

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Trysil Panorama

Plandato: 25.05.2023
Sist revidert: 20.12.2023
Godkjent:
PlanID: 20230100

1 Planens formål og avgrensning

Formålet med planen er å regulere nye fritidsleiligheter.
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

2 Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritids og turistformål (FT_1-3)
- Skiløype (SKI_1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (V_1)
- Parkering (P_1)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (KS_1-4)

3 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Energiforsyning og miljø

- a) All bebyggelse for varig opphold skal kobles på fjern eller nærvarmeanlegg.

Før igangsettingstillatelse

3.2 Renovasjon

- a) Før igangsettingstillatelse innenfor fritids og turistformål gis skal Fageråsen hytteområde AS kontaktes for endelig godkjenning av avfallsløsning.

3.3 Brannsikkerhet

- a) Før igangsettingstillatelse innenfor fritids og turistformål gis må det foreligge en godkjent plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkvann.

Før brukstillatelse

3.4 Tekniske anlegg

- a) Før ferdigattest innenfor fritids og turistformål gis skal teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent av Trysil kommune. Samtlige boenheter skal påkobles på felles vann- og avløpsanlegg.

3.5 Vegløsning i sentrum

- a) Før det gis brukstillatelse skal rundkjøring mellom Vestbyvegen X FV 26 være bygget eller sikret bygget.

4 Fellesbestemmelser

4.1 Tekniske anlegg

- a) Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning, tele-/tv /datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Mindre tekniske anlegg kan etableres på alle arealformål avsatt til bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

4.2 Dokumentasjon

- a) Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større. Situasjonsplanen skal vise:
- Plassering av bygninger
 - Plassering og utforming av tilkomst
 - Parkeringsplasser

- Endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- Tverrprofil av tomta der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding vises.
- Forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng
- Utomhusplan

4.3 Overflatevann

- Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- Norsk vanns tre-trinns strategi for overvannshåndtering skal legges til grunn.
- 20 års nedbør med 40% klimapåslag skal legges til grunn ved all prosjektering av overflatevann.
- Vedlagt rapport «Rammeplan Overvann» med prosjektnummer 1051 fra Em prosjekt skal legges til grunn for valg av løsninger.

4.4 Energiforsyning og miljø

- Solceller, bergvarme- og jordvarmeanlegg tillates.

4.5 Terrengtilpasning og vegetasjon

- Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Utbygger har ansvar for å sette i stand og tilså etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

4.6 Kulturminner

- Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

4.7 Utendørs belysning

- Det tillates kun sensorstyrt belysning og/eller skjermet utendørs belysning.
- Utebelysning skal enten festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående
- Downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring tillates.
- Fargende lys tillates ikke

4.8 Tilkjorte masser

- Tilkjorte masser skal ikke medføre forurensning i området, herunder også spredning av fremmede arter.

4.9 Støy

- a) Retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og Teknisk forskrift eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv, skal følges.
- b) Anleggsstøy skal ikke overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2021, eller tilsvarende tabeller i enhver tid gjeldende retningslinjer. Dersom grensene overskrides skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak
- c) Anleggsarbeid kan foregå fra kl. 0700-1900, mandag til torsdag, samt fredag mellom kl. 0700-1600. Dersom det skal foregå arbeider ut over dette tidsrommet, må dette varsles de berørte parter.

5 Reguleringsformål

5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1.1 Fritids og turistformål

- a) Områdene skal benyttes til fritids- og turistformål, bestående av boenheter for utleie, samt andre naturlig tilhørende servicebygg, og serviceaktiviteter knyttet til formålet.
- b) Det tillates inntil 220 senger
- c) Maksimal BYA er 45%. Per felt.
- d) Maksimal tillat mønehøyde er 13,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Bygningens hovedtakform skal være saltak med takvinkel mellom 19 og 35 grader. For heissjakter, trapperom, takoverbygg og andre mindre takflater tillates 0-35 grader takvinkel.
- f) Det skal beregnes 1,5 p-plass per boenhet.
- g) Det tillates parkeringskjeller og parkering på grunn. Parkering i kjeller skal ikke inngå i områdets utnyttelsesgrad.
- h) Det skal benyttes permeable flater for parkering på grunn
- i) Det tillates maksimalt 37 parkeringsplasser på terreng
- j) Det skal benyttes byggematerialer i tre og stein i fasade og ikke reflekterende takmateriale.
- k) Byggegrenser sammenfaller med formålsgrensen
- l) Utomhusarealer skal revegeteres med stedegne arter.

5.1.2 Skiløype

- a) Innenfor arealformålet tillates skiløyper inkl. nødvendige terrengbearbeiding.
- b) Der skiløypen går over myr skal det legges på geonett eller tilsvarende løsning.

5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.2.1 Veg

- a) Vegene V_1 er regulert til felles adkomstveg.
- b) Adkomst frem til eiendommene i og utenfor planområdet må være farbar for utrykningsfartøy hele året.

5.2.2 Parkering

- a) P_1 skal benyttes som parkering for Ski Star Lodge Trysil
- b) Parkeringsplassen skal ha grusdekke eller fast dekke

c) Det tillates etablering av ladestasjoner på parkeringsplassen

5.2.3 Annen veggrunn – teknisk infrastruktur

Tekniske anlegg /infrastruktur (strømkabler, vann og avløp, fiber, nodehus o.l) kan etableres innenfor arealfromålet. Arealet kan også nyttes til anlegg for overvannshåndtering/snøopplag.