsgrense mellom 39/150 og 39/30,45. Slik at innkjørsel som i dag ligger på 39/30,45 blir en del av 39/150, det er enighet mellom grunneierne.



Illustrasjonen viser tenkt inndeling av felt for boligbebyggelse og størrelse.

Området utvikles i B1 og B2 til nye boliger, der alle tomtene etableres med en størrelse på ca. 1000 -1500 m². Området øverst, B3, beholdes uendret med eksisterende enebolig som ligger på tomten i dag. Det legges til rette for totalt 10 nye tomter på ca. 1000 m² hver. Bebyggelsen skal terreng tilpasses for å sikre god landskapstilpasning og begrense terrenginngrep. Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) settes til 25 % per tomt.

Det avsettes i tillegg ca. 1000 m² til felles lekeplass og grøntareal innenfor planområdet.



Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges boliger i 1½ - 2 etasjer med tillatt bebygd areal (BYA) på inntil 25% per arealformål, inkludert areal til parkering, jf. kommuneplanens §3.5.1 a). Mønehøyde skal ikke overstige 8 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen skal utformes med tradisjonelle materialer og bygningsformer tilpasset lokalt byggeskikk, primært treverk og saltak. Det stilles krav om at bebyggelsen fremstår som helhetlig og tilpasset omgivelsene, med vekt på solforhold, uterom og gode bokvaliteter. Det skal avsettes minimum 50 m² uteoppholds- og lekeareal per boenhet, samt felles møteplass på minimum 200 m² for hver 10. bolig, jf. kommuneplanens §2.3. Reguleringsplanen vil stille krav til universell utforming i tråd med kommuneplanens §3.2 c) og gjeldende teknisk forskrift.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er i dag preget av avviklede landbruksarealer og hogstflater under foryngelse, og er ikke landbruksjord i aktiv drift, jf. lokaliseringskriterium nr. 8 i vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel. Tiltaket innebærer fortetting av et areal som i liten grad har aktive landskapsverdier, og ny bebyggelse tilpasses terrenget og eksisterende boligstruktur langs Liavegen, slik at inngrepet fremstår som en naturlig forlengelse av det etablerte boligfeltet. Det legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon som buffersone mot tilgrensende arealer i nord. Samlet virkning på landskap og omgivelser forventes å være akseptabel, og vil bli nærmere vurdert som del av planarbeidet.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Trafikk og skoleveg langs Liavegen vil påvirkes av økt boligbygging, og behov for tiltak vil bli vurdert i planarbeidet, jf. kommuneplanens §2.2 a).
- Vann- og avløpsforhold må avklares, herunder tilknytning til offentlig nett eller etablering av privat løsning.
- Naturmangfold og kulturminner i og rundt planområdet vil bli kartlagt og vurdert etter naturmangfoldloven og kulturminneloven.
- Tilgrensende landbrukseiendommer i nord vil kunne påvirkes av økt ferdsel og endret arealbruk i randsonen, og forholdet til disse vil bli ivaretatt gjennom planarbeidet.

Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som del av planarbeidet, i tråd med plan- og bygningsloven §4-3. Overvannshåndtering og avrenningsforhold som følge av ny bebyggelse og tiltak vil være det sentrale temaet i planforslaget.

Berørte offentlige organer og andre interesserte

- Innlandet fylkeskommune (kulturminner og regional planmyndighet)
- Statsforvalteren i Innlandet (landbruk og naturmangfold)
- Trysil kommune (Sektor for samfunnsutvikling)
- Trysil kommune (Sektor for oppvekst)
- Midt-Hedmark brann og redning
- Kommuneoverlege, Trysil kommune
- NVE (Overvann og naturfare)

I tillegg vil naboer og grunneiere til planområdet bli varslet ved oppstart av planarbeidet.

Samarbeid og medvirkning

Planarbeidet gjennomføres i tråd med medvirkningskravene i plan- og bygningsloven §12-8. Det vil bli avholdt oppstartsmøte med Trysil kommune før varsling av planoppstart. Berørte offentlige organer, naboer og grunneiere varsles ved oppstart. Planforslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn etter §12-10, og berørte parter gis mulighet til å komme med merknader. Det forutsettes at det inngås utbyggingsavtale mellom forslagstiller og Trysil kommune før utbygging kan starte, jf. kommuneplanens §3.4 og vedlegg 4, da planområdet legger til rette for mer enn 5 boenheter.

Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under forskriftens §6 og vedlegg I, som omhandler tiltak som alltid krever KU. Planforslaget kan prinsipielt vurderes opp mot vedlegg II punkt 10 b) om anlegg for bosetting, men det avgjørende kriteriet etter forskriftens §8 er om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Forslagstiller vurderer at dette ikke er tilfellet, basert på planens begrensede omfang (12 daa byggbart areal, anslagsvis 10-14 boenheter), fraværet av registrerte naturverdier eller sårbare områder i planområdet, og at tiltaket er en naturlig fortetting i tilknytning til eksisterende boligmiljø og infrastruktur langs Liavegen. Avviket fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel er det eneste momentet som kan trekke i retning av KU-plikt, men omdisponeringens begrensede omfang og tiltakets samsvar med kommunens overordnede mål om fortetting tilsier at vilkåret om vesentlige virkninger ikke er oppfylt.

Forslagstiller vurderer på dette grunnlag at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning. Spørsmålet forutsettes endelig avklart med Trysil kommune i oppstartsmøtet, jf. plan- og bygningsloven §12-8.

Med vennlig hilsen

Trym Holt Rudshaug
Arealplanlegger

Og

Pernille Løwe
Landskapsarkitekt / MNLA

lab 4 prosjektering AS