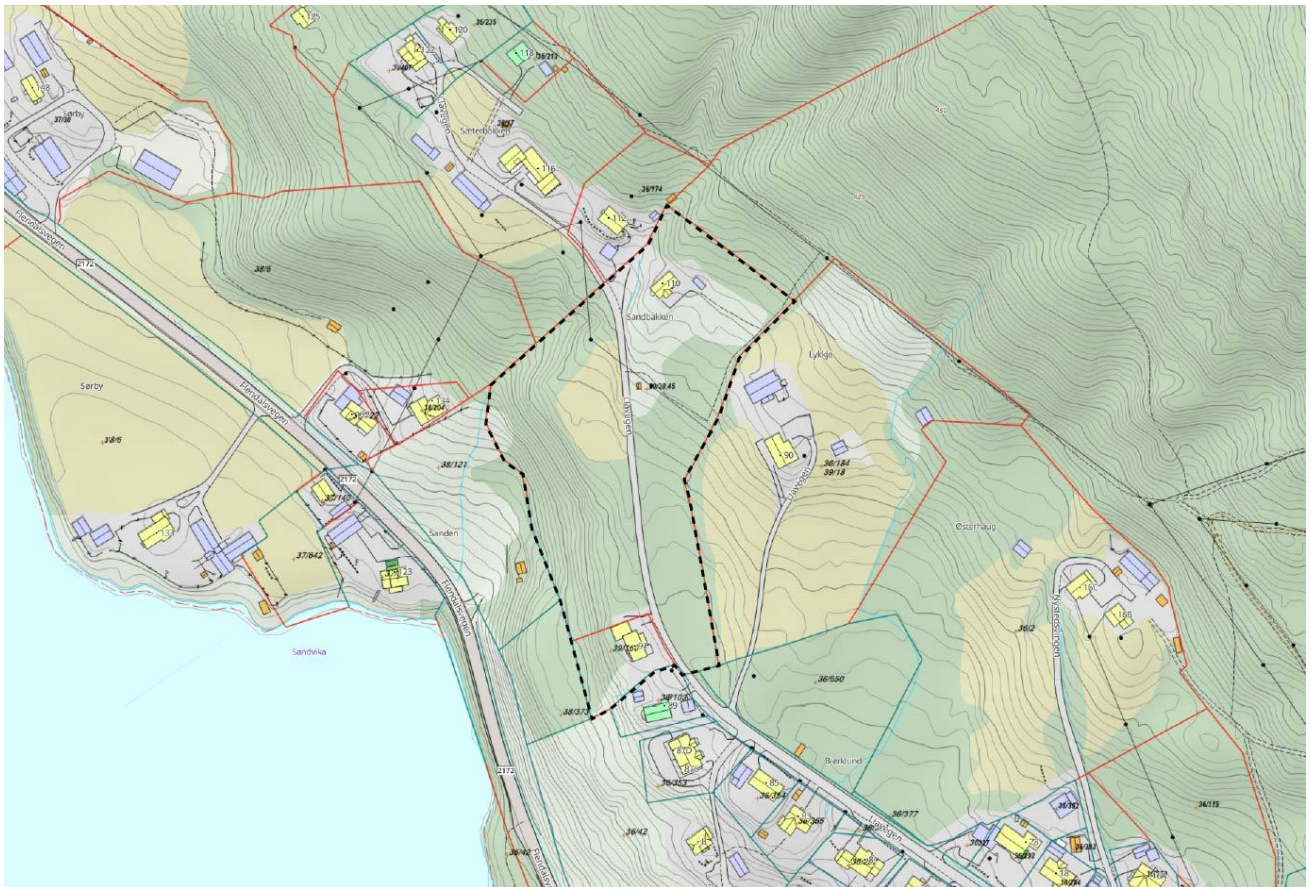


Forslag til planprogram. Detaljregulering av Sandbakken boligfelt i Trysil. PlanID: 20260200



lab 4 prosjektering as

Formelle opplysninger

Oppdragsgiver: Johan Storsveen, Matvegen 36, 2420 Tørberget. E-post: johan.storsveen@gmail.com
Plankonsulent: LAB 4 Prosjektering AS v/Eline Nerhagen og Pernille Løwe, Storvegen 23, 2420 Trysil.
E-post: eline@lab4p.no

1. Bakgrunn

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging på Sandbakken og dermed styrke boligtilbudet nord i Innbygda, Trysil. Bebyggelsen vil bestå av frittliggende småhus som vil videreføre den eksisterende bebyggelsesstrukturen i området.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2014-2025 avsatt til LNF(R) formål. Planområdet grenser til sentrumsplanen. Det er ønske om å finne nye arealer for boligutvikling i Trysil kommune. Utvidelse av boligformål tilgrenset sentrumsplanen er derfor en naturlig og hensiktsmessig utviklingsretning.

Konsekvensutredning

Foreslått arealbruk avviker i forhold til kommuneplanen og utløser dermed krav om konsekvensutredning og planprogram jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 b), vedlegg I punkt 25 og referat fra oppstartsmøte. Planprogrammet skal iht. plan- og bygningsloven § 4-1 gjøre rede for planarbeidet, planprosessen, medvirkning, alternativer og behovet for utredninger. Utredninger og feltundersøkelser skal i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 17 utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Det vil utarbeides en fagrapport om hvert tema og ett samledokument.

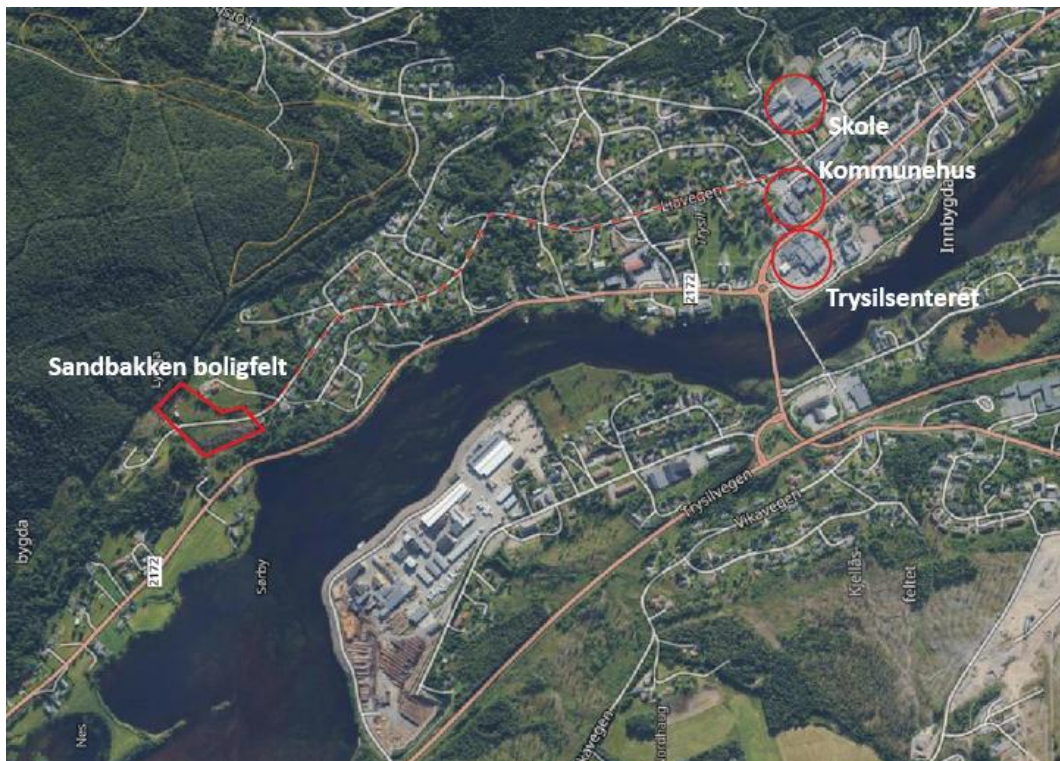
Planprogram

Reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal ha planprogram som grunnlag for planarbeidet, jf. pbl. § 4-1. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltagere, opplegg for medvirkning, særlige berørte parter/grupper, hvilke vurderinger av andre alternativer som vil bli gjort og behovet for utredning. Planprogrammet skal vise hvordan planarbeidet skal gjennomføres og bidra til en integrert og forutsigbar prosess.

2. Beskrivelse av planområdet

Beliggenhet og avgrensning

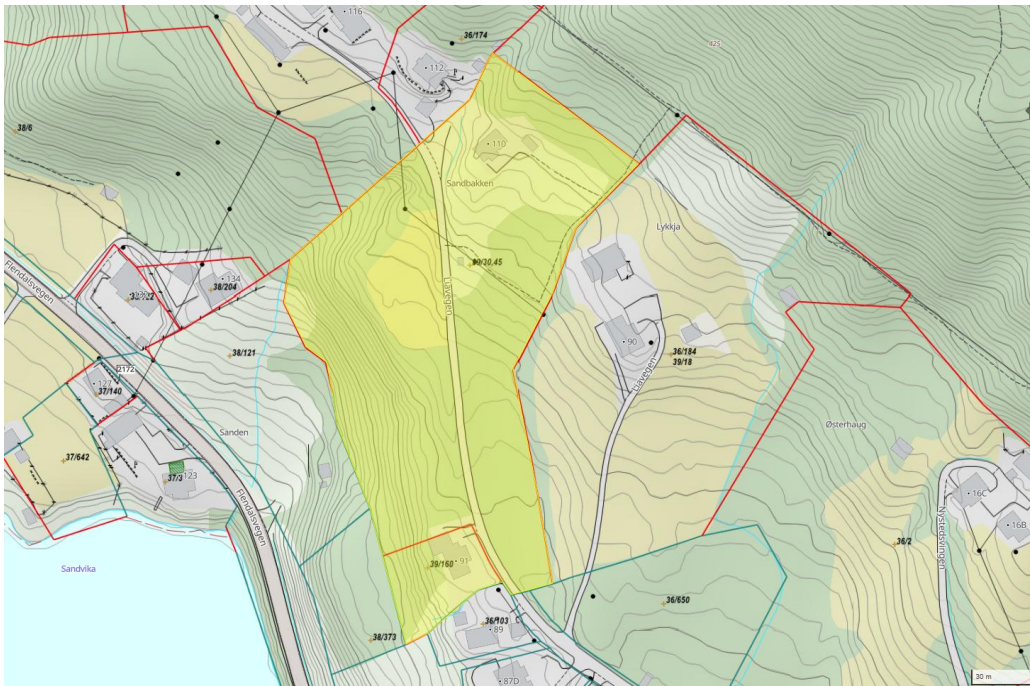
Planområdet ligger i Liavegen 91 og 110, og omfatter gnr./bnr. 39/30,45 og 39/160. Det planlagte boligfeltet ligger omtrent 1,7 km nord for sentrum av Innbygda, Trysil. Planområdet ligger rett nord for eksisterende boligfelt og eiendom 39/160 ligger innenfor sentrumsplanen i Innbygda. Lengre nord i Liavegen ligger det 5 eiendommer før veien slutter. Adkomst er via Liavegen som går fra å være kommunal til privat vei rett sør for planområdet.



Figur 2. Oversiktsbilde som viser planområdets beliggenhet i forhold til Trysil sentrum.

Plangrense

Planområdet er på ca. 20 daa og er markert med gult polygon i Figur 3. På bakgrunn av en avtale mellom grunneierne om en grensejustering er eiendom 39/160 inkludert i det foreslåtte planområdet. Det er kun på eiendommen 39/30,45 det foreslås regulering for nye boligtomter.



Figur 3. Foreslått planområde markert med gult.

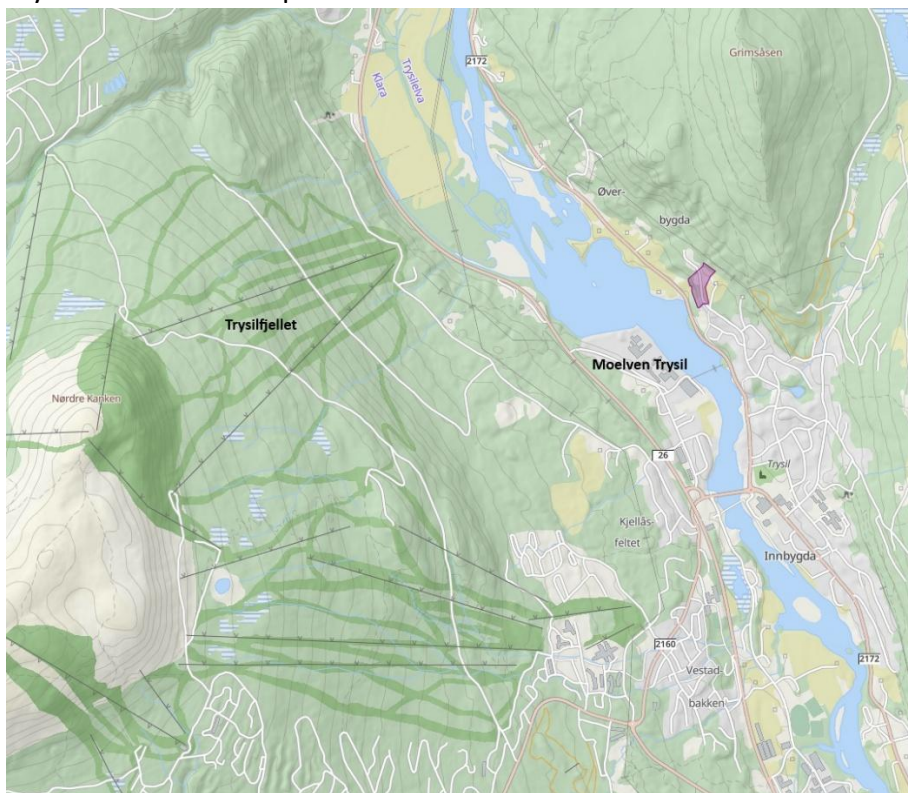
Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealformål for planområdet er LNF(R) på eiendom 39/35,40 og boligbebyggelse med et relativt nybygd hus på 39/160. Det er flere tiår siden det ble drevet aktivt landbruk i planområdet, og huset som har stått på 39/30,45 er revet. Eiendommen består i dag av mindre avviklede landbruksarealer med gjengrodde jorder og hogstflater under foryngelse. I nord – øst grenser planområdet til Grimsåsen som er et viktig friluftslivsområde.

Topografi og landskap

Planområdet ligger i en sør-vestvendt helling. Laveste punkt innenfor planområdet ligger på omtrent 369 moh. og høyeste punkt 405 moh. Terrenget vest i planområdet heller bratt ned mot Trysilelva (32 grader helning lengst vest). Øverst i planområdet hvor bolighuset har stått, stiger terrenget på grensa til skogkledd Grimsåsen (12 grader helning lengst nord-øst i planområdet).

Det er utsikt mot Trysilelva og Trysilfjellet. I tillegg er det fritt utsyn til Moelven Trysil på Slettmoen, som er et kombibruk med sagbruk, høvleri og impregneringsanlegg, lokalisert på motsatt side av Trysilelva i forhold til planområdet.



Figur 4. Planområdets plassering i forhold til Trysilfjellet, Trysil sentrum, Trysilelva og kombisagbruket Moelven.

Merknader til planområdet og området rundt

Innenfor planområdet er det registrert forekomst av granmeis som er vurdert som sårbar (VU) på Norske rødliste 2021. Granmeisen er tilknyttet bar- og blandingsskog, og bruker eldre skog til nærings – og hekkehabitat. Den er stedbundet, men har ofte store territorier. Betydningen av området for arten vil bli nærmere vurdert gjennom planarbeidet og konsekvensutredningen.

En del av planområdet ligger innenfor det verdifulle kulturlandskapet Strandbygda/Øverbygda. Planområdet ligger imidlertid i utkanten av kulturlandskapet, i et område som i stor grad har grodd igjen etter opphør av tidligere beitebruk. Verdiene knytter seg hovedsakelig til elveslettene, flommarksområdene og kulturmiljøene langs Trysil elva. Det vil gjennomføres NiN-kartlegging for å avklare eventuelle forekomster av beite- eller slåttmarksarter.

En eventuell utbygging vil medføre en økning i trafikken som følge av etablering av anslagsvis 15-30 nye boenheter. Det finnes i dag ikke gang- og sykkelveg direkte tilknyttet planområdet. For å komme seg til skole og sentrumskjernen må Liavegen følges i om lag 1 km før fortau starter i krysset med Bergevegen.

Grimsåsen er et svært viktig friluftslivsområde og et sentralt nærfriluftsområde for Trysil sentrum. Den sørlige delen av Grimsåsen er statlig sikret for friluftsliv og grenser til planområdet. Det kartlagte friluftsområdet berører en liten del av planområdet i nord, der det på det meste strekker seg ca. 16 meter inn i planområdet. Friluftsliv er viktig i Trysil kommune, og hensynet til eksisterende stier, tilgjengelighet og friluftsverdier vil bli ivarettatt og vurdert nærmere i planarbeidet. Det går en sti mellom Lykkja og Sandbakken opp til Grimsåsen som gir god tilgang til natur- og friluftsopplevelser, denne vil bli hensyntatt i planarbeidet.

3. Føringer og rammer for planarbeidet

Kommunens planlegging forholder seg til de lover, forskrifter, planer, bestemmelser og retningslinjer som til enhver tid gjelder for kommunal planlegging og forvaltning. I denne sammenhengen nevnes disse som mest sentrale (listen er ikke uttømmende):

- Kommuneplanens arealdel 2014-2025 for Trysil, vedtatt 2014
- Kommuneplanens samfunnsdel 2023-2034, vedtatt 2023
- Sentrumsplanen, vedtatt 05.03.24
- Tilrettelegging for medvirkning i planprosessen, jf. Plan- og bygningsloven § 5-1
- Statlige planretningslinjer for klima og energi, vedtatt 2024
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 2025
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, vedtatt 1995
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag, vedtatt 1994
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, vedtatt 2021
- NVEs retningslinje 3/2022: Sikkerhet mot flom, vedtatt 2022

4. Tiltaket

Om tiltaket

Planforslaget vil i hovedsak legge til rette for boligbebyggelse i form av frittliggende

småhusbebyggelse på eiendommene gnr./bnr. 39/30 og 39/45. Boligtomtene vil ligge langs med Liavegen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av om lag 14-23 boligtomter for eneboliger og tomannsboliger på Sandbakken.

Foreløpige rammer for utbygging

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.

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. Reguleringsplanen vil stille krav til universell utforming i tråd med kommuneplanens §3.2 c) og gjeldende teknisk forskrift.

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.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarmekonsesjon, det vil utredes om miljøvennlig energiforsyning som solceller eller grunnvarme vil være lønnsomt.

Vann- og avløpsforhold må avklares, herunder tilknytning til offentlig nett.

Viktige rammebetingelser og hensyn for tiltaket

Viktige rammebetingelser for arbeidet med planen vil være Jordloven, Skogloven og Naturmangfoldloven. Av viktige hensyn nevnes hensynet til naturmangfold, jord- og skogbruksarealer.

Alternativer

Nullalternativet skal beskrive den sannsynlige utviklingen av området dersom planen eller tiltaket ikke blir gjennomført. 0-alternativet defineres derfor som dagens situasjon med gjengroing av eiendommen.

Planalternativ 1 - lav utnyttelse av eiendommen.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med frittliggende småhusbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2014-2025. Det planlegges etablering av 15 byggeklare eiendommer for en – eller tomannsboliger. Rammene for utbygging i kapittel 4. følges.

Detaljreguleringsplan for Sandbakken boligfelt – Planprogram



Figur 5. Foreslått tomteinndeling for lav utnyttelse av eiendommen. 15 tomter med angitt størrelse på hver tomt, samt grøntareal med uteplass. Sti opp til Grimsåsen er bevart.



Figur 6. 3D visning av planområdet med foreslått tomteinndeling for lav utnyttelse av eiendommen. 15 boligtomter i ulik størrelse.

Planalternativ 2 - høy utnyttelse av eiendommen.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med frittliggende småhusbebyggelse i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2014-2025. Det planlegges etablering av 23 byggeklare eiendommer for en – eller tomannsboliger. Rammene for utbygging i kapittel 4. følges.



Figur 7. Foreslått tomteinndeling for høy utnyttelse av eiendommen. 23 tomter med ulike størrelser på hver tomt, samt grøntareal med uteplass. Sti opp til Grimsåsen er bevart.



Figur 8. 3D visning av planområdet med foreslått tomteinndeling for høy utnyttelse av eiendommen. 23 boligtomter i ulike størrelser.

5. Plan og utredningstemaer

Generelt

Foreløpig vurdering er at planens egenskaper utløser krav til KU etter forskrift for konsekvensutredning §6 første ledd, bokstav b. Planen skal inneholde en konsekvensutredning og ROS-analyse.

Temaer som skal konsekvensutredes

Konsekvenser for:

- Naturmangfold inkl. NiN kartlegging av området som skal reguleres.
- Skogbruk/jordressurser.
- Samfunnssikkerhet, herunder naturfarer som flom, overvann og ras, samt ledningsnett over planområdet.
- Trafikk
- Landskap
- Innlandet fylkeskommune avklarer om det er behov for kulturminneregistrering eller konsekvensutredning av virkninger for kulturmiljø gjennom varsel om oppstart.

Risiko og sårbarhet

Det skal foretas risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket. Relevante tema og risikoforhold vurderes i tråd med gjeldende krav til ROS-analyser og kunnskap som framkommer i planarbeidet.

Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal belyse behov for avbøtende tiltak.

6. Organisering, medvirkning og planprosess

Arbeidet med detaljreguleringsplanen legges opp i tråd med plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

LAB 4 Prosjektering AS utarbeider planprogram og reguleringsplan med konsekvensutredning på vegne av Johan Storsveen.

Varsling av oppstart av detaljregulering og offentlig ettersyn av planprogrammet vil bli kunngjort i Lokalavisa, på Lab4 prosjektering sin hjemmeside og på kommunens hjemmeside. I tillegg vil berørte parter, naboer og offentlige myndigheter bli informert ved oppstart av planarbeidet og når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. I høringsperioden vil det være anledning til å komme med innspill og merknader til planarbeidet. Innkomne uttalelser vil bli gjennomgått og vurdert som en del av det videre planarbeidet.

7. Fremdriftsplan

Detaljreguleringsplanen utarbeides i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-3, planprogram etter § 4-1 og planbeskrivelse og konsekvensutredning etter § 4-2.

Planprosessen med antatt fremdriftsplan:

SEPTEMBER 2026	Varsel om oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram legges ut på høring.
OKTOBER – NOVEMBER 2026	Offentlig ettersyn i 6 uker.
NOVEMBER 2026	Gjennomgang av innkomne uttalelser. Ved behov suppleres eller revideres planprogrammet.
JANUAR 2026	Utarbeidelse av forslag til reguleringsplan med konsekvensutredning, på bakgrunn av fastsatt planprogram. Planforslaget med utredninger skal være tilpasset plannivået og gi et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag.
FEBRUAR 2027	Oversendelse av planforslag til Trysil kommune.
APRIL - MAI 2027	Administrativ behandling og vurdering av planforslaget opptil 12 uker.
JUNI - JULI 2027	Offentlig ettersyn 6 uker.
AUGUST – SEPTEMBER 2027	Innkomne uttalelser innarbeides i planforslaget og eventuelle revideringer gjennomføres.
HØST 2027	2.gangs behandling og endelig vedtatt planforslag.