

Trysil kommune

▶ **PLANBESTEMMELSER**
OMRÅDEPLAN FOR INNBYGDA- TRYSIL SENTRUM

PLANID 20170100

Oppdragsnr.: 5185105 Dokumentnr.: B01 Versjon: J01 Dato: 2020-06-05



Oppdragsnr.: **5185105** Dokumentnr.: **B01** Versjon: **J01**

Oppdragsgiver: Trysil kommune
Oppdragsgivers kontaktperson: Bjørn Tore Bækken og Ariane Bekk Norstad
Rådgiver: Norconsult AS, Valkendorfs gate 6, NO-5012 Bergen
Oppdragsleder: Ingrid Finne Klynderud
Fagansvarlig: Ingrid Finne Klynderud
Andre nøkkelpersoner: Lars Gudbrand Gløtvold, Stine Radmann, Marianne Rye Beck og Truls Eskeland

Oppdragsnr.: **5185105** Dokumentnr.: **B01** Versjon: **J01**

J01	2020-06-05	Til politisk 1.gangsbehandling	INGKLY	LGGLO	INGKLY
A02	2020-06-05	Intern fagkontroll	INGKLY	LGGLO	
B01	2020-04-27	For kommentar	INGKLY	LGGLO	
A01	2020-04-25	Intern fagkontroll	INGKLY	LGGLO	
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

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

1	Fellesbestemmelser for hele planområdet	9
1.1	Planens hensikt	9
1.2	Funksjons- og kvalitetskrav (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)	9
1.2.1	<i>Byggegrenser</i>	9
1.2.2	<i>Universell utforming</i>	9
1.2.3	<i>Estetisk utforming</i>	9
1.2.4	<i>Teknisk infrastruktur</i>	10
1.2.5	<i>Parkering</i>	10
1.2.6	<i>Trafikksikkerhet</i>	11
1.2.7	<i>Barn og unge</i>	11
1.2.8	<i>Leke- og uteoppholdsarealer</i>	12
1.2.9	<i>Folkehelse</i>	12
1.2.10	<i>Skilt og reklameinnretninger</i>	12
1.2.11	<i>Energi og klima</i>	13
1.2.12	<i>Midlertidig bruk av arealer</i>	13
1.3	Kulturminner og kulturmiljøer (PBL § 12-7 nr. 6)	13
1.4	Støy (PBL § 12-7 nr. 3)	13
1.5	Vassdrag	14
1.6	Naturfare - Sikkerhet mot flom og skred (PBL § 12-7 nr. 4)	14
1.7	Dokumentasjonskrav (PBL § 12-7 nr. 12)	15
1.7.1	<i>Situasjonsplan, snitt-tegninger og fasadetegninger</i>	15
1.7.2	<i>Utomhusplan og illustrasjoner ved større bygge- og anleggstiltak</i>	15
1.7.3	<i>Vann- avløp og overvann</i>	15
1.7.4	<i>Andre utredninger og redegjørelser</i>	16
2	Krav om detaljregulering (PBL § 12-7 nr. 11 og 12)	17
2.1	Boligbebyggelse	17
2.2	Sentrumsformål (BS1- BS19)	17
2.3	Helse- og omsorgsinstitusjon med tilgrensende områder (BKB2 og BKB3)	17
2.4	Idrettsanlegg (BIA)	18
2.5	Kombinerte byggeområder (BKB7, BKB8 og BAA4)	18
2.6	Undervisning (BU1 og BU2)	18
2.7	Hotell - overnatting (BH)	18
2.8	Barnehage og bolig (BBH1 og BKS7)	18
2.9	Samferdselsanlegg (S)	18
3	Utbyggingsavtaler (PBL § 27-5)	19
4	Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	20

4.1	Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)	20
4.1.1	Felles bestemmelser for boligbebyggelse	20
4.1.2	Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	20
4.1.3	Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS32)	21
4.1.4	Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB1 - BBB5)	22
4.1.5	Boligbebyggelse - Garasjeanlegg (BG1- BG4)	22
4.1.6	Sentrumsformål (BS)	23
4.1.7	Forretninger (BF1 og BF2)	25
4.1.8	Tjenesteyting, Barnehage (BBH1-3)	25
4.1.9	Tjenesteyting, Undervisning (BU1-BU3)	25
4.1.10	Tjenesteyting, Offentlig administrasjon/rådhus (BAD1-2)	25
4.1.11	Tjenesteyting, Kulturinstitusjon	25
4.1.12	Tjenesteyting, Helse/omsorg	26
4.1.13	Fritids- og turistformål, Campingplass (BC)	26
4.1.14	Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)	27
4.1.15	Idrettsanlegg (BIA)	27
4.1.16	Teknisk infrastruktur, VA-anlegg (BVA1-BVA7)	27
4.1.17	Teknisk infrastruktur, Renseanlegg/Vann- og avløp (BAV)	27
4.1.18	Teknisk infrastruktur, Renovasjonsanlegg (BRE)	27
4.1.19	Øvrig kommunal teknisk anlegg (BKT)	27
4.1.20	Teknisk infrastruktur, Telekommunikasjonsanlegg (BTK)	27
4.1.21	Felles uteoppholdsareal (BAU1 og BAU2)	28
4.1.22	Offentlige uteoppholdsareal i sentrum (BUT1-BUT4)	28
4.1.23	Felles lekeplass (BLK1-16)	28
4.1.24	Grav og urnelund (BGU)	28
4.1.25	Bygg og anlegg for grav og urnelund (BNG)	28
4.1.26	Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB1 - BKB4)	28
4.1.27	Kombinert formål Kontor/Tjenesteyting (BKB5)	29
4.1.28	Kombinert formål Bolig/Forretning/Kontor (BKB6)	29
4.1.29	Kombinert formål Forretning/Næring (BKB7)	29
4.1.30	Kombinert formål Bolig/Forretning (BKB8)	29
4.1.31	Kombinasjon mellom ulike hovedformål (BAA1-BAA4)	29
4.2	Juridiske linjer	31
4.2.1	Regulert tomtegrense	31
4.2.2	Bevaringsverdige bygg	31
4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	32
4.3.1	Veg (S)	32
4.3.2	Veg (SV1-SV6)	32
4.3.3	Kjøreveg (SKV1-SKV42)	32
4.3.4	Fortau (SF1-SF42)	32

4.3.5	Torg (ST)	32
4.3.6	Gatetun (SGT1 og SGT2)	32
4.3.7	Gang- og sykkelveg (SGS1-SGS34)	32
4.3.8	Gangveg (SGG1-SGG16)	32
4.3.9	Holdeplass for buss (SKH1-SKH12)	32
4.3.10	Annen veggrunn, Tekniske anlegg (SVT)	33
4.3.11	Annen veggrunn, Grøntareal (SVG)	33
4.3.12	Parkeringshus/-anlegg (SPH1, SPH2 og SPH3)	33
4.3.13	Parkeringsplass (SPA1-SPA18)	33
4.4	Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)	33
4.4.1	Blågrønn struktur	33
4.4.2	Friområder (GF1-GF15)	33
4.4.3	Park (GP1- GP3)	34
4.4.4	Turdrag (GTD1-GTD16)	34
4.4.5	Turveg (GT)	34
4.5	Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF1-LNF21) (PBL § 12-5 nr. 5)	34
4.6	Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	35
4.6.1	Vassdrag med tilhørende strandsone (V)	35
4.6.2	Kombinert formål Vassdrag (VKA1- VKA3)	35
4.6.3	Kombinert formål Vassdrag med andre angitte hovedformål (VAA1- VAA3)	35
5	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner	35
5.1	Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)	35
5.1.1	Frisiktzone (H140_1 - H140_82)	35
5.1.2	Rød sone iht. T-1442 (H210_1-4) og gul støysone (H220_1-4)	35
5.1.3	Flomsoner langs Trysil elva (H320_1-H320_11)	36
5.1.4	Flomsoner langs elver og bekker (H320_12 - H320_25)	36
5.1.5	Faresone for kraftlinjer (H370_1-H370_4)	36
5.1.6	Krav til infrastruktur - Konesjonsområde for fjernvarme (H410)	36
5.2	Retningslinjer til hensynssoner (§ 11-8 c)	37
5.2.1	Hensynssone bevaring av kulturmiljøer (§ 12-7 nr. 6) (H570_1 - 10)	37
5.2.2	Hensynssone friluftsliv (§ 12-7 nr. 6) (H530)	37
5.3	Båndleggingssoner (PBL § 11-8 d)	37
5.3.1	Båndleggingssoner etter Kulturminneloven (H730)	37
5.3.2	Båndleggingssoner etter PBL (H710_1-5)	37
5.4	Krav om felles planlegging (PBL § 11-8 e)	38
6	Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)	38
6.1	Før rammetillatelse	38
6.2	Før igangsetting (IG)	39
6.3	Før ferdigattest	39

7	Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene	39
----------	--	-----------

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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.

Bestemmelser gir rammer for utbygging i områder uten krav om detaljregulering og hvordan videre planlegging skal skje i områder med krav om detaljreguleringsplaner.

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

1.2.1 Byggegrenser

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak skal ha en avstand på minimum 1 meter fra nabogrense.
- e) Byggegrense til kommunalt VA-nett er 4 meter.
- f) Byggegrense til private ledningsnett/stikkledninger er 2 meter og skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak.

1.2.2 Universell utforming

- a) Offentlige og felles utearealer skal utformes i tråd med prinsipper for universell utforming slik at områdene er tilgjengelige for alle.
- b) Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i forbindelse med byggesaksbehandling og detaljregulering, jf. kap. 1.7.

1.2.3 Estetisk utforming

- a) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår 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. Terrengbehandling og vegetasjon

- 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.

1.2.4 Teknisk infrastruktur

- a) Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.
- b) Sår etter kabel- og ledningsgrøfter for veg, vann- og avløp, 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 være i samsvar med kommunens retningslinjer og 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 dekket innenfor utbyggingsområdet, gjennom tinglyst avtale om sambruk eller gjennom frikjøp.
- b) Parkeringsplasser for bil og sykkel skal utformes i tråd med enhver tid gjeldende håndbok/normaler for Veg - og gateutforming.
- c) Biloppstillingsplass skal regnes med i tillatt bebygd areal (BYA) for tomt med 18 m² pr. plass.
- d) Ved nyetablering eller reovering av eksisterende parkeringsplasser skal de opparbeides med permeabelt dekke/overflate og kombineres med lokal overvannshåndtering.
- e) Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelsehemmede og plasseres ved hovedinngang/målpunkt og gangvegssystemer.
- f) Bilparkering innenfor sentrumsformål (BS) skal anlegges under bakken eller i felles anlegg innenfor felt SPH1, SPH2, SPH3 eller BAA2.

1.2.5.2 Krav til antall parkeringsplasser

- a) Krav til bil- og sykkelparkering **innenfor** sentrumskjernen markert som bestemmelsessone i plankartet og illustrert i planbeskrivelsen 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)	Sykkel (min)
Boliger under 50 m ² BRA	Pr. boenhet	Min 0,5/maks 1	1
Boliger 50- 80 m ² BRA	Pr. boenhet	Min. 1/Maks 1,5	2
Boliger over 80 m ² BRA	Pr. boenhet	Min. 1/ Maks 2	2
Forretning og service	Pr 100 m ² BRA	Min. 0,5/ Maks 1,5	2
Kontor og tjenesteyting	Pr 100 m ² BRA	Min. 0,5/ Maks 1,5	2
Barnehage	Ansatt	Min. 0,3- Maks 0,8	0,3 pr barn
Skoler	Ansatt/ Elev	Maks 0,5	0,5 pr elev
Hotell/bevertning	Pr 100 m ² BRA	Min. 1/ Maks 2	2

- b) Krav til bil- og sykkelparkering **utenfor** sentrumskjernen 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)	Sykkel (min)
Boliger under 50 m ² BRA	Pr. boenhet	Min 1	1
Boliger 50- 80 m ² BRA	Pr. boenhet	Min. 1,5	2
Boliger over 80 m ² BRA	Pr. boenhet	Min 2	2
Forretning og service	Pr 100 m ² BRA	Min. 1/ Maks 3	2
Kontor og tjenesteyting	Pr 100 m ² BRA	Min. 1/ Maks 3	2
Barnehage	Ansatt	Min. 0,5/Maks 1	1
Skoler	Ansatt	Min. 0,5/Maks 1	0,3 pr barn
Hotell/bevertning	Pr 100 m ² BRA	Min. 1/ Maks 3	0,5 pr elev
Næringsbebyggelse	Pr 100 m ² BRA	Min. 1/ Maks 3	2

1.2.6 Trafikksikkerhet

- Byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsel langs fylkesveger skal være i tråd med enhver tid gjeldende vegnettsplan fastsatt av fylkesmyndighetene.
- 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 oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte leke- og oppholdsareal, næranlegg, trygg ferdsel og snarveier 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

- a) Skal ha høy kvalitet, hensiktsmessig form, størrelse og plassering. Restareal og uegnede terreng regnes ikke med i krav til minsteuteoppholdsareal (MUA).
- b) Møblering av lekeplassen skal appellere til barnas kreativitet og 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) Skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.
- d) Skal skjermes mot trafikkfare, støy, forurensning og strålingsfare.
- e) Skal ha en gunstig plassering med gode solforhold. Minst halvparten av arealet skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.
- f) Skal dersom hensiktsmessig kombineres med lokal overvannshåndtering.

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 m² pr boenhet
 - MUA for leiligheter i blokkbebyggelse er 6 m² pr. boenhet
- c) Minsteuteoppholdsareal (MUA) for felles leke- og uteoppholdsarealer er:
 - MUA for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er 25 m² pr boenhet
 - MUA for leiligheter i blokkbebyggelse er 15 m² pr. boenhet
- 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/leikeplass.

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 Vedlegget «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 dekket 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, jf. 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 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 fredete 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 Hedmark fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø i Trysil skal være retningsgivende for byggesaks- og planbehandling i kommunen som berører kulturminner og kulturmiljø.

1.4 Støy (PBL § 12-7 nr. 3)

For utendørs støynivå 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" vernet mot ytterligere vannkraftutbygging.
- b) Sammenhengende blågrønne strukturer skal bevares og utvikles for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- og bymiljøer.
- 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 bekkkant. 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.

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 flomveier.
- 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 veier, parkeringsplasser, torg ol ledes til grønntområder 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.

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 atkomst/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 rammetillatelse 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 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 trafikantgrupper, 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 brannslukke vann, jf. kap. 1.6.
- b) En til hver tid gjeldende Hovedplan vann og avløp for Trysil kommune skal legges til grunn for opparbeiding av rammeplanen.

- c) VAO-rammeplan skal inneholde en redegjørelse for hvordan overvann skal håndteres både i forhold til dagens situasjon, fremtidige 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 lokk 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 200 års gjentaksintervall 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 tid gjeldende retningslinjer fra NVE.
- l) Fordrøyningsberegninger gjøres ved regnevelopmetoden med IVF data, fra nærmeste nedbørstasjonen 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 ivarettatt.

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

2.1 Boligbebyggelse

- a) Innenfor felt for frittliggende boligbebyggelse BFS19 og BFS20 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering.
- b) Innenfor felt for konsentrert småhusbebyggelse BKS3, BKS7, BKS10, BKS11, BKS12 og BKS13 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering. Unntak fra plankrav gjelder for mindre bygge- og anleggstiltak for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse som eksempelvis garasjer, uthus, tilbygg, påbygg og reparasjon.
- c) Innenfor felt for blokkbebyggelse BBB4, BBB5 og BBB6 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak for bygging av ny konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse uten detaljregulering. Unntak fra plankrav gjelder for mindre bygge- og anleggstiltak for eksisterende bebyggelse som for eksempelvis bygging av små uthus, tilbygg, påbygg og reparasjon.

Retningslinjer til detaljregulering

- a) *Fellesbestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 1 og i pkt. 4.1.1 skal legges til grunn for detaljregulering innenfor felt BFS19, BFS20, BKS3, BKS7, BBB4, BBB5 og BBB6.*
- b) *Innenfor felt BFS19 og BFS20 tillates ca. 1 boenhet pr daa.*

2.2 Sentrumsformål (BS1- BS19)

- a) Innenfor alle felt for sentrumsformål (BS1- BS19) 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.
- b) Dersom hensiktsmessig skal flere felt planlegges samlet i felles detaljreguleringsplan.
- c) Det skal stilles rekkefølgekrav for opparbeiding av gangveg SGG9 i forbindelse med detaljregulering for sentrumsformål BS13.

2.3 Helse- og omsorgsinstitusjon med tilgrensende områder (BKB1, BKB3 og BKB4)

Innenfor felt for Helse/omsorg, BKB3 og BKB4 (Bolig/Tjenesteyting) og offentlig parkeringshus (SPA2) og frittliggende småhusbebyggelse (BFS46) 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 en felles detaljreguleringsplan.

Retningslinjer til detaljregulering

Fellesbestemmelser og retningslinjer gitt i kap. 1 og særskilte bestemmelser i pkt. 4.1.1, 4.1.2, 4.1.26 og 4.3.13 skal legges til grunn for området med krav om felles plan, jf. pkt. 5.4.

2.4 Idrettsanlegg (BIA)

Innenfor felt BIA for idrettsanlegg 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.

2.5 Kombinerte byggeområder (BKB7, BKB8 og BAA4)

- a) Innenfor BKB7 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.29.
- b) Innenfor BKB8 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.30.
- c) Innenfor felt BAA4 for kombinert byggeområde tjenesteyting, parkeringsanlegg under lokk med leke- og uteoppholdsareal på lokket er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.30.

2.6 Undervisning (BU1 og BU2)

Innenfor felt BU1, BU2 og BU3 for undervisning er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.9.

2.7 Hotell - overnatting (BH)

Innenfor felt BH for Hotell-Overnatting er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.14 og kap. 5.4.

2.8 Barnehage og bolig (BBH1 og BKS7)

Innenfor felt for barnehage (BBH1) og felt for konsentrert småhusbebyggelse (BKS7) er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 4.1.3, pkt. 4.1.8 og pkt. 5.4.

2.9 Samferdselsanlegg (S)

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.

3 Utbyggingsavtaler (PBL § 27-5)

- 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, pulttak og flatt tak.
- 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 (BFS)

- a) Innenfor BFS-områder tillates det oppført 1 enebolig eller 1 tomannsbolig med tilhørende garasje og uthus pr tomt. Det tillates en sekundærleilighet/hybel pr boenhet.
- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA= 25% inkludert areal til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m² pr plass, jf. pkt. 1.2.5.
- c) Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer, alternativt med underetasje i skrånende terreng. I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor huskroppen brattere enn 1:5) skal benyttes hovedbygning med underetasje (-er) og sidebygning kan tillates med underetasje.
- d) Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter over planert terreng (gjelder ikke sokkeletasje).
- 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 garasje og uthus
 - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for garasje og uthus
 - Bygninger med pulttak:
 - Maksimal gesimshøyde er 7,5 meter for enebolig/ 8,5 meter for tomannsbolig
 - Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter for garasje og uthus
 - Bygninger med flatt tak:
 - Maksimal gesimshøyde er 7,0 meter for enebolig/ 7,5 meter for tomannsbolig
 - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for garasje og uthus

- 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 uten at der foreligger byggetillatelse er 800 m². Dette gjelder både ny og "gjenværende" tomt. Tilsvarende gjelder 1000 m² 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.
- i) Innenfor felt frittliggende småhusbebyggelse BFS19 og BFS20 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering, jf. bestemmelser i pkt. 2.1.
- j) Søknad om fradeling fra en landbrukseiendom innenfor BFS-formål skal behandles gjennom jordloven.

4.1.3 Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS32)

- a) Innenfor felt BKS 1- BKS32 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, terrassehus, 4- og 6-mannsboliger og lignende) med tilhørende garasje og uthus.
- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA= 30 % inkludert arealer til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m² pr plass, jf. bestemmelser i 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 garasje og uthus
 - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for garasje og uthus
 - Bygninger med pulttak:
 - Maksimal gesimshøyde er 9,5 meter
 - Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter for garasje og uthus
 - Bygninger med flatt tak:
 - Maks tillatte gesimshøyde er 8,5 meter
 - Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter for garasje og uthus
- f) Innenfor felt for konsentrert småhusbebyggelse BKS3, BKS7, BKS10, BKS11, BKS12 og BKS13 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering. Unntak fra plankrav gjelder for mindre bygge- og anleggstiltak for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse som eksempelvis garasjer, uthus, tilbygg, påbygg og reparasjon. Se bestemmelser i pkt. 2.1.

4.1.4 Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse (BBB1 - BBB5)

Innenfor felt BBB1- 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 med flatt tak.
- b) Tillatt maks prosent bebygd areal %-BYA= 35 % inkludert arealer til parkering. Biloppstillingsplass skal beregnes med 18 m² pr plass, jf. bestemmelser i pkt. 1.2.5..
- c) Innenfor felt BB1 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 heishus kan bygges inntil 120 cm. over gesimshøyde.

4.1.4.2 Felt BBB2

- a) Innenfor felt BBB2 tillates en boligblokk innenfor arealformålgrensen
- b) Maks byggehøyde innenfor felt BBB2 skal ikke overstige en gesimshøyde på 10 meter og mønehøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

4.1.4.3 Felt BBB3

- a) Byggehøyde innenfor felt BBB3 skal ikke overstige gesimshøyde på 12 meter og mønehøyde på 15 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b) Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) er 60 %.

4.1.4.4 Felt BBB4

- a) Byggehøyde skal ikke overstige en gesimshøyde på 7,5 meter og mønehøyde på 11 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b) Maks tillatt bebygd areal (%-BYA) er 30 %.

4.1.4.5 Felt BBB5

- a) Innenfor felt BBB4 er det ikke tillatt å iverksette bygge- og anleggstiltak for ny blokkbebyggelse uten detaljregulering, jf. pkt. 2.1.
- b) Innenfor felt BBB4 er det for eksisterende småhusbebyggelse tillatt å iverksette søknadsppliktige tiltak som tilbygg, påbygg, reparasjon uten krav om detaljregulering under forutsetning av at bebyggelse er i tråd med pkt. 4.1.1 og 4.1.2.

4.1.5 Boligbebyggelse - Garasjeanlegg (BG1- BG4)

- a) Innenfor felt BG1 - 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 (BS)

Innenfor alle felt for sentrumsformål (BS 1- BS19) 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) etter en nærmere vurdering før området inngår i detaljreguleringsplan.

Retningslinjer som grunnlag for detaljregulering

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

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, frisikt, 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, byggehøyder og volum.*

Bebyggelse

- c) *Innenfor felt BS1 og BS2 tillates bygg og anlegg for bolig, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal, parkering og teknisk infrastruktur til bebyggelsen.*
- d) *Innenfor felt BS3 til og med BS19 tillates bygg og anlegg for forretning, bolig, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal, parkering og teknisk infrastruktur til bebyggelsen.*
- e) *Innenfor felt BS3, BS4, BS5, BS6, BS7, BS10, BS11, BS13, BS14, BS15, BS16, BS17, BS18 og BS19 er det krav om at bygninger som grenser mot Storvegen og Løkjavegen, offentlige torg og plasser skal ha aktiv og åpen fasade, og benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet i første etasje. Disse byggene skal plasseres helt inn til formålsgrense mot fortau, torg eller åpne plasser og ha inngang direkte fra gateplan.*
- f) *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 monotoni, og for å skape variasjon i volum og byrom.*
- g) *Nye bygg som grenser inntil Storvegen eller Løkjavegen skal plasseres helt inn mot formålsgrenser mot fortau, torg eller gatetun.*
- h) *Det tillates flatt tak, pulttak eller saltak.*
- i) *Det tillates balkong i tråd med kravene som framgår av en til hver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.*
- j) *Sykkelparkering skal planlegges samlet og primært bli løst i fellesanlegg nær inngang, under tak og være låsbart, jf. pkt. 1.2.5.*

Felt BS2, BS3 og BS4

- k) Innenfor felt BS2, BS3 og BS4 tillates det bygninger mellom 4- 5 etasjer. Maksimum byggehøyde er 15 meter målt fra Storvegen. Byggehøyder skal avklares og differensieres nærmere i detaljregulering.
- l) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA= 60 - 70 %. Utnyttingsgrad skal avklares nærmere i detaljregulering.

Felt BS5, BS6, BS7, BS8, BS9, BS10, BS12, BS13, BS15, BS18 og BS19

- a) Innenfor felt BS5, BS6, BS7, BS8, BS9, BS10, BS12, BS13, BS15, BS18 og BS19 tillates det bygninger mellom 2-4 etasjer. Maksimum byggehøyde er 12 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og skal avklares nærmere i detaljregulering. Det kan tillates høyere bygg på BS15 under forutsetning av særskilt høy arkitektonisk kvalitet.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA= 55- 65 % og skal avklares nærmere i detaljregulering.
- c) Varelevering til BS9 og BS10 skal skje fra Storvegen som går langs Trysilelva (SKV12).

Sentrumsformål BS11, BS14, BS16 og BS17

- d) Innenfor felt BS11, BS14, BS16 og BS17 tillates det bygninger mellom 2-3 etasjer. Maksimum byggehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, og skal avklares nærmere i detaljregulering.
- e) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA= 35- 55 %, og skal avklares nærmere i detaljregulering.
- f) 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

- g) Innenfor alle felt BS kan parkeringskrav på egen tomt fravikes under forutsetning av at det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen i tråd med kommunens gebyrregulativ for frikjøp, jf. pkt. 1.2.5. En slik ordning skal inngå i en utbyggingsavtale. Beløpet skal benyttes til opparbeiding og drift av parkeringsanlegg tilgjengelig for allmennheten innenfor felt SPH1, SPH2 eller BAA2.
- h) 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 og/eller GP1.
- i) Frikjøpsbeløpet skal være innbetalt før byggearbeidene tillates igangsatt, jf. pkt. 6.2.

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 flatt tak. Maksimalt tillatt mønehøyde 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 Tjenesteyting, Barnehage (BBH1-3)

- 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= 25 %
- 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) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides illustrasjoner, utomhusplan ol. i samsvar med pkt. 1.7 og rekkefølgekrav i kap. 6.

4.1.9 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.
- c) Innenfor felt BU2 og BU3 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 a) før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 2.6.

4.1.10 Tjenesteyting, Offentlig administrasjon/rådhus (BAD1-2)

- a) Innenfor felt BAD1-2 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.

4.1.11 Tjenesteyting, Kulturinstitusjon

- a) Innenfor felt Kultur 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) skal ikke overstige % BYA= 50 %
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.12 Tjenesteyting, Helse/omsorg

- a) Innenfor felt Helse/omsorg tillates bygg og anlegg for helseinstitusjon og helsesenter.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA= 70 %
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 2.3 og pkt. 5.4.

4.1.13 Fritids- og turistformål, Campingplass (BC)

- a) Innenfor BC tillates campingplass med utleiehytter, oppstillingsplasser for bobiler, campingvogner med fortelt/" spikertelt", og tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner.
- b) Det tillates småhytter for utleie som en del av den vanlige driften av campingplassen. Utleiehytter skal begrenses til maksimalt 30 % av totalt antall plasser. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA.
- 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 m² størrelse og inntil 2 m² 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 m² pr. campingenhet 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 garasje og uthus 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 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.

4.1.14 Næringsbebyggelse, Hotell/overnatting (BH)

- a) Innenfor felt BH tillates bygg og anlegg for leilighetshotell med maks 34 leiligheter.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige 55 %.
- c) Bygning skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Det tillates arker på inntil 45 grader. Horisontale baldakiner tillates.
- d) Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8 meter og mønehøyde 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Innenfor området tillates det en enebolig i tilknytning til drift av hotellet i tråd med rammer fastsatt i pkt. 4.1.1 og 4.1.2. Eneboligtomt skal være maks. 1 daa.

4.1.15 Idrettsanlegg (BIA)

- a) Innenfor felt BIA tillates det bygg og anlegg til idrettsformål.
- b) Det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 2.4.

4.1.16 Teknisk infrastruktur, VA-anlegg (BVA1-BVA7)

- a) Innenfor felt BVA1-BVA7 tillates det vann- og avløpsanlegg.
- b) Innenfor felt BVA5 skal pumpehus/ pumpestasjon med tilhørende overbygg integreres 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.

4.1.17 Teknisk infrastruktur, Renseanlegg/Vann- og avløp (BAV)

Innenfor felt BAV tillates det offentlig renseanlegg.

4.1.18 Teknisk infrastruktur, Renovasjonsanlegg (BRE)

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

4.1.19 Øvrig kommunal teknisk anlegg (BKT)

Felt BKT er avsatt til flomvollpumpestasjon.

4.1.20 Teknisk infrastruktur, Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

- 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.

4.1.21 Felles uteoppholdsareal (BAU1 og BAU2)

- a) Innenfor felt BAU1 og BAU2 tillates bygg og anlegg for felles lek- og uteopphold 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.

4.1.22 Offentlige uteoppholdsareal i sentrum (BUT1-BUT4)

- a) Innenfor felt BUT1, BUT2, BUT3 og BUT4 tillates bygg og anlegg for lek- og uteopphold 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) Felt BUT1 og BUT2 skal opparbeides slik at det framgår som et grøntområde med begrenset arealer med harde flater.
- e) Felt BUT3 (Fladhagenparken) kan opparbeides med harde flater som sykkel- og skatepark, samt skøytebane.
- f) Uteoppholdsarealene skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i tråd med krav som framgår i pkt. 1.2.8 og 1.7.2.
- g) Arealene skal være offentlige.

4.1.23 Felles lekeplass (BLK1-16)

- a) Innenfor felt BLK 1-16 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 1.7.2.
- c) Felles lekeplass (BLK16) tilhørende eiendommer på BS14 og BS16 skal være allment tilgjengelig.

4.1.24 Grav og urnelund (BGU)

Grav- og urnelund i tilknytning til Trysil kirke er avsatt på BGU.

4.1.25 Bygg og anlegg for grav og urnelund (BNG)

Innenfor felt BNG tillates nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund på BGU.

4.1.26 Kombinert formål Bolig/Tjenesteyting (BKB1 - BKB4)

- a) Innenfor felt BKB1 - BKB4 tillates bygg og anlegg for bolig og/eller privat og offentlig tjenesteyting.
- b) Prosent bebyggt areal (% BYA) ikke overstige % BYA= 60 %.
- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 11 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

- d) Innenfor felt BKB3 og BKB4 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf.pkt. 5.4.

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 foretting tilpasset eksisterende bebyggelse på en slik måte at det tas hensyn til eksisterende kulturmiljø, jf. hensynssone pkt. 5.2.1.

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 byggehøyde 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.

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

- a) Innenfor felt BKB8 tillates bygg og anlegg for bolig og/eller forretning.
- b) Innenfor felt BKB8 er det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 2.5 og pkt. 5.4.

4.1.31 **Kombinasjon mellom ulike hovedformål (BAA1-BAA4)**

4.1.31.1 **BAA1**

- a) Innenfor felt BAA1 tillates bygg og anlegg for brannstasjon, bussterminal og næringsbebyggelse for håndverks- og lagervirksomhet.
- b) Prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA= 50 %.

- c) Maksimalt tillatt gesimshøyde 9 meter og mønehøyde 13 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.31.2 BAA2- Trysilsenteret

Innenfor felt BAA2 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

Retningslinjer som grunnlag for detaljregulering

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

- a) Innenfor felt BAA2 tillates bygg og anlegg for kjøpesenter inntil 2000 m² BRA, bolig, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting/ beverning, samferdselsanlegg som for eks. parkeringshus/anlegg, bussterminal, ski-/sykkelhotell og gondol.
- b) Parkeringshus/anlegg skal være tilgjengelige for allmennheten og fungere som avlastning for sentrumsparkering. En viss prosentandel av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. 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 en aktiv og åpen fasade mot gater, 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 Elvestien.
- 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.
- 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.

4.1.31.4 BAA4

- a) Innenfor felt BAA4 tillates bygg og anlegg for tjenesteyting og parkeringsanlegg.
- 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) *Det ikke tillatt å iverksette søknadspliktige tiltak nevnt i PBL § 20-1 med unntak av tiltak nevnt i PBL § 20-5 før området inngår i detaljreguleringsplan, jf. pkt. 2.5.*

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 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.
- b) Bevaringsverdige bygninger kan moderniseres innvendig.
- c) 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. kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).

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

4.3.1 Veg (S)

Innenfor felt S (ny kryssløsning fv.26 og Vestbyvegen) er det ikke tillatt å sette i verk bygge- og anleggstiltak uten detaljregulering, jf. pkt. 2.9 og pkt. 5.4.

4.3.2 Veg (SV1-SV6)

Kjøreveg SV er privat adkomstveg for tilhørende eiendommer.

4.3.3 Kjøreveg (SKV1-SKV42)

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

4.3.4 Fortau (SF1-SF42)

Fortau SF er offentlig eksisterende fortau.

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 (SGT1 og SGT2)

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

4.3.7 Gang- og sykkelveg (SGS1-SGS34)

- a) Gang- og sykkelveg SGS skal være offentlig tilgjengelige.
- 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) skal benyttes som omkjøringsveg ved eventuell stenging av Storvegen.

4.3.8 Gangveg (SGG1-SGG16)

Gangveg SGG skal være offentlig tilgjengelige.

4.3.9 Holdeplass for buss (SKH1-SKH12)

SH1-SH5 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 stedefegen 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, SPH2 og SPH3)

- a) Innenfor felt SPH1, SPH2 og SPH3 tillates parkeringshus/anlegg i inntil to etasjer med tak over.
- b) Innenfor felt SPH1 skal det etableres ladestasjoner for el-sykler og pumpeanlegg.
- c) Innenfor felt SPH1 skal minimum 3 % av biloppstillingsplassene reserveres for motorsykler/scootere.

4.3.13 Parkeringsplass (SPA1-SPA18)

- a) Innenfor felt SPA1-SPA18 tillates det felles parkeringsplasser/anlegg på bakkeplan.
- b) Ved nyetablering eller renovering av eksisterende parkeringsplasser skal de opparbeides med permeabelt dekke/overflate og kombineres med lokal overvannshåndtering.

4.4 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

4.4.1 Blågrønn struktur

- a) Blågrønn struktur skal ivaretas som grønne korridorer som er viktige for bl.a. landskap, naturmangfold, lokalklima, vegetasjonsskjerm, flomveier og fordrøyning av overvann.
- b) Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men forsiktig skjøtsel og vedlikehold tillates. Det tillates tiltak for overvannshåndtering.

4.4.2 Friområder (GF1-GF15)

- a) Innenfor felt GF1-GF15 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, flomveier 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) 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 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 og GF3 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 og GF5 tillates etablert tur- og sykkelsti fra flomvollen videre fram til båndleggingssone for ny gangbro over Trysilelva, jf. pkt. 5.3.2.

4.4.3 Park (GP1- GP3)

- a) Innenfor felt GP1- GP3 tillates det bygge- og anleggstiltak for etablering av park for aktiviteter, lek og møteplasser.
- b) Parkene skal opparbeides og tilrettelegges for fordrøyning av overvann.
- c) Parkene skal opparbeides etter godkjent utomhusplan og illustrasjoner i tråd med krav som framgår i og pkt. 1.7.2.

4.4.4 Turdrag (GTD1-GTD16)

- a) GTD1-GTD16 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 (LNF1-LNF21) (PBL § 12-5 nr. 5)

- a) Innenfor LNF-områder 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) Innenfor eksisterende eiendommer med frittliggende boligbebyggelse er det ikke tillatt å iverksette tiltak med unntak av mindre bygge- og anleggstiltak som eksempelvis garasjer, uthus, tilbygg, påbygg og reparasjon. Mindre bygge- og anleggstiltak skal være i tråd med bestemmelser for BFS gitt i pkt. 4.1.2.

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 (§ 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 brygge og mindre båthavner/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 (§ 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 sone iht. T-1442 (H210_1-4) og gul støysone (H220_1-4)

- a) For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 3 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, gjelde.
- b) Ved søknad om rammetillatelse 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 års flom) H320_1 bak flomvollen 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_2-11) 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.

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 søknadsppliktige 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.
- a) Sikring mot flom skal være i tråd med bestemmelser gitt i pkt. 1.6.

5.1.5 Faresone for kraftlinjer (H370_1-H370_4)

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 - Konesjonsområde for fjernvarme (H410)

- a) Innenfor konesjonsområde for fjernvarme H410 er det krav om tilrettelegging for og tilknytning til fjernvarmeanlegg for:
 - nybygg med bruksareal (BRA) over 250 m²
 - hovedombygging for bygning med bruksareal (BRA) over 250 m², jf. PBL 20-1 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 kaldtlayer, 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) 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 Retningslinjer til hensynssoner (§ 11-8 c)

5.2.1 Hensynssone bevaring av kulturmiljøer (§ 12-7 nr. 6) (H570_1 - 10)

- a) *Innenfor hensynssone H570_1-10 skal kulturhistorisk verdifulle bygninger og området's særpreg søkes bevart. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturmiljøet.*
- b) *Innenfor hensynssone H570 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.*
- d) *Prinsippene for universell utforming (UU) skal så langt det er mulig ivaretas. Universelt tilpassede løsninger skal dette utføres på en måte som i størst mulig grad tilpasses kulturminnet.*
- e) *En til hver tid gjeldende Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer for Trysil skal legges til grunn for detaljregulering og ved byggesaksbehandling.*

5.2.2 Hensynssone friluftsliv (§ 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_1 er Trysil kirke med omkringliggende område 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_1-5)

- 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 H_810-1 til og med H_810-8 er det krav om felles detaljregulering, jf. kap. 2.1.

6 Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7 nr. 10)

6.1 Før rammetillatelse

- a) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak skal krav til relevant dokumentasjon fastsatt i kap. 1.7 være ferdig utarbeidet og godkjent av Trysil kommune.
- b) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak opparbeiding av ny barnehage innenfor felt BBH2 skal bl.a. utomhusplan, illustrasjoner og redegjørelser være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- c) Før det kan gis rammetillatelse til opparbeiding av felles leke- og uteoppholdsarealer på felt BAU1 og BAU2 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- d) Før det kan gis rammetillatelse til opparbeiding av offentlige lekeplasser og park på felt BUT1, BUT2, BUT3 og GP1 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- e) Før det kan gis rammetillatelse til opparbeiding av felles lekeplasser på felt BLK2 og BLK16 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- f) Før det kan gis rammetillatelse til opparbeiding av parkeringshus/-anlegg innenfor felt SPH1 og SPH2 skal situasjonsplaner, illustrasjonsplaner, 3D-modeller osv. være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- g) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak for opparbeiding av turstier, leke- og aktivitetsplasser innenfor felt GF1-10 skal utomhusplan være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.
- h) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak for støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysone (H220_1-4), skal tiltakshaver dokumentere at grenseverdiene ikke overskrides gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår, jf. pkt.1.4 og pkt. 1.7.4.
- i) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsone (H320_1-25) skal tilstrekkelig sikkerhet mot flom være dokumentert i tråd med en til hver tid gjeldende krav stilt i Byggeteknisk forskrift (TEK) og retningslinjer gitt av NVE.
- j) Før det kan gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssone for verneverdige bygninger og kulturmiljøer (H570_1 - 10) skal krav til dokumentasjon være utarbeidet og godkjent i tråd med kap. 1.7.

6.2 Før igangsetting (IG)

- a) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor felt BBH2 (Østmojordet barnehage) skal ny vegløsning med regulert fortau (SF40) være ferdig opparbeidet.
- b) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak 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 og pkt. 4.1.6.
- c) Rekkefølgebestemmelser fastsatt i kommuneplanens arealdel knyttet til vegløsninger i sentrum og utbygging av nye gjestesenger i Trysilfjellet skal gjelde.

6.3 Før ferdigattest

- a) Før det kan gis ferdigattest for nye boliger/leiligheter innenfor felt BBB1 skal felles leke- og uteoppholdsarealer (BLK2, BUT1 og BUT2), grøntområder, carporter/boder, parkeringsplasser, støyskjerm, gjerder, gang- og sykkelveger, fortau osv. være ferdig opparbeidet. Dette gjelder også gang- og sykkelveg fra området til krysset mellom Bergevegen og Flendalsvegen (felt SGS5, SGS6, SGS7 og SGS8). Kravet kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.
- b) Før det kan gis ferdigattest for siste bolig innenfor felt BFS75, BFS76, BFS77 og BFS78 skal felles leke- og uteoppholdsareal innenfor felt BLK7 være ferdig opparbeidet.
- c) Før det kan gis ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor støysone (H220_1-4) skal tilstrekkelige støyskjermingstiltak være ferdig opparbeidet i tråd med støyfaglig utredning, jf. pkt. 6.1.
- d) Før det kan gis ferdigattest til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsone (H320_1-25) skal tilstrekkelige flomsikringstiltak være ferdig opparbeidet i tråd med utredning, jf. pkt. 6.1.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- 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, 24.05.2019. Norconsult AS.
- d) En til hver tid gjeldende Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer for Trysil, siste reviderte utarbeidet av Feste Nordøst AS.
- e) Flomsikring mot Trysilelva ved Innbygda, detaljplan datert 02.12.2003. NVE Region Øst
- f) Vannlinjeberegning i forbindelse med utvidelse av caravanplass i sør, 2020. Norconsult AS.
- g) Notat Overvannsplan for Bygdeberget, 19.09.2019. Norconsult AS
- h) Skiltvedtektene til Trysil kommune