

Trysil kommune

Detaljreguleringsplan for HC1517 Skihytta Vest hytteområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 20200300

Datert dato: 29.08.25

Sist revidert dato:

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID:

.....
Turid Backe-Viken
Ordfører

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ett attraktivt, miljøriktig og trygt hytteområde med 149 nye tomter.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Terrenginngrep som f.eks. byggegrop, veger, parkeringsplasser 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/revegeteres med stedegne planter. Torv bør tas vare på i forbindelse med vegbygging og grunnarbeid på tomter, slik at dette kan gjenbrukes i revegeteringen.
- b) I skrånende terreng skal byggets lengde-/hovedmøne-retning følge langs terrengkotene så langt det lar seg gjøre.

2.1.4 Overvannshåndtering

- a) Håndtering av overvann skal skje i henhold til flom- og overvannsplan for Skihytta Vest utarbeidet av Norconsult, datert 17.04.24.
- b) Overvann på den enkelte tomt skal ivaretas ved hjelp av fordrøyning og infiltrasjon av vannet. På de hyttene hvor det ikke benyttes torvtak, skal det etableres eget infiltrasjonsanlegg for overvann som håndterer vann fra takflatene. Det er stilt krav om permeable dekker utomhus på tomtene under §3.1.1 i bestemmelsene.
- c) På tomter hvor adkomst krysser flomveg eller dreneringslinjer (H560) skal grøftekapasitet opprettholdes.
- d) Stikkrenner skal dimensjoneres som beskrevet i flom- og overvannsplan for Skihytta vest, datert 17.04.24.
- e) All snø skal lagres og håndteres på egen tomt. Brøyting fra hovedvegnett tillates inn på hyttetomter så lenge det ikke er til utilbørlig ulempe.

2.1.5 Gjerd/ flaggstenger/ frittstående portaler/ frittstående levegger

- a) Gjerd, flaggstenger, frittstående portaler eller frittstående levegger tillates ikke.

2.1.6 Frittstående solcelleanlegg/vindmøller/vindturbiner

- a) Frittstående solcelleanlegg, vindmøller eller vindturbiner tillates ikke.
- b) Solcellepaneler på tak og fasader tillates, jf. kap. 3.1.1 bokstav p.

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

2.2.1 Naturmangfold

- a) Ved istandsetting etter terrenginngrep tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens fremmedartsliste (www.artsdatabanken.no).

2.2.2 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 fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturminneavdelingen, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.3 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- 2.3.1** Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
- 2.3.2** For hovedledningsanlegg gjelder byggegrense på 4 m til hver side for ledning.
- 2.3.3** Det er ikke tillatt med bygg, tekniske inngrep eller installasjoner utenfor byggegrense som kan komme i konflikt med ledningsnett.

2.4 Miljøkvalitet (PBL §12-7 nr. 3)

2.4.1 Støy, støv og luftkvalitet

- a) Grenseverdiene for støy gitt i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- b) Retningslinjer i T-1442/2021 kap. 6 om begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- c) Tyngre anleggstrafikk / virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl. 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl. 07.00 og 15.00. Det er ikke tillatt med støyende virksomhet som forstyrrer helligdagsfreden, etter Helligdagsfredloven §3 første ledd. Dager som regnes som helligdager er beskrevet i lovens §2.
- d) Bestemmelsene gjelder ikke brøyte- eller løypekjøring samt nødvendig vegvedlikehold.

2.4.2 Forurensing

- a) Det skal etableres et returpunkt (renovasjonsanlegg) med kildesortering i tilknytning til fritidsbebyggelsen.
- b) Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer eller planteskadegjørere, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer eller planteskadegjørere 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.
- c) Masser som benyttes i anleggsarbeid skal ikke være forurenset.

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

- 2.5.1** Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til alle fritidsboliger. Hovedveger skal ikke ha brattere stigningsforhold enn 1:8.

2.6 Strøm og kabler (PBL §12-7 nr. 1)

- 2.6.1** Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

2.7 Vann og avløp (PBL §12-7 nr. 1)

2.7.1 Det er tillatt med energibrønner på egen tomt.

2.8 Krav til byggesøknad

2.8.1 Ved innsending av byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan for tomten.

- a) Situasjonsplanen skal være i minimum målestokk 1:500.
- b) Planen skal vise eksisterende og nye høydekoter med ekvidistanse 1 m, eiendomsgrenser, gårdsnummer og bruksnummer på alle tomter innenfor kartutsnittet og nærliggende bygninger på naboeiendommer. Det skal påsettes avstandsmål fra planlagt bebyggelse til tomtegrense og veg.
- c) Situasjonsplanen skal vise plassering av bygg på tomten, parkeringsløsning, adkomstveg, og hvordan de ubebygde områdene på tomten er planlagt brukt.
- d) Situasjonsplanen skal vise hvordan overvann håndteres på tomten og at det er tatt hensyn til snølagring på egen tomt ved plassering av hytta.
- e) Situasjonsplanen skal vise terrengtilpasningen av tiltakene med skjæringer og fyllinger og planlagt bevaring av vegetasjon.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)

- a) Bebyggelsen skal tilpasses tomtens naturlige utforming og i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Eksisterende vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- b) Fradeling av hyttetomter tillates ikke utover de 150 som framgår av plankartet.
- c) Det skal installeres vannmåler i hver enkelt hytte.
- d) Bygninger skal plasseres slik at de danner en samlet gruppe med en følelse av sammenheng og fellesskap. Avstanden mellom bygningene skal være mellom 5 og 10 meter, med unntak for tomter med krevende terreng, angitt i bokstav f og g.
- e) Maksimal tillat skjæring: 2m målt vertikalt fra eksisterende terreng. Maksimal tillatt fylling 1,5 m målt vertikalt fra eksisterende terreng. I særskilte tilfeller der det er dokumentert at ikke er mulig å komme innenfor disse kravene, kan det tillates noe større terrenginngrep enn rammene nevnt ovenfor. I slike tilfeller må foreslått løsning dokumenteres med kotehøyder og høydesatt utomhusplan (se krav til situasjonsplan § 1.8) i målestokk 1: 200, samt minimum terrengsnitt langs alle fasader som viser eksisterende og nytt terreng innenfor byggetomt.
- f) Hvis helningsgraden på tomten er i gjennomsnitt brattere enn 1:5 (målt innenfor det dobbelte av husbredden med bygget plassert i senter av målt bredde), kan det tillates underetasje, samt underjordisk garasje/uthus/bod.
- g) Ved plassering av hytte i terreng 1:4 eller brattere, skal det bygges terrengtilpasset med underetasje. Det tillates kun én etasje over dette.

- h) Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 m. Ev. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- i) Det tillates kun en bruksenhet med ett kjøkken per tomt. Det kan godkjennes inntil tre bygninger per tomt, hvorav ett av byggene kan være en frittliggende garasje eller en garasje integrert i hytta. Anneks uten kjøkken tillates, men det tillates kun ett anneks per tomt.
- j) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23 % BYA. Parkeringsareal inngår i beregning av % BYA.
- k) Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m². Hovedbygning tillates bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens BRA. BRA i underetasje/kjeller helt eller delvis under terrengnivå medberegnes i BRA med 50 %.
- l) Frittliggende sidebygninger skal ikke overstige 50 m² BRA.
- m) Tillat mønehøyde: - hovedbygning 7,0 m, - sidebygning 5,0 m
Tillat gesimshøyde: - hovedbygning 5,5 m, - sidebygning 3,3 m
Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, i henhold til gjeldene teknisk forskrift.
- n) For tomtene 7, 8, 28, 29, 83 og 84 gjelder maksimal tillat mønehøyde på 6,0 meter og gesimshøyde på 4,5 meter for hovedbygning, målt fra planert terreng. Det tillates inntil to etasjer, der underetasje kun er tillatt på tomter med helning brattere enn 1:5.
- o) Tillatt takform er saltak. Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Dersom det er flere bygninger på samme tomt, skal alle bygg ha samme takvinkel. Tak skal ha mørk ikke-reflekterende overflate. Det er tillatt med torvtak. Alle takflater på samme tomt må ha samme materiale eller taktype, med unntak for bruk av solceller. Krav om saltak gjelder ikke for underjordiske garasjer/uthus/bod.
- p) Tillatt fasademateriale er trepanel, tømmer, glass og stein. Trepanel eller tømmer skal være det dominerende materialet i fasadens uttrykk. Ved bruk av glass på fasade skal dette ikke utgjøre mer enn maks 50 % av byggets totale fasade. Skarpe eller lyse farger tillates ikke.
- q) Det tillates solcellepaneler på tak og fasader. Solcellepaneler skal ha mørk farge og være av ikke-reflekterende materiale. Solcellepaneler skal integreres i byggets arkitektoniske uttrykk og ha samme vinkel som tak eller fasade.
- r) Terrasser eller plattinger tillates innenfor en maks. størrelse på 50 m².
- s) Det skal opparbeides tre parkeringsplasser per tomt, og parkeringsplassene skal inngå i beregningen av %-BYA med 18 m² per plass. Parkering i garasje inngår i beregning av antall p-plasser. Det er ikke tillatt med asfaltering av parkeringsplass. Dekke må være permeabelt.
- t) Det skal anlegges adkomstveger frem til hver hytte. Adkomst til tomter skal legges som henvist med pil på plankartet. Pilen viser anbefalt adkomstveg. Adkomst skal skje fra den siden av tomten som pilen er plassert, og behøver ikke være på akkurat det punktet.
- u) Utendørs belysning skal være skjermet, nedadrettet og fastmontert på bygning. Det skal ikke etableres belysning av veg eller parkeringsplass. Reglene gjelder all utendørs belysning, uavhengig av energikilde.

3.1.2 Idrettsanlegg (IDR)

- a) Innenfor dette arealet tillates tilrettelegging for vinter- og sommeraktiviteter, som sykkelstier, turveg, skiløype, alpinnedarter og andre aktiviteter som faller seg naturlig i området.

- b) Det tillates anlagt grussti med bredde på inntil 2 m, med klopplegging, samt vedlikehold av denne.
- c) Krysningspunkter for veger skal tydelig skiltes.

3.1.3 Skiløypetrasé (SKI)

- a) Innenfor dette arealet tillates etablert alpinnedfarter inkludert nødvendig terrengbearbeiding, samt vedlikehold av denne.
- b) Der SKI2 krysser langrennsløype skal dette skiltes tydelig.
- c) Innenfor SKI20 og SKI25 tillates etablert trasé for hundekjøring med planfri kryssing under veg.

3.1.4 Skianlegg (ISA)

- a) Innenfor dette arealet tillates etablert skiheisløsning med tilhørende adkomstveg, installasjoner og nødvendig terrengbearbeiding, samt vedlikehold av dette.

3.1.5 Energianlegg (EA)

- a) Innenfor dette området tillates bygd trafo/nettstasjon.

3.1.6 Vannforsyningsanlegg (VF)

- a) Innenfor VF1 tillates det etablert høydebasseng.
- b) Innenfor VF2 tillates det etablert vannbehandlingsanlegg.
- c) I henhold til lov av 16.mars 2012 nr.12 om kommunale vass- og avløpsanlegg § 2 må det søkes kommunen om tillatelse til sammenslåing eller vesentlig utvidelse av eksisterende private anlegg, eller ved etablering av nytt anlegg.

3.1.7 Renovasjonsanlegg (RA)

- a) Innenfor dette arealet skal det oppføres felles renovasjonsanlegg for hytteområdet, eks. molok eller annen egnet løsning. Løsning avklares i samråd med aktuelt renovasjonsfirma.
- b) Det tillates opparbeidet skjermende voll mot områdene rundt. Vollen kan beplantes med stedegen vegetasjon.
- c) Det tillates satt opp informasjonsskilt innenfor området.
- d) Det er tillatt med belysning i området.

3.1.8 Lekeplass (LEK1)

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet felles leke-/aktivitetsplass for hytteområdet. Lekeplasser skal være allment tilgjengelig og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold- med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1-7 år. Utstyr og møblering skal kvalitetsmessig harmonere med omgivelsene og skal tåle å stå ute over tid.
- b) Innenfor området tillates det oppført grillhytte og badstue. Grillhytte kan utformes med saltak, telttak eller pulttak. Badstue kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Maks mønehøyde for grillhytte og badstue er 4 m. Maks gesimshøyde for grillhytte og badstue er 2,7 m. Gesims- og mønehøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, i henhold til gjeldene teknisk forskrift. Takvinkel skal ikke overstige 35 grader. Fasade på grillhytte og badstue skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med stein. Fasadene skal ha ikke-reflekterende flater, med unntak av badstue, som kan ha glassfasade.

- c) Taktekking skal være av materialer med mørk ikke-reflekterende overflate, og eventuelle solcellepaneler skal ha ikke-reflekterende overflate. Grillhytte skal ha BRA på maks 16 m². Badstue skal ha BRA på maks 12 m².

3.1.9 Kombinert formål (BAA)

- a) Innenfor BAA1 og BAA2 tillates det skiløypetrase kombinert med turveg.
- b) Innenfor BAA3 tillates det skiløypetrase og skianlegg kombinert med turveg.
- c) Innenfor BAA4 tillates det kjøreveg og skiløypetrasé. Kjørevegen skal utformes i samsvar med enhver tid gjeldende veileder (N100).
- d) Innenfor BAA5 og BAA6 tillates det Skianlegg og Annen veggrunn – grøntareal.
- e) Innenfor BAA7 tillates det skianlegg kombinert med kjøreveg. Det er ikke tillatt med asfaltering av vegen. Vegen skal utformes slik at den ikke forringer kvaliteten på alpinbakken og glir mest mulig inn i terrenget. Vegen skal være fremkommelig for nødetater og skal ha funksjon som beredskapsveg i sommerhalvåret.
- f) Innenfor BAA8 og BAA9 tillates det skiløypetrase og annen veggrunn – grøntareal.

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

3.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV)

- a) Området skal benyttes til offentlig kjøreveg.
- b) Tiltak som berører fylkesveg, skal avklares med Innlandet fylkeskommune før igangsetting.
- c) Kryss skal utformes i samsvar med enhver tid gjeldende veileder (N100) for vegutforming.

3.2.2 Kjøreveg privat (KV)

- a) Innenfor dette arealet tillattes det opparbeidelse av privat kjøreveg. Aktuelle bredder og kurvaturer er påført plankartet.
- b) Veger skal være åpne for allmenn ferdsel, men det tillates automatisk avgiftsbelagt bompassering
- c) Kjøreveger skal opparbeides på en slik måte at stigningsforholdene sett i sammenheng med landskapspåvirkningen i sum minimeres.
- d) Kjøreveger skal ha permeabelt dekke.

3.2.3 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a) Her tillates grøfter og annen relevant bruk i tilknytning til veiene.

3.3 Grønnstruktur (PBL. § 12-5, ledd nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI)

- a) Innenfor området tillates enkel tilrettelegging for tradisjonelt friluftsliv.
- b) I friområde skal eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold. Vegetasjon mot skiløype i nord skal i særlig grad bevares. Se også bestemmelse under 4.6 for hensynssone naturmiljø.

- c) Innenfor FRI62-63 tillates det etablert enkel tursti gjennom områdene. Stien skal underordne seg terrenget. Det tillates fjerning av mindre vegetasjon/busker. Større trær skal ikke fjernes uten godkjenning av Trysilfjell Utmarkslag. Stien skal legges slik at den ikke forringer naturverdier i området. Det er tillatt med enkel kloppelegging på våtere partier.
- d) Innenfor FRI6, FRI8, FRI23 og FRI48 tillates det anlagt grussti til med bredde på inntil 2 m, med kloppelegging, samt vedlikehold av denne.

3.3.2 Friområde/ Bebyggelse og anlegg – lager (massedeponi)(GAA1)

- a) Arealet GAA1 tillates brukt som anleggsområde og massedeponi både for midlertidig og varig lagring av masser i forbindelse med utbyggingen av hytteområdet. Det tillates mottak av rene masser (ikke forurensset grunnmasse) som; jord, humus, stein, tegl- og murstein, ren betong uten armeringsjern. Det tillates mellomlagring av asfalt, betong og lignende masser som skal til eget mottak.
- b) Området tillates brukt som snødeponi.
- c) Ved ferdig utbygd hytteområde skal midlertidig lagring av masser og utstyr fjernes, og områder for varig lagring av masser skal planeres og gis en form som landskapsmessig harmonerer med omgivelsene. Berørt areal skal landskapspleies i form av tilsåing og/eller tilplanting med vegetasjon som naturlig hører hjemme i området.
- d) Ved deponering av masser i byggeperioden og ved reetableringen av området skal eventuelle forekomster av planteskadegjørere fjernes for å unngå spredning og utvikling.
- e) Det tillates bygd skjermende voll mot bebyggelse og veg.

4 Hensynssoner (PBL. § 12-6)

4.1 Frisikt (H140)

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

4.2 Faresone flom (H320)

- 4.2.1 Det er ikke tillatt med bygg eller tekniske installasjoner innenfor faresonen uten at sikringstiltak er etablert.
- 4.2.2 Eksisterende kantvegetasjon rundt bekkeløp skal søkes beholdt i størst mulig grad. Klover eller enkle brokonstruksjoner over bekkeløp skal ikke medføre inngrep i bekkeleier eller bekkebredder.

4.3 Faresone skred (H310)

- 4.3.1 Innenfor faresonen tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at skredfare er vurdert og eventuelle sikringstiltak er iverksatt.
- 4.3.2 Det skal foretas vurdering av snøskredfare daglig hele vintersesongen. Ved overhengende skredfare fra grad 3-5 skal skred utløses manuelt i de alpinanleggsnære områdene. Manuell utløsning kan skje ved sprengning eller annen egnet metode.

4.4 Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning (H120)

4.4.1 Generelt

Innenfor sonene skal det ikke iverksettes tiltak eller arealbruk som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten i området eller utsette kildene for alvorlig forurensning uten konsekvensvurdering og avbøtende tiltak. Det tillates ikke infiltrasjon av avløpsvann i grunnen og spredning av kloakkslam innenfor området. Det tillates ikke etablering av energibrønner innenfor sikringssonene. Det tillates ikke beiting innenfor noen av sonene.

4.4.2 Område for grunnvannsforsyning (H120, H120_1)

- a) Brønnpunktet (H120) skal sikres med låsbar kum, låsbar kappe, overbygg eller inngjerding. Dersom det er hensiktsmessig, kan flere kummer gjerdes inn sammen. Det skal anlegges avskjærende grøft rundt sonen som leder overflatevann bort fra den innerste sonen.
- b) Nye inngrep som ikke er nødvendig for drift av kummer skal så langt som mulig unngås. Dersom tiltak likevel må gjennomføres skal dette konsekvensvurderes og nødvendige avbøtende tiltak iverksettes.
- c) Kjøring innenfor området på barmark/frostfri mark skal unngås så langt dette er mulig. Ved bruk av kjøretøy innenfor området må det sjekkes for eventuelle olje/drivstofflekkasjer før og etter innkjøring til området.
- d) Det tillates ikke lagring/fylling av drivstoff eller farlige kjemikalier innenfor sonen.
- e) Fjerning av vegetasjon innenfor sonen er tillatt for å unngå tilvekst av store trær/busker.

4.4.3 Område for grunnvannsforsyning (H120_2)

- a) Ved anleggsarbeid innenfor sonen skal nødvendige tiltak vurderes for å unngå forurensning, inkludert ved valg av materialer og transport inn i området.
- b) Terrenggående kjøretøyer (eks. preppemaskiner, snøskuter) kan brukes på frossen og snødekt mark. Det skal føres kontroll med eventuelle lekkasjer på kjøretøy før og etter innkjøring i sonen.
- c) Bruk av tyngre kjøretøy skal unngås så langt som mulig på barmark (eks. gravemaskin, traktor). Ved bruk av slike kjøretøy skal det vurderes og iverksettes avbøtende tiltak.
- d) Det tillates ikke lagring/fylling av drivstoff eller farlige kjemikalier innenfor sonen.
- e) Ved utførelse av jordbruk/skogbruksarbeid innen sonene skal arbeidet konsekvensvurderes og avbøtende tiltak vurderes.
- f) Kloppegging eller enkle tiltak som broer over bekkeløp skal ikke medføre endring i bekkens løp eller bekkeleier.

4.4.4 Område for grunnvannsforsyning (H120_3)

- a) Tiltak og aktiviteter som kan forurense og forringe vannkvaliteten skal unngås så langt det er mulig.
- b) Det tillates ikke lagring/fylling av drivstoff eller farlige kjemikalier innenfor sonen.

4.5 Faresone høyspentanlegg (H370)

- 4.5.1 Det tillates ikke bygg eller installasjoner innenfor faresonen som kan komme i konflikt med nettstasjon eller høyspentanlegg. Eventuelle tiltak innenfor sikkerhetssone må avklares med netteier.
- 4.5.2 Det tillates ikke bygge eller installasjoner innenfor faresonen som hindrer eller forringer adkomst til nettstasjon.

4.6 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

- 4.6.1 Innenfor hensynssonene H560_1-6 tillates hogst av store trær. Lavere vegetasjon skal bevares.
- 4.6.2 Dreneringslinjer og kantvegetasjonen skal bevares så langt det er praktisk mulig for å unngå å forringe linjenes økologiske funksjon eller endre vannets retning.
- 4.6.3 For hensynssone H560_7-9 skal det ikke gjøres inngrep som kan skade artsforekomster av nasjonalforvaltningsinteresse.
- 4.6.4 I forbindelse med anleggsfaser skal H560_7-9 merkes opp med buffersone på minimum 5 meter i diameter fra forekomst for å beskytte mot inngrep og påvirkning av tiltak.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3)

- 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2 skal det etableres planfri kryssing mellom skiløype og vei.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

- 6.1.1 Før reguleringsplanen tas opp til 1. gangs behandling, skal det foreligge en overordnet VA-plan som viser løsninger for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering for hele planområdet. Det skal dokumenteres at det er tilstrekkelig vannforsyning for aktuelle byggetrinn, og at overvann håndteres på en forsvarlig måte innenfor eller i tilknytning til planområdet.
- 6.1.2 I forbindelse med ramme-/byggesøknad skal det angis hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.

6.2 Før brukstillatelse

- 6.2.1 Før brukstillatelse for høydebasseng innenfor formålsområde VF1 kan gis skal det gjøres skredsikrende tiltak som beskrevet i Skredfarevurdering, datert 24.04.24, side 38-39.

6.3 Rekkefølge i tid

- 6.3.1 Byggetillatelse innenfor definerte byggetrinn 1-5 kan ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur (veger, vann, avløp m.m.) er etablert for byggetrinnet. Byggetrinn 1:

tomt 1-40, byggetrinn 2a: tomt 41-58, byggetrinn 2b: tomt 59-66, byggetrinn 3: tomt 67-91, byggetrinn 4: tomt 92-110, byggetrinn 5: tomt 111-149.

- 6.3.2 Før det kan gis byggetillatelse for første tomt innenfor byggetrinn 1, skal tilhørende ski inn/ski ut-løsning være etablert, herunder planfri kryssing mellom skiløype og veg ved bestemmelsesområder #1 og #2, samt renovasjonsanlegg innenfor RA1.
- 6.3.3 Før det kan gis byggetillatelse for første tomt innenfor byggetrinn 2 (a og b), skal tilhørende ski inn/ski ut-løsning være etablert.
- 6.3.4 Før det kan gis byggetillatelse for første tomt innenfor byggetrinn 3, skal tilhørende ski inn/ski ut-løsning være etablert.
- 6.3.5 Før det kan gis byggetillatelse for første tomt innenfor byggetrinn 4, skal tilhørende ski inn/ski ut-løsning og lekeplass innenfor LEK1 være etablert.
- 6.3.6 Før det kan gis byggetillatelse for første tomt innenfor byggetrinn 5, skal skitrekke/nedfart innenfor bestemmelsesområde ISA5–7 og tilhørende ski inn/ski ut-løsning være etablert.

6.4 Før ferdigattest

- 6.4.1 Ferdigattest for bebyggelse kan ikke gis før tekniske krav til avkjørselsutforming jf. Statens vegvesens vegnormal N100 oppfylles der ny adkomstveg møter Vestbyvegen. Dette skal avklares med vegeier Innlandet fylkeskommune før igangsetting. Fylkeskommunen skal motta byggeplaner i god tid før igangsetting.

6.5 Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanen, PlanID: 20110200, punkt 2.2 bokstav m)

- 6.5.1 Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC1515, HC1517, R1373, HB1518, HB1519, HB1614 – HB1618, R1390 og HA+1619 etter bygde 38000 senger før overordnet rundkjøringsløsning i kryss fv. 26 / Vestbyvegen og Vestsidvegen er etablert. Løsning avklares basert på vurdering av trafikk tall opp mot generell utvikling i destinasjonen.

PAR/MSS/JMSE/THR