



# 20170200

## Detaljreguleringsplan for HC5613 Fulufjellet hytteområde 3

**Saken gjelder:** Detaljregulering for deler av gnr/bnr 9/1

**Vedtaksdato:** 27.02.2020

**Vedtatt av:** Kommunestyret

**Lovverk:** Plan- og bygningsloven 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Knytning(er) mot andre planer:**

**Endring(er) av plan:**

Saken består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Vedrørende utnyttning og måleregler vises det til Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (Pbl) med Miljøverndepartementets (MD) veileder H-2300, og Norsk standard, NS 3940.



**TRYSIL KOMMUNE**  
2420 Trysil

*Erik Sletten*  
Erik Sletten  
Ordfører

## GENERELT

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense og omfatter følgende g.nr. og b.nr.: 9/1.

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

Planområdet er på ca 789 daa og regulert til følgende formål:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, ledd nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse - frittliggende (BFR)
  - Skiløypetrasé (BST)
  - Skianlegg (BSA)
  - Energianlegg (BE)
  - Vannforsyningsanlegg (BV)
  - Lekeplass (BLK)
  
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, ledd nr. 2)
  - Kjøreveg (SKV)
  - Parkering (SPP)
  
- Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL. § 12-5, ledd nr. 5)
  - Friluftsmål (LF)
  
- HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL. § 12-6)
  - Frisiktsone (H140)
  - Flomfare (H320)
  - Høyspentanlegg (H370)
  - Krav vedr. infrastruktur (H410)

## § 1. FELLES BESTEMMELSER

### 1.1 Plankrav

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

### 1.2 Ubebygd areal

1.2.1 Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.

1.2.2 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende tre- og markvegetasjon under opparbeidelsen av planområdet. Hogging/tytning av skog skal foregå på en måte som tar hensyn til hyttene og til skjermingseffekten.

1.2.3 Vann- og avløpsledninger, samt kabelgrøfter som anlegges i planområdet skal tildekket med vegetasjonsdekke eller tilsås.

1.2.4 Flaggstenger, gjerder og frittstående levegger eller portaler tillates ikke. Levegg som knyttes til bygningskroppen kan tillates med en lengde på 5 m og 1,8 m høyde.

### **1.3 Parkering**

1.3.1 Parkering skal skje på egen tomt. For tomt 1-44 (med C-standard) skal det opparbeides 3 parkeringsplasser og for tomt 45-75 (med B-standard) skal det opparbeides 2 parkeringsplasser som kan vinterbrøytes. Parkering inngår i grad av utnytting i %-BYA med 18 m<sup>2</sup> per plass.

### **1.4 Bebyggelsen**

1.4.1 Bebyggelsen skal i størst mulig grad underordne seg terrenget og naturpreget i området. Ved bygging av hytte tillates avvik fra eksisterende terreng inntil 2,25 m for skjæring og inntil 1,5 m for fylling. Massebalanse skal etterstrebes. Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

1.4.2 Bygninger skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Hovedtakene skal være rektangulære, dvs. at skråavskjæringer av ytterkanten av takflaten ikke tillates. Mer sekundære takoverbygg kan formes noe friere.

1.4.3 Hovedmønnet skal være i byggets lengderetning og fortrinnsvis parallelt med kotelinje.

1.4.4 Taktekking skal være av torv, skifer, tre eller andre materialer med mørk ikke lysreflekterende overflate.

1.4.5 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, eventuelt i kombinasjon med glass og/eller naturstein.

1.4.6 Skarpe eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier og grunnmur etc. Hvite vindusomramminger kan tillates. Evt. sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuelle rekkverk skal være i bygningenes hovedfarge.

### **1.5 Universell utforming**

1.5.2 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.

### **1.6 Elforsyning**

1.6.2 Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnett.

### **1.7 Overvann**

1.7.2 Alle bekkegjennomføringer/stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet og med en klimafaktor på + 40 %.

### **1.8 Vegetasjon**

1.8.1 Det skal legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende tre- og markvegetasjon under opparbeidelsen av planområdet (se planbeskrivelsen s. 21). Ved tilsåing/ revegetering etter terrenginngrep skal det brukes arter som er naturlig forekommende i området. Det tillates ikke bruk av arter som står på artsdatabankens svarteliste.

### **1.9 Miljø**

- 1.9.1 Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- 1.9.2 Tyngre anleggstrafikk/-virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- 1.9.3 Bestemmelsene gjelder ikke varelevering, brøyte- eller løypekjøring.

#### **1.10 Automatisk fredede kulturminner**

- 1.10.1 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.

#### **1.11 Rekkefølgebestemmelser**

- 1.11.1 Utbygging kan ikke finne sted før nødvendig teknisk infrastruktur (veger, vann- og avløp m.m.) er etablert med midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Etter nærmere avtale med Trysil kommune kan det godkjennes en etappevis utbygging.
- 1.11.2 Før byggetillatelse gis for fritidsbolig nr. 40 (antall) innenfor planområdet, skal lekeplass være etablert.

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

### **2.1 Fritidsbebyggelse B-standard, (tomt 45 - 75)**

- 2.1.1 Innenfor disse byggeområdene tillates 31 fritidsboliger med B-standard. Det tillates kun 1 kjøkken per regulert tomt.
- 2.1.2 Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 140 m<sup>2</sup> (parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA). Bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 17 % (parkeringsareal inngår i beregning av BYA med 18 m<sup>2</sup> per parkeringsplass). Det kan godkjennes inntil to bygninger per tomt.
- 2.1.3 Frittliggende sidebygning (anneks) skal i tilfelle ikke være større enn 40 m<sup>2</sup> BRA. I tilknytning til hovedbygning kan terrasser/platting tillates innenfor en maksimal størrelse på 30 m<sup>2</sup>.
- 2.1.4 Tillatt maksimal mønehøyde saltak:
  - Hovedbygning: 5,0
  - Sidebygning: 4,0 m

Tillatt maksimal høyde gesims pulttak, høyeste side:

  - Hovedbygning 4,5m
  - Sidebygning 3,5 m

Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, i henhold til enhver tids gjeldende måleregler.
- 2.1.5 Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 meter over terreng. Høyde gjelder fra ferdig planert terreng.

### **2.2 Fritidsbebyggelse C-standard (tomt 1 - 44)**

- 2.2.1 Innenfor disse områdene tillates oppført totalt inntil 44 fritidsboliger med C-standard. Det tillates kun 1 kjøkken per tomt.
- 2.2.2 Tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> (parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA). Bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 23 % (parkeringsareal inngår i beregning av BYA med 18 m<sup>2</sup> per parkeringsplass). Det kan godkjennes inntil 3 bygninger per tomt. Frittliggende sidebygninger skal i tilfelle ikke være større enn 50 m<sup>2</sup> BRA.
- 2.2.3 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 %.
- 2.2.4 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. Krav om saltak/pulttak i pkt. 1.4.3 gjelder ikke for underjordiske garasjer/uthus/bod.
- 2.2.5 Tillatt maksimal mønehøyde saltak:
- Hovedbygning: 7,0 meter
  - Sidebygning: 5,0 meter
- Tillatt maksimal høyde gesims pulttak, høyeste side:
- Hovedbygning 5,5m
  - Sidebygning 4,5 m
- Høyder måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, i henhold til enhver tids gjeldende måleregler.
- 2.2.6 I tilknytning til hovedbygning kan det tillates inntil 50 m<sup>2</sup> terrasse/platting.
- 2.2.7 Høyde på synlig grunnmur/fundament skal ikke overstige 0,5 meter. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 meter over terreng. Høyde gjelder fra ferdig planert terreng.
- 2.3 Skiløypetrase (BST)**
- 2.3.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløyper og nedfarter inkludert nødvendig terrengbearbeiding. Planerte arealer skal tilbakeføres med stedlig markdekke eller tilsås med stedlig grasfrøblanding (grasbakke).
- 2.3.2 Trasé mellom tomt 74 og høydebasseng tillates opparbeidet som adkomstveg til høydebasseng for nødvendig vedlikehold sommerstid. Tilsyn vinterstid skal skje med snøscooter/ tråkkemaskin.
- 2.3.3 Krysningspunkter med Fulufjellvegen må opparbeides på en måte som gjør at de som kommer på ski/ kjelke får stoppet før kryssing av veg. Brøytekanter må tas ned for å bedre siktforhold både for myke og harde trafikanter. Krysningspunkter må ha tydelig varselskilt både for både bilister og de som kommer på ski/kjelke.
- 2.4 Skianlegg (BSA)**
- 2.4.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skitrekk og stolheis inkludert nødvendig terrengbearbeiding og tilhørende mindre driftsbygg. Planerte arealer skal tilbakeføres med stedlig markdekke eller tilsås med stedlig grasfrøblanding (grasbakke).
- 2.5 Energianlegg (BE)**

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

## **2.6 Vannforsyningsanlegg (BV)**

2.6.1 Innenfor dette arealet tillates høydebasseng. Adkomst for drift og vedlikehold skal skje via opparbeidet veg i skitrasé jf. §2.3.2.

## **2.7 Lekeplass**

2.7.1 Innenfor dette arealet skal det opparbeides felles leke-/aktivitetsplass for hytteområdet. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold – med særlig hensyn til barn i aldersgruppe 1- 7 år.

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

### **3.1 Kjøreveg (SKV)**

3.1.1 Innenfor dette arealet tillattes opparbeidet kjøreveg. Aktuell standard er nærmere angitt i planbeskrivelsen pkt. 6.6.

3.1.2 Veger skal være åpne for allmenn ferdsel.

3.1.3 Det tillates fremført ledningsnett for vann og avløp.

### **3.2 Parkeringsplass (SPA)**

3.2.1 Her tillates opparbeidet parkeringsplass til allmenn bruk til utøvelse av friluftaktiviteter (sommer/vinter).

## **4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 12-5, ledd nr. 5)**

### **4.1 Friluftsmål (LF)**

4.1.1 Arealet benyttes som friområde rundt og mellom bebyggelse. Det tillates opparbeidet stier og enkel tilrettelegging i tråd med formålet.

4.1.2 Det tillates forsiktig tynning av trevegetasjon. Flatehogst tillates ikke.

4.1.3 Det tillates fremført ledningsnett for vann og avløp.

## **5 HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)**

### **5.1 Sikringsone**

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

### **5.2 Flomfare**

Det kan ikke oppføres bebyggelse i området som er merket med flomfare (H320) på kartet.

### **5.3 Faresone**

5.3.1 Høyspentanlegg – trafo (H370). Arealer innenfor fareområde tillates ikke benyttet til bebyggelse beregnet for varig opphold eller uteoppholdsarealer. Eventuelle tiltak innenfor sikkerhetsone må avklares med netteier.

### **5.4 Krav vedrørende infrastruktur**

5.4.1 Innenfor infrastruktursone (410) tillates etablert ledningsanlegg til/fra høydebasseng.

02.01.2020 PAR/ARNO