



# 20140500

## Detaljreguleringsplan for deler av R1390 i Fageråsen

**Saken gjelder:** Detaljregulering for deler av gnr./bnr. 33/2, 33/671, 33/910, 33/917, 33/918, 33/1101.

**Vedtaksdato:**

**Vedtatt av:**

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Knytning(er) mot andre planer:** Planområdet representerer gjenstående byggeområder ihht reguleringsplanen for R1390, R1392 og R1393 i Fageråsen, vedtatt 25.02.2005, planid 42800307500.

**Endring(er) av plan:**

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

.....  
Erik Sletten  
Ordfører

## GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 33/2, 33/671, 33/910, 33/917, 33/918, 33/1101.

Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling.

Planområdet er på ca 46,3 daa og regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 1)
  - Skianlegg (BSA)
  - Skiløypetrasé (BST)
  - Fritidsbebyggelse-konsentrert/ fritids- og turistformål (BAA1)
  - Energianlegg (BE)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)
  - Gang-/sykkelveg (SGS)
  - Kjøreveg (SKV)
  - Annen veggrunn (SVG)

## § 1. FELLES BESTEMMELSER

### 1.1 Plankrav

#### 1.1.1 Situasjonsplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis. Håndtering av overvann på tomta skal vises på situasjonsplanen.

#### 1.1.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak ihht plan og bygningslovens § 21-2 (ved 1-trinnsøknad eller ved søknad om igangsetting), skal det sendes inn detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, interne kjøreveger, varelevering, gangveger, parkering for biler, vegetasjonsbruk, lekeareal, evt. murer og andre nødvendige installasjoner, gjerder, materialbruk og belysning samt håndtering av overvann. All opparbeidelse og beplantning skal være utført i samsvar med godkjent utomhusplan før det kan gis ferdigattest. Evt. oppstillingsplass for søppelcontainere skal skjermes for innsyn på en estetisk tilfredsstillende måte.

#### 1.1.3 Krav til visualisering

I forbindelse med byggesøknad skal prosjektet visualiseres i digital 3D-modell.

### 1.2 Ubebygde areal

1.2.1 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Det skal bevares mest mulig av eksisterende vegetasjon under opparbeidelsen av planområdet.

1.2.2 Sår etter terrengbearbeiding inkl. skjæringer og fyllinger (for eksempel skianlegg, veger, parkering, bebyggelse, tekniske anlegg) innenfor planområdet, skal beplantes eller tilsås. Det

skal benyttes arter som er naturlig forekommende i området. Arter som står på Svartelista over uønskede arter i norsk flora tillates ikke.

- 1.2.3 Ubebygde deler av byggetomt skal gis en tiltalende utforming og beplantning i henhold til godkjent utomhusplan.
- 1.2.4 Gjerde, flaggstenger, frittstående levegg eller portaler tillates ikke.
- 1.2.5 Nye luftstrekk av kabler tillates ikke. Framføring av elektrisitet innenfor eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høyspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV m.m.

### **1.3 Parkering/atkomst**

- 1.3.1 Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal etter følgende norm:
  - På hver tomt skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. påbegynt 45 m<sup>2</sup> BRA.
  - Min. 50 % av all parkering skal løses under bygg/ i underetasje.

Andre forhold:

- Parkeringsdekning kan frikjøpes med avtale (må foreligge skriftlig) om dekning på nabotomt.

### **1.4 Universell utforming**

- 1.4.1 Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. enhver tid gjeldende lover og regelverk.

### **1.5 El-forsyning**

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

### **1.6 Overvann**

- 1.6.1 Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet og med en sikkerhetsmargin på +40 %. Bygninger skal ha «grønne tak», dvs. tak som er helt eller delvis dekket med vegetasjon som bidrar til å fordrøye regnvann.

### **1.7 Automatisk fredede kulturminner**

- 1.7.1 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.

### **1.8 Spesielle krav mht vannhusholdning, avrenning og erosjon**

- 1.8.1 Før en eventuell godkjenning av utbygging må utbygger dokumentere at den fundamenteringsmetode som er valgt for så vel bygninger som veger og plasser ikke medfører uakseptable endringer i myrenes vannhusholdning og barrierefunksjon. Dette forutsetter at utbygger foretar en kartlegging av grunnforholdene i byggeområdene og dokumenterer valgt løsning før rammesøknad kan godkjennes.
- 1.8.2 Alle byggverk skal der det er mulig legges på fastmark eller i tilknytning til fastmark hvor overflatevann kan reinfileres.

- 1.8.3 Alle veier, parkeringsarealer og lette landskapsformer på myr skal legges på geonett eller tilsvarende løsning som ivaretar myras egenskaper.
- 1.8.4 Det tillates som hovedprinsipp ingen konstruksjoner under bakkenivå i myrdekte områder.
- 1.8.5 Alle bygninger over myr med dybde over 1 meter skal fundamenteres ved peling eller tilsvarende metoder. Ved myrddybder under 1 meter skal eventuelt krav om peling vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- 1.8.6 På de tomter hvor det tillates fundamentering på pukkseng skal pukken legges på en 10 cm pute av filtralite P.
- 1.8.7 Eksisterende myrdekke skal ved peling bevares mest mulig intakt.
- 1.8.8 All overvannshåndtering skal skje lokalt ved at dette vannet reinfiltreres på den aktuelle byggetomt eller i umiddelbar nærhet. Utbygger pålegges å redegjøre for håndteringen av overvannet og en redegjørelse for dette skal følge byggesakspapirene.
- 1.8.9 Det tillates ikke asfalterte flater i planområdet. Alle parkeringsarealer skal overdekkes med grove permeable masser.
- 1.8.10 Det skal pålegges uavhengig byggekontroll av fundamentering og drenering ved hver byggesak.

## **1.9 Rekkefølgebestemmelser**

- 1.9.1 Detaljplan for vann- og avløp, utvidelse av adkomstvei i hht til punkt 1.9.3, herunder også privatrettslig avtale om ervervelse av grunn og overvannshåndtering skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse.
- 1.9.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på regulerte tomter skal nødvendig teknisk infrastruktur som vann/avløp (iht. godkjent VA-plan), vegger og nye skiløyper være etablert. På felt som bygges ut etappe vis kan kommunen godkjenne etappevis ferdigstilling av vei/vann og avløp.
- 1.9.3 Før det kan gis IG for bebyggelse på regulerte tomter skal adkomstvegen fra Fageråsveien og ned til planområdet utvides i henhold til krav til samleveg, type Sa1 i Vegvesenets håndbok N100 (kjørefelt 2,75mx2 pluss skulder 0,25mx2 = total bredde 6,0m).
- 1.9.4 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på regulerte tomter skal grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veger og biloppstillingsplasser) som blir vist på situasjonsplan i byggesøknad være ferdigstilt.
- 1.9.5 Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens punkt 2.2. bokstav n) gjelder. Disse er:
  - Det tillates ikke oppstart av utbygging på områdene HB 1614-1618 og R1390 før vegkryssinger og gangvegløsninger er sikret.
- 1.9.6 Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens punkt 2.2. bokstav m) gjelder. Disse er:
  - Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC 1515, HC 1517, R1373, HB 1518, Hb 1519, HB 1614-1615, R1390 og HA+1619 etter bygde 28000 senger før det er gjennomført skilting og parkeringsplasser i Trysil sentrum indre sone.
  - Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC 1515, HC 1517, R1373, HB 1518, HB

1519, HB 1614-1615, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før lyskryssløsning mellom Vestbyvegen og Fv 26 er på plass.

- Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC 1515, HC 1517, R1373, HB 1518, HB 1519, HB 1614-1615, R1390 og HA+1619 etter bygde 29000 senger før etablering av nytt kjøremønster og ny adkomst til Trysilsenteret er etablert.

- Ved bygde 30000 senger skal Trysil kommune gjennomføre nye trafikkvurderinger for tiltak i krysset Korsbergsvegen x Storvegen. Eventuelle tiltak skal iverksettes innen 32000 bygde senger, eller ved et senere tidspunkt avhengig av vurderingene som blir gjort. Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC 1515, HC 1517, R1373, HB 1518, HB 1519, HB 1614-1615, R1390 og HA+1619 før tiltakene er på plass i henhold til ovenstående.

- Det tillates ikke videre utbygging innenfor områdene HC 1515, HC 1517, R1373, HB 1518, HB 1519, HB 1614-1615, R1390 og HA+1619 etter bygde 38000 senger før overordnet rundkjøringsløsning i kryss Fv 26/ Vestbyvegen og Vestsidevegen er etablert.

Aktuelle tiltak skal søkes løst gjennom bruk av utbyggingsavtale.

1.9.7 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på regulerte tomter skal skiheis/skibånd på område BSA2 (jfr. pkt. 2.2.1) være etablert.

1.9.8 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på regulerte tomter skal gang-/sykkelveg på område SGS (jfr. pkt. 3.1.2) være etablert.

## **1.10 Skilt**

1.10.1 For skilt og reklame skal det sendes inn en egen søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-2. Skiltvedtekten for Trysil sentrum skal følges.

## **1.11 Energibruk**

1.11.1 Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at en vesentlig del av varmebehovet kan dekkes av fornybare energikilder dersom dette er lønnsomt i et livsløpsperspektiv.

## **§ 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 1)**

### **2.1 Fritidsbebyggelse-konsentrert/ fritids- og turistformål (BAA1)**

2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført fritidsboliger for eie/utleie.

2.1.2 Det tillates fritidsbebyggelse i form av rekkehus, tomanns- og frittstående fritidsboliger, hvorav rekkehus/tomannsbolig må utgjøre minimum 80 % av boenhetene. Maksimal tillatt mønehøyde = 9,5 m. Grad av utnytting skal ikke overstige 40 % BYA.

2.1.3 Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen i henhold til TEK17 § 6-2.

2.1.4 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, eventuelt i kombinasjon med glass og/eller naturstein. Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier og grunnmur etc. Eventuell terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge.

2.1.5 Inn-/utkjøring er angitt med piler i plankartet. Dette er kun retningsgivende plassering da området ikke er ferdig prosjektert og endelig plassering foreløpig ikke er løst.

2.1.6 Takform skal løses på en helhetlig måte for hele område BAA1.

## **2.2 Skianlegg (BSA)**

2.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiheis, skibånd og løypenedfart inkl. nødvendig terrengbearbeiding. Vegetasjonsbruk se § 1.2.

2.2.2 Det tillates framført ledningsnett for VA.

## **2.3 Skiløypetrasé (BST)**

2.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype, skilek-anlegg, nedfarter, varmestue / toaletter, parkmessige grøntområder og rabatter inkl. nødvendig terrengbearbeiding. Vegetasjonsbruk se § 1.2.

2.3.2 Det tillates opparbeidet tursti/sykkelsti, herunder planering, grusing og nødvendig terrengbearbeiding.

2.3.3 Det tillates opparbeidet lekeplass med div. lekeplassutrustning som kan benyttes både sommer og vinter.

2.3.4 Det tillates framført ledningsnett for VA.

## **2.4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA2)**

2.4.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet både skianlegg og gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelveg skal framføres i undergang under skianlegg.

## **2.5 Energianlegg (BE)**

2.5.1 Innenfor dette arealet tillates trafo-stasjon for el-forsyning.

## **§ 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, 2. ledd nr. 2)**

### **3.1 Kjøreveg (SKV)**

3.1.1 Arealet skal benyttes til kjøreveg og adkomst til planområdet. Avkjørsler til område for bebyggelse vist med piler på plankartet kan fravikes noe og framgå av rammesøknad.

### **3.2 Gang-/sykkelveg (SGS)**

3.1.2 Arealet skal benyttes til gang- og sykkelveg. Aktuell bredde er påført plankartet.

3.1.3 Det tillates fremført ledningsnett for vann og avløp.

### **3.3 Annen veggrunn (SVG)**

3.3.1 Her tillates opparbeidet nødvendig sideareal til kjøreveg inkl. nødvendige skjæringer/ fyllinger og veggrofter.

## **§ 4 Hensynssoner (PBL § 12-6, jfr. § 11-8, 3. ledd)**

### **4.1 Faresone (H370)**

- 4.1.1 Høyspentanlegg - trafo (H 370). Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold eller uteoppholdsarealer. Eventuelle tiltak innenfor sikkerhetssone må avklares med Eidsiva Energi AS

Trysil 18.10.2018  
Sign. PAR/ØL  
Rev 01.03.2019  
PAR  
Rev. 21.11.2019  
BTB