



**Trysil kommune**  
Plan- og miljøavdelingen

**20170100**

## **Områdeplan for Innbygda – Trysil sentrum**

**Saken gjelder:** Områderegulering for Innbygda/Trysil sentrum.

**Vedtaksdato:** 05.03.2024

**Vedtatt av:** Trysil kommunestyre i PS 2/2024

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Knytning(er) mot andre planer:** Områdeplanen erstatter en rekke planer helt og delvis. En fullstendig liste over planer som oppheves/erstattes framgår av planbeskrivelsen kap. 3.4.

**Endring(er) av plan:** Mindre endring jf. pbl § 12-14, administrativt vedtak 11.04.2025.

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

|                                      |                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oppdragsgiver:</b>                | Trysil kommune                                                                                                                                                      |
| <b>Oppdragsgivers kontaktperson:</b> | Bjørn Tore Bækken og Ida Nilsen Hidle                                                                                                                               |
| <b>Rådgiver:</b>                     | Norconsult AS, Parkgata 6, NO-2821 Gjøvik                                                                                                                           |
| <b>Oppdragsleder:</b>                | Ingrid Finne Klynderud                                                                                                                                              |
| <b>Fagansvarlig:</b>                 | Ingrid Finne Klynderud                                                                                                                                              |
| <b>Andre nøkkelpersoner:</b>         | Marianne Rye Beck, Elise Rustad Fossnes, Steinar Myrabø, Lars Gudbrand Gløtvold, Hans Arne Sæbø, Sindre Løchting, Stine Radmann, Truls Eskeland, Cecilie Hammerseng |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innhold

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Fellesbestemmelser for hele planområdet</b>                          | <b>6</b>  |
| 1.1      | Planens hensikt                                                         | 6         |
| 1.2      | Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)                     | 6         |
| 1.2.1    | <i>Byggegrenser</i>                                                     | 6         |
| 1.2.2    | <i>Universell utforming</i>                                             | 6         |
| 1.2.3    | <i>Estetisk utforming, terreng og vegetasjon</i>                        | 6         |
| 1.2.4    | <i>Teknisk infrastruktur</i>                                            | 7         |
| 1.2.5    | <i>Parkering</i>                                                        | 7         |
| 1.2.6    | <i>Trafikksikkerhet</i>                                                 | 8         |
| 1.2.7    | <i>Barn og unge</i>                                                     | 8         |
| 1.2.8    | <i>Leke- og uteoppholdsarealer</i>                                      | 8         |
| 1.2.9    | <i>Folkehelse</i>                                                       | 9         |
| 1.2.10   | <i>Skilt og reklameinnretninger</i>                                     | 9         |
| 1.2.11   | <i>Energi og klima</i>                                                  | 9         |
| 1.2.12   | <i>Midlertidig bruk av arealer</i>                                      | 10        |
| 1.3      | Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 12-7 nr. 6)                        | 10        |
| 1.4      | Støy (pbl § 12-7 nr. 3)                                                 | 10        |
| 1.5      | Vassdrag                                                                | 10        |
| 1.6      | Naturfare - Sikkerhet mot flom og skred (pbl § 12-7 nr. 4)              | 10        |
| 1.7      | Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7 nr. 12)                                  | 11        |
| 1.7.1    | <i>Situasjonsplan, snitt-tegninger og fasadetegninger</i>               | 11        |
| 1.7.2    | <i>Utomhusplan og illustrasjoner ved større bygge- og anleggstiltak</i> | 11        |
| 1.7.3    | <i>Vann, avløp og overvann</i>                                          | 12        |
| 1.7.4    | <i>Andre utredninger og redegjørelser</i>                               | 12        |
| <b>2</b> | <b>Krav om detaljregulering (pbl § 12-7 nr. 11 og 12)</b>               | <b>13</b> |
| 2.1      | Boligbebyggelse                                                         | 13        |
| 2.2      | Sentrumsformål (BS4 - BS22)                                             | 13        |
| 2.3      | Tjenesteyting                                                           | 13        |
| 2.4      | Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)                              | 13        |
| 2.5      | Idrettsanlegg (BIA)                                                     | 13        |
| 2.6      | Kombinerte områder for bebyggelse og anlegg (BKB1 - BKB5, BKB7 - BKB15) | 14        |
| 2.7      | Kombinerte områder for angitte hovedformål (BAA1 - BAA4)                | 14        |
| 2.8      | Samferdselsanlegg (S)                                                   | 14        |
| <b>3</b> | <b>Utbyggingsavtaler (pbl kap. 17)</b>                                  | <b>14</b> |
| <b>4</b> | <b>Bestemmelser og retningslinjer til arealformål</b>                   | <b>15</b> |
| 4.1      | Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)                                 | 15        |

|        |                                                                                                           |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.1  | Felles bestemmelser for boligbebyggelse                                                                   | 15 |
| 4.1.2  | Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS136)                                          | 15 |
| 4.1.3  | Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS37)                                             | 16 |
| 4.1.4  | Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB1, BBB3, BBB4 og BBB5)                                              | 16 |
| 4.1.5  | Boligbebyggelse - Garasjeanlegg (BG1, BG3 og BG4)                                                         | 17 |
| 4.1.6  | Sentrumsformål (BS4 - BS22)                                                                               | 18 |
| 4.1.7  | Forretninger (BF1 og BF2)                                                                                 | 19 |
| 4.1.8  | Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)                                                                | 19 |
| 4.1.9  | Tjenesteyting, Barnehage (BBH1 - BBH3)                                                                    | 20 |
| 4.1.10 | Tjenesteyting, Undervisning (BU1 - BU3)                                                                   | 20 |
| 4.1.11 | Tjenesteyting, Offentlig administrasjon/rådhus (BAD1 og BAD2)                                             | 20 |
| 4.1.12 | Tjenesteyting, Kulturinstitusjon (BKI-2)                                                                  | 20 |
| 4.1.13 | Tjenesteyting, Helse/omsorg (BHO1 - BHO5)                                                                 | 20 |
| 4.1.14 | Fritids- og turistformål, Campingplass (BC)                                                               | 21 |
| 4.1.15 | Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)                                                                | 21 |
| 4.1.16 | Idrettsanlegg (BIA)                                                                                       | 21 |
| 4.1.17 | Teknisk infrastruktur, VA-anlegg (BVA1 - BVA7)                                                            | 21 |
| 4.1.18 | Teknisk infrastruktur, Renseanlegg/Vann- og avløp (BAV1 - BAV4)                                           | 21 |
| 4.1.19 | Teknisk infrastruktur, Renovasjonsanlegg (BRE)                                                            | 22 |
| 4.1.20 | Øvrige kommunal teknisk anlegg (BKT)                                                                      | 22 |
| 4.1.21 | Teknisk infrastruktur, Telekommunikasjonsanlegg (BTK) og energianlegg (BE)                                | 22 |
| 4.1.22 | Felles uteoppholdsareal (BAU1 og BAU2)                                                                    | 22 |
| 4.1.23 | Offentlige uteoppholdsareal i sentrum (BUT1 - BUT5)                                                       | 22 |
| 4.1.24 | Felles lekeplass (BLK1 - BLK16)                                                                           | 22 |
| 4.1.25 | Grav og urnelund (BGU)                                                                                    | 23 |
| 4.1.26 | Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB2, BKB3, BKB4, BKB9, BKB10, BKB11, BKB12, BKB13, BKB14 og BKB15) | 23 |
| 4.1.27 | Kombinert formål Kontor/Tjenesteyting (BKB5)                                                              | 23 |
| 4.1.28 | Kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor (BKB6)                                                           | 23 |
| 4.1.29 | Kombinert formål Forretning/Næring (BKB7)                                                                 | 23 |
| 4.1.30 | Kombinert formål Bolig/Forretning (BKB8)                                                                  | 24 |
| 4.1.31 | Kombinasjon mellom ulike hovedformål (BAA1 – BAA5)                                                        | 24 |
| 4.2    | Juridiske linjer                                                                                          | 25 |
| 4.2.1  | Regulert tomtegrense                                                                                      | 25 |
| 4.2.2  | Bevaringsverdige bygg                                                                                     | 26 |
| 4.3    | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)                                             | 26 |
| 4.3.1  | Veg (S1 – S2)                                                                                             | 26 |
| 4.3.2  | Veg (SV1 – SV21)                                                                                          | 26 |
| 4.3.3  | Kjøreveg (SKV2 – SKV63)                                                                                   | 26 |
| 4.3.4  | Fortau (SF1 - SF40)                                                                                       | 26 |
| 4.3.5  | Torg (ST)                                                                                                 | 26 |
| 4.3.6  | Gatetun (SGT)                                                                                             | 26 |
| 4.3.7  | Gang- og sykkelveg (SGS1 - SGS36)                                                                         | 26 |

|          |                                                                                           |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.8    | <i>Gangveg (SGG1 - SGG20)</i>                                                             | 27        |
| 4.3.9    | <i>Holdeplass for buss (SKH1 - SKH12)</i>                                                 | 27        |
| 4.3.10   | <i>Annen veggrunn, Tekniske anlegg (SVT)</i>                                              | 27        |
| 4.3.11   | <i>Annen veggrunn, Grøntareal (SVG)</i>                                                   | 27        |
| 4.3.12   | <i>Parkeringshus/-anlegg (SPH1 og SPH2)</i>                                               | 27        |
| 4.3.13   | <i>Parkeringsplass (SPP1 - SPP12)</i>                                                     | 27        |
| 4.3.14   | <i>Gateparkering (SPA1 - SPA5)</i>                                                        | 27        |
| 4.3.15   | <i>Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk Infrastrukturtraseer (SK)</i> | 27        |
| 4.4      | <i>Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)</i>                                                   | 27        |
| 4.4.1    | <i>Blågrønn struktur (GBG1 – GBG101)</i>                                                  | 27        |
| 4.4.2    | <i>Friområder (GF 1- GF9, GF11 - GF12 og GF15 - GF18)</i>                                 | 28        |
| 4.4.3    | <i>Park (GP1 - GP2)</i>                                                                   | 28        |
| 4.4.4    | <i>Turdrag (GTD1 - GTD15)</i>                                                             | 28        |
| 4.4.5    | <i>Turveg (GT)</i>                                                                        | 28        |
| 4.5      | <i>Landbruks-, natur og friluftsområde (L1 – L30) (pbl § 12-5 nr. 5)</i>                  | 28        |
| 4.6      | <i>Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)</i>              | 29        |
| 4.6.1    | <i>Vassdrag med tilhørende strandsone (V)</i>                                             | 29        |
| 4.6.2    | <i>Kombinert formål Vassdrag (VKA1 - VKA3)</i>                                            | 29        |
| 4.6.3    | <i>Kombinert formål Vassdrag med andre angitte hovedformål (VAA1 - VAA3)</i>              | 29        |
| <b>5</b> | <b>Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner</b>                                    | <b>29</b> |
| 5.1      | <i>Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)</i>                                       | 29        |
| 5.1.1    | <i>Frisiktsone (H140_1 - H140_82)</i>                                                     | 29        |
| 5.1.2    | <i>Rød støyzone (H210_1 - H210_4) og gul støyzone (H220_1 - H210_4) iht. T-1442</i>       | 29        |
| 5.1.3    | <i>Flomsoner langs Trysilelva (H320_1 - H320_11)</i>                                      | 30        |
| 5.1.4    | <i>Flomsoner langs elver og bekker (H320_12 - H320_25)</i>                                | 30        |
| 5.1.5    | <i>Faresone for kraftlinjer (H370)</i>                                                    | 30        |
| 5.1.6    | <i>Krav til infrastruktur - Konesjonsområde for fjernvarme (H410)</i>                     | 30        |
| 5.2      | <i>Hensynssoner (pbl § 11-8 c)</i>                                                        | 31        |
| 5.2.1    | <i>Hensynssone bevaring av kulturmiljøer (pbl § 12-7 nr. 6) (H570_1 - H570_13)</i>        | 31        |
| 5.2.2    | <i>Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (pbl § 12-7 nr. 6) (H530)</i>               | 31        |
| 5.3      | <i>Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)</i>                                                   | 31        |
| 5.3.1    | <i>Båndleggingssoner etter Kulturminneloven (H730)</i>                                    | 31        |
| 5.3.2    | <i>Båndleggingssoner etter pbl (H710_1 - H710_5)</i>                                      | 31        |
| 5.4      | <i>Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)</i>                                          | 32        |
| <b>6</b> | <b>Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)</b>                                         | <b>32</b> |
| 6.1      | <i>Før tillatelse til tiltak</i>                                                          | 32        |
| 6.2      | <i>Før igangsetting (IG)</i>                                                              | 32        |
| 6.3      | <i>Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest</i>                                 | 33        |
| <b>7</b> | <b>Relevante dokumenter</b>                                                               | <b>33</b> |

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

**Fellesbestemmelser gir rammer for utbygging i områder uten krav om detaljreguleringsplan.**

**I områder med krav om detaljreguleringsplaner skal fellesbestemmelsene være retningsgivende ved utarbeiding av reguleringsplan.**

## 1.1 Planens hensikt

Formålet med områdeplan for Innbygda - Trysil sentrum er å legge til rette for en helhetlig og langsiktig utvikling av et "365-dagers sentrum". Med dette menes et sentrum som er velfungerende og attraktivt som bosted for fastboende hele året, som arbeidssted og for besøkende. Målet er også å få tydelige og enhetlige rammer for vern og utbygging i områder utenfor sentrum.

## 1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (pbl § 12-7 nr. 1 og 4)

### 1.2.1 Byggegrenser

- Dersom ikke annet framgår av plankart eller bestemmelser gitt under det konkrete arealformål, skal byggverk ha en avstand fra fylkesveg i tråd med en til hver tid gjeldende vegnettsplan fastsatt av fylkesmyndighetene.
- Dersom ikke annet framgår av plankart eller bestemmelser gitt under det konkrete arealformål, skal byggverk ha en avstand fra kommunal veg på minimum 15 meter, jf. vegloven § 29.
- Dersom ikke annet framgår av plankart eller bestemmelser gitt under det konkrete arealformål, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, jf. pbl § 29-4.
- Frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak skal ha en avstand på minimum 1 meter fra nabogrense, med mindre eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. pbl § 29-4.
- Byggegrense til kommunalt VA-nett er 4 meter.
- Byggegrense til private ledningsnett/stikkledninger er 2 meter og bør dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.
- Det skal være 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

### 1.2.2 Universell utforming

- Offentlige og felles utearealer skal utformes i tråd med prinsipper for universell utforming slik at områdene er tilgjengelige for alle.
- Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling og detaljregulering, jf. pkt. 1.7.4

### 1.2.3 Estetisk utforming, terreng og vegetasjon

- Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal oppfordres til bruk av tre i nye bygg som en del av identitetsbyggingen i sentrum. Det skal redegjøres for estetisk utforming i forbindelse med byggesaksbehandling for søknadspliktige tiltak med krav om ansvarsrett og for tiltak for bevaringsverdige bygg og kulturmiljø, og detaljregulering, jf. kap. 1.7, Mulighetsstudie Sentrumsplan Trysil, datert 30.05.2020 **og byggeskikkveileder for Trysil sentrum, datert xx.xx.xxxx.**

- b) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig.
- c) Ved nyplanting skal det ikke benyttes fremmede arter/svartelista arter eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser. I fri- og naturområde skal det fortrinnsvis benyttes stedegne arter.
- d) Naturmangfold skal så langt det er mulig ivaretas ved utvikling, utbygging og andre aktiviteter innenfor planområdet. Arbeid skal gjennomføres så skånsomt som mulig for å ivareta både trua og ikke-trua natur.

#### 1.2.4 Teknisk infrastruktur

- a) Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.
- b) Sår etter kabel- og ledningsgrøfter for veg og vann-, avløps- og overvannsledninger som anlegges i grøntareal innenfor planområdet skal beplantes eller tilsås.
- c) VA-nett skal bygges ut etter godkjent VAO-rammeplan, jf. pkt. 1.7.3.
- d) Renovasjonsløsninger skal som hovedregel legges under bakken.

#### 1.2.5 Parkering

##### 1.2.5.1 Generelle bestemmelser

- a) Krav til parkering for ny bebyggelse og ved bruksendring skal dekkes innenfor egen eiendom eller gjennom tinglyst avtale på nærliggende eiendom.
- b) Parkeringsplasser for bil og sykkel skal utformes i tråd med enhver tid gjeldende nasjonale veiledere.
- c) Biloppstillingsplass skal regnes med i tillatt bebygd areal (BYA) for tomt med 18 m<sup>2</sup> pr. plass. I de tilfeller det er aktuelt å kreve universelt utformede biloppstillingsplasser, skal det beregnes 27 m<sup>2</sup> pr. plass.
- d) Ved nyetablering eller renovering av eksisterende parkeringsplasser (f.eks. SPH, BAA2 og BAA4) skal de opparbeides med permeabelt dekke/overflate og kombineres med lokal overvannshåndtering.
- e) Minst 5 % av biloppstillingsplassene for bygg med krav om universell utforming skal være universelt utformet og plasseres ved hovedinngang/målpunkt og gangvegssystemer.
- f) Bilparkering innenfor sentrumsformål (BS) bør anlegges under bakken eller i felles anlegg innenfor felt SPH1, SPH2, BAA2 eller BAA4 i samsvar med frikjøpsordning, jf. pkt. 4.1.6. Hvis dette ikke er mulig, gjelder pkt. a).
- g) Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang.

##### 1.2.5.2 Krav til antall parkeringsplasser

- a) Krav til bil- og sykkelparkering **innenfor sentrumskjernen markert som bestemmelsessone #3** i plankartet og illustrert i planbeskrivelsens punkt 6.1.1.1 framgår av tabellen. Beregnet antall plasser avrundes oppover til nærmeste hele tall. Krav til parkering for sekundærleiligheter for boliger er 1 biloppstillingsplass pr. boenhet uavhengig av størrelse.

| Bygg innenfor sentrumskjernen       | Enhet                      | Biloppstillingsplass (min/maks) | Sykel (min) |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|
| Boliger under 50 m <sup>2</sup> BRA | Pr. boenhet                | 1                               | 1           |
| Boliger 50- 80 m <sup>2</sup> BRA   | Pr. boenhet                | Min. 1/ Maks 1,5                | 2           |
| Boliger over 80 m <sup>2</sup> BRA  | Pr. boenhet                | Min. 1/ Maks 2                  | 2           |
| Forretning og service               | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 1,5                | 2           |

|                         |                            |                    |              |
|-------------------------|----------------------------|--------------------|--------------|
| Kontor og tjenesteyting | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 1,5   | 2            |
| Barnehage               | Ansatt                     | Min. 0,3/ Maks 0,8 | 0,3 pr. barn |
| Skoler                  | Ansatt                     | Maks 0,5           | 0,5 pr. elev |
| Hotell/bevertning       | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 2     | 2            |
| Skysstasjon             |                            | Min. 6             |              |

- b) Krav til bil- og sykkelparkering **utenfor sentrumskjernen utenfor bestemmelsessone #3** framgår av tabellen. Beregnet antall plasser avrundes oppover til nærmeste hele tall. Krav til parkering for sekundærleiligheter for boliger er 1 biloppstillingsplass pr. boenhet uavhengig av størrelse.

| Bygg utenfor sentrumskjernen        | Enhet                      | Biloppstillingsplass (min/maks) | Sykel (min)  |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------|
| Boliger under 50 m <sup>2</sup> BRA | Pr. boenhet                | Min. 1                          | 1            |
| Boliger 50- 80 m <sup>2</sup> BRA   | Pr. boenhet                | Min. 1,5                        | 2            |
| Boliger over 80 m <sup>2</sup> BRA  | Pr. boenhet                | Min. 2                          | 2            |
| Forretning og service               | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 3                  | 2            |
| Kontor og tjenesteyting             | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 3                  | 2            |
| Barnehage                           | Ansatt                     | Min. 0,5/ Maks 1                | 0,3 pr. barn |
| Skoler                              | Ansatt                     | Min. 0,5/ Maks 1                | 0,5 pr. elev |
| Hotell/bevertning                   | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 3                  | 2            |
| Næringsbebyggelse                   | Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA | Min. 1/ Maks 3                  | 2            |
| Skysstasjon                         |                            | Min. 6                          |              |

### 1.2.6 Trafikksikkerhet

- Alle avkjørsler fra og kryss med fylkesveg skal ha utforming i henhold til vegnormalen, jf. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- Trafikksikkerhet med god tilgjengelighet for gående og syklende skal ivaretas ved planlegging og gjennomføring av tiltak.
- Eiendommer med avkjørsel fra offentlig veg skal som hovedregel ha snuplass på egen eiendom.

### 1.2.7 Barn og unge

- Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme gode oppvekstsvilkår for barn og unge. Behov for varierte leke- og oppholdsareal, næranlegg, trygg ferdsel og snarveger skal ivaretas.
- Det skal redegjøres for hvordan hensyn til barn og unge er ivaretatt i forbindelse med detaljregulering, jf. kap. 1.7.

### 1.2.8 Leke- og uteoppholdsarealer

#### 1.2.8.1 Krav til utforming og kvalitet for leke- og uteoppholdsarealer

Leke- og uteoppholdsarealer skal:

- ha høy kvalitet, hensiktsmessig form, størrelse og plassering. Restareal og uegnede terreng regnes ikke med i krav til minsteuteoppholdsareal (MUA).
- ha møblering av lekeplassen som appellerer til barnas kreativitet og skal kunne fungere som en god møteplass for barn og voksne. Lekeplassen skal som minimum inneholde en sandkasse, tre varierte lekeapparater (huske, sklie, rollelek el.), harde flater for småsykler/lekebiler og sittegruppe med bord og benker for voksne og barn. Dersom terrenget legger til rette for det, skal det legges til rette for en akebakke om vinteren.

- c) som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel et avgrenset område som er egnet som akebakke.
- d) skjermes mot trafikkfare, støy, forurensning og strålingsfare.
- e) ha en gunstig plassering med gode solforhold. Minst halvparten av arealet skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.
- f) kombineres med lokal overvannshåndtering dersom hensiktsmessig.

#### 1.2.8.2 Minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles og private leke- og uteoppholdsarealer

- a) Private uteoppholdsarealer skal dekkes gjennom private balkonger, terrasser og/eller andre uteplasser på bakkenivå. Leke- og uteoppholdsarealer på takterrasse blir ikke regnet med i krav til MUA.
- b) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for **private** uteoppholdsarealer er:
  - MUA for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet
  - MUA for leiligheter i blokkbebyggelse er 6 m<sup>2</sup> pr. boenhet
- c) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for **felles** leke- og uteoppholdsarealer for boligområder er:
  - MUA for konsentrert småhusbebyggelse er 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet
  - MUA for leiligheter i blokkbebyggelse er 12 m<sup>2</sup> pr. boenhet
  - Det skal være et felles leke- og uteoppholdsareal på minimum 100 m<sup>2</sup> som ikke kan være gjenstand for frikjøp.
- d) Dersom krav til minsteuteoppholdsareal (MUA) for **felles** leke- og uteoppholdsarealer ikke kan løses på egen grunn, kan kravene fravikes mot egen avtale om frikjøp til nærliggende eksisterende eller framtidig offentlig park/uterom/lekeplass i sentrum (BUT), jf. pkt. 4.1.6.

### 1.2.9 **Folkehelse**

- a) Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god folkehelse ved etablering av gode gangforbindelser, møteplasser og leke- og uteoppholdsarealer.
- b) Det skal redegjøres for hvordan hensyn til folkehelse er ivaretatt i forbindelse med detaljregulering, jf. kap. 1.7.

### 1.2.10 **Skilt og reklameinnretninger**

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ha en god estetisk utforming og ikke føre til ulempe for omgivelsene.
- b) Utfyllende krav til skilt og reklame følger av en til hver tid gjeldende skiltvedtekter for Trysil kommune.

### 1.2.11 **Energi og klima**

- a) Bygninger og byggeområder skal plasseres slik at energiresursene utnyttes effektivt, og det skal legges til rette for fleksible energiløsninger. Hensyn til lokalklima skal ivaretas ved planlegging av nye områder (bl.a. plassering og orientering av bygg).
- b) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.
- c) Det skal redegjøres for hvordan hensyn til klima og energi er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling og detaljregulering, kap. 1.7.

### 1.2.12 Midlertidig bruk av arealer

- a) Rivningstomter skal opparbeides med midlertidig grøntanlegg dersom utbygging ikke følger innen 2 år. Annen midlertidig bruk (parkering, lagring) tillates ikke uten særskilt tillatelse fra kommunen.
- b) Skogbruksloven og Jordlovens §§ 8, 9 og 12 gjelder for omdisponerte og ubebygde landbruksområder inntil byggetillatelse er gitt i tråd med godkjent reguleringsplan.

## 1.3 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 12-7 nr. 6)

### Retningslinjer

Riksantikvarens offisielle database over fredede kulturminner og kulturmiljøer i Norge, Askeladden, skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

### Lov om kulturminner § 8, annet ledd

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredede kulturminner som tidligere ikke var kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

## 1.4 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjelde.

## 1.5 Vassdrag

- a) Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder for Trysilvassdraget, jf. Stortingets vedtak av 06.04.1973 om «Verneplan for vassdrag».
- b) Sammenhengende blågrønne strukturer skal bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og sentrumsmiljøer.
- c) Eksisterende bekkedrag og fordrøyningsområder, som myrer og våtmarker skal bevares.
- d) Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkekant. Snauhogst langs vassdrag tillates ikke.
- e) Vassdrag (gjelder også klart definerte flombekker) skal ikke lukkes. Mulighet for gjenåpning av lukkede vassdrag og bekker skal vurderes i forbindelse med detaljregulering eller ved behandling av søknadspliktige tiltak.
- f) Regional plan for vannforvaltning i de norske delene av vannregion Västerhavet (Grensevassdragene) (2022 – 2027) skal legges til grunn for bygge- og anleggstiltak nært vassdrag.

## 1.6 Naturfare - Sikkerhet mot flom og skred (pbl § 12-7 nr. 4)

- a) Det skal dokumenteres at bygge- og anleggstiltak har tilstrekkelig sikkerhet mot flom og skred, samt tilstrekkelige overvannstiltak for å forhindre flom ved bl.a. styrtregn. Se kap. 1.7. Potensielle sårbare områder skal kartlegges.
- b) Naturlige flomveger skal sikres og om nødvendig forbedres slik at risikoen for overvannsflom reduseres. Grøntområder skal fungere som naturbasert overvannshåndtering og tilrettelegges for dette om nødvendig.

- c) Det skal settes av tilstrekkelig areal til både fordrøyningsområder og flomveger.
- d) Flomvannføringen skal ikke forverres/økes noen steder nedstrøms der det allerede er sårbart.
- e) Nye bygg på allerede lukkede vassdrag tillates ikke.
- f) Overvann skal som hovedregel ikke kobles på kommunalt ledningsnett eller føres til bekker og mindre vassdrag.
- g) Overvann skal håndteres lokalt, fortrinnsvis på egen tomt. Alle taknedløp skal knyttes direkte til naturbaserte overvannstiltak, som for eksempel regnbed.
- h) For å redusere overvannsmengden ved intense nedbørepisoder, skal overflatevann fra veger, parkeringsplasser, torg ol. ledes til grøntområder med naturbaserte tiltak som for eksempel regnbed el. før det ledes ut i drengroftene.
- i) Overvann skal ikke ledes til dreneringssystem for offentlig veg uten godkjenning fra vegeier.
- j) Innenfor nedbørsområde for Grindbekken skal «Notat Overvannsplan for Bygdeberget», datert 19.09.2019 legges til grunn for behandling av søknader om bygge- og anleggstiltak.
- k) Notatet «Sårbarhetsvurderinger av bekker i Trysil sentrum», datert 24.05.2019 av Norconsult AS skal legges til grunn for vurderinger og utredninger.

## **1.7 Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7 nr. 12)**

### **1.7.1 Situasjonsplan, snitt-tegninger og fasadetegninger**

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan, snitt-tegninger og fasadetegninger i målestokk 1:500. Situasjonsplan skal være målsatt for eksisterende og nytt terreng, bygninger osv. Bygningenes kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis.
- b) Situasjonsplan skal utarbeides på bakgrunn av nytt situasjonskart med standard opplysninger som for eksempel gnr./bnr., eiendomsgrenser, reguleringslinjer, adkomst, høydekurver påført kotehøyde, nordpil, målestokk, rutenett med koordinater.
- c) Situasjonsplan skal vise adkomst/avkjørsel, arealbruk for parkering og oppholdsareal ute, takflate, fasadeliv, møneretning, forstøtningsmurer, tilknytning til vann og avløpsnett samt overvannshåndtering.
- d) Snitt-tegninger skal vise snittet på bygningen/e og terreng både på langs og på tvers med målsatt høyde på etasjene.
- e) Fasadetegninger skal vise byggehøyder for alle sider av bygningen/e, og terrenget rundt bygningen både før og etter endringen. I sentrum skal fasadetegninger vise inndeling av fasader og tilgrensende fasader og fasaderekker skal illustreres i sammenheng.

### **1.7.2 Utomhusplan og illustrasjoner ved større bygge- og anleggstiltak**

- a) I forbindelse med detaljregulering og søknad om tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 for større og vesentlige bygge- og anleggstiltak skal det vedlegges illustrasjonsplan, sol- og skyggeanalyser, fotomontasjer/perspektiv i 3D og utomhusplan. Dette kravet gjelder også for alle bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570.
- b) Illustrasjonsplan skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal som minimum vise høyder og plassering av bygg, bruk og møblering av utomhusareal og fellesareal, plassering og utforming av adkomst for alle trafikanter, varelevering, renovasjon og parkering for bil og sykkel.
- c) Utomhusplan for leke- og uteoppholdsarealer skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal som minimum vise høyde på terreng, vegetasjon, beplantning, dekke, murer, møblering, belysning og

skilt. Utomhusplan skal, sammen med overvannsplan, vise hvordan disponering og drenering av overvann skal løses, jf. pkt. 1.7.3.

- d) Sol- og skyggeanalyser skal vise sol og skygge av foreslåtte tiltak for uteområder og for omkringliggende bebyggelse.

### **1.7.3 Vann, avløp og overvann**

#### **VAO-rammeplan**

- a) Ved detaljregulering skal det utarbeides VAO-rammeplan som skal vise prinsippløsninger for området, sammenheng med overordna VA-anlegg/overvann, og brannslukkevann, jf. kap. 1.6.
- b) En til hver tid gjeldende Hovedplan for vann og avløp for Trysil kommune skal legges til grunn for utarbeiding av rammeplanen.
- c) VAO-rammeplan skal inneholde en redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres både i forhold til dagens situasjon, framtidige arealendringer og klimaendringer.
- d) Overvannsplan skal dokumentere vanntilførsel oppstrøms (inkludert fra tilgrensende områder), hvordan overvann håndteres innenfor planområdet, og hvilke konsekvenser overvann kan få innenfor planområdet og nedstrøms.

#### **Krav til vurderinger/utredninger**

- e) Dersom reguleringsplaner eller tiltak berører kartlagte/kjente flomveger eller lager nye flomveger, skal konsekvenser av dette utredes. Der det er behov skal det avsettes og sikres areal for nye flomveger og arealer til fordrøyning.
- f) Det skal utredes/vurderes om overvann kan benyttes til bruks- og opplevelseselementer i uteområder og gater/annet vegareal/parkeringsplasser/grøntanlegg.
- g) Ved bygging eller restaurering av blokkbebyggelse skal muligheten for «grønne tak», «blå tak» eller «blågrønne tak» vurderes og utredes. Det skal dokumenteres at jorddybde og vegetasjonsdekke på lodd og tak er tilstrekkelig til å innfri krav til fordrøyning og tilbakeholdelse av vann.

#### **Krav til beregninger**

- h) Overvann skal vurderes etter samme fareklasser som flom i gjeldende tekniske regelverk, både mht. fare i selve planområdet og for nedstrøms områder. Vanligvis skal 100 års gjentakintervall benyttes.
- i) Ved beregninger av overvann skal enhver tids gjeldende klimafaktor og min. 40 % klimafaktor legges til grunn.
- j) Beregning av overvann og konsekvenser for flom i planområdet og nedstrøms skal utredes av relevant fagperson, f.eks. hydrolog.
- k) Flomberegninger og dimensjoneringsberegninger for størrelser på grøfter og stikkrenner/kulverter skal gjennomføres i tråd med enhver tids gjeldende retningslinjer fra NVE.
- l) Fordrøyningsberegninger gjøres ved regnevelopmetoden med IVF data, fra nærmeste nedbørstasjon for minimum ett døgn.

### **1.7.4 Andre utredninger og redegjørelser**

I forbindelse med detaljregulering og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan funksjons- og kvalitetskrav (kap. 1.2), kulturminner og kulturmiljøer (kap. 1.3), støy (kap. 1.4), vassdrag (kap. 1.5) og naturfare (kap. 1.6) blir ivaretatt. Det skal også redegjøres for behov og lokalisering av nettstasjoner i detaljreguleringer.

## 2 Krav om detaljregulering (pbl § 12-7 nr. 11 og 12)

### 2.1 Boligbebyggelse

- a) Innenfor felt for frittliggende boligbebyggelse **BFS20** er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering.
- b) Innenfor felt for konsentrert småhusbebyggelse **BKS3, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS32, BKS33 og BKS34** er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering. Unntak fra plankrav gjelder for mindre bygge- og anleggstiltak som eksempelvis garasjer, uthus, tilbygg, påbygg og reparasjon for eksisterende eneboliger innenfor felt BKS.
- c) Innenfor felt for boligblokkbebyggelse **BBB3, BBB4 og BBB5** er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a), b), c), e), j), k), l) og m) eller tiltak som er unntatt fra søknadsplikt nevnt i pbl § 20-5 a), b) og c) før området inngår i detaljreguleringsplan.

### 2.2 Sentrumsformål (BS4 - BS22)

- a) Innenfor felt for sentrumsformål (BS4 - BS22) er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a), b), c), e), j), k), l) og m) før området inngår i detaljreguleringsplan.
- b) Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som er i samsvar med pbl § 20-5.
- c) Tiltak etter pbl § 20-4 kan godkjennes uten krav om detaljregulering etter en konkret vurdering fra kommunen.
- d) Dersom hensiktsmessig skal flere felt planlegges samlet i felles detaljreguleringsplan.

### 2.3 Tjenesteyting

- a) Innenfor felt for tjenesteyting nevnt under er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan:
  - Undervisning (BU2 og BU3)
  - Helse- og omsorgsinstitusjon (BHO1 - BHO5)
- b) Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som er i samsvar med pbl § 20-5.
- c) Tiltak etter pbl § 20-4 kan godkjennes uten krav om detaljregulering etter en konkret vurdering fra kommunen.

### 2.4 Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)

- a) Innenfor felt Hotell/overnatting (BH) er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.15 og kap. 5.4.
- b) Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som er i samsvar med pbl § 20-5.
- c) Tiltak etter pbl § 20-4 kan godkjennes uten krav om detaljregulering etter en konkret vurdering fra kommunen.

### 2.5 Idrettsanlegg (BIA)

- a) Innenfor felt for idrettsanlegg (BIA) er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.16.
- b) Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som er i samsvar med pbl § 20-5.
- c) Tiltak etter pbl § 20-4 kan godkjennes uten krav om detaljregulering etter en konkret vurdering fra kommunen.

## 2.6 Kombinerte områder for bebyggelse og anlegg (BKB1 - BKB5, BKB7 - BKB15)

- a) Innenfor BKB1 - BKB5 og BKB7 - BKB15 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.26, 4.1.27, 4.1.29 og 4.1.30. Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljregulering for tiltak som er i samsvar med pbl § 20-5.
- b) Tiltak etter pbl § 20-4 kan godkjennes uten krav om detaljregulering etter en konkret vurdering fra kommunen.

## 2.7 Kombinerte områder for angitte hovedformål (BAA1 - BAA4)

Innenfor felt BAA1 - BAA4 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 a), b), c), e), j), k), l) og m) eller tiltak som er unntatt fra søknadsplikt nevnt i pbl § 20-5 a), b) og c) før området inngår i detaljreguleringsplan.

## 2.8 Samferdselsanlegg (S)

- a) Innenfor felt S for samferdselsanlegg (Ny kryssløsning fv. 26 x Vestbyvegen) er det krav om detaljregulering, jf. krav om felles plan i pkt. 5.4.
- b) Rapporten «Vurdering av kryssløsning ved fv. 26 og Vestbyvegen», datert 15.11.2019 av Norconsult AS skal legges til grunn for planarbeidet.

# 3 Utbyggingsavtaler (pbl kap. 17)

- a) For de områder hvor utbyggingsavtale er en forutsetning, skal muligheten for å få inngått slik avtale avklares ved oppstart av planarbeidet.
- b) Utbyggingsavtale skal utarbeides parallelt med planprosessen og være i tråd med pbl kap. 17 og «Prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i Trysil kommune», vedtatt av Trysil kommunestyre 17.10.2006 i sak 06/63.

## 4 Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Felles bestemmelser for boligbebyggelse

- a) Tak tillates som saltak, valmtak, pulttak og flatt tak dersom det ikke framgår noe annet i bestemmelser under det enkelte arealformål.
- b) Taktekking skal være av takstein, tre, grønne tak (fordrøyning med vegetasjon) eller andre materialer som gir en mørk og ikke lysreflekterende overflate. Det tillates installert solcellepaneler.
- c) Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og områdets karakter, og ha fasader fortrinnsvis i tre, pusset/malt murverk, forblending med naturstein og/eller glass som hovedmaterialer.
- d) Bestemmelser med krav til funksjons- og kvalitetskrav, herunder parkering og uteoppholdsarealer, framgår av kap. 1.2.
- e) Arealer langs kommunal veg kan benyttes til nødvendig teknisk infrastruktur for vann og avløp.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 - BFS136)

- a) Innenfor BFS-områder tillates det oppført 1 enebolig eller 1 tomannsbolig med tilhørende sidebygninger pr. tomt. Det tillates en sekundærleilighet/hybel pr. enebolig og en sekundærleilighet/hybel pr. halvdel av tomannsbolig. Størrelsen på sekundærleiligheten kan ikke overstige 50 % av hovedenhetens bruksareal (BRA), og størrelsen på den enkelte sekundærleilighet må være mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA.
- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA = 25 % inkludert areal til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. pkt. 1.2.5.
- c) I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor huskroppen brattere enn 1:5) skal benyttes hovedbygning med underetasje(r), og sidebygning kan tillates med underetasje.
- d) Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter over planert terreng (gjelder ikke underetasje).
- e) Halvparten av boenhetene i tomannsboliger skal være universelt utformet og tilfredsstillende kravene til tilgjengelig boenhet i en til hver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.
- f) For frittliggende småhusbebyggelse skal byggehøyder ikke overstige følgende høyde med antall meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng slik:
  - Bygninger med saltak:
    - Maksimal mønehøyde er 8,0 meter for enebolig/ 9,0 meter for tomannsbolig
    - Maksimal gesimshøyde er 6,0 meter for enebolig/ 7,0 meter for tomannsbolig
    - Maksimal mønehøyde er 5,0 meter for sidebygninger
    - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for sidebygninger
  - Bygninger med pulttak:
    - Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter for enebolig/ 8,5 meter for tomannsbolig
    - Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter for sidebygninger
  - Bygninger med flatt tak:
    - Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for enebolig/ 7,5 meter for tomannsbolig
    - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for sidebygninger
- g) Frittliggende garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygning mht. materialvalg, form og farge og framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.

- h) Minste areal for eneboligtomt som kan godkjennes fradelt er 800 m<sup>2</sup>. Dette gjelder både ny og «gjenværende» tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m<sup>2</sup> som minste tomteareal for tomannsbolig. Fradeling av ny boligtomt skal kun tillates der forholdene ligger godt til rette for etablering av ny bebyggelse i tråd med de øvrige bestemmelsene for området. Fradeling av boligtomt forutsetter at vegmyndighetene gir avkjørselstillatelse og at det er tilstrekkelig kapasitet på teknisk infrastruktur.
- i) Innenfor felt frittliggende småhusbebyggelse BFS20 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.1.
- j) Søknad om fradeling fra en landbrukseiendom innenfor BFS-formål skal behandles gjennom jordloven.
- k) Innenfor felt BFS76 - BFS78 tillates en enebolig med saltak pr. tomt i samsvar med regulert tomtegrense. Byggehøyde for enebolig tillates maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 6 meter.

#### **4.1.3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS37)**

- a) Innenfor felt BKS1 - BKS37 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, terrassehus, 4- og 6-mannsboliger og lignende) med tilhørende sidebygninger.
- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA = 30 % inkludert arealer til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelser pkt. 1.2.5.
- c) Høgdeforskjeller i terrenget skal i hovedsak ikke tas opp i skjæringer og fyllinger, men i bygningskropp. I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor huskroppen brattere enn 1:5) skal hovedbygning ha underetasje.
- d) Frittliggende garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygning mht. materialvalg, form og farge og framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.
- e) For konsentrert småhusbebyggelse skal byggehøyder ikke overstige følgende høyde med antall meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng slik:
  - Bygninger med saltak:
    - Maksimal mønehøyde er 10,0 meter
    - Maksimal gesimshøyde er 8,0 meter
    - Maksimal mønehøyde er 5,0 meter for sidebygninger
    - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for sidebygninger
  - Bygninger med pulttak:
    - Maksimal gesimshøyde er 9,5 meter
    - Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter for sidebygninger
  - Bygninger med flatt tak:
    - Maksimal gesimshøyde er 8,5 meter
    - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for sidebygninger
- f) Innenfor felt konsentrert småhusbebyggelse BKS3, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS32, BKS33, BKS34 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.1.

#### **4.1.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB1, BBB3, BBB4 og BBB5)**

Innenfor felt BBB1, BBB3, BBB4 og BBB5 tillates det oppført rekkehus og lavblokk med tilhørende garasjeanlegg og uthus.

##### **4.1.4.1 Felt BBB1**

- a) Innenfor felt BBB1 tillates det 3 boligblokker. Det tillates kun flate tak.

- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA = 35 % inkludert arealer til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelser i pkt. 1.2.5.
- c) Innenfor felt BBB1 tillates en maks kotehøyde + 367,3 moh. til gesims for nordre blokk. For de to sørlige blokkene tillates en kotehøyde på inntil + 371,3 moh. til gesims.
- d) Det tillates at heisehus kan bygges inntil 120 cm. over gesimshøyde.

#### 4.1.4.2 Felt BBB3

- a) Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) er 60 %.
- b) Innenfor felt BBB3 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.1 c).

#### 4.1.4.3 Felt BBB4

- a) Innenfor felt BBB4 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.1 c).

#### 4.1.4.4 Felt BBB5

- a) Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) er 30 %.
- b) Innenfor felt BBB5 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.1 c).

#### **Retningslinjer til detaljregulering for boligbebyggelse**

- a) *Fellesbestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 1 og i pkt. 4.1 skal legges til grunn for detaljregulering innenfor felt BFS20, BKS3, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BKS32, BKS33, BKS34, BBB3, BBB4 og BBB5.*
- b) *Innenfor felt BFS20 tillates ca. 1 boenhet pr. daa.*
- c) *Retningslinjer for detaljregulering gitt i pkt. 4.1.6, bokstav j) og k) for BS4 skal gjelde tilsvarende for BBB4.*
- d) *Det skal stilles krav om prosentandel av biloppstillingsplassene som skal ha lademulighet. Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang, under tak og være låsbart, jf. pkt. 1.2.5.*

#### **4.1.5 Boligbebyggelse - Garasjeanlegg (BG1, BG3 og BG4)**

- a) Innenfor felt BG1, BG3 og BG4 tillates bygg og anlegg for garasjeanlegg for tilhørende boliger.
- b) Garasjeanlegg kan utformes som garasjer/carporter/boder og benyttes som støyskjerm.
- c) Garasjeanlegg skal tilpasses hovedbygg mht. materialvalg, form og farge og framstå som underordnet i forhold til bolig-/hovedhus.
- d) Innenfor felt BG3 tillates det renovasjonsanlegg under bakken

#### 4.1.6 Sentrumsformål (BS4 - BS22)

Innenfor felt for sentrumsformål (BS4 - BS22) er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.2.

##### **Retningslinjer som grunnlag for detaljregulering**

Fellesbestemmelser og retningslinjer for hele planområdet beskrevet i kap. 1 skal legges til grunn ved senere detaljregulering, samt særskilte retningslinjer som beskrevet under:

##### **Rammer for detaljregulering**

- a) Detaljreguleringsplan skal regulere løsninger for uteoppholdsareal, lekeplasser, fasader mot byrom, byggegrenser, funksjoner og detaljer i første etasje mot gater/plasser/parker, høyder, overvannsløsninger, tiltak mot flomfare, friskt, renovasjon, adkomst, parkering, energiløsninger, trafokiosker o.l.
- b) Mulighetsstudie Sentrumsplan Trysil, datert 30.05.2020 skal legges til grunn for detaljregulering med hensyn til byggeskikk og estetikk. Mulighetsstudien gir hovedrammer for utviklingen av sentrum, men detaljer må avklares i den enkelte detaljregulering/byggesak. Høye krav til byggeskikk dokumentert gjennom illustrasjoner, 3D-modeller, sol- og skyggeanalyse og estetisk redegjørelse skal bidra til utvikling av et sentrum med høy estetisk kvalitet.

##### **Bebyggelse**

- c) Innenfor felt BS4 til og med BS22 tillates bygg og anlegg for forretning, bolig, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal, parkering og teknisk infrastruktur til bebyggelsen.
- d) Innenfor felt BS4, BS5, BS6, BS7, BS10, BS11, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18, BS19, BS20, BS21 og BS22 er det krav om at del av bygning som grenser mot Storvegen og Løkjavegen, offentlige torg og plasser skal ha aktiv og åpen fasade. Del av første etasje med krav om aktiv og åpen fasade skal benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. Disse byggene skal plasseres helt inntil formålsgrense mot fortau, torg eller åpne plasser og ha inngang direkte fra gateplan.
- e) Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal skal ha høy arkitektonisk kvalitet, utforming og materialbruk, jf. krav til estetikk fastsatt i pkt. 1.2.3. Lange fasader skal brytes opp for å motvirke monoton i og for å skape variasjon i volum og byrom.
- f) Nye bygg som grenser inntil Storvegen eller Løkjavegen skal plasseres helt inn mot formålsgrenser mot fortau, torg eller gatetun.
- g) Det foretrekkes saltak eller pulttak. Andre takløsninger kan aksepteres, men fasader mot Storvegen og Løkjavegen skal beholde inntrykket av at bygget har saltak eller pulttak. Takvinkel skal være tilpasset nabobebyggelse.
- h) Det tillates balkong i tråd med kravene som framgår av en til hver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.
- i) Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang, under tak og være låsbar, jf. pkt. 1.2.5.

##### **Felt BS4, BS6, BS7, BS8, BS9, BS15 og BS20**

- j) Innenfor felt BS4, BS6, BS7, BS8, BS9, BS15 og BS20 skal byggehøyder avklares og differensieres nærmere i detaljregulering og ligge innenfor rammen av maksimum høyde på 15 meter målt fra Storvegen. Det kan tillates høyere bygg på BS15 under forutsetning av særskilt høy arkitektonisk kvalitet, jf. pkt. 1.2.3 a).
- k) Utnyttingsgrad skal avklares nærmere i detaljregulering, og ligge innenfor følgende ramme for maks prosent bebygd areal (% BYA)

BS4: 60–70 % BYA.

BS6, BS7, BS8, BS9, BS15, BS20: 80 % BYA

- l) Ved detaljregulering av felt BS15 skal det sikres en adkomst fra Løkjavegen for varelevering til næringsbebyggelse som henvender seg mot Storvegen.

#### **Felt BS5, BS10, BS12, BS13, BS18, BS19, BS21 og BS22**

- m) Innenfor felt BS5, BS10, BS12, BS13, BS18, BS19, BS21 og BS22 skal byggehøyder avklares og differensieres nærmere i detaljregulering og ligge innenfor rammen av maksimum høyde på 12 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- n) Utnyttingsgrad skal avklares nærmere i detaljregulering, og ligge innenfor følgende ramme for maks prosent bebygd areal (% BYA):  
BS5, BS22: 55–65 % BYA  
BS12, BS13, BS18, BS19, BS21: 65 % BYA  
BS10: 70 % BYA
- o) Det skal stilles rekkefølgekrav for opparbeiding av gangveg SGG9 i forbindelse med detaljregulering for sentrumsformål BS13.

#### **Sentrumsformål BS11, BS14, BS16 og BS17**

- p) Innenfor felt BS11, BS14, BS16 og BS17 skal byggehøyder avklares og differensieres nærmere i detaljregulering og ligge innenfor rammen av maksimum høyde på 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- q) Utnyttingsgrad skal avklares nærmere i detaljregulering, og ligge innenfor rammen av maks prosent bebygd areal (% BYA) på 35–55 %.
- r) Det tillates en forsiktig fortetting tilpasset eksisterende bebyggelse på en slik måte at det tas hensyn til eksisterende kulturmiljø, jf. hensynssone pkt. 5.2.1.

#### **Frikjøp**

- s) Under forutsetning av at det eksisterer parkeringshus med ledig kapasitet innenfor felt SPH1, SPH2, BAA2 eller BAA4 kan parkeringskrav innenfor felt BS fravikes gjennom inngåelse av en frikjøpsavtale.
- t) Innenfor felt BS kan krav til felles leke- og uteoppholdsarealer på egen tomt fravikes under forutsetning av at det innbetales et beløp til kommunen i tråd med kommunens gebyrregulativ for frikjøp. En slik ordning skal inngå i en utbyggingsavtale. Beløpet skal benyttes til opparbeiding og drift av offentlig leke- og uteoppholdsarealer innenfor felt BUT1, BUT2, BUT3, BUT5 og/eller GP1.

#### **4.1.7 Forretninger (BF1 og BF2)**

- a) Innenfor felt BF1 og BF2 tillates bygg og anlegg for plasskrevende varehandel, samt dagligvareforretning.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 100 % for BF1 og % BYA = 65 % for BF2. Parkering skal ikke regnes med i prosent BYA.
- c) Det tillates kun flate tak. Maksimal tillatt gesimshøyde er 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1 meter over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.

#### **4.1.8 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)**

- a) Innenfor felt BOP tillates det bygg og anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting.

- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 60 %.

#### **4.1.9 Tjenesteyting, Barnehage (BBH1 - BBH3)**

- a) Innenfor felt BBH1, BBH2 og BBH3 tillates det bygg og anlegg for offentlig eller privat barnehage.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 30 %.
- c) Byggehøyder skal ikke overstige en høyde på 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Barnehagene skal ha utearealer som tilfredsstiller kvalitetskrav fastsatt i pkt. 1.2.8 og barnehagelovens veiledende norm.
- e) For felt BBH1, BBH2 og BBH3 skal alle krav til dokumentasjon og illustrasjoner som framgår av pkt. 1.7 utarbeides ved søknad om tiltak. Se også tilhørende rekkefølgekrav i pkt. 6.1 a). Parkeringskrav framgår av pkt. 1.2.5.
- f) For felt BBH2 skal trafiksikkerhet dokumenteres og tilstrekkelige tiltak opparbeides. Se også tilhørende rekkefølgekrav for ny vegløsning med regulert fortau (SF37 og SF38) i pkt. 6.2 a).
- g) Barnehagene skal ha innendørs ekvivalent støynivå på maks 30 dBA og tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. En til hver tids gjeldende støyretningslinje skal dokumenteres ivarettatt i forbindelse med byggesøknad, jf. kap. 1.4. Se også tilhørende rekkefølgekrav i pkt. 6.3 f).

#### **4.1.10 Tjenesteyting, Undervisning (BU1 - BU3)**

- a) Innenfor felt BU1, BU2 og BU3 tillates det bygg og anlegg for undervisningsformål.
- b) Innenfor felt BU1 gjelder bestemmelser tilsvarende som for konsentrert småhusbebyggelse gitt i pkt. 4.1.3 b), c), d), e).
- c) Innenfor felt BU2 og BU3 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.3 a).

#### **4.1.11 Tjenesteyting, Offentlig administrasjon/rådhus (BAD1 og BAD2)**

- a) Innenfor felt BAD1 og BAD2 tillates bygg og anlegg for offentlig administrasjon/rådhus.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 90 %
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 10 meter og mønehøyde 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### **4.1.12 Tjenesteyting, Kulturinstitusjon (BKI-2)**

- a) Innenfor felt BKI-2 tillates bygg og anlegg for kulturaktiviteter som for eksempel bibliotek, mediatek osv. og virksomhet som kan bidra til å styrke disse funksjonene.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) innenfor felt BKI-2 skal ikke overstige % BYA = 50 %.
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde innenfor felt BKI-2 er 7 meter og mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### **4.1.13 Tjenesteyting, Helse/omsorg (BHO1 - BHO5)**

- a) Innenfor felt BHO1 - BHO5 tillates bygg og anlegg for helseinstitusjon og helsesenter.
- b) Innenfor felt BHO1 - BHO5 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.3 og pkt. 5.4.

#### **4.1.14 Fritids- og turistformål, Campingplass (BC)**

- a) Innenfor felt BC tillates campingplass med utleiehytter, oppstillingsplasser for bobiler, campingvogner med fortelt/"spikertelt", bevertning, tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner.
- b) Innenfor felt BC kan det tillates totalt 30 hytter for utleie som en del av den vanlige driften av campingplassen. Av disse tillates inntil 5 utleiehytter med en maksimal størrelse på 50 m<sup>2</sup> BRA og inntil 25 utleiehytter med en maksimal størrelse på 40 m<sup>2</sup> BRA. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan som viser tenkt plassering av hyttene.
- c) Det tillates innlagt vann og avløp under forutsetning av bruk av godkjente løsninger.
- d) I tilknytning til campingvogner tillates fortelt, prefabrikkerte termotelt eller spikertelt på inntil 20 m<sup>2</sup> størrelse og inntil 2 m<sup>2</sup> takoverbygg ved inngangsdør. Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvogna.
- e) Når vogna er kjørt vekk, skal bakveggen på forteltet påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige forteltet.
- f) Maksimalt tillatt bebygd areal er 40 m<sup>2</sup> pr. campingenheter og skal tilpasses terrenget.
- g) Minste avstand mellom campingbiler/vogner inkludert faste installasjoner skal være 4 meter og skal følge gjeldende krav i en til hver tid gjeldende byggteknisk forskrift.
- h) Terrenginngrepene skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon.
- i) Innenfor området tillates det en enebolig i tilknytning til drift av campingplassen i tråd med rammer fastsatt i pkt. 4.1.1 og 4.1.2. Enebolig med tilhørende sidebygninger skal ligge innenfor bestemmelsesgrense fastsatt i plankartet. Fradeling av bolig med tilhørende sidebygninger tillates ikke.
- j) Campingplassen er flomutsatt. Notatet «Vannlinjeberegning i forbindelse med utvidelse av caravanplass i sør», datert 31.01.2020 av Norconsult skal legges til grunn for bygge- og anleggstiltak.
- k) Innenfor bestemmelsesområde #1 fastsatt i plankartet tillates det oppfylling av terrenget av hensyn til flomfare. Oppfylling skal være i samsvar med Notat utarbeidet av Norconsult AS «Vannlinjeberegning i forbindelse med utvidelse av caravanplass i Sør», datert 31.01.2020.

#### **4.1.15 Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)**

- a) Innenfor felt Hotell/overnatting (BH) tillates bygg og anlegg for hotell/leilighetshotell.
- b) Innenfor felt Hotell/overnatting (BH) er det krav om detaljregulering, jf. kap. 2.4.

#### **4.1.16 Idrettsanlegg (BIA)**

- a) Innenfor felt BIA tillates det bygg og anlegg til idrettsformål.
- b) Innenfor felt BIA er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.5.

#### **4.1.17 Teknisk infrastruktur, VA-anlegg (BVA1 - BVA7)**

Innenfor felt BVA1 - BVA7 tillates det vann- og avløpsanlegg.

#### **4.1.18 Teknisk infrastruktur, Renseanlegg/Vann- og avløp (BAV1 - BAV4)**

Innenfor felt BAV tillates det offentlig renseanlegg.

#### **4.1.19 Teknisk infrastruktur, Renovasjonsanlegg (BRE)**

- a) Innenfor felt BRE tillates det bygg og anlegg for renovasjon.
- b) Arealet tillates innbygd i egnet hus/overbygg.

#### **4.1.20 Øvrige kommunal teknisk anlegg (BKT)**

Felt BKT er avsatt til flomvollpumpestasjon. Pumpehus/pumpestasjon med tilhørende overbygg skal være integrert i flomvollens skråning. Overbygg skal utformes som scenebygg og skal kunne nyttes til dette formål ved ulike arrangementer i parken. Bygget kan også inneholde tekniske rom for drift av pumpeanlegg og annet teknisk utstyr. Overbygget skal utformes slik at det framstår som en del av det tilstøtende parkanlegg/gangvegssystem.

#### **4.1.21 Teknisk infrastruktur, Telekommunikasjonsanlegg (BTK) og energianlegg (BE)**

- a) Innenfor felt BTK tillates bygg og anlegg for telekommunikasjon.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 50 %.
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Innenfor felt BE tillates energianlegg.

#### **4.1.22 Felles uteoppholdsareal (BAU1 og BAU2)**

- a) Innenfor felt BAU1 og BAU2 tillates bygg og anlegg for felles leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor felt BBB1.
- b) Uteoppholdsarealene skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i tråd med krav som framgår i pkt. 1.2.8, pkt. 1.7.2 og rekkefølgekrav i pkt. 6.1 c) og 6.3 a).

#### **4.1.23 Offentlige uteoppholdsareal i sentrum (BUT1 - BUT5)**

- a) Innenfor felt BUT1, BUT2, BUT3, BUT4 og BUT5 tillates bygg og anlegg for leke og uteoppholdsarealer i sentrum.
- b) BUT1 ved rådhuset kan opparbeides som en kombinasjon av park og leke- og uteoppholdsarealer.
- c) Felt BUT2 skal utformes slik at det blir en forplass til bygningen (Gammelskula), men samtidig ha en sammenheng med parken ved rådhuset (BUT1).
- d) Ved opparbeidelse av BUT1 og BUT2 skal det gjøres en særskilt vurdering og tas særlig hensyn til trafiksikkerhet for barn og unge.
- e) Felt BUT3 (Fladhagenparken) kan opparbeides med harde flater som sykkel- og skatepark, samt skøytebane.
- f) Deler av felt BUT5 skal opparbeides som en felles lekeplass for eiendommer på BS14 og BS16 i samsvar med krav som framgår av pkt. 1.2.8. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig.
- g) Uteoppholdsarealene skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i tråd med krav som framgår i pkt. 1.2.8 og 1.7.2.
- h) BUT1- BUT5 skal være allment tilgjengelige.

#### **4.1.24 Felles lekeplass (BLK1 - BLK16)**

- a) Innenfor felt BLK1-BLK16 tillates bygg og anlegg for felles leke- og uteoppholdsarealer for naturlig tilhørende boliger. Arealene skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.

- b) Lekeplassene bør opparbeides etter godkjent utomhusplan og være i tråd med krav som framgår i pkt. 1.2.8 og pkt. 1.7.2.

#### **4.1.25 Grav og urnelund (BGU)**

Grav- og urnelund i tilknytning til Trysil kirke er regulert til BGU. Anlegg, utvidelse, nedleggelse eller annen vesentlig endring av gravplass og bygninger på gravplass skal forelegges Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for godkjenning, jf. gravplassloven § 4 første ledd.

#### **4.1.26 Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB2, BKB3, BKB4, BKB9, BKB10, BKB11, BKB12, BKB13, BKB14 og BKB15)**

- a) Innenfor felt BKB2, BKB3, BKB4, BKB9, BKB10, BKB11, BKB12, BKB13, BKB14 og BKB15 tillates bygg og anlegg for bolig og/eller privat og offentlig tjenesteyting.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 60 %.
- c) Innenfor felt BKB2, BKB3, BKB4, BKB9, BKB10, BKB11, BKB12, BKB13, BKB14 og BKB15 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.6.

##### **Retningslinje for detaljregulering**

Retningslinjer for detaljregulering gitt i 4.1.6 j) og k) for BS4 skal gjelde tilsvarende for BKB11.

#### **4.1.27 Kombinert formål Kontor/Tjenesteyting (BKB5)**

- a) Innenfor felt BKB5 tillates bygg og anlegg for kontor og/eller privat og offentlig tjenesteyting.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 35 %.
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Innenfor felt BKB5 tillates det en forsiktig fortetting tilpasset eksisterende bebyggelse på en slik måte at det tas hensyn til eksisterende kulturmiljø, jf. hensynssone pkt. 5.2.1.
- e) Innenfor felt BKB5 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.6.

#### **4.1.28 Kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor (BKB6)**

- a) Innenfor felt BKB6 tillates bygg og anlegg for bolig/forretning/kontor slik:
  - I underetasje tillates plasskrevende varehandel og dagligvarehandel.
  - I første etasje tillates bolig, offentlig og/eller privat tjenesteyting.
  - Fra og med andre etasje tillates bolig.
- b) Innenfor felt BKB6 skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige % BYA = 100 %. Maksimalt tillatte mønehøyde er 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Takform skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Det tillates flatt tak på deler av bygget.

#### **4.1.29 Kombinert formål Forretning/Næring (BKB7)**

- a) Innenfor felt BKB7 tillates bygg og anlegg for plasskrevende varehandel og næringsbebyggelse.
- b) Innenfor felt BKB7 skal prosent bebygd areal (% BYA) ikke overstige % BYA = 70 %.
- c) Maksimalt tillatte gesimshøyde er 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- d) Gulv i 1. etasje skal være maks 0,7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde på synlig grunnmur skal være maks 1 meter over eksisterende terreng, unntatt sidevegger ved underetasje.
- e) Innenfor felt BKB7 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.6 og 5.4.

#### **4.1.30 Kombinert formål Bolig/Forretning (BKB8)**

- a) Innenfor felt BKB8 tillates bygg og anlegg for bolig og/eller forretning.
- b) Innenfor felt BKB8 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.6.

#### **4.1.31 Kombinasjon mellom ulike hovedformål (BAA1 – BAA5)**

##### **4.1.31.1 BAA1**

- a) Innenfor felt BAA1 tillates bygg og anlegg for skyss-stasjon for buss og taxi, næringsbebyggelse, lagervirksomhet og beredskap som for eksempel brannstasjon og ambulansetjeneste.
- b) Innenfor felt BAA1 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.7.

##### **4.1.31.2 BAA2 - Trysilsenteret**

Innenfor felt BAA2 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.7.

#### **Retningslinjer som grunnlag for detaljregulering**

Fellesbestemmelser og retningslinjer i kap. 1 skal legges til grunn ved detaljregulering. I tillegg gjelder særskilte retningslinjer som beskrevet under:

- a) Innenfor felt BAA2 tillates bygg og anlegg for kjøpesenter på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA, bolig, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting/ bevertning, samferdselsanlegg som f.eks. parkeringshus/anlegg, bussterminal og ski-/sykkelhotell
- b) Parkeringshus/anlegg skal være tilgjengelige for allmennheten og fungere som avlastning for sentrumsparkering. Det skal stilles krav om prosentandel av biloppstillingsplassene som skal ha lademulighet. Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang, under tak og være låsbart, jf. pkt. 1.2.5.
- c) Bebyggelsen skal avstrammes mot verneverdig bebyggelse og mot elvefronten slik at denne danner en ny forside for Innbygda. Nye bygg skal ha aktiv og åpen fasade mot gate, åpne plasser/torg og benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet.
- d) Det skal sikres gode gangforbindelser gjennom området både på tvers og på langs, deriblant mellom kulturinstitusjon/biblioteket og flomvollen.
- e) Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal skal ha høy arkitektonisk kvalitet, utforming og materialbruk. Mulighetsstudie Sentrumsplan Trysil, datert 30.05.2020 av Norconsult AS skal legges til grunn for detaljregulering med hensyn til byggeskikk og estetikk. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal oppfordres til bruk av tre som en del av identitetsbyggingen i sentrum. Det skal redegjøres for estetisk utforming i forbindelse med byggesaksbehandling, jf. pkt. 1.2.3.
- f) Maksimalt tillatt byggehøyde er 15 meter målt fra Storvegen. Det kan tillates høyere bygg nord på tomten under forutsetning av særskilt høy arkitektonisk kvalitet. Byggehøyder skal avklares og differensieres nærmere i detaljregulering.
- g) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 60-70 %. Utnyttingsgrad skal avklares og differensieres nærmere i detaljregulering.

#### 4.1.31.3 BAA3

- a) Innenfor felt BAA3 tillates bygg og anlegg for tjenesteyting eller bussholdeplass kombinert med lekeplass.
- b) Området skal være offentlig.
- c) Innenfor felt BAA3 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.7.

#### 4.1.31.4 BAA4

Innenfor felt BAA4 er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.7.

##### **Retningslinjer som grunnlag for detaljregulering**

Fellesbestemmelser og retningslinjer i kap. 1 skal legges til grunn ved detaljregulering. I tillegg gjelder særskilte retningslinjer som beskrevet under:

- a) Innenfor felt BAA4 tillates bygg og anlegg for parkeringshus i to etasjer med boliger over.
- b) Parkeringshus/anlegg skal i tillegg til å dekke parkeringsbehov for nye boliger også kunne være tilgjengelige for allmennheten og fungere som avlastning for sentrumparkering. Det skal stilles krav om prosentandel av biloppstillingsplassene som skal ha lademulighet. Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang, under tak og være låsbart, jf. pkt. 1.2.5.
- c) Bebyggelse og anlegg med tilhørende uteareal skal ha høy arkitektonisk kvalitet, utforming og materialbruk. Mulighetsstudie Sentrumsplan Trysil, datert 30.05.2020 av Norconsult AS skal legges til grunn for detaljregulering med hensyn til byggeskikk og estetikk. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Det skal oppfordres til bruk av tre som en del av identitetsbyggingen i sentrum. Det skal redegjøres for estetisk utforming i forbindelse med byggesaksbehandling, jf. pkt. 1.2.3.
- d) Maksimalt tillatt byggehøyde er 12 meter målt fra Storvegen. Byggehøyder skal avklares og differensieres nærmere i detaljregulering.
- e) Utnyttingsgrad skal avklares og differensieres nærmere i detaljregulering.

#### 4.1.31.5 BAA5

- a) Innenfor felt BAA5 tillates bygg og anlegg for kulturaktiviteter som for eksempel bibliotek, mediatek og virksomhet som kan bidra til å styrke disse funksjonene samt offentlig administrasjon.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 90 %.
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 10 meter og mønehøyde 14 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

## 4.2 Juridiske linjer

### 4.2.1 Regulert tomtegrense

Tomtegrenser er vist i plankartet for boligtomter som ikke er fradelt.

#### **4.2.2 Bevaringsverdige bygg**

- a) Bevaringsverdige bygg tillates ikke revet, men kan istandsettes utvendig, tilbygges eller påbygges forutsatt at eksteriørets karakter for originalbygningen opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig utseende med hensyn til proporsjoner, takform, taktekkingsmateriale, dør- og vindusutforming samt material- og fargebruk. Tilbygg kan ha et moderne uttrykk tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen i proporsjoner og bebyggelsesstruktur. Søknader om tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten for uttalelse. Se også hensynssone for bevaring av kulturmiljø i pkt. 5.2.1.
- b) Bevaringsverdige bygninger kan moderniseres innvendig.
- c) Trysil kirke er listeført. Ved vedlikehold og utbedringer av Trysil kirke skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges Riksantikvaren for uttalelse, jf. rundskriv Q-06/2020 «Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø».

### **4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)**

#### **4.3.1 Veg (S1 – S2)**

Innenfor felt S (ny kryssløsning fv. 26 og Vestbyvegen) er det krav om detaljregulering, jf. pkt. 2.8 og pkt. 5.4.

#### **4.3.2 Veg (SV1 – SV21)**

Kjøreveg SV er privat adkomstveg for tilhørende eiendommer.

#### **4.3.3 Kjøreveg (SKV2 – SKV63)**

- a) Kjøreveg SKV er offentlig veg.
- b) Løkjavegen (SKV22) og deler av Storvegen nær Trysilelva (SKV12) kan benyttes som omkjøringsveg ved eventuell stenging av Storvegen.

#### **4.3.4 Fortau (SF1 - SF40)**

Fortau SF er offentlig.

#### **4.3.5 Torg (ST)**

- a) Innenfor ST tillates bygg og anlegg for offentlig torg.
- b) Torget skal bidra til lokal overvannshåndtering og ha permeabelt dekke.

#### **4.3.6 Gatetun (SGT)**

Gatetun skal opparbeides som areal for opphold og adkomst for tilgrensende eiendommer på fotgjengerens premisser.

#### **4.3.7 Gang- og sykkelveg (SGS1 - SGS36)**

- a) Gang- og sykkelveg SGS skal være offentlig.
- b) Gang- og sykkelveger kan benyttes som adkomstveg for kjøring til og fra tilhørende eiendommer der gang- og sykkelvegen er en eksisterende adkomstveg.
- c) Gang- og sykkelveg på Liavegen (SGS16) kan benyttes som omkjøringsveg ved eventuell stenging av Storvegen.

#### **4.3.8 Gangveg (SGG1 - SGG20)**

- a) Gangveg SGG skal være tilgjengelige for allmennheten.
- b) SGG7 kan benyttes som nødveg/omkjøringsveg ved behov.
- c) SGG16 kan benyttes til omkjøringsveg ved stenging av Bygdervegen, anleggsveg og midlertidig omkjøringsveg i bygge- og anleggsfasen for barnehagen.

#### **4.3.9 Holdeplass for buss (SKH1 - SKH12)**

SKH1-SKH12 skal benyttes som bussholdeplass.

#### **4.3.10 Annen veggrunn, Tekniske anlegg (SVT)**

Annen veggrunn - tekniske anlegg SVT er tilknyttet offentlig kjøreveg.

#### **4.3.11 Annen veggrunn, Grøntareal (SVG)**

- a) Felt SVG Annen veggrunn - grøntareal er tilknyttet offentlig kjøreveg.
- b) Det kan plantes til med stedegen vegetasjon som ledd i veg- og gateutforming.
- c) SVG skal legges til rette for fordrøyning av overvann.
- d) Området kan benyttes til snøopplag.

#### **4.3.12 Parkeringshus/-anlegg (SPH1 og SPH2)**

- a) Innenfor felt SPH1 og SPH2 tillates parkeringshus/anlegg i inntil to etasjer med tak over.
- b) Innenfor felt SPH1 skal det etableres ladestasjoner for el-biler og el-sykler samt pumpeanlegg for sykler.
- c) Innenfor felt SPH1 skal minimum 3 % av biloppstillingsplassene reserveres for motorsykler/scootere.
- d) Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være universelt utformet.

#### **4.3.13 Parkeringsplass (SPP1 - SPP12)**

- a) Innenfor felt SPP1-SPP12 tillates det parkeringsplasser/anlegg på bakkeplan.
- b) Ved nyetablering eller renovering av eksisterende parkeringsplasser skal de opparbeides med permeabelt dekke/overflate og kombineres med lokal overvannshåndtering.

#### **4.3.14 Gateparkering (SPA1 - SPA5)**

Innenfor felt SPA1-SPA5 tillates det gateparkering.

#### **4.3.15 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)**

Innenfor felt SK tillates en kombinasjon av offentlig gang- og sykkelveg og adkomstveg for kjøring til og fra tilhørende boligeiendommer.

### **4.4 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)**

#### **4.4.1 Blågrønn struktur (GBG1 – GBG101)**

- a) Blågrønn struktur (GBG1 – GBG101) skal ivaretas som grønne korridorer som er viktige for bl.a. landskap, naturmangfold, lokalklima, vegetasjonsskjerm, flomveger og fordrøyning av overvann.

- b) Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevarer, men forsiktig skjøtsel og vedlikehold tillates. Det tillates tiltak for overvannshåndtering.

#### **4.4.2 Friområder (GF 1- GF9, GF11 - GF12 og GF15 - GF18)**

- a) Innenfor felt GF1 - GF9, GF11 - GF12 og GF15 - GF18 er det tillatt med enkle bygge- og anleggstiltak for tilrettelegging for friluftsliv, turveg, lek, aktivitet og rekreasjon. Tilretteleggingstiltak skal ivareta friområdenes betydning for naturmangfold, vegetasjonsbelte, flomveger og fordrøyning av overvann. Leke- og aktivitetsarealer skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i tråd med krav som framgår i pkt. 1.2.8 og kap. 1.7.
- b) Innenfor friområder langs Trysilelva (GF1 - GF9, GF17 - GF18) skal vegetasjonsbeltet ivaretas særskilt for å sikre mot erosjon og av hensyn til biologisk mangfold. Snauhogst tillates ikke uten etter tillatelse fra Trysil kommune. Se også fellesbestemmelser i pkt. 1.5.
- c) Felt GF1 - GF3 og GF17 skal ivaretas som flomsikringsanlegg, jf. pkt. 5.1.3. Bygge- og anleggstiltak for lek og aktivitet skal ikke være til hinder for flomsikringsanlegget. Oppfølging og vedlikehold av flomvollen skal være i samsvar med rapporten «Flomsikring mot Trysilelva ved Innbygda, detaljplan» datert 02.12.2003 av NVE Region Øst.
- d) Innenfor felt GF2, GF3 og GF17 tillates etablering av offentlig badeplass, offentlige brygger og båtplasser samt en offentlig fiskesti som knyttes sammen med det øvrige gangvegnettet i området.
- e) Innenfor felt GF4, GF5 og GF18 tillates etablert tur- og sykkelsti fra flomvollen videre fram til båndleggingssone for ny gangbro over Trysilelva, jf. pkt. 5.3.2.
- f) Innenfor felt GF17 tillates bevertning i tilknytning til Bjønnstugua.

#### **4.4.3 Park (GP1 - GP2)**

- a) Felt GP1 - GP2 er offentlig park.
- b) GP1 skal benyttes som et grønt parkområde for rekreasjon, aktiviteter og fordrøyning av overvann. Det tillates ikke større bygge- og anleggstiltak eller harde flater.
- c) Parkene skal opparbeides etter godkjent utomhusplan og illustrasjoner i tråd med krav som framgår av pkt. 1.7.2.

#### **4.4.4 Turdrag (GTD1 - GTD15)**

- a) GTD1 - GTD15 er avsatt som turdrag.
- b) GTD6 og GTD7 viser en mulig framtidig gangveg ned til framtidig gangbro over Trysilelva, jf. pkt. 5.3.2.

#### **4.4.5 Turveg (GT)**

GT er avsatt som turveg.

#### **4.5 Landbruks-, natur og friluftsområde (L1 – L30) (pbl § 12-5 nr. 5)**

- a) Innenfor LNF-områder (L1 – L30) tillates bygg og anlegg som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jordbruk og skogbruk, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert hovedsakelig på gårdens ressursgrunnlag.
- b) Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde. Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv er tillatt.

- c) Byggehøyder for våningshus/bolighus skal være i tråd med bestemmelser tilsvarende som for frittliggende boligbebyggelse gitt i pkt. 4.1.2. Ved brann tillates våningshus/bolighus samt driftsbygninger gjenoppbygd med tilsvarende byggehøyder/-dimensjoner som tidligere. Driftsbygninger omfattes ikke av kravene til byggehøyder angitt for garasje/uthus i pkt. 4.1.2 f).

#### **Retningslinjer**

*Veilederen «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk - forholdet til plan etter plan- og bygningsloven» skal legges til grunn for vurdering av hva som kan tillates i form av landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.*

## **4.6 Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)**

### **4.6.1 Vassdrag med tilhørende strandsone (V)**

Fellesbestemmelser gitt i pkt. 1.5 gjelder for elver, bekker, innsjøer og dammer med tilhørende strandsone.

### **4.6.2 Kombinert formål Vassdrag (VKA1 - VKA3)**

- a) Felt VKA1 - VKA3 (Trysilelva) har en kombinasjon av formålene fiske, naturområde, friluftsområde og badeplass.
- b) Bygge- og anleggstiltak for dette formålet tillates etter nærmere godkjent situasjonsplan, utomhusplan og andre illustrasjoner i tråd med kap. 1.7.

### **4.6.3 Kombinert formål Vassdrag med andre angitte hovedformål (VAA1 - VAA3)**

- a) Felt VAA1 - VAA3 (Trysilelva) har en kombinasjon av formålene fiske, naturområde, friluftsområde, badeplass, mindre offentlige brygge og båtopplag.
- b) Bygge- og anleggstiltak for dette formålet tillates etter nærmere godkjent situasjonsplan, utomhusplan og andre illustrasjoner i tråd med kap. 1.7.

## **5 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner**

### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)**

#### **5.1.1 Frisiktsone (H140\_1 - H140\_82)**

Innenfor frisiktsoner (H410) skal det ikke være vegetasjon eller andre sikthindringer høyere enn 0,5 meter over vegbanens nivå.

#### **5.1.2 Rød støysone (H210\_1 - H210\_4) og gul støysone (H220\_1 - H210\_4) iht. T-1442**

- a) For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjelde.
- b) Ved søknad om tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 for støyfølsom bebyggelse skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår, jf. pkt. 1.7.4. Støysoner skal leveres digitalt i sosi-format.

- c) Oppføring av støyfølsom boligbebyggelse i gul støysone, og bebyggelse med fasade som grenser mot rød støysone, er tillatt dersom følgende vilkår blir oppfylt.
  - Alle boenheter skal ha minst en fasade, 50 % av oppholdsrom og minst et soverom mot stille side, der grenseverdier for støy blir tilfredsstilt iht. bokstav a).
  - Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal i samsvar med grenseverdier, jf. bokstav a).
  - For areal avsett til lek skal grenseverdier for støy jf. bokstav a) være tilfredsstilt.

### **5.1.3 Flomsone langs Trysilelva (H320\_1 - H320\_11)**

- a) Innenfor flomsone (200 årsflom) H320\_1 bak flomvallen langs Trysilelva tillates det bygge- og anleggstiltak som er i samsvar med sikkerhetsklasse F1 og F2 i Byggeteknisk forskrift, TEK-17.
- b) Innenfor flomsone langs Trysilelva (H320\_2 - H320\_11) for 200-årsflom med en sikkerhetsmargin på 30 cm. tillates ikke igangsetting av bygge- og anleggstiltak uten at tilstrekkelig flomsikringstiltak er gjennomført og sikkerhet er dokumentert, jf. en til hver tid gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK).
- c) Flomsikring i form av heving av terreng kan tillates dersom tiltaket framstår som en integrert del av landskapet, omgivelsene og ikke gir negative konsekvenser for flomsituasjonen i vassdraget ved at det aktive flomarealet reduseres og vannstanden heves i andre områder.
- d) Sikring mot flom skal være i tråd med bestemmelser gitt i pkt. 1.6.
- e) Dokumentasjon, utredninger og beregninger skal være i tråd med kap. 1.7.3.

### **5.1.4 Flomsone langs elver og bekker (H320\_12 - H320\_25)**

- a) Innenfor flomsone H320\_12 - H320\_25 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i pbl § 20-1 bokstav a) og k) med mindre det er dokumentert sikkerhet mot flom og skred, jf. enhver tid gjeldende retningslinje for flom og skredfare fra NVE og byggeteknisk forskrift.
- b) Innenfor flomsone H320\_12 - H320\_25 skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. Vannressursloven § 11. Minimum bredde for kantvegetasjon langs vassdrag er 10 meter fra elvekant og 6 meter fra bekkekant.
- c) Innenfor flomsone H320\_14 skal «Notat Overvannsplan for Bygdeberget», datert 19.09.2019 legges til grunn ved behandling av søknader om bygge- og anleggstiltak.
- d) Sikring mot flom skal være i tråd med bestemmelser gitt i pkt. 1.6.
- e) Dokumentasjon, utredninger og beregninger skal være i tråd med kap. 1.7.3.

### **5.1.5 Faresone for kraftlinjer (H370)**

Innenfor faresone for kraftlinjer/høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler tillates ikke nye bygg for varig opphold eller andre bygge- og anleggstiltak som ikke er i tråd med hensynet til høyspenningsanlegget.

### **5.1.6 Krav til infrastruktur - Konsesjonsområde for fjernvarme (H410)**

- a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme H410 er det krav om tilrettelegging for og tilknytning til fjernvarmeanlegg for:
  - nybygg med bruksareal (BRA) over 250 m<sup>2</sup>
  - bygg som skal vesentlig ombygges (hovedombygging) for bygning med bruksareal (BRA) over 250 m<sup>2</sup>, jf. pbl § 20-1 bokstav a), b) og d).
- b) Bestemmelsen i pkt. a) gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter bygges ut samlet og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense. Rene kaldtlager, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.

- c) Det er krav om internt fordelingsnett for vannbåren varme i bygget slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.
- d) Unntak gjelder i de tilfeller hvor fjernvarmekonsesjonær ikke kan levere fjernvarme
- e) Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten helt eller delvis der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

## 5.2 Hensynssoner (pbl § 11-8 c)

### 5.2.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljøer (pbl § 12-7 nr. 6) (H570\_1 - H570\_13)

- a) Innenfor hensynssone H570\_1 - H570\_13 skal kulturhistorisk verdifulle bygninger og områdets særpreg søkes bevart. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.
- b) Innenfor hensynssone H570\_1 - H570\_13 er alle bygningsmessige utvendige tiltak søknadspliktige.
- c) I byggesøknad skal det vedlegges estetisk redegjørelse sammen med illustrasjoner/3D-modeller i tråd med krav stilt i kap. 1.7. Redegjørelsen skal inneholde en beskrivelse av arkitektur (form/funksjon/ materialbruk/ farger) og begrunnelse for tilpasning til tomt og omgivelser. Regional kulturminneforvaltning skal gis anledning til å uttale seg før vedtak. Se også bestemmelser til bevaringsverdige bygg i pkt. 4.2.2.
- d) Prinsippene for universell utforming (UU) skal så langt det er mulig ivaretas. Universelt tilpassede løsninger skal utføres på en måte som i størst mulig grad tilpasses kulturminnet.

### 5.2.2 Retningslinjer til hensynssone friluftsliv (pbl § 12-7 nr. 6) (H530)

*Innenfor hensynssone for friluftsliv H530 skal det tas hensyn til en framtidig nedfartstrase (ski, sykkel osv.) fra Trysilfjellet ned gangbroen over Trysilelva.*

## 5.3 Båndleggingssoner (pbl § 11-8 d)

### 5.3.1 Båndleggingssoner etter Kulturminneloven (H730)

- a) Sone H730 gjelder middelalderkirkegården ved Trysil kirke som er båndlagt etter Kulturminneloven. Middelalderkirkegården er et automatisk fredet kulturminne, jf. ID 85675.
- b) Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet unntatt gravlegging i eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

### 5.3.2 Båndleggingssoner etter pbl (H710\_1 - H710\_5)

- a) Sone H710\_1 - H710\_4 er båndlagt etter plan- og bygningsloven i påvente av detaljregulering for ny gang- og sykkelveg. Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor disse sonene.
- b) Sone H710\_5 er båndlagt etter plan- og bygningsloven i påvente av detaljregulering for ny gangbro over Trysilelva.

### Retningslinjer

*Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone H730 skal sendes antikvariske myndighet, Innlandet fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske gravninger belastes tiltakshaver.*

#### 5.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8 e)

Innenfor gjennomføringssonene H810\_1 til og med H810\_8 er det krav om felles detaljregulering, jf. kap. 2.

## 6 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

### 6.1 Før tillatelse til tiltak

- a) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 for opparbeiding av ny barnehage innenfor felt BBH2 skal alle krav til illustrasjoner, redegjørelser og detaljplaner være utarbeidet og godkjent i tråd med krav stilt i kap. 1.7.
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 til opparbeiding av offentlige lekeplasser og park på felt BUT1, BUT2, BUT3, BUT5, og GP1 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med krav stilt i pkt. 1.7.2.
- c) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 til opparbeiding av felles lekeplasser på felt BLK2, BAU1 og BAU2 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med krav stilt i kap. 1.7.
- d) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 til opparbeiding av parkeringshus/-anlegg innenfor felt SPH1 og SPH2 skal alle krav til illustrasjoner, redegjørelser og detaljplaner være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- e) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 for opparbeiding av turstier, leke- og aktivitetsplasser innenfor friområder langs Trysilelva (GF1 - GF9, GF17 - GF18) skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- f) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 innenfor flomsone (H320\_1 - H320\_25) skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert i tråd med en til hver tid gjeldende krav stilt i Byggeteknisk forskrift (TEK), retningslinjer gitt av NVE og pkt. 1.7.3. Se også pkt. 5.1.3 og 5.1.4.
- g) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 innenfor hensynssone for verneverdige bygninger og kulturmiljøer (H570\_1 - H570\_10) skal krav til dokumentasjon være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- h) Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl § 20-2 skal offentlig VA-nett være opparbeidet og godkjent i tråd med gjeldende Hovedplan for vann og avløp/VAO-rammeplan i Trysil kommune, jf. pkt. 1.7.3. Tiltaket kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

### 6.2 Før igangsetting (IG)

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstilltak innenfor felt BBH2 (Østmojordet barnehage) skal ny vegløsning med regulert fortau (SF37 og SF38) være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstilltak ved frikjøp fra krav til parkering og felles leke- og uteoppholdsarealer i sentrum, skal frikjøpsbeløpet være innbetalt før byggearbeidene tillates igangsatt. Se bestemmelser vedrørende frikjøp pkt. 1.2.5, pkt. 1.2.8.2 og pkt. 4.1.6.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse for bolig innenfor felt BFS75 - BFS78 skal felles leke- og uteoppholdsareal innenfor felt BLK7 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan som er utarbeidet i tråd med kap. 1.7.

- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse til opparbeiding av nytt kryss Gamlevegen x Storvegen, skal byggeplan oversendes Innlandet fylkeskommune for godkjenning. Nytt kryss skal utformes iht. Statens vegvesens vegnormal N100 Veg- og gateutforming.

### 6.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn innenfor felt BBB1 skal felles leke- og uteoppholdsarealer (BLK2, BAU1 og BAU2) være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn innenfor felt BBB1 skal gang- og sykkelveger innenfor felt SGS5 - SGS8 være ferdig opparbeidet. Kravet kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.
- c) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor støysone (H220\_1 - H220\_4) skal tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet i tråd med støyfaglig utredning, jf. pkt. 5.1.2 b).
- d) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsone (H320\_1 - H320\_25) skal tilstrekkelige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet i tråd med utredning, jf. pkt. 6.1 f).
- e) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor BS16 skal felles BUT5 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 4.1.23.
- f) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor BBH1, BBH2 og BBH3 skal eventuelle støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 4.1.9.

## 7 Relevante dokumenter

Dokumenter som det er henvist til i dette dokumentet og som skal legges til grunn for detaljregulering og ved byggesaksbehandling er:

- a) Mulighetsstudie Sentrumsplan Trysil, datert 30.05.2020 Norconsult AS.
- b) Vurdering av kryssløsning ved fv. 26 og Vestbyvegen, datert 15.11.2019. Norconsult AS
- c) Notat Sårbarhetsvurderinger av bekker i Trysil sentrum, datert 24.05.2019. Norconsult AS.
- d) Flomsikring mot Trysilelva ved Innbygda, detaljplan, datert 02.12.2003. NVE Region Øst
- e) Vannlinjeberegning i forbindelse med utvidelse av caravanplass i sør, 2020. Norconsult AS.
- f) Notat Overvannsplan for Bygdeberget, datert 19.09.2019. Norconsult AS
- g) Skiltvedtektene til Trysil kommune
- h) Regional plan for vannforvaltning i de norske delene av vannregion Västerhavet (Grensevassdragene) (2016 – 2021)