



Reguleringsplan Trysilfjellet Arena – del 1

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 20200100

Detaljregulering

Datert dato: 15.12.2020 Sist revidert dato: 22.12.2025

Vedtatt av kommunestyret
2021/xxx

Sak

ArkivsakID: 2020/xxx og

.....
Turid Backe-Viken
Ordfører

PLANENS HENSIKT

- Detaljregulering for deler av byggeområde AFT1 jf. områdeplanen (arenabygg, infrastruktur, parkering, grønnsstruktur), areal til sykkelanlegg, klatrepark og div. andre sommer-/vinteraktiviteter samt sørge for gode og trafikksikre løsninger for harde og myke trafikanter.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.1.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

1.1.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.1.3 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Terrenginngrep slik som byggegrop, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale alternativt ta vare på torv i forbindelse

med vegbygging og grunnarbeid på tomter til bruk ved senere landskapspleie. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.

1.1.4 Vann og avløp

- a) Alle byggeområder skal kobles til kommunalt vann og avløp iht. VA plan.

1.1.5 Overvannshåndtering

- a) Overvann fra tak håndteres på egen tomt.
- b) Overvann over terreng ledes til fordrøyningsmagasin og til kontrollerte utløp.
- c) Flomveger skal sikres ved å lede vannet til planlagte drenslinjer.

1.2 Parkering

- a) I tilknytning til byggeområde KBA1 skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass per 50 m² bruksareal (BRA). Dette forutsettes løst i hovedsak på regulert parkeringsplass PP1.

1.3 Verneverdier og naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).

1.4 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

- a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er 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 Samferdsel, kulturminner og plan v/ kulturminneavdelingen, Innlandet fylkeskommune, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.5 Forskrift om fremmede organismer

- a) I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

1.6 Energi

- a) I byggesøknad skal det redegjøres for hvilken energikilde som skal benyttes (fjernvarme, jordvarme, eget biovarmeanlegg eller gass).
- b) Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Nybygg med bruksareal (BRA) over 250m² og bygning som skal vesentlig ombygges (hovedombygging) jf. plan- og

bygningsloven § 20-1 bokstav a, b og d med bruksareal (BRA) over 250m², innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmekonsesjon i Trysil kommune, skal tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Unntak gjelder i de tilfeller hvor fjernvarmekonsesjonær ikke kan levere fjernvarme.

- c) Bestemmelsen i pkt b gjelder også for tilfeller der flere enkelttiltak/enheter bygges ut samlet, og summen av rekken/enhetene overskrider ovennevnte arealgrense. Rene kaldtlayer, parkeringshus og frittliggende ene- og tomannsboliger er unntatt fra tilknytningsplikten.

1.7 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

1.8 Bebyggelsen

- a) Taktekking skal ha en mørk, ikke-reflekterende overflate.

1.9 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

1.9.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet.
- b) Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- d) Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
- e) Støy og støv fra anleggs- og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).

1.9.2 Forurensning

- a) Byggeområde KBA1 skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem iht. gjeldende normer.
- b) Fastmontert utendørsbelysningen skal være skjermet og nedadrettet for å hindre lysforurensning og blodningsfare.
- c) Lysinstallasjoner i arealformål Andre idrettsanlegg (AI) kan vinkles ved behov for anleggets funksjon, men skal være skjermet for himmel for å begrense lysforurensning.
- d) Lysanlegg skal slås av eller dimmes ned utenom anleggets brukstid.

1.10 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til all nærings-bebyggelse.

1.11 Miljøhensyn ved gjennomføring av planen (PBL §12-7 nr. 12)

- a) I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet.

1.12 Krav om utomhusplan (PBL §12-7 nr. 11)

- a) I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1: 200 som også viser plassering av framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal angis evt. forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering, av- og pålessing/ lagerareal, lek og opphold likeså den terrengmessige behandling med høydeangivelse og beplantning. Overflater på veger og plasser samt håndtering av overflatevann skal angis. Utomhusplanen skal vise følgende:
- Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisiktklinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomta, ledninger for vann og kloakk, nord-pil.
 - Planlagt bebyggelse med evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.
 - Plassering av bebyggelse angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
 - Ytre mål på bebyggelse, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
 - Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til området. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
 - Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
 - På utomhusplan skal det angis områder for snødeponi.
 - Overvannshåndtering jf. pkt 1.1.5.

1.13 Strøm og kabler

- a) Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Nye trafokiosker i planområdet skal vises på situasjonsplan med egne hensynssoner.

1.14 Skilting

- a) Skilt- og permanent reklame som er søknadspliktig skal godkjennes av kommunen og gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- b) Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for et enkelt skilt eller enkelt reklameinnretning.
- c) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.
- d) Det tillates bruk av midlertidige ikke lyssatt reklameinnretninger. Midlertidig reklameinnretninger skal godkjennes av Trysilfjell Utmarkslag.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

2.1.1 Andre idrettsanlegg (AI1-4)

- a) Innenfor AI tillates aktivitets-/ idrettsanlegg med tilhørende bygningsmessige fasiliteter som er forenlig med formål og som ikke skaper uønsket støy og uheldige konsekvenser for omgivelsene. AI1-2 tillates for sykkel-/klatrepark, skisport og servering. AI3 tillates med

fleksibel arealbruk som også innbefatter delvis parkering/parkering bobiler/ skisport/ snøopplag/ boot camp/ hinderløype/ freesbeegolf/ lekeapparater og annet tilpasset ulike arrangementer gjennom året.

- b) AI 1-3 tillates bebyggd med maks 5 % BYA.
- c) AI 4 tillates bebyggd med maks 15 % BYA.
- d) Det er tillatt med bruk av egnede kjøretøy året rundt til utlegging av snø, preparering av løyper, vedlikehold, oppsyn og redningsoppdrag.
- e) Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel, men tillates benyttet i kommersiell drift som tilrettelagt aktivitetsanlegg.
- f) For spesielt tilrettelagte aktiviteter/ anlegg kan tillates innkrevd avgift.
- g) Det tillates skiltede områder som er belagt med avgift.

2.1.2 Energianlegg (EA1-3)

- a) Området skal benyttes til transformatokiosker med tilhørende sikringssone.
- b) Det skal være uhindret kjørbare adkomst for lastebil til nettstasjon.

2.1.3 Vannforsyningsanlegg (VF1)

- a) Området skal benyttes til høydebasseng. Det tillates tilhørende tekniske innretninger.
- b) Det meste av volumet av høydebassengene skal være skjult. Gesimshøyden skal være maksimalt 4 m.
- c) Taktekking skal være av torv eller annen mørk ikke reflekterende materiale.
- d) Skarpe eller lyse farger tillates ikke verken som hovedfarge eller kontrastfarge.
- e) Det tillates forlengelse av langsgående gjerde mot vestbyvegen i hht. bestemmelse 2.3.2, bokstav b).

2.1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)

- a) I dette området tillates bygg for kontor/aktiviteter/helse-treningssenter/konferanse/fysioterapi/servering/varesalg og annen næringsvirksomhet, inkl. nødvendig adkomst til bygg for publikum og drift. Det tillates også utendørs aktivitetsanlegg. Deler av området mot sør tillates benyttet til snøopplag.
- b) Maks tillatt %-bebyggd areal % BYA (parkering ikke inkludert) = 60%.
- c) Gesims og mønehøyde skal ikke overstige 18 m (Se TEK17 §6-2).
- d) Driftsadkomst til Arenabygg er vist med adkomst pil på plankart. Innkjøring kan tilpasses i sideretning

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL 12-5 nr. 2)

2.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV1)

- a) Områdene skal benyttes til offentlig/kommunal kjøreveg.
- b) Frisiktsoner over tilstøtende veger skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiens nivå.

2.2.2 Kjøreveg privat (KV2)

- a) Her tillates privat kjøreveg.
- b) Ole G-vegen benyttes som adkomst til planområdet i henhold til trafikkplan

- c) Områdene skal benyttes til privat kjøreveg. Ole G-vegen er skogsbilveg med muligheter for tømmertransport på vegen. Etter nærmere avtaler kan vegen brukes til skiløype, organisert fritids- / idrettsaktivitet.
- d) Frisikt for avkjørsler til/fra byggetomter skal være minimum 4 x 60 m.

2.2.3 Parkering (PP1-2)

- a) Innenfor dette arealet skal det etableres parkeringsplasser, vegadkomst til hovedinnganger, varetransport, egen sone for avsetning/henting av besøkende, samt ivaretas nødvendig areal for utrykningsetater. Parkeringsplassene skal være parkering for gjester og kunder til næringsbygget og div aktivitetstilbud.
- b) Det forutsettes at det etableres et tilfredsstillende turvegsystem som sørger for en forbindelse mellom turveger øst og vest for planområdet.
- c) Deler av arealet tillates benyttet til arrangement.

2.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 3)

2.3.1 Turveg (TV1-5)

- a) Området skal benyttes til turveg.
- b) TV 1 og 2 tillates etablert med fast dekke.
- c) TV 3 skal benyttes som tursti.

2.3.2 Friområde (FRI1-2)

- a) I området FRI skal eksisterende trevegetasjon om mulig bevares og i nødvendig grad suppleres for å fremstå som en skjerm mot Vestbyvegen.
- b) I området FRI1 tillates det oppført langsgående gjerde mot Vestbyvegen.

3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

3.1 Frisikt (H140)

- a) Frisiktsone (H140). Arealer innenfor sikringssone skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers nivå.

3.2 Rød sone iht. T-1442 (H210)

- a) Innenfor rød sone (>65 dbA) skal det i forbindelse med detaljplan/byggesak redegjøres for at uteoppholdsarealer og bebyggelse har en tilfredsstillende støysituasjon (jf. T-1442).

3.3 Gul sone iht. T-1442 (H220)

- a) Innenfor gul sone (55-65 dbA) skal det i forbindelse med detaljplan/byggesak redegjøres for at uteoppholdsarealer og bebyggelse har en tilfredsstillende støysituasjon (jf. T-1442).

3.4 Flomfare, (H320_1-3)

- a) Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i teknisk forskrift.
- b) Del av byggeområde som blir berørt av faresone tillates ikke bebygget før det foreligger en detaljert utredning av flomsikring og evt. nødvendige flomsikringstiltak er utført.

3.5 Fare høyspentanlegg, (H370)

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

3.6 BESTEMMELSESMRÅDER (PBL §§ 12-7)

3.6.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Innenfor #1 tillates det etablert høydepark over terreng i kombinasjon med andre arealbruksformål. Det forutsettes at aktivitet over terreng og på terreng koordineres mht. praktisk drift og sikkerhet.
- b) Innenfor #1 tillates avgrensing/gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerhet.

3.6.2 Område for snøopplag

- a) Innenfor #2 tillates snøopplag inkl. egnet tildekking med tanke på tidlig snø opplegging av langrennsløyper på skistadion.

3.6.3 Område for service og serveringsbygg

- a) Innenfor #3 tillates bygg for publikumsrettet virksomhet (kafé, informasjonspunkt, aktivitets-hub) med tilhørende utearealer.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

4.1.1 Etapper område KBA1

- a) Overvannstiltak, herunder fordrøyningsmagasiner i samsvar med overvannsrapporten, skal være etablert og satt i funksjon før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygg innenfor KBA1.
- b) Eksisterende utkjørsel fra arenaområdet mot Vestbyvegen skal fjernes, og langsgående gjerde mot Vestbyvegen skal være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nytt bygg innenfor KBA1.
- c) Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og parkeringsplasser) vist på situasjonsplan/utomhusplan skal være opparbeidet før ferdigattest kan foreligge.
- d) Innkjøring og kulvert over turvegen fra Ole G veggen og parkering på PP skal ferdigstilles før det kan gis ferdigattest for næringsbebyggelsen i område KBA1.

4.1.2 Etapper område AI1-3

- a) Før det kan etableres bygg innenfor AI1-3 som faller inn under TEK17 må det gjøres sikkerhetstiltak ift. Mobekken hvis det skal bygges innenfor de arealene som er berørt av 200-årsflomsonen. Ev. må det gjøres en beregning av 20-års flomsonen for bekken, hvis tiltakene faller inn under denne sikkerhetsklassen for TEK17. Det tilsvarende gjelder før etablering av bobil-parkering innenfor AI3.

15.12.2020

Rev. 04.05.2022

Rev. 22.12.2025

P.A.R./M.S.L./T.H.R.